



LAITILAN KAUPUNKI

LUKUJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



8.6.2026

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelun alueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö ja maisema	6
Rakennettu ympäristö	7
Muinaismuistot	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
Maakuntakaava	8
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava	10
Rakennusjärjestys	11
Emätilaselvitys	13
Luontoselvitys	13
Vanha rakennuskanta.....	13
Kaavan pohjakartta.....	13
Rakennuskiellot	13
3. Suunnittelun vaiheet.....	14
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	14
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	14
Viranomaisyhteistyö.....	14
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	14
Kaavaehdotus	14
Kaavan hyväksyminen	14
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	15
4.1. Kaavan rakenne	15

	Mitoitus.....	15
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
4.2.	Aluevaraukset	15
	Korttelialueet	15
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	16
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	16
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	16
	Ilmastovaikutukset	17
	Taloudelliset vaikutukset.....	18
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	19
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	19
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	19
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	19

LIITTEET 1) Asemakaavan seurantalomake (toimitetaan kaavaehdotusvaiheessa)
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	8.6.2026	Käsitelty Laitilan kaupunginhal- lituksessa __.__.____ § __.
1.0	Kaavaehdotus	___.__.____	Käsitelty Laitilan kaupunginhal- lituksessa __.__.____ § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

LAITILAN KAUPUNKI LUKUJÄRVEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 33 rakennuspaikkaa 1 kiinteistöllä 400-433-21-1 VERKKARI.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelin 33 rakennuspaikka 1.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut dipl.ins. YKS 742 Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	___.___.202__
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	___.___.202__
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___.202__
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.202__

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Laitilan Lukujärven pohjoisrannalla noin 8,0 kilometrin päässä (linnuntietä) Laitilan keskustasta luoteeseen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Raumantien, Väkkäräntien ja Lukujärventien kautta.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tarkoituksena on päivittää voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen korttelin 33 rakennuspaikan 1 rakennusoikeutta ja rakennusaloja. Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi, eikä käyttötarkoitusta muuteta kaavamutoksella. Kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, vaan muutokset kohdistuvat olemassa olevaan lomarakennuspaikkaan.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

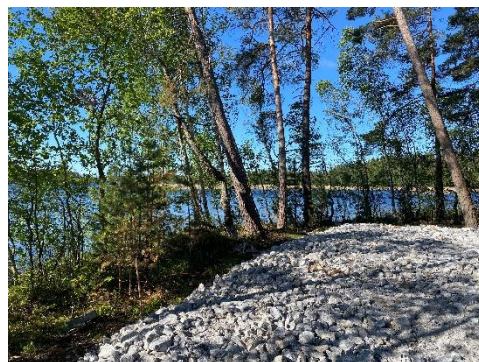
Suunnittelualue koostuu kiinteistöstä 400-433-21-1 VERKKARI ja on pinta-alaltaan noin 0,36 hehtaaria. Alueella on todellista ranta-viivaa noin 400 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 235 metriä.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on kapea niemenkärki, jonka alueelta on purettu loma-asunto. Suunnittelualueelta on kaadettu puustoa ja poistettu kasvillisuutta rakennetun tien kohdalta, mutta muutoin suunnittelualueella on melko tiheä rantapuusto. Suunnittelualueen pohjoispuolen rantaviiva on laajalti ruovikoitunut. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Suunnittelualueen maalaji on hiekkamoreenia. Niemenkärjen muodostuma on moreenimuodostuma (drumliini). (<https://gtkdata.gtk.fi/Maankamara/>)

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2026 aikana. Luontoselvityksen tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.



Suunnittelualueen rantapuustoa (kiinteistöllä 400-433-21-1 VERKKARI).



Suunnittelualan järvimaisemaa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan kiinteistöltä on purettu vapaa-ajan asuinrakennus, ja niemen kärkeen on rakennettu uusi tie. Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee pääosin vapaa-ajan asutusta.



Suunnittelualueelle rakennettu uusi tie.

Kuvat suunnittelualueelta puretusta vapaa-ajan asuinrakennuksesta (kuvat alla).



Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistö on yksityisessä maanomistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraava:

Terveellinen ja turvallinen elinympäristö

- Varaudutaan sään ääri-ilmiöihin ja tulviin sekä ilmastonmuutoksen vaikutuksiin. Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 *Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavat*, jotka ovat osa samana päivänä hyväksyttyä *Varsinais-Suomen maakuntakaavaa*.

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-*

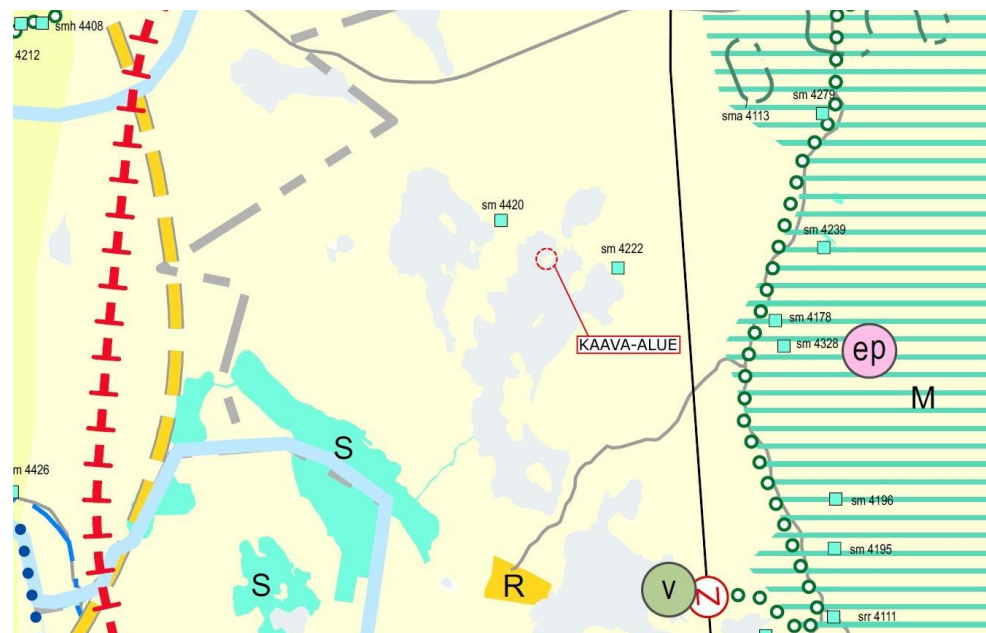
maakuntakaavan. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi *Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan* 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 201 §:n nojalla. Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa osoitettu osaksi maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 3 eli 3–5 lay/km ja vapaan rannan osuus 50 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen sijainti Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä:



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä (epävirallinen).

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAISEN ALUE (LAVMK)

Merkinnällä osoitetaan pääasiassa maa- ja metsätalouskäyttöön tarkoitettuja alueita. Alueita voidaan käyttää harkitusti myös haja-asutusluonteiseen pysyvään tai loma-asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN (VSMK, SSMK, LAVMK)

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantavivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

- ① 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
- ③ 3-5 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ④ 2-3 lay/km, vapaata rantaa 50 %
- ⑤ 0-2 lay/km, vapaata rantaa 80 %
- ⑥ 0-3 lay/km, vapaata rantaa 60 %
- ⑦ lay/km mitoitus tulee ratkaista yksityiskohtaisessa suunnittelussa, vapaata rantaa 40%

Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntavaltuusto päätti kokouksessaan 10.6.2024 käynnistää Varsinais-Suomen maakuntakaavan tarkistuksen. Varsinais-Suomen maakuntahallitus päätti kokouksessaan 27.1.2025 kuuluttaa vireille vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan, ja asettaa kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelman julkisesti nähtäville. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 22.2.–23.3.2025. Maakuntahallitus päätti 20.4.2026 asettaa luonnoksen nähtäville. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu vaihemaakuntakaavaluonnoksessa merkintöjä.

