

## Lokalahden Pitkälüodon ranta-asemakaavan muutos 2

207/10.02.04/2022

KHALL 28.03.2022 § 110

Kiinteistöjen 895-522-1-191 Härkäniemi ja 895-522-1-240 Koivula omistaja hakee alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistaja esittää DI Pasi Lappalaista Nosto Consulting Oy:stä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista ranta-asemakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asemakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnosaineisto on toimitettu kaupungille 9.3.2022.

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.

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

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

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

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.

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, M-1) sekä lähivirkistysaluetta matkailualueen käyttöön (VU).

Kaavamuutoksella halutaan lisätä loma-asuntojen kerrosalaa, jotta parvikerros voidaan ottaa käyttöön. Lisäksi toisen saunan rakennuspaikka muuttuu. Korttelissa 101 poistetaan myös vierasmajan rakennusala. Lisäksi tullaan sallimaan pieniä huoltorakennuksia M-1 alueelle yhteensä 20-km<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 3010 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>.

Kaavamuutoksesta aiheutuvat vaikutukset rakennettuun ympäristöön on arvioitu kaavanlaatijan toimesta vähäisiksi.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavan muutokset rakentamiseen ovat vähäiset. Kaavaa tulee tarkentaa siten, että rannassa olevalle 250 m<sup>2</sup> rakennusosalalle tulee osoittaa käyttötarkoitus.

Lisätietoja: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén, p. 0500 743 087

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää käynnistää Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutoksen, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 29.08.2022 § 311

Valmistelija: Kaavasuunnittelija Markus Gerke  
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kaavaluonnos ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma ovat olleet nähtävillä 14.4.2022 – 16.5.2022.

Lisäksi kaavaluonnoksesta on pyydetty ELY-keskuksen ja Varsinais-Suomen liiton lausunnot. Kaavoittaja on antanut lausuntoihin vastineet ja muuttanut kaavaluonnosta ELY-keskuksen ja kaupungin edellyttämällä tavalla siten, että rannassa olevalle 250 m<sup>2</sup> rakennusosalalle on annettu käyttötarkoitus ks eli kokoontumis- ja saunarakennuksen kerrosala.

Varsinais-Suomen liitto katsoi, että kaavamuuotos ei antanut aihetta lausunnon antamiseen. ELY-keskuksella ei tässä vaiheessa ollut myöskään muuta kommentoitavaa toimialaltaan kuin mitä edellä on esitetty.

Luonnoksesta on jätetty yksi huomautus jossa todetaan seuraavasti:

”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, kaava-muutoksella 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.

Emme vastusta lisärakennusoikeutta, mutta toivoisimme, 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.”

Kaavan laatija on kirjoittanut huomautukseen seuraavan vastineen:

”200 k-m<sup>2</sup>:n lisärakennusoikeutta esitetään olemassa olevalle rakennusosalalle korttelin 111 keskiosaan, jotta olemassa olevien rakennusten yläkerrokset saadaan otettua käyttöön. Korttelin rakennusalat ja niiden sijainti eivät oleellisesti muutu kaavamuutoksessa. Korttelin 111 rantaan ja länsipuolen naapureita lähinnä oleva rakennusala esitetään siirrettäväksi muualle, ja tilalle osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta.”

Kaavamuutoksessa esitetään rakennusoikeutta siirrettävän suurin piirtein toivotun mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavaehdotus voidaan asettaa muutetussa muodossa virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Esittelijä:

Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Kaupunginhallitus 28.11.2022 § 466  
601/10.02.03/2022

Valmistelija: Kaavasuunnittelija Markus Gerke  
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan 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 seuraavasti:

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. Selostuksen muotoilua rakennusjärjestyksen mukaisesta saunarakennuksen sijoittamisesta suhteessa vesistöön (s. 16) on syytä muotoilla uudelleen (esimerkiksi: saa rakentaa -> tulee rakentaa), jotta rakennusjärjestyksen määräykset tulee selkeästi ilmaistuksi. Kevyempien rakennelmien (katokset ym.) osalta tulee täsmentää, että etäisyyden vesistöön tulee olla vähintään rakennusjärjestyksen määräämä metrimäärä.

Kaavanlaatija on tehnyt seuraavan vastineen kommenttiin: Lisätään ilmastovaikutusten arviointi kaavaselostuksen vaikutusten arviointiin. Ranta-asemakaavamuutoksella ei ole vaikutusta metsäalaan. Kaavamuutoksen vaikutukset ilmastoon ovat neutraalit. Kaavaselostuksen rakennusjärjestystä käsittelevä osuus on suora lainaus Uudenkaupungin rakennusjärjestyksestä. Rakennusjärjestyksessä esitettyä sanamuotoa ei ole mahdollista muuttaa ranta-asemakaavaa laadittaessa.

Kaupunkisuunnittelu katsoo että kaavamuutos on hyväksyttävissä.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 2 ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---