

## Loukeenluodon ranta-asemakaava UUSIKAUPUNKI, Kuivirauma

### Aloitus/viranomaisneuvottelu 31.1.2014

Paikka: Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus,  
Kokoushuone Airisto 1, Valtion virastotalo, Turku

Läsnä: ELY-keskus Kirsti Virkki ja Olli Mattila  
Uusikaupunki Leena Arvela-Hellén ja Leena Vilen

#### Maanomistajat:

4:50 Huminpusk Reino ja Eija Elo

4:55 Myrskyluoto -

4:59 Rauhanranta -

4:60 Tortti Toivo ja Ester Laihon pk / Reino Laiho, Lilja Laiho-Virtanen ja  
Leila Luojus avustajanaan Seppo Luojus

Kaavanlaatija Juha Erjanti

### Esillä olleet asiakirjat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 30.9.2013
- Uudenkaupungin yleiskaava, voimaantulo 24.8.1995
- Varsinais-Suomen maakuntakaava 20.3.2013
- Rakennusjärjestys, voimaantulo 11.4.2002
- Luontoselvitys 2012
- Kantakiinteistötarkastelu 30.9.2013
- Loukeenluodon ranta-asemakaava, alustava luonnos / 10.1.2014

### Neuvottelussa esitetyjä mielipiteitä:

#### Juha Erjanti:

Esitteli kaavoituksen tarkoituksen pääpiirteittäin

- o Ranta-asemakaavan tavoitteena on suunnitella Tortin tilan alueelle kaksi lomarakennuspaikkaa olemassa olevien rakennusten kohdalle sekä tilojen Huminpusk, Myrskyluoto ja Rauhanranta alueille lisärakennusoikeus nykyisten rakennuspaikkojen yhteyteen.
- o Rakennuspaikkojen ulkopuoliset alueet suunnitellaan rakentamattomiksi MU-alueiksi ja Naturaan kuuluvat alueet SL-alueiksi.
- o Selvityksen mukaan kiinteistöt 4:50, 4:55 ja 4:59 on muodostettu Tortin tilasta ennen vuotta 1985, joten Uudenkaupungin yleiskaavamääräyksen mukaan niitä ei oteta huomioon Tortin tilan mitoitusta laskettaessa.
- o Yleiskaavassa kaikki suunnitellut rakennuspaikat ovat RA-aluetta.
- o Yleiskaavan mitoituskokojen mukaan Tortin tilan laskettu rakennusoikeus on 4,8 las rantaviivan pituudella laskettuna ja 2,1 las pinta-alalla laskettuna. Rakentamattoman rannan osuus on noin 81 % (yleiskaavassa vähintään 75 %).
- o Luontoselvitys on tehty elokuussa 2012. Selvityksen mukaan alueen keskiosassa oleva kluuvilampi ja sen pohjoispuolella oleva merenrantaniitty ovat luonnonsuojelu- ja metsälain mukaisia merkittäviä elinympäristöjä. Uutta rakentamista ei ole sijoitettu lähelle em. alueita. Alueet ovat Natura-aluetta.
- o Kaavoituksessa annetaan määräykset vesihuollon järjestämisestä ja tulva-alueelle rakentamisesta.
- o OAS on nähtävillä 9.1.- 7.2.2014.

#### Leena Arvela-Hellén:

- Hankala tilanne: mitoitus näyttää, että alueella on liikaa rakennuspaikkoja, mutta ne on jo kaikki rakennettu. Tortin tilalle on tosin myönnetty kaksi rantasaunan rakennuslupaa.
- Yleiskaava on vanhentunut, mitoituksessa pitäisi käyttää poikkileikkausajankohtana vuotta 1969 eikä vuotta 1985.
- Rakentamisen korkeustaso pitäisi ottaa huomioon.
- Rakennuspaikkojen kerrosalamäärät saisivat olla enintään 150 m<sup>2</sup> tai 120 m<sup>2</sup>.
- Enintään 12 m<sup>2</sup>:n talousrakennuksia on mahdollista rakentaa em. lisäksi.
- Saaren itäpäässä olevan tilan Tyrniranta 2:58 omistajat ovat ilmoittaneet tulevansa mukaan samaan kaavoitukseen. Tilalla on rakennettuna luvallinen 25 m<sup>2</sup>:n loma-asunto.

#### Olli Mattila

- Luontoselvitys on ok.
- Selostukseen selvitys Natura-arvion tarveharkinnasta.
- Naturen osalta ongelmaton kaavasuunnitelma.
- Luo -alueet voi merkitä kaavaan, jos ne ovat kaavoitettavalla alueella.
- Kaavaratkaisu on mahdollinen, jos Natura-alueelle itään päin laajentuvan tilan 4:60 RA-rakennuspaikan (nykyistäkin piha-alueetta) kompensatona nuo nyt MU-alueina olevat alueet merkitään SL-merkinnällä.

#### Maanomistajat:

- Saari on ollut lammaslaitumena 1980-luvulle asti.
- Suunnitellusta Tortin tilan rakentamisalueesta puolet on huonoa, joten rakennuspaikkojen rajoja pitäisi siirtää.
- Naturen rajaukset eivät ole aivan oikeissa paikoissa, esim. Tortin tilan idän puoleinen mökki on kokonaan Natura-alueella.

