

UUSIKAUPUNKI

SAARELAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



1.4.2019

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 ja maisema	5
Muinaismuistot	6
Maanomistus.....	6
2.2. Suunnittelutilanne	6
Maakuntakaava	6
Yleiskaava	7
Ranta-asemakaava	8
Rakennusjärjestys	9
Emätilaselvitys	10
Luontoinventointi	11
Vanha rakennuskanta.....	11
Kaavan pohjakartta	11
Rakennuskiellot	11
3. Suunnittelun vaiheet.....	12
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	12
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	12
Viranomaisyhteistyö	12
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	12
Kaavaehdotus.....	12
Kaavan hyväksyminen	12
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	13
4.1. Kaavan rakenne	13
Mitoitus.....	13
Palvelut.....	13

4.2.	Aluevaraukset.....	13
	Korttelialueet	13
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	14
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	14
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	14
	Taloudelliset vaikutukset.....	15
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	16
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	16
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	16
5.3.	Toteutuksen seuranta	16

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 4) Kaavaluonnoksesta saadut lausunnot

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	24.10.2018	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 21.1.2019 § 7
1.0	Kaavaehdotus	1.4.2019	Käsitelty uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.__.2019 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI

SAARELAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Osaa kiinteistöstä Leppäranta 895-534-1-97.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 2.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	31.1.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	31.1.2019 – 4.3.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___.2019 – ___.___.2019
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2019

1.2. 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.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

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 0,2 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

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on melko tasaista metsämaata. Suunnittelualue on rakentamatonta.



Ranta-alue on ruovikkoista



Suunnittelualan pohjoisosassa maasto hieman jyrkkenee

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

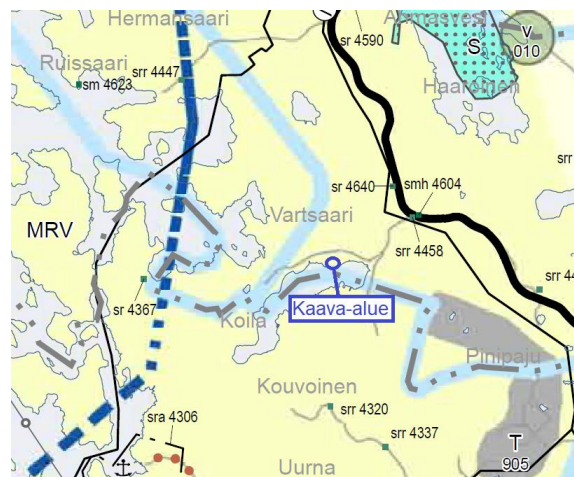
Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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

Kaava-alue maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta

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

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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

Alue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 4, eli 2–3 lay/km ja 50 % vapaata rantaa.

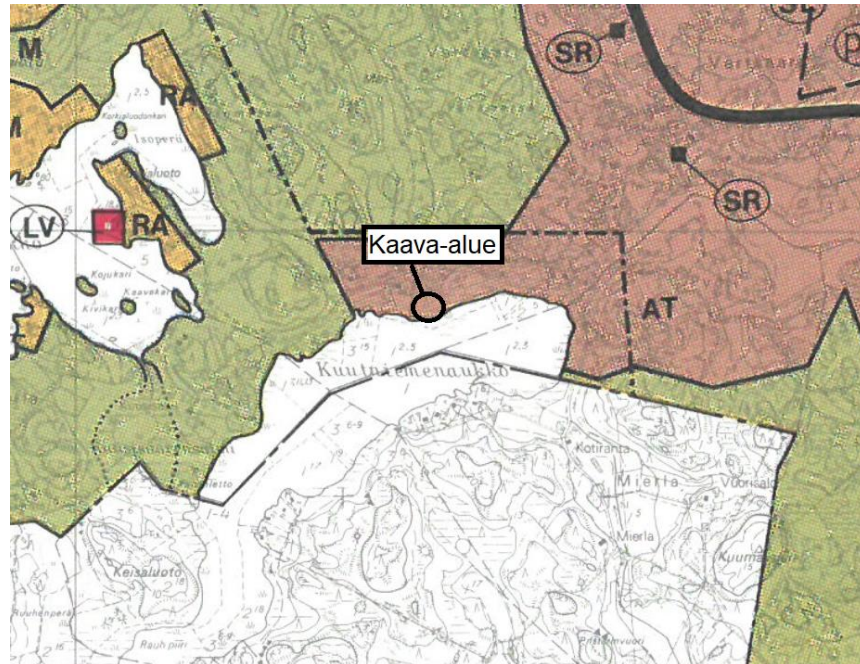
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Kaava-alue vaihemaakuntakaavassa:

**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 kyläkeskuksen aluetta (AT).

Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alue 4, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 3 ha maa-alueella kohti siten, että pienempi lukumäärä on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviihvasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi.

