



LAITILAN KAUPUNKI

LUKU- JA SÄRKIJÄRVEN RANTA-ASEMAKAA- VAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



9.10.2025

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	5
2. Lähtökohdat	6
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö	7
Muinaismuistot	8
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava	11
Rakennusjärjestys	12
Emätilaselvitys	14
Luontoselvitys	14
Vanha rakennuskanta	14
Kaavan pohjakartta	14
Rakennuskiellot	14
3. Suunnittelun vaiheet	15
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	15
Viranomaisyhteistyö	15
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	15
Kaavaehdotus	15
Kaavan hyväksyminen	15

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 16

4.1.	Kaavan rakenne	16
	Mitoitus.....	16
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
4.2.	Aluevaraukset	16
	Korttelialueet	16
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	17
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	17
	Ilmastovaikutukset	18
	Taloudelliset vaikutukset.....	19

5. Ranta-asemakaavan toteutus 20

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	20
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	20

LIITTEET 1) Asemakaavan seurantalomake (toimitetaan kaavaehdotusvaiheessa)
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	9.10.2025	Käsitelty Laitilan kaupungin elinvoimajaostossa ____.____.____ § ____.
1.0	Kaavaehdotus	____.____.____	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa ____.____.____ § ____.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

LAITILAN KAUPUNKI

LUKU- JA SÄRKIJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista korttelin 65 rakennuspaikkaa 3 ja korttelin 80 rakennuspaikkaa 2.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelin 65 rakennuspaikka 3 ja korttelin 80 rakennuspaikka 2.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu _____.2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____.2025

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____.2026

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.2026

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue 1 sijaitsee Laitilan Lukujärven länsirannalla noin 8,5 kilometrin päässä (linnuntietä) Laitilan keskustasta luoteeseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Salontien, Väkkäräntien ja Rantalantien kautta Taminantietä pitkin.

Suunnittelualue 2 sijaitsee Laitilan Särkijärven länsirannalla noin 7,7 kilometrin päässä (linnuntietä) Laitilan keskustasta länteen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Salontien, Väkkäräntien ja Rantalantien kautta.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetut loma-asuntojen korttelialueen (RA) 65 rakennuspaikka 3 (kiinteistöllä 400-433-3-99 NIEMENTAUS) ja kort-

telialueen 80 rakennuspaikka 2 (kiinteistöllä 400-413-2-78 LE-POLA) erillispientalojen korttelialueiden (AO) rakennuspaikoiksi. Lisäksi tarkoituksena on päivittää rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus käyttötarkoitusta vastaavaksi voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti.

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

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue 1 koostuu kiinteistöstä 400-433-3-99 NIEMEN-TAUS ja on pinta-alaltaan noin 0,2 hehtaaria. Suunnittelualueella 1 on todellista rantaviivaa noin 41 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 40 metriä.

Suunnittelualue 2 koostuu kiinteistöstä 400-413-2-78 LEPOLA ja on pinta-alaltaan noin 0,4 hehtaaria. Suunnittelualueella 2 on todellista rantaviivaa noin 31 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 30 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueet ovat rakentuneita loma-asuntojen hoidettuja ja pääosin avaria, mutta paikoin metsäisiä pihapiirejä. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Suunnittelualueiden maalaji on osin kalliomaata ja osin hiekkamoreenia. (<https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/>)

Suunnittelualueilta laaditaan luontoinventointi kevään/kesän 2026 aikana. Luontoinventoinnin tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.



Suunnittelualueen 1 rakennettua pihapiiriä (kiinteistöllä 400-433-3-99 NIEMEN-TAUS).



Suunnittelualueen 1 maisemaa ja suojapuustoa Lukujärven suuntaan.



Suunnittelualueen 2 rakennettua pihapiiriä (kiinteistöllä 400-413-2-78 LEPOLA).



Suunnittelualueen 2 maisemaa ja suojapuustoa Särkijärven suuntaan.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueiden kiinteistöt ovat jo rakentuneet. Suunnittelualueiden lähiympäristöissä sijaitsee pääosin vapaa-ajan asutusta sekä vähäisesti vakituista asutusta.



Suunnittelualueen 1 rakennus.



Suunnittelualueelle 1 johtava rakennettu tie.



