

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

AAHOLMIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

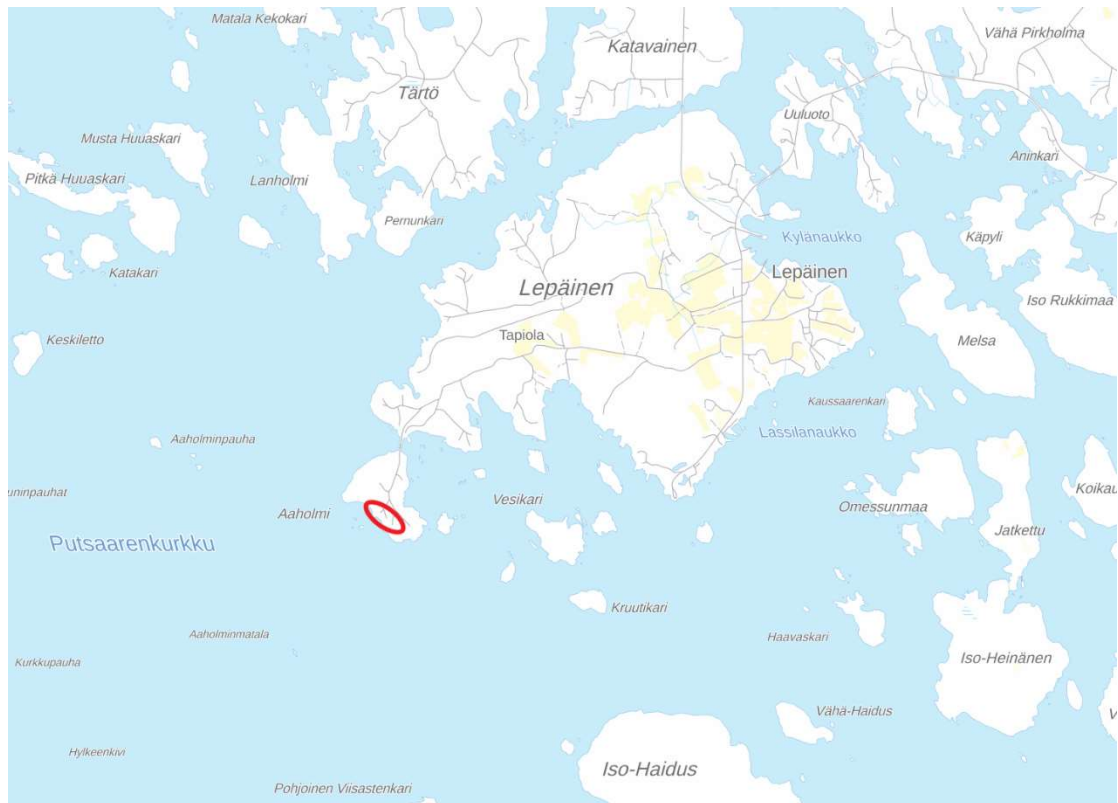


~~2.9.2019~~ 29.11.2019

Nosto Consulting Oy

1. Suunnittelualue ja sijainti

Kaava-alueen sijainti kartalla:

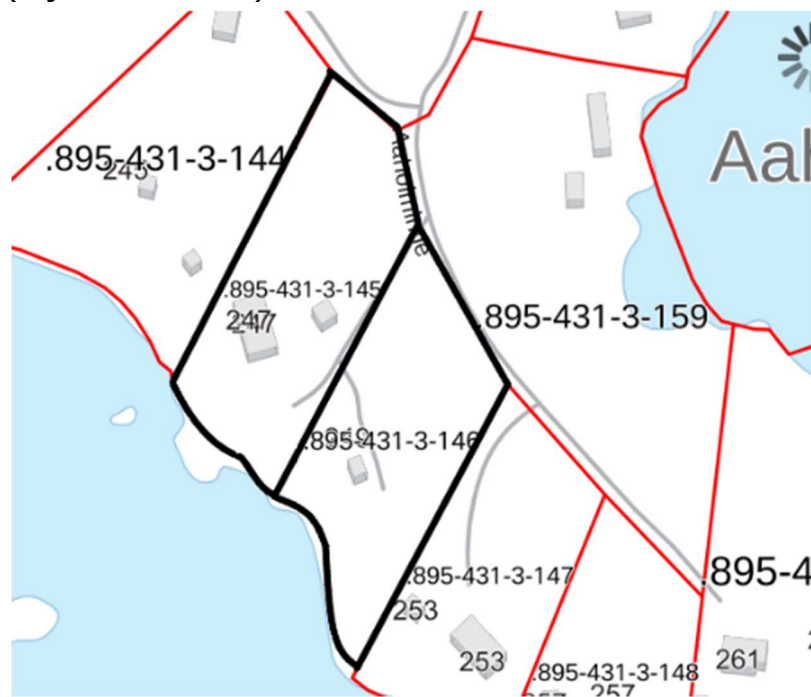


Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti merkitty punaisella. Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML



Ilmakuva kaava-alueesta. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti merkitty keltaisella.
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.



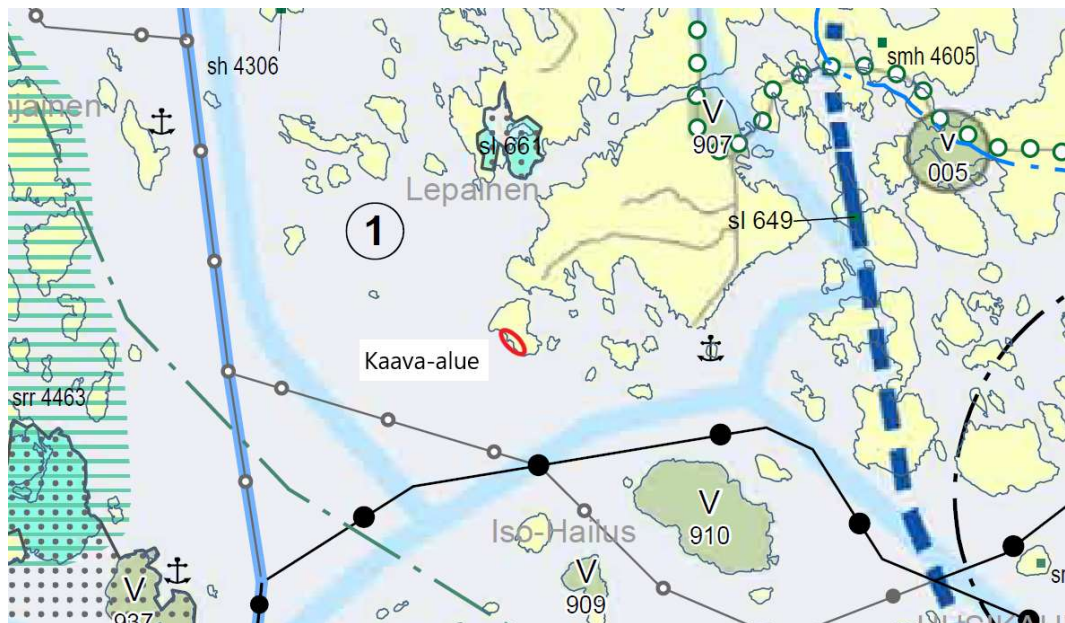
Kuvat: Pasi Lappalainen

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 virkistystarpeita (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

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

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

