

UUSIKAUPUNKI

KITTAMAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



Kittamaan itärantaa.

25.4.2013 / 25.11.2014 / 7.12.2015 / 19.3.2018

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue sijaitsee noin 6,0 km Uudenkaupungin keskustasta etelään Kittamaan itä- ja länsirannalla. Alueelle on tieyhteys. Suunnittelualueeseen kuuluvat tilat tai osia niistä:

RN:o	Nimi	Pinta-ala ha	Muunn.rv. m	Tod.rv. m	Kiinteistötunnus
1:549	Kaislaranta	0,776	65	65	895-467-1-549
1:641	Puolukkamäki	0,324	30	40	895-467-1-641
1:653	Sundholm Nonnimaa	1,110	175	210	895-467-1-653
1:654	Sundholm Vartiovuori	2,087	145	150	895-467-1-654
1:655	Sundholman Kartano	0,457	50	50	895-467-1-655
1:656	Sundholm	0,261	45	45	895-467-1-656
1:658	Sundholman Vaakua	2,148	70	70	895-467-1-658
1:659	Sundholman Vehanen	2,250	240	240	895-467-1-659
1:692	Karhupesä	0,250	40	40	895-467-1-692
	määräala	n. 0,100			895-467-1-742-M602
1:699	Tylyaho	0,284	45	45	895-467-1-699
1:700	Pimento	0,271	50	50	895-467-1-700
1:701	Viisto	1,111	-	-	895-467-1-701
1:709	Sumelius	0,505	40	40	895-467-1-709
1:711	Lago Mar	1,859	160	165	895-467-1-711
1:719	Mäntyniemi	0,780	170	175	895-467-1-719
1:740	Kaislaranta	0,783	70	90	895-467-1-740
1:741	Tuurula	1,506	170	175	895-467-1-741
1:785	Ketunpesä	0,521	40	40	895-467-1-785
	Yhteensä	17,383	1605	1685	

Edellä oleva ns. muunnettu rantaviiva (yhteensä noin 1,6 km) on laskettu vastarannan läheisyydestä johtuvalla muuntokertoimella (vastarannan etäisyys: alle 100 m, kerroin 0,5, vastaranta 100 – 200 m, kerroin 0,75 ja etäisyys yli 200 m, kerroin on 1,00). Todellisen rantaviivan pituus on noin 1,7 km.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 17 ha. Uutta kaavaa ovat pääasiassa lunnastetut ja tiloihin liitetyt vesijättöalueet. Muutettava kaava ja suunnittelualue on merkitty liitteenä oleviin karttoihin 1:5000.

Kaava-alueen sijainti:



Matkailukartta n 1:100 000

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Ranta-alueet ovat maastoltaan tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Avokallioita alueella ei ole. Rannat ovat osittain kallioisia ja matalia sekä osittain ruovikkoisia. Suunnittelualueen rakentamattomilla alueilla on tehty luontokartoitus, joka otetaan huomioon rakennuspaikkojen sijoittelussa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöt Kaislaranta 895-467-1-549, Pimento 895-467-1-700, Sumelius 895-467-1-709, Lago Mar 895-467-1-711, Mäntyniemi 895-467-1-719, Kaislaranta 895-467-1-740, Tuurula 895-467-1-741 ja Ketunpesä 895-467-1-785 ovat rakennettuja lomarakennuspaikkoja. Muut kaavamuutosalueen rakennuspaikat ovat rakentamattomia lomarakennuspaikkoja. Lähinaapurustossa on rakennettuja lomarakennus- ja vakituisten asunnon rakennuspaikkoja.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavahanketta koskevat uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joista valtioneuvosto päätti 14.12.2017.

Kaavahanketta koskevat valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologien yhteyksien säilymistä.

Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

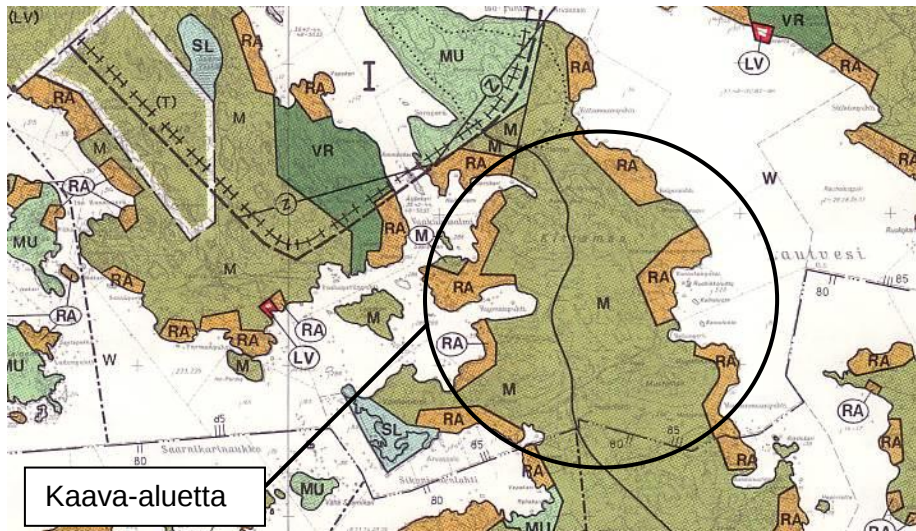
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV). Osa suunnittelualueesta rajoittuu Natura 2000 lintuvesien suoje-luohjelmaan, Lautvesi FI0200044. Suunnittelualueella ei ole aluevarauksia.

Yleiskaava

Turun ja Porin lääninhallitus on vahvistanut Uudenkaupungin yleiskaavan 25.8.1994.

Kaava-alue kuuluu osa-alueeseen I, jolla mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa ranta-kilometriä kohti tai 1 las 3 ha maa-alueita kohti siten, että pienempi lukumäärä on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Ranta-asemakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Osa alueesta on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA) ja osa maa- ja metsätalousval-taiseksi alueeksi (M). 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 1:50 000

Ranta-asemakaava

Kaavamuutosalueelle on vahvistettu 8.1.1992 **Kittamaan ranta-asemakaava**, jonka mukaan lomarakennuspaikalle (RA-1) saa rakentaa loma-asunto- ja saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan enimmäiskerrosalamäärä on 100 m², paitsi kiinteistöllä Tuurula 895-467-1-741, jolla se on 120 m² sekä kiinteistöllä Lago Mar 895-467-1-711, jonka rakennusoikeus on 375 m². Kiinteistöllä Lago Mar 895-467-1-711 on myös rakennusala, jolle saa rakentaa kerrosalaltaan enintään 40 m²:n venevajan tai muun rantarakennuksen. Maa- ja metsätalousalueilla M-1 ei ole rakennusoikeutta, M-2 alueilla sallitaan vain maatilataloutta palvelevat rakennukset ja rakenteet.

Rakennusjärjestys

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

Rakennusjärjestyksessä ohjataan rakentamisen määrää ranta-asemakaava-alueen ulkopuolisilla 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. Rakennusoikeuden 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.

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 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 puolitoista (1½).

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 ranta-asemakaava-alueen ulkopuolisilla 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. 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 m² 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.

Venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mantereeseen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

Tavoitteet

Ranta-asemakaavan laatimista ohjaa maakuntakaava ja yleiskaava.

Ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on

- suunnitella uudelleen omarantaisten lomarakennuspaikkojen sijainnit ja rakennusalat
- suunnitella jo rakennettujen ja uusien rakennuspaikkojen kerrosalamäärät vastaamaan rakennusjärjestyksen mukaisia ja ranta-asemakaavoissa hyväksytyjä kerrosalamääriä
- muuttaa korttelin n:o 1 lomarakennuspaikat 5 ja 6, korttelin n:o 2 lomarakennuspaikka 1, korttelin n:o 4 lomarakennuspaikka 3 ja lomarakennuspaikat 4 ja 5 sekä korttelin n:o 7 lomarakennuspaikka 1 omarantaisiksi vakituisten asunnon rakennuspaikoiksi
- siirtää korttelista n:o 12 yksi lomarakennuspaikka korttelin n:o 4 pohjoispuolelle omarantaiseksi lomarakennuspaikaksi
- muuttaa Palomustantien sitova merkintä ohjeelliseksi merkinnäksi kaavamuutosalueella.

Suunnittelussa otetaan huomioon

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

Rakentaminen tulee tukeutumaan olemassa olevaan rakenteeseen. Ranta-asemakaavan muutos ja laajennus laaditaan siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle asuinympäristölle ja lisäksi niin, että suunniteltu uudisrakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet ja vesiensuojelu sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan huomioon ja ranta-alueille jätetään riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

3. Laadittavat vaihtoehdot

Maasto-olosuhteet ja kiinteistöjen omistukset sekä jo rakennetut rakennuspaikat rajavat laadittavia vaihtoehtoja.