Suunnittelualueen 2 päärakennus.



Suunnittelualueen 2 talousrakennuksia.



Muinaismuistot

Kaava-alueilta ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alueet ovat yksityisessä maanomistuksessa.

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 seuraava:

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 *Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat*, jotka ovat osa samana päivänä hyväksyttyä *Varsinais-Suomen maakuntakaavaa*.

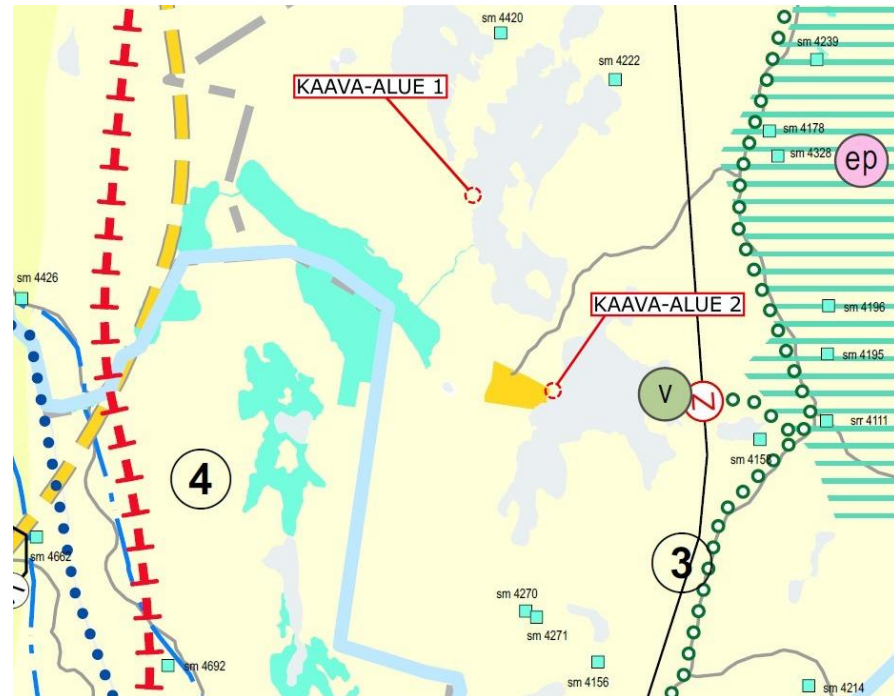
Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi *Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan* 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 201 §:n nojalla. Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Suunnittelualueet ovat voimassa olevissa maakuntakaavoissa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaisiksi alueiksi (M). Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen. Vähäinen osa suunnittelualueesta 2 on osoitettu retkeily- ja matkailutoimintojen alueeksi (R). Suunnittelualueen 2 länsipuolella on Lehtoniemen leirikeskus, seurakunnan leirikeskus.

Suunnittelualueet kuuluvat maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 3 eli 3–5 lay/km ja vapaan rannan osuus 50 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueiden sijainnit Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä:



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä.

- M** MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE (LAVMK)
Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.
- SUUNNITELUMÄÄRÄYS:**
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.
- R** RETKEILY- JA MATKAILUTOIMINTOJEN ALUE / KOHDE (LAVMK)
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet.
- r**
- LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN (VSMK, SSMK, LAVMK)**
SUUNNITELUMÄÄRÄYS:
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.
- ① 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
 - ② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
 - ③ 3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
 - ④ 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %
 - ⑤ 0-2 lay/km, vapaata rantaa 80 %
 - ⑥ 0-3 lay/km, vapaata rantaa 60 %
 - ⑦ lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa, vapaata rantaa 40%

Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaava

Käynnistyneessä vaihemaakuntakaavatyössä on päätetty keskittyä vesiensuojelun ja energiahuollon aiheisiin. Maakuntahallitus päätti 27.1.2025, että vaihekaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan lakisääteisten käytäntöjen mukaan. Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan OAS kuulutettiin nähtäville 22.2.-23.3.2025. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 18.9.2025.

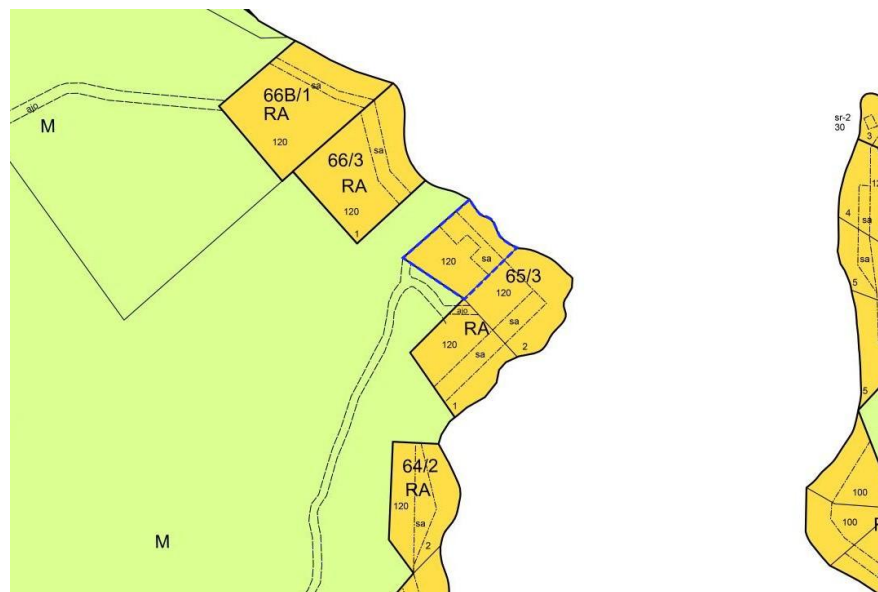
Yleiskaava

Suunnittelualueilla ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

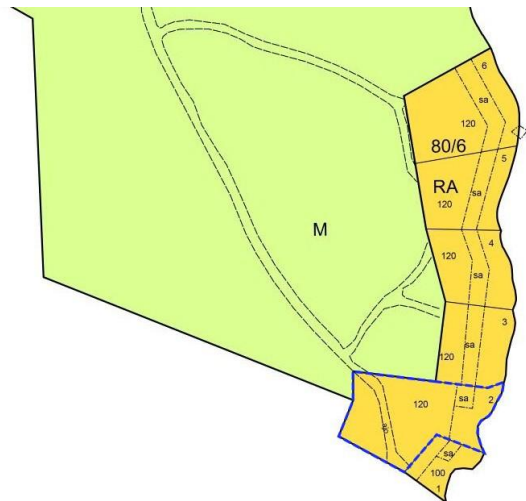
Ranta-asemakaava

Suunnittelualueilla on voimassa 9.3.1998 hyväksytty Ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana) osille, Kaarni-, Lammin-, Luku-, Musta-, Pitkä- ja Särkijärviä Kouman, Laustin, Salon ja Seppälän kylissä. Suunnittelualueet on osoitettu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa loma-asuntojen korttelialueiksi (RA), jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisen loma-asunnon ja vierasmajan sekä loma-asuntoon liittyviä talousrakennuksia. Vierasmajarakennus saa olla enintään 25 kerrosalaneliömetrin suuruinen, ellei toisin ole määrätty.

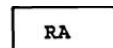
Otteet voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueet ovat rajattuna sinisellä:



Ote voimassa olevasta rantakaavasta, kaava-alue 1.



Ote voimassa olevasta rantakaavasta, kaava-alue 2.



Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisen loma-asunnon ja vierasmajan sekä loma-asuntoon liittyviä talousrakennuksia. Vierasmajarakennus saa olla enintään 25 kerrosalaneliömetrin suuruinen ellei toisin ole määrätty.

2.Yleiset määräykset

Rakennusten on oltava rakenteeltaan ja julkisivultaan maastoon ja maisemaan hyvin sopeutuvia. Rakennusten tulee muodostaa rakennuspaikalla yhtenäinen pihapiirikokonaisuus. Rakennusten alin sallittu lattiataso on 0,5 m järven ylimmän tulvavedenpintaa ylempänä. Lomarakennusten rannanpuoleinen julkisivu tai räystäskorkeus saa olla enintään 3,5 m. Korttelialueilla sallitaan jätteiden poisto vain umpisäiliöön ja poiskuljetus tai kuivakäymälät sekä kompostointi. Pesuvedet on imeytettävä maahan vähintään 15 m etäisyydellä rannasta. Imeytyskohdan maaperän tulee olla riittävän vettäläpäisevä.

