

Nuhjan ranta-asetmakaava muutos 2

Kaupunkisuunnittelujaosto 14.11.2024 § 51
2682/10.02.03/2024

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

Kiinteistön 895-467-1-565 sekä 895-467-1-566 omistajat ovat hakeneet alueelleen ranta-asetmakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät dipl.ins. Pasi Lappalaista, Nosto Consulting Oy. Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista ranta-asetmakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asetmakaavaa 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-asetmakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 12.8.2024.
Kaavaluonnosaineisto valmistui 12.8.2024.

Kaavatyön tavoitteena on vähäisesti laajentaa kahta voimassa olevan ranta-asetmakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa (RA) kortteleissa 3 ja 4 sekä osoittaa rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi Uudenkaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti 200 k-m².

Suunnittelualaue sijaitsee Nuhjan saarella noin 2,5 km linnuntietä Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen. Alueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

Suunnittelualaueella on rantaviivaa ja muunnettua rantaviivaa noin 165 metriä. Suunnittelualaueen pinta-ala on yhteensä noin 1,5 hehtaaria.

Suunnittelualaue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Suunnittelualaue ei sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualaueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualaueelta laaditaan luontoinventointi kesän 2024 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Molemmat suunnittelualan rakennuspaikat ovat rakennettuja. Rakennuspaikoilla on rakennettuina loma-asunto, saunarakennus sekä talousrakennuksia.

Suunnittelualueelta ei tunneta erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaisjäänköksiä.

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita (MRV).

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alueita I, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 3 ha maa-alueita kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 25.3.1986 vahvistama Nuhjan ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M). RA-rakennuspaikoille saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen sekä erillisen rantasaunan, ellei kaavamääräyksiin ole muuta osoitettu. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m².

Kaavamuutoksessa on vähäisesti laajennettu kahta voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa (RA) kortteleissa 3 ja 4 sekä osoitettu rakennuspaikkakohtaisia kokonaisrakennusoikeutta kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti 200 k-m². Kaavamuutoksessa rakentamisen kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennuspaikoille on osoitettu tarkoituksenmukaiset saunarakennusten rakennusalat (sa). Saarella sijaitseville lomarakennuspaikoille ei ole kiinteää ajojohdeyyttä.

Kaavamuutoksessa osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA).

Kaavanmuutos ei aiheuta kunnalle kuluja, ranta-asemakaavan aiheuttamat kustannukset tulevat maanomistajan maksettavaksi, kuten myös mahdolliset kiinteistötoimitukset alueella.

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.
