

UUSIKAUPUNKI

PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3 JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



2.1.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus.....	6
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
Alueen yleiskuvaus.....	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	7
Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö	8
Maanomistus.....	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
Maakuntakaava	9
Vaihemaakuntakaavat	11
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys.....	14
Kantatilaselvitys	16
Luontoselvitys	16
Vanha rakennuskanta.....	17
Kaavan pohjakartta.....	17
Rakennuskiellot	17
3. Suunnittelun vaiheet.....	18
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	18
Viranomaisyhteistyö	18
Osalliset ja vireilletulo sekä kaavaluonnos	18
Kaavaehdotus	18
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	20
4.3.	Aluevaraukset	21
	Korttelialueet	21
	Maa- ja metsätalousalueet	21
4.4.	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	21
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
	Taloudelliset vaikutukset.....	22
	Ilmastovaikutukset.....	22

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
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (Päivitetty 2.1.2023)
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Kommentti kaavaluonnoksesta
- 5) Vastine kaavaluonnoksesta annettuun kommenttiin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	5.7.2022	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 14.11.2022 § 431.
1.0	Kaavaehdotus	2.1.2023	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.__.202_ § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI LOKALAHDEN PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Lokalahden Pitkäludon ranta-asemakaavan muutoksen (vahvistettu 16.12.2010) osaa korttelia 101 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kiinteistöjä 895-522-1-62 LAHJALA ja 895-522-1-136 Hirvikoto.

Ranta-asemakaavan laajennus koskee:

Ranta-asemakaavoittamattomia lunastettuja vesijättöjä kiinteistöillä 895-522-1-62 LAHJALA sekä 895-522-1-136 Hirvikoto.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Osa korttelia 101 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu 24.11.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 24.11.–23.12.2022

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __. __. __. 20__

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan __. __. __. 20__

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Pitkäludon 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, © MML.

Suunnittelualueen tarkempi rajausta on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2.)

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa kaksi voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettua loma-asuntojen rakennuspaikkaa erillispientalojen rakennuspaikoiksi, sekä kasvattaa rakennuspaikkojen rakennusoikeutta niin, että kullekin rakennuspaikalle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 250 k-m².

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee osaa korttelia 101 (rakennuspaikat 3 ja 4) sekä maa- ja metsätalousaluetta. Suunnittelualue koskee kiinteistöjä 895-522-1-62 LAHJALA ja 895-522-1-136 Hirvikoto.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 215 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 135 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,3 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin melko tasaista hoidettua nurmialuetta. Suunnittelualueen reunoilla on paikoin tiheitä puustoalueita. Maaperä on pääosin moreenia sekä kalliota. (Lähde: gtkdata.gtk.fi/maankamara/#).

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

Alueella ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta talousrakennuksineen.



Rakennuksia kiinteistön 895-522-1-62 alueella.



Kiinteistön 895-522-1-136 rakennuksia.

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä 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.

