

Savikkaan ranta-asemakaavan muutos 4

Kaupunkisuunnittelujaosto 28.09.2023 § 3
1842/10.02.03/2023

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(at)uusikaupunki.fi

Kiinteistön 895-431-4-127 Fisulahti, 895-431-3-123 Eerikintahdon ja kiinteistön 895-431-4-122 Lammaskari omistajat ovat hakeneet alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

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 tarkoituksen mukainen kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 15.9.2023.
Kaavaluonnosaineisto valmistui 15.9.2023.

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta vakituiseen asumiseen (RA → AO) voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaisen loma-asuntojen korttelin 4 rakennuspaikoilla 3 ja 5 sekä loma-asuntojen korttelin 5 rakennuspaikalla 3. Tavoitteellinen rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennus AO-rakennuspaikalla on 300 k-m². Lisäksi tavoitteena on osoittaa korttelin 4 lomarakennuspaikkojen 2 ja 4 rakennuspaikka-kohtainen kokonaisrakennusoikeus Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti 200 k-m², kun tällä hetkellä voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus lomarakennuspaikoilla on 120 k-m².

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

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Lepäisissä Savikkaan alueella, noin 17 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustasta länteen. Alueelle on kiinteä tieyhteys Savikkaantien ja Tärtöntien kautta. Suunnittelualue koostuu yhteensä kahdesta palstasta, joista toinen sijoittuu Savikkaan länsirannalle (Savikkaanlahti) ja toinen Savikkaan itärannalle (Vuorilahti).

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

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 895-431-4-127 Fisulahti sekä osasta kiinteistöjä 895-431-4-122 Lammaskari ja 895-431-3-123 Eerikintahdon. Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevien ranta-asemakaavojen loma-asuntojen (RA) korttelin 4 rakennuspaikkoja 2-5 sekä loma-asuntojen (RA) korttelin 5 rakennuspaikkaa 3.

Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 440 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 370 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 4,8 hehtaaria.

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Loma-asuntojen korttelin 5 rakennuspaikalla 3 sekä korttelin 4 rakennuspaikalla 3 on rakennettuna loma-asunto, saunarakennus sekä talousrakennuksia. Korttelin 4 rakennuspaikat 2, 4 ja 5 ovat rakentamattomia.

Suunnittelualueelta ei tunneta erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaisjäänöksiä.

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, koska kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Suunnittelualueella on voimassa Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistama Vakka-Suomen maakuntakaava, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa sekä oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

Osalla suunnittelualuetta on voimassa 30.4.1993 vahvistunut Savikkaan ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1), ja jossa rakennuspaikkakohteinen kokonaisrakennusoikeus on 120 k-m². Suunnittelualueelle on osoitettu myös saunan rakennusalat (enimmäiskerrosala 25 m²) sekä ohjeellisia saunan paikkoja. Kaavamääräyksen mukaan loma-rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia, kuitenkin enintään kolme rakennusta.

Osalla suunnittelualuetta (kiinteistöllä 895-431-3-123) on voimassa 25.10.2018 ja 27.10.2018 voimaan tullut Savikkaan ranta-asemakaavan muutos 2, jossa suunnittelualue on osoitettu yksi-asuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1), ja jossa

rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Loma-rakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Rakennuspaikan koko-naisrakennusoikeudeksi on osoitettu 150 k-m². Suunnittelualueelle on osoitettu erikseen saunarakennuksen rakennusala.

Kaavamuutoksessa osoitetaan kolme voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaista lomarakennuspaikkaa vakituiseen asumiseen sekä vähäisesti kasvatetaan kokonaisrakennusoikeutta kahdella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisella lomarakennuspaikalla. Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Kaavamuutoksella arvioidaan vakituisen asumisen lisääntymisen myötä olevan positiivisia vaikutuksia alueen väestönkehitykseen sekä väestörakenteen monipuolistumiseen.

Kaavamuutoksessa osoitetaan kolmelle lomarakennuspaikalle käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen sekä vähäisesti nostetaan kahden voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-asumista. Kaavamuutoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutoksella ei katsota olevan välittömiä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Kaavamuutoksella arvioidaan olevan kuitenkin vakituisen asumisen kasvun myötä positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen sekä alueen palveluntarjoajille.

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Uudenkaupungin keskustassa noin 17 kilometrin päässä suunnittelualueesta itään. Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta alueen maantie- tai vesiliikenteeseen. Kaava-alueelle on olemassa oleva kiinteä tieyhteys Savikkaantien ja Tärtöntien kautta. Kaavamuutoksessa on osoitettu tarkoituksenmukaiset ajoyhteydet kaavamuutosalueen rakennuspaikoille.

Kaupunkisuunnittelu ei yhdy kaavan laatijan näkemykseen yhdyskuntarakenteen hajauttamisesta tai positiivisista vaikutuksista kuntatalouteen ja pyytää perusteluita väittämille, mutta katsoo että kaavatyo voidaan kaavaluonnoksella käynnistää.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Savikkaan ranta-asemakaavan muutoksen 4 laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
