

VASTINE

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI NUHJAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Uudenkaupungin Nuhjan ranta-asemakaavan muutos 2 on ollut ehdotuksena nähtävillä 20.5.–19.6.2025. Kaavaehdotuksesta saatiin nähtävilläolon aikana yksi muistutus osallisilta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen lausuntoon.

Lausunnot

Lausunto/muistutus	Kaavan laatijan vastine
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (4.7.2025): <u>Rakentaminen, rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema</u> Kaavakarttaan tai -määräyksiin ei ole tehty muutoksia luonnosvaiheen jälkeen. Kuten ELY-keskus luonnosvaiheessa antamassaan kannanotossa totesi, on kaavakartalla tarpeen osoittaa tarkemmin rakennusalojen sijainnit. Rakennusoikeuden määrän nostamista on perusteltu Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen määrittelemällä, voimassa olevan kaavan osoittamaa suuremmalla loma-asutuksen kerrosneliömetrimäärällä. Asemakaavatasoiseen suunnitteluun kuuluu rakentamisen täsmällisempi ohjaaminen, ja tällä tavalla myös uuden rakentamisen sijoittuminen maisemaan sopeutuvasti ja luontoarvot huomioiden (ks. osio Luonnonsuojelu) on taatumpaa. Kaavamääräyksistä on tarpeen vielä tarkistaa viittaukset voimassa olevaa lainsäädäntöä vastaaviksi (rakentamislupa aiemman rakennusluvan sijaan). <u>Rakentamiskorkeudet</u> Kaavamääräyksessä mainittu rakentamiskorkeus pohjautuu voimassa olevaan, mutta lähitulevaisuudessa päivitettävään rakennusjärjestykseen. Suunnittelualueen ranta suuntautuu ELY-keskuksen luonnosvaiheessa toteamasti lounaaseen, noin 10 km:n pituiseen ulappaan. Rakentamiskorkeudessa tulee huomioida paikallinen aaltoiluvara, joka loivarantaisessa ja noin 10 km:n pyyhkäisymatkaan altistuvassa rannassa on 1 m. Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vahingoittuvia rakenteita, on N2000+3,30 m. Kaavaehdotuksessa osoitettujen rakennusalojen korkeus-asema on kuitenkin tulvarajan yläpuolella. <u>Luonnonsuojelu</u> Luontoarvot on selvitetty riittävästi kaavamuutokseen nähden. Luontoselvityksessä todetaan kuitenkin, että luontoarvoiltaan merkittäviä ja maankäytössä huomioitavia ovat vain sellaiset uhanalaisten luontotyyppien esiintymät, joiden edustavuus on erinomainen tai hyvä.	Kaavamuutoksessa osoitettujen lomarakennuspaikkojen rakennusalat on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla ja alueella jo olemassa oleva rakentaminen huomioiden. Alueen rakennuspaikat ovat runsaspuustoisia. Rakentaminen on sopeutettavissa ympäristöön ja maisemaan. Käsillä oleva ranta-asemakaavan muutos jatkaa rakennusalarajausten osalta yhtenäistä linjaa välittömästi kaava-alueen eteläpuolelle sijoittuvan ja 2022 hyväksytyn Nuhjan ranta-asemakaavan muutoksen kanssa. Kaavamääräyksiä tarkistetaan lausunnossa ehdotetun mukaisesti. Kaavamuutoksessa on huomioitu alin turvallinen rakentamiskorkeus. Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään määräys ”Rakennuksen korkeusasemaa määriteltäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohdainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.” Kaava-alueelta laaditun luontoselvityksen mukaiset luontotyyppikuviot 2 ja 3 sijoittuvat kaavamuutosalueen ulkopuolelle voimassa olevan ranta-asemakaavan mu-