Korttelialueilla rannan ja rakennusalan välisen rantakaistan puusto ja aluskasvillisuus tulee säilyttää pääosin luonnonvaraisena.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueilla on voimassa kaupunginvaltuustossa 18.3.2019 hyväksytty ja 10.5.2019 voimaan tullut Laitilan kaupungin rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksessä on esitetty:

- Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maisema- ja ympäristöarvot, sekä rakennuspaikan luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyvät. Rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan, sijoituksen, muodon ja värityksen osalta ja rakennusten tulee muodostaa sopusuhertainen kokonaisuus.

- Rakennuksen kerrosluku lähempänä kuin 30 metrin etäisyydellä rantaviivasta saa olla enintään 1. Muutoin ranta-alueelle rakennettaessa kerrosluku saa olla enintään 1 ½.
- Rakennuspaikan rajoittuessa vesistöön, vesijättöön tai keinotekoisesti muodostettuun lampeen, tulee keskivedenkorkeuden mukaisen rantaviivan pituuden olla vähintään 40 metriä. Rakennuksen alimman kosteudelle alttiin rakenteen rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään 1,6 metriä keskivedenkorkeuden yläpuolella, ellei tilastollisten mittausten, tai muuten todisteellisesti pystytä osoittamaan, että korkeustaso on riittävä. Tulvaherkillä alueilla alin rakentamiskorkeus pitää harkita tapauskohtaisesti.
- Lomarakennuksen ja muun kuin saunarakennuksen etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä, mikäli ei rakennuspaikan olosuhteista muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m² ja kerrosluku enintään 1 saa rakentaa 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Grillikatoksen tai muun vastaavan vähäisen (enintään 10 m²) rakennelman etäisyyden rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä.
- Vesistöön tai keinotekoisesti muodostettuun lampeen rajoittuvan lomarakennuksen rakennuspaikan rakennusoikeus on 200 m². Joka voi koostua yhdestä enintään 120 m² loma-asunnosta, yhdestä enintään 30 m² saunarakennuksesta ja enintään 30 m² vierasmajasta. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia kokonaisrakennusoikeuden rajoissa. Rakennusten lukumäärä saa olla enintään 5 rakennusta lomarakennuspaikkaa kohti.
- Loma-asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisesti asunnoksi:
 - Rakennuspaikan tulee täyttää alla mainitut vaatimukset:
 - Yksittäisen rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 2000 m².
 - Rakennuksen riittävä ja laadukas vedensaanti on järjestettävä ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa voimassa olevien määräysten mukaisesti.
 - Rakennuspaikalle tulee rakentaa käyttökelpoinen tie, joka kestää myös raskaan ajoneuvoliikenteen ja mahdollistaa jätehuollon, sekä palo- ja pelastusajoneuvoliikenteen pääsyn rakennuksen välittömään läheisyyteen.

- Rakennuspaikan kokonaiskerrosala ei saa rantarakentamisessa ylittää rakennusjärjestyksen loma-asumiselle määrittämää 200 m².

Laitilan kaupunginhallitus on 20.5.2024 päättänyt käynnistää rakennusjärjestyksen uusimistyön ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Rakennus- ja ympäristölautakunta on päätöksellään 9.10.2024 päättänyt asettaa rakennusjärjestysluonnoksen julkisesti nähtäville. Luonnos on pidetty nähtävillä 12.11.–11.12.2024.

1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kuntien tulee uudistaa rakennusjärjestykset uutta lakia vastaavaksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueille ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoinventointi

Suunnittelualueilta laaditaan luontoinventointi kevään/kesän 2026 aikana. Luontoinventoinnin tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueilta on laadittu kaavan pohjakartat. Pohjakartat täyttävät alueidenkäyttölain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueilla 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 vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Laitilan kaupungin elinvoimajaosto on päättänyt ranta-asemakaavamuutoksen vireilletulosta __.__.____ § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse sekä kuuluttamalla __.__.____ Laitilan paikallislehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 9.10.2025 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __. __- __. __. ____ Laitilan kaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotus

Laitilan kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.____ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __. __. 2026 § __. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __. __.- __. __. 2026 välisen ajan Laitilan kaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavan hyväksyminen

Laitilan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __. __. 2026 päivätyn Luku- ja Särkijärven ranta-asemakaavan muutoksen kokouksessaan __. __. 2026.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO).

