

Ora-aukon ranta-asetmakaava ja ranta-asetmakaavan muutos

Kaupunkisuunnittelujaosto 22.05.2025 § 25

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

Kiinteistöjen 895-431-1-140, 1-142, 1-135 ja -1-94 omistajat ovat hakenneet alueelleen ranta-asetmakaavan muutosta.

Kiinteistön 895-431-1-142 kohdalla kaavamuutos koskee Yli-Lassilan, Katavainen, Koikauksen ja Tärtönpuhdin ranta-asetmakavaa.

Kiinteistön 895-431-1-140 kohdalla kaavamuutos koskee Lepäisten, Kalakari-Suomelan ranta-asetmakaavaa.

Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät Arkkitehti SAFA Thomas Hagström, Arkkitehtuuri-toimisto 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 15.3.2025
Kaavaluonnosaineisto valmistui 15.3.2025

Ranta-asetmakaavan tavoitteena on muuttaa rakennuspaikkojen käyttötarkoitusta RA-alueesta AO-alueeksi ja nostaa rakennusoikeus rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle. Venesataman osalta tavoite on osoittaa venesatama-alue toteutetun laajuuden mukaisesti. Kaavoittamattoman alueen osalta alue osoitetaan varastorakennusten korttelialueeksi sen nykyisen käyttötarkoituksen mukaisesti.

Kaavoitettavan alueen koko on noin 1,9 ha. Alue osoitetaan AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue), LV-1-alueeksi (venesatama-alue), TV-alueeksi (varastorakennusten korttelialue) sekä M-alueeksi (maa- ja metsätalousvaltainen alue).



Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 300 metriä. Muutosalueella sijaitsee kaksi lomarakennusta sivurakennuksineen sekä venevalkama.

Muutosalueen pohjoisosa on miltei kokonaan rakennettua ympäristöä. Alueella sijaitsee pienvenesatama laitureineen ja pysäköintialueineen. Eteläosassa sijaitsee kaksi loma-asuntoa sivurakennuksineen. Niiden pihapiirit ovat siististi rakennettuja, nurmikko- tai sorapintaisia. Loma-asuntojen välissä sijaitsee pieni metsäalue, joka on ainoa ns koskematon alue. Lepäistentien pohjoispuolella sijaitsee varastokäytössä oleva, ennestään kaavoittamaton alue.

Alueella tehdään luontoselvitys ehdotusvaiheessa (keväällä 2025).

Lähialueella on melko paljon sekä loma- että ympärivuotista asumista. Muutosalueen pohjoispuolella sijaitsee useampi maatilakeskus. Kyseinen alue on yleiskaavassa osoitettu kyläkeskukseksi.

Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA-alueeksi: Loma-asutusta varten varattu alue, jolle voidaan sijoittaa loma-asuntoja siten, että rakennusoikeus määräytyy pinta-alan ja rantaviivan pituuden perusteella oheisten mitoitusohjeiden mukaisesti. Rakentaminen on sijoitettava puuston suojaamana ja siten, että rakennusten sivuräystäät ovat pääsääntöisesti rannan suuntaiset. Vaja- ja saunarakennukset on sijoitettava loma-asuntojen lähelle ja ne on suunniteltava yhtenäisesti. Kaikessa rakentamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa on luonnontilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

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.

Muutosalueen pohjoispuolinen alue on osoitettu kyläkeskuksen alueeksi (AT).

Voimassa olevissa ranta-asemakaavoissa alueelle on osoitettu kaksi RA-korttelialuetta joiden rakennusoikeus on 100 / 150 k-m² sekä LV-alue (venevalkama). Korttelialueiden väliin on osoitettu M-alueita. Osa on kaavoittamatonta aluetta.



Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on AO-korttelialueen osalta osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti. TV-alueen osalta mahdollistetaan pieni lisärakennusoikeus nykytilanteeseen verrattuna.

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Rakennuspaikkojen rakennusoikeus nostetaan rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle mikä nostaa rakentamisen määrän nykyisestä.