Lausunto/muistutus	Kaavan laatijan vastine
Tätä tulkintaa ei ole perusteltu aineistoviittauksilla, eikä ELY-keskus tunnista tulkintaa. ELY-keskus katsoo, että alueidenkäyttölaissa alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on edistää mm. luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä. Lisäksi ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset edellyttävät mm. luonnonsuojelun ja luonnon ominaispiirteiden huomioon ottamista. Näiden perusteella tulee huomioida uhanalaisten luontotyyppien esiintyminen alueella, vaikka niiden edustavuus ei olisi erinomainen tai hyvä. ELY-keskus katsoo luontoselvityksen perusteella, että ainakin luontotyyppikuviot 1–3 vaikuttavat luonnontilaisen kaltaisilta ja tavanomaista luontoa paremmalta sekä luonnon monimuotoisuuden kannalta huomioitavilta. Vähintään näiden osalta olisi tarpeen antaa maankäyttösuosituksia. Koska kaava-alue on jo rakennettu, kaavamuuotos mahdollistaa sallitun kokonaiskerrosalan noston myötä lähinnä olemassa olevien rakennusten laajentamisen. Lisäksi yleisissä määräyksissä määrätään, että rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena. Tällöin vaikutukset rakennuspaikoilla esiintyvään uhanalaiseen luontotyyppiin ovat vähäiset. Pie-neltä osin kaavamuuotos mahdollistaa kuitenkin uusien rakennusten, kuten vierasmajan rakentamisen. Jotta uhanalainen luontotyyppi turvataan paremmin rakennuspaikoilla, uudet rakennukset on rakennettava olemassa olevaan pihapiiriin tai sen läheisyyteen. Tämä voidaan huomioida kaavamuuotuksessa esimerkiksi ka-ventamalla rakennusaloja tai yleismääräyksellä.	kaiselle maa- ja metsätalousalueelle (M) eikä kaava-muutoksessa ole tarpeen erikseen käsitellä kaava-alueen ulkopuolelle sijoittuvia luontoarvoja. Osa luontotyyppikuvioista 1 sijoittuu kaavamuuotuksessa osoitettujen RA-rakennuspaikkojen pohjoisosaan. Kaavamuuotuksessa alueella voimassa olevan ranta-asema-kaavan mukaisia RA-rakennuspaikkoja on vähäisesti laajennettu länteen, mikä tarkoittaa, että tälläkin hetkellä voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset jo rakennetut lomarakennuspaikat sijoittuvat osin luontotyyppikuvion 1 alueelle sekä osin myös voimassa olevan kaavan mukaiselle maa- ja metsätalousalueelle (M). M-alueella metsiä hoidetaan pääosin talousmetsinä. Alueelta laaditun luontoselvityksen mukaan luontotyyppi 1 on rannikon tuoreen kankaan kuusikkoa, joka on vaarantunut luontotyyppi (VU), ja jonka edustavuus on korkeintaan kohtalainen. Lisäksi todetaan, että alueen puusto ei ole juurikaan tavanomaista talousmetsää luonnontilaisempaa. Laaditun luontoselvityksen ja alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan perusteella kaavamuuotuksen kaavakarttaan ja rakennusalarajauksiin ei ole tarpeen tehdä luontotyyppiin 1 osalta muutoksia tai antaa alueen maankäyttöä koskien erillisiä määräyksiä. Kaavamuuotuksessa on annettu määräys koskien rakennuspaikan rakentamattomien osien hoitamista luonnontilaisena ja maiseman kannalta merkittävän puuston säilyttämistä. Kaava-alueella tulee voimaan lisäksi rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.
Vanhankartanon kalastuskunnan muistutus (16.6.2025): Kalastuskunta toteaa, että kaavaehdotuksen merenpuoleisella osalla olevaa kalastuskunnan omistuksessa (895-467-876-1) olevaa vesi- ja vesijättöaluetta ei voida hyväksyä nykyisellään kaava-alueeksi. Yhteensä vesijättömaan suuruus on noin 2500 neliötä, jota ei voida pitää vähäisenä. Nyt tonteilta tulee kalastuskunnan omistamalle alueelle kolme pitkää laituria, joiden rakentamisen lainmukaisuus tulee varmistaa ennen kaavan jatkotyöstämistä. Kalastuskunta esittää, että tonttikiinteistöjen omistajat ostaisivat vapaaehtoisella kaupalla sekä vesijättömaan että laituri-alueiden vesialueen. Pelkällä vesijättömaan lunastamisella laiturit olisivat edelleen kalastuskunnan vesissä. Kauppa tulisi tehdä ennen kaavan jatkotyöstämistä, jolloin myös nämä alueet voidaan sisällyttää kaavaan. Kalastuskunta ihmettelee lausetta (ehdotuksen sivu 16) eikä voi lausetta hyväksyä: ”Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan voimassa ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa”	Laaditussa ranta-asemakaavaehdotuksessa ei ole mukana yhteiseen vesialueeseen kuuluvaa vesijättöaluetta, koska ranta-asemakaava voidaan laatia ainoastaan maanomistajan omistamalle ranta-alueelle. Ranta-asemakaavassa ei ratkaista, eikä voidakaan ratkaista, kaava-alueelle tai sen ulkopuolella olevien rakennusten tai rakennelmien lainmukaisuutta. Selvennykseksi on hyvä kuitenkin todeta, että vesilain 2 luvun 5 §:n nojalla rannan omistajalla tai haltijalla on ilman vesilain mukaista lupaa oikeus yksityistä tarvettaan varten sijoittaa rannan edustalle vesistöön, toisen vesialueelle ulottuva laituri, vaikka hän ei ole vesialueen omistaja tai osakas. Laiturin rakentaminen ei saa tuottaa vesialueen omistajalle vahinkoa tai huomattavaa haittaa. Rakentamislain 17 §:n 4 momentti huomioon ottaen rakennusjärjestyksessä annetaan kaavoittamattomia alueita koskevia määräyksiä sekä yleis- ja asemakaava-

Lausunto/muistutus	Kaavan laatijan vastine
Kalastuskunta olettaa, että 2018 hyväksytty rakennusjärjestys olisi voimassa ja uuden lain mukaan tulisi huomioida myös 2026 tehtävän uuden rakennuslain mukainen rakennusjärjestys. Vaikka kaavassa ei puututa alueen loma-asuntojen jätevesiin, kalastuskunta huomauttaa, että jätevesien päästö vesistöihin tulee estää rakentamalla umpisäiliöt. Kalastuskunta ehdottaa myös, että haja-asutusten jätevesimääräysten mukaan tulisi asutuille rantakiinteistöille laatia selvitys kiinteistön jätevesijärjestelmistä ja nykyinen lainsäädäntö ei estä niiden sisällyttämistä rantakaavaan.	alueille kaavoja tarkentavia määräyksiä. Ranta-asema-kaava on alueidenkäyttölain 73 §:n 3 momentin mukaan lain tarkoittama asemakaava. Rakennusjärjestyksen määräykset eivät ole näin ollen ohjeena ranta-asema-kaavaa laadittaessa. Ranta-asemakaava-alueelle jätevesien käsittelyä rakennuspaikalla tulee järjestää ympäristönsuojelulain ja talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolilla alueilla annetun valtioneuvoston asetuksen sekä kunnan ympäristönsuojelumääräysten mukaisesti. Jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma on liitettävä rakentamislain nojalla tehtävään lupahakemukseen.

Turussa 19.8.2025

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.