

## **UUSIKAUPUNKI**

# **ISO-HYLKIMYKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS**

## **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



**~~31.3.2025~~ 10.12.2025 (8.4.2026)**

**Nosto Consulting Oy**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

## 1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 895-499-1-25 Hylkimys. Ranta-asemakaavan muutosalue sijaitsee Uudenkaupungin Iso-Hylkimyksen saaren etelärannassa noin 10,5 kilometrin päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen. Muutosalueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä. Muutosalueen pinta-ala on noin 0,75 hehtaaria.

Samaa kiinteistöä oleva ranta-asemakaavan laajennusalue sijaitsee Uudenkaupungin Kolkinmaan pohjoisrannalla noin 9,5 kilometrin päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen. Laajennusalueelle on kiinteä tieyhteys Varanpääntieltä risteävän Humalkarin ja Kolkinmaantien kautta. Laajennusalueen pinta-ala on noin 0,75 hehtaaria.

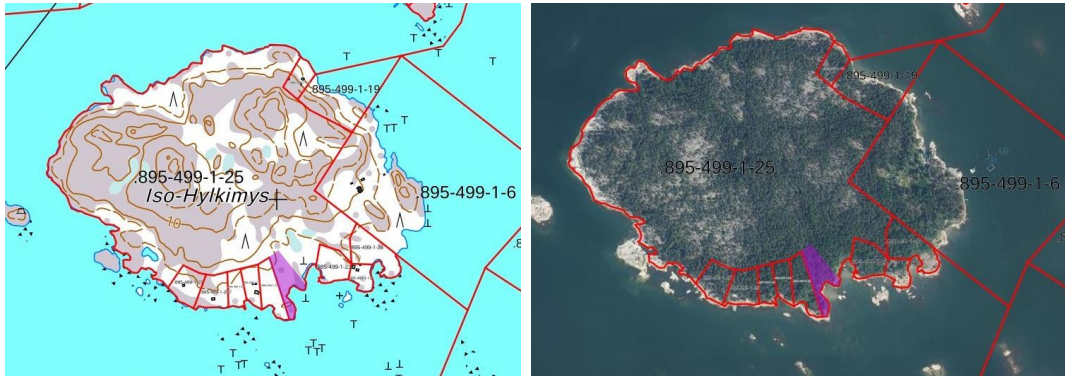
Ranta-asemakaavan muutos- ja laajennusalueen kokonaispinta-ala on yhteensä noin 1,5 hehtaaria. Todellista rantaviivaa kaava-alueilla on yhteensä noin 308 metriä, ja muunnettua rantaviivaa noin 212 metriä.

Suunnittelualueiden likimääräiset sijainnit:



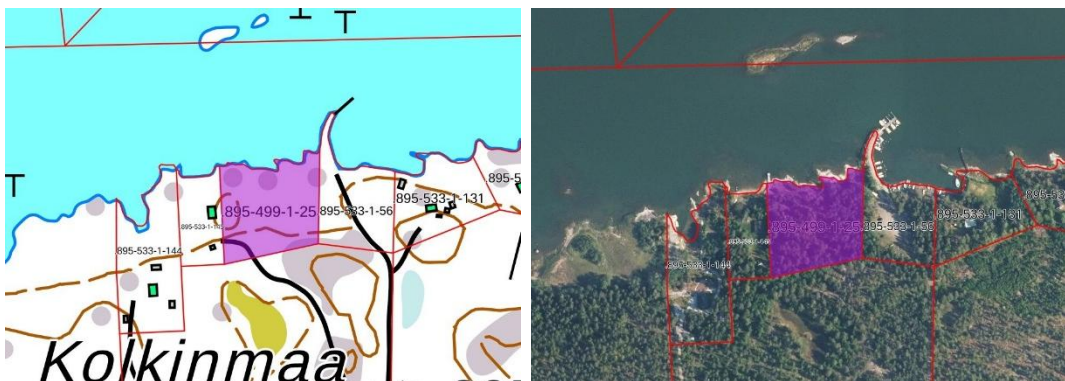
Maanmittauslaitoksen taustakartta.

Muutosalueen likimääräinen rajaus maastokartalla ja ilmakuvassa:



Maanmittauslaitoksen maastokartta ja ilmakuva.

Laajennusalueen likimääräinen rajaus maastokartalla ja ilmakuvassa:



Maanmittauslaitoksen maastokartta ja ilmakuva.

### Maanomistus

Suunnittelualueiden kiinteistö 895-499-1-25 Hylkimys on yksityisessä maanomistuksessa.

## 2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Lähtökohdat

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualueet ovat rakentamattomat. Alueet ovat tavanomaista saariston metsämaastoa. Alueet eivät sijaitse pohjavesi- tai maiseman arvoalueilla.