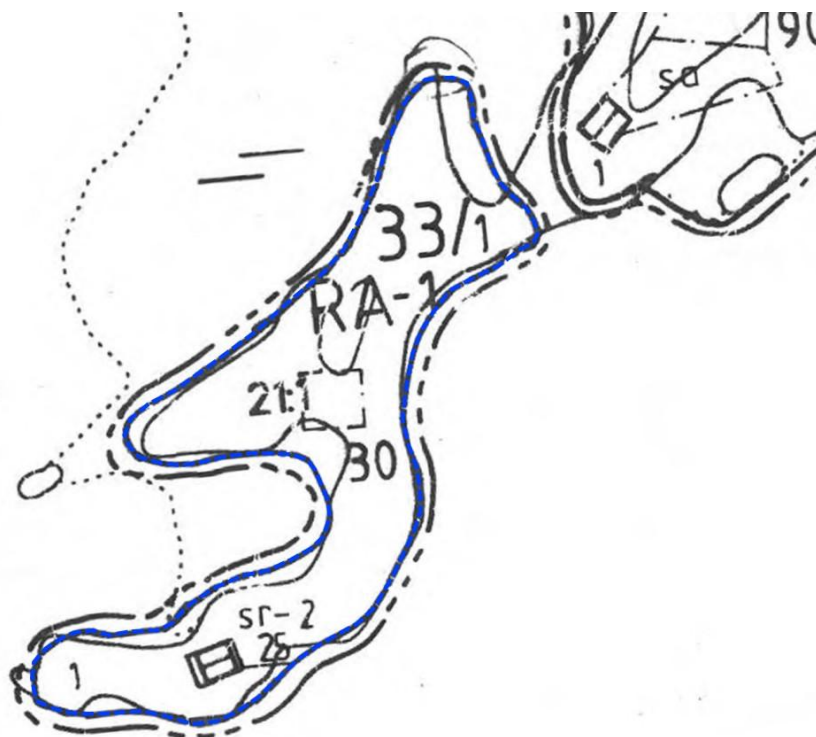
Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 9.3.1998 hyväksytty Ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana) osille, Kaarni-, Lammin-, Luku-, Musta-, Pitkä- ja Särkijärviä Kouman, Laustin, Salon ja Seppälän kylissä. Suunnittelualue on osoitettu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1), jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisen loma-asunnon sekä siihen liittyviä talousrakennuksia. Saunarakennus saa olla enintään 25 kerrosalaneliömetrin suuruisen.

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelu-alue on rajattuna sinisellä:



Ote voimassa olevasta rantakaavasta, kaava-alue 1.

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisen loma-asunnon sekä siihen liittyviä talousrakennuksia. Saunarakennus saa olla enintään 25 kerrosalaneliömetrin suuruinen.

2.Yleiset määräykset

Rakennusten on oltava rakenteeltaan ja julkisivultaan maastoon ja maisemaan hyvin sopeutuvia. Rakennusten tulee muodostaa rakennuspaikalla yhtenäinen pihapiirikokonaisuus. Rakennusten alin sallittu lattiataso on 0,5 m järven ylimmän tulvavedenpintaa ylempänä. Lomarakennusten rannanpuoleinen julkisivu tai räystäskorkeus saa olla enintään 3,5 m. Korttelialueilla sallitaan jätteiden poisto vain umpisäiliöön ja poiskuljetus tai kuivakäymälät sekä kompostointi. Pesuvedet on imeytettävä maahan vähintään 15 m etäisyydellä rannasta. Imeytyskohdan maaperän tulee olla riittävän vettäläpäisevä.

Korttelialueilla rannan ja rakennusalan välisen rantakaistan puusto ja aluskasvillisuus tulee säilyttää pääosin luonnonvaraisena.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueilla on voimassa kaupunginvaltuustossa 18.3.2019 hyväksytty ja 10.5.2019 voimaan tullut Laitilan kaupungin rakennusjärjestys.

Rakennusjärjestyksessä on esitetty:

- Rakennusten sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maisema- ja ympäristöarvot, sekä rakennuspaikan luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyvät. Rakennettaessa olemassa olevien rakennusten yhteyteen on rakentamisen sovelluttava noudatettuun rakennustapaan ja olemassa olevaan rakennuskantaan, sijoituksen, muodon ja värityksen osalta ja rakennusten tulee muodostaa sopusuh- tainen kokonaisuus.
- Rakennuksen kerrosluku lähempänä kuin 30 metrin etäisyy- dellä rantaviivasta saa olla enintään 1. Muutoin ranta- alu- eelle rakennettaessa kerrosluku saa olla enintään 1 ½.
- Rakennuspaikan rajoittuessa vesistöön, vesijättöön tai kei- notekoisesti muodostettuun lampeen, tulee keskivedenkor- keuden mukaisen rantaviivan pituuden olla vähintään 40 metriä. Rakennuksen alimman kosteudelle alttiin rakenteen rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään 1,6 metriä keski- vedenkorkeuden yläpuolella, ellei tilastollisten mittausten, tai muuten todisteellisesti pystytä osoittamaan, että kor- keustaso on riittävä. Tulvaherkillä alueilla alin rakentamis- korkeus pitää harkita tapauskohtaisesti.
- Lomarakennuksen ja muun kuin saunarakennuksen etäisyy- den keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 20 metriä, mikäli ei rakennuspaikan olosuh- teista muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m² ja kerrosluku enintään 1 saa rakentaa 15 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Grillikatoksen tai muun vastaavan vähäisen (enintään 10 m²) rakennelman etäisyy- den rantaviivasta tulee olla vähintään 10 metriä.
- Vesistöön tai keinotekoisesti muodostettuun lampeen rajoit- tuvan lomarakennuksen rakennuspaikan rakennusoikeus on 200 m². Joka voi koostua yhdestä enintään 120 m² loma- asunnosta, yhdestä enintään 30 m² saunarakennuksesta ja enintään 30 m² vierasmajasta. Rakennuspaikalle saa lisäksi rakentaa sen käyttötarkoitukseen liittyviä talousrakennuksia kokonaisrakennusoikeuden rajoissa. Rakennusten luku- määrä saa olla enintään 5 rakennusta lomarakennuspaikkaa kohti.
- Loma-asuinrakennuksen käyttötarkoituksen muuttaminen vakituisesti asunnoksi:
 - Rakennuspaikan tulee täyttää alla mainitut vaatimuk- set:
 - Yksittäisen rakennuspaikan koon tulee olla vä- hintään 2000 m².

- Rakennuksen riittävä ja laadukas vedensaanti on järjestettävä ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa voimassa olevien määräysten mukaisesti.
- Rakennuspaikalle tulee rakentaa käyttökelpoinen tie, joka kestää myös raskaan ajoneuvoliikenteen ja mahdollistaa jätehuollon, sekä palo- ja pelastusajoneuvoliikenteen pääsyn rakennuksen välittömään läheisyyteen.
- Rakennuspaikan kokonaiskerrosala ei saa rantarakentamisessa ylittää rakennusjärjestyksen loma-asumiselle määrittämää 200 m².

1.1.2025 voimaan tullut rakentamislaki edellyttää, että kuntien tulee uudistaa rakennusjärjestykset uutta lakia vastaavaksi vuoden 2026 loppuun mennessä.

Laitilan kaupunginhallitus on 20.5.2024 päättänyt käynnistää rakennusjärjestyksen uusimistyön ja hyväksynyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman. Rakennus- ja ympäristölautakunta on päätöksellään 9.10.2024 päättänyt asettaa rakennusjärjestysluonnoksen julkisesti nähtäville. Luonnos on pidetty nähtävillä 12.11.–11.12.2024.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamuuoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2026 aikana. Luontoselvityksen tulokset käsitellään kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole vanhaa rakennuskantaa. Suunnittelualueella ollut vanha vapaa-ajan asuinrakennus on purettu.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu kaavan pohjakartta (1:2000, mitausluokka 3). Pohjakartta täyttää alueidenkäyttölain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

Osalliset ja vireilletulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Laitilan kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavan muutoksen vireilletulosta __.__.202__ § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse sekä kuuluttamalla __.__.202__ Laitilan paikallislehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 8.6.2026 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__.202__-__.__.202__ Laitilan kaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotus

Laitilan kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.202__ päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.202__ § __. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.202__-__.__.202__ välisen ajan Laitilan kaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavan hyväksyminen

Laitilan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __.__.202__ päivätyn Lukujärven ranta-asemakaavan muutoksen 2 kokouksessaan __.__.202__.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen loma-asuntojen korttelialue (RA).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,36 hehtaaria, joka on osoitettu kokonaisuudessaan loma-asuntojen korttelialueeksi (RA).

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1, toimitetaan kaavan ehdotusvaiheessa).

Kerrosalat

Kaava-alueelle on osoitettu 50 k-m² rakennusoikeutta vapaa-ajan asuinrakennukselle. Kaavamuutoksella rakennusoikeuden määrä vähenee yhteensä 5 k-m²:ä.

Lisäksi kaavassa on osoitettu erillinen katoksille varattu rakennusala.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Korttelin 33 rakennuspaikka 1



Loma-asuntojen korttelialue.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuuoksella ei ole vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen, sillä suunnittelualueelle ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee vapaa-ajanasutusta, joten kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden rakentamista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavamuuoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta virkistysalueen määrään. Kaavamuutoksessa yhtenäisen vapaan rannan määrä ei muutu.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään / kesän 2026 aikana, ja sen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Suunnittelualue on kapea niemenkärki, jonka alueelta on purettu loma-asunto. Alueelta on kaadettu puustoa ja poistettu kasvillisuutta rakennetun tien kohdalta, mutta muutoin suunnittelualueella on melko tiheä rantapuusto. Suunnittelualueen pohjoispuolen rantaviiva on laajalti ruovikoitunut. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

Kaavamuutoksen vaikutukset maisemarakenteeseen ja luonnon-oloihin arvioidaan vähäisiksi. Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, vaan päivitetään olemassa olevan lomarakennuspaikan maankäyttöä, rakennusoikeutta ja rakennusaloja. Tämän vuoksi vaikutukset kohdistuvat lähinnä rakennuspaikan sisäiseen käyttöön eivätkä muuta alueen perusluonnetta kapeana niemenkärkenä tai ranta-alueena. Vaikutuksia vähentää myös se, että rakentaminen kohdistuu osittain alueille, joita on jo maastossa muokattu puuston poiston, kasvillisuuden raivauksen ja rakennetun tien vuoksi.

Kaavamuutoksen maisemallisia vaikutuksia rajataan yleisillä määräyksillä, joiden mukaan rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla pelkkahirsi ja päävärin punamulta, ja vesikaton katemateriaalin väriytyksen tulee olla tumma. Lisäksi rakennuspaikalla rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Näillä määräyksillä vähennetään rakentamisen näkyvyyttä rantamaisemassa, tuetaan rakentamisen sopeutumista ympäristöön ja turvataan alueen luonnonmukaisuuden säilymistä.

Ranta-asemakaava-alueella on voimassa RakL 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Ilmastovaikutukset

Ranta-asemakaavan muutos mahdollistaa suunnittelualueen vähäisen lisärakentamisen, mikä aiheuttaa rakentamisen aikana jonkin verran hiilipäästöjä muun muassa rakentamisesta, materiaaleista ja kuljetuksista. Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin kokonaisrakennusoikeuden kasvun mahdollistamaan lisärakentamiseen sekä siitä mahdollisesti aiheutuviin vähäisiin muutoksiin kasvillisuudessa ja maaperässä. Suunnittelualueelle osoitettujen rakennusalojen kohdat ovat kuitenkin maastossa jo muutettu sora-alueiksi, joten lisävaikutus kasvillisuuteen, maaperään ja hiilinieluihin arvioidaan vähäiseksi.

Kaavamuuotuksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, vaan maankäyttöä päivitetään olemassa olevan lomarakennuspaikan osalta. Kaava tukeutuu olemassa olevaan tieyhteyteen eikä edellytä uuden tieverkon rakentamista, mikä osaltaan rajoittaa toteuttamisesta aiheutuvia ilmastovaikutuksia. Ilmastovaikutuksia on pyritty hillitsemään kaavamääräyksillä, joiden mukaan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää ja vain harventaminen on sallittua. Lisäksi rakennusten sijoittelulla pyritään säilyttämään maiseman luonnonmukaisuus. Kaavaratkaisussa on huomioitu myös ilmastomuutokseen sopeutumista ohjaamalla rakentamista ranta-alueella siten, että rakennusten korkeusasemaan ja sijoittumiseen kiinnitetään erityistä huomiota.

Kokonaisuutena kaavamuuotoksen ilmastovaikutukset arvioidaan vähäisiksi, koska kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, lisärakentaminen on määrältään vähäistä ja rakentaminen sijoittuu osittain jo muokatulle alueelle. Vaikutuksia vähentävät myös rantavyöhykkeen kasvillisuuden säilyttämistä sekä rakentamisen sijoittumista koskevat määräykset.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaavan muutos on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Laitilan kaupunki.

Turussa __.__._____

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins. YKS 742