Mitoitus

Kaava-alueen 1 pinta-ala on noin 0,2 hehtaaria ja kaava-alueen 2 pinta-ala on noin 0,4 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1, toimitetaan kaavan ehdotusvaiheessa).

Kerrosalat

Kaava-alueilla rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi on osoitettu Laitilan kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti 200 k-m². Kaavamuutoksella rakennusoikeuden määrä lisääntyy yhteensä 160 k-m² (80 k-m²/rakennuspaikka).

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.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Korttelin 65 rakennuspaikka 3 ja korttelin 80 rakennuspaikka 2



Erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 k-m², erillisen saunarakennuksen 30 k-m² ja erillisen vierasmajan 30 k-m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 k-m².

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa muutetaan kaksi loma-asuntojen korttelialueen rakennutta rakennuspaikkaa erillispientalojen korttelialueen rakennuspaikoiksi ja osoitetaan rakennuspaikkojen rakennusoikeus käyttötarkoitusta vastaavaksi voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee vapaa-ajanasutusta sekä vähäisesti vakituista asutusta, joten kaavamuuotos ei varsinaisesti hajauta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden rakentamista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueilla ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta virkistysalueen määrään. Kaavamuutoksessa yhtenäisen vapaan rannan määrä ei muutu.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualueilta laaditaan luontoinventointi kevään/kesän 2026 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä maisemavaikutuksia. Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja vaan

päivitetään maankäyttöä sekä rakennusoikeutta voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisilla kahdella lomarakennusten kortteli-alueiden rakennuspaikalla. Kaksi lomarakennusten korttelialueen rakennuspaikkaa osoitetaan erillispientalojen rakennuspaikoiksi ja rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi on päivitetty kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen 200 k-m².

Lisäksi kaavamuutoksen yleisissä määräyksissä ohjataan rakentamista:

- Rakennusten etäisyys rakennuspaikan rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Talousrakennuksen saa rakentaa lähemmäs kuin 4 m etäisyydelle tontin rajasta naapurin suostumuksella sekä paloturvallisuusnäkökohdat huomioiden.
- Rakennettaessa ranta-alueelle, tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen.
- Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua.
- Rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Ranta-asemakaava-alueella on voimassa RakL 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Ilmastovaikutukset

Ranta-asemakaavan muutos mahdollistaa suunnittelualueen lisärakentamisen ja rakentaminen aiheuttaa aina hiilipäästöjä. Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset on kuitenkin pääosin tulkittu olevan neutraaleja.

Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin kokonaisrakennusoikeuden kasvun mahdollistamaan lisärakentamiseen. Lisärakentaminen saattaa vaatia vähäisesti puuston ja kasvillisuuden poistamista, jolla on suoraan vaikutusta hiilinielujen määrään. Loma-asumiseen tarkoitettun alueen muuttaminen vakituiseen asumiseen on nähty enemmän kasvihuonekaasupäästöjä vähentävänä

tekijänä kuin niitä lisäävänä. Kun rakennuspaikka muuttuu vapaa-ajan asumisesta ympärivuotiseen asumiseen, pendelöinti pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajan asunnon välillä poistuu ja samalla poistuu myös tarve kahdelle (lämmitettävälle) asuinpaikalle. Lisäksi ympärivuotiselle asumiselle on asetettu loma-asumista tiukemmat energiatehokkuusvaatimukset, jotka osaltaan vaikuttavat rakennuspaikan päästöjen pienentymiseen. Menettelyn myötä rakentaminen keskittyy sinne, missä rakennukset ja rakentamisen edellytykset ovat jo olemassa eikä uusia rakennuspaikkoja muodostu. Yhdyskuntarakenne ei hajaudu vaan tiivistyy.

Kaavamuutoksen ilmastovaikutuksia on pyritty hillitsemään antamalla yleisiä määräyksiä, joita ovat esim.; rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen kasvillisuus pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua ja rakennuksen etäisyys rantaviivasta ja sijainti rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus säilyy.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

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 Laitilan kaupunki.

Turussa __.__._____

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742