Rakentamattoman rannan osuus vähenee jonkin verran kun venesataman osalta kaavaa päivitetään vastaamaan nykytilannetta. Alueelle on rakennettu laitureita ja pysäköintialue voimassa olevan kaavan LV-1 ja M-2-alueelle. Kaavalla ei laajenneta aluetta nykyisestä.

Kaavanmuutos muuttaa kaksi lomarakennuspaikkaa ympärivuotiseen käyttöön.

Varastokäytössä oleva tontti osoitetaan kaavassa varastorakennusten korttelialueeksi.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta uusien teiden / katujen rakentamista.

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

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että ranta-asemakaavan muutos ja laajennus voidaan käynnistää nykymuodossa ja asettaa luonnoksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin.



Kaupunginhallitus 06.10.2025 § 239

Valmistelija: Leena Arvela-Hellén
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Ora-aukon ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutosluonnos on ollut virallisesti nähtävillä 10.6.-10.7.2025. Määräaikaan mennessä saapui yksi huomautus. Luonnosvaiheessa pyydettiin myös viranomaisilta lausunnot. Varsinais-Suomen liitto totesi, ettei anna lausuntoa. ELY-keskus on antanut kaavaluonnoksesta lausunnon. Kaavanlaatija on muuttanut kaavaa ja tehnyt korjauksia vastineen mukaisesti.

Kaavanlaatijan vastine mielipiteeseen/huomautukseen:

Kaavanlaatijan vastine:

Rakennusala rajataan siten että uusi halli ei tule niin lähelle kiinteistön -1-5 rajaa, vaan enemmän itään. Näin se jää olevan varastorakennuksen taakse kiinteistöstä -1-5 katsottuna. Samalla hallin korkeus rajataan siten ettei se nouse nykyisen hallin yläpuolelle.

Kaavanlaatijan vastine viranomaisen lausuntoon:

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Nimetään voimassa olevat ranta-asemakaavat ja esitetään tarkemmin suunnittelualuetta ja sen lähiympäristöä koskevat merkinnät ja määräykset. Yleiskaavaotteella osoitetaan suunnittelualueen aluerajaus täsmällisemmin, ja maakuntakaavasta esitetään määräysten lisäksi myös ote, jolle suunnittelualue on rajattu.

Laajemman alueen tarkastelu olisi toki suotavaa, mutta nyt vireillä oleva kaavanmuutos perustuu maanomistajien aloitteeseen, eikä muita kiinteistöjä ole mukana kaavanmuutoksessa.

Näkemäalueet on lisätty kaavaan, ja niiden myötä asuinrakennusten korttelialueiden rakennusalat on pienennetty. Vähimmäisetäisyys rantaan on huomioitu rakennusalojen sijoittelussa.

Kaavamääräysten viittaus rakennus- ja toimenpidelupiin on muutettu ajantasaisen lainsäädännön mukaisesti rakentamisluvaksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Kaavaselostukseen on lisätty kuvia suunnittelualueelta.



Luonnonsuojelu

Luontoselvitys on tehty kesällä 2025.

Ilmastokestävyys

Ranta-asemakaavan ilmastovaikutukset on arvioitu KILVA-työkalulla. Työkalun tuottamia tuloksia on lisätty selostukseen.

Liikenne

Näkemäalueet ja suoja-alue huomioidaan kaavassa.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaava voidaan asettaa ehdotuksena nähtäville ja pyytää viranomaisilta lausunnot.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää asettaa Ora-aukon ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavan muutos ehdotuksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 02.02.2026
3438/10.02.03/2025

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Ora-aukon ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutosehdotus on ollut nähtävillä 21.10.-20.11.2025 välisenä aikana. Lisäksi pyydettiin viranomaisilta lausunnot. Määräaikaan mennessä ei saatu yhtään muistutusta. Varsinais- Suomen liitto totesi, ettei anna lausuntoa. Varsinais- Suomen ELY- Keskus ei antanut lausuntoa, mutta esitti kaavaehdotuksesta seuraavat huomiot:

ELY- Keskuksen huomiot:

ELY-keskus on lausunut kaavan valmisteluaineistosta 16.6.2025. Varsinais-Suomen ELY-keskus esittää kaavaehdotuksesta seuraavat huomiot:



Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Kaavakarttaa ja -selostusta on täydennetty lausuntopalautteen perusteella asianmukaisesti. Yleiskaavan osalta tulee vielä täsmentää, että RA-alueen lisäksi suunnittelualueesta osa on myös M-aluetta.

