



Humalkarin ranta-asetakaava ja Hepoluodon ranta-asetakaavan muutos

Kaupunkisuunnittelujaosto 22.05.2025 § 24

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

Kiinteistöjen 895-533-4-3, 895-533-4-15, 895-533-4-16, 895-533-4-30, 895-533-4-37, 895-533-4-38, 895-533-4-39 ja 895-496-1-153 omistajat ovat hakeneet alueelleen ranta-asetakaavan muutosta.

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

Alueidenkäyttölain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista ranta-asetakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asetakaavaa 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-asetakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 5.5.2025
Kaavaluonnosaineisto valmistui 5.5.2025

Kaavanlaatija kuvailee kaavaselostuksessa kaavatyötä seuraavasti:

Kaavoitettava alue koostuu kahdesta osasta; Humalkarin osa-alue (n. 29,7 ha) ja Hepoluodon osa-alue (n. 0,4 ha). Suunnittelualue sijaitsee Lokalahdella n. 10 km Uudenkaupungin keskustasta etelään (linnuntietä).

Kaavan tavoitteena on osoittaa erilliset rakennuspaikat sekä kiinteistöllä 895-533-4-30 oleville vuokramökeille että niille aiemmin erotetuille kiinteistöille jotka haluavat osallistua tähän kaavaan. Lisäksi tavoitteena on osoittaa vanha päärakennus talousrakennuksineen maatilän pääkeskukseksi.

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 2700 metriä (Humalkari 2600 m, Hepoluoto 100 m). Humalkarin muutosalueella sijaitsee maatilakeskus asuin- ja talousrakennuksineen. Alueen rannat on suurilta osin rakennettu (lomarakennuksia). Lisäksi alueella on pieni venevalkama. Hepoluodon rakennuspaikat ovat rakentamattomia.



Humalkari

Muutosalueen ja sen lähiympäristön rantavyöhykkeellä on melko paljon loma-asuntoja. Muutosalueen ”sisäosat” ovat pääosin rakentamatonta maa- ja metsätalousaluetta josta osa on peltoa, osa metsää. Alueen keskiosassa sijaitsee vanha maatilakeskus talousrakennuksineen.

Hepoluoto

Muutosalueella on muutama lomarakennus, muilta osin alue on rakentamatonta.

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Muutosalueelle johtava, Humalakarinn pienvenesataman pysäköintialueelle päättyvä Humalkari-niminen tie on pieni soratie jossa ei ole läpiajoliikennettä. Maatilakeskuksen jälkeen tie jakautuu kahtia, josta länteen menevä haara, Takaperäntie, vie Hahtemaan länsiosan mökkitonteille. Liikenne alueella on kuitenkin hyvin vähäistä.

Maakuntakaavassa alue on osoitettu MRV-alueeksi. Humalkari kuuluu loma-asutuksen mitoitusalueeseen 1 (Loma-asutuksen mitoitus 7-10 LAS, vapaata rantaa 40 %), Hepoluoto alueeseen 2 (Loma-asutuksen mitoitus 5-7 LAS, vapaata rantaa 40 %).

Yleiskaavassa muutosalueet ovat pääosin osoitettuja RA- ja MU-alueeksi. Lisäksi Humalakarinn länsiosassa on osoitettu venesatama, vesiliikenteen alue LV.

Humalakarinn eteläosan läpi on osoitettu kaasulinjavaraus.

Mitoituksellisesti Humalkari kuuluu II-vyöhykkeeseen, Hepokari IV-vyöhykkeeseen.

Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

1 erillispientalojen rakennuspaikka, yhteensä 300 k-m²
7 lomarakennusten rakennuspaikkaa, yhteensä 1400 k-m².
1 maatilakeskuksen korttelialue, yhteensä 900 k-m².
(rakennusoikeus perustuu nykyisten rakennusten pinta-aloihin)
Yhteensä alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 2600 k-m².



Ranta-asetmakaava muutoksella siirretään kaksi rakennuspaikkaa Hepoluodolta Humalkarille, jotta Humalkarilla voidaan osoittaa tarpeeksi rakennuspaikoja olemassaoleville rakennuksille.

895-533-4-17 muodostuneista kiinteistöjen mitoitusrantaviiva on n. 1150 m ja rakennuspaikkojen määrä 5,7, jonka voi pyöristää 6 rakennuspaikaksi. Näistä 3 on jo rakennettu, myyty ja erotettu omiksi kiinteistöiksi, joten 4-30 alueelle käytettäväksi jää 3 rakennuspaikkaa.

895-533-4-15 kiinteistön mitoitusrantaviiva on n. 225 m ja rakennuspaikkojen määrä 1,1, joka pyöristetään 1 rakennuspaikaksi.

895-533-4-16 kiinteistön mitoitusrantaviiva on n. 150 m ja rakennuspaikkojen määrä 0,75, joka pyöristetään 1 rakennuspaikaksi.

Muutoksella järjestetään rakentaminen alueella maastollisesti järkevästi. Kaavamääräyksillä sopeutetaan rakentaminen alueen maisemaan. Jätevesi- ja jätehuolto toteutetaan tonteilla voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

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

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ranta-asetmakaavan muutos ja laajennus voidaan nyky muodossa asettaa luonnoksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

Päätösehdotus: Kaupunkisuunnittelujaosto päättää käynnistää Humalkarin ranta-asetmakaavan ja Hepoluodon ranta-asetmakaava muutoksen laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuuosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.



3392/10.02.03/2025

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

Humalkarin ranta-asetmakaava ja Hepoluodon ranta-asetmakaavan muutos on ollut nähtävillä 10.6.2025- 10.7.2025. Nähtävillä olon aikana ei ole jätetty huomautuksia. Luonnosvaiheesta pyydettiin myös viranomaisilta lausunnot. V-S liitto totesi, että ei anna lausuntoa. Ely-keskus antoi luonnoksesta lausunnon. Kaavan laatija on muuttanut kaavaa ja tehnyt korjauksia ehdotukseen vastineen mukaisesti.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Lisätään selostukseen RH-alueen kaavamääräys, yleiskaavaote aluerajauksella sekä maakuntakaavan aluetta ja sen lähiympäristöä koskevat kaavamääräykset. Lisätään laskelma siitä kuinka paljon lisää rakentamista verrattuna toteutuneeseen tilanteeseen ranta-asetmakaavaluonnos mahdollistaa.

Rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet on nostettu rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle. Harkinnassa on otettu huomioon mm rakennuspaikkojen koot. Suunnittelussa on arvioitu, että rakennuspaikat eivät ole erityisen pienet tai haastavat mikä puoltaisi pienemmän rakennusoikeuden.

Rakennusten vähimmäisetäisyys rantaan on huomioitu kaavakartan rakennusalojen sijoittelussa.

Viittaukset rakennus- ja toimenpidelupiin päivitetään ajantasaisen lainsäädännön mukaisesti rakentamisluvaksi.

Luonnonsuojelu

Luontoselvitys on laadittu kesällä 2025.

Ilmastokestävyys

Kilva-työkalun tulokset on lisätty selostukseen.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaava voidaan asettaa ehdotuksena nähtäville ja pyytää viranomaislausunnot ehdotuksesta.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa kaavaehdotuksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.



Uusikaupunki

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
