

UUSIKAUPUNKI

LOKALAHDEN PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



16.8.2022

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	7
2. Lähtökohdat	8
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	8
Alueen yleiskuvaus	8
Luonnonympäristö	8
Rakennettu ympäristö	9
Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	10
Vaihemaakuntakaavat	12
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	14
Rakennusjärjestys	15
Kantatilaselvitys	17
Luontoselvitys	18
Vanha rakennuskanta	18
Kaavan pohjakartta	18
Rakennuskiellot	18
3. Suunnittelun vaiheet	19
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	19
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	19
Viranomaisyhteistyö	19
Osalliset ja vireilletulo sekä kaavaluonnos	19
Kaavaehdotus	19
Kaavan hyväksyminen	19

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 20

4.1.	Kaavan rakenne	20
	Mitoitus.....	20
4.2.	Kaavaratkaisun perusteet.....	20
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.3.	Aluevaraukset	21
	Korttelialueet	21
	Maa- ja metsätalousalueet	22
	Virkistysalueet	22
4.4.	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	22
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
	Taloudelliset vaikutukset.....	23

5. Ranta-asemakaavan toteutus 24

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	24
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	24

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake 9.3.2022
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 16.8.2022
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset 16.8.2022
- 4) Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin 16.8.2022
- 5) Vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin __.__.2022
(hyväksymisvaiheessa)

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	9.3.2022	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 28.3.2022 § 110.
1.0	Kaavaehdotus	16.8.2022	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.__.20__ § __.
1.1	Kaava hyväksymis- käsittelyyn	__.__.20__	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa __.__.20__ § __.
1.2	Arkistoversio	(__.__.20__)	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI LOKALAHDEN PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Lokalahden Pitkälüodon ranta-asemakaavan muutoksen (vahvistettu 16.12.2010) korttelia 111 ja 112, osaa korttelista 101, virkistysaluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kiinteistöä 895-522-1-191 Härkäniemi ja 895-522-1-240 Koivula.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 111 ja 112, osa korttelista 101, virkistysaluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	14.4.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	14.4.-15.6.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__.-__.__.20__
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.20__

1.2. Kaava-alueen sijainti

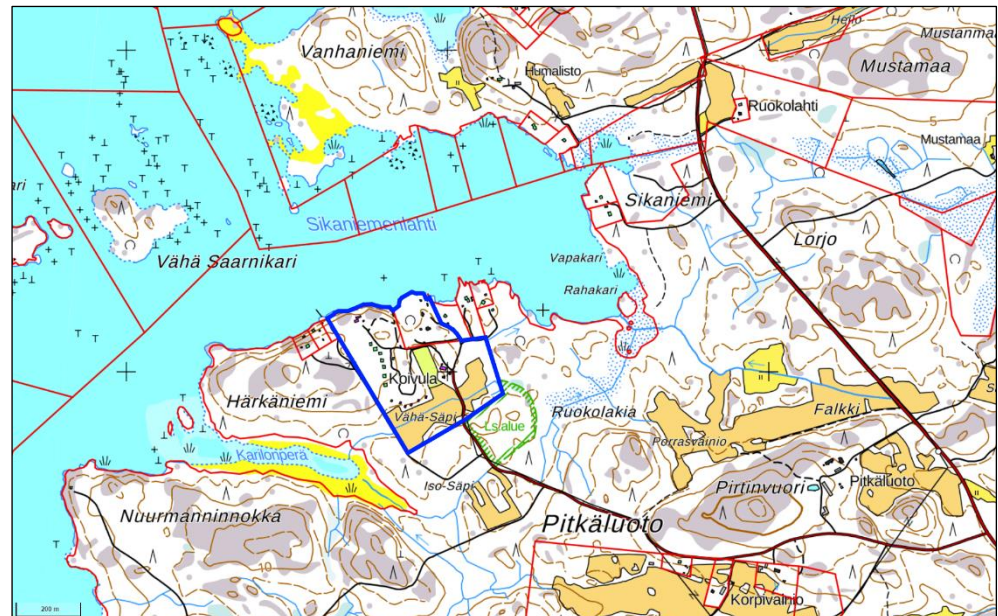
Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Pitkälüodon saaren län-sirannalla noin 15 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta etelään. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © Maanmittauslaitos.

Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © Maanmittauslaitos.



Suunnittelualueen likimääräinen rajausta ilmakuvalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva, © Maanmittauslaitos.

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on laajentaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM) ranta-alueella ja osoittaa laajennettavalle alueelle saunan rakennusala, lisätä loma-asuntojen rakennusoikeutta 200 k-m² korttelissa 111 sekä poistaa vierasmajan rakennusala (vm) korttelin 101 tontilta 1.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Merikoivulan lomakylä on entinen Raisio Yhtymän henkilöstön loma- ja virkistysalue (vuodesta 1969). Yksityisenä lomakylänä Merikoivula aloitti vuonna 2008. Vuoden 2020 omistajanvaihdoksen jälkeen lomakylää on uudistettu ja alueelle on rakennettu seitsemän uutta lomamökkiä.

Suunnittelualue koskee kiinteistöä 895-522-1-191 Härkäniemi ja 895-522-1-240 Koivula.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 390 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 365 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on 15,0305 hehtaaria.



Suunnittelualueen puistomaista rantametsää (kuva: Pasi Lappalainen).

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin melko tasaista metsämaata. Länsiosa on peitteistä sekametsää, pohjoisosan rannassa ja itäosassa on avointa puistomaisesti hoidettua lehtimetsää. Alueen eteläosa on peltomaata, josta osa on otettu urheilualueena virkistyskäyttöön.

Alueelta on laadittu luontoarvio edellisen kaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2008. Luontoarviossa alueella ei todettu olevan erityisiä suojeltavia luontoarvoja, vaan alueen kasvillisuus, eläimistö ja linnusto ovat tavanomaisia.

Rakennettu ympäristö

Lomakylän alueella on seitsemän uutta kaksikerroksista lomamökkiä (rakennettu vuonna 2020) ja kuusi vanhempaa lomamökkiä (rakennettu vuonna 1985) RM-alueella, kaksi lomamökkiä ja rantasauna AO-alueella, iso kokoustila-rantasauna, venevalkama (16 laituripaikkaa) ja venevaja, toimisto- ja kahvilarakennukset, huoltorakennuksia ja lasten leikkipaikka sekä jalkapallo-, lentopallo- ja tenniskentät.



Alueen uusia lomamökkejä (kuva: Pasi Lappalainen).

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänneksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

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 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