Kuten ELY-keskus on luonnosvaiheeseen antamassaan lausunnossaan todennut, on ranta-asemakaava kaavamuotona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Vakituista asumista osana ranta-asemakaavaa osoitettaessa tulisi tarkastella laajempaa aluetta, erityisesti koska pysyvän asumisen osoittaminen suunnittelualueelle ei ole alueen asemakaavoitusta ohjaavan Uudenkaupungin yleiskaavan (1994) mukaista. Mikäli kaavaratkaisua ei muuteta, tulee ELY-keskuksen luonnosvaiheessa toteamasti kaavaselostuksessa myös perustella yleiskaavassa poikkeaminen.

Kaavaehdotuksessa asumisen rakennuspaikkojen määrä ei muutu, mutta osoitetun rakennusoikeuden määrää kasvaa muutoksessa Uudenkaupungin rakennusjärjestyksessä ohjeistetulle rantaan rajautuvien vakituisen asumisen rakennuspaikkojen enimmäistasolle. Kaavaselostukseen on tiiviisti mutta asianmukaisesti täydennetty olosuhteiden kuvausta suunnittelualueella, tonteille on osoitetut rakennusalat luonnosvaihetta täsmällisemmin ja kaavamääräyksissä on huomioitu rakentamisen sovittamista ympäristöönsä. Kuten ELY-keskus on luonnosvaiheessa todennut, yleismääräyksiä on vielä tarpeen täydentää määräyksellä rakentamisen vähimmäisetäisyydestä rantaan.

Luonnonsuojelu

Ranta-asemakaavan muutosta varten laadittu luontoselvitys on pääosin riittävästi selvittänyt alueen luontoarvot. Puutteellista on kuitenkin, että linnuston, viitasammakon ja lepakoiden lisäksi ei ole selvitetty tai vähintään tarkasteltu esiintymisen mahdollisuutta uhanalaisten, rauhoitettujen tai EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajien osalta. Ranta-asemakaavan muutos ja alueen ominaispiirteet huomioon ottaen puute ei kuitenkaan ole merkittävä.

Selvityksen tulkinnot, johtopäätökset ja suositukset ovat asianmukaisia, ja ne on riittävästi huomioitu ranta-asemakaavan muutoksessa.



Ilmastokestävyys

Ranta-asemakaavan ilmastovaikutukset on ehdotusvaiheessa arvioitu lyhyesti KILVA-työkalua apuna käyttäen. Tulosten huomioimista kaavaratkaisussa on vielä hyvä kehittää.

Liikenne

Ei kommentoitavaa asemakaavaehdotukseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan on hyvä päivittää tieto ELY-keskusta koskevasta muutoksesta vuoden vaihteessa, jolloin ELY-keskukset lakkaavat ja toimintansa aloittaa valtakunnallinen Lupa- ja valvontavirasto sekä Lounais-Suomen elinvoimakeskus. Kumpikin virasto jatkaa tehtäviensä mukaisesti asianosaisena viranomaistahona käynnissä olevissa kaavaprosesseissa.

Kaavanlaatijan vastine:

Yleiskaavan osalta täsmennetään, että RA-alueen lisäksi suunnittelualueesta osa on myös M-aluetta.

Kaavaan ei ole erikseen määrätty rakennusten vähimmäisetäisyydet rannasta, koska ne on huomioitu rakennusalojen sijoittelussa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa päivitetään esitetyn mukaisesti.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Ora-aukon ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos on hyväksyttävissä.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Ora-aukon ranta-asemakaavan ja ranta-asemakaavamuutoksen ja esittää valtuustolle sen hyväksymistä varten.

Päätös:
