

# UUSIKAUPUNKI

## LOKALAHDEN PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

### KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



**16.8.2022 (3.11.2022)**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot</b> .....	<b>5</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	5
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	5
1.3. Kaavan tarkoitus .....	7
<b>2. Lähtökohdat</b> .....	<b>8</b>
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
<b>3. Suunnittelun vaiheet</b> .....	<b>19</b>
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 .....	20

<b>4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....</b>	<b>21</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	21
Mitoitus.....	21
4.2. Kaavaratkaisun perusteet.....	21
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	22
4.3. Aluevaraukset .....	22
Korttelialueet .....	22
Maa- ja metsätalousalueet .....	23
Virkistysalueet .....	23
4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset .....	23
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	23
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	24
Taloudelliset vaikutukset.....	24
<b>5. Ranta-asemakaavan toteutus .....</b>	<b>25</b>
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	25
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus .....	25
5.3. Toteutuksen seuranta.....	25

## LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake 19.4.2022
- 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 3.11.2022

**VERSIOHISTORIA**

0.9	Kaavaluonnos	9.3.2022	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 28.3.2022 § 110.
1.0	Kaavaehdotus	16.8.2022	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 29.8.2022 § 311.
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	(3.11.2022)	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	8.9.–12.10.2022
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.

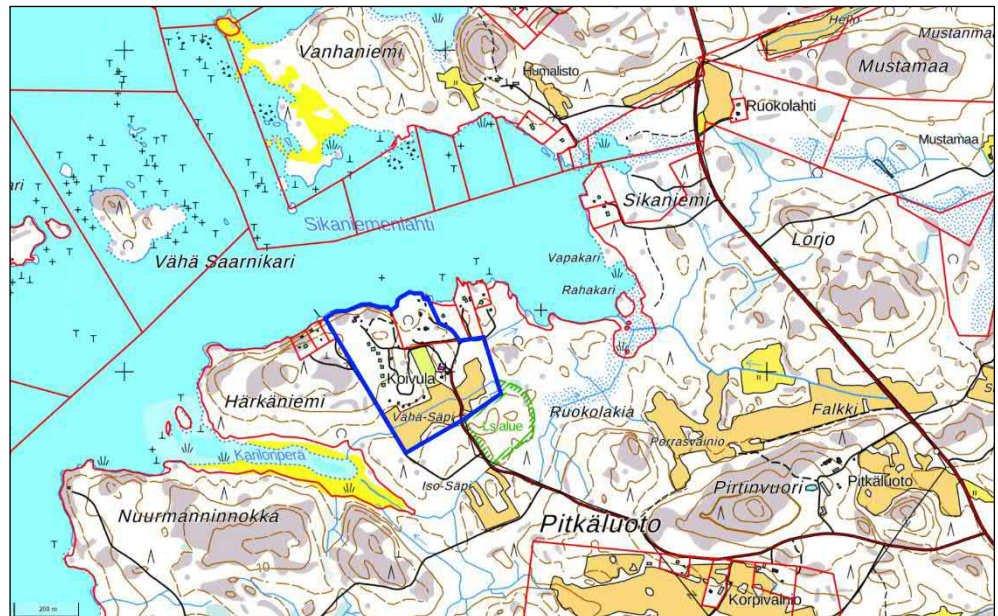
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.





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

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



Suunnittelualueen likimääräinen rajaus 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 rakennus-oikeutta 200 k-m<sup>2</sup> 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 suunnittelualan 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.

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

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



*Suunnittelualaueen puistomaista rantametsää (kuva: Pasi Lappalainen).*

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualaue 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 urheilualaueena 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 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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

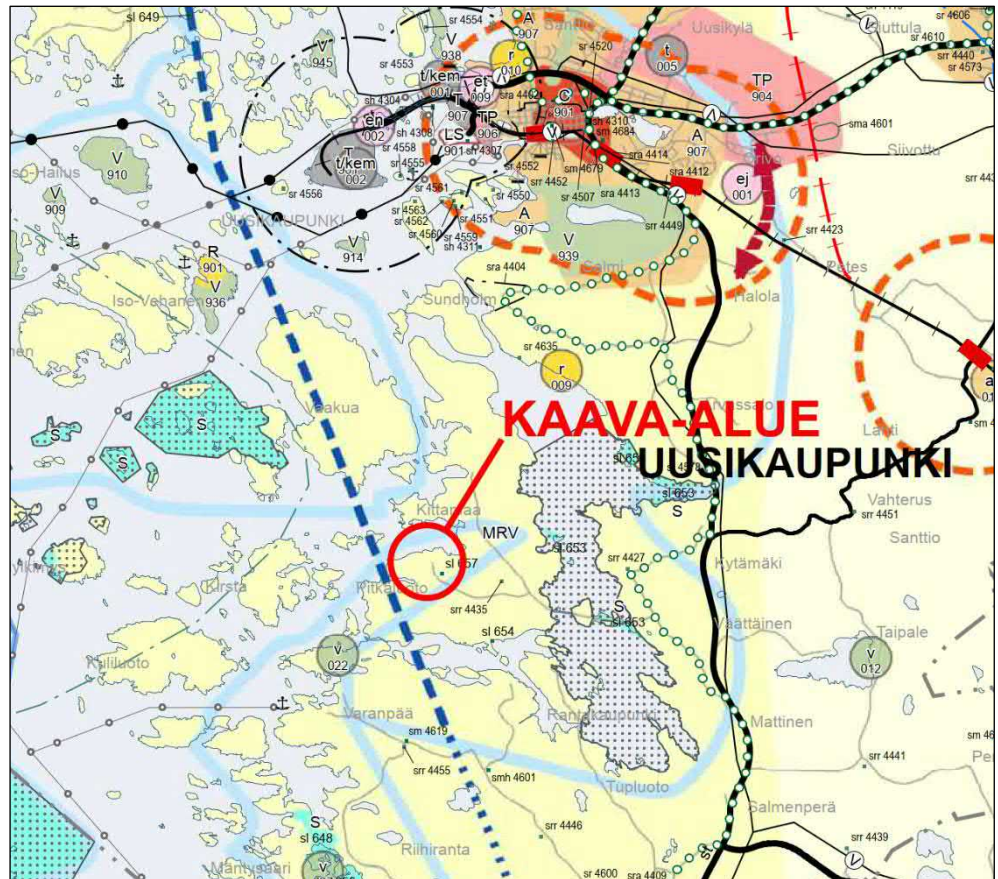
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen 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	<p><b>MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE</b></p> <p>Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. 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.</p> <p><b>SUUNNITELUMÄÄRÄYS:</b></p> <p>Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajenukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa 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.</p>
①	<p><b>LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN</b></p> <p>7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %</p> <p><b>SUUNNITELUMÄÄRÄYS:</b></p> <p>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.</p>

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 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- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen 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 sivuräystät 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 (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-alueetta), jolla loma-asutuksen mitoituksena käytetään viittä loma-asuntoa rantakilometriä kohden