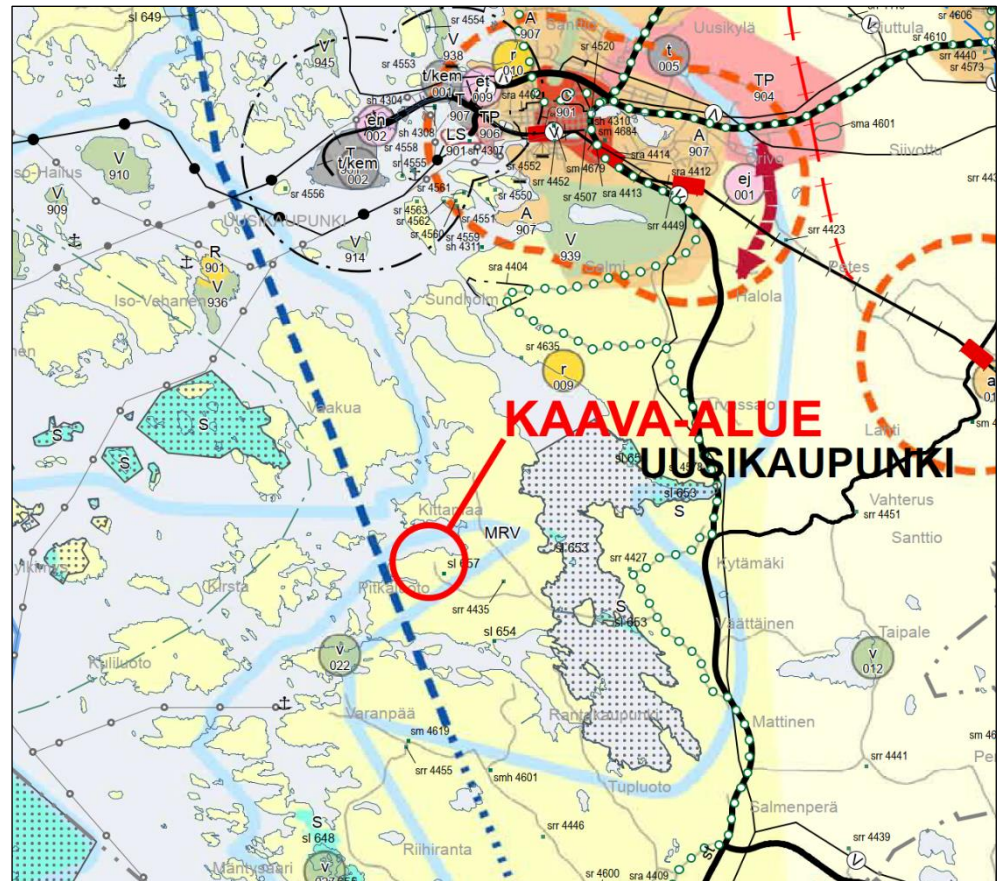
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelumääräyksen mukaisesti olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen muun muassa uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1: 7–10 lay/km, vapaata rantaa 40 %. Suunnittelumääräyksen mukaisesti kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Suunnittelualue rajautuu Pitkäniemen luonnonsuojelualuekohteeseen (sl 657), joka on suojeltu vanhan metsän alueena.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.

MRV	MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämissarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnolle. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisessa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haitaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.
①	LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 % SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisessa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Maakuntakaavan yleismääräysten mukaisesti koko maakunta-kaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Vaihemaakuntakaavat

Suunnittelualueella on voimassa taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 27.8.2018). Vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu uusia merkintöjä suunnittelualueelle.

Suunnittelualueelle on voimassa luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 13.9.2021). Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle osoitetun maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (MRV) kaavamääräystä on tarkennettu. Maakuntakaavassa suunnittelualueeseen rajautuvaan luonnonsuojelualuekohteeseen on lisätty suojelualuemerkintä.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSLUO

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysalueen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

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.

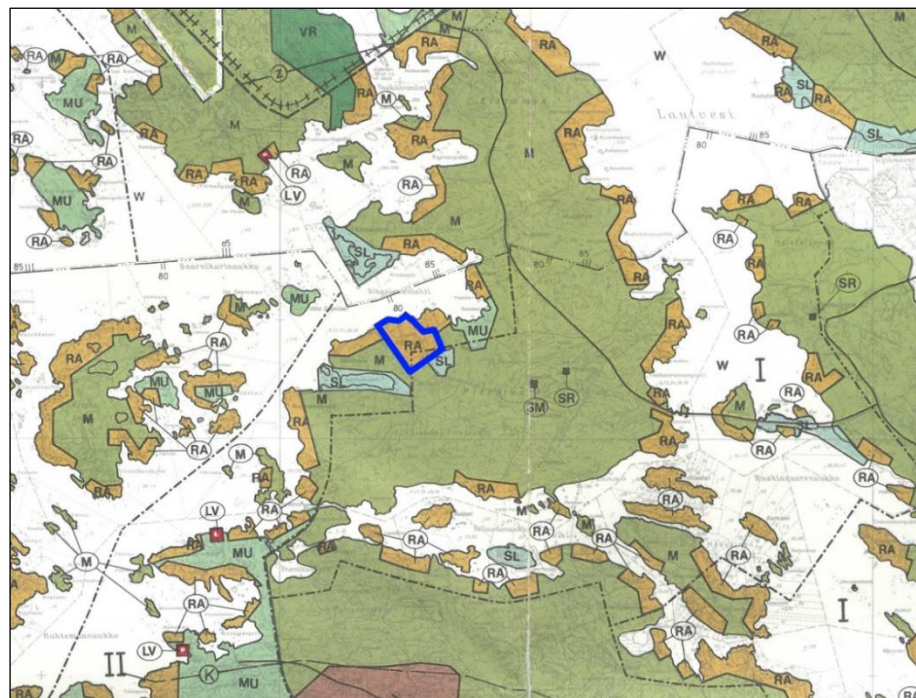
Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA). Loma-asutusta varten varatulle alueelle voidaan sijoittaa loma-asuntoja siten, että rakennusoikeus määräytyy tilan pinta-alan ja rantaviivan pituuden perusteella mitoitusohjeiden mukaisesti. Rakentaminen on sijoitettava puuston suojaamana ja siten, että rakennusten sivuräystäät ovat pääsääntöisesti rannan suuntaiset. Vaja- ja saunarakennukset on sijoitettava loma-asuntojen lähelle ja ne on suunniteltava yhtenäisesti. Kaikessa rakentamisessa sekä laituri- ja muiden rakenteiden teossa on luonnontilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa vesialueeseen (W), etelässä maa- ja metsätalousvaltaiseen alueeseen (M) ja kaakossa luonnonsuojelualueeseen (SL).

