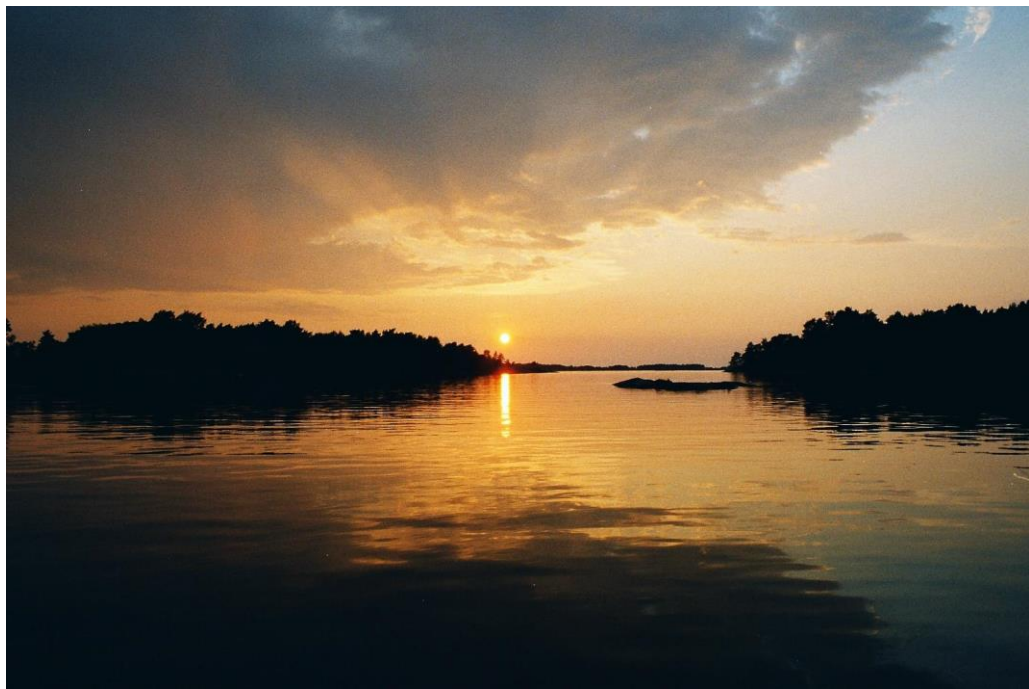


UUSIKAUPUNKI 895
Ketteli 481

PAMPRINNIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~5.12.2012 / 30.9.2013 / 24.9.2015 / 28.2.2019~~

Nosto Consulting Oy

1. Suunnittelualue

Kaavoitettavaan alueeseen kuuluu Pyhämaassa Kettelin kylän länsiosassa sijaitsevan kiinteistön 895-481-5-0 Eerola kymmenestä palstasta neljä.

RN:o	Nimi	Pinta-ala ha	Todellinen rantaviiva m	Kiinteistötunnus
5:0	Eerola	106	10 335	895-481-5-0

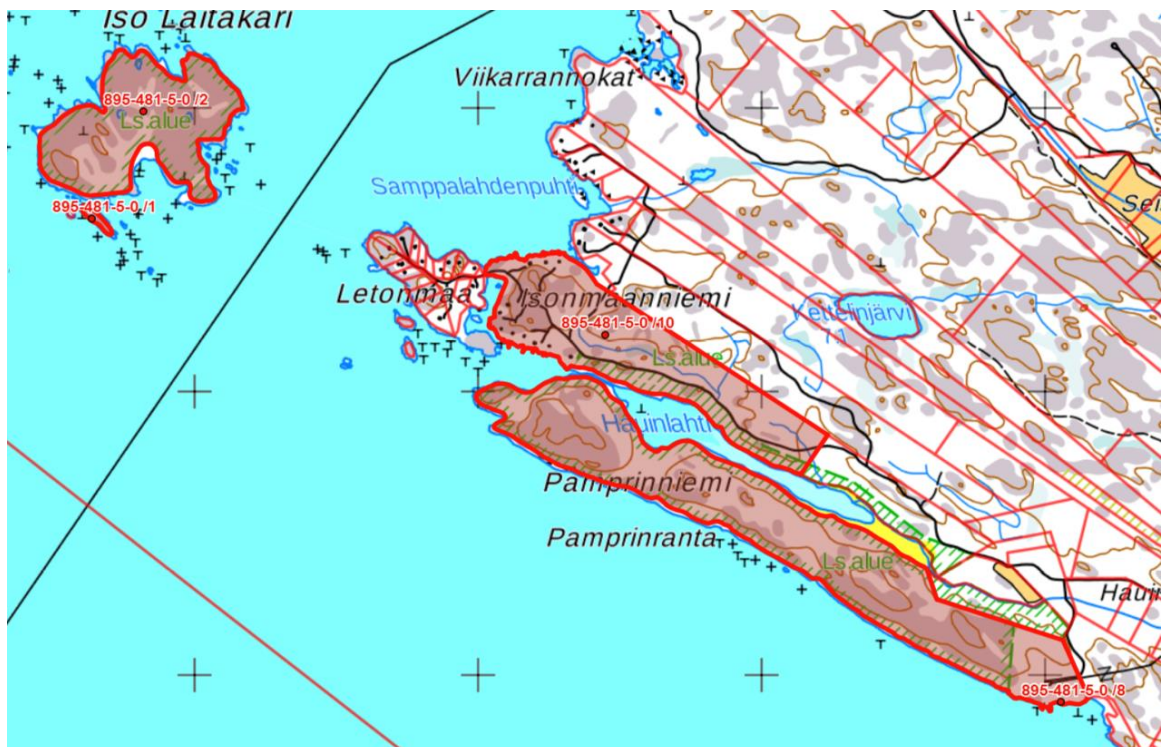
Todellisen rantaviivan pituus alueella on noin 10 km. Suunnittelualue sijaitsee noin 29 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta pohjoiseen ja noin 23 kilometriä Pyhärannasta luoteeseen.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, Maanmittauslaitos

Kaava-alueen ohjeellinen rajaus (punaisella):



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, Maanmittauslaitos

Kaava-alue ilmakuvassa (punaisella):



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, Maanmittauslaitos

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan saariston kallioista metsämaata. Rannat ovat pääosin kallioisia ja kivikkoisia, ja osin ruovikkoisia. Iso Laitakaran saari, Isonmaanniemen Hauintien ja Haukkalahren välinen osa ja Pamprinniemi lukuun ottamatta sen kaakkoisosaa kuuluvat Suomen Natura 2000 -verkoston kohteeseen Uudenkaupungin saaristo (FI0200072). Alue on suojeltu sekä luonto- että lintudirektiivin perusteella. Alue kuuluu myös valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmakohteeseen Uudenkaupungin saaristo (RSO020019). Lounais-Suomen ympäristökeskus ja maanomistaja ovat tehneet sopimuksen luonnonsuojelualueiden perustamisesta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueelle Isonmaanniemen luoteispäähän on rakennettu yksitoista loma-asuntoa saunoineen ja varastoineen vuokratuille rakennuspaikoille. Pamprinniemen kaakkoisosassa on sähköjohto (elektrodijohto), aidattu muuntamo ja mereen johtava maakaapeli. Naapurustossa Letto -nimisessä saarella, johon kulkee Isonmaanniemestä Hauintie, ja Pirhanperässä sekä Vähä-Pirha -saarella on rakennettuja lomarakennuspaikkoja.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

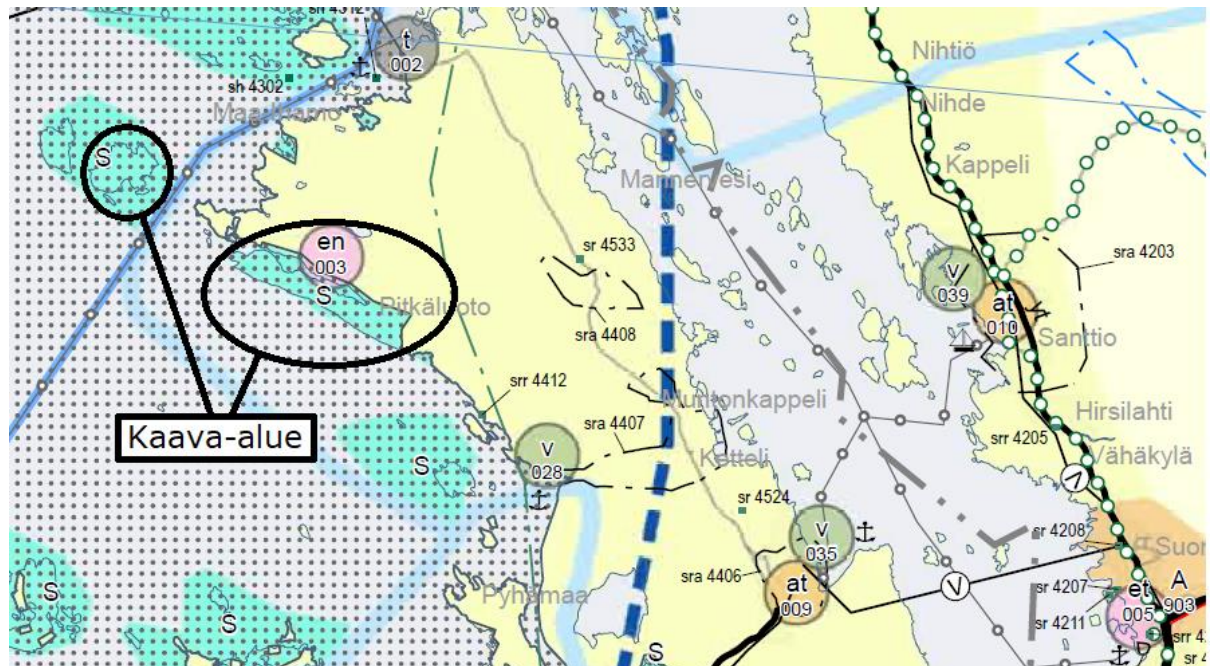
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

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, vapaata rantaa 40 % kokonaisrantaviivasta.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta

Suunnittelualueesta osa on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämissarpeita (MRV). Iso Laitakari ja Pamprinniemi ovat maakuntakaavassa osa laajaa luonnonsuojelualueutta (S), joka on Natura-alueutta FI 0200072, Uudenkaupungin saaristo, kuuluen valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmaan, maakuntakaavassa sl 638. Isonmaanniemen palstan kaakkoisosassa on merkitty energiahuollon (tuulivoima) kohde (en 003). Alue kuuluu myös Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämissyöhykkeeseen.

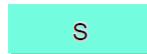
MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämissarpeita. 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.

SUUNNITTELUÄÄRÄYS:

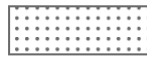
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta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



sl 123



sl 123



SUOJELUALUE / -RYHMÄ / -KOHDE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnon-, maiseman- ja vesiensuojelualueet ja -kohteet. Tunnus (sl 123) viittaa luetteloon inventoiduista luontokohteista ja -alueista.
SUOJELUMÄÄRÄYS:
Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

SKYDDSSOMRÅDE / -GRUPP / -OBJEKT

På riks-, landskaps- eller regionnivå betydande natur-, landskaps- och vattenskyddsområden och objekt. Beteckningen (sl 123) hänvisar till förteckningen över inventerade naturobjekt och -områden.
SKYDDSBESTÄMMELSE:
Planerna och åtgärderna på området skall vara sådana att de tryggar och främjar naturvärdena.

NATURA-ALUEET

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



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 sovitettava kehittämissuunnitelma.



Energiahuollon kohde
Objekt för energiförsörjning

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. Kaavamuuotosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

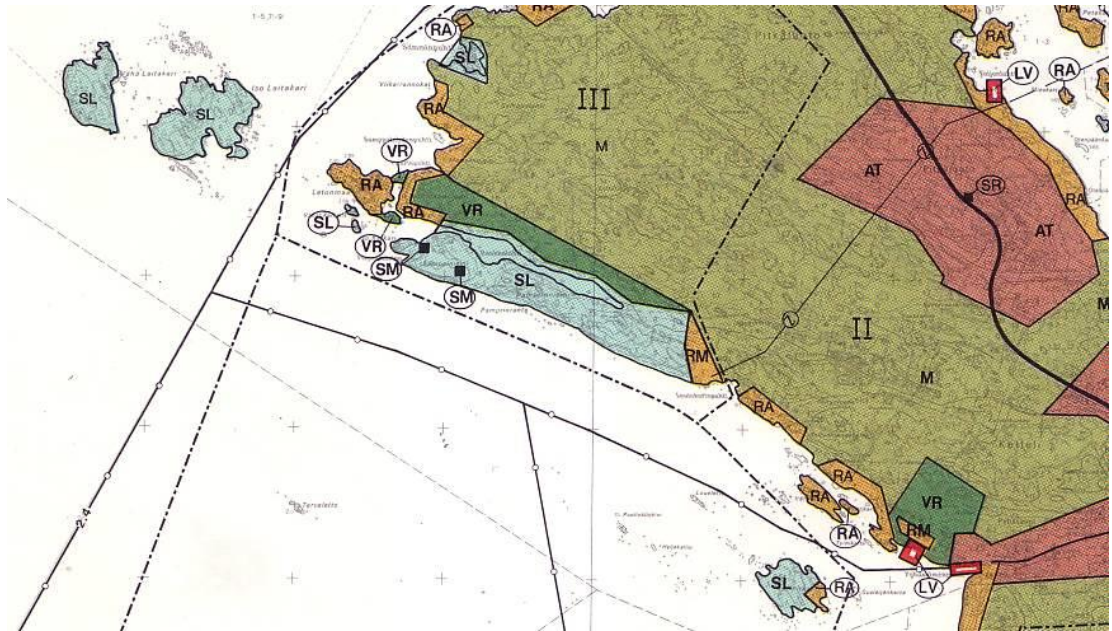
Yleiskaava

Turun ja Porin lääninhallitus on vahvistanut Uudenkaupungin yleiskaavan 25.8.1994:

- Pamprinniemen palsta kuuluu osa-alueeseen III, jonka alueella mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 las 3 ha maa-alueita 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 lomakylä 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 Haukkaladden välinen rantakaistale on myös edellä mainittua luonnonsuojelualuetta (SL).
- Iso Laitakaran saari ja sen eteläpuolella oleva ”pikkusaari” kuuluvat osa-alueeseen V, joka säilytetään pääosin rakentamattomana. Iso Laitakaran 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. ”Pikkusaarella” 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:



Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta noin 1:50 000

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ja lähinaapurustossa ei ole vahvistettuja ranta-asemakaavoja.

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 m² ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m². Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150–200 m². Rakennus-oikeuden määrää voidaan kasvattaa max 200 m², mikäli rakennuspaikka on yli 3000 m² ja se on puustoinen. Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja. Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². 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 värytykseen. 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. Ra-

kennuksen 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 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskiveden korkeuden 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.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000 / 1:10 000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Tavoitteet

Ranta-asemakaavan mitoitusta ohjaa yleiskaava.

Suunnittelussa otetaan huomioon:

- rakennusjärjestyksen määrittelemä tulvauhka-alue.
- määräykset jätevesien käsittelystä.
- valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.

Ranta-asemakaavan tavoitteet:

- suunnitellaan tilan Eerola 5:0 pääosin jo rakennetuille ranta-alueille omarantaisia lomarakennuspaikkoja (RA),
- merkitään suunnittelualueen Natura-alueet luonnonsuojelualueiksi (SL) ja
- merkitään 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. Laadittavat 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. Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan seuraavat selvitykset:

- Nykytilanne
- Luontoselvitys
- Kantatilaselvitys
- Muinaismuistonselvitys

5. Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

6. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- Suunnittelualueen maanomistaja(t), naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä vuokra-alueen haltijat
- Uudenkaupungin kaupungin hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Varsinais-Suomen maakuntamuseo
- Fingrid Oyj
- Hauintien yksityistiekunta
- Pyhäsalmentien yksityistiekunta
- Metsähallitus

7. Osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen sekä likimääräinen aikataulu (suluissa)

- Kaupunki toimittaa tiedon kaavoitustyön aloittamisesta eli vireille tulosta sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta kaikille osallisille kirjeitse ja ilmoittaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä. Osalliset saavat lausua mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. (Tammi-helmikuu 2013)
- Pidetään aloitus/viranomaiskokous, johon kaavan laatija kutsuu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Uudenkaupungin kaupungin, Varsinais-Suomen maakuntamuseon ja Varsinais-Suomen liiton edustajat sekä kaava-alueen maanomistajan ja Fingrid Oyj, Ympäristö, edustajan. (Tammikuu 2014)
- Kaava-aineisto pidetään kaupungilla nähtävillä 30 päivää. Osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon ja järjestetään tarvittaessa kaavaluonnoksen esittely sekä neuvottelu kaikkien osallisten kesken. Kaupunki ilmoittaa kaava-aineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä. (Huhtikuu 2016)
- Pidetään tarvittaessa luonnosvaiheessa viranomaisneuvottelu, johon kaavoittaja kutsuu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen, Uudenkaupungin kaupungin, Varsinais-Suomen maakuntamuseon ja Varsinais-Suomen liiton edustajat sekä kaava-alueen maanomistajan ja Fingrid Oyj, Ympäristö, edustajan. (Toukokuu 2016)
- Valmis kaava-aineisto toimitetaan kaupungin viranomaisten käsittelyyn. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. (Maalis-huhtikuu 2019)
- Kaupunki pyytää kaavasta lausunnot eri viranomaisilta, jonka jälkeen kaava vietään valtuuston hyväksyttäväksi. (Kesäkuu 2019)
- Kaava on lainvoimainen valitusajan jälkeen, kun siitä on vielä kuulutettu ja ilmoitettu em. sanomalehdissä. (Elokuu 2019)

8. Yhteystiedot

Uudenkaupungin kaupunki

kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

puh. 0500 743 087

leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

kaavasuunnittelija Annakaarina Lamminpää

puh. 050 370 5771

annakaarina.lamminpaa@uusikaupunki.fi

Välskärintie 2 C, 23500 UUSIKAUPUNKI

Kaavan laatija

dipl. ins. Pasi Lappalainen

puh. 0400 858101

pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy, Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Liitteenä:

- Kartta kaavoitettavasta alueesta 1:10 000