Muutosalueen maasto on osin kalliomaata ja osin moreenia. Laajennusalueen maasto on kalliomaata. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Laajennusalueelta laaditaan luontoinventointi kevään/kesän 2025 aikana. Luontoinventoinnin tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheen selostuksessa.

### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueet ovat rakentamattomat. Alueiden lähiympäristössä sijaitsee pääosin loma-asutusta. Laajennusalueen viereisellä kiinteistöllä on yhteiskäytössä oleva venelaituri.

TÄYDENNETTY 10.12.2025:

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2008.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 *Vakka-Suomen maakuntakaavan*, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä *Varsinais-Suomen maakuntakaavaa*.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-maakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

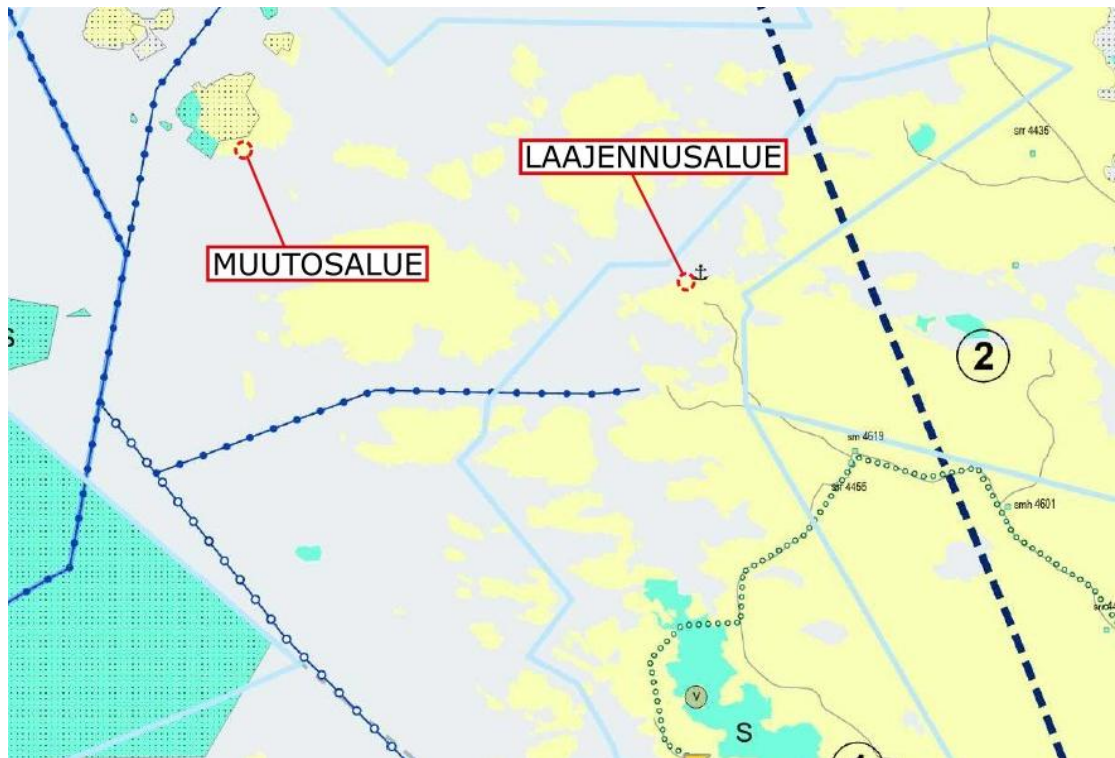
Maakuntavaltuusto hyväksyi *Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemmaakuntakaavan* 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 201 §:n nojalla. Voimassa oleva vaihemmaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Muutosalue ja laajennusalue ovat voimassa olevissa maakuntakaavoissa osoitettu maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Muutosalue ja laajennusalue ovat myös osoitettu selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeelle.

Laajennusalue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 1 eli 5-10 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Muutosalue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Muutosalueen ja laajennusalueen sijainnit Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä:



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä.

TÄYDENNETTY 10.12.2025 ja 8.4.2026:

### Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaava

Käynnistyneessä vaihemaakuntakaavatyössä on päätetty keskittyä vesien suojelemaan ja energiahuollon aiheisiin. Maakuntahallitus päätti 27.1.2025, että vaihekaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan lakisääteisten käytäntöjen mukaan. Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan OAS kuulutettiin nähtäville 22.2.-23.3.2025. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 18.9.2025. Vaihemaakuntakaava on edennyt luonnosvaiheeseen ja huhti-toukokuussa Maakuntahallitus käsittelee luonnoksen sekä asettaa nähtäville.

### Yleiskaava

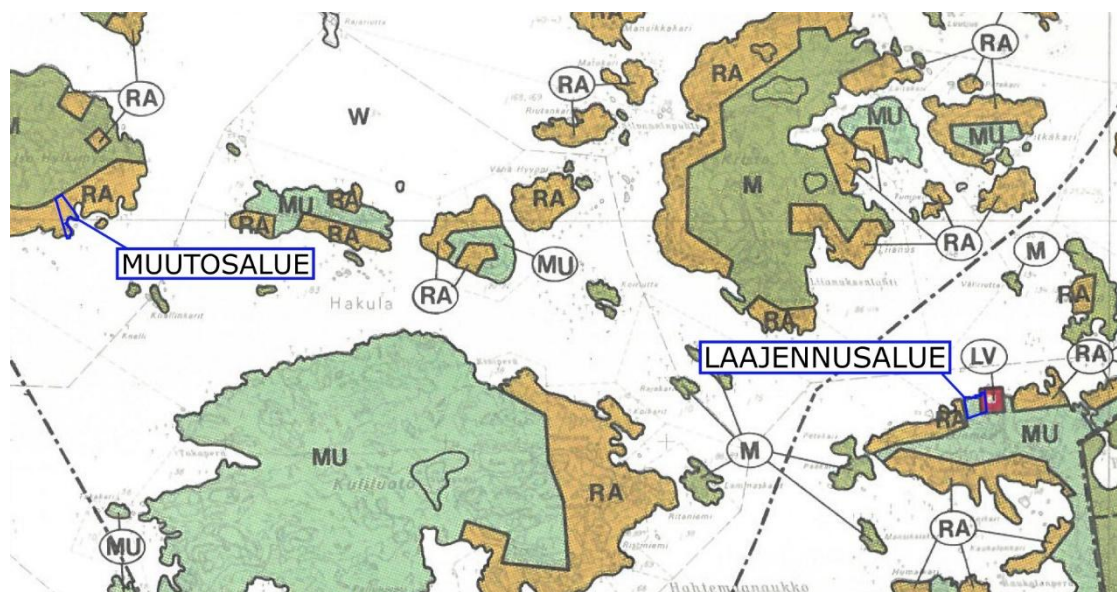
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

Muutosalue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA). Laajennusalue on osoitettu pääasiassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja. Alueen maisemaa tulee hoitaa niin, että ympäristöarvot säilyvät. Lisäksi laajennusalueen itäiseen reunan on osoitettu vesiliikenteen aluetta (LV).

Muutosalue kuuluu yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen IV, 4 lay/km tai 1 lay/ha maa-alueetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi.

Laajennusalue kuuluu yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen II, 5 lay/km tai 1 lay/2 ha maa-alueetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Muutosalueen ja laajennusalueen suurpiirteiset sijainnit yleiskaavassa:



Ote Uudenkaupungin yleiskaavakartasta.

### Ranta-asemakaava

Laajennusalueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Muutosalueella on voimassa 29.1.1993 vahvistettu Iso-Hylkimys – Katavakari – Kumpelkarin ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa muutosalue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunto- ja saunarakennuksen sekä talousrakennuksia (RA-2). Rakennuspaikan rannanpuoleinen puusto on säilytettävä koskemattomana ja rakennukset on sijoitettava siten, että puustoa poistetaan mahdollisimman vähän. Kiinteiden merelle näkyvien laituriin rakentaminen on kielletty.

Asemakaavan yleisiä määräyksiä:

Rakennusten on oltava rakenteeltaan ja julkisivultaan maastoon ja maisemaan hyvin sopeutuvia sekä julkisivumateriaaliltaan pääasiassa puurakenteisia. Lomarakennusten rannanpuoleinen julkisivu tai räystäskorkeus saa olla enintään 3,5 m.

