UUSIKAUPUNKI

LOUKEENLUODON RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Loukeenluodon eli Kuiviraumon Tortin etelärantaa.

30.9.2013 / 15.5.2014 / 29.2.2016

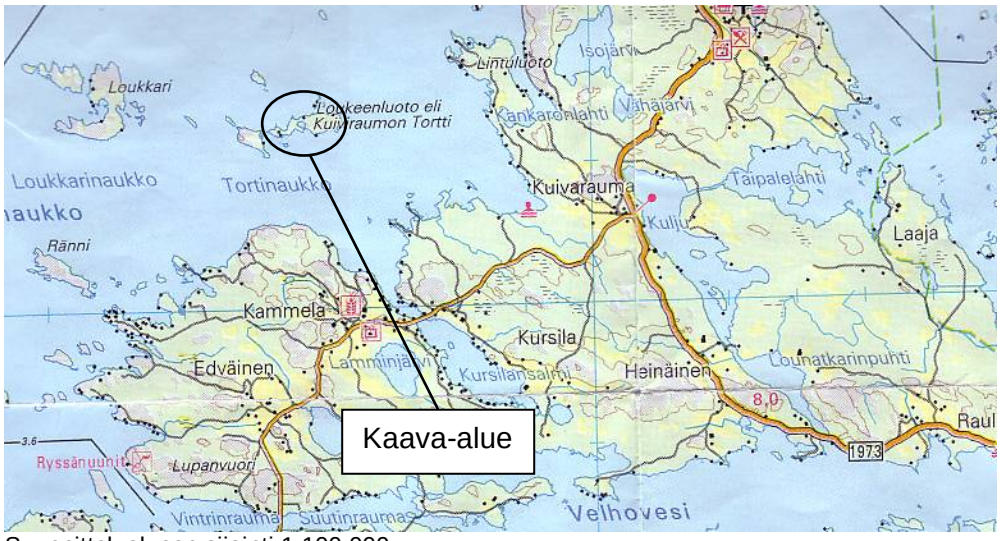
1. Suunnittelualue

Kaavoitettavaan alueeseen kuuluvat Kammelan kylän pohjoispuolella Loukeenluoto eli Kuiviraumon Tortti -nimisessä saaressa tilat Huminpusk 4:50, Myrskyluoto 4:55, Rauhanranta 4:59 ja Tortti 4:60 sekä Tyrniranta 2:58 ja Mekaro 2:59.

Suunnittelualueen kiinteistötiedot:

RN:o	Nimi	Pinta-ala ha	Rantaviiva m	Rv todellinen m	Kiinteistötunnus
4:50	Huminpusk	0,516	60	60	895-482-4-50
4:55	Myrskyluoto	0,506	70	70	895-482-4-55
4:59	Rauhanranta	0,585	130	130	895-482-4-59
4:60	Tortti	8,323	1190	1280	895-482-4-60
2:58	Tyrniranta	0,977	170	280	895-482-2-58
2:59	Mekaro	0,712	130	130	895-482-2-59
	Yhteensä	11,619	1750	1950	

Ns. muunnettu rantaviiva on laskettu viidenkymmenen metrin murtoviivalla ja vastarannan läheisyydestä johtuvalla muuntokertoimella (vastarannan etäisyys: alle 100 m, kerroin 0,5, vastaranta 100 – 200 m, kerroin 0,75 ja etäisyys yli 200 m, kerroin on 1,00). Todellisen rantaviivan pituus on 1,95 km. Suunnittelualue sijaitsee noin 16 km Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen.



Suunnittelualueen sijainti 1:100 000

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Avokallioita ei ole. Rannat ovat matalia ja kivikkoisia sekä osittain ruovikkoisia. Saaren pohjoispuolella on laaja matalikkoalue lukemattomine vedenpäällisine kareineen. Loukeenluodon saari, lukuun ottamatta rakennuspaikkoja, sekä vesialue on Natura-aluetta. Alueelle on tehty luontoselvitys, joka otetaan huomioon rakennuspaikkojen sijoittelussa.

