168-RAK1517

# UUSIKAUPUNKI

## PAMPRINNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

## KAAVASELOSTUS

**Kaavaluonnos**

Versio 0.9

**17.3.2016**

**Nosto Consulting Oy**

# Sisällysluettelo

**1. Perus- ja tunnistetiedot ... 4**
1.1. Tunnistetiedot ... 4
1.2. Kaava-alueen sijainti ... 4
1.3. Kaavan tarkoitus ... 4
**2. Lähtökohdat ... 5**
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista ... 5
Alueen yleiskuvaus ... 5
Luonnonympäristö ... 5
Rakennettu ympäristö ... 6
Muinaismuistot ... 7
Maanomistus ... 7
2.2. Suunnittelutilanne ... 7
Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet ... 7
Maakuntakaava ... 7
Yleiskaava ... 8
Ranta-asemakaava ... 9
Rakennusjärjestys ... 9
Kantakiinteistöselvitys ... 10
Vanha rakennuskanta ... 10
Kaavan pohjakartta ... 10
Rakennuskiellot ... 10
**3. Suunnittelun vaiheet ... 11**
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ... 11
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö ... 11
Viranomaisyhteistyö ... 11
Osalliset ja vireille tulo ... 11
Kaavaluonnos ... 12
Kaavaehdotus ... 12
Kaavan hyväksyminen ... 12
3.3. Ranta-asemakaavan tavoitteet ... 12

3.4. Ranta-asemakaavan vaihtoehdot ..... 13

**4. Ranta-asemakaavan kuvaus ..... 14**

4.1. Kaavan rakenne ..... 14

Mitoitus ..... 14

Palvelut ..... 16

4.2. Aluevaraukset ..... 16

Korttelialueet ..... 16

Muut alueet ..... 17

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset ..... 17

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ..... 17

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ..... 18

Vaikutukset Natura 2000 -alueeseen ..... 19

Taloudelliset vaikutukset ..... 19

**5. Ranta-asemakaavan toteutus ..... 20**

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... 20

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus ..... 20

5.3. Toteutuksen seuranta ..... 20

LIITTEET
1) Asemakaavan seurantalomake
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 5.12.2012 / 30.9.2013 / 24.9.2015
3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
4) Viranomaisneuvottelun 31.1.2014 muistio
5) Mitoitustarkastelu 29.10.2009 / 8.1.2004 / 25.9.2015
6) Luonnonsuojelualueen rajaus
7) Rakennusinventointilomakkeet (2009)
8) Lausunnot ja mielipide osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

VERSIOHISTORIA

| | | | |
|---|---|---|---|
| 0.9 | Kaavaluonnos | 17.3.2016 | |
| | | | |

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1. Tunnistetiedot

**UUSIKAUPUNKI**
**PAMPRINNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA**

**Ranta-asemakaava koskee:**
Tilaa Eerola 5:0 (osa).

**Ranta-asemakaavalla muodostuu:**
Korttelit 1–5, maa- ja metsätalousaluetta, luonnonsuojelualuetta sekä erityisaluetta.

**Suunnitteluorganisaatio**
Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Tmi KaavaKe/dipl.ins. Juha Erjanti vuoden 2014 loppuun ja vuoden 2015 alusta lähtien Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Raisio). Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Információtechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari).

**Käsittelyvaiheet**

| | |
|---|---|
| Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu | 28.2.2013 |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä | 28.2.–28.3.2013 |
| Kaavaluonnos on ollut nähtävillä | __.__.2016 – __.__.2016 |
| Kaavaehdotus on ollut nähtävillä | __.__.2016 – __.__.2016 |
| Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan | __.__.2016 |

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Uudenkaupungin Pyhämaassa Kettelin kylän länsiosassa noin 20 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta pohjoisluoteeseen. Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavoituksen tarkoituksena on suunnitella tilan Eerola 5:0 pääosin jo rakennetuille ranta-alueille omarantaisia lomarakennuspaikkoja, merkitä suunnittelualueen Natura-alueet luonnonsuojelualueiksi sekä merkitä muut alueet maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja.

# 2. Lähtökohdat

## 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

**Alueen yleiskuvaus**

Suunnittelualueeseen kuuluvat Pyhämaassa Kettelin kylän länsiosassa sijaitsevasta Eerola-nimisestä tilasta RN:o 5:0 viisi palstaa: Pirhanperä, Pamprinniemi, Isonmaanniemi, Iso Laitakarin saari ja sen eteläpuolella oleva ”pikkusaari”.

**Luonnonympäristö**

Suunnittelualue on maastoltaan saariston kallioista metsämaata. Rannat ovat pääosin kallioisia ja kivikkoisia, osittain ruovikkoisia.

Iso Laitakarin saari, Isonmaanniemen Hauintien ja Hauinlahden välinen osa sekä Pamprinniemi lukuun ottamatta sen kaakkoisosaa kuuluvat Natura 2000 -verkoston kohteeseen Uudenkaupungin saaristo FI0200072. Alue on osoitettu suojeltavaksi sekä luonto- että lintudirektiivin perusteella. Alue kuuluu myös valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmakohteeseen Uudenkaupungin saaristo RSO020019. Uudenkaupungin saariston saaristovyöhykkeillä on monimuotoisia luontotyyppejä, edustavaa kasvistoa ja eläimistöä sekä harvinaisuuksia ja uhanalaisia lajeja. Alue on erityisen merkittävä saaristolinnuston pesimäalue sekä muutonaikainen levähdys- ja kerääntymisalue. Alueelle on perustettu Pamprinniemen ja Laitakarien luonnonsuojelualue, joka on kooltaan noin 74,8 hehtaaria.

Suunnittelualue rajautuu Pamprinniemen kaakkoisosassa sekä Pirhanperän palstan edustalla Lautakarinpuhtiin, joka myös kuuluu Natura-alueeseen Uudenkaupungin saaristo FI0200072. Alueelle ei ole vielä perustettu suojelualuetta, mutta lahdelman suojelu on osoitettu toteutettavaksi luonnonsuojelulailla.

Suunnittelualue (Ketteli) kuului alun perin laadittavana olevaan Uudenkaupungin tuulivoimayleiskaavan kaava-alueeseen, mutta Kettelin alue jätettiin sittemmin pois kaavasta, koska se sijaitsee Natura-alueen vieressä. Tuulivoiman rakentamisesta olisi aiheutunut haittavaikutuksia muuttolintuille sekä mm. merikotkalle.

## Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle Isonmaanniemen luoteispäähän on rakennettu yksitoista loma-asuntoa saunoineen ja varastoineen vuokratuille rakennuspaikoille.

Rakennuksia Isonmaanniemen palstalla:

Pirhanperässä on vanhoja kalastusta palvelevia talousrakennuksia (kuvia osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa). Pamprinniemen kaakkoisosassa on sähköjohto (elektrodijohto), aidattu muuntamo ja mereen johtava maakaapeli.

Aidattu muuntaja-alue, josta lähtee maanalainen sähkökaapeli mereen.

Naapurustossa Letto-nimisessä saaressa, johon kulkee Isonmaanniemestä Hauintie, ja Pirhanperässä sekä Vähä-Pirha -saaressa on rakennettuja lomarakennuspaikkoja.

**Muinaismuistot**

Pamprinniemen palstan luoteisosassa on kaksi yleiskaavassa suojelukohteeksi merkittyä muinaismuistoa. Muinaismuistot kuuluvat ranta-asemakaavassa luonnonsuojelualueeseen.

**Maanomistus**

Uudenkaupungin seurakunta omistaa kiinteistön Eerola 5:0.