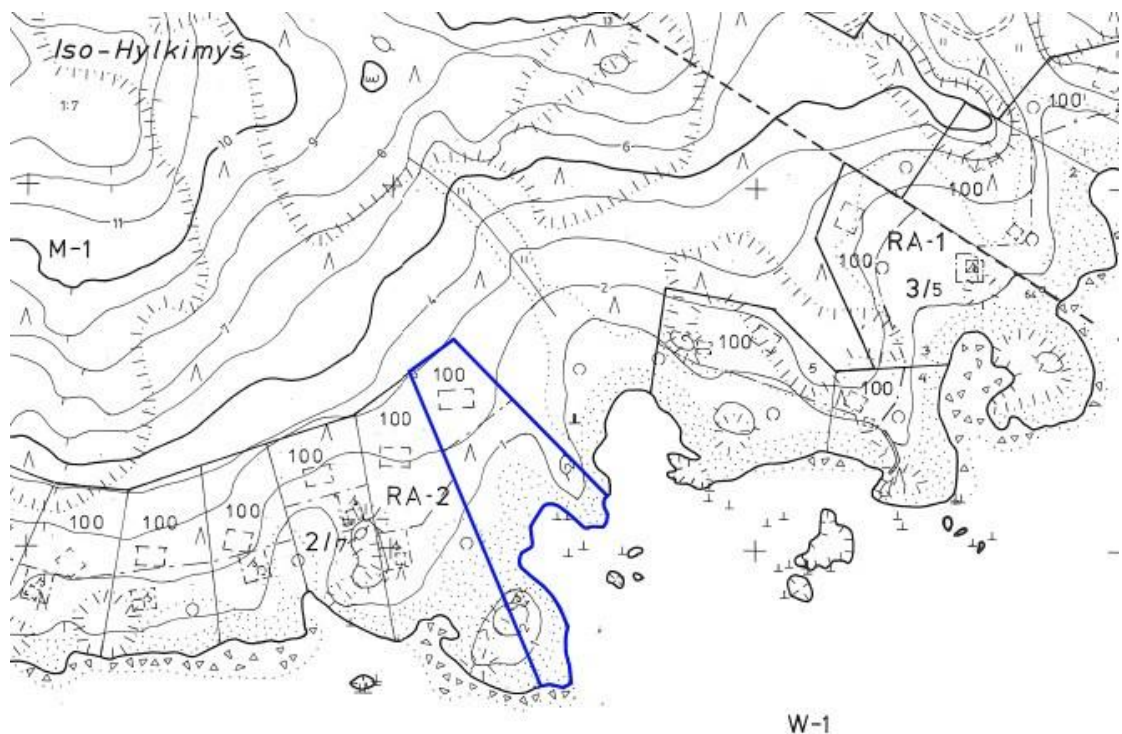
Rakennusten sijoittelussa on erityisesti huomioitava rantapuuston heikko tuulenkestävyys.

Korttelialueilla sallitaan kiinteiden jätteiden poisto vain umpisäiliöön ja poiskuljetus sekä kompostointi.

Lomatonteilla jätevedet on imeytettävä maahan vähintään 15 m:n etäisyydellä rannasta.

Loma-asuntojen rantautumispaikat sijaitsevat tilasta Hylkimys 1:7 muodostettavien loma-asuntojen osalta Varanpään kylän tilalla Lehtonen 1:146.

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, jossa muutosalue rajattuna sinisellä:



Ote Uudenkaupungin Iso-Hylkimys – Katavakari – Kumpelkarin rantakaavasta.

### Rakennusjärjestys

Suunnittelualueilla on voimassa kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 hyväksytty ja 14.8.2018 voimaan tullut Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kuntien tulee uudistaa rakennusjärjestykset uutta lakia vastaavaksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

### Kaavan pohjakartta

Kolkinmaan laajennusalueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000, mittausluokka3), joka täyttää alueidenkäyttölaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Iso-Hylkimys saaren muutosalueella on käytetty Maanmittauslaitoksen maastotietokanta-aineistoja.

## 2.2 Tavoite

Laadittavan ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on poistaa voimassa olevan ranta-asemakaavan alueelta Iso-Hylkimyksen saaresta loma-asuntojen korttelin 2 itäisin rakennuspaikka ja osoittaa se Kolkinmaan pohjoisrannalle, samaan kiinteistöön (895-499-1-25 Hylkimys) kuuluvalla alueella. Iso-Hylkimys saaren korttelin 2 itäisin rakennuspaikka on tavoitteena muuttaa maa- ja metsätalousalueeksi (M-1). Kolkinmaan pohjoisrannan loma-asuntojen korttelialueen rakennuspaikalle on tarkoitus osoittaa rakennusjärjestyksen salliman mukaisesti 200 k-m<sup>2</sup> rakennusoi-keutta.

## 2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

## 2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanneselvitys
- Kolkinmaan laajennusalueelle luontoinventointi kevät/kesä 2025

## 2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- ympäristölliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset
- mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

### 3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Uudenkaupungin kaupungin hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus (31.12.2025 asti)
- Lupa- ja valvontavirasto (1.1.2026 alkaen)
- Varsinais-Suomen liitto

### 4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

#### Valmistelu- eli luonnosvaihe

Toukokuu 2025: Ranta-asemakaavan laadinnan *vireilletulo* sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa kaupunginvirastossa sekä kaupungin internet-sivuilla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä kaupungissa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

#### Ehdotusvaihe

Helmikuu 2026: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

#### Hyväksymisvaihe

Toukokuu 2026: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

## 5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen  
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

nuorempi suunnittelija, rakennusarkkitehti Elviira Niininen  
puh. 050 464 5556, elviira.niininen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy  
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Uudenkaupungin kaupunki:

kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén  
puh. 050 074 3087, leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

kaavoitusarkkitehti Markus Gerke  
puh. 040 351 9662, markus.gerke@uusikaupunki.fi

Mörnenkatu 2, 23500 UUSIKAUPUNKI

## 6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

**Nosto Consulting Oy**