UUSIKAUPUNKI

RUISSAARI-VARTSAARI
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9

22.1.2018

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 5
Muinaismuistot 5
Maanomistus 5
2.2. Suunnittelutilanne 6
Maakuntakaava 6
Yleiskaava 6
Ranta-asemakaava 7
Rakennusjärjestys 8
Emätilaselvitys 8
Luontoinventointi 8
Vanha rakennuskanta 8
Kaavan pohjakartta 8
Rakennuskiellot 9
3. Suunnittelun vaiheet 10
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen 10
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö 10
Viranomaisyhteistyö 10
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos 10
Kaavaehdotus 10
Kaavan hyväksyminen 10
4. Ranta-asemakaavan kuvaus 11
4.1. Kaavan rakenne 11
Mitoitus 11

Palvelut 11
4.2. Aluevaraukset 11
Korttelialueet 11
Maa- ja metsätalousalueet 12
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset 12
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 12
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 13
Taloudelliset vaikutukset 13
5. Ranta-asemakaavan toteutus 14
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 14
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus 14
5.3. Toteutuksen seuranta 14

LIITTEET 1) Asemakaavan seurantalomake
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	22.1.2018	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa pp.kk.2018 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI
RUISSAARI-VARTSAARI RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:
Korttelia 9 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:
Kortteli 9 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio
Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Információtechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	__.__.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	__.__.2018 – __.__.2018
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__.2018 – __.__.2018
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2018

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Uudenkaupungin Lokalahdella, noin 20 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustasta etelään. Suunnittelualue sijaitsee Huikonaukon ranta-alueella. Alueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelutyön tavoitteena on osoittaa kortteliin 9 kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA).

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu osasta tilan Penkkala 2:90 aluetta. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 4,0 hehtaaria. Suunnittelualue ei rajaudu rantaviivaan.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakennettuna yksi majoitusrakennus (80 k-m²). Muutoin kaavamuutosalue on rakentamatonta.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

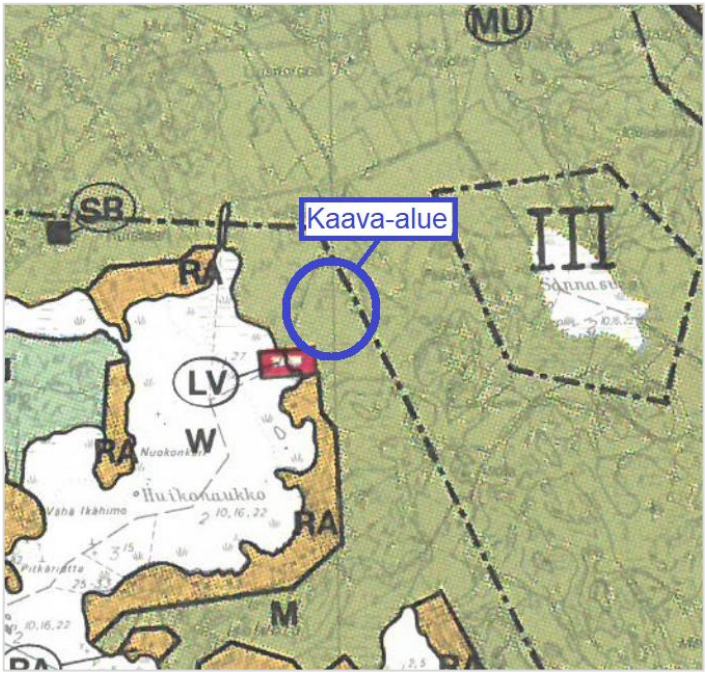
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti yleiskaavassa:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaava

Suunnittelualue on yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M). Suunnittelualueen eteläpuolelle on osoitettu vesiliikenteen aluetta (LV).

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 lukumäärä on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi.