## 2.2. Suunnittelutilanne

**Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtioneuvosto voi hyväksyä alueidenkäyttöä ja aluerakennetta koskevia valtakunnallisia tavoitteita. Kuntakaavoituksessa valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät asemakaavoihin pääsääntöisesti maakuntakaavan ohjausvaikutuksen kautta.

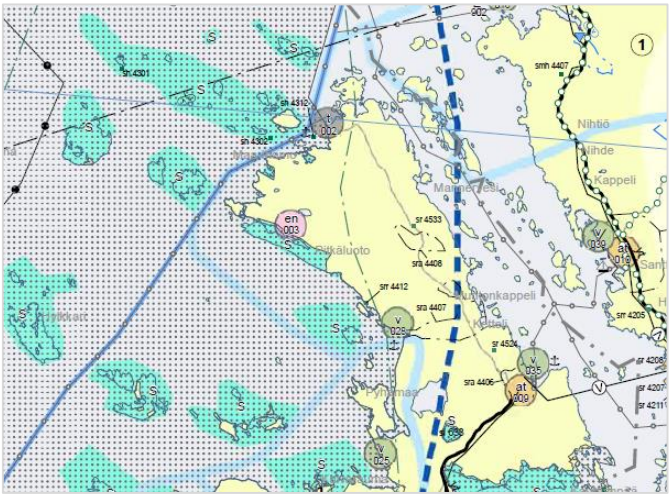
Varsinais-Suomen maakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole esitetty valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita.

**Maakuntakaava**

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta. Suunnittelualueesta osa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Iso Laitakari ja Pamprinniemi ovat maakuntakaavassa osa laajaa luonnonsuojelualuetta (S), joka on Natura-aluetta Uudenkaupungin saaristo FI0200072, ja kuuluvat valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmaan, maakuntakaavassa sl 638. Isonmaanniemen palstan kaakkoisosassa on merkitty energiahuollon (tuulivoima) kohde (en 003). Pirhanperän palstan kohdalla on maakuntakaavassa merkittävä rakennetun ympäristön kokonaisuus (srr 4412), eli kalastuskylä, jossa on kallioisessa piha-

piirissä kaksi kalamajaa, kolme rantapuotia ja ranta-aitta 1800-luvun lopun ja 1900-luvun väliseltä ajalta. Hieman kauempana metsässä on hirsinen venevaja 1900-luvun alkupuolelta.




Ote maakuntakaavasta.

## Yleiskaava

Turun ja Porin lääninhallitus on vahvistanut Uudenkaupungin yleiskaavan 25.8.1994.

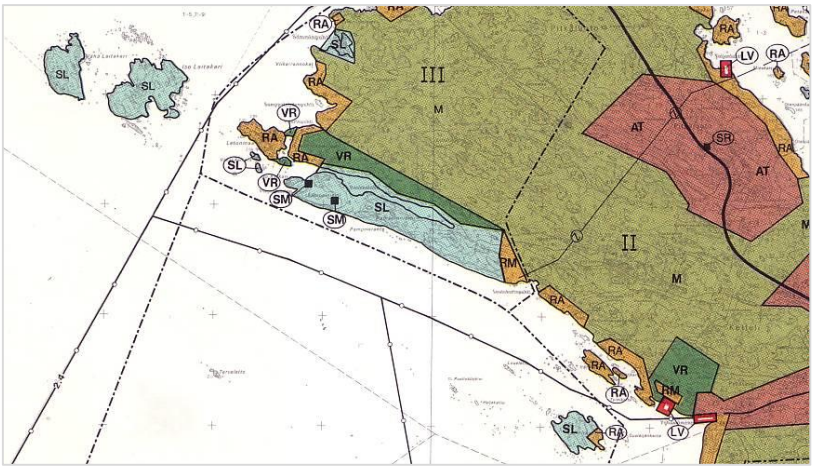
- Pirhanperän palsta kuuluu osa-alueeseen II, jonka alueella mitoituksena käytetään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 las 2 ha maa-aluetta kohti siten, että pienempi lukumäärä on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Ranta-asemakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta. Koko palsta on yleiskaavan mukaista loma-asuntoaluetta (RA).

- Pamprinniemen palsta kuuluu osa-alueeseen III, jonka alueella mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 las 3 ha maa-aluetta kohti siten, että pienempi lukumäärä on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Palstan kaakkoispäässä on yleiskaavan mukaista matkailupalvelujen aluetta (RM), joka on varattu lomakyliä ja muita matkailua palvelevia toimintoja varten. Muu osa on luonnonsuojelualuetta (SL), joka on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia, jotka saattavat turmella alueen luontoa ja vaikeuttaa alueen muodostamista luonnonsuojelualueeksi. Lisäksi palstan luoteisosassa SL-alueella on kaksi suojelukohteeksi merkittyä muinaismuistoa.

- Isonmaanniemen palsta kuuluu myös edellä mainittuun osa-alueeseen III. Luoteispään ranta-alue on yleiskaavan mukaista loma-asuntoaluetta (RA), muu osa on retkeily- ja ulkoilualuetta (VR), jolle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja sekä ulkoiluun liittyviä rakennuksia ja laitteita. Alueen kasvillisuus on hoidettava luonnontilassa. Hauintien ja Haukkalahden välinen rantakaistale on myös edellä mainittua luonnonsuojelualuetta (SL).

- Iso Laitakarin saari ja sen eteläpuolella oleva ”pikkusaari” kuuluvat osa-alueeseen V, joka säilytetään pääosin rakentamattomana. Iso Laitakarin saari on yleiskaavassa luonnonsuojelualuetta (SL), joka on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia, jotka saattavat turmella alueen luontoa ja vaikeuttaa alueen muodostamista luonnonsuojelualueeksi. ”Pikkusaaressa” ei ole yleiskaavassa mitään maankäyttömerkintää.

Yleiskaava on kuitenkin laadittu ja hyväksytty siten, että sillä ei ole kaikilta osin maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kaavassa ei ole mm. ranta-alueilla tehty ns. kantatilakohtaista mitoitustarkastelua.



Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.

## Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ja lähinaapurustossa ei ole vahvistettuja ranta-asemakaavoja.

## Rakennusjärjestys

11.4.2002 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella olevalla ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla lomarakennuspaikalla enintään 150

m$^2$ ja kerrosten lukumäärä yksi. Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntoinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m$^2$
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m$^2$
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m$^2$
- kaksi talousrakennusta

Rakennusten alimman lattiatason on oltava vähintään 2 metriä keskiveden korkeudesta. Vene- ja rantavajojen, silloin kun niiden rakentaminen on mahdollista, sijoittuminen ja korkeusasema harkitaan tapauskohtaisesti.

Rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

**Kantakiinteistöselvitys**

Tilalle Eerola 5:0 on tehty mitoitustarkastelu 27.10.2009, jota on päivitetty 8.1.2014 ja 25.9.2015 (liite 5). Tila Eerola 5:0 on vanha kantatila, johon kuuluu seitsemän rantaan rajoittuvaa palstaa. Mitoituslaskelman perusteella suunnittelualueeseen kuuluvien lomarakennuspaikkojen kokonaismäärä on rantaviivan perusteella 23,71 ja pinta-alan perusteella 33,37.

Suunnittelualueeseen kuuluvien palstojen mitoitukset on esitetty tarkemmin kappaleessa 4.1.

**Vanha rakennuskanta**

Suunnittelualueella Isonmaanniemen luoteispäässä on yksitoista loma-asuntoa saunoineen ja varastoineen. Pirhanperässä on tehty rakennusinventointi vuonna 2009, ja inventoinnin mukaan alueella on kolme kalamajaa, kaksi suulia, pyydyspuoti sekä jääkellarina toiminut hirsirakennus.

