

UUSIKAUPUNKI

SUNDHOLMAN JA VARESMAAN RANTA-ASEMAKAA- VAN MUUTOS 3

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



12.2.2019 (27.5.2019)

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
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
Maakuntakaava	7
Yleiskaava	8
Ranta-asemakaava	9
Rakennusjärjestys.....	10
Emätilaselvitys	11
Luontoinventointi	12
Vanha rakennuskanta.....	12
Kaavan pohjakartta	12
Rakennuskiellot	12
3. Suunnittelun vaiheet.....	13
3.1. Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	13
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	13
Viranomaisyhteistyö	13
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	13
Kaavaehdotus.....	13
Kaavan hyväksyminen	14
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	15
4.1. Kaavan rakenne	15
Mitoitus.....	15

	Palvelut.....	15
4.2.	Aluevaraukset.....	15
	Korttelialueet	15
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset.....	16
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	16
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	16
	Taloudelliset vaikutukset.....	17
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	18
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	18
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	18
5.3.	Toteutuksen seuranta	18

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	24.10.2018	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 26.11.2018 § 327
1.0	Kaavaehdotus	12.2.2019	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 25.2.2019 § 68
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	(27.5.2019)	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa __.__.2019 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI SUNDHOLMAN JA VARESMAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 5

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 5

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	13.12.2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	13.12.2018 – 14.1.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	21.3.2019 – 23.4.2019
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Uudenkaupungin Matalanpuhdin länsiosan ranta-alueella, noin 10 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta etelään. 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. Tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 300 kerrosneliömetriä.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä Sundis 895-467-1-739. Suunnittelualue on pinta-alaltaan noin 0,7 hehtaaria.

Kaava-alueella on sekä todellista rantaviivaa että mitoitusrantaviivaa yhteensä noin 60 metriä.

RN:o	Nimi	Pinta-ala ha	Mitoitusrantaviiva m	Kiinteistötunnus
1:739	Sundis	0,7	60	895-467-1-739

Alue on rakennettu ja kiinteistöllä 895-467-1-739 sijaitsee lomarakennus sauna- ja varastorakennuksineen. Lähinaapurustossa kaava-alueen itäpuolella on rakennettuja lomarakennuspaikkoja.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue sijoittuu pohjoisrinteeseen ja on maastoltaan kalliosta metsämaata.



Näkymä suunnittelualueen eteläosan kallioilta kohti itää



Näkymä rannassa kohti luodetta

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:

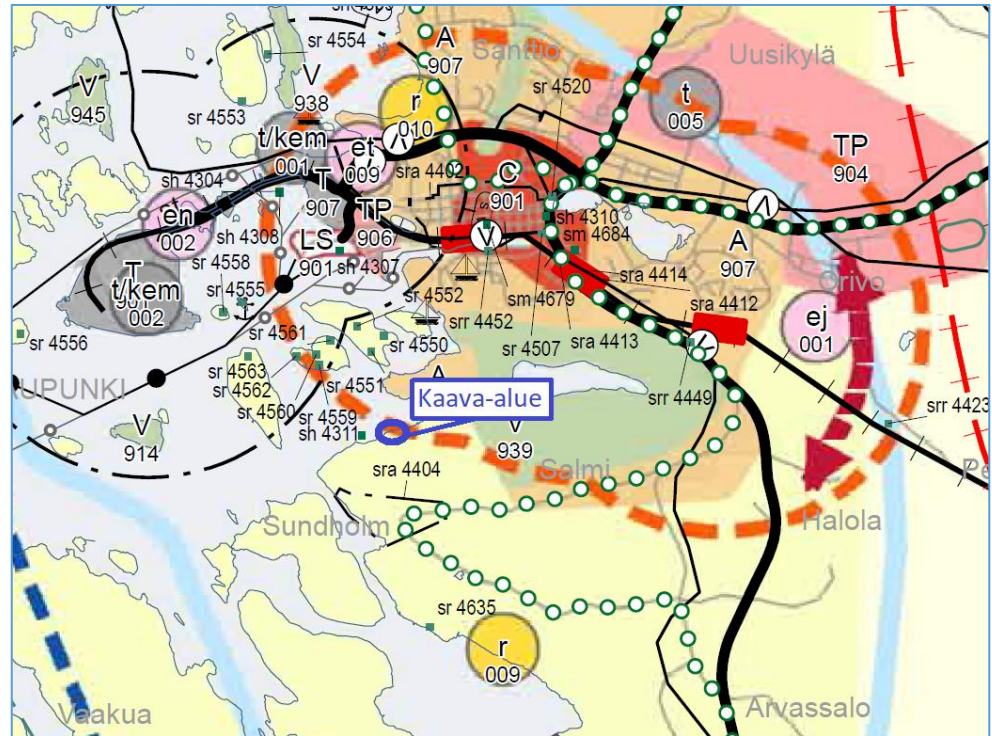
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- 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 suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita (MRV). Alue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2, eli 5-7 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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 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.

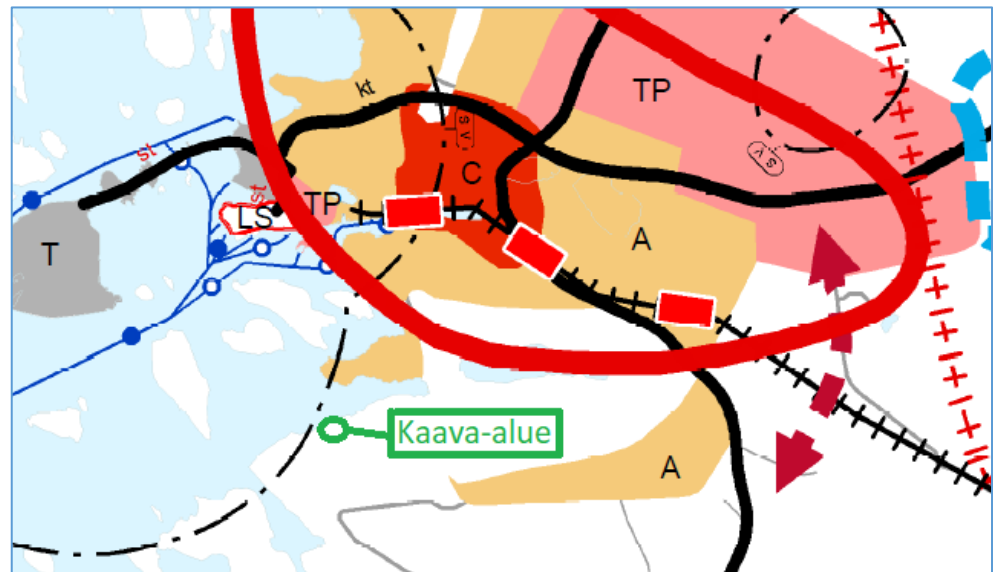
Alue sijaitsee lisäksi raideliikenteeseen tukeutuvan taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueen reunalla.

**RAIDELIIKENTEeseen TUKEUTUVA TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE****SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

Alueen maankäyttöä kehitetään ja se mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi.

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, mutta sen lähellä kulkee suoja/konsultointivyöhyke.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti vaihemaakuntakaavassa:

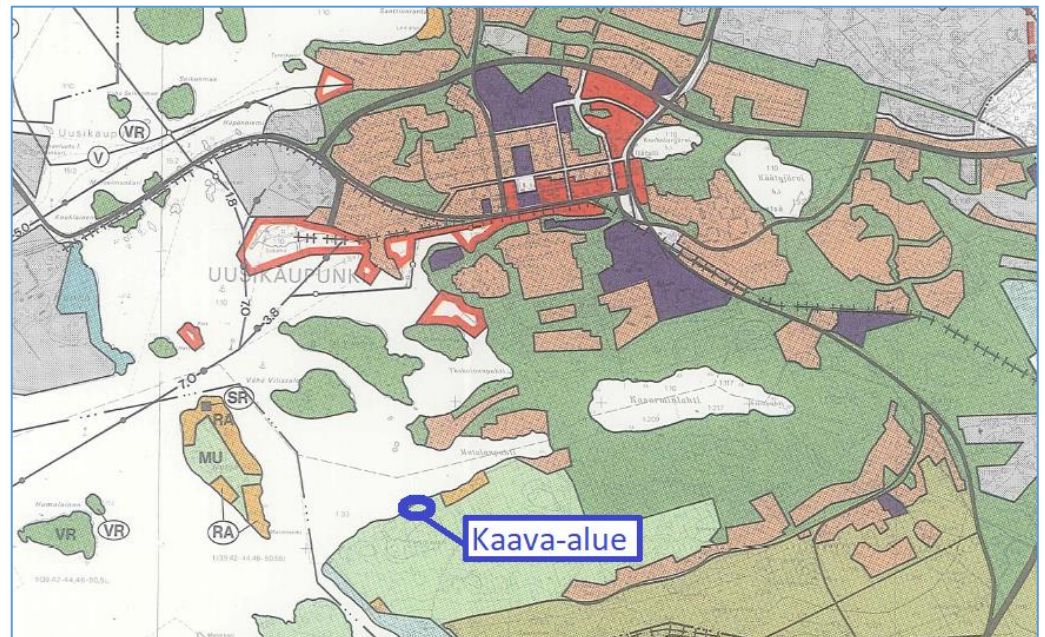


Lähde: Taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Yleiskaava

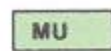
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti yleiskaavassa:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaava

Suunnittelualue on merkitty yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jossa on ulkoilun ohjaustarvetta tai ympäristöarvoja (MU).



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA.

ALUEELLE VOIDAAN SIIJOITTAA ULKOILUPOLKUJA. ALUEEN MAISEMAA TULEE HOITAA NIIN, ETTÄ YMPÄRISTÖN ARVOT SÄILYVÄT.

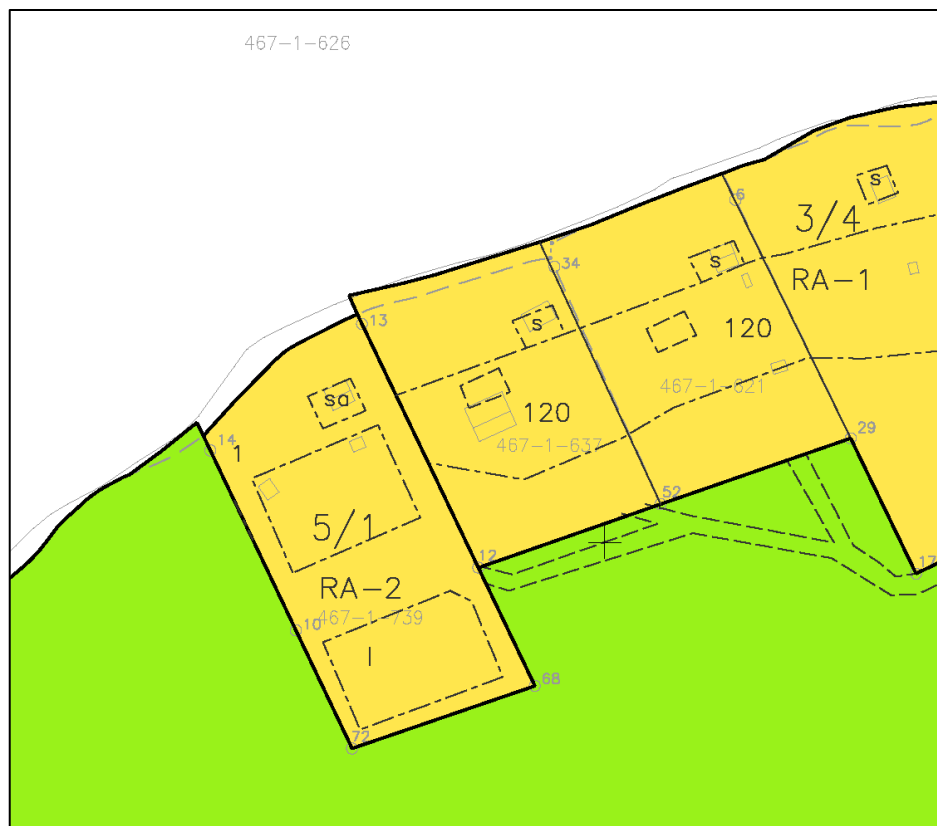
Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alueetta 1, jolla loma-asunto asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 3 ha maa-alueetta kohti siten, että pienempi lukumäärä on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueelle on 12.12.2011 hyväksytty Sundholman ja Varesmaan ranta-asemakaavan muutos, jolloin muodostui RA -alue (loma-asuntojen korttelialue).

Suunnittelualueen rakennuspaikalla on rakennusoikeutta yhteensä 200 k-m².

Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta:



Lähde: Uudenkaupungin ajantasa-asemakaava

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.

Emätilaselvitys

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

Luontoinventointi

Luontoinventointia ei ole tarpeen laatia, sillä kaavamuutoksessa osoitetaan rakentamista samalle alueelle kuin nykyisessä ranta-asemakaavassa. Ranta-asemakaavan yhteydessä on aikaisemmin tehty luontoinventointi ja inventoinnissa ei ole tullut esille seikkoja, mitkä olisi tarpeen ottaa huomioon kaavamuutoksessa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa. Alueen olemassa oleva rakennuskanta on verrattaen uutta.

Kaavan pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Ranta-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).

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta 26.11.2018 § 327. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 13.12.2018 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 24.10.2018 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 13.12.2018 – 14.1.2019 Uudenkaupungin virastotalolla ja kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotuksesta ei jätetty mielipiteitä nähtävilläoloaikana.

Varsinais-Suomen ELY keskus on todennut kommenttina kaavaluonnoksesta (ylitarkastaja Katariina Alaspää 8.1.2019): *”ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset, maakuntakaavan mukainen rakentamisen mitoitus ja vapaan rannan vaatimus sekä maanomistajien ja emätilojen tasapuolinen kohtelu rantarakennusoikeutta jaettaessa. ELY-keskuksella ei ole toimialallaan muuta lausuttavaa.”*

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto on päättänyt 21.1.2019 § 11, että se ei anna lausuntoa kaavaluonnoksesta.

Kaavaehdotus

(Täydennetty 27.5.2019)

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 12.2.2019 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 25.2.2019 § 68.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 21.3. - 23.4.2019.

Kaavaehdotuksesta ei tullut muistutuksia osallisilta. Varsinais-Suomen ELY keskus on todennut kommenttina kaavaehdotuksesta (ylitarkastaja Katariina Alaspää 23.4.2019): *"ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset, maakuntakaavan mukainen rakentamisen mitoitus ja vapaan rannan vaatimus sekä maanomistajien ja emätilojen tasapuolinen kohtelu rantarakennusoikeutta jaettaessa. ELY-keskuksella ei ole toimialallaan muuta lausuttavaa."*

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto on päättänyt 15.4.2019 § 30, että se ei anna lausuntoa kaavaehdotuksesta.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa loma-asuntojen rakennuspaikka (RA-2) muuttuu vakituiseen asumiseen (AO-1).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 0,7 hehtaaria. Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

Suunnittelualueella ei ollut tarpeen laatia emätilaselvitystä eikä mitoituslaskelmaa.

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m².

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Uudenkaupungin keskustassa noin 10 kilometrin päässä alueelta.

4.2. Aluevaraukset

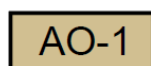
Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

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

Kortteli 5



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 itäpuolella on useita rakennettuja lomarakennuspaikkoja. Kaava-alueelle on kiinteä tieyhteys, ja alueelta on riittävät yhteydet olemassa olevaan kunnan palveluverkkoon. Kaavamuutoksella ei siten hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

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 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 kaavamuutoksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

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

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

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 12.2.2019 (27.5.2019)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.