NOSTO Consulting

366-RAK1811

UUSIKAUPUNKI

MIKLINKARIN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9

25.1.2019

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot 4
1.1. Tunnistetiedot 4
1.2. Kaava-alueen sijainti 4
1.3. Kaavan tarkoitus 4
2. Lähtökohdat 6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 6
Alueen yleiskuvaus 6
Luonnonympäristö ja maisema 7
Rakennettu ympäristö 8
Muinaismuistot 12
Maanomistus 12
2.2. Suunnittelutilanne 13
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet 13
Maakuntakaava 13
Yleiskaava 14
Ranta-asemakaava 16
Rakennusjärjestys 16
Emätilaselvitys 17
Luontoinventointi 17
Vanha rakennuskanta 17
Kaavan pohjakartta 17
Rakennuskiellot 17
3. Suunnittelun vaiheet 18
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen 18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö 18
Viranomaisyhteistyö 18
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos 18
Kaavaehdotus 18
Kaavan hyväksyminen 18

4. Ranta-asemakaavan kuvaus ... 19
4.1. Kaavan rakenne ... 19
Mitoitus ... 19
Palvelut ... 19
4.2. Aluevaraukset ... 19
Korttelialueet ... 20
Maa- ja metsätalousalueet ... 20
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset ... 20
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ... 20
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ... 21
Taloudelliset vaikutukset ... 22
5. Ranta-asemakaavan toteutus ... 23
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ... 23
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus ... 23
5.3. Toteutuksen seuranta ... 23

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	25.1.2019	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa pp.kk.2019 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI
MIKLINKARIN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:
Kiinteistöjä 895-480-4-48, 895-480-4-33, 895-480-4-24, 895-480-4-50, 895-480-4-21, 895-480-4-56, 895-480-4-18, 895-480-4-17, 895-480-4-45, 895-480-4-55, 895-480-4-27, 895-480-4-29, 895-480-7-40 ja 895-480-4-41.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:
Korttelit 1 - 8 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	__.__.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	__.__.2019 – __.__.2019
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	__.__.2019 – __.__.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__.2019 – __.__.2019
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee niemekkeellä Uudenkaupungin Miklinkarissa, noin 28 kilometriä Uudestakaupungista luoteeseen ja 22 kilometriä Pyhärannasta länteen. Alueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelualue muodostuu 14 kiinteistöstä. Kaavan tavoitteena on osoittaa nykyiset 13 rakennuspaikkaa ja vahvistaa rakennusoikeus kaavassa.

Tavoitteena on, että yli 3 000 m^2 suuruisilla rakennuspaikoilla kokonaisrakennusoikeus on 200 kerrosneliömetriä. Rakennuspaikoilla, joilla pinta-ala on tätä pienempi, kokonaisrakennusoikeus on 175 kerrosneliömetriä.

Kaava-alueelle osoitetaan lisäksi maa- ja metsätalousaluetta, jossa ei ole rakennusoikeutta.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu 14 kiinteistöstä, jotka muodostavat 13 rakennettua loma-asunnon rakennuspaikkaa. Kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 8,5 hehtaaria. Kaava-alueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 1560 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 1250 metriä.

Kiinteistötietopalvelun mukaan:

RN:o	Nimi	Pinta-ala ha	Mitoitus-ranta-viiva m	Kiinteistötun-nus
4:48	Mikola	0,4870	95	895-480-4-48
4:33	Hikiriihi	0,2620	50	895-480-4-33
4:24	Kariniemi	0,2950	115	895-480-4-24
4:50	Miklinniemi	1,3878	140	895-480-4-50
4:21	Mikli	0,3800	90	895-480-4-21
4:56	Pillinki	1,1438	135	895-480-4-56
4:18	Männikkö	0,2050	35	895-480-4-18
4:17	Marjaranta	0,2420	55	895-480-4-17
4:45	Päivänranta	0,3290	55	895-480-4-45
4:55	Lokkila	1,3555	125	895-480-4-55
4:27	Leporanta	0,2230	55	895-480-4-27
4:29	Käkkärä	0,3750	110	895-480-4-29

7:40	Honkalinna	1,3490	190	895-480-7-40
4:41	Karila	0,4210	0	895-480-4-41

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Luoteinen niemenkärki muodostaa avoimen, rikkonaisen kallioalueen.