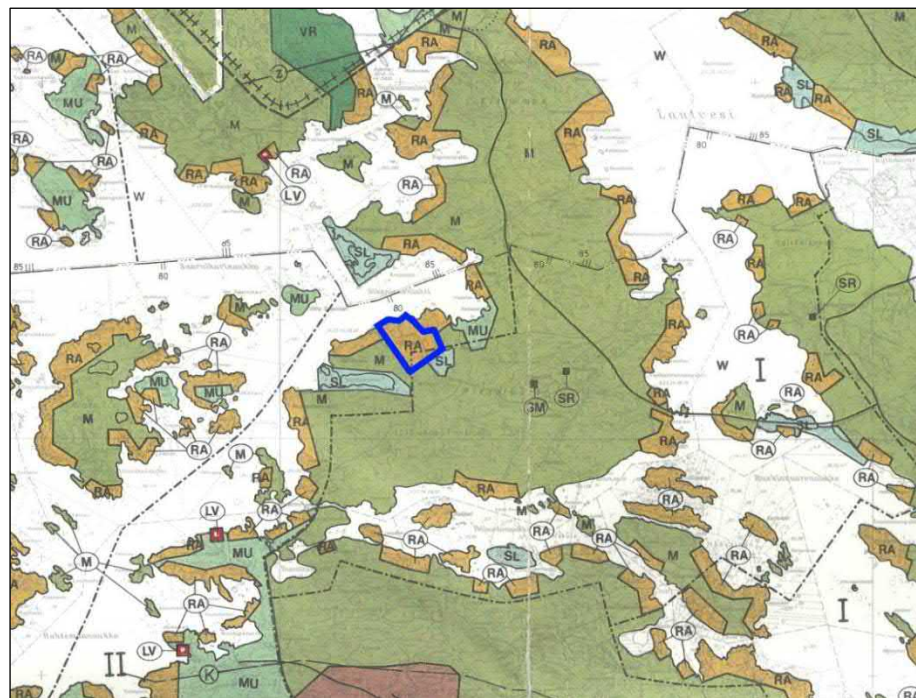


tai yhtä loma-asuntoa kahta hehtaaria maa-aluetta kohden siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviihvasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Ranta-asemakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta. Pieni osa suunnittelualueesta kuuluu osa-alueeseen I (4 las/rantakm tai 1 las/3 ha maa-aluetta, vapaata rantaa 60 %).

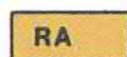
Suunnittelualue kuuluu yleiskaava-alueeseen, jossa vuoden 1980 jälkeen tapahtuneita lohkomisia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määritettäessä.

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 rajaus yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.



#### LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIIJOITTAA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIHVAN 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 SÄILYTTÄVÄ.

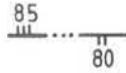
LOMA-ASUTUKSEN MITOITUKSESSA KÄYTETÄÄN OSA-ALUEITTAIN SEURAAVIA OHJEITA.

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. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 50% TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.

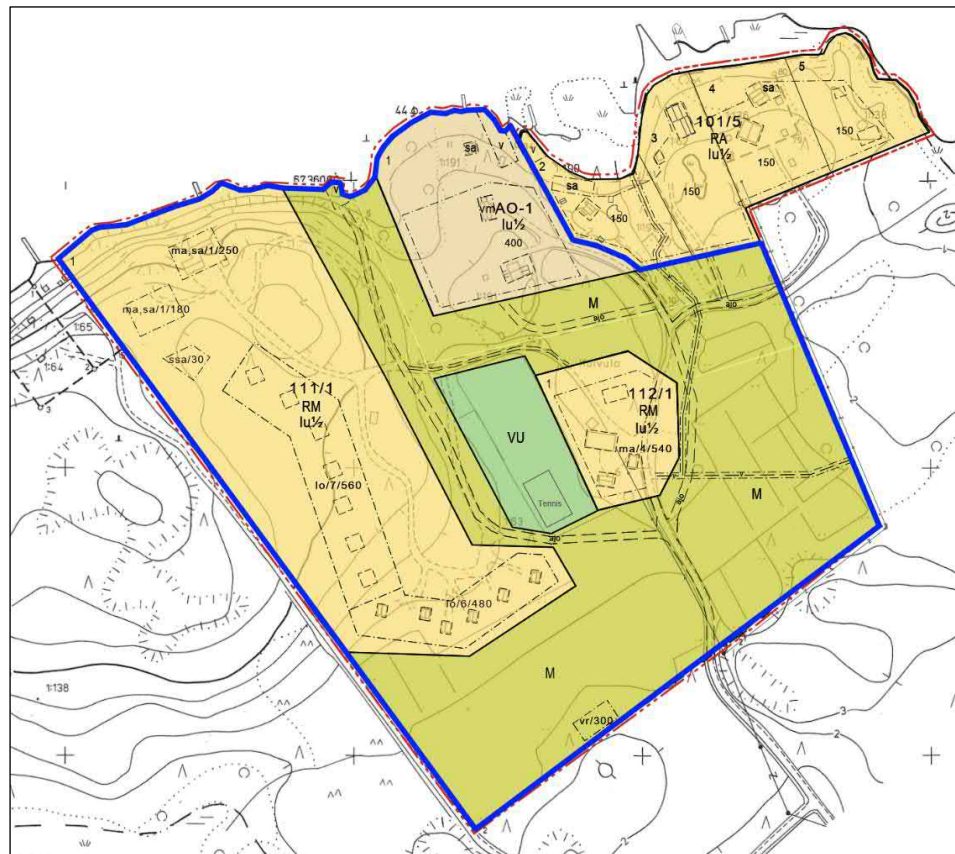


YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA, JOSSA VUOSILUKUA TARKOITTAVA MERKINTÄ ILMAISEE VUODEN, JONKA JÄLKEEN TAPAHTUNEITA LOHKOMISIA EI OTETA HUOMIOON TILOJEN RAKENNUSOIKEUTTA MÄÄRITTEÄSSÄ.

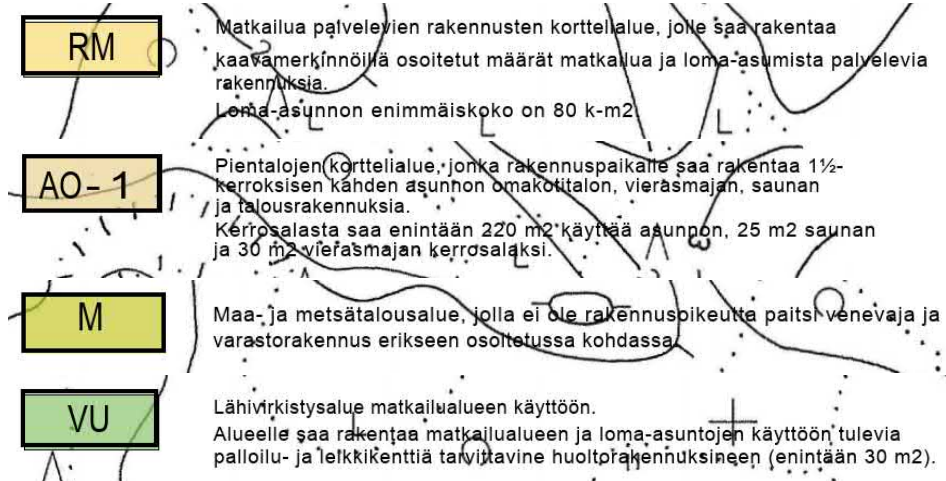
### Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos (vahvistettu 16.12.2010). Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM), pientalojen korttelialuetta (AO-1), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä lähivirkistysaluetta matkailualueen käyttöön (VU).

