

VASTINE

**UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI**  
**ISO-HYLKIMYKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS**

Uudenkaupungin Iso-Hylkimyksen ranta-asemakaavan muutos ja laajennus on ollut ehdotuksena nähtävillä 10.2.–12.3.2026. Kaavaehdotuksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin lausunto Lupa- ja valvontavirastolta. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen lausuntoon.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Lupa- ja valvontaviraston lausunto (27.3.2026):</b></p> <p><b>Kaavaratkaisu ja rakentaminen</b></p> <p>Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että ranta-asemakaavan muutosehdotusta ei ole laadittu alueella voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti. Lupa- ja valvontavirasto viittaa edeltäjensä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kaavamutoksen luonnosvaiheessa 23.7.2025 antamaan lausuntoon. Ranta-asemakaavamutoksen mahdollistaman lisärakentamisen sijoittumista suunnittelualueelle ei ole täsmennetty ja sen vaikutuksia on arvioitu kaavaselostuksessa lyhyesti. Rakennusalat asuinrakennukselle ja saunarakennukselle on osoitettu laajoina, liki koko tontin levyisinä alueina. Asemakaavatasoisessa hyvässä suunnittelussa rakennusalat on tarpeen osoittaa tarkemmin, mikä osaltaan edistää rakentamisen sovittamista rantamaisemaan. Se, että rakennusalat on aiemmin osoitettu edellä kuvatun mukaisesti laajoina, ei ole peruste olla suunnittelematta niitä asianmukaisesti.</p> <p>Kaavaselostukseen sisältyy ilmastovaikutusten arviointi, jossa todetaan rakentamisen määrän lisääntyminen osaltaan lisäävän alueen ilmastopäästöjä. Kielteisiä ilmastovaikutuksia voidaan edelleen lieventää esimerkiksi kaavamääräyksiin rajoittamalla terassien alaa ja maanpinnan käsittelyä, jolloin voidaan varmistaa, että mahdollisimman suuri osa rakennuspaikan kasvillisuudesta ja maaperästä säilyy luonnontilaisena. Määräyksiin on suositeltavaa lisätä myös esimerkiksi ohjausta puun käyttöön rakennusten rungossa, uudisrakennusten energiatehokkuudesta sekä uusiutuvan energian tuottamisesta tai hyödyntämisestä.</p> <p><b>Luonnonsuojelu</b></p> <p>Ranta-asemakaavaa varten laadittu luontoselvitys on kartoittanut Kolkinmaan alueen luontoarvot kattavasti ja riittävästi. Selvityksen johtopäätökset ja suositukset ovat myös asianmukaisia.</p>	<p>Kuten luonnosvaiheen vastineessa on todettu, kaavamutoksessa osoitetun lomarakennuspaikan rakennusala on osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla. Rakentaminen on sopeutettavissa ympäristöön ja maisemaan. Rakennusalan rajauksessa on huomioitu luonnonsuojelulain mukainen tervaleppämetsä, eikä kaavatyön aikana ole noussut esille muita sellaisia merkittäviä ja erityisiä kaavoituksessa huomioitavia luonnon tai maiseman arvoja, joiden perusteella rajausta tulisi tarkentaa. Rakennusalat on määritelty vireillä olevaan kaavaan rakennusjärjestyksen ohjeellisten etäisyyksien mukaisesti sekä yhteneväisesti lähivuosina hyväksytyjen vastaavien kaavamutosten kanssa eikä tällä ranta-asemakaavan muutoksella poiketa aiemmasta linjasta. Vireillä olevan kaavan mukainen rakennusalojen määräitys siis noudattaa maanomistajien tasapuolista kohtelua.</p> <p>Kaavan yleisissä määräyksissä on annettu määräyksiä, joilla edistetään ilmastomuutoksen hillintää sekä ilmastomuutokseen sopeutumista. Rakennusten on oltava puuverhoituja, rakennuspaikan rakentamaton osa tulee säilyttää luonnontilaisena sekä rakennuspaikoilla tulee säilyttää maiseman kannalta merkittävä puusto. Lisäksi kaavan yleisissä määräyksissä on maisematyölupaa sekä alinta rakentamiskorkeutta koskevat määräykset.</p> <p>Määräysten avulla voidaan varmistua sekä laajennusalueen rakennuspaikkojen, että muutos- ja laajennusalueiden maa- ja metsätalousalueiden puuston säilymisestä. Puusto sekä säilytettävät kasvustot toimivat rakennuspaikkojen sekä maa- ja metsätalousalueiden hiilinieluina.