

UUSIKAUPUNKI

PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3 JA LAAJENNUS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



2.1.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
2. Lähtökohdat	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	7
Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	8
Maakuntakaava	9
Vaihemaakuntakaavat	11
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys	14
Kantatilaselvitys	16
Luontoselvitys	16
Vanha rakennuskanta	17
Kaavan pohjakartta	17
Rakennuskiellot	17
3. Suunnittelun vaiheet	18
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
Viranomaisyhteistyö	18
Osalliset ja vireilletulo sekä kaavaluonnos	18
Kaavaehdotus	18
Kaavan hyväksyminen	19

4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	20
4.1. Kaavan rakenne.....	20
Mitoitus	20
4.2. Kaavaratkaisun perusteet.....	20
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
4.3. Aluevaraukset	21
Korttelialueet	21
Maa- ja metsätalousalueet	21
4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	21
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	21
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	22
Taloudelliset vaikutukset.....	22
Ilmastovaikutukset.....	22
5. Ranta-asemakaavan toteutus	24
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	24
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	24
5.3. Toteutuksen seuranta	24

LIITTEET

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

VERSIOHISTORIA

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

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI LOKALAHDEN PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

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

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

Ranta-asemakaavan laajennus koskee:

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

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Osa korttelia 101 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	24.11.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	24.11.-23.12.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__.-__.__.20__
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.20__

1.2. Kaava-alueen sijainti

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

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



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

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

1.3. Kaavan tarkoitus

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

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

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

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

Luonnonympäristö

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

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

Alueella ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualaueella sijaitsee kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta taolousrakennuksineen.



Rakennuksia kiinteistön 895-522-1-62 alueella.



Kiinteistön 895-522-1-136 rakennuksia.

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

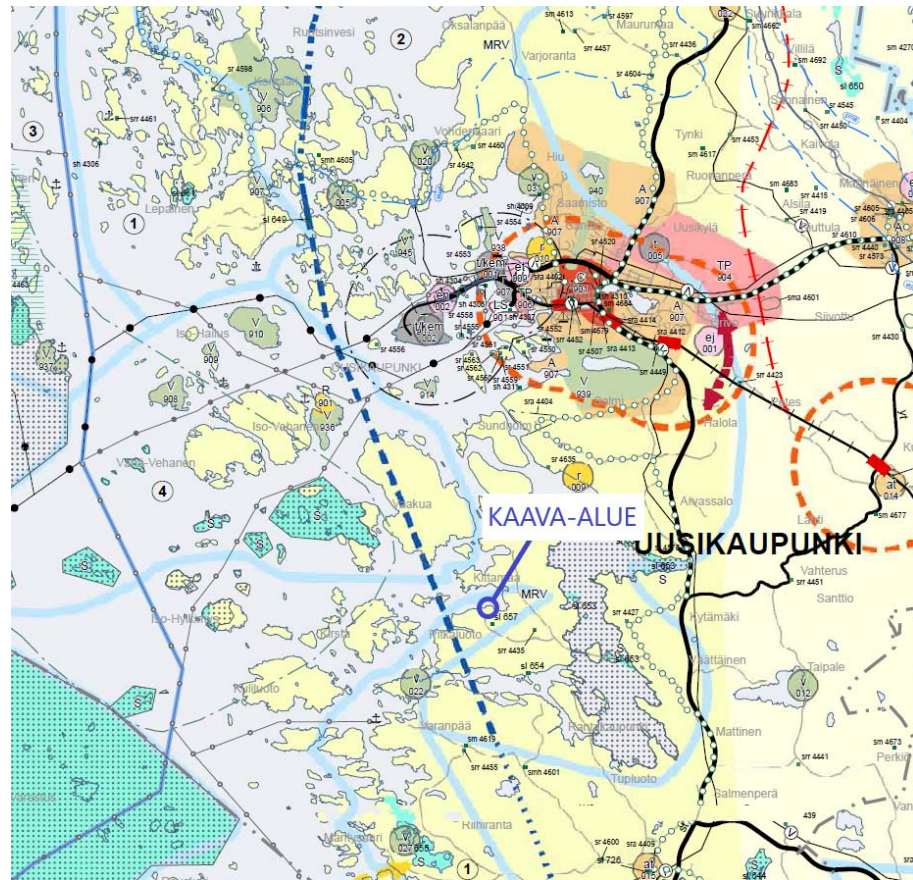
Maakuntakaava

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

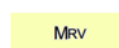
Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden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

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

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa:



Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyväan asutukseen.

SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajenukseksi 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 %

SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

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

Vaihemaakuntakaavat

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

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

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja 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 ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

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

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

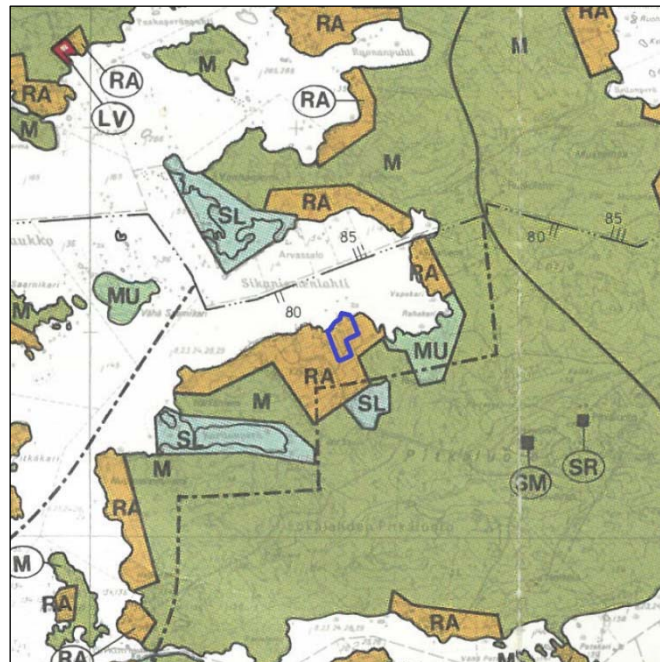
Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen II (5 las/rantakm tai 1 las/2 ha maa-alueetta), jolla loma-asutuksen mitoitusena käytetään viittä loma-asuntoa rantakilometriä kohden tai yhtä loma-asuntoa kahta hehtaaria maa-alueetta kohden siten, että pie-

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

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

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

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.



LOMA-ASUNTOALUE.

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

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.