Niemenkärjen rikkonaista rantaa

Kiinteistö 895-480-4-41 Karila on rakentamaton

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee 14 kiinteistöä, jossa on rakennettuna 13 loma-asunnon rakennuspaikkaa. Alueella on myös mm. sauna- ja talousrakennuksia.

Kiinteistö 895-480-4-21 Mikli ja venevaja

Kiinteistö 895-480-4-50 Miklinniemi ja sauna

Kiinteistö 895-480-4-48 Mikola ja varastorakennus

Kiinteistö 895-480-4-24 Kariniemi

Kiinteistö 895-480-4-33 Hikiriihi

Kiinteistön 895-480-4-55 Lokkila rakennuksia

Kiinteistön 895-480-4-56 Pillinki sauna, venevaja ja loma-asunto

Kiinteistön 895-480-4-18 Männikkö rakennuksia

Kiinteistö 895-480-4-17 Marjaranta

Kiinteistö 895-480-4-45 Päivänranta

Kiinteistö 895-480-4-27 Leporanta

Kiinteistö 895-480-4-29 Käkkärä

Kiinteistö 895-480-7-40 Honkalinna

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

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 seuraavat:

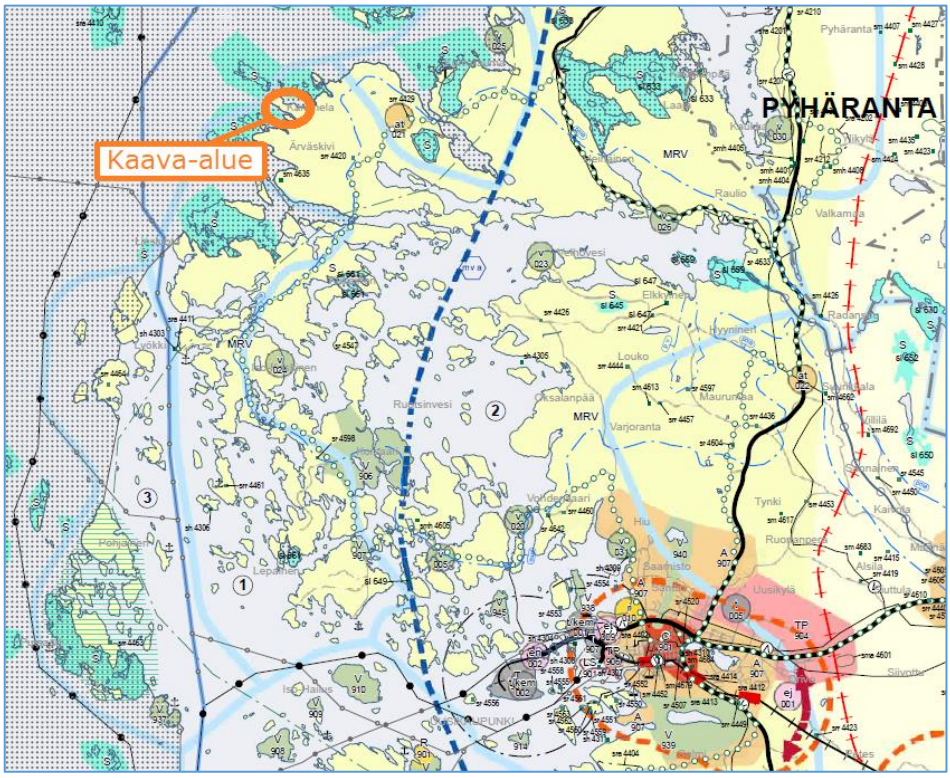
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

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

Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV).

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

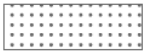
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita.
Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille.
Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Suunnittelualue kuuluu myös selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeseen.

SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia.
Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovittava kehittämissuunnitelma.

Miklinkarin edustan vesistöalue kuuluu Natura-alueeseen.



NATURA-ALUEET

Valtioneuvoston Natura 2000-päätöksen mukaan rajatut alueet.
SUOJELUMÄÄRÄYS:
Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

Alue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1, eli 7-10 lay/km ja 40% vapaata rantaa.