Suunnittelualueen likimääräinen raja on voimassa olevassa asemakaavassa 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, kun käyttötarkoitus muuttuu asuinrakennukseksi.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m<sup>2</sup> ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m<sup>2</sup>. Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150–200 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa korkeintaan 200 m<sup>2</sup>:iin, mikäli rakennuspaikka on yli 3 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>,
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>,

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

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntoinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>,
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>,
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>,
- kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan,
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
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. Saarella, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä perusteita. Poikkeuksena voidaan käsitellä vanhoja kalastajatiljoja.
7. Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittäväillä 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 kaavamutoksessa 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

*Täydennetty 3.11.2022.*

#### 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 lehdistä.

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.

Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide. Lausuntoja ei saatu, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta. Kaavan laatija antoi mielipiteeseen ja kommenttiin vastineet, ja ne otettiin huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Vastineyhteenvedo kaavaluonnoksesta saatuihin mielipiteeseen ja kommenttiin on selostuksen liitteenä (liite 4).

#### Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 16.8.2022 päivätyn kaavaehdotuksen 29.8.2022 § 311. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 8.9.–12.10.2022 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään lausuntoa eikä muistutusta, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaehdotusta.

Kaavan laatija antoi kommenttiin vastineen, ja se otettiin huomioon kaavan hyväksymiskäsittelyssä. Vastineyhteenveto kaavaehdotuksesta saatuun kommenttiin on selostuksen liitteenä (liite 5).

**Kaavan hyväksyminen**

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt \_\_.\_\_.20\_\_ päivätyn Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutoksen 2 kokouksessaan \_\_.\_\_.20\_\_ § \_\_.



## 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuuoksella muutetaan matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM) ja matkailua palvelevien rakennusten ja saunojen rakennusala ranta-alueella, lisätään loma-asuntojen rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup> 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.

Kaavamuuoksessa 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-m<sup>2</sup>, josta enintään 220 k-m<sup>2</sup> saa käyttää asuinrakennuksen kerrosalaksi ja enintään 30 k-m<sup>2</sup> vierasmajan kerrosalaksi. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueelle (RM) on kortteliin 111 osoitettu kerrosalaa yhteensä 1 720 k-m<sup>2</sup> ja kortteliin 112 yhteensä 640 k-m<sup>2</sup>.

Yhteensä kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3 010 k-m<sup>2</sup>. Kaava-alueen aiempi rakennusoikeus oli yhteensä 2810 k-m<sup>2</sup>, eli rakennusoikeuden määrä kasvaa yhteensä 200 k-m<sup>2</sup>.

### 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-m<sup>2</sup>: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 m<sup>2</sup> ja vierasmajan 30 m<sup>2</sup>.

#### **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 m<sup>2</sup>. Huoltorakennukset tulee sijoittaa vähintään 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

### Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue. Alueella ei ole rakennus-oikeutta.



Maa- ja metsätalousalue. Aueelle saa rakentaa tarvittavia yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 20 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>.

## 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. Kaavamutoksella 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. Kaavamutoksella 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. 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-m<sup>2</sup> 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 tavallisia.

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.

### **Ilmastovaikutukset**

*Täydennetty 3.11.2022.*

Ranta-asemakaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon ovat neutraalit. Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta metsän pinta-alaan.

## **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.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 895 Uusikaupunki Täyttämispvm 19.04.2022  
 Kaavan nimi Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 2  
 Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
 Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 14.04.2022  
 Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 895 52209  
 Generoitu kaavatunnus  
 Kaava-alueen pinta-ala [ha] 15,0305 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,0000  
 Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,0000 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 15,0305

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,39  
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset 1  
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset 1

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>15,0305</b>	<b>100,0</b>	<b>3010</b>	<b>0,02</b>	<b>0,0000</b>	<b>200</b>
A yhteensä	1,4497	9,6	400	0,03	0,0000	0
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6980	4,6	30	0,00	-0,0556	0
R yhteensä	5,9748	39,8	2360	0,04	0,1720	320
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	6,9080	46,0	220	0,00	-0,1164	-120
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>15,0305</b>	<b>100,0</b>	<b>3010</b>	<b>0,02</b>	<b>0,0000</b>	<b>200</b>
<b>A yhteensä</b>	1,4497	9,6	400	0,03	0,0000	0
AO	1,4497	100,0	400	0,03	0,0000	0
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,6980	4,6	30	0,00	-0,0556	0
VU	0,6980	100,0	30	0,00	-0,0556	0
<b>R yhteensä</b>	5,9748	39,8	2360	0,04	0,1720	320
RM	5,9748	100,0	2360	0,04	0,1720	320
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>	6,9080	46,0	220	0,00	-0,1164	-120
M	6,9080	100,0	220	0,00	-0,1164	-120
<b>W yhteensä</b>						

# UUSIKAUPUNKI

## LOKALAHDEN PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



**16.8.2022**

**Nosto Consulting Oy**

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

## 1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Pitkäluodon saaren länsirannalla noin 15 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta etelään. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

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

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 noin 15,0 hehtaaria.

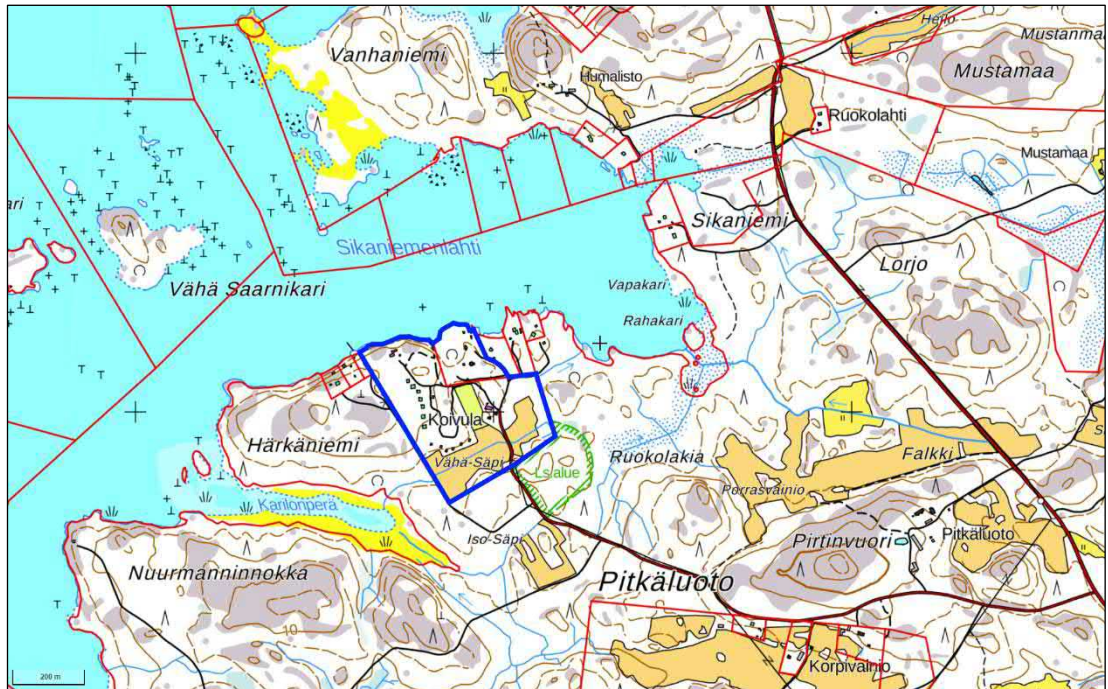
Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