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Selvityksessä todetaan kuitenkin yleisellä tasolla, että tavanomaisena talousmetsänä käsitelty voimakkaasti harvennushakattu, lahoppuustoltaan niukka, varttunut kuiva kangasmetsä kuuluu uhanalaisluokkaan vaarantunut. Tätä tulkintaa ei ole perusteltu aineistoviittauksilla, eikä Lupa- ja valvontavirasto tunnista tulkintaa. Lupa- ja valvontavirasto katsoo, että voimakkaasti käsitelty kangasmetsää ei lähtökohtaisesti tule luokitella uhanalaiseksi. Mikäli käsittely on ollut vähäistä ja metsällä on säilynyt luonnonkaltaisia piirteitä, voidaan kangasmetsä tapauskohtaisesti luokitella uhanalaiseksi. Lisäksi on huomioitava, että myös talousmetsä voi pitkällä aikavälillä kehittyä luonnontilaisemmaksi, kuten osittain selvityksessä on tunnistettukin. Tällöin maankäytön suunnittelussa voi tapauskohtaisesti olla tarpeen arvioida, tulisiiko tällaiset luontoarvot säilyttää, jotta niiden kehittyminen luonnontilaiseksi mahdollistuisi. Joidenkin muiden luontotyypin osalta talousmetsät voivat kuitenkin sisältyä uhanalaisluokitukseen.</p> <p>Iso-Hylkimyksen kaavamuutosalueelta ei ole laadittu luontoselvitystä. Vaikka rakennuspaikka siirretään pois Iso-Hylkimyksen saarelta ja alue kaavoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, myös tämän alueen luontoarvot on selvitettävä. Kaavan vaikutukset tulee arvioida suhteessa olemassa olevaan maankäytön tilanteeseen, ei voimassa olevaan kaavaan. Alueidenkäyttölain (AKL) 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitettäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus. Pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.</p> <p>Lisäksi AKL 5 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuorovaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää luonnon monimuotoisuuden ja muiden luonnonarvojen säilymistä. Edelleen AKL 54 §:n 2 momentin mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle. Rakennettua ympäristöä ja luonnonympäristöä tulee vaalia eikä niihin liittyviä erityisiä arvoja saa hävittää.</p> <p>Edellä mainittuja säännöksiä ei ole riittävästi huomioitu kaavamuutoksessa, koska luontoselvitys ei kata Iso-Hylkimyksen kaavamuutosaluetta eikä alueen luontoarvoja ole muutoin kuvattu riittävän tarkasti. Alueen osoittaminen maa- ja metsätalousalueeksi voi johtaa siihen, että mahdolliset selvittämättömät luontoarvot häviävät esimerkiksi metsänkäsittelyn yhteydessä. Kaavamuutoksessa ei siten ole riittävästi selvitetty tai kuvattu</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p> <p>Kuten luonnosvaiheen vastineessa on todettu, luontoselvitysalueen rajauksessa noudatetaan Uudenkaupungin muiden vastaavien ranta-asemakaavaprojektien kanssa yhteneväistä linjaa. Myös Uudenkaupungin kaupungin kaavoituksen kanta asiaan on ollut, että Iso-Hylkimyksen alueelta ei tarvitse laatia luontoselvitystä. Laadittu ranta-asemakaavan muutos ei vaaranna alueen luontoarvoja.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Iso-Hylkimyksen alueen luontoarvoja, jotta kaavamuu- toksen vaikutuksia olisi mahdollista arvioida asianmukai- sesti.</p> <p>Kolkinmaan osalta tunnistetut luontoarvot on huomioitu asianmukaisesti kaavaehdotuksessa. Lupa- ja valvonta- virasto toteaa kuitenkin, että kaavaehdotuksen yleiseen määräykseen, jossa edellytetään rakennuspaikan raken- tamattoman osan hoidettavan luonnonvaraisena, suosi- tellaan muuttamaan sanamuotoon säilytettävä ja luon- nontilaisena. Tämä vastaa paremmin määräyksen tar- koitusta ja tukee paremmin tavoitetta luonnon moni- muotoisuuden heikkenemisen pysäyttämistä.</p> <p>Liikennejärjestelmän ja maanteiden sekä vesienhallin- nan osalta lausunnonantaja on Lounais-Suomen Elinvoi- makeskus.</p>	<p>Kaavan yleisissä määräyksissä on maisemätyölupaa kos- keva määräys, joka koskee myös kaava-alueen maa- ja metsätalousalueita.</p> <p>Muutetaan yleisen määräyksen sanamuodot lausunnon mukaisiksi.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Turussa 8.4.2026

**Nosto Consulting Oy**



Pasi Lappalainen  
dipl.ins. YKS 742