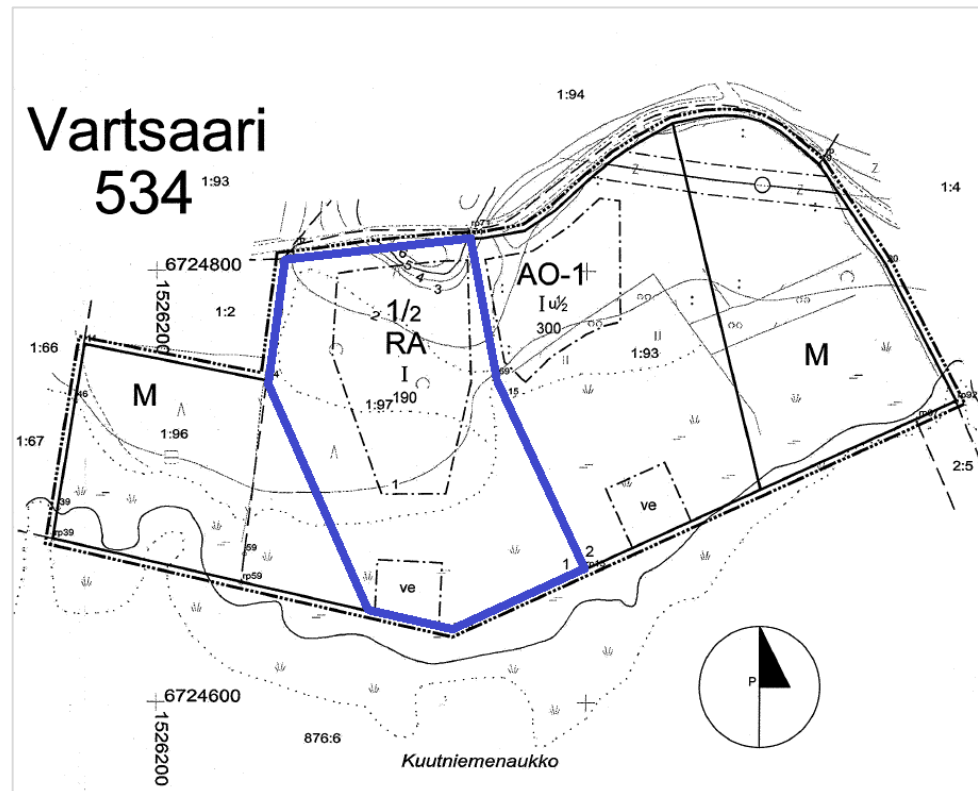
Suunnittelualueella voimassa olevan kaavamääräyksen mukaan vuoden 1980 jälkeen tapahtuneita lohkomisia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määritettäessä.

Ranta-asemakaava

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

Suunnittelualue on ranta-asemakaavassa loma-asuntojen kortteli-alue (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 väriytykseen. 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.

Emätilaselvitys

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

Luontoinventointi

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

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualue on rakentamaton.

Kaavan pohjakartta

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

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

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnossa kaavaluonnoksesta todettiin, että ELY-keskuksella ei ole toimialallaan lausuttavaa. Myös Varsinais-Suomen liiton lausunnossa todettiin, että liitolla ei ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen ja liiton lausunnot ovat tässä selostuksessa liitteenä 4.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta 21.1.2019. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuu-
luttamalla 31.1.2019 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen
Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 24.10.2019 päivätty
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 31.1. – 4.3.2019 Uudenkau-
pungin virastotalolla.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2019 päivä-
tyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2019 § ____.

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

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa loma-asuntojen rakennuspaikka (RA) osoitetaan vakituiseen asumiseen (AO).

Mitoitus

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 1,7 hehtaaria, josta maapinta-alaa noin 1,2 ha ja vesipinta-alaa noin 0,5 ha.

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

Suunnittelualueella ei ollut tarpeen laatia emätilaselvitystä eikä mitoitustaselmaa.

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. Alueen lähipalveluita on saatavissa myös Taivassalon kunnan puolella noin 13 kilometrin päässä.

4.2. Aluevaraukset

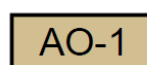
Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu yksi erillispientalojen korttelialue (AO-1).

Kortteli 2



Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m² ja erillisen saunarakennuksen enintään 25 m². Rakennusten kokoaiskerrosala saa olla enintään 300 m².

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuuotoksessa osoitetaan yksi vakituisen asunnon rakennuspaikka, joten kaava lisää vakituista asutusta alueella hyvin vähän.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen luoteispuolella ja läheisessä Vartsaaren kyläkeskuksessa sijaitsee vakituisen asunnon rakennuspaikkoja. Kaava-alueelle on kiinteä tieyhteys, ja alueelta on riittävät yhteydet olemassa olevaan kunnan palveluverkkoon. Kaavasta ei aiheudu erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteen kannalta.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavamuuotoksella 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 kaavamuuotuksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Rakennuspaikka on osoitettu samalle paikalle kuin voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennuspaikka, joten kaavasta ei ole tiedossa haitallisia vaikutuksia alueen luonnonolojen kannalta.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Rakennuspaikka on pääosin savimaata, muuttuen pohjoisosastaan kalliomaaksi.

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 1.4.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Päivi Leppänen
FM