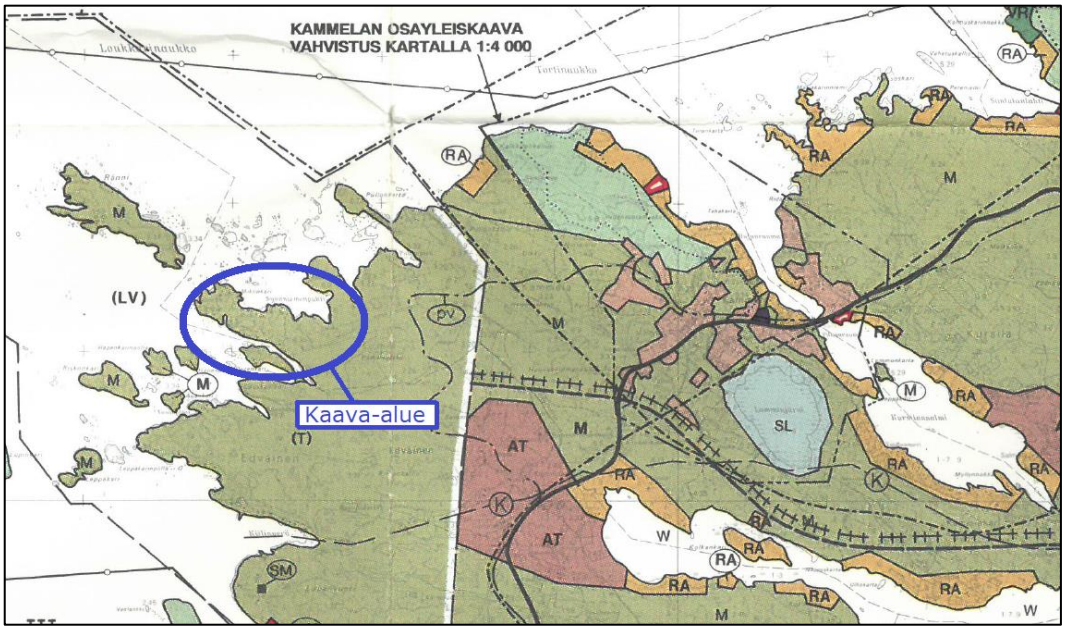
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä ranta-asemakaavaa laadittaessa.

Yleiskaava

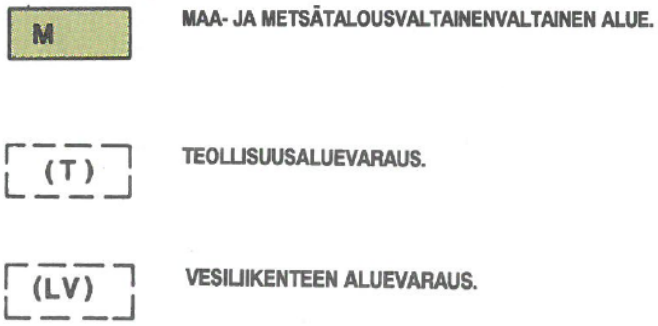
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti yleiskaavassa:

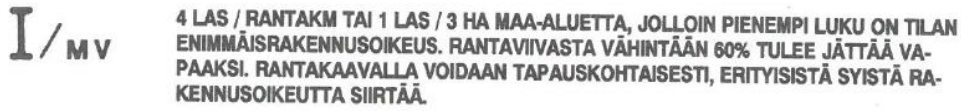


Lähde: Uudenkaupungin yleiskaava

Suunnittelualue on yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), jossa on teollisuusaluevaraus (T). Vesialueella on vesiliikenteen aluevaraus (LV).



Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-aluetta 1/MV, 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. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää.



Suunnittelualueella voimassa olevan kaavamääräyksen mukaan vuoden 1985 jälkeen tapahtuneita lohkomisia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määritettäessä.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa eikä asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin uusi rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 § 52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

Rakennusjärjestyksessä ohjataan rakentamisen määrää rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla seuraavasti (11 §):

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m^2 ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m^2. Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150–200 m^2. Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa max 200 m^2, mikäli rakennuspaikka on yli 3000 m^2 ja se on puustoinen. Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja. Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntoinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m^2
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m^2
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m^2
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m^2. Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Tämän pykälän määräyksiä noudatetaan, ellei kaavassa ole toisin määrätty.