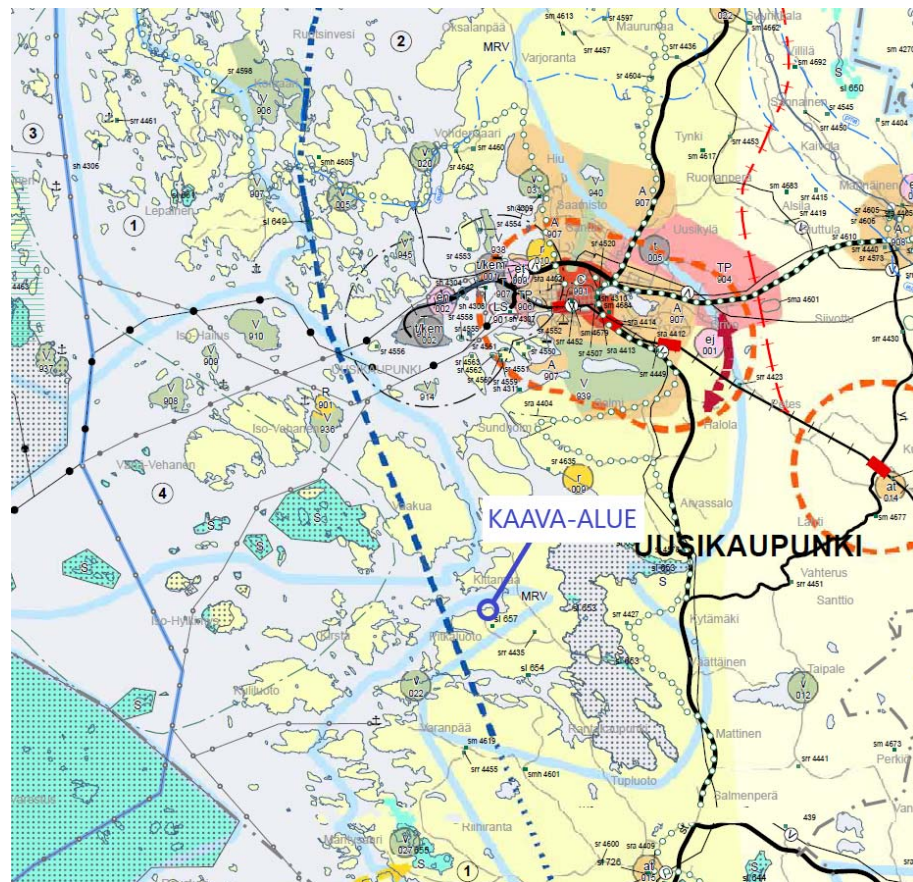
Maakuntakaava

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

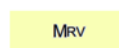
Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden 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.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa:



Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.

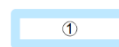


MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita. 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.

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.



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 yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Maakuntakaavan yleismääräysten mukaisesti koko maakuntakaava-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 merkin-
töjä 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.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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 laiturien ja muiden rakenteiden teossa on luonnontilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa vesialueeseen, etelässä maa- ja metsätalousalueeseen (M), ja idässä sekä lännessä loma-asuntojen korttelialueeseen (RA).

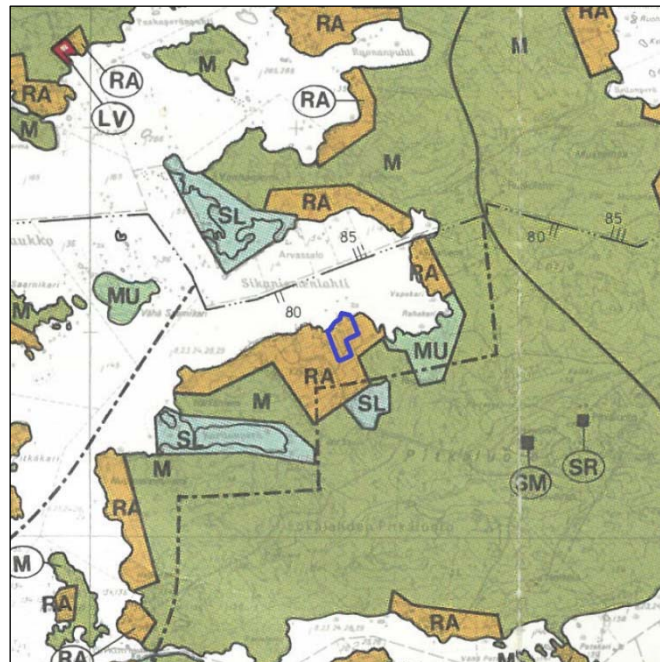
Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen II (5 las/rantakm tai 1 las/2 ha maa-aluetta), jolla loma-asutuksen mitoitusena käytetään viittä loma-asuntoa rantakilometriä kohden tai yhtä loma-asuntoa kahta hehtaaria maa-aluetta kohden siten, että pie-

nempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Ranta-asemakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

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

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 12.4.2021 (§ 168) todennut tarpeen muuttaa vähäiseltä osin Uudenkaupungin ranta-alueille 25.8.1994 vahvistettua osayleiskaavaa. Tavoitteena on kumota määräys kantatilavuodesta koko osayleiskaavan aluetta koskien.

Suunnittelualueen likimääräinen raja-alue yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.

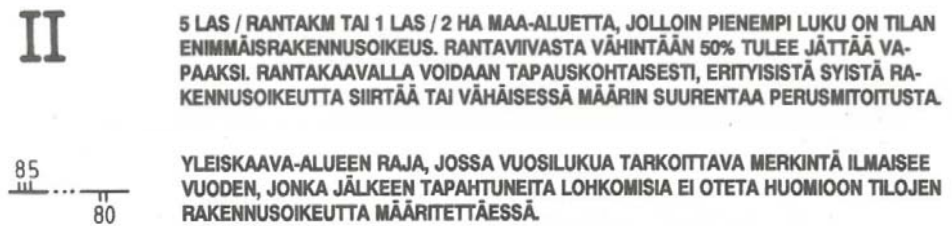


Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.



LOMA-ASUNTOALUE.

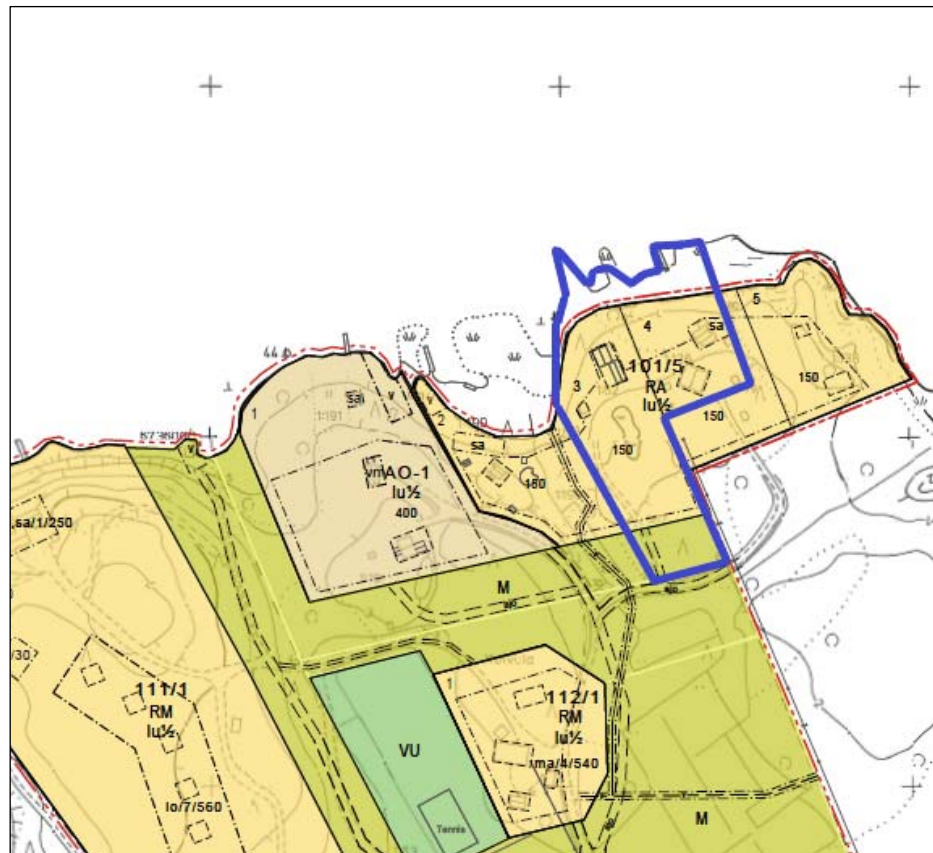
LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOITTAA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIHAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKENTUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI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



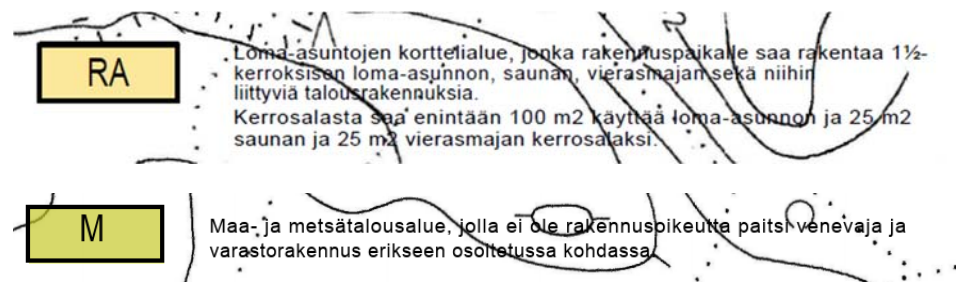
Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos (vahvistettu 16.12.2010). Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M). Suunnittelualueen pohjoiskärjen osat ovat ranta-asemakaavoittamattomia, sillä niiden vesijätöt on lunastettu maanomistajien toimesta edellisen kaavoitustyön jälkeen.

Suunnittelualueen likimääräinen raja-
kaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa:



Ote Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutoksesta.



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 aaltoluvara 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 käyttökelpoinen 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 kalastajatiloja.
7. Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittäville 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/viemäröinnin 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 luontotyypppejä 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 rakennettua.

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.

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 14.11.2022 § 431. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 24.11.2022 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 5.7.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 24.11.–23.12.2022 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu lausuntoja tai mielipiteitä. Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta. Kommentti on selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine kommenttiin liitteenä 5.

Kaavakartalle ei ole tarpeen tehdä muutoksia saadun kommentin perusteella ennen ehdotusvaihetta.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 2.1.2023 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 Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutoksen 3
kokouksessaan __.__.20__ § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,26 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta (AO) muodostuu noin 1,13 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 0,13 hehtaaria.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 215 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 135 metriä.

Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetut kaksi vapaa-ajan asumisen rakennuspaikkaa on kaavamuutoksessa osoitettu ympärivuotiseen asumiseen. Ranta-asemakaavaa on myös vähäisesti laajennettu lunastettujen vesijättöjen lunastuksen myötä.

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

Kerrosalat

Pientalojen korttelialueen rakennuspaikoille (AO) osoitetaan kerrosalaa yhteensä 250 k-m².

Yhteensä kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 500 k-m². Rakennusoikeutta on lisätty alueella yhteensä 200k-m².

4.2. Kaavaratkaisun perusteet

Kaavamuutoksella mahdollistetaan ympärivuotinen sekä pysyvä asuminen alueella. Korttelissa 101 on jo toteutunutta erillispientorakentamista rakennuspaikalla 1.

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.

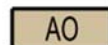
4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Osa korttelia 101 (rakennuspaikat 3 ja 4)



Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m², erillisen saunarakennuksen 25m² ja erillisen vierasmajan 25m². Rakennusten kokonaiskerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 250m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

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

Yhdyskuntarakenne ja -talous

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen yhdyskuntarakenteeseen. 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 muinaisjäännöksiä 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. Kaavamuutoksella mahdollistetaan ympärivuotinen asuminen voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetulla kahdella vapaa-ajan asunon rakennuspaikalla, sekä lisätään rakennusoikeutta alueella yhteensä 200 k-m². Rakentamisen kerrokorkeus pysyy entisellään.

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.

Ilmastovaikutukset

Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset ovat pääosin positiivisia. Keskimääräinen matka kodin ja vapaa-ajan asunnon välillä on 92 kilometriä (lähde: Tilastokeskus 2019). Kun rakennuspaikka muuttuu vapaa-ajan asumisesta ympärivuotiseen asumiseen, pendelöinti pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajan kohteen välillä poistuu. Samalla myös tarve kahdelle (lämmitettävälle) asuinpaikalle suurella

todennäköisyydellä poistuu. Paikallisesti pysyvä asuminen voi lisätä jonkin verran liikkumistarvetta, mutta kokonaisuudessaan liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten arvioidaan vähentyvän muutoksessa.

Suomessa rakennuksissa kuluu noin 40 prosenttia kaikesta käyttämästämme energiasta. Pysyvään asumiseen tarkoitetuilta uudisrakennuksilta edellytetään energiatodistusta ja loma-asuntoja parempaa energiatehokkuutta. Paremmalla energiatehokkuudella on välitön ilmastovaikutus. Se pienentää energiakulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä.

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 2.1.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.