**Kaavan pohjakartta**

Kaavan pohjakartat täyttävät maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

**Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

# 3. Suunnittelun vaiheet

## 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

## 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

**Viranomaisyhteistyö**

Kaavoituksesta pidettiin 31.1.2014 aloitus/viranomaisneuvottelu, josta laadittu muistio on liitteenä 4.

**Osalliset ja vireille tulo**

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on tehnyt vireilletulopäätöksen 11.2.2013. Ranta-asemakaavatyön vireilletulo on kuulutettu 28.2.2013 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä, ja lisäksi osallisille on ilmoitettu kirjeitse vireilletulosta.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma oli nähtävillä 28.2.–28.3.2013 Uudenkaupungin virastotalolla. Nähtävillä olon aikana saapui yksi mielipide osalliselta ja lausunnot Hauin yksityistien hoitokunnalta ja Metsähallitukselta sekä ennakkolausunto ja lausunto Fingrid Oyj:ltä (liite 8).

Markku Mannilan mielipiteessä esitettiin osallistumis- ja arviointisuunnitelman korjaamista siten, että vuokraoikeuden haltijat lisättäisiin osallisiin. Lisäksi huomautuksessa esitettiin OAS:n kansikuvan muuttamista. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on korjattu siten, että vuokraoikeuden haltijat on lisätty osallisiin ja kansikuva on muutettu.

Metsähallituksen lausunnossa pyydettiin korjaamaan osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa yhden osallisen osalta, ja Hauin yksityistien hoitokunnan huomautuksessa esitettiin tiealueen sekä valtaojan huomioimista ranta-asemakaavassa. Lausunnot on otettu huomioon OAS:ssa ja kaavaluonnoksessa.

Fingrid Oyj, joka omistaa kaava-alueella sijaitsevan elektrodijohdon, antoi OAS:sta ennakkolausunnon sekä varsinaisen lausunnon. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on korjattu Metsähallituksen

lausunnon mukaisesti, ja Fingrid Oyj:n lausunnot on otettu huomioon kaavaluonnoksessa. Fingrid Oyj:n ennakkolausunnon perusteella ranta-asemakaavan laadinnassa on otettava huomioon Fingrid Oyj:n omistamaa elektrodijohtoa varten varattu johtoalue, joka on yhteensä 15 metriä leveä. Johtoalue on merkitty kaavakartassa johtoa varten varatuksi alueen osaksi. Johtoalueelle tai sen läheisyyteen sijoittuvasta rakentamisesta tulee pyytää Fingridistä erillinen risteämälausunto. Lisäksi maa-alue, jossa maakaapeli nousee maanpinnalle avojohdoksi, on merkitty energiahuollon alueeksi (EN). Uudet rantarakentamispaikat on sijoitettu kaavaluonnoksessa lunastetun johtoalueen ulkopuolelle.

**Kaavaluonnos**

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 17.3.2016 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.2016 § ___.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2016.

**Kaavaehdotus**

Kaavaratkaisua kehitetään edelleen kaavaehdotusta laadittaessa. Muutoksissa huomioidaan kaavaluonnoksesta saatu palaute.

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2016 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2016 § ___.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2016.

**Kaavan hyväksyminen**

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

## 3.3. Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on:

- suunnitella tilan Eerola 5:0 pääosin jo rakennetuille ranta-alueille omarantaisia loma-rakennuspaikkoja (RA),
- merkitä suunnittelualueen Natura-alueet luonnonsuojelualueiksi (SL) ja
- merkitä muut alueet maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

Ranta-asemakaava laaditaan siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja lisäksi niin, että suunniteltu uudisrakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu

rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan huomioon ja ranta-alueille jätetään riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Rakentaminen tulee tukeutumaan olemassa olevaan rakenteeseen.

## 3.4. Ranta-asemakaavan vaihtoehdot

Maasto-olosuhteet ja kiinteistöjen omistukset rajaavat laadittavia vaihtoehtoja.

0-vaihtoehdon mukaan

- ranta-asemakaavaa ei tehdä ja alueelle rakennetaan suunnittelemattomasti mahdollisilla poikkeamispäätöksillä.

A-vaihtoehdon mukaan

- ranta-asemakaavalla suunnitellaan Eerolan tilan jo rakennetuille ranta-alueille omarantaisia lomarakennuspaikkoja.
- Natura-alueet jäävät rakentamattomiksi alueiksi.

# 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

## 4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaava noudattaa vaihtoehdon A mukaista ratkaisua.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 106,603 ha. Rakentamiseen osoitetut alueet (7,126 ha / noin 6,7 %) ovat omarantaisia loma-rakennuspaikkoja (RA ja RA/s). Maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöllistä arvoa (MU) on osoitettu 24,956 ha ja luonnonsuojelualuetta (SL) 74,4857 ha. Lisäksi kaava-alueelle on osoitettu energiahuollon aluetta (EN) 0,0347 hehtaaria.

Suunnittelussa on otettu huomioon mitoitustarkastelu, luonnonsuojelualue, alueen rakennettavuus sekä jo rakennetut alueet.

**Mitoitus**

**Mitoitusrantaviiva, rakennuspaikkojen lukumäärä ja rakentamattoman rannan määrä kaava-alueella**

Tilan Eerola 5:0 suunnittelualueeseen kuuluville palstoille suunniteltavien rakennuspaikkojen määrän eli mitoituksen selvittämiseksi mitoitusrantaviivasta on tehty laskelma kahdella menetelmällä.

1. Uudenkaupungin yleiskaavan mukaisesti laskettava mitoitusrantaviiva ja rakennuspaikkojen lukumäärä

Uudenkaupungin yleiskaavan mukainen mitoitustarkastelu (liite 5) on laadittu 27.10.2009 (Eero Katina). Laskelma laadittiin koko Eerolan tilan alueelta. Laskelmaa on päivitetty 8.1.2014 (Juha Erjanti) sekä uudelleen 25.9.2015.

Yleiskaavan mukaisen mitoituslaskelman perusteella:

- Pirhanperän palstan mitoitus on 0,35 rantaviivan ja 0,44 pinta-alan mukaan
- Isonmaanniemen palstan mitoitus on 3,32 rantaviivan ja 10,19 pinta-alan mukaan
- Pamprinniemen palstan mitoitus on 13,74 rantaviivan ja 16,94 pinta-alan mukaan

- Iso Laitakarin palstan mitoitus on 6,30 rantaviivan ja 5,71 pinta-alan mukaan.

2. Varsinais-Suomen maakuntakaavan mukaisesti laskettava mitoitusrantaviiva ja rakennuspaikkojen lukumäärä

Maakuntakaavan selostuksen mukaan *"Suunnittelun kohteena olevan alueen rannan pituus mitataan karttarantaviivana 1:20 000 maastokartasta 50 m:n (0,25 cm:n) murtoviivana. Pienten saarten ja erityisen kapeiden maa- ja vesijättöalueiden kohdalla tulee rantaviivan laskennallista pituutta pienentää siten, että mitoitukseen otettavan rannan määrä vastaa alueen keskimääräistä rakentamismahdollisuutta. Saarille, joiden pinta-ala on alle 10 ha, voidaan yleiskaavaan määrittää pinta-alaan perustuva mitoitusnormi."* Yleisiä ns. vastarannan läheisyyskertoimia ei siis käytetä. Edelleen maakuntakaavan selostuksen mukaan *"Tilakohtaista rakennusoikeutta laskettaessa tulee soveltaa ns. emätilaperiaatetta. Emätilan rakennusoikeus määritetään poikkileikkausajankohtana 19.9.1969 tai aikaisempana ajankohtana, kun rakentaminen on alkanut merkittävästi lisääntyä suunnittelualueella. Rakennetut rakennuspaikat tai poikkileikkausajankohdan jälkeen maanmittaustoimituksella muodostetut kiinteistöt luetaan käytetyksi rakennusoikeudeksi."*

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Maakuntakaavan mukainen mitoitus:

| Palsta | Rv. km | 5 lay/km | 7 lay/km | Kaavassa/ mitoituksessa lay |
|---|---|---|---|---|
| Pirhanperä | 0,14 | 0,7 | 0,98 | 2 |
| Isonmaanniemi | 1,75 | 8,75 | 12,25 | 14 |
| Pamprinniemi | 4,14 | 20,7 | 28,98 | 4 |
| Iso Laitakari | 2,46 | 12,3 | 17,22 | 0 |
| saari, etelä | 0 | 0 | 0 | 0 |
| *Yhteensä* | *8,49* | *42,45* | *59,43* | *20,0* |

Ranta-asemakaavassa on osoitettu 20 omarantaista lomarakennuspaikkaa (RA ja RA/s), joista kaksi on osoitettu Pirhanperän palstalle, 14 Isonmaanniemen palstalle ja neljä Pamprinniemen palstalle. Isonmaanniemen sekä Pirhanperän palstoille osoitetut rakennuspaikkojen määrät ylittävät yleiskaavan sekä maakuntakaavan mukaisen mitoituksen. Kaavaratkaisussa on siirretty rakennuspaikkoja Iso Laitakarin saarelta Isonmaanniemen ja Pirhanperän palstoille. Pirhanperän rakennuspaikoista toinen on rakennettu. Isonmaanniemen rakennuspaikoista 11 on rakennettuja.

Kaava-alueen todellisen rantaviivan pituus on noin 9,04 kilometriä. Mitoitusrantaviiva (laskettu ilman läheisyyskertoimia) on noin 8,49 kilometriä, josta yhtenäistä rakentamatonta rantaa on yhteensä noin 7,22 km eli noin 85 % (yleiskaavassa osa-alueella II tulee jättää vähintään 50 % ja osa-alueella III vähintään 60 % vapaaksi).

**Kerrosalat**

Ranta-asemakaavassa on kerrosalaa yhteensä 3100 $m^2$. Kaavassa on 19 omarantaista lomarakennuspaikkaa (RA), joiden kerrosalat ovat 19 x 150 $m^2$ = 2850 $m^2$ sekä yksi omarantainen lomarakennuspaikka, jonka vanhat rakennukset tulee säilyttää (RA/s), jonka kerrosala on 250 $m^2$.

**Palvelut**

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Pyhämaan keskustassa noin viiden kilometrin päässä.

## 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

**Korttelialueet**

Kaava-alueella on 5 omarantaisten loma-asuntojen korttelialuetta (RA, RA/s). Rakennusten kerrosluku on 1. Rakennuspaikkoja on yhteensä 20, ja näistä 12 on rakennettu.

Korttelit 1–4, 5 rakennuspaikka 2

RA

**Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.** Korttelin kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m2, erillisen vierasmajan 25 m2 ja saunarakennuksen 25 m2. Rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 150 m2.

Kortteli 5 rakennuspaikka 1

RA/s

**Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue**, jonka vanhat rakennukset tulee säilyttää. Alueella on suojeltavia rakennuksia. Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa täydennysrakennuksina suojeltaviin rakennuksiin sopivan lomarakennuksen ja saunan sekä oleviin talousrakennuksiin lisätiloja. Lomarakennuksen enimmäiskerrosala on 100 m2 ja erillisen saunarakennuksen 25 m2. Talousrakennuksiin saa sijoittaa majoitustiloja yhteensä enintään 25 m2. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 250 m2. Suojeltavien rakennusten kerrosalat sisältyvät kokonaiskerrosalaan.

