

Nuhjan ranta-asetmakaava muutos 2

Kaupunkisuunnittelujaosto 14.11.2024 § 51

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

Kiinriteistön 895-467-1-565 sekä 895-467-1-566 omistajat ovat hakenneet 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 saaressa 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.



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

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

Suunnittelualueelta ei tunneta erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaisjäännöksiä.

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten 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-aluetta I, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 3 ha maa-aluetta 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 kaavamääräyksin 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 rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti 200 k-m². Kaavamuutoksessa rakentamisen kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennuspaikoille on osoitettu tarkoituksenmukaiset saunarakennusten rakennusalat (sa). Saaressa sijaitseville lomarakennuspaikoille ei ole kiinteää ajoyhteyttä.



Kaavamuutoksessa osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA).

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

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

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.

Kaupunginhallitus 05.05.2025 § 118
2682/10.02.03/2024

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

Nuhjan ranta-asemakaava muutos 2 luonnos on ollut virallisesti nähtävillä 28.11.2024- 30.12.2025. Määräaikaan mennessä ei tullut yhtään huomautusta tai mielipidettä. Viranomasilta ei saatu lausuntoa kaavasta, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus totesi kaavasta seuraavaa:

Kaavaratkaisu

Kaavamuutoksessa suunnittelualueen kahden jo rakennetun rakennuspaikan sallittua kerrosala kasvatettaisiin 100 k-m²:sta 200:aan rakennuspaikkaa kohden. Rakentamatonta rantaa (voimassa olevan ranta-asemakaavan M-alueen) poistuisi seuraavilta osin: rakennuspaikkojen välinen kapeahko kaistale sekä toinen kaistale paikkojen luoteispuolelta. Rakennusoikeuden määrän nostamista on perusteltu Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen määrittelemällä, voimassa olevan kaavan osoittamaa, suuremmalla loma-asutuksen kerrosneliömetrimäärällä. Kaavakartalla olisi hyvä osoittaa luonnoksessa esitettyä tarkemmin rakennusalojen sijainnit.



Tällöin mahdollisen uuden rakentamisen sijoittuminen maisemaan sopeutuvasti olisi taatumpaa. Ratkaisussa tulee huomioida myös valmisteilla olevan luontoselvityksen tulokset.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavassa on rakennuspaikkojen rakennusalat osoitettu tarkoituksenmukaisella tavalla ja alueen olemassa oleva rakentaminen huomioiden. Alueen rakennuspaikat ovat runsaspuustoisia ja rakentaminen sopeutettavissa ympäristöön ja maisemaan.

Rakentamiskorkeudet

Kaavamuutoksen ranta suuntautuu lounaaseen, noin 10 km:n pituiseen ulappaan. Rakentamiskorkeudessa tulee huomioida paikallinen aaltoiluvara, joka loivarantaisessa ja noin 10 km:n pyyhkäisymatkaan altistuvassa rannassa on 1 m. Alin rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vahingoittuvia rakenteita on N2000+2,30 m.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavassa on alueen suunnittelussa ja rakennusalojen sijoittamisessa huomioitu alin turvallinen rakentamiskorkeus. Ei muutoksia kaavakarttaan.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus voi ottaa kantaa vasta ehdotusvaiheessa, kun luontoselvitys on kaava-aineiston liitteenä.

Kaavanlaatijan vastine:

Merkitään tiedoksi. Kaava-alueelta on laadittu luontoselvitys 4.12.2024, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Ilmastovaikutukset

Kaavan todennäköisimmät ilmastovaikutukset on tunnistettu asianmukaisesti. Kaavamääräyksiin olisi mahdollista sisällyttää tarkempaa ilmastovaikutusten hillintään ja haitallisten vaikutusten lieventämiseen sekä hyödyllisten vaikutusten vahvistamiseen liittyvää ohjausta esimerkiksi energiaa, kiertotaloutta tai vähähiilistä rakentamista koskevilla määräyksillä.



Kaavanlaatijan vastine:

Kaavassa ei ole tarpeenmukaista erikseen antaa määräyksiä liittyen ilmastovaikutusten hillintään ja haitallisten vaikutusten lieventämiseen.

Kaavakarttaan ei ole saadun kommenttien perusteella tarpeen tehdä muutoksia ja 30.1.2025 uudelleen päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavaehdotus voidaan asettaa nähtäville, mutta suotavaa olisi tehdä kaupunkisuunnittelun esittämät muutokset ennen kaavan uudelleen nähtäville asettamista. Lisäksi pyydetään viranomaisilta lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Nuhjan ranta-asemakaava-muutos 2:n ehdotuksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
