

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

SAARELAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



24.10.2018

1.4.2019

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue

Suunnittelualue muodostuu osasta kiinteistön Leppäranta 895-534-1-97 aluetta. Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 1,7 hehtaaria, josta maapinta-alaa noin 1,2 ha ja vesipinta-alaa noin 0,5 ha.

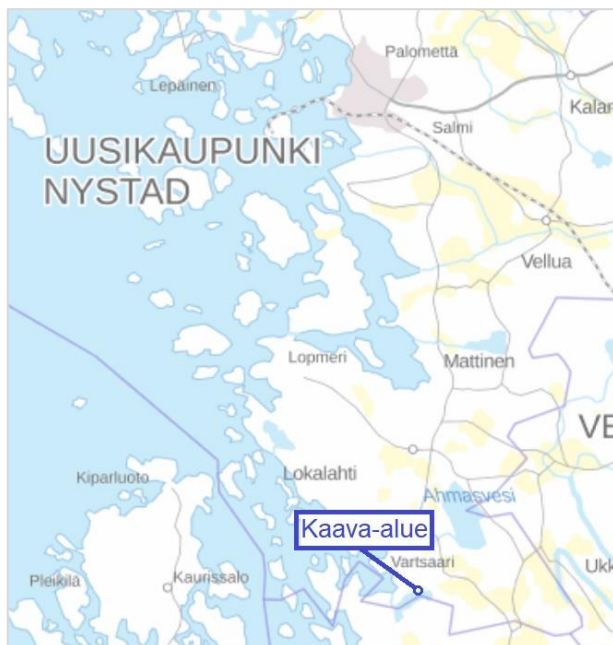
Kaava-alueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 100 metriä ja mitoitusrantaviivaa noin 95 metriä.

RN:o	Nimi	Pinta-ala ha	Mitoitusrantaviiva m	Kiinteistötunnus
1:97	Leppäranta (osa)	1,25	95	895-534-1-97

Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Uudenkaupungin Vartsaassa, noin seitsemän kilometriä Lokalahdesta sekä noin 22 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta etelään. Kaava-alue sijaitsee Kuutniemenaukon ranta-alueella. Alueelle on kiinteä tieyhteys.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©Maanmittauslaitos

Kaava-alueen ohjeellinen raja (vihreällä):



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©Maanmittauslaitos

Kaava-alue ilmakuvasa:



Lähde: Kiinteistötietopalvelu, karttaote. ©Maanmittauslaitos

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan talousmetsää.

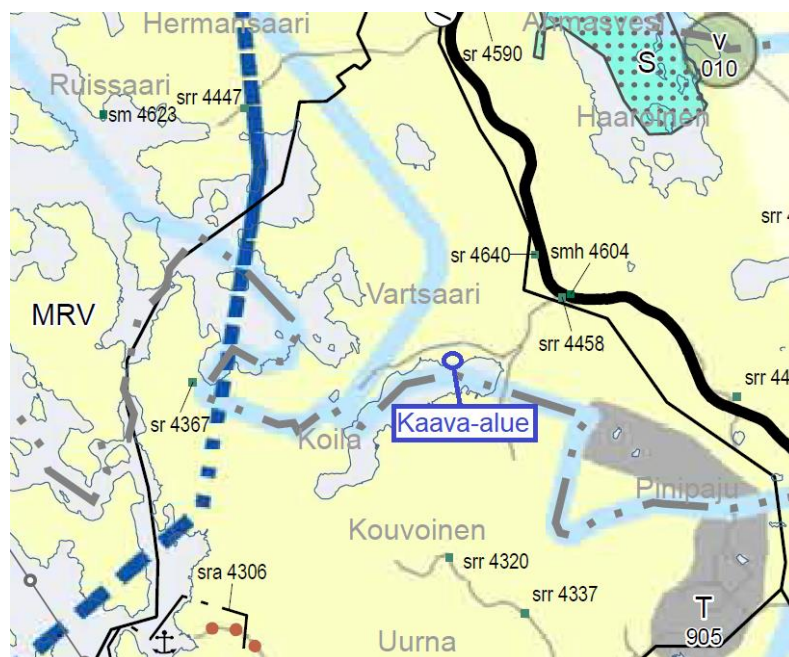
Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamaton.

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 virkistyskehittämistarpeita (MRV).