**Muut alueet**

Korttelialueiden ulkopuolinen maa-alue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöllistä arvoa (MU) sekä luonnonsuojelualuetta (SL). Lisäksi suunnittelualueella on energiahuollon alue (EN), jossa sijaitsee Fingrid Oyj:n vuokraama aidattu muuntaja-alue.

MU

**Maa- ja metsätalousvaltainen alue,** jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöllistä arvoa. Alueella ei ole rakennusoikeutta. Alue on pidettävä luonnontilassa suojellen kasvillisuutta ja eläinkantaa.

SL

**Luonnonsuojelualue,** joka kuuluu Natura 2000 -verkoston suojelukohteeseen: Uudenkaupungin saaristo, FI0200072, ja valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmaan, RS0020019. Alueelle ei saa rakentaa.

EN

**Energiahuollon alue.**

## 4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

**Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**

### Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaava ei lisää uutta vakituista asutusta.

### Yhdyskuntarakenne

Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Kaavan vaikutus rakennet-

tuun ympäristöön on vähäinen. Rakennuspaikat on sijoitettu puuston ja maaston suojaan siten, ettei niistä aiheudu naapurustolle haittaa enempää kuin tarve vaatii.

### Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden/katujen rakentamista.

### Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

### Liikenne

Kaavan toteutuminen ei lisää liikenteen määrää merkittävästi.

### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella on kaksi yleiskaavassa muinaismuistoalueeksi merkittyä kohdetta, jotka sijaitsevat luonnonsuojelualueella. Luonnonsuojelualueella ei saa rakentaa, joten kaavalla ei ole heikentävää vaikutusta muinaismuistoihin. Pirhanperän vanhat rakennukset ovat lisäksi alueelle tehdyn rakennusinventoinnin perusteella rakennusperinteisesti arvokkaita. Hirsirakenteiset kalamajat (2 kpl) on merkitty ranta-asemakaavassa suojeltaviksi rakennuksiksi, joita ei saa purkaa ja joissa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen katon tai julkisivujen perinteisen ilmeen.

### Virkistys

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on laajat yhtenäiset virkistysalueet.

## Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

### Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavan vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on minimoitu. Rakennusalat on maastossa tarkkaan katsottu ja rajattu siten, että rakennukset voidaan sijoittaa mahdollisuuksien mukaan puuston suojaan säilyttäen maiseman kannalta merkittävä puusto.

### Pohjavedet ja pienilmasto

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

### Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

## Vaikutukset Natura 2000 -alueeseen

Iso Laitakarin saari, Isonmaanniemen Hauintien ja Hauinlahden välinen osa, Pamprinniemi lukuun ottamatta sen kaakkoisosaa sekä Lautakarinpuhti kuuluvat Natura 2000 -verkoston kohteeseen Uudenkaupungin saaristo FI0200072. Alue on osoitettu suojeltavaksi sekä luonto- että lintudirektiivin perusteella.

Iso Laitakarin saari, Isonmaanniemen Hauintien ja Hauinlahden välinen osa sekä Pamprinniemi lukuun ottamatta sen kaakkoisosaa on merkitty ranta-asemakaavassa luonnonsuojelualueeksi. Suunnittelualue rajautuu Pamprinniemen kaakkoisosassa sekä Pirhanperän palstan edustalla Lautakarinpuhtiin, joka myös kuuluu Natura-alueeseen Uudenkaupungin saaristo FI0200072. Ranta-asemakaavalla ei voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia myöskään Natura-alueeseen kuuluvaan vesistöön, sillä välittömälle rantavyöhykkeelle ei jatkossakaan sijoitu vesistön olosuhteita muuttavia, rehevöittäviä tai muuten vaarantavia toimintoja.

Kaavoitushankkeella ei ole todennäköistä merkittävää vaikutusta luonnonarvoihin, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon, joten alueella ei ole tarpeellista tehdä erillistä LSL 65 §:n mukaista Natura-vaikutusten arviointia.

## Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

# 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-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

## 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Raisiossa __.__.2016

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen
dipl.ins.