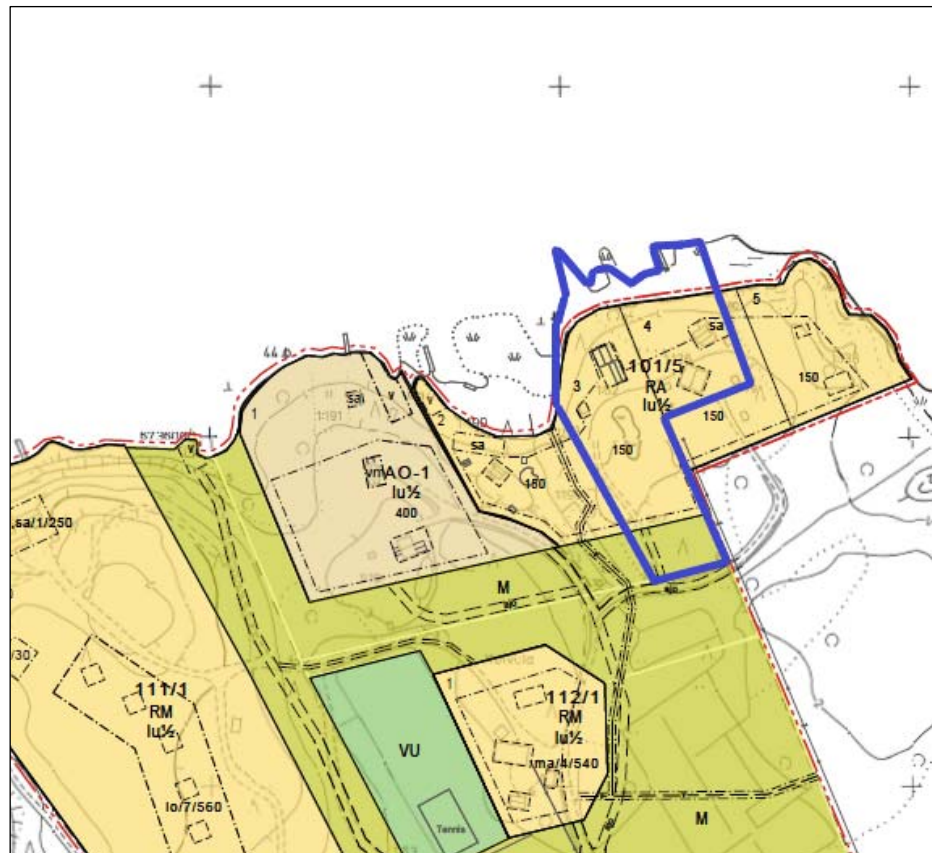
85
80

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

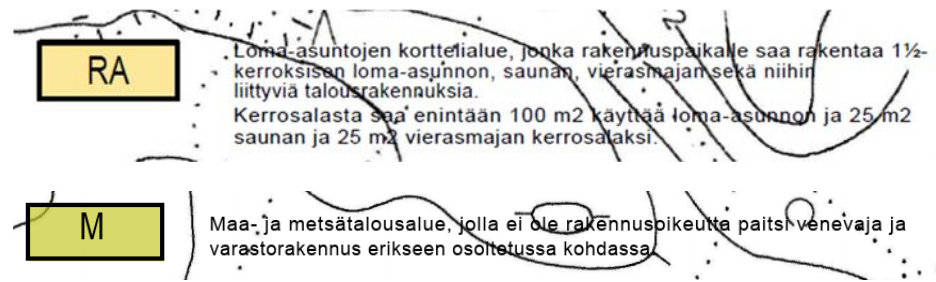
Ranta-asemakaava

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

Suunnittelualueen likimääräinen raja voimassa olevassa asemakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa:



Ote Lokalahden Pitkälüodon ranta-asemakaavan muutoksesta.



Rakennusjärjestys

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

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

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m²,
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²,
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²,
- kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan,
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista (1½).

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²,
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²,

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

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

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

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

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää seuraavat kriteerit:

1. Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3 000 m².
2. Rakennuspaikalle tulee olla järjestettynä riittävä veden saanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä esitetyllä tavalla.
3. Poikkeamisluvan hakijan tulee esittää jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma poikkeamishakemuksen yhteydessä.

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

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

Kantatilaselvitys

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

Luontoselvitys

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

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

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

Osalliset ja vireilletulo sekä kaavaluonnos

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

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

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

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

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

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 2.1.2023 päivätyn kaavaehdotuksen __.__.20__ § __. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.20__ välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __.__.20__
päivätyn Lokalahden Pitkälüodon ranta-asemakaavan muutoksen 3
kokouksessaan __.__.20__ § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

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

Mitoitus

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

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

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

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

Kerrosalat

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

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

4.2. Kaavaratkaisun perusteet

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

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

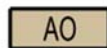
4.3. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Osa korttelia 101 (rakennuspaikat 3 ja 4)



Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

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

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

4.4. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

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

Yhdyskuntarakenne ja -talous

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen yhdyskuntarakenteeseen. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden tai katujen rakentamista.

Palvelut ja liikenne

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

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

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

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksella mahdollistetaan ympärivuotinen asuminen voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitetulla kahdella vapaa-ajan asunon rakennuspaikalla, sekä lisätään rakennusoikeutta alueella yhteensä 200 k-m². Rakentamisen kerroskorkeus pysyy entisellään.

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

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen maisemarakenteeseen tai luonnonoloihin.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

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

Ilmastovaikutukset

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

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

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

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

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

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkau-
pungin kaupunki.

Turussa 2.1.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 895 Uusikaupunki Täyttämispvm 02.01.2023
Kaavan nimi Pitkäludon ranta-asemakaavan muutos 3 ja laajennus
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 24.11.2022
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 895 52210
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,2613 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,2066
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,0547

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,22
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2613	100,0	500	0,04	0,2066	200
A yhteensä	1,1294	89,5	500	0,04	1,1294	500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,0000		0		-0,9228	-300
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,1319	10,5			0,0000	
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,2613	100,0	500	0,04	0,2066	200
A yhteensä	1,1294	89,5	500	0,04	1,1294	500
AO	1,1294	100,0	500	0,04	1,1294	500
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,0000		0		-0,9228	-300
RA	0,0000		0		-0,9228	-300
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,1319	10,5			0,0000	
M	0,1319	100,0			0,0000	
W yhteensä						

UUSIKAUPUNKI

PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3 JA LAAJENNUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



5.7.2022 2.1.2023

Nosto Consulting Oy

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

1. Suunnittelualue ja sijainti

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

Suunnittelualue koskee Lokalahden Pitkälüodon ranta-asemakaavan muutoksen (vahvistettu 16.12.2010) osaa korttelista 101, maa- ja metsätalousaluetta sekä ranta-asemakaavoittamatonta aluetta.

Suunnittelualue koskee kiinteistöjä 895-522-1-62 LAHJALA ja 895-522-1-136 Hirvikoto.

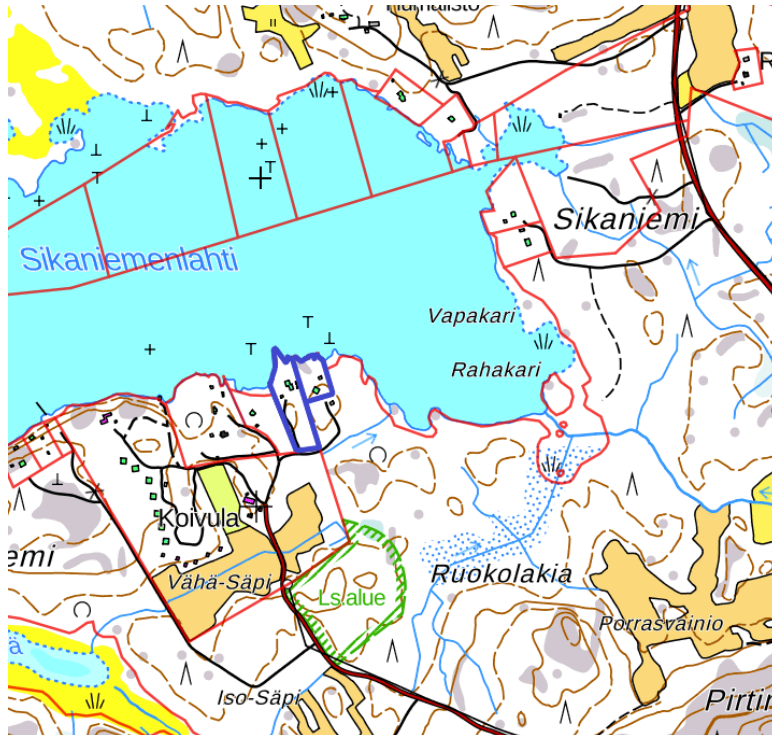
Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 215 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 135 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,3 hehtaaria.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



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

Suunnittelualan likimääräinen rajausta maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa (sinisellä).



Suunnittelualan likimääräinen rajausta maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © MML.



Suunnittelualan likimääräinen rajausta ilmakuvalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen ortofotokuva, © MML.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin melko tasaista metsämaastoa.

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

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta talousrakennuksineen.



Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänöksiä 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.

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.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

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

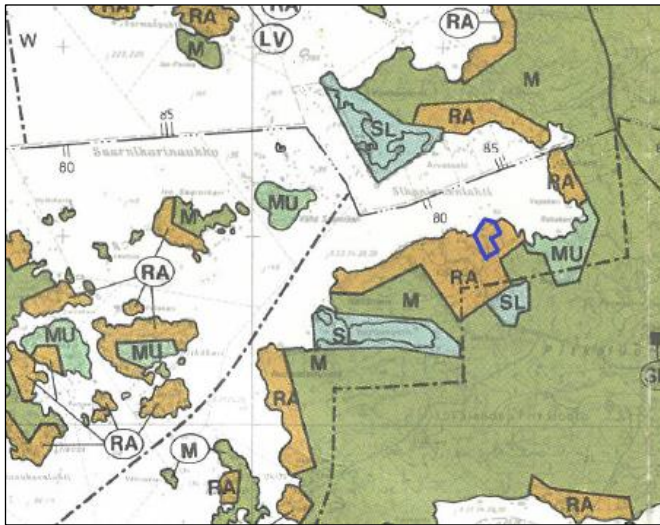
Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa vesialueeseen, etelässä maa- ja metsätalousalueeseen (M), ja idässä sekä lännessä loma-asuntojen korttelialueeseen (RA).

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

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 rajausta yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.

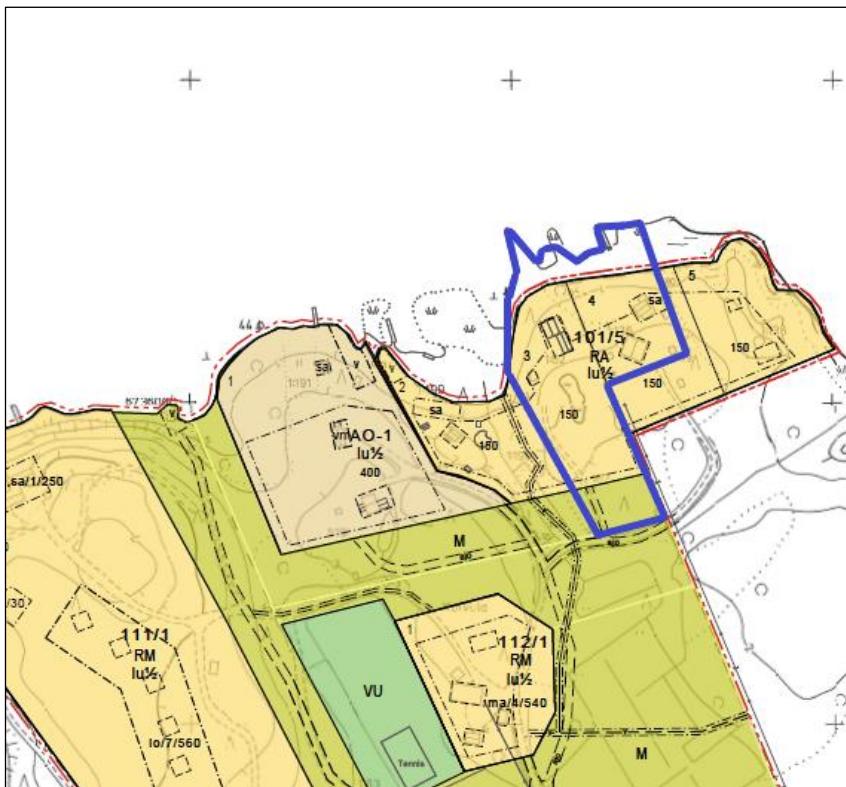


Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Lokalahden Pitkälüodon ranta-asemakaavan muutos (vahvistettu 16.12.2010). Suunnittelualueelle on ranta-asemakaavan muutoksessa osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Suunnittelualueen likimääräinen raja- ja voimassa olevassa asemakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa:



Ote Lokalahden Pitkälüodon ranta-asemakaavan muutoksesta.

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 14.8.2018.

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.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa kaksi voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettua loma-asuntojen rakennuspaikkaa erillispientalojen rakennuspaikoiksi, sekä kasvattaa rakennuspaikkojen rakennusoikeutta niin, että kullekin rakennuspaikalle osoitetaan yhteensä rakennusoikeutta 250 km².

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
- Uudenkaupungin kaupungin hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Marraskuu 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

Tammikuu 2023: *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

Helmikuu 2023: 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

Nuorempi suunnittelija Iris Hongisto
puh. 050 551 6777, iiris.hongisto@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 Turku

Uudenkaupungin kaupunki:

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
puh. 0500 743 087, leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

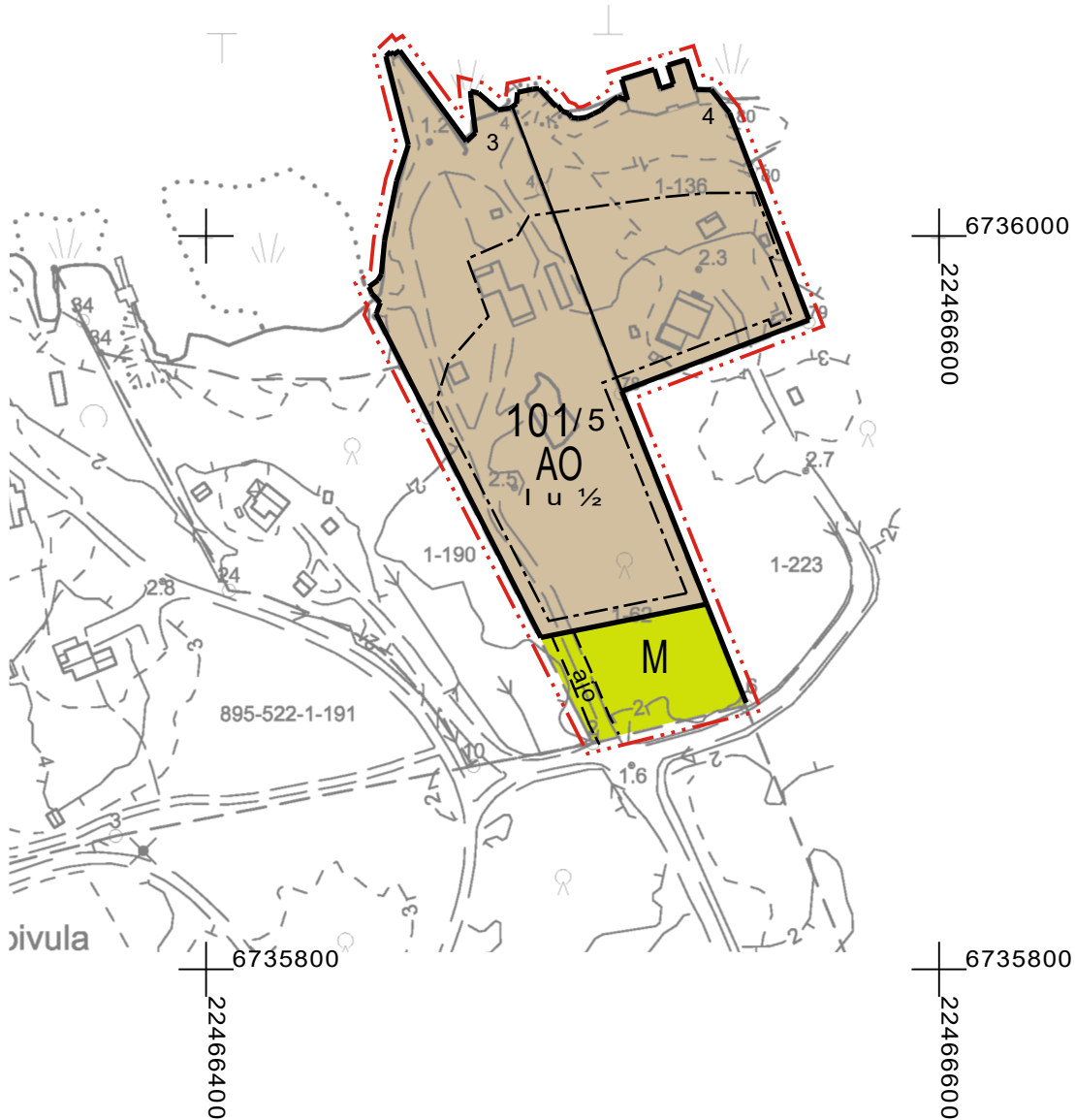
Kaavasuunnittelija Markus Gerke
puh. 040 351 9662 markus.gerke@uusikaupunki.fi

Hallinto- ja kehittämiskeskus
Kaupunkisuunnittelu
Välskärintie 2 C, 23500 Uusikaupunki

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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

Nosto Consulting Oy



0 10 20 30 40 50 100

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	Kartan laatimispvm: 19.5.2022 Kartta hyväksytty: Hyv. Pvm:

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3 JA LAAJENNUS

EHDOTUS 2.1.2023

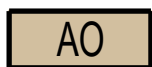
1:2000

Ranta-asetakaavan muutos ja laajennus koskee:
Kiinteistöjä 895-522-1-136 sekä 895-522-1-62.

Voimassa olevan ranta-asetakaavan mukaista loma-asuntojen korttelialuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta. Ranta-asetakaavoittamattomia lunastettuja vesijättöjä.

Ranta-asetakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:
Osa korttelia 101 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

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



Maa- ja metsätalousalue.



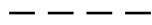
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

101 / 5

Korttelin numero / korttelissa sallittu rakennuspaikkojen enimmäismäärä.

4

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

I

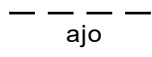
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u ½

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



Rakennusala.



Ohjeellinen ajoysteys.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tämän ranta-asemakaavan alueella tonttijako laaditaan ohjeellisenä.

Alueen vesi- ja jätehuolto on toteutettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Rakennusten on oltava 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.

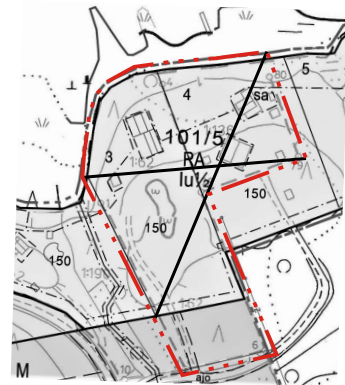
Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,30 metriä (korkeusjärjestelmä N2000).


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.



3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavamuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinnot ja -määräykset poistuvat.



<p>UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 3 ja laajennus</p>	<p>Nähtävillä: _____2023 Hyväksytty: _____2023 §__ Tullut voimaan _____2023</p>
<p> NOSTO Consulting Nosto Consulting Oy Brahenskatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101</p>	<p>Työnumero, versio 1:2000 YSK 568-RAK2209 Tiedosto: Uusikaupunki_Pitkaluodon_RAKM3_ehdotus.dwg</p>
<p>Päiväys: Turussa 2.1.2023</p>	<p>Pasi Lappalainen, dipl.ins.</p>

Saila Wilenius

Lähettäjä: Elo Riikka (ELY) <riikka.elo@ely-keskus.fi>
Lähetetty: torstai 15. joulukuuta 2022 12.06
Vastaanottaja: Saila Wilenius; Leena Arvela-Hellen; Markus Gerke
Aihe: Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutosluonnos 3 ja laajennus, Uusikaupunki

Viite: Lausuntopyyntö 16.11.2022

ELY-keskus ei anna lausuntoa Uudenkaupungin Lokalahden Pitkäluodon ranta-asemakaavanmuutoksen 3 valmisteluaineistosta, mutta toteaa luonnoksesta seuraavaa:

Kaavamuutosalue ei täytä MRL:n vaatimuksia ranta-alueen kaavoittamisesta. Ranta-asemakaava on tarkoitettu laadittavaksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Vähintään puolet ranta-asemakaavalla osoitettavista rakennuspaikoista on täten osoitettava RA-rakennuspaikoiksi. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset.

Määräystä alimman suositeltavan rakennuskorkeuden osalta on syytä täydentää maininnalla rakennuspaikkakohtaisesta aaltoiluvaresta sekä matalissa lahtien pohjukissa tuulen aiheuttamasta paikallisesta kallistuksesta.

Yleismääräyksiin tulee lisätä maininta puuston säilyttämisestä, esimerkiksi: *”Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Rantapuusto tulee säilyttää”*.

Kaavaselostusta on hyvä täydentää kaavan ilmastovaikutuksilla. AO-korttelialueen osoittaminen tiiviin kaupunkirakenteen ulkopuolella hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja kuormittaa ilmastoa RA-korttelialuetta enemmän mm. lisäämällä liikkumisen tarvetta.

Riikka Elo

ylitarkastaja
puh. +358 295 022 021
riikka.elo@ely-keskus.fi

Alueidenkäytön yksikkö

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Itsenäisyydenaukio 2, 20800 Turku
PL 523, 20101 Turku

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

Detta meddelande är endast avsett för den person eller sammanslutning som meddelandet hör till. Meddelandet kan innehålla konfidentiell information. Du har inte rätt att läsa meddelandet om det har skickats till dig av misstag. Meddela avsändaren och radera meddelandet från din brevlåda i detta fall.

VASTINE

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI
PITKÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3 JA LAAJENNUS

Uudenkaupungin Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 3 ja laajennus on ollut luonnoksena nähtävillä 24.11.–23.12.2022. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai mielipidettä, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen kommenttiin.

Kommentit

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskus (15.12.2022)</p> <p>Kaavamuutosalue ei täytä MRL:n vaatimuksia ranta-alueen kaavoittamisesta. Ranta-asemakaava on tarkoitettu laadittavaksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Vähintään puolet ranta-asemakaavalla osoitetavista rakennuspaikoista on täten osoitettava RA-rakennuspaikoiksi. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset.</p> <p>Määräystä alimman suositeltavan rakennuskorkeuden osalta on syytä täydentää maininnalla rakennuspaikka-kohtaisesta aaltoiluvuorasta sekä matalissa lahtien pohjuissa tuulen aiheuttamasta paikallisesta kallistuksesta.</p> <p>Yleismääräyksiin tulee lisätä maininta puuston säilymisestä, esimerkiksi: "Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Rantapuusto tulee säilyttää."</p> <p>Kaavaselostusta on hyvä täydentää kaavan ilmastovaiikutuksilla. AO-korttelialueen osoittaminen tiiviin kaupunkirakenteen ulkopuolella hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja kuormittaa ilmastoa RA-korttelialuetta enemmän mm. lisäämällä liikkumisen tarvetta.</p>	<p>Uudessakaupungissa vakiintunut käytäntö on ollut ratkaista ranta-asemakaava-alueella vakituiseen asumiseen tarkoitettujen rakennusoikeudet ranta-asemakaavan muutoksella. Kaupunki ei ole pääsääntöisesti myöntänyt poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta. Kaavamuutosalue muodostaa ympärivuotiseen asumiseen tarkoitukseenmukaisen rakennuspaikan.</p> <p>Rakennusalat kaavamuutoksessa on sijoitettu siten, että turvallinen rakennusten perustamistaso olisi saavutettavissa ilman erillistä määräystäkin. Siltä varalta, että maaston korkeusasemaan tehtäisiin olennaisia muutoksia, kaavan yleisissä määräyksissä on määrätty: "Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,30 metriä (korkeusjärjestelmä N2000)."</p> <p>Ranta-asemakaava-alueella on voimassa maisematyölupa, jonka mukaan puiden kaatamista ei saa suorittaa ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää lupaa. Lupavaatimus osaltaan turvaa puuston säilymisen alueella. Kaava-alueen rakennuspaikat ovat pääosin hoidettua rakennettua ympäristöä, joten määräystä rakennuspaikan rakentamattoman osan hoitamisesta luonnonvaraisena ei ole perusteltua antaa.</p> <p>Kaavan laatijana en yhdy näkemykseen, että ympärivuotinen asuminen aiheuttaisi vapaa-ajan asumista suuremman vaikutuksen ilmastoon; ennemminkin asia on päinvastoin. Keskimääräinen matka kodin ja vapaa-ajan asunon välillä on 92 kilometriä (lähde: Tilastokeskus 2019). Kun rakennuspaikka muuttuu vapaa-ajan asumisesta ympärivuotiseen asumiseen, pendelöinti pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajan kohteen välillä poistuu. Samalla myös tarve kahdelle (lämmitettävälle) asuinpaikalle suurella todennäköisyydellä poistuu. Paikallisesti pysyvä asuminen voi lisätä jonkin verran liikkumistarvetta, mutta kokonaisuudessaan liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten arvioidaan vähentyvän muutoksessa.</p>

Kommentti	Kaavan laatijan vastine
	<p>Suomessa rakennuksissa kuluu noin 40 prosenttia kaikesta käyttämästä energiasta. Pysyvään asumiseen tarkoitetuilta uudisrakennuksilta edellytetään energiatodistusta ja loma-asuntoja parempaa energiatehokkuutta. Paremmalla energiatehokkuudella on välitön ilmastovaikutus. Se pienentää energiakulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä.</p> <p>Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset lisätään kaavaselostukseen.</p>

Turussa 2.1.2023

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.