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



Suunnittelualueen likimääräinen rajaus maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



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



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



## 2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Lähtökohdat

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin melko tasaista metsämaata. Länsi-osa 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 kaavamutoksen yhteydessä vuonna 2008. Luontoarviossa alueella ei todettu olevan erityisiä suojeltavia luontoarvoja, vaan alueen kasvillisuus, eläimistö ja linnusto ovat tavanomaisia.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

#### 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.



Kuva: Pasi Lappalainen.

### Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

### 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.

### Maakuntakaava

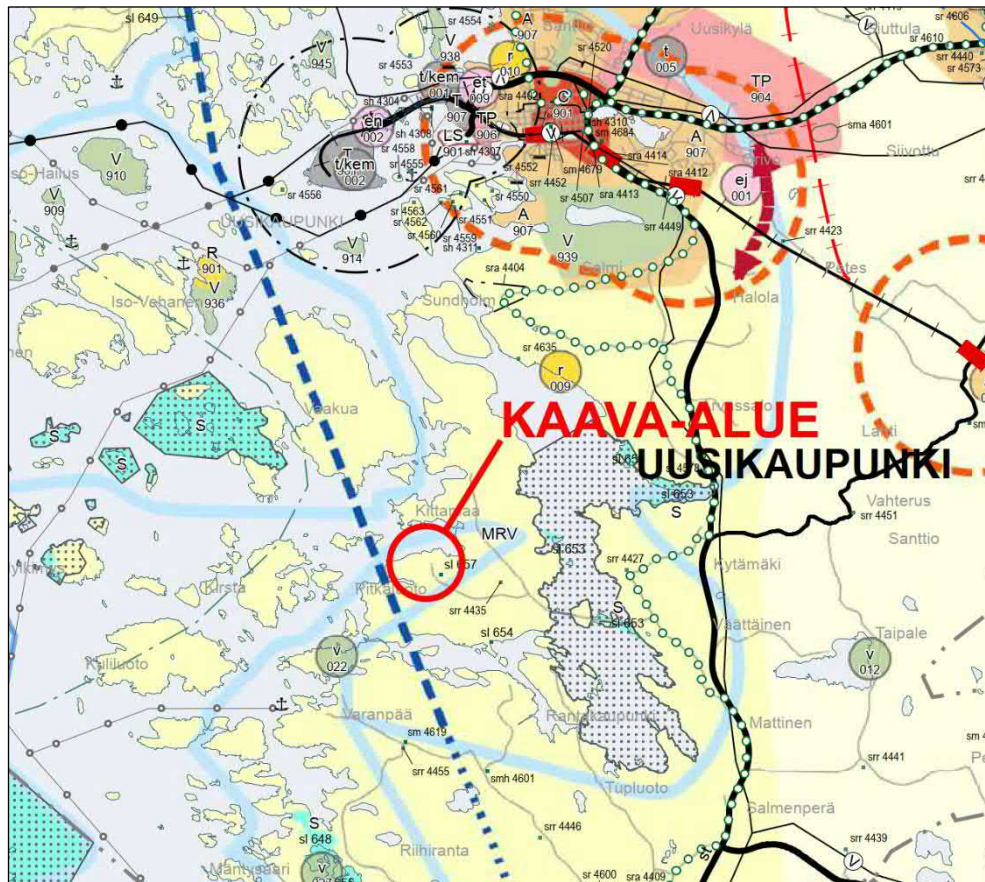
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen 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 (si 657), joka on suojeltu vanhan metsän alueena.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



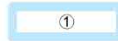
Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.

**MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE**

Maa- ja metsätalousohjeellinen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystarpeita. 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 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 yksityiskohtaisessa 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.

### Vaihemaakuntakaava

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- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen 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 ympäristönäkökohteita 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 (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-alue), jolla loma-asutuksen mitoituksena käytetään viittä loma-asuntoa rantakilometriä kohden tai yhtä loma-asuntoa kahta hehtaaria maa-alueella kohden siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Ranta-asemakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta. Pieni

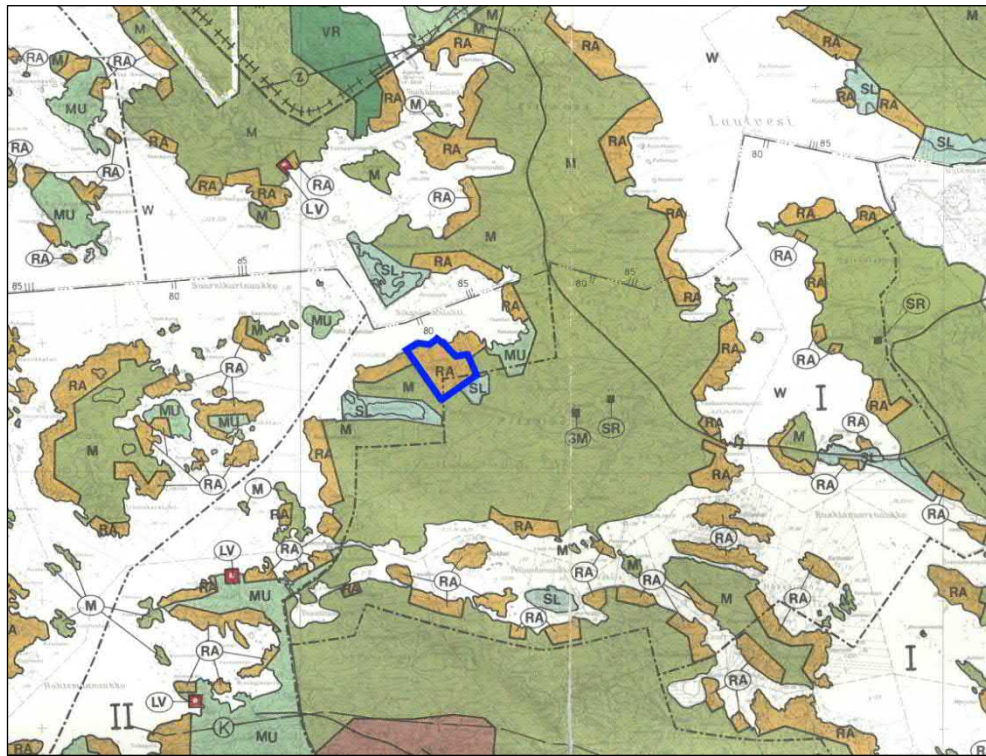


osa suunnittelualueesta kuuluu osa-alueeseen I (4 las/rantakm tai 1 las/3 ha maa-aluetta, vapaata rantaa 60 %).

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

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-  
aus yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.



#### LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOITTA A LOMA-ASUNTOJA S I T E N , E T T Ä R A K E N N U S O I K E U S M Ä Ä R Ä Y T T Y T I L A N P I N T A - A L A N J A R A N T A V I I - V A N P I T U U D E N P E R U S T E E L L A . O H E I S T E N M I T O I T U S O H J E I D E N M U K A I S E S T I . R A K E N T A M I N E N O N S I J O I T T E T T A V A P U U S T O N S U O J A A M A N A J A S I T E N , E T T Ä R A K E N - N U S T E N S I V U R Ä Y S T Ä Ä T O V A T P Ä Ä S Ä Ä N T Ö I S E S T I R A N N A N S U U N T A I S E T . V A J A - J A S A U N A R A K E N N U K S E T O N S I J O I T T E T T A V A L O M A - A S U N T O J E N L Ä H E L L E J A N E O N S U U N N I T E L T A V A Y H T E N Ä I S E S T I . K A I K E S S A R A K E N T A M I S E S S A S E K Ä L A I T U R I E N J A M U I D E N R A K E N T E I D E N T E O S S A O N L U O N N O N T I L A I N E N M A I S E M A M A H D O L L I S U U K S I E N M U K A A N S Ä I L Y T T E T T Ä V Ä .

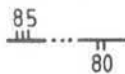
LOMA-ASUTUKSEN MITOITUKSESSA KÄYTETÄÄN OSA-ALUEITTAIN SEURAAVIA OHJEITA.

I

4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 60% TULEE JÄTTÄÄ VA-PAAKSI. 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. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 50% TULEE JÄTTÄÄ VA-PAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.

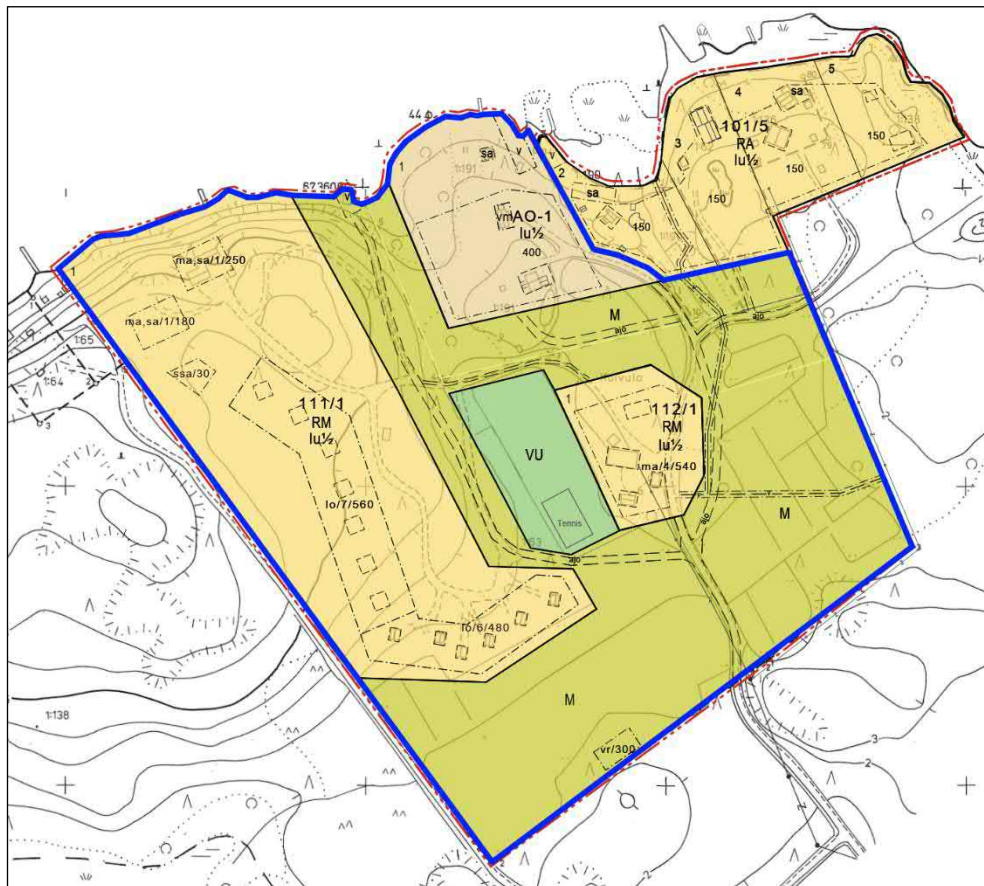


YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA, JOSSA VUOSILUKUA TARKOITTAVA MERKINTÄ ILMAISEE VUODEN, JONKA JÄLKEEN TAPAHTUNEITA LOHKOMISIA EI OTETA HUOMIOON TILOJEN RAKENNUSOIKEUTTA MÄÄRITETTÄESSÄ.

### Ranta-asemakaava

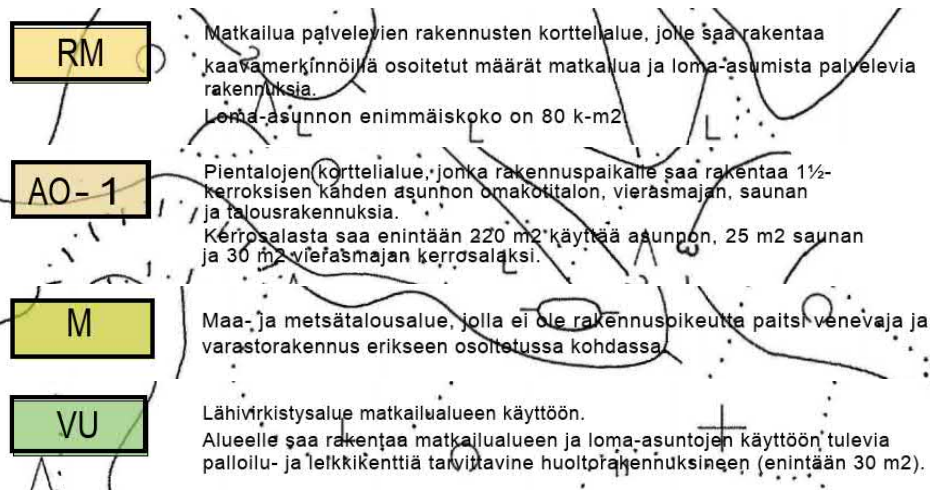
Suunnittelualueella on voimassa Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos (vahvistettu 16.12.2010). Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettu matkailua palvelevien rakennusten kortteli-alueetta (RM), pientalojen kortteli-alueetta (AO-1), maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä lähivirkistysaluetta matkailualueen käyttöön (VU).

Suunnittelualueen likimääräinen raja-alue voimassa olevassa asemakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutoksesta.





Ranta-asemakaavan koillisosassa on vireillä (luonnosvaiheessa) Lokalahden Pitkälüodon 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 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>, kun käyttötarkoitus muuttuu asuinrakennukseksi.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m<sup>2</sup> ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m<sup>2</sup>. Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150–200 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa korkeintaan 200 m<sup>2</sup>:iin, mikäli rakennuspaikka on yli 3 000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>,
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>,
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>,
- 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 m<sup>2</sup>,

- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>,
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>,
- kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan,
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup> 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 mantereeseen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopu-suhtainen 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 aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

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

#### Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

#### 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).

## 2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on laajentaa matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM) ranta-alueella ja osoittaa laajennettavalle alueelle saunan rakennusala, lisätä loma-asuntojen rakennusoikeutta 200 k-m<sup>2</sup> korttelissa 111 sekä poistaa vierasmajan rakennusala (vm) korttelin 101 tontilta 1.

## 2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

## 2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan:

- nykytilanneselvitys

## 2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- ympäristölliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset
- mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

## 3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueiden haltijat
- Uusikaupungin kaupungin hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto

## 4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

### Valmistelu- eli luonnosvaihe

Maalis–kesäkuu 2022: Ranta-asemakaavan laadinnan *vireilletulo* sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa kaupunginvirastossa sekä kaupungin internet-sivuilla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä kaupungissa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

### Ehdotusvaihe

Elo–lokakuu 2022: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

### Hyväksymisvaihe

Joulukuu 2022: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

## 5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen

puh. 0400 858 101, [pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi](mailto:pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi)

suunnittelija, TkK Jussi Jääoja

puh. 040 540 7320, [jussi.jaaoja@nostoconsulting.fi](mailto:jussi.jaaoja@nostoconsulting.fi)

Nosto Consulting Oy

Brahenkatu 7, 20100 Turku

Uudenkaupungin kaupunki:

kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

puh. 0500 743 087, [leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi](mailto:leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi)

suunnitteluavustaja Jenni Karilainen

puh. 040 617 6556, [jenni.karilainen@uusikaupunki.fi](mailto:jenni.karilainen@uusikaupunki.fi)

Hallinto- ja kehittämiskeskus

Kaupunkisuunnittelu

Mörnenkatu 2, 23500 Uusikaupunki

## 6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

**Nosto Consulting Oy**



6736000  
22466000

Sikaniemenlahti  
+0.0

6736000  
22466200

6736000  
22466400

6736000  
22466600

895-522-876-3

895-522-1-65

895-522-1-191

895-522-1-223

6735800  
22466000

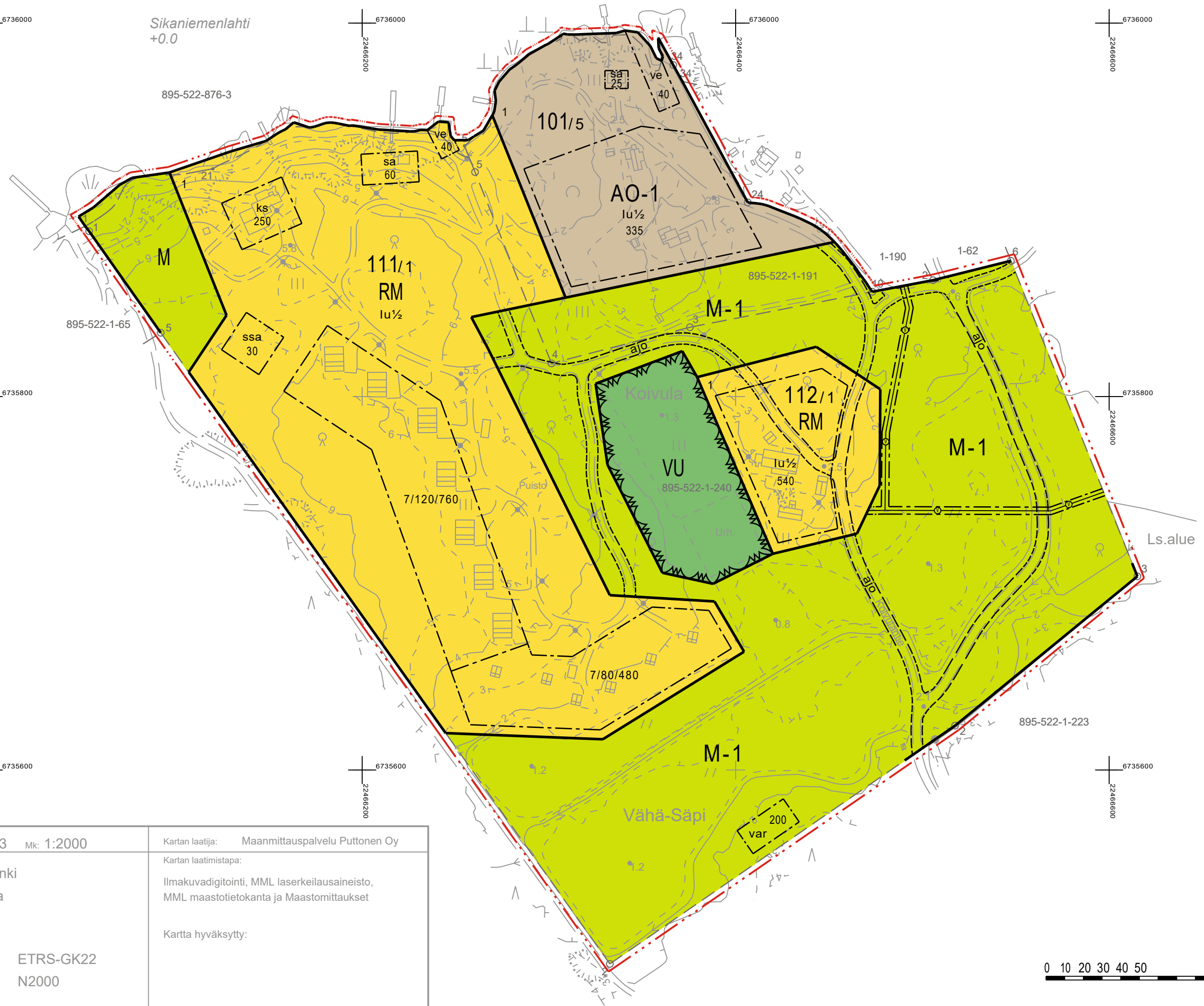
6735800  
22466600

6735600  
22466000

6735600  
22466200

6735600  
22466600

Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka: 3	Mk: 1:2000	Kartan laatija: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy
Kunta: Uusikaupunki	Alue: Merikoivula	Kartan laatimistapa: Ilmakuvadigitointi, MML laserkeilausaineisto, MML maastotietokanta ja Maastomittaukset
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22	Korkeusjärjestelmä: N2000	Kartta hyväksytty:



# UUSIKAUPUNKI

## LOKALAHDEN PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

16.8.2022

1:2000

### RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

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

### RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLA MUODOSTUU:

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

## RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO-1

Erillispientalojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa 1½-kerroksisen kahden asunnon omakotitalon, vierasmajan, saunan ja talousrakennuksia. Rakennuspaikan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 220 m<sup>2</sup> ja vierasmajan 30 m<sup>2</sup>.

7/120/760

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku osoittaa rakennusalalle rakennettavien rakennusten enimmäismäärän, toinen luku kunkin rakennuksen kerrosalan enimmäismäärän neliömetreinä ja kolmas luku rakennusten yhteenlasketun enimmäiskerrosalan rakennusalalla neliömetreinä.

RM

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue. Kaavakartalla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa matkailualueen käyttöön tulevia huoltorakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>. Huoltorakennukset tulee sijoittaa vähintään 100 metrin etäisyydelle rantaviivasta.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Iu½

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

M

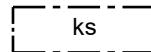
Maa- ja metsätalousalue. Alueella ei ole rakennusoikeutta.



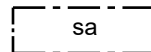
Rakennusala.

M-1

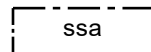
Maa- ja metsätalousalue. Aueelle saa rakentaa tarvittavia yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevia rakennuksia ja rakennelmia, joiden yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 20 m<sup>2</sup>. Alueella ei ole rakennusoikeutta muualla kuin karttaan merkityillä rakennusaloilla edellä mainittuja huoltorakennuksia lukuun ottamatta.



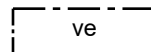
Rakennusala, jolle saa sijoittaa kokoontumis- ja sauna-rakennuksen.



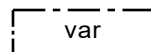
Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunan.



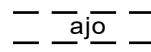
Rakennusala, jolle saa sijoittaa savusaunan.



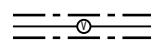
Rakennusala, jolle saa sijoittaa venevajan. Rakennuksen on oltava puurakenteinen ja harjakatteinen, ja kateineen huopa tai luonnonmateriaali.




Rakennusala, jolle saa sijoittaa varaston.




Ohjeellinen ajoyhteys.



Vesijohtoa varten varattu alueen osa.

 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

 Ohjeellinen osa-alueen raja.

112/1

Korttelin numero / korttelissa sallittu rakennuspaikkojen enimmäismäärä.

1 Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

335 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tämän ranta-asemakaavan alueella tonttijako laaditaan ohjeellisenä.

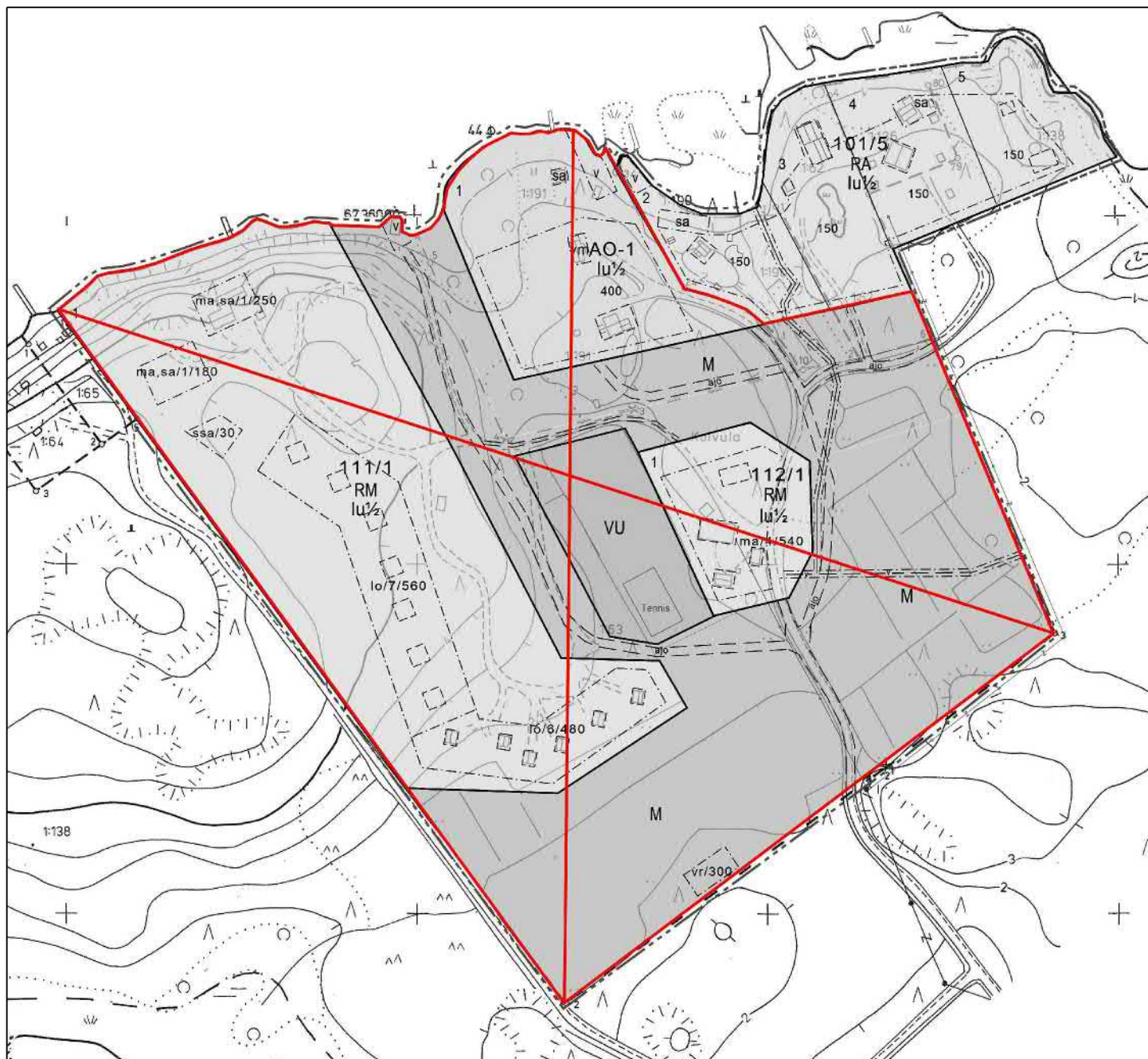
Alueen vesi- ja jätehuolto on toteutettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.


Rakennusten on oltava rakenteeltaan pääasiassa puurakenteisia, julkisivultaan ja rakennustyyliltään maastoon ja maisemaan hyvin sopeutuvia. Rakennusten rannanpuoleinen julkisivu tai räystäskorkeus saa olla enintään 3,5 metriä. Rakennusten harjaviivan on pääsääntöisesti oltava rannan suuntainen. Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,30 metriä (korkeusjärjestelmä N2000).

Rakentamattomat rakennuspaikan osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa, tai jätettävä luonnontilaisiksi. Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi kutakin asuntoa kohti.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

## POISTUVA ASEMAKAAVA (ei mittakaavassa)



<p><b>UUSIKAUPUNKI</b></p> <p>Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 2</p>	<p>Nähtävillä: 8.9.-12.10.2022</p> <p>Hyväksytty: KV __.__.20__ § __</p> <p>Tullut voimaan: __.__.20__</p>
 <p>Nosto Consulting Oy Brahenskatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101</p>	<p>Työnumero, versio 1:2000</p> <p><b>YSK</b> 514-RAK2110</p> <p>Kaavatunnus 895 52209</p> <p>Tiedosto: Pitkäluodon_RAKM2_03_11_2022.dwg</p>
<p>Päiväys:</p> <p>Turussa 16.8.2022</p>	<p>Pasi Lappalainen, dipl.ins.</p>



VASTINEET 16.8.2022

**UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI**  
**LOKALAHDEN PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2**

Uudenkaupungin Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 2 on ollut luonnoksena nähtävillä 14.4.–15.6.2022 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään lausuntoa, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide. Kaavanlaatijana olen tehnyt vastineet kommentteihin ja mielipiteisiin.

**Kommentit**

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p><b>1. Varsinais-Suomen ELY-keskus (24.5.2022)</b></p> <p>Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna lausuntoa 5.4.2022 saapuneeseen lausuntopyyntöön Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaava 2:n muutosluonnoksesta, mutta toteaa seuraavaa:</p> <p>Ranta-asemakaavaluonnoksessa osoitettu rakennusala rantaan, jolle mahdollistetaan rakennusoikeutta 250 m<sup>2</sup>, tulee tarkentaa käyttötarkoituksimerkinnällä ja -määräyksellä.</p> <p>ELY-keskuksella ei tässä vaiheessa ole toimialtaan muuta kommentoitavaa.</p>	<p>Lisätään rakennusalaan käyttötarkoituksimerkintä "ks", ja sille merkintä: "Rakennusala, jolle saa sijoittaa kokoon- tumis- ja saunarakennuksen."</p>

**Mielipiteet**

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p><b>1. Mielipide (16.5.2022)</b></p> <p>Meillä on ollut yli 10 vuoden ajan vapaa-ajan asunto osoitteessa Koivulantie 172. Kun Meri-Koivulan alueelle rakentui muutama vuosi sitten 7 kpl lomamökkejä, alkoi joinakin viikonloppuina kuulua melua terassillemme ja jopa mökin sisään asti. Jos ymmärrämme oikein, kaavamuutoksella haetaan noin 200 m<sup>2</sup> lisärakennusoikeutta rannan tuntumaan korttelin 111 länsireunalle. Tämä on huomattavasti lähempänä kuin nykyiset rakennukset, jolloin on oletettavaa, että häiriöt kuuluvat entistä voimakkaampina. Suunnitelman sivulla 9 sinisellä rajatun suunnittelualueen mukaiselta rakennuspaikalta kun on vain kymmeniä metrejä länsipuolen muiden omistamiin rakennuksiin.</p> <p>Emme vastusta lisärakennusoikeutta, mutta toivomme, että muutokseksi lisärakennusoikeus sijoitettaisiin ranta-alueella korttelin 111 seuraavaa itäreunalle, jolloin uudelta rakennukselta olisi noin sata metriä muiden omistamiin kiinteistöihin, ja samalla häiriöäänien kuuluvuus pienenee.</p>	<p>200 k-m<sup>2</sup>:n lisärakennusoikeutta esitetään olemassa olevalla rakennusalueella korttelin 111 keskiosassa, jotta olemassa olevien rakennusten yläkerrokset saadaan otettua käyttöön. Korttelin rakennusalat ja niiden sijainti eivät oleellisesti muutu kaavamuutoksessa. Korttelin 111 rantaa ja länsipuolen naapureita lähinnä olevaa rakennusala esitetään siirrettäväksi muualle, ja tilalle osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta.</p> <p>Kaavamuutoksessa esitetään rakennusoikeutta siirrettävän suurin piirtein toivotun mukaisesti.</p>



Nosto Consulting Oy

Sivu 2 / 2

VASTINEET 16.8.2022

Turussa 16.8.2022

**Nosto Consulting Oy**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pasi Lappalainen', with a long horizontal stroke extending to the right.

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.

VASTINEET 3.11.2022

**UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI**  
**LOKALAHDEN PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2**

Uudenkaupungin Lokalahden Pitkälüodon ranta-aseமாகাavan muutos 2 on ollut ehdotuksena nähtävillä 8.9.–12.10.2022 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään lausuntoa eikä muistutusta, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaehdotusta. Kaavanlaati-jana olen tehnyt vastineen kommenttiin.

**Kommentit**

<b>Kommentti</b>	<b>Kaavan laatijan vastine</b>
<p><b>1. Varsinais-Suomen ELY-keskus (8.9.2022)</b></p> <p>ELY-keskus ei anna lausuntoa Lokalahden Pitkälüodon ranta-aseமாகাavan muutosehdotuksesta, mutta toteaa ehdotuksesta seuraavaa:</p> <p>Asemakaavamuutoksen ilmastovaikutuksia ei ole eritelty kaavan vaikutusten arvioinnin yhteydessä. Vaikutusten arviointia on näiltä osin syytä täydentää. Hiilineutraaliustavoitteet huomioiva maankäyttö ei saa aiheuttaa merkittävää metsäkatoa. Kehityksen tulisi olla nieluja ja metsäalaa lisäävää, mikäli asetettuihin ilmastotavoitteisiin aiotaan päästä kuntatasolla, kansallisesti ja globaalisti.</p> <p>Selostuksen muotoilua rakennusjärjestyksen mukaisesta saunarakennuksen sijoittamisesta suhteessa vesistöön (s. 16) on syytä muotoilla uudelleen (esimerkiksi: saa rakentaa -&gt; tulee rakentaa), jotta rakennusjärjestyksen määräykset tulee selkeästi ilmaistuksi. Kevyempien rakennelmien (katokset ym.) osalta tulee täsmentää, että etäisyyden vesistöön tulee olla vähintään rakennusjärjestyksen määräämä metrimäärä.</p>	<p>Lisätään ilmastovaikutusten arviointi kaavaselostuksen vaikutusten arviointiin. Ranta-aseமாகাavamuutoksella ei ole vaikutusta metsäalaa. Kaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon ovat neutraalit.</p> <p>Kaavaselostuksen rakennusjärjestystä käsittelevä osuus on suora lainaus Uudenkaupungin rakennusjärjestyksestä. Rakennusjärjestyksessä esitettyä sanamuotoa ei ole mahdollista muuttaa ranta-aseமாகাavaa laadittaessa.</p>

Turussa 3.11.2022

**Nosto Consulting Oy**Pasi Lappalainen  
dipl.ins.