- O-vaihtoehdon mukaan ranta-asemakaavan muutosta tehdä, jolloin kaavoitetulla alueella rakennettaisiin voimassa olevan kaavan mukaisesti.
- A-vaihtoehdon mukaan
 - alueelle suunnitellaan uudelleen loma-asunnon rakennuspaikat sekä lisärakentamista jo rakennetuille lomarakennuspaikoille.

- o muutetaan korttelin n:o 1 lomarakennuspaikat 5 ja 6 (yhdistäminen), korttelin n:o 2 lomarakennuspaikka 1 sekä korttelin n:o 4 lomarakennuspaikat 1 ja 3 ja lomarakennuspaikat 4 ja 5 (yhdistäminen) omarantaisiksi vakituiseen asunnon rakennuspaikoiksi sekä siirretään korttelista n:o 12 yksi lomarakennuspaikka korttelin n:o 4 pohjoispuolelle omarantaiseksi lomarakennuspaikaksi.
- o muutetaan Palomustantien sitova merkintä ohjeelliseksi merkinnäksi kaavamuu-
tosalueella.
- o vaihtoehdossa turvataan mahdollisimman yhtenäisen rakentamattoman rannan
säilyminen.
- o rakennuspaikkojen kokonaismäärä vähenee kahdella (23 → 21).

4. Arvioitavat vaikutukset

Alueen luonnonympäristölle aiheutuvat vaikutukset arvioidaan kaavan laatijan toimesta. Samoin arvioidaan maiseman muutokset mereltä katsoen. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet otetaan huomioon kaavoituksessa. Suunnittelualueella on tehty luontoselvitys, joka otetaan huomioon rakennuspaikkojen sijoittelun suunnittelussa.

5. Osalliset

Osalliset ovat suunnittelualueen maanomistajat ja rajanaapurit sekä tärkeimmät viranomaiset:

Maanomistajat

1:549 Kaislaranta	Inkeri Sallinen-Linden ja Arja Sallinen
1:641 Puolukkamäki	Hannu ja Maarit Taiha sekä Kalle Härkki
1:653 Sundholm Nonnimaa	Jörn Elfving
1:654 Sundholm Vartiovuori	Unn Ramsdahl
1:655 Sundholman Kartano	Johan Elfving, Jörn Elfving, Tord Elfvingin kp / Jonathan Elfving, Tom Tötterman ja Unn Ramsdahl
1:656 Sundholm	Tom Tötterman
1:658 Sundholman Vaakua	Johan Elfving
1:659 Sundholman Vehanen	Tord Elfvingin kp / Jonathan Elfving
1:692 Karhunpesä	Mikko Rantamaa
määräala 1-742-M602	Mikko Rantamaa
1:699 Tylyaho	Juha ja Tiina Salonen
1:700 Pimento	Juha ja Tiina Salonen
1:701 Viisto	Juha ja Tiina Salonen
1:709 Sumelius	Ville Sumelius
1:711 Lago Mar	Kiinteistö Oy Lago Mar / Esko Sallinen
1:719 Mäntyniemi	Mia Flemming
1:740 Kaislaranta	Hannu ja Maarit Taiha
1:741 Tuurula	Anita Zenger
1:675 Ketunpesä	Juhani ja Maria Kettunen

Naapurit

1:14 Kittamaa	Pekka Kittamaa ja Virpi Sirén-Kittamaa,
1:61 Harmaja	Mauri ja Irma Heinonen
1:260 Mustamaa	Jorma Halonen, Minna Hietikko ja Eila Renfors
1:286 Palomusta	Lasse Varjosen kp / Antti Varjonen
1:354 Risala	Katriina Kari
1:392 Humalisto	Marko Tulokas, Jyrki Tulokas, Tuula Wigrén ja Timo Wigrén
1:506 Kantola	Mauri Heinonen
1:535 Mustavesi	Lauri ja Helena Vuorinen
1:540 Ruusuranta	Tauno Aalto
1:541 Kahilpuhti	Mauri ja Seija Rosten
1:589 Leisi	Eeva-Leena Laakso-Sura
1:590 Kallioniemi	Eeva-Leena Laakso-Sura
1:697 Koriksemi	Eeva-Leena Laakso-Sura
1:731 Oskarinranta	Jouko Härkki ja Kalle Härkki
1:742 Harmaavuori	Esko Sallinen

Muut osallistujat

Uudenkaupungin kaupunki, Leena Arvela-Hellén
Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat
Varsinais-Suomen liitto
Pitkäluodon-Kittamaan yksityistien tiekunta

6. 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. (lokakuu 2013)
- Kaava-aineisto pidetään kaupungilla nähtävillä 30 päivää. Osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaupunki ilmoittaa kaava-aineiston nähtävillä olosta kirjeitse kaikille osallisille ja kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä. (joulukuu 2017 – tammikuu 2018)
- 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 muutoksen kaavaehdotuksesta. (maalis-huhtikuu 2019)
- Kaupunki pyytää kaavasta lausunnot eri viranomaisilta, jonka jälkeen kaava viedään valtuuston hyväksyttäväksi. (kesäkuu 2019)
- Kaava on lainvoimainen valitusajan jälkeen, kun siitä on vielä kuulutettu ja ilmoitettu em. sanomalehdissä. (elokuu 2019)

7. Yhteystiedot

Uudenkaupungin kaupunki Leena Arvela-Hellén puh. 0500 743 087

Kaavan laatija dipl. ins. Pasi Lappalainen
 puh. 0400 858 101
 pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi
 Nosto Consulting Oy, Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Liitteenä:

- Muutettava kaava, pienennös 1:5000, kaksi karttalehteä.
- Suunnittelualue 1:5000, kaksi karttalehteä.

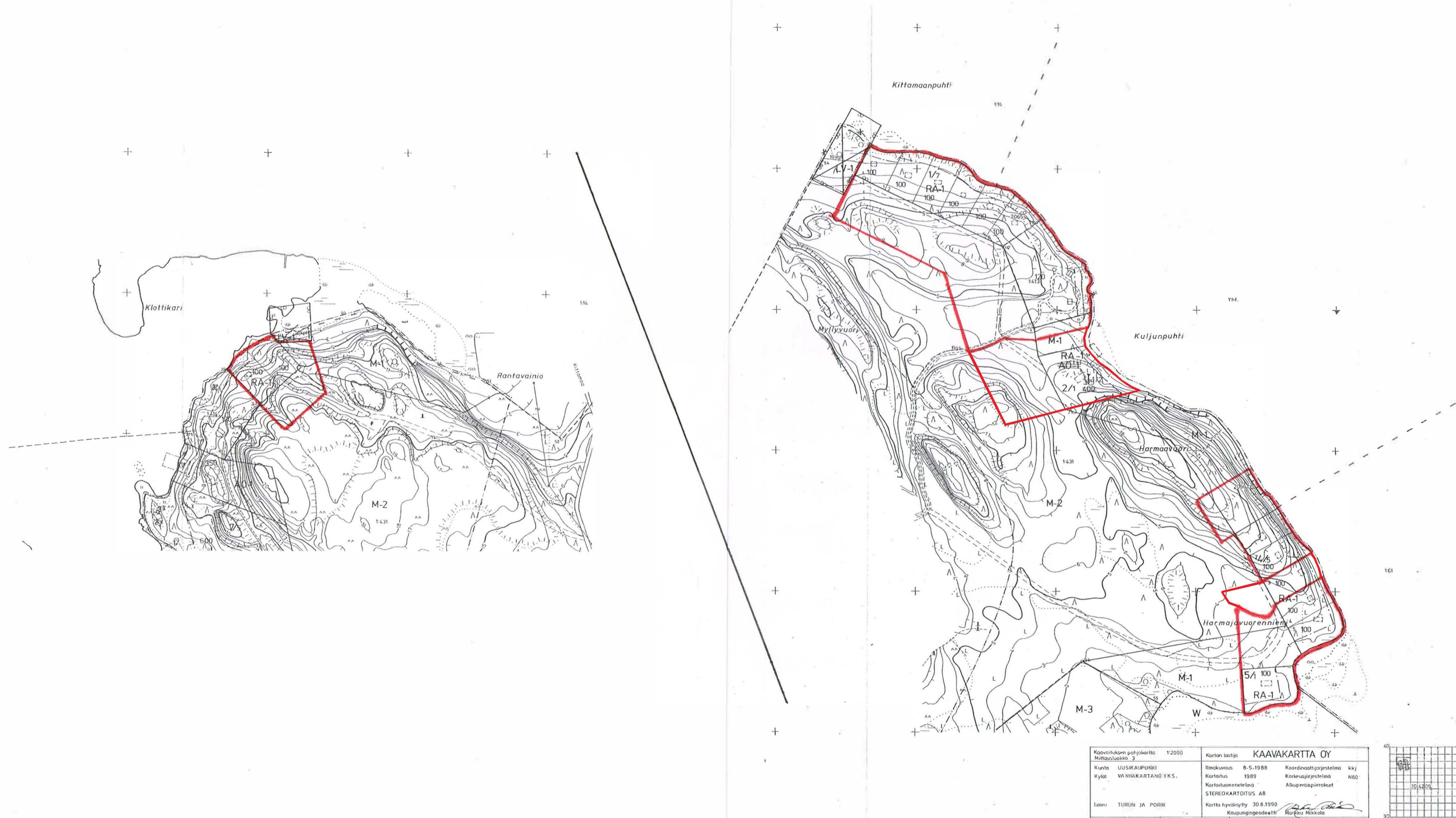
Kittamaan ranta-asemakaava

Vahvistettu Turun ja Porin lääninhallituksessa 8.1.1992



MUUTETTAVA KAAVA

Pienennös 1:5000



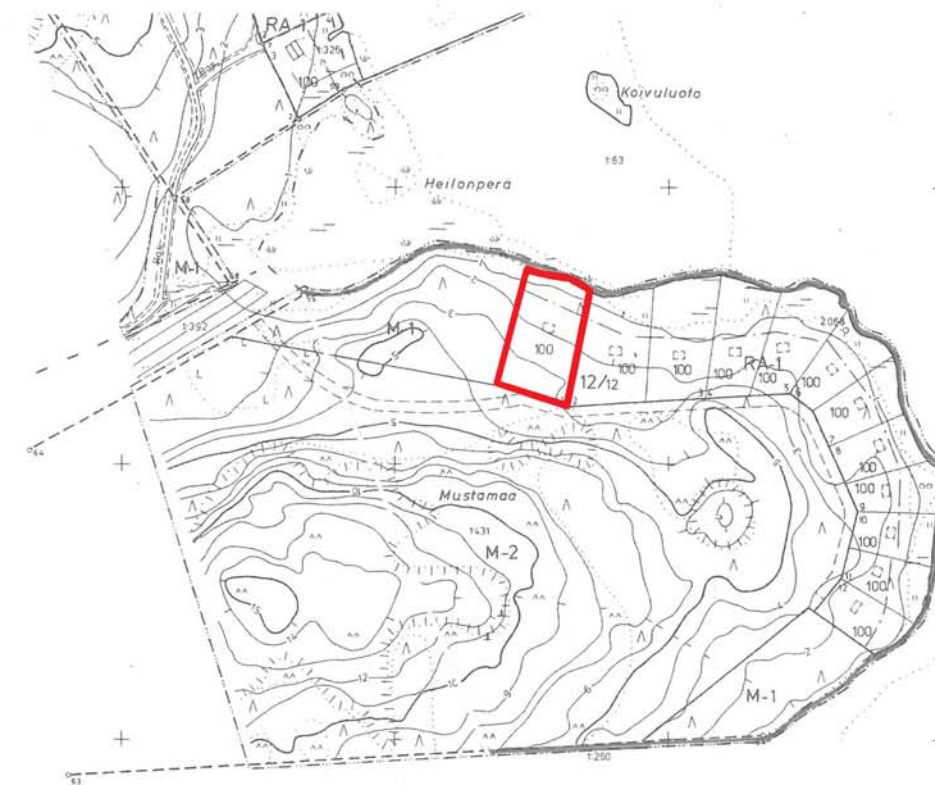
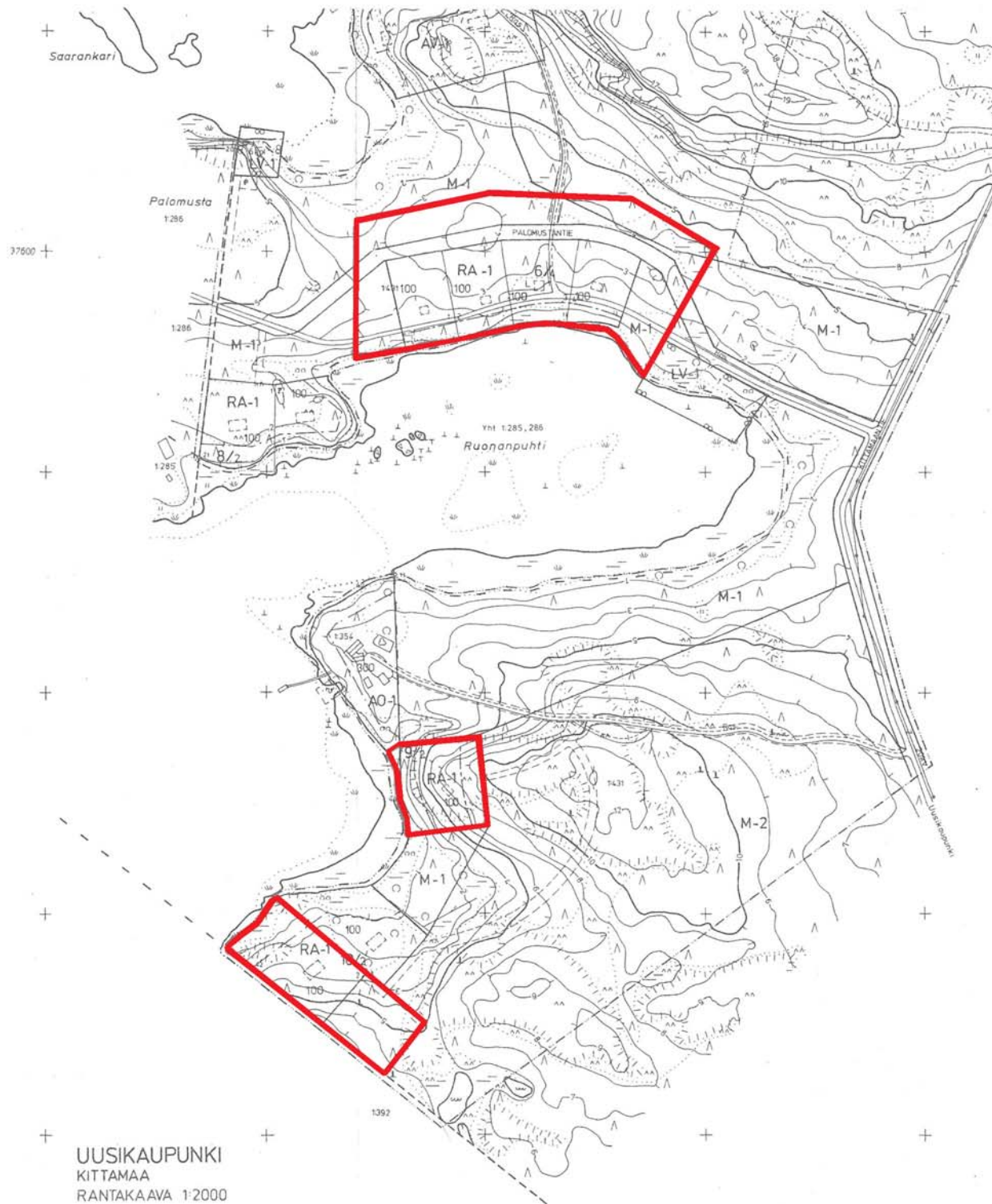
Kaavoituksen pohjakartta 1:2000 Mittasuunnikka 3		Kartan laatija KAAVAKARTTA OY	
Kunta UUSIKAUPUNKI	Ilmakuvas 8.5.1988	Koordinaattijärjestelmä ksj	
Kylä VANHAKARTANO YKS.	Kartoitettu 1989	Korkeusjärjestelmä N60	
	Kartoitussuunnitelma	Alkuperäspäätökset	
	STEREOKARTOITUS A8		
Läsnä TURUN JA PORIN	Kartta hyväksytty 30.8.1990	Kaupungingeodeetti Markku Mikkola	

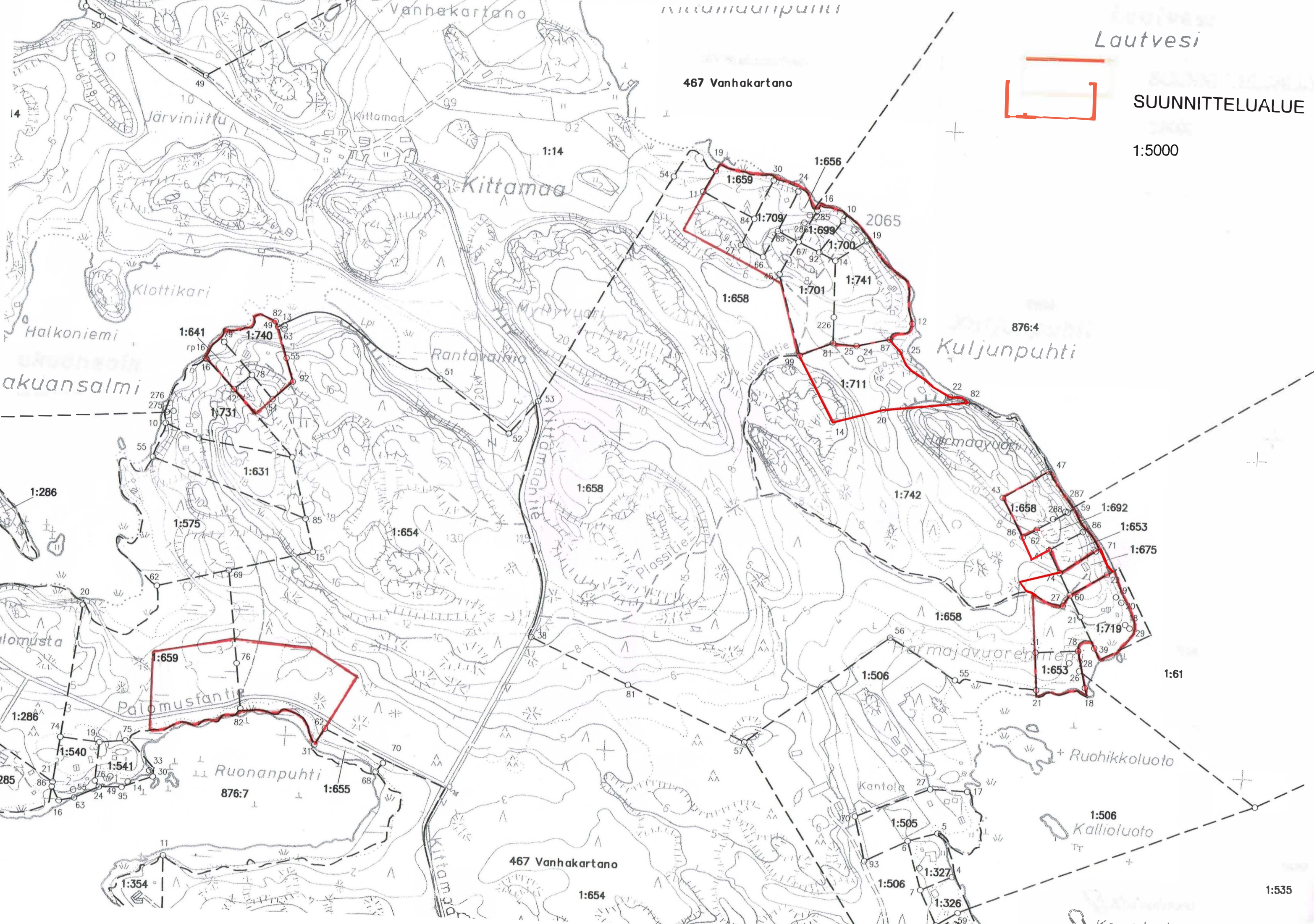
Kittamaan ranta-asemakaava
Vahvistettu Turun ja Porin lääninhallituksessa 8.1.1992



MUUTETTAVA KAAVA

Pienennös 1:5000





Lautvesi

467 Vanhakartano

SUUNNITTELUALUE

1:5000

14

49

Järviniitty

Kittamaa

1:14

Kittamaa

Klottikari

Halkoniemi

akuansalmi

1:641

1:740

1:731

1:631

1:575

1:286

1:654

1:658

1:659

1:286

1:540

1:541

876:7

1:655

Ruonanpuhti

467 Vanhakartano

1:654

1:659

1:658

1:709

1:656

1:699

1:700

1:701

1:741

1:711

1:742

876:4

Kuljunpuhti

1:658

1:692

1:653

1:675

1:719

1:653

1:61

Ruohikkoluoto

1:506

Kallioluoto

1:506

1:505

1:506

1:327

1:326

1:535