#### Kirsti Virkki:

- Mitoitus on ok. Koska kaikki rakennuspaikat ovat rakennusluvin rakennettuja, kysymyksessä on toteava kaava ja mitoituksen ylitys voidaan hyväksyä.
- Rakennusalat on merkittävä kartalle tarkasti.
- Rakentamiskorkeudet tulee huomioida.
- Tilalle 4:50 voidaan suunnitella 150 neliömetrin kokonaiskerrosala sisältäen vierasmajan, muille olisi sopivampi 80 m<sup>2</sup> eikä vierasmajaa.
- Kun alueelta on saatu tarkempi 1:2000 mittakaavainen kartta, ratkaistaan Tortin tilan rakennuspaikkojen rajaukset.
- Hyvä, kun saadaan kaavaan myös saaren itäosassa oleva tila 2:58.

#### Lopuksi

- OAS on riittävä.
- Viranomaisneuvottelu pidetään vain tarvittaessa.
- Lausunto ELY:stä sekä luonnos- että ehdotusvaiheessa.

Juha Erjanti, DI

0400 515 235

#### Jakelu sähköpostilla:

- ELY-keskus / Kirsti Virkki, Olli Mattila
- Kaupunki / Leena Arvela-Hellén, Leena Vilen
- Maanomistajat:
  - Lilja Laiho-Virtanen
  - Juhani Yli-Hakula
  - Harri Joronen
  - Reino Elo

MUISTIO

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI  
Loukeenluodon ranta-asemakaava

Työneuvottelu

**Aika** 26.2.2016, klo 9.00 – 9.30

**Paikka** Varsinais-Suomen ELY-keskus, Turku

<b>Läsnä</b>	Tuomo Knaapi	Varsinais-Suomen ELY-keskus
	Leena Arvela-Hellén	Uudenkaupungin kaupunki
	Leena Vilen	Uudenkaupungin kaupunki
	Pasi Lappalainen	Nosto Consulting Oy, kaavan laatija
	Tanja Konstari	Nosto Consulting Oy (siht.)

## 1. Neuvottelun avaus

Päätettiin, että konsultti laatii muistion.

## 2. Ranta-asemakaava, keskustelu

Työneuvottelu koski Loukeenluodon ranta-asemakaavan 13.11.2015 päivättyä kaavaluonnosta, jota on käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 18.1.2016 § 5. Kaavaluonnos ei ole ollut vielä nähtävillä.

Käydyn keskustelun aikana esitettiin seuraavia mielipiteitä:

Leena Arvela-Hellén:

- Tortin tilan idänpuoleista rakennuspaikkaa tulisi pienentää ja rajata pois Natura-alueelta.
- Kantatilatarkastelussa tulisi ottaa poikkileikkausvuodeksi 1969 vuoden 1985 sijaan. Vuotta 1969 on käytetty kaupungissa yli 20 vuotta kantatilatarkastelujen poikkileikkausvuotena. Kaupungin poikkeuslupapäätöksissä on lisäksi vedottu vuoteen 1969. Loukeenluodon ranta-asemakaavan kantatilatarkasteluun tulisi siten ottaa yksi tila mukaan.
- Natura-alueelle menevien rakennusalojen osalta pitäisi olla perustelu kaavaselostuksessa.
- Kaupungin linjana on, että kaupunginhallituksen näkemystä pitää toteuttaa jo luonnosvaiheessa.



MUISTIO

Tuomo Knaapi:

- Uudenkaupungin yleiskaava on oikeusvaikutteinen, mutta kantatilatar-kastelun ohjeistuksen osalta yleiskaava on ongelmallinen. Yleiskaava eroaa yleisestä käytännöstä ja sitä onkin käytettävä yleispiirteisesti. Vuoden 1969 käyttäminen poikkileikkausvuotena on vakiintunut käytäntö, johon on vedottu myös hallinto-oikeudessa.

- Rakennuspaikat olisi hyvä saada rajattua Natura-rajauksen mukaisesti.

Pasi Lappalainen:

- Vuorovaikutteisen kaavaprosessin tarkoituksena on, että kaava tarkentuu prosessin aikana. Kaavan valmistelumateriaalin ei tarvitse olla loppuun asti viilattu ennen kaavaehdotusvaihetta. Kaupungilla ei ole oikeutta vaatia, että kaavaluonnos pitää muuttaa kaupunginhallituksen hyväksymään muotoon osallisten kuulemisvaiheessa. Kaupunginhallituksen päätökset kaavan valmisteluvaiheessa ovat mielipiteitä, joilla on merkittävä painoarvo ja jotka huomioidaan kaavaehdotusta laadittaessa osana muita mielipiteitä ja lausuntoja. Kaupunki viime kädessä hyväksyy tai hylkää kaavaehdotuksen.

- Louheenluodon ranta-asemakaavassa ei ole tarkoitus poiketa voimassa olevasta oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta. Perusteena poikkeamiselle kaavakartalla esitetystä mitoitusvuodesta ei voida käyttää sitä, että näin on toimittu aiemminkin. Kantatilatar-kastelun poikkileikkausvuotena pidetään yleiskaavakartassa ja selostuksessa mainittua vuotta 1985.

### 3. Sovitut toimenpiteet

Tortin tilan idänpuoleista rakennuspaikkaa pienennetään ja siirretään rakennuspaikan rakentamaton osa pois Natura-alueelta. Muitakin rakennuspaikkoja rajataan mahdollisuuksien mukaan Natura-alueen rajoja vastaviksi.

Kaavan laatija toimittaa päivitetyn kaavaluonnoksen kaupunkiin, joka huolehtii kaavan valmisteluvaiheen vuorovaikutuksen järjestämisestä.

### 4. Neuvottelun päättäminen

Neuvottelu päätettiin klo 9.30.

**Tanja Konstari**

Läsnäolijat

JAKELU