Rakennettu ympäristö

- Tortti 4:60 tilan länsiosaan on rakennettu vuonna 1973 myönnettyjen rakennuslupien (118/73 ja 119/73) mukaisesti kaksi samanlaista 40 m^2:n saunan sisältävää loma-asuntoa vierekkäisille rakennuspaikoille (tontit n:o 2 ja 3). Molemmilla on oma pihapiiri. Rakennusluvissa käyttötarkoituksena molemmilla on rantasauna ja tontin pinta-alat 5000 m^2, asemapiirroksissa molemmilla omat tontit. Rakennuspiirustuksissa rakennukset ovat kesäasuntoja, joissa on iso olohuone, makuuhuone, keittokomero, pukuhuone ja sauna. Loppukatselmuspöytäkirjan (3.1.1979) mukaan katselmuksen kohteena on ollut kaksi loma-asuntorakennusta, jotka on käyttöön hyväksytty. Myös kiinteistöverotuksessa rakennuksia on vuodesta 1980 lähtien verotettu lomarakennuksina

- Huminpusk 4:50 tilalla on lomarakennus (valmistunut 1981 / pinta-ala 75 m^2) ja vaja (1981 / 12 m^2) sekä rakennusluvat (myönnetty 2012) saunalle (ei vielä aloitettu / 25 m^2) ja vierasmajalle (valmistuu 2014 / 25 m^2), yhteensä 137 m^2.
- Tilalla Myrskyluoto 4:55 on lomarakennus (1994 / 35 m^2), sauna (1994 / 25 m^2), kevytrakenteinen aitta (1993 / 9 m^2) ja kevytrakenteinen puuvaja (1994 / 8 m^2), yhteensä 77 m^2.
- Rauhanranta 4:59 tilalla on lomarakennus (1991 / 51 m^2) ja varasto (1999 / 12 m^2), yhteensä 63 m^2.
- Tilalla Tyrniranta 2:58 on lomarakennus (1974 / 27 m^2) ja kevytrakenteinen varasto (1974 / 13 m^2), yhteensä 40 m^2.
- Tila Mekaro 2:59 on rakentamaton. Uudenkaupungin maistraatti on tosin myöntänyt 16.2.1976 tilalle (silloin määräala tilasta Rantapere 2:27) rakennusluvan kalasaunalle, 48 k-m^2. Rakennusta ei ole kuitenkaan rakennettu.

Naapurustossa, Arvinkartan ja Tortin saarissa, on rakennettuja lomarakennuspaikkoja. Saaressa ei ole sähköä, mutta sinne on vedetty kaupungin vesijohto.

Tortin loma-asunto I (rantasauna 1973) ja

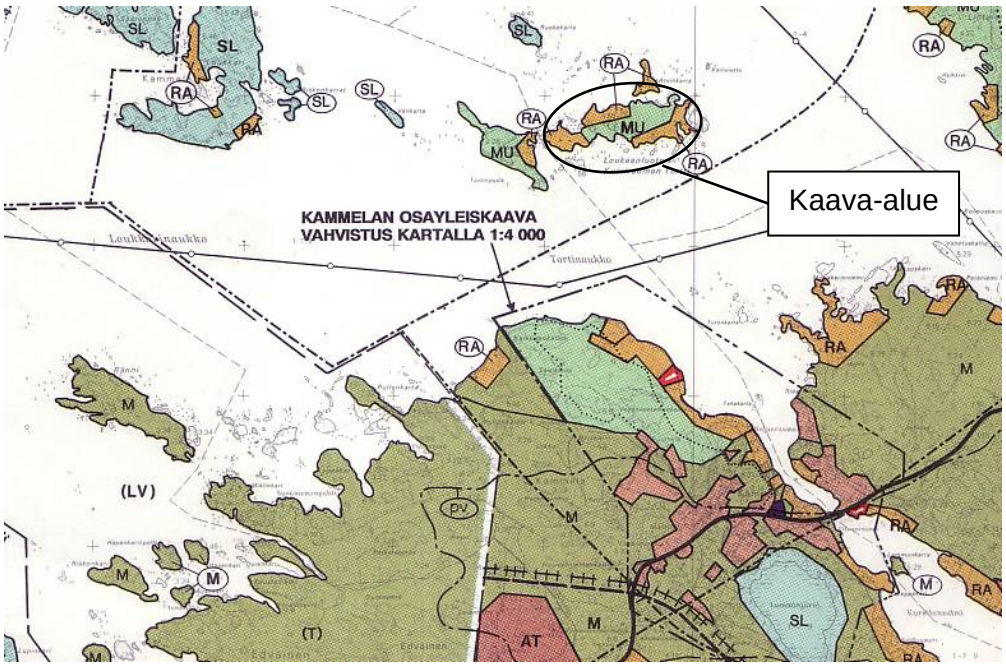
loma-asunto II (rantasauna 1973).

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualueesta rakennetut alueet ovat maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Muu alue on maakuntakaavassa osa laajaa luonnonsuojelualuetta (S), joka on Natura-aluetta FI 0200072, Uudenkaupungin saaristo, ja kuuluu valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmaan. Suunnittelualue on loma-asutuksen mitoitusta osoittavaa osa-aluetta 5 eli 0-2 lay/km. Vapaan rannan osuus vähintään 80 % kokonaisrantaviivasta.

Yleiskaava

Turun ja Porin lääninhallitus on vahvistanut Uudenkaupungin yleiskaavan 25.8.1994. Kaavoitettava alue kuuluu osa-alueeseen IV, jonka alueella mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 las 4 ha maa-aluetta kohti siten, että pienempi lukumäärä on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 75 % tulee jättää vapaaksi.
Yleiskaavan selostuksen ja kaavamääräysten mukaan Pyhämaalla ja keskeisellä alueella vuoden 1985 jälkeen lohkotut tilat lasketaan mukaan kantatilaan, kun määritellään rakennusoikeuksia (lohkominen ei siis merkitse ilman muuta rakennuskelpoisuutta).
Yleiskaavassa suunnittelualue on loma-asuntoaluetta (RA) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).



Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta noin 1:50 000

Ranta-asemakaava
Suunnittelualueella ja lähinaapurustossa ei ole vahvistettuja ranta-asemakaavoja.

Rakennusjärjestys
11.4.2002 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella olevalla ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla lomarakennuspaikalla enintään 150 m^2 ja kerrosten lukumäärä yksi. Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntoinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m^2
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m^2
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m^2
- kaksi talousrakennusta

Rakennusten alimman lattiatason on oltava vähintään 2 metriä keskiveden korkeudesta. Vene- ja rantavajojen, silloin kuin niiden rakentaminen on mahdollista, sijoittuminen ja korkeusasema harkitaan tapauskohtaisesti.

Tavoitteet

Oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava ohjaa ranta-asemakaavan laatimista ja mitoitusta.
Suunnittelussa otetaan huomioon

- rakennusjärjestyksen ja ELY-keskuksen määrittelemä tulvauhka-alue.
- määräykset jätevesien käsittelystä.
- valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Ranta-asemakaavan tavoitteet:

- Suunnitellaan Tortti tilan 4:60 alueelle kaksi lomarakennuspaikkaa, jotka molemmat ovat jo rakennettuja.
- Suunnitellaan tilojen Tyrniranta 2:58, Huminpusk 4:50, Myrskyluoto 4:55 ja Rauhanranta 4:59 alueille lomarakennuspaikat. Tilat ovat jo rakennettuja.
- Rakentamattomalle tilalle Mekaro 2:59 suunnitellaan lomarakennuspaikka.
- Rakennuspaikkojen ulkopuolinen Natura-alue suunnitellaan luonnonsuojelualueeksi.

Ranta-asemakaava laaditaan siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja lisäksi niin, että suunniteltu uudisrakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.
Luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan huomioon ja ranta-alueille jätetään riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.
Rakentaminen tulee tukeutumaan olemassa olevaan rakenteeseen.

3. Laadittavat vaihtoehdot

Maasto-olosuhteet ja kiinteistöjen omistukset rajaavat laadittavia vaihtoehtoja.

- 0-vaihtoehdon mukaan
  - ranta-asemakaavaa ei tehdä ja alueelle rakennetaan suunnittelemattomasti mahdollisilla poikkeamispäätöksillä. Yhtenäisen rakentamattoman rannan säilyminen vaarantuisi.
- A-vaihtoehdon mukaan
  - ranta-asemakaavalla suunnitellaan
    - Tortin tilan alueelle kaksi lomarakennuspaikkaa olemassa olevien rakennusten kohdalle.
    - tilojen Tyrniranta, Huminpusk, Myrskyluoto ja Rauhanranta alueille mahdollinen lisärakennusoikeus nykyisten rakennuspaikkojen yhteyteen.
    - tilan Mekaro alueelle lomarakennuspaikka.
  - vaihtoehdossa turvataan yhtenäisen rakentamattoman rannan säilyminen.

4. Arvioitavat vaikutukset

Alueen luonnonympäristölle aiheutuvat vaikutukset arvioidaan kaavan laatijan toimesta.
Samoin arvioidaan maiseman muutokset mereltä katsoen.
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otetaan huomioon kaavoituksessa.
Alueelle tehty luontokartoitus otetaan huomioon rakennuspaikkojen sijoittelun suunnittelussa.
Vene- ja autopaikkojen sijainnit mantereella selvitetään kaavoituksen kuluessa.

5. Osalliset

Osalliset ovat suunnittelualueen maanomistajat ja rajanaapurit sekä tärkeimmät viranomaiset:

<u>Kaava-alueen maanomistajat</u>

2:58	Tyrniranta	Leena Ruusola, Ulla Hellsten ja Rami Arola sekä Jaana Arolan kp /
2:59	Mekaro	Airi Backman-Arola
4:50	Huminpusk	Reino ja Eija Elo
4:55	Myrskyluoto	Harri ja Iris Joronen
4:59	Rauhanranta	Juhani ja Anne Yli-Hakula
4:60	Tortti	Toivo ja Ester Laihon kp / Laila Hakkarainen, Rauno Laiho, Reino Laiho, Lilja Laiho-Virtanen ja Leila Luojus

<u>Naapurit</u>

Kuiviranman kylässä (482):

2:60	Torttaro	Kurtti Arola
4:52	Tyrnimaa	Matti Laiho
4:53	Katajamaa	Markku Laiho

Kammelan kylässä (480):

2:50	Välitortti	Juha Välisalmi, Leena Norvio, Olli Välisalmi ja Pekka Välisalmi
21:0	Tortti	Samat omistajat kuin edellä tilalla Välitortti 2:50.

<u>Muut osallistujat</u>

Uudenkaupungin kaupunki, Leena Arvela-Hellén
Varsinais-Suomen ELY-keskus, Ympäristö ja luonnonvarat
Kirsti Virkki ja Olli Mattila

6. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen sekä likimääräinen aikataulu (suluissa)

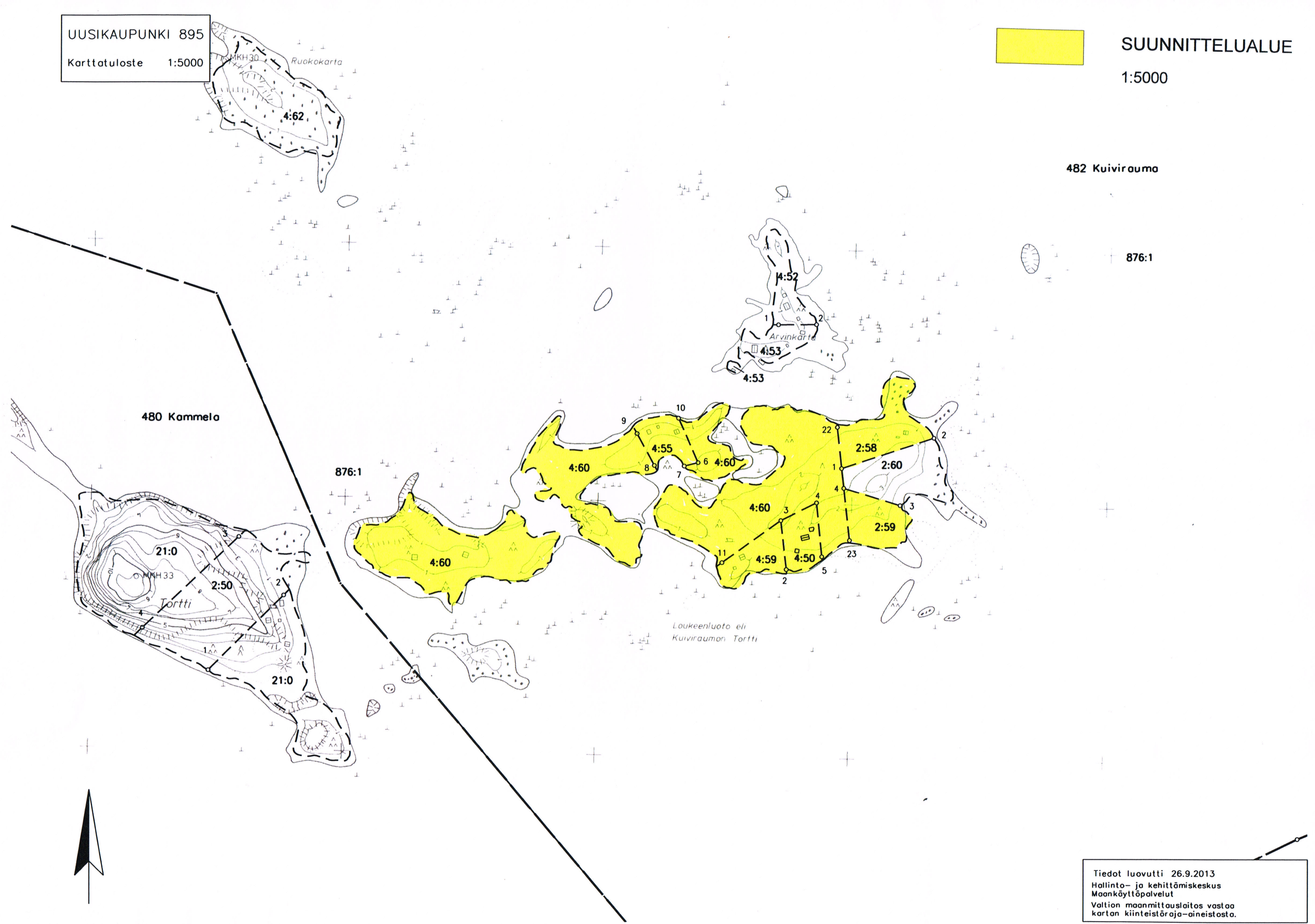
- Kaupunki toimittaa tiedon kaavoitustyön aloittamisesta eli vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaikille osallisille kirjeitse ja ilmoittaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä. Osalliset saavat lausua mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. (Loka-marraskuu 2013)
- Pidetään aloitus/viranomaiskokous, johon kaavan laatija kutsuu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja Uudenkaupungin kaupungin edustajat sekä maanomistajat. (Tammikuu 2014)
- Pidetään tarvittaessa luonnosvaiheessa työneuvottelu. (Helmikuu 2016)
- Kaavoituksen valmisteluaineisto pidetään kaupungilla nähtävillä 30 päivää. Osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon ja järjestetään tarvittaessa kaavaluonnoksen esittely sekä neuvottelu kaikkien osallisten kesken. (Maalis-huhtikuu 2016)
- Valmis kaava-aineisto toimitetaan kaupungin viranomaisten käsittelyyn. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. (Kesäkuu 2016)
- Kaupunki pyytää kaavasta lausunnot eri viranomaisilta, jonka jälkeen kaava viedään valtuuston hyväksyttäväksi. (Elo-syyskuu 2016)
- Kaava on lainvoimainen valitusajan jälkeen, kun siitä on vielä kuulutettu ja ilmoitettu em. sanomalehdissä. (Loka-marraskuu 2016)

7. Yhteystiedot

Uudenkaupungin kaupunki
Leena Arvela-Hellén puh. 0500 743 087

Kaavan laatija
dipl. ins. Pasi Lappalainen
puh. 010 583 0950
pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi
Nosto Consulting Oy Purokatu 2 / 12, 21200 RAISIO

Liitteenä:
- kartta suunnittelualueesta 1:5000



Tiedot luovutti 26.9.2013
Hallinto- ja kehittämiskeskus
Maankäyttöpalvelut
Valtion maanmittauslaitos vastaa
kartan kiinteistöraja-aineistosta.