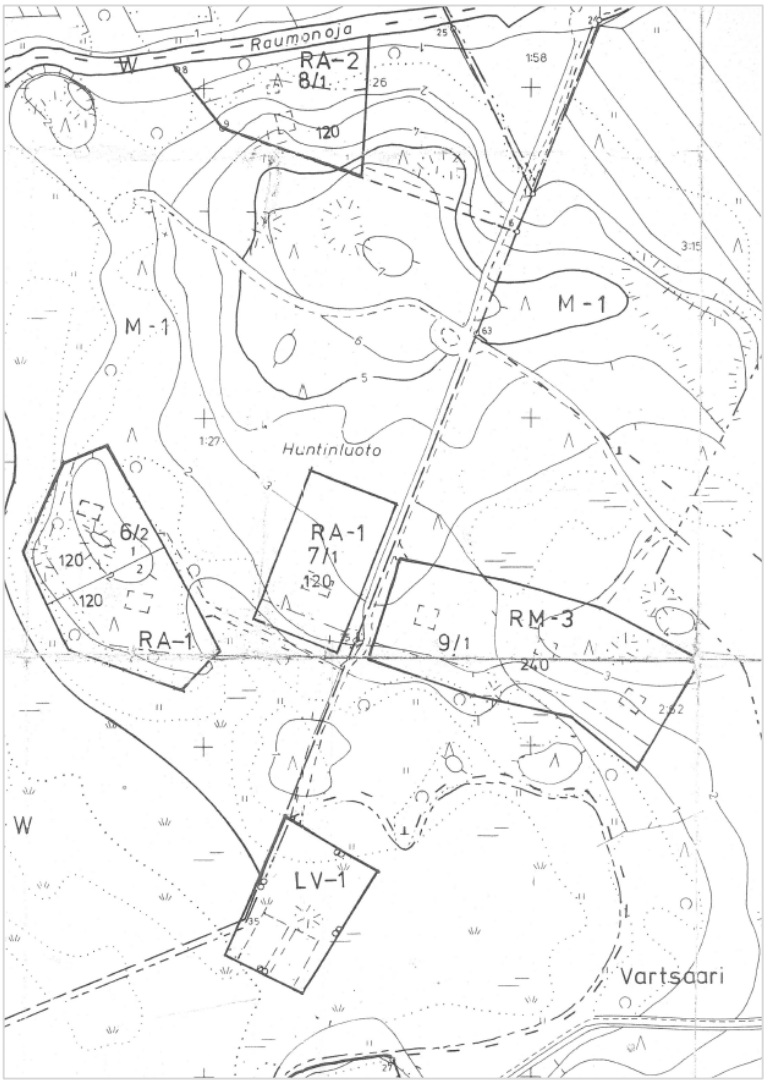
Yleiskaavan selostuksen ja kaavamääräyksen mukaan Pyhämaalla ja keskeisellä alueella vuoden 1985 jälkeen lohkotut tilat lasketaan mukaan kantatilaan, kun määritellään rakennusoikeuksia.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 29.9.1995 vahvistettu Ruissaari-Vartsaari ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana).

Suunnittelualue on ranta-asemakaavassa matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta (RM-3), jolle saa rakentaa kolme yksikerroksista loma-asuntoa ja kerrosalan puitteissa erillisen sauna-rakennuksen ja talousrakennuksia. Korttelin enimmäiskerrosalaksi on osoitettu 240 k-m². Osa suunnittelualueesta on lisäksi maa- ja metsätalousaluetta (M-1), jossa ei ole rakennusoikeutta.

Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta:



Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin kaupungissa on voimassa 11.4.2002 voimaan tullut rakennusjärjestys.

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 kuin niiden rakentaminen on mahdollista, sijoittuminen ja korkeusasema harkitaan tapauskohtaisesti.

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

Emätilaselvitys

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alueelle osoitettu ei-omarantainen matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), jolle saa rakentaa kolme loma-asuntoa sekä talousrakennuksia, muutetaan kaavamuutoksessa kahdeksi ei-omarantaiseksi loma-asunnon rakennuspaikaksi (RA). Emätilaselvitystä ei siten ole tarpeen laatia.

Luontoinventointi

Luontoinventointia ei ole tarpeen laatia, sillä kaavamuutoksessa osoitetaan rakentamista lähes samalle alueelle kuin nykyisessä ranta-asemakaavassa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 21.12.2017 (kiinteistöinsinööri Leena Viljanen, Uudenkaupungin kaupunki).

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

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta __.__.2018. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla __.__.2018 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 22.1.2018 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__. – __.__.2018 Uudenkaupungin virastotalolla.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2018 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2018 § ___.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2018.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa osoitetaan kaksi ei-omarantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-3). Muu alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M-1).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,0 hehtaaria. Loma-asuntojen korttelialuetta noin 1,5 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 2,5 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Suunnittelualueella ei ollut tarpeen laatia emätilaselvitystä eikä mitoituslaskelmaa.

Kerrosalat
Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m².

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Lokalahden kirkonkylässä noin seitsemän kilometrin päässä sekä Uudenkaupungin keskustassa noin 20 kilometrin päässä alueelta.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-3).

Kortteli 9

RA-3

Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.
Alueen 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. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 150 m2.

Maa- ja metsätalousalueet

Korttelialueiden ulkopuolinen alue on maa- ja metsätalousaluetta (M-1). Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksessa ei osoiteta vakituisen asunnon rakennuspaikkoja, eikä kaavamuutos lisää uutta vakituista asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alueelle osoitettu ei-omarantainen matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM), jolle saa rakentaa kolme loma-asuntoa sekä talousrakennuksia, muutetaan kaavamuutoksessa kahdeksi ei-omarantaiseksi loma-asunnon rakennuspaikaksi (RA). Kaavasta ei aiheudu erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteen kannalta.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta virkistysalueen määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi maisemaan. Rakennusten on kaavamääräyksen mukaan sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan, ja rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavamääräyksillä varmistetaan, että kaavamuutoksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Korttelialue on osoitettu suunnilleen samalle paikalle kuin voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelialue, joten kaavasta ei ole tiedossa haitallisia vaikutuksia myöskään alueen luonnonolojen kannalta.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

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.

Turussa __.__.2018

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Tanja Konstari
FM