

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

PETEJNIEMI-SAHARANTA-KOTLEMAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



22.10.2019

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 ja sijainti

Suunnittelualue kattaa kiinteistöt 895-477-2-59 Lomarinne, 895-477-2-67 Lomala, 895-477-2-66 Lomaranta, 895-477-2-91 Kotleranta, 895-477-2-98 Suvimäki ja 895-477-2-86 Suvila. Lisäksi suunnittelualueeseen liitetään osa kiinteistöstä 895-477-2-87 Hakala siten, että kaavamuutokseen saadaan mukaan nykyinen tielinjaus.

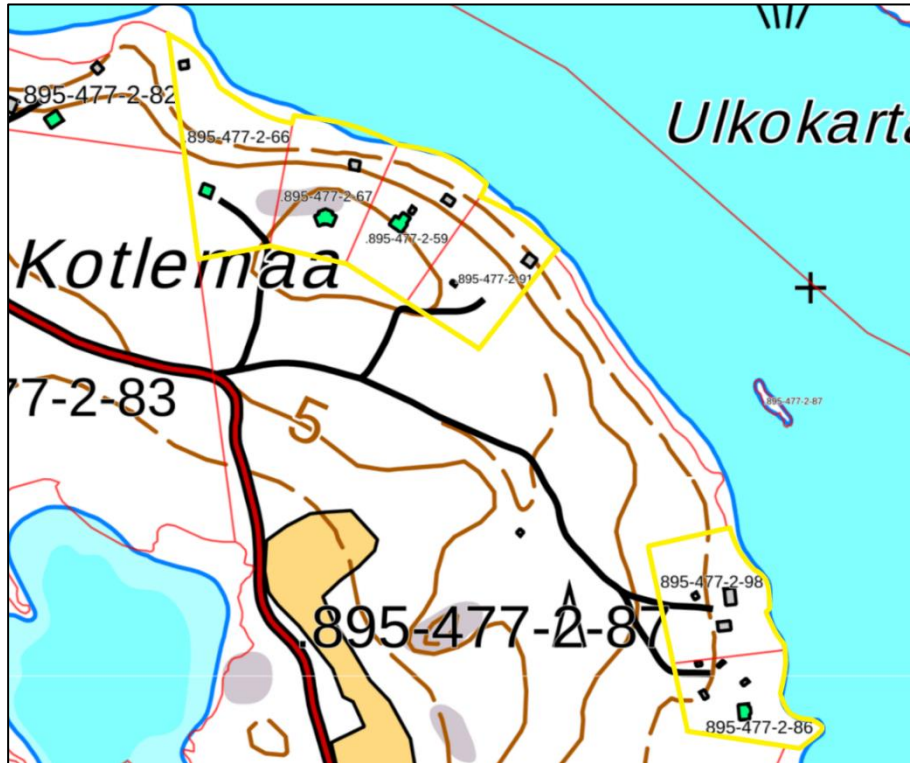
Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 3 hehtaaria ja suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Kotlemaalla noin 27 kilometriä Uudenkaupungin ja noin 22 kilometriä Pyhärannan palveluista länteen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Kiinteistöt, joita kaavamuutos koskee ja suunnittelualan ohjeellinen raja-
jaus (rajattu keltaisella). Suunnittelualueeseen lisätään osa kiinteistöstä
895-477-2-87 Hakala (nykyinen tielinjaus).



Lähde: Ote kiinteistörekisteristä, Maanmittauslaitos. ©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 rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus, saunarakennus ja talousrakennuksia kiinteistöille 895-477-2-66 Lomaranta, 895-477-2-67 Lomala ja 895-477-2-59 Lomarinne. Kiinteistölle 895-477-2-91 Kotleranta on rakennettuna saunarakennus. Kiinteistöille 895-477-2-86 Suvila ja 895-477-2-98 Suvimäki on rakennettuina vapaa-ajan asuinrakennukset sekä talousrakennuksia.

Maakuntakaava

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

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen 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. Suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeseen, jossa suunnittelumääräyksen mukaan toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia. Suunnittelualue on osoitettu myös pintaveden muodostumisalueeksi. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen soveltavia kehittämissuunnitelmia. Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 % kokonaisrantaviivasta.

MRV

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusalueitteen 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 maa- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:
Toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia. Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovitettava kehittämissuunnitelma.



SUOJELUMÄÄRÄYS:
Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojele siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Viesiensojeluviranomaisille on suunnittele- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.



5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

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.

Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti seutukohtaisessa Vakka-Suomen vaihemaakuntakaavassa.



Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta, Varsinais-Suomen liitto

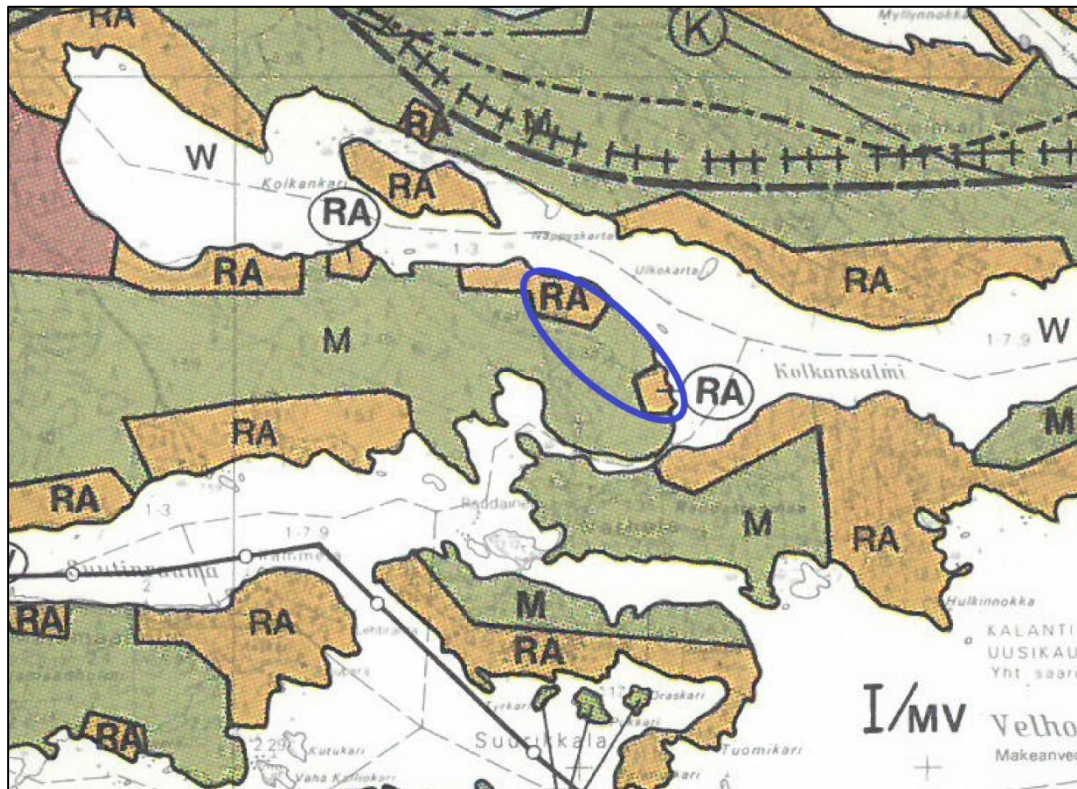
Yleiskaava

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 loma-asuntoalue (RA). Alue on varattu loma-asutukselle, jolle voidaan sijoittaa loma-asuntoja siten, että rakennusoikeus määräytyy tilan pinta-alan ja rantaviivan pituuden perusteella mitoitusohjeiden mukaisesti. Rakentaminen on sijoitettava puuston suojaamana ja siten, että rakennusten sivuräystäät ovat pääsääntöisesti rannan suuntaiset. Vaja- ja saunarakennukset on sijoitettava loma-asuntojen lähelle ja ne on suunniteltava yhtenäisesti. Kaikessa rakentamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa on luonnontilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Osa suunnittelualueesta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualue on osoitettu makeavesialtaan lähivaluma-alueeksi, jossa alueen käyttö ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei valumavedet tai jätevedet aiheuta haittoja makeanvedenltaalle. Suunnittelualue on yleiskaavassa

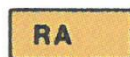
osa-aluetta I/MV, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 3 ha maa-aluetta kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantavii- vasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapaus- kohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti yleiskaavassa:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaavakartta.

Suunnittelualuetta koskevat määräykset yleiskaavassa:



LOMA-ASUNTOALUE.

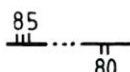
LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOITTAA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVII- VAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKEN- NUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIOITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.



MAKEAVESIALTAAN LÄHIVALUMA-ALUE.

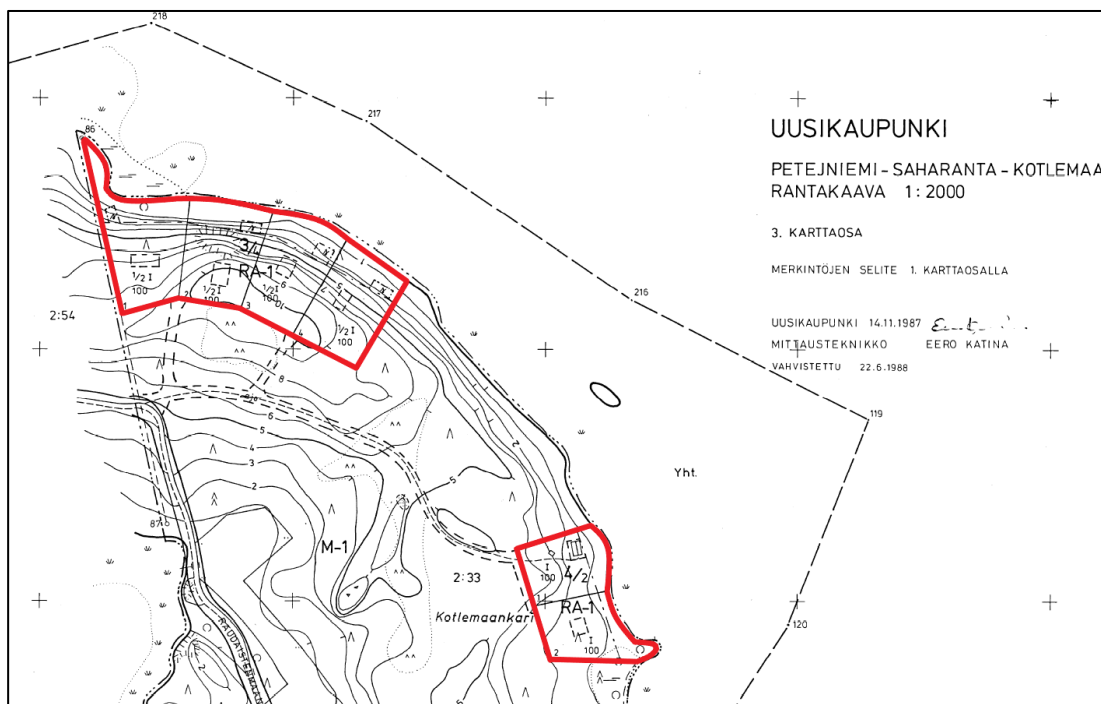
ALUEEN KÄYTTÖ JA RAKENTAMINEN TULEE TOTEUTTAA SITEN, ETTEI VALUMAVEDET
TAI JÄTEVEDET AIHEUTA HAITTOJA MAKEANVEDENALTAALLE.4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN
ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 60% TULEE JÄTTÄÄ VA-
PAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RA-
KENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ.YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA, JOSSA VUOSILUKUA TARKOITTAVA MERKINTÄ ILMAISEE
VUODEN, JONKA JÄLKEEN TAPAHTUNEITA LOHKOMISIA EI OTETA HUOMIOON TILOJEN
RAKENNUSOIKEUTTA MÄÄRITETTÄESSÄ.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.11.1987 hyväksytty ja 22.6.1988 vahvistettu Petejniemi-Saharanta-Kotlemaan ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon ja saunarakennukset (RA-1) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jossa alueella sallitaan alueen käyttöön liittyvät rakennukset (M-1).

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella. Lisäksi suunnittelualueeseen liitetään osa kiinteistöstä 895-477-

2-87 Hakala nykyisen tielinjauksen mukaisesti. Aluerajaus tarkentuu kaavatyön aikana ja vahvistuu viimeistään kaavaehdotusvaiheessa.



Lähde: Petejniemi-Sahalahti-Kotlemaan ranta-asemakaavakartta.

- RA-1** LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE, JONKA RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA LOMA-ASUNTO JA SAUNARAKENNUKSET.
- M-1** MAA- JA METSÄTALOUSALUE, ALUEELLA SALLITAAN ALUEEN KÄYTTÖÖN LIITTYVÄT RAKENNUKSET.

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 lisätä muutosalueen loma-asuntojen rakennuspaikkojen (RA-1) rakennusoikeus voimassaolevan rakennusjärjestyksen mahdollistamaan enimmäismäärään, joka on tällä hetkellä 200 k-m².

Lisäksi tavoitteena on loma-asuntojen korttelin 3 rakennuspaikkojen 2 ja 4 (kiinteistöt 895-477-2-67 Lomala ja 895-477-2-91 Kotleranta) käyttötarkoituksen muuttaminen erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta osoitetaan AO-korttelialueille 300 k-m².

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asetmakaavan 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

Loka-marraskuu 2019: Ranta-asetmakaavan laadinnan vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja näh-

täville kaavan laatijan tiloissa Turussa, internet-sivuilla www.ranta-asemakaava.fi/projektit/uusikaupunki, ilmoitus Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -lehdissä sekä tiedoksi kaavatyön osallisille.

Kaavan valmisteluaineisto nähtäville. Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää kaavan laatijan tiloissa Turussa, internet-sivuilla www.ranta-asemakaava.fi/projektit/uusikaupunki, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä ja jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaava-aineiston nähtävilläolosta ilmoitetaan kirjeitse kaikille osallisille sekä kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä. Kaavaluonnoksesta kaavan laatija pyytää lausunnot Uudenkaupungin kaupunginhallitukselta, Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, joille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana.

Ehdotusvaihe

Tammikuu 2020:

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

Maaliskuu 2020:

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

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