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYKSEKSI

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyväan 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.

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-
maakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätök-
sellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on
saanut lainvoiman. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihema-
kuntakaavassa.



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

Lähde: Uudenkaupungin yleiskaava

Suunnittelualue on yleiskaavassa kyläkeskuksen aluetta (AT).

Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-aluetta 4, 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.

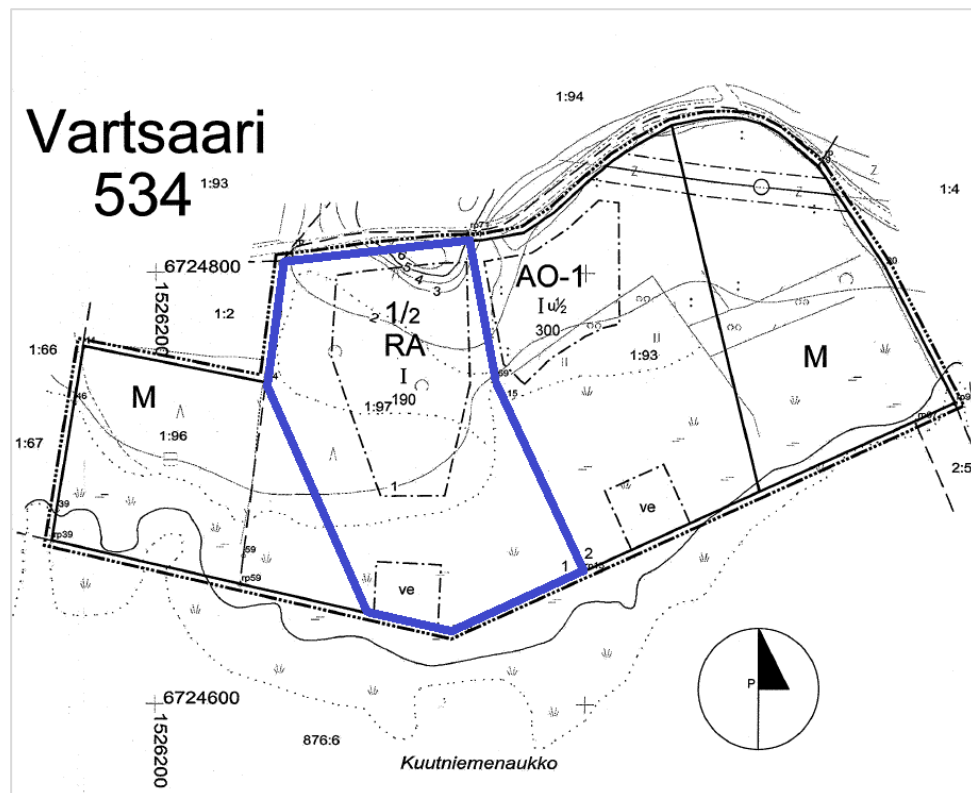
Suunnittelualueella voimassa olevan kaavamääräyksen mukaan vuoden 1980 jälkeen tapahtuneita lohkomisia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määritettäessä.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Saarelan ranta-asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 27.1.2014.

Suunnittelualue on ranta-asemakaavassa loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Rakennuspaikalla on rakennusoikeutta yhteensä 190 k-m².

Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta:



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. 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.

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 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 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.

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

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 11.6.2013.

2.2 Tavoite

Suunnittelutyön tavoitteena on muuttaa loma-asunnon rakennuspaikka vakituiseen asunnon rakennuspaikaksi.

2.3 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan nykytilanneselvitys.

2.4 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.

3. Osalliset

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- Suunnittelualueen maanomistajat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Uudenkaupungin kaupungin hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Tammi-helmikuu

2019:

Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa* kaupunginvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus

kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä kaupungissa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Toukokuu 2019:

Kaavaehdotus nähtäville. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Syyskuu 2019:

Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

suunnitteluavustaja, FM Päivi Leppänen
puh. 050 345 4005, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Uudenkaupungin kaupunki:

kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
puh. 0500 743087, leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

kaavasuunnittelija Annakaarina Lamminpää
puh. 050 370 5771, annakaarina.lamminpaa@uusikaupunki.fi

Hallinto- ja kehittämiskeskus
Kaupunkisuunnittelu
Välskärintie 2 c, 23500 UUSIKAUPUNKI

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy