

Pitkäluodon ranta-asetmakaavan muutos

Kaupunkisuunnittelujaosto 13.02.2025 § 8
2954/10.02.03/2024

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

Kiinteistön 895-874-1-1 ja 895-486-1-105 omistajat ovat hakeneet alueelleen ranta-asetmakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät Arkkitehti SAFA Thomas Hagström, Arkkitehtuuritoimisto Thomas Hagström tmi.

Alueidenkäyttölain 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 20.11.2024. Kaavaluonnosaineisto valmistui 20.11.2024.

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Kaavoitettavan alueen koko on noin 5,2 ha. Alue osoitetaan AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue) sekä M-alueeksi (Metsätalousalue).

Suunnittelualue sijaitsee Pyhämaalla n. 20 km Uudenkaupungin keskustasta pohjoiseen (linnuntietä).

Kaavanmuutosalueella oleva pieni luoto osoitetaan voimassa olevan kaavan mukaisesti suojelun alueeksi (luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi määrättävä alue). Määräystä tarkennetaan tarvittavin osin ehdotusvaiheessa luontoselvityksen valmistuttua.

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 260 metriä. Muutosalueen kiinteistöt ovat rakentamattomat.

Muutosalue on suurilta osin harvennettua talousmetsää. Ranta nousee melko jyrkästi n. 10 metrin korkeuteen. Kaakossa ranta on selvästi jyrkempi kuin koillisessa. Metsän aluskasvusto koostuu

pääosin mustikka- ja puolukkapensaista, muutamassa kohdassa avokalliot ovat näkyvissä. Rantavyöhyke on melko tiheää metsää.

Alueella tehdään luontoselvitys ehdotusvaiheessa (keväällä 2025).

Lähialueella on jonkin verran loma- ja ympärivuotista asumista. Kettelintien varrella on vanhoja maatiloja sekä omakotitaloja. Lähistöllä sijaitsee myös Pyhämaan kirkonkylä, jossa sijaitsee mm kirkko, seurakuntatalo, Pyhämaan koulu, vierasvenesatama ja museo.

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu MRV-alueeksi. Loma-asutuksen mitoitus 5-7 LAS, vapaata rantaa 40 %.

Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA-alueeksi:

Loma-asutuksen mitoituksessa muutosalue kuuluu II-alueeseen, 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.

Pieni luoto joka kuuluu muutosalueeseen ei ole huomioitu erillismerkinnällä yleiskaavassa.

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

Alueella ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä.

Kaupunkisuunnittelu pyytää kaavanlaatijalta luontoselvityksen ja ilmastovaikutusten arvioinnin, mutta katsoo että kaavatyö voidaan kaavaluonnoksella ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla käynnistää.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

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

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin.