Rakennuksen sijaintia ja sopeutumista rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ohjataan seuraavasti (12 §):

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennettaessa rantavyöhykkeelle on rakennuksen harjan oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m^2 ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön tai näihin rinnastettavan muun rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla 10 metriä, mikäli edessä on riittävä suojapuusto, muutoin etäisyys on 20 m.

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

Emätilaselvitys

Kaavamuutoksella ei muodostu uusia rakennuspaikkoja, joten emätilaselvitystä ei siten ole tarpeen laatia.

Luontoinventointi

Luontoinventointi suoritetaan keväällä/kesällä 2019, ja tulokset huomioidaan kaavaehdotuksessa.

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 10.1.2019 (Leena Viljanen, Uudenkaupungin kaupunki, kiinteistöinsinööri).

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).

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen __-__.2019 § nn. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla __.__.2019 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 25.1.2019 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__. - __.__.2019 välisen ajan.

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVATYÖN EDETESSÄ)

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2019 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2019 § ___.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2019.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavaratkaisussa osoitetaan nykyiset 13 rakennuspaikkaa ja vahvistetaan näiden rakennusoikeus kaavassa.

Kaavalla muodostuu kahdeksan loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1, RA-2 ja RA-3) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 8,5 hehtaaria. Kaava-alueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 1560 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 1250 metriä.

Loma-asuntojen korttelialueen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään joko 175 m^2 (RA-2), 200 m^2 (RA-1) tai 220 m^2 (RA-3). Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään joko 120 m^2 (RA-2) tai 150 m^2 (RA1-1 ja RA-3), vierasmajan enintään 25 m2 ja saunan enintään 25 m2. Talousrakennusten tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen. RA-3 -korttelialueelle saa rakentaa enintään 60 m^2 venevajan. Kaava-alueen molemmilla RA-3 -alueen rakennuspaikoilla on toteutettuna venevajat. Maa- ja metsätalousalueella ei ole rakennusoikeutta.

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

Suunnittelualueella ei ollut tarpeen laatia erillistä emätilaselvitystä.

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 590 k-m^2.

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Pyhärannan kunnan puolella noin 22 kilometrin päässä tai Uudenkaupungin keskustassa noin 28 kilometrin päässä.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1, RA-2 ja RA-3) sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Korttelit 1-8

RA-1

Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.
Korttelin kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m2, erillisen vierasmajan 25 m2 ja saunarakennuksen 25 m2. Talousrakennusten tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m2.

RA-2

Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.
Korttelin kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m2, erillisen vierasmajan 25 m2 ja saunarakennuksen 25 m2. Talousrakennusten tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 175 m2.

RA-3

Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.
Korttelin kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan, saunan, venevajan ja alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m2, erillisen vierasmajan 25 m2, saunarakennuksen 25 ja venevajan 60 m2. Talousrakennusten tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 220 m2. Vesirajassa sijaitsevan venevajan kattomuodon tulee olla harjakatto. Venevajan harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja harjan korkeuden sopusuhtainen maisemaan nähden.

Maa- ja metsätalousalueet

M

Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa ei osoiteta vakituisen asunnon rakennuspaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Kaavassa vahvistetaan 13 jo rakennettua loma-asunnon rakennuspaikkaa. Kaavaratkaisu ei lisää alueen vakituista asutusta, eikä kaavalla hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava-alueelle on kiinteä tieyhteys, ja kaava tukeutuu olemassa olevaan kunnan palveluverkkoon.

Tekninen huolto

Alueella on keskitetty vesihuoltojärjestelmä, ja osa alueen kiinteistöistä on liittynyt vesihuoltoverkostoon.

Alue on sähköverkon piirissä.

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 merkittävää vaikutusta virkistysalueen määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Rakennuspaikat on osoitettu samoille paikoille kuin olemassa olevat rakennuspaikat, joten kaavasta ei ole tiedossa merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueen luonnonolojen kannalta.

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.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Miklinkarin niemeke koostuu pääasiassa hiekkamoreenista ja vähemmissä määrin kalliomaasta. 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 __.__.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.