386-RAK1902

UUSIKAUPUNKI

AAHOLMIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9

4.6.2019

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 6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista 6
Alueen yleiskuvaus 6
Luonnonympäristö 6
Rakennettu ympäristö 6
Muinaismuistot 8
Maanomistus 8
2.2. Suunnittelutilanne 8
Maakuntakaava 8
Vaihemaakuntakaava 9
Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta. Varsinais-Suomen liitto 9
Yleiskaava 9
Ranta-asemakaava 10
Rakennusjärjestys 11
Emätilaselvitys 13
Luontoinventointi 13
Vanha rakennuskanta 13
Kaavan pohjakartta 13
Rakennuskiellot 13
3. Suunnittelun vaiheet 14
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen 14
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö 14
Viranomaisyhteistyö 14
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos 14
Kaavaehdotus 14
Kaavan hyväksyminen 14

4. Ranta-asemakaavan kuvaus 15
4.1. Kaavan rakenne 15
Mitoitus 15
Palvelut 15
4.2. Aluevaraukset 16
Korttelialueet 16
Maa- ja metsätalousalueet 16
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset 17
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön 17
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön 18
Taloudelliset vaikutukset 19
5. Ranta-asemakaavan toteutus 20
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 20
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus 20
5.3. Toteutuksen seuranta 20

LIITTEET
1) Asemakaavan seurantalomake
2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
4) Emätilaselvitys

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	4.6.2019	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa _._.2019 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI
AAHOLMIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:
Korttelia 1 (osa), venevalkama-aluetta ja pysäköintialuetta sekä maa- ja metsätalous- ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:
Kortteli 1 (osa), kortteli 2 ja venevalkama-aluetta sekä maa- ja metsätalous- ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Suunnitteluorganisaatio
Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut ARK Takala Oy:n alikonsulttina Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	_._.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	_._.–_._.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	__.__.2019 – __.__.2019
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Uudenkaupungin keskustasta noin 15 km länteen Aaholmin saaressa. Alueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelutyö koskee kahden loma-asuntojen rakennuspaikan muutosta sekä venevalkama-alueelle sijoitettavaa vakituisen asunnon rakennuspaikkaa. Tavoitteena on muuttaa suunnittelualueelle sijoittuvasta toisesta loma-asuntojen rakennuspaikasta vakituisen asunnon rakennuspaikka sekä muuttaa rakennuspaikan rakennus-

ala vastaamaan jo toteutunutta rakentamista. Toisella loma-asuntojen rakennuspaikalla tavoitteena on vähäisesti kasvattaa enimmäisrakennusoikeuden määrää. Lisäksi tavoitteena on yhden uuden pysyvän asumisen rakennuspaikanosoittaminen nykyisen ranta-asemakaavan mukaiselle venevalkama-alueelle. Venevalkama-alueelle rakennetuille rakennuksille osoitetaan vähäisesti lisärakennusoikeutta.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää kiinteistöt 895-431-3-145, 895-431-3-146, 895-431-3-151 ja 895-431-3-159.

Kiinteistöillä 895-431-3-145 ja 895-431-3-146 sijaitsee loma-asuntojen korttelialueen ohjeelliset rakennuspaikat 2 ja 3. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 7,6 hehtaaria ja rantaviivaa yhteensä noin 850 metriä. Suunnittelualue on ajanmukaisen vesi- ja viemärihuollon piirissä ja Aaholmin saareen on rakennettu silta.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Rakennettu ympäristö

Korttelin 1 rakennuspaikalle 2 (kiinteistö 895-431-3-145) on rakennettu loma-asunto sekä autokatos, mutta rakennuspaikalla 3 (kiinteistö 895-431-3-146) ei sijaitse rakennuksia.

Loma-asunto korttelin 1 rakennuspaikalla 2: Kuva: Antti Siirava

Venevalkama-alueella on rakennuksia, joiden yhteenlaskettu kokonaiskerrosala on noin 220 m^2.

Venevalkama-alueella sijaitseva rakennus (noin 140 m^2): Kuva: Antti Siirava

Venevalkama-alueella sijaitsevia rakennuksia (55 m^2 ja 25 m^2): Kuva: Antti Siirava

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. Maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV).

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella.

Ote maakuntakaavasta. Suurpiirteinen kaava-alue rajattu punaisella:

Lähde: Maakuntakaavakartta. Varsinais-Suomen liitto

MRV

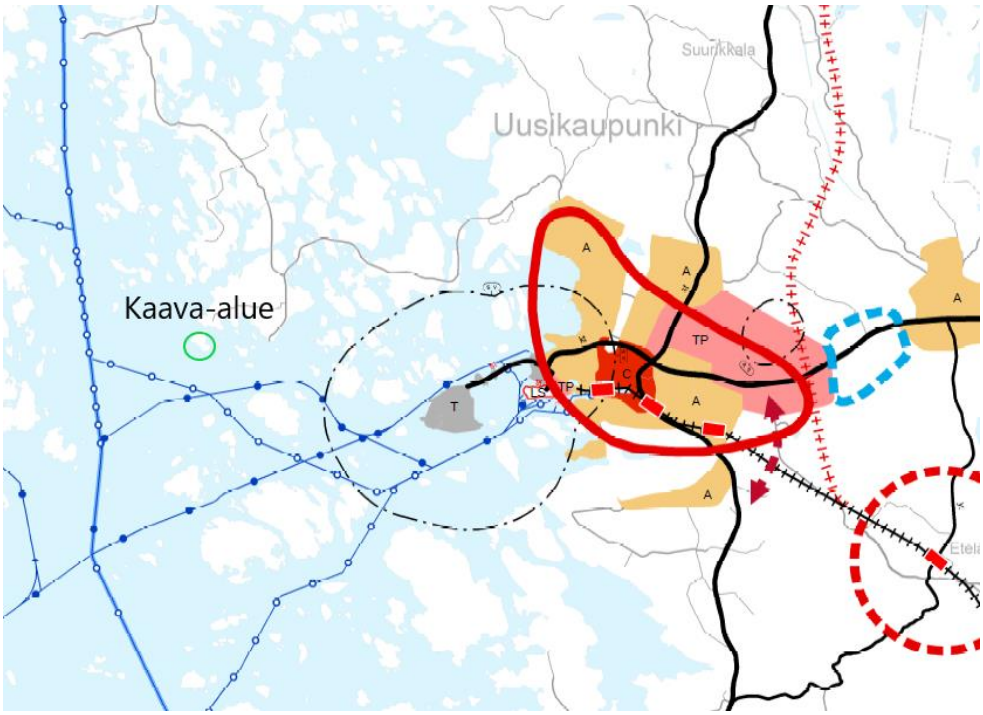
MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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

Vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.208 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

Ote vaihemaakuntakaavasta. Suurpiirteinen suunnittelualue rajattu vihreällä:



Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta. Varsinais-Suomen liitto

Yleiskaava

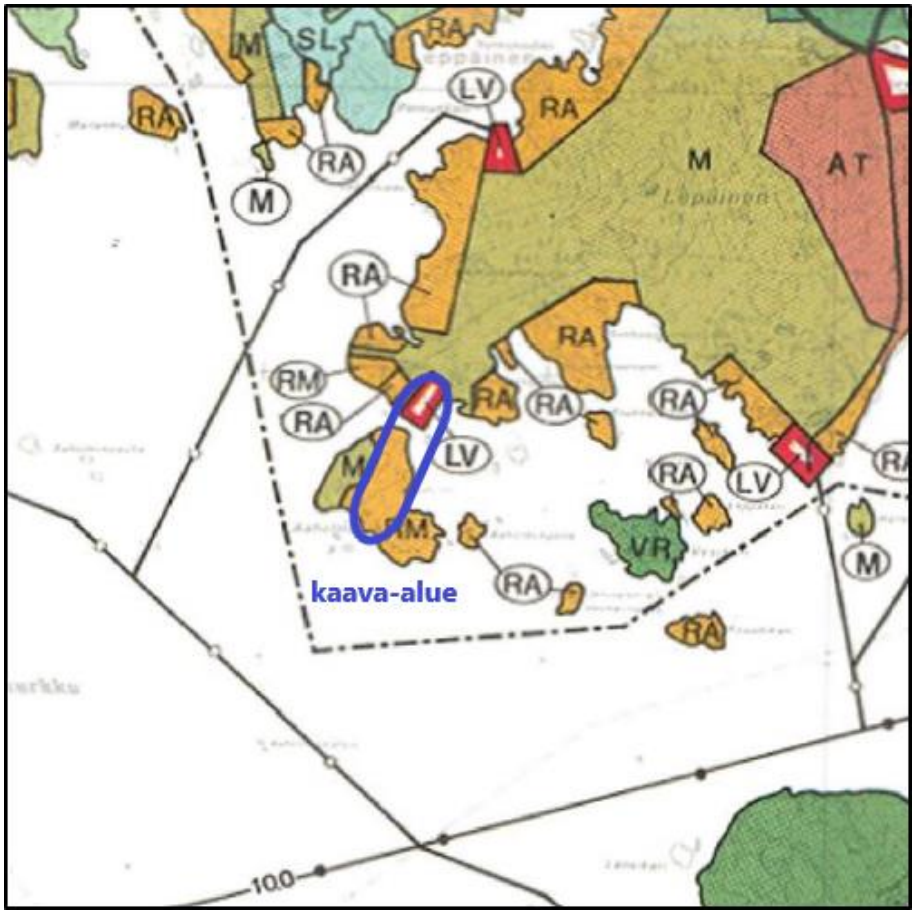
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja on tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

Suunnittelualueeseen kohdistuu yleiskaavassa merkintä matkailupalvelujen aluetta (RM). Alue on varattu lomakyliä ja muita matkailua palvelevia toimintoja varten. Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-aluetta II, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 2 ha maa-aluetta kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä

rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta. Lisäksi suunnittelualueeseen kohdistuu yleiskaavassa merkinnät vesiliikenteen alue (LV) ja maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).

Suunnittelualueella voimassa olevan kaavamääräyksen mukaan vuoden 1985 jälkeen tapahtuneita lohkomisia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määritettäessä.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti yleiskaavassa:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaava. ©Uudenkaupungin kaupunki

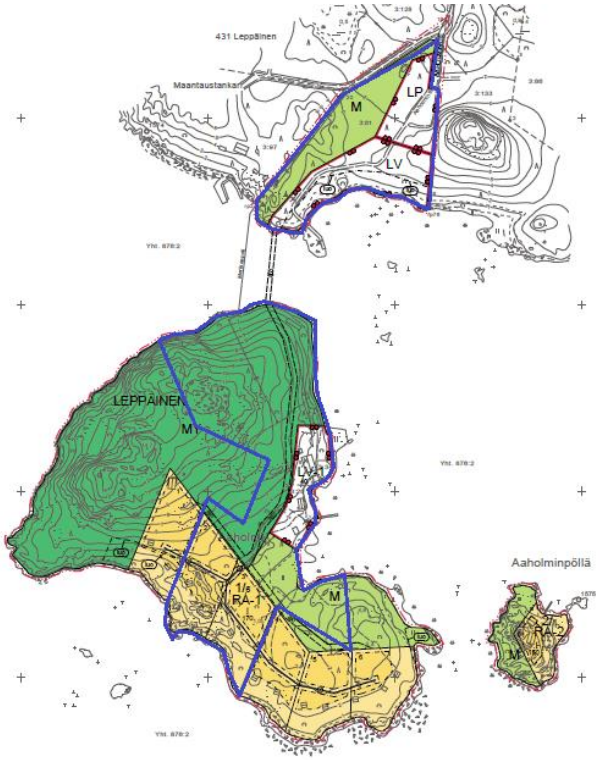
Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uudenkaupungin kaupunginvaltuuston 3.11.2011 hyväksymä Aaholmin ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1), maa- ja metsätalousalueeksi (M), maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) ja venevalkama-alueeksi (LV, LV-1) sekä pysäköintialueeksi (LP).

Kaava-alueella jokaiselle kuudelle loma-asuntoalueen rakennuspaikalle on asemakaavassa osoitettu enimmäiskerrosalaa 170 k-m^2, joka on rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu kerrosala. Kaava-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on näin ollen 1020 k-m^2. Loma-asuntoalueen rakennuspaikalle saa kaavamääräyksen RA-1 mukaan rakentaa yhden 120 k-m^2:n loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m2:n saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m^2:n vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.

Venevalkama-alueelle (LV-1) on osoitettu rakennusoikeutta 40 k-m^2. Maa- ja metsätalous- (M) ja maa- ja metsätalousalueella, jolla on erityisiä ympäristöllisiä arvoja (MY), ei ole rakennusoikeutta.

Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä:



Lähde: Ranta-asemakaavakartta

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Uudenkaupungin rakennusjärjestys, joka on hyväksytty Kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 ja on tullut voimaan 14.8.2018.

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 siten, että kaavamuutoksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueille rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen ja rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennuksen harjan on 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.

Rakennusjärjestyksen 14 § mukaan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi vaatii poikkeamisluvan sekä rakennusluvan. Rakennusluvassa rakennuksen teknisten ominaisuuksien on täytettävä voimassaolevat määräykset. Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää muun muassa seuraavat kriteerit:

- Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3.000 m2
- Rakennuspaikalla tulee olla järjestettynä riittävä vedensaanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä edellytettävällä tavalla
- Poikkeamisluvan hakijan tulee esittää jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma poikkeamishakemuksen yhteydessä
- Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus tällaisen järjestämiseen
- Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.
- Pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai vedensaanti ja jätevesien käsittelyn ja viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia

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

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelle on laadittu erillinen emätilaselvitys (liite 4).

Emätilaselvitys perustuu oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiseen poikkileikkausajankohtaan 1.1.1985.

Luontoinventointi

Luontoinventointia ei ole tarpeen laatia.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Suunnittelualueen pohjakartta on hyväksytty 23.5.2019 (kiinteistöinsinööri Leena Viljanen, Uudenkaupungin kaupunki).

Rakennuskiellot

Suunnittelualueelle on voimassaolevassa ranta-asemakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousaluetta (M) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Näillä alueilla rakentaminen on kielletty. Suunnittelualueella säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaiset MY ja M kaavamääräykset.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunto kaavaluonnosvaiheessa ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta _._.2019 § ___. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla _._.2019 Uudenkaupungin Sanomat - ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä _._.2019 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _._.–_._.2019 Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin www-sivuilla.

Kaavaehdotus

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAEHDOTUSVAIHEESSA)

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu kaksi erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO ja AO-1) sekä yksi loma-asuntojen rakennuspaikka (RA-1), jossa enimmäisrakennusoikeus on voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukainen. Lisäksi on osoitettu venevalkama-aluetta (LV), joilla olemassa olevien rakennusten lisäksi sallitaan vähäinen lisärakentamisoikeus. Muu alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 7,6 hehtaaria. Asuinrakennusten korttelialuetta on noin 1,04 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta noin 0,54 hehtaaria, venevalkama-aluetta noin 0,80 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 2,85 hehtaaria sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja noin 2,43 hehtaaria.

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

Suunnittelualueelle on laadittu erillinen emätilaselvitys (liite 4). Emätilan alueella kokonaisrakennusoikeus on 7,7 loma-asuntoyksikköä (lay). Kaavamuutoksen jälkeen rakennusoikeus tulee käytetyksi kokonaan (8 lay).

Kerrosalat

Yksiasuntoisten erillispientalojen rakennuspaikalle (AO) on osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m². Yksiasuntoisten erillispientalojen rakennuspaikalle (AO-1) on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m². Loma-asuntojen rakennuspaikalle (RA-1) on osoitettu rakennusoikeutta 200 k-m². Venevalkama-alueille (LV) on rakennusoikeutta osoitettu yhteensä 310 k-m². Kerrosalaa koko kaava-alueelle on osoitettu siten yhteensä 1010 k-m².

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Uudenkaupungin keskustassa maanteitse noin 15 kilometrin päässä.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kaavamuutoksessa on osoitettu korttelin 1 (osa), kortteli 2 venevalkama-aluetta ja maa- ja metsätalousaluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Kaavassa on osoitettu kaksi erillispientalojen rakennuspaikkaa (AO ja AO-1) sekä yksi loma-asuntojen rakennuspaikka (RA-1).

Kortteli 1 (rakennuspaikka 2)

AO

Erillispientalojen korttelialue.
Rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m2 ja kerrosten lukumäärä enintään yksi.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 200 k-m2:n erillispientalon, yhden enintään 25 k-m2:n saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m2 vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.

Kortteli 1 (rakennuspaikka 3)

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue.
Rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m2 ja kerrosten lukumäärä enintään yksi.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 150 k-m2:n loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m2:n saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m2 vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.

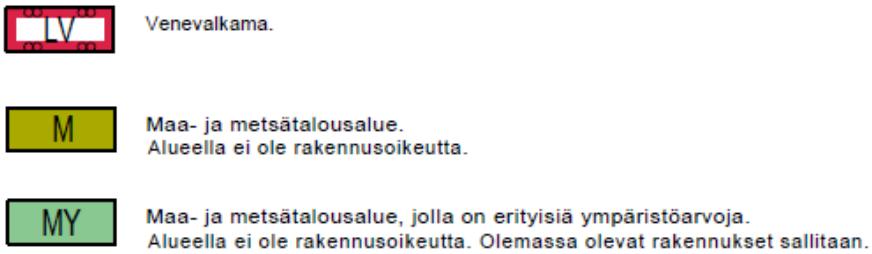
Kortteli 2 (rakennuspaikka 1)

AO-1

Erillispientalojen korttelialue.
Rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m2 ja kerrosten lukumäärä enintään yksi.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 150 k-m2:n erillispientalon, yhden enintään 25 k-m2:n saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m2 vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.

Maa- ja metsätalousalueet

Korttelialueiden ulkopuolinen alue on venevalkama-aluetta sekä maa- ja metsätalousaluetta. Venevalkama-alueille osoitetaan vähäinen määrä lisärakennusoikeutta (+90 k-m^2) olemassa olevien rakennusten yhteyteen. Lisärakennusoikeus jakaantuu kahdelle erilliselle rakennusalalle: 190 m^2 (+50 k-m^2) ja 120 m^2. (+40 k-m^2).



4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella osoitetaan yksi nykyisessä ranta-asemakaavassa osoitettu, rakennettu loma-asunnon rakennuspaikka vakituisen asunnon rakennuspaikaksi sekä yhden loma-asunnon rakennuspaikan kerrosalaa kasvatetaan vähäisesti. Kaavassa osoitetaan yksi uusi vakituisen asumisen rakennuspaikka. Kaava-alueelle tulee siten vähäisesti lisää vakituista asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen lähialueilla on myös ympärivuotista asumista, joten kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden/katujen rakentamista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavan toteutumisen myötä liikenteen määrä saattaa vähäisesti lisääntyä, kun loma-asuntojen rakennuspaikka muutetaan vakituiseen asuinkäyttöön sekä lisäksi osoitetaan yksi uusi vakituisen asumisen rakennuspaikka.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksessa yhtenäisen vapaan rannan osuus lisääntyy venevalkama-alueen poistuessa kaava-alueen poihjoisosasta. Kaavaratkaisulla ei ole muutoin vaikutusta virkistysalueen määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavaratkaisussa muutetaan yksi loma-asuntojen rakennuspaikka erillispientalojen rakennuspaikaksi sekä osoitetaan hieman lisää rakennusoikeutta yhdelle loma-asuntojen rakennuspaikalle sekä venevalkama-alueelle. Kaavassa osoitetaan yksi uusi rakennuspaikka. Kaavamuutoksella ei ole erityisiä vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen tai luonnonoloihin.

Erillispientalojen rakennuspaikaksi osoitetulla rakennuspaikalla sijaitseva maisemaan ja ympäristöön soveltuva rakennus. Kuva: Antti Siirava

Erillispientalojen rakennuspaikaksi on osoitettu rakennuspaikka kuvan oikeaan reunaan. Kuva: Antti Siirava

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. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa ___.___.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.