Suunnittelualue kuuluu pääosin yleiskaavan osa-alueeseen II (5 las/rantakm tai 1 las/2 ha maa-aluetta), jolla loma-asutuksen mitoituksena käytetään viittä loma-asuntoa rantakilometriä kohden

Suunnittelualue kuuluu yleiskaava-alueeseen, jossa vuoden 1980 jälkeen tapahtuneita lohkomisia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määritettäessä.

Suunnittelualueen likimääräinen rajausta yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.



LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIIJOITTAA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIHAN PITUUDEN PERUSTEELLA OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIIJOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKENNUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIIJOITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUKSESSA KÄYTETÄÄN OSA-ALUEITTAIN SEURAAVIA OHJEITA.

I

4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 60% TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.

II

5 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 2 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIVASTA VÄHINTÄÄN 50% TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENtaa PERUSMITOITUSTA.

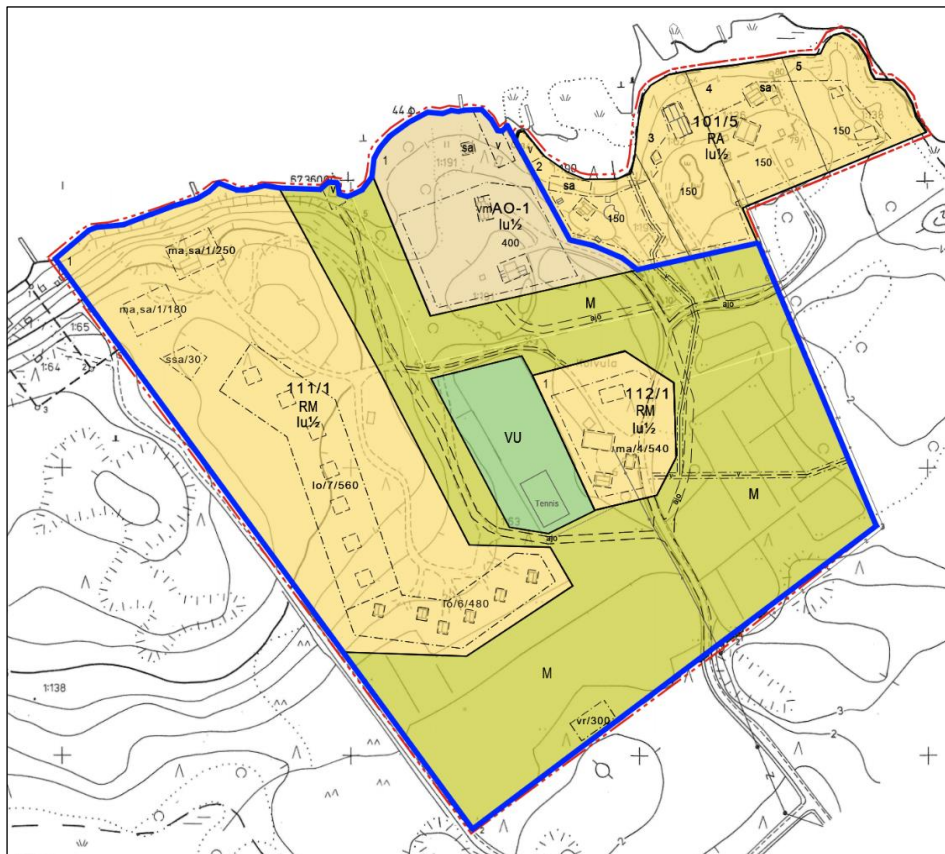
$$\begin{array}{c} 85 \\ \text{|||} \end{array} \dots \begin{array}{c} \text{||} \\ 80 \end{array}$$

YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA, JOSSA VUOSILUKUA TARKOITTAVA MERKINTÄ ILMAISEE VUODEN, JONKA JÄLKEEN TAPAHTUNEITA LOHKOMISIA EI OTETA HUOMIOON TILOJEN RAKENNUSOIKEUTTA MÄÄRITETTÄESSÄ.

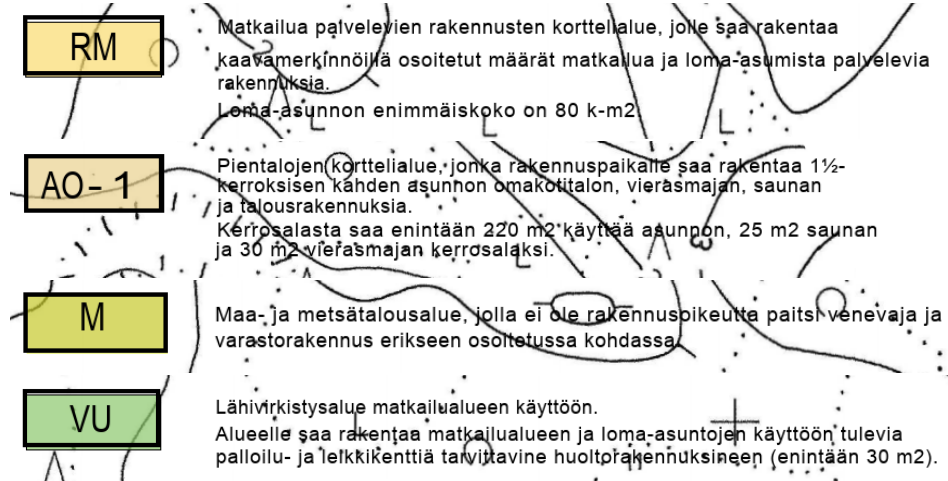
Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Lokalahden Pitkäluodon ranta-
asemakaavan muutos (vahvistettu 16.12.2010). Suunnittelualu-
eelle on ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettu matkailua pal-
velevien rakennusten korttelialuetta (RM), pientalojen korttelialu-
etta (AO-1), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä lähivirkistysalu-
etta matkailualueen käyttöön (VU).

Suunnittelualueen likimääräinen raja-
kaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutoksesta.



Ranta-asemakaavan koillisosassa on vireillä (luonnosvaiheessa) Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 3.

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 14.8.2018. Rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan vähintään 3 000 m². Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, peruskorjausta eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakennusluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa. Käyttötarkoituksen muutoksessa rakennuspaikan pinta-alan tulee kuitenkin olla vähintään 3 000 m², kun käyttötarkoitus muuttuu asuinrakennukseksi.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m² ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m². Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150–200 m². Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa korkeintaan 200 m²:iin, mikäli rakennuspaikka on yli 3 000 m² ja se on puustoinen. Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja. Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m²,
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²,
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²,

- kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan,
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista (1½).

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²,
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²,
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²,
- kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan,
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön tai näihin rinnastettavan muun rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla 10 metriä, mikäli edessä on riittävä suojapuusto, muutoin etäisyys on 20 m. Venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,30 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoluvuvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää seuraavat kriteerit:

1. Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3 000 m².
2. Rakennuspaikalle tulee olla järjestettynä riittävä veden saanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä esitetyllä tavalla.
3. Poikkeamisluvan hakijan tulee esittää jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma poikkeamishakemuksen yhteydessä.
4. Rakennuspaikalle on käytökelpoinen pääsytie, jota pitkin esim. palo-, pelastus- ja lieteautot pääsevät rakennuspaikalle, tai mahdollisuus tällaisen järjestämiseen, mistä otetaan ehto poikkeamislupa.
5. Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.
6. Saaressa, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä perusteita. Poikkeuksena voidaan käsitellä vanhoja kalastajajaloja.
7. Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittävillä perusteilla pysyvään asumiseen tarkoitetuiksi.
8. Alueilla, jotka ovat luonnonarvoiltaan herkkiä ja joille voidaan sijoittaa vain pienehköjä rakennuksia, ei käyttötarkoitusta muuteta.
9. Alavilla alueilla, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, ei loma-asuntojen käyttötarkoitusta muuteta.
10. Käyttötarkoitusta ei myöskään muuteta, mikäli on nähtävissä, että yhdyskuntarakenne merkittävästi hajoaa ja muodostuu taaja-asutusta.
11. Pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai veden saanti ja jätevesien käsittelyn/viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.
12. Rakennusluvassa rakennuksen teknisten ominaisuuksien on täytettävä voimassaolevat määräykset.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 14 § 4 mom.) mukaan rakennusjärjestys ei ole ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Kantatilaselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia kantakiinteistöselvitystä, sillä kaavamuutoksessa ei tulla osoittamaan uusia rakennuspaikkoja.

Luontoselvitys

Alueelta on laadittu luontoarvio edellisen kaavamuutoksen yhteydessä vuonna 2008. Luontoarviossa alueella ei todettu olevan suojeltavia eläin- ja kasvilajeja, luonnonsuojelulain tai vesilain tarkoittamia suojeltavia luontotyyppejä eikä metsälain tarkoittamia erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Alueen kasvillisuus ja eläimistö ovat tavanomaisia ja alueen edustalla olevan vesialueen linnusto on tavanomaista. Luontoarviota ei ole tarpeen päivittää, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, ja suunnittelualue on jo ennalta rakennettu.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22, korkeusjärjestelmä N2000). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty Uudessakaupungissa 20.10.2021 (kiinteistöinsinööri Leena Viljanen).

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

Osalliset ja vireilletulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavamuutoksen vireilletulosta 28.3.2022 § 110. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 14.4.2022 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 9.3.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 14.4.–15.6.2022 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 16.8.2022 päivätyn kaavaehdotuksen __.__.20__ § __. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.–___.20__ välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __.__.20__ päivätyn Lokalahden Pitkäläluodon ranta-asemakaavan muutoksen 2 kokouksessaan __.__.20__ § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuuotoksella muutetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM) ja matkailua palvelevien rakennusten ja saunojen rakennusala ranta-alueella, lisätään loma-asuntojen rakennusoikeutta 200 k-m² korttelissa 111 sekä poistetaan vierasmajan rakennusala korttelin 101 tontilta 1.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 15,0305 hehtaaria. Pientalojen korttelialuetta (AO-1) on 1,4497 hehtaaria, matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM) 5,9748 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta (M, M-1) 6,9080 hehtaaria ja lähivirkistysaluetta matkailualueen käyttöön (VU) 0,6980 hehtaaria.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 390 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 365 metriä.

Kaavamuuotoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeessa (liite 1).

Kerrosalat

Kaavan pientalojen korttelialueelle (AO-1) on osoitettu kerrosalaa yhteensä 400 k-m², josta enintään 220 k-m² saa käyttää asuinrakennuksen kerrosalaksi ja enintään 30 k-m² vierasmajan kerrosalaksi. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM) on kortteliin 111 osoitettu kerrosalaa yhteensä 1 720 k-m² ja kortteliin 112 yhteensä 640 k-m².

Yhteensä kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 010 k-m². Kaava-alueen aiempi rakennusoikeus oli yhteensä 2810 k-m², eli rakennusoikeuden määrä kasvaa yhteensä 200 k-m².

4.2. Kaavaratkaisun perusteet

Kaavassa RM-korttelialuetta laajennetaan maa- ja metsätalousalueelle, joka aiemmassa kaavassa sijoittui matkailua palvelevien alueiden väliin, ja jossa sijaitsee jo ennalta rakennetut venevalkama, venevaja ja ajoyhteys ranta-alueelle. Vastaavasti luonnontilainen osa RM-alueen rannasta kaava-alueen länsireunassa osoitetaan

maa- ja metsätalousalueeksi, jolloin vapaan rannan määrä ei kaavassa pienene. Samalla osa olemassa olevasta rakennusoikeudesta siirretään uudelle RM-alueen osalle.

Kaavassa RM-korttelialueen rakennusoikeus kasvaa 200 k-m²:llä, eli noin 7 prosenttia aiemman kaavan rakennusoikeudesta. Aiemman kaavan voimaantulon (2010) jälkeen Uudessakaupungissa on tullut voimaan (14.8.2018) uusi rakennusjärjestys, joka mahdollistaa noin 33 prosenttia lisää rakennusoikeutta ranta-alueella.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen on selostuksen liitteenä (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 101



Erillispientalojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa 1½-kerroksisen kahden asunnon omakotitalon, vierasmajan, saunan ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 220 m² ja vierasmajan 30 m².

Korttelit 111 ja 112



Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kaavakartalla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa matkailualueen käyttöön tulevia huoltorakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m². Huoltorakennukset tulee sijoittaa vähintään 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalousalue. Alueella ei ole rakennusoikeutta.



Maa- ja metsätalousalue. Aueelle saa rakentaa tarvittavia yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 20 m². Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla kuin karttaan merkityillä rakennusaloilla edellä mainittuja huoltorakennuksia lukuun ottamatta.

Virkistysalueet

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, joka on varattu matkailualueen käyttöön. Alueelle saa rakentaa matkailualueen käyttöön tulevia palloilu- ja leikkikenttiä tarvittavine huoltorakennuksineen, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 30 m².

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset**Vaikutukset rakennettuun ympäristöön****Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavalla ei ole vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestökehitykseen.

Yhdyskuntarakenne ja -talous

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen yhdyskuntarakenteeseen. Kaavamuutoksella edistetään matkailuelinkeinon toimintaedellytyksiä, millä on positiivinen vaikutus yhdyskuntatalouteen. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden tai katujen rakentamista.

Palvelut ja liikenne

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Kaava-alueelle on kiinteä tieyhteys. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen määrään alueella.

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänneksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistysalueen määrään. Kaava-alueen ympärillä on pääosin maa- ja metsätalousaluetta. Kaavamuutoksessa yhtenäisen vapaan rannan määrä ei muutu.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue laajenee ranta-alueelle, jossa on olemassa oleva venevalkama sekä tieyhteys ranta-alueelle. Vastaavasti korvaavaa maa- ja metsätalousaluetta osoitetaan ranta-alueelta, joka on pääosin luonnontilainen, jolloin vapaan rannan määrä ei kaavassa pienene. Kaavalla osoitetaan 200 k-m² uutta rakennusoikeutta. Uusi rakennusoikeus osoitetaan pääosin rakennusalueelle, joka on yli sadan metrin etäisyydellä rannasta.

Suunnittelualueella ei ole erityisiä maisema-arvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa. Ranta-asemakaava-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 128 §) mukainen toimenpiderajoitus. Kaava-alueella ei ole erityisiä suojeltavia luontoarvoja, vaan alueen kasvillisuus, eläimistö ja linnusto ovat tavanomaisia.

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen maisemarakenteeseen tai luonnonoloihin.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaava-alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle. Kaavamuutoksella edistetään matkailuelinkeinon toimintaedellytyksiä suunnittelualueella.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa __.__.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Jussi Jääoja
tekn.kand.