

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

AAHOLMIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

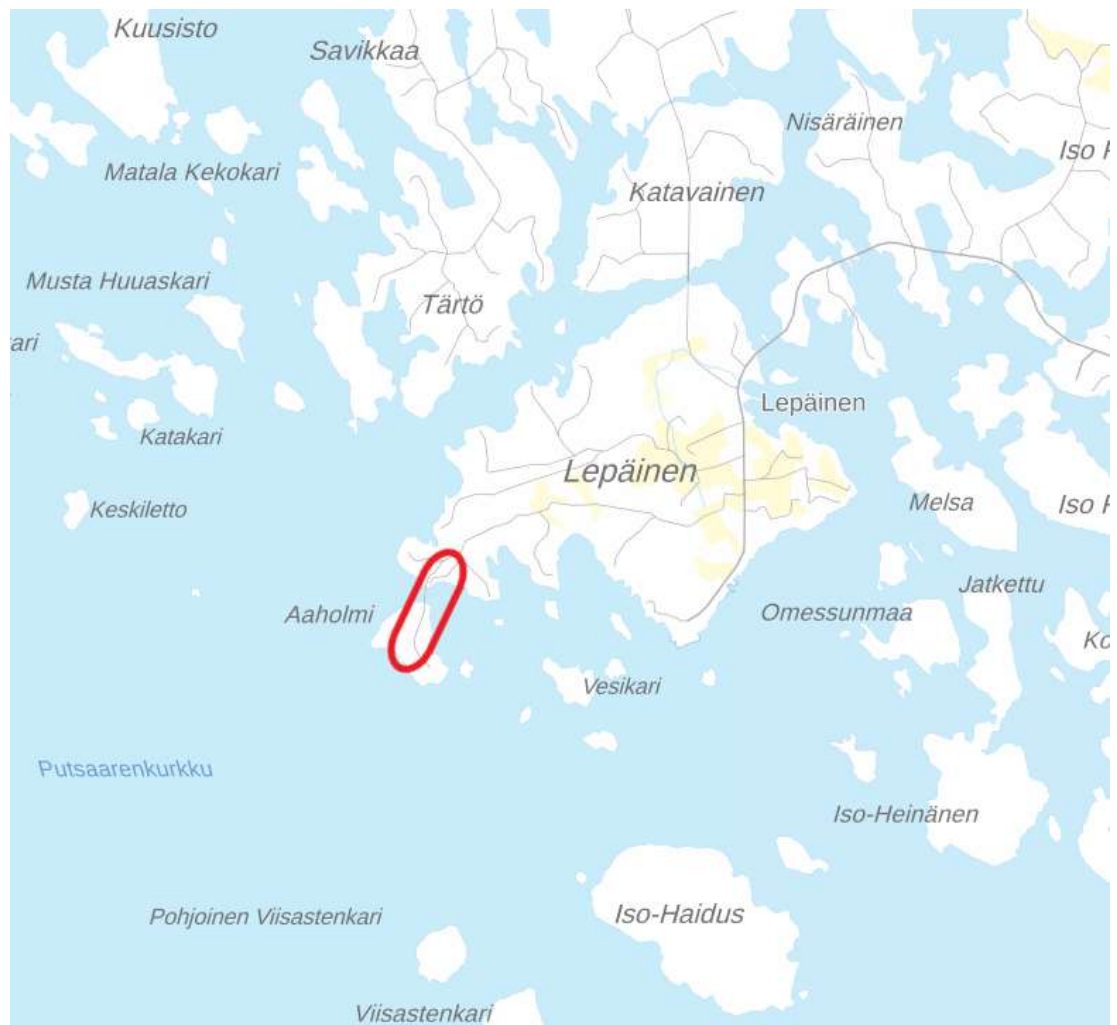


4.6.2019

Nosto Consulting Oy

1. Suunnittelualue ja sijainti

Kaava-alueen sijainti kartalla:



Suunnittelalueen suurpiirteinen sijainti merkitty punaisella. Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML



Ilmakuva kaava-alueesta. Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti merkitty punaisella.
lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Kiinteistöt, joita kaavamuuotos koskee ja kaava-alueen ohjeellinen raja (rajattu mustalla).



Lähde: Maanmittauslaitos, ote kiinteistörekisteristä. ©MML

Maanomistus

Suunnittelualueella sijaitsevat kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kiinteistöllä 895-431-3-145 rakennettuna loma-asunto sekä autokatos. Kiinteistöllä 895-431-3-146 ei ole tällä hetkellä rakennuksia. Kiinteistölle 895-431-3-151 on rakennettu noin 140 m² ja 70 m² kokoiset rakennukset sekä kiinteistölle 895-431-3-159 on rakennettu noin 55 m² ja 25 m² kokoiset rakennukset.

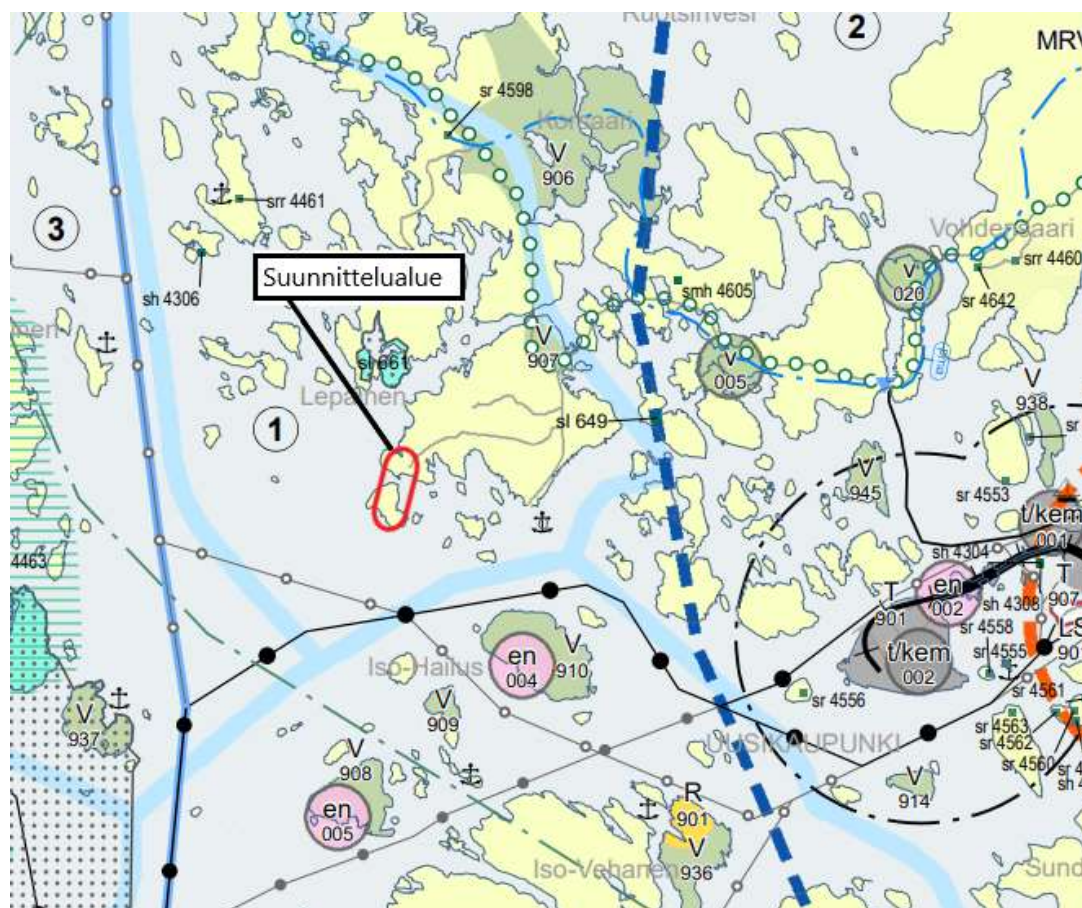


Kuvat: Pasi Lappalainen

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

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Loma-asutuksen mitoituksessa alueella on vapaan rannan osuus 40 prosenttia, 7-10 lay/km.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa (rajattu punaisella).



Lähde: Maakuntakaavakartta

MRV**MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (TPLMK, VSMK)**

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysalueiden 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 pysyväan asutukseen.

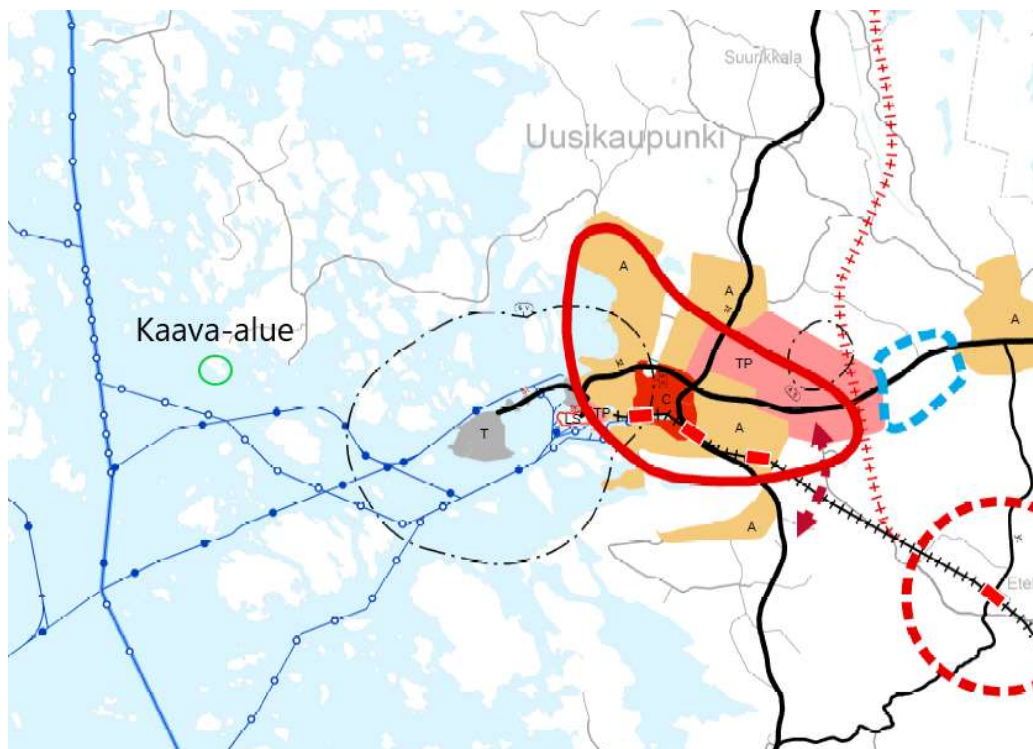
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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 11.6.2018 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.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti seutukohtaisessa Vakka-Suomen vaihemaakuntakaavassa.



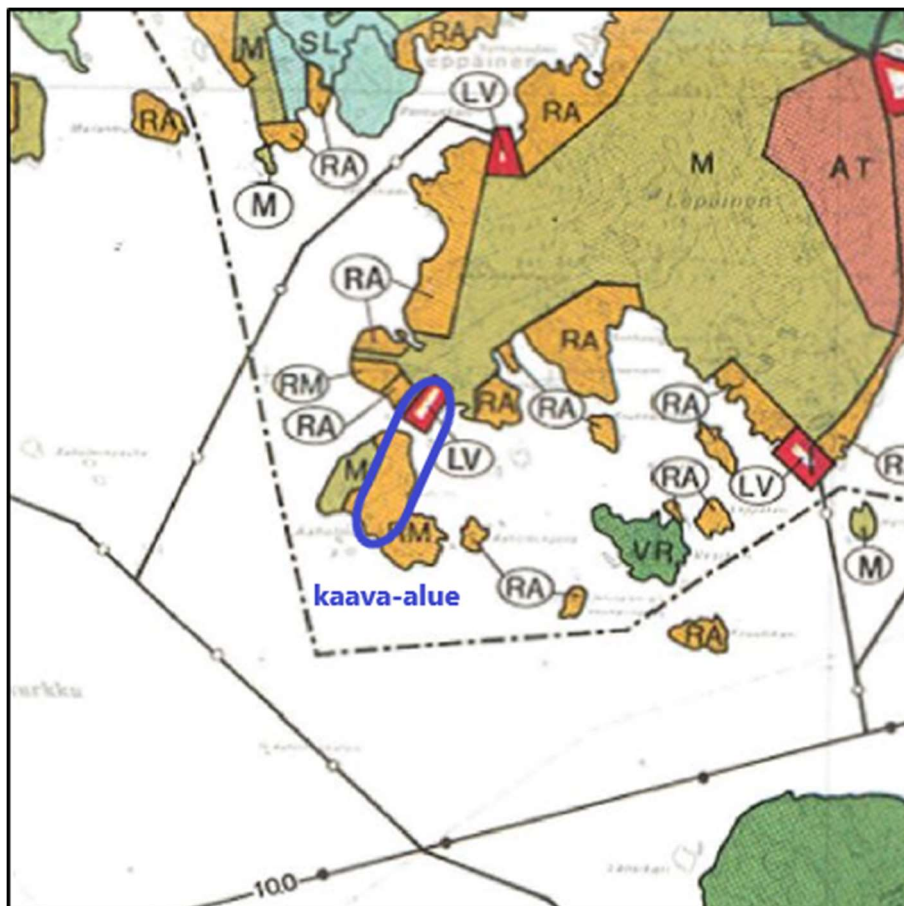
Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta, Varsinais-Suomen liitto

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.

Suunnittelualueeseen kohdistuu yleiskaavassa merkintä matkailupalvelujen aluetta (RM). Alue on varattu lomakylä ja muita matkailua palvelevia toimintoja varten. Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alue II, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 2 ha maa-alueella 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).

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti yleiskaavassa:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaava. ©Uudenkaupungin kaupunki

Suunnittelualuetta koskevat määräykset yleiskaavassa:

- | | |
|-----------|---|
| RM | MATKAILUPALVELUJEN ALUE.

ALUE ON VARATTU LOMAKYLIÄ JA MUITA MATKAILUA PALVELEVIA TOIMINTOJA VARTEN. |
| LV | VESILIIKENTEEEN ALUE. |
| M | MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. |

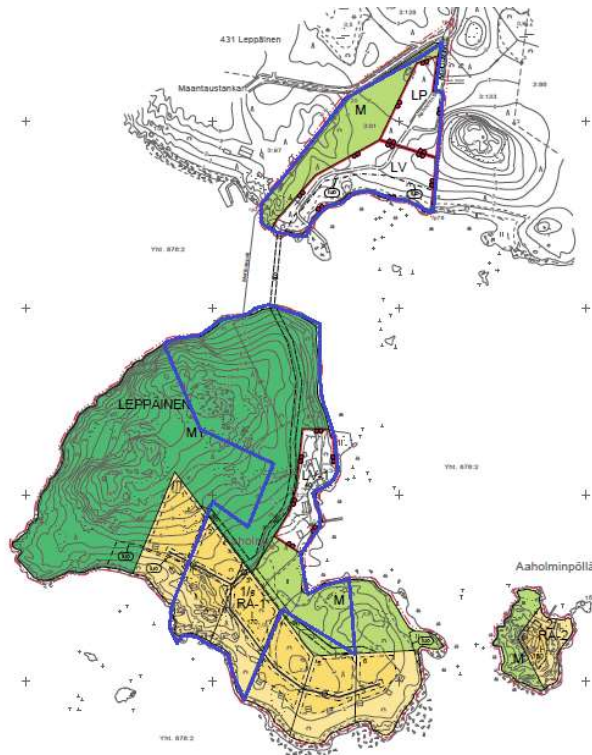
II

5 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 2 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 50% TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.

Ranta-asemakaava

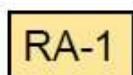
Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuuston 3.11.2011 hyväksymä Aaholmin ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa suunnittelualueelle kohdistuu merkinnät: loma-asuntojen korttelialue (RA-1), venevalkama (LV, LV-1), pysäköintialue (LP) ja maa- ja metsätalousalue (M) sekä maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu sini-
sellä.



Lähde: Aaholmin ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos.
©Uudenkaupungin kaupunki

Suunnittelualueetta koskevat määräykset ranta-asemakaavassa:



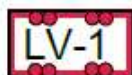
Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 170 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään yksi.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 120 k-m²:n lomasunnon, yhden enintään 25 k-m²:n saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m² vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta. Olemassa olevat rantamajat tulee purkaa uuden rakentamisen yhteydessä.



Venevalkama.



Venevalkama.

Alueelle sallitaan yksi, yksikerroksinen kerrosalaltaan enintään 40 k-m²:n suuruinen huoltorakennus.



Pysäköintialue.



Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei rakennusoikeutta.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella ei rakennusoikeutta.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Uudenkaupungin rakennusjärjestys, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 ja astunut voimaan 14.8.2018.

Kaavan pohjakartta

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

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on yhden lomarakennuspaikan (RA) muuttaminen yhteen pysyvään asumiseen osoitettuun rakennuspaikkaan (AO) ja toisen (RA) lomarakennuspaikan rakennusoikeuden korottaminen. Lisäksi tavoitteena on yhden uuden pysyvän asumisen rakennuspaikan (AO) osoittaminen nykyisen ranta-asemakaavan mukaiselle venevalkama-alueelle (LV). Venevalkama-alueelle rakennetuille rakennuksille osoitetaan vähäisesti lisärakennusoikeutta.

Ranta-asemakaavaa laadittaessa, suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön ja lisäksi otetaan huomioon luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä ranta-alueille jätettävä riittävä rakentamaton alue.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan nykytilanneselvitys

2.5 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 ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, 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

Kesäkuu 2019: Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtävillä 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 tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Syyskuu 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.

Hyväksymisvaihe

Marraskuu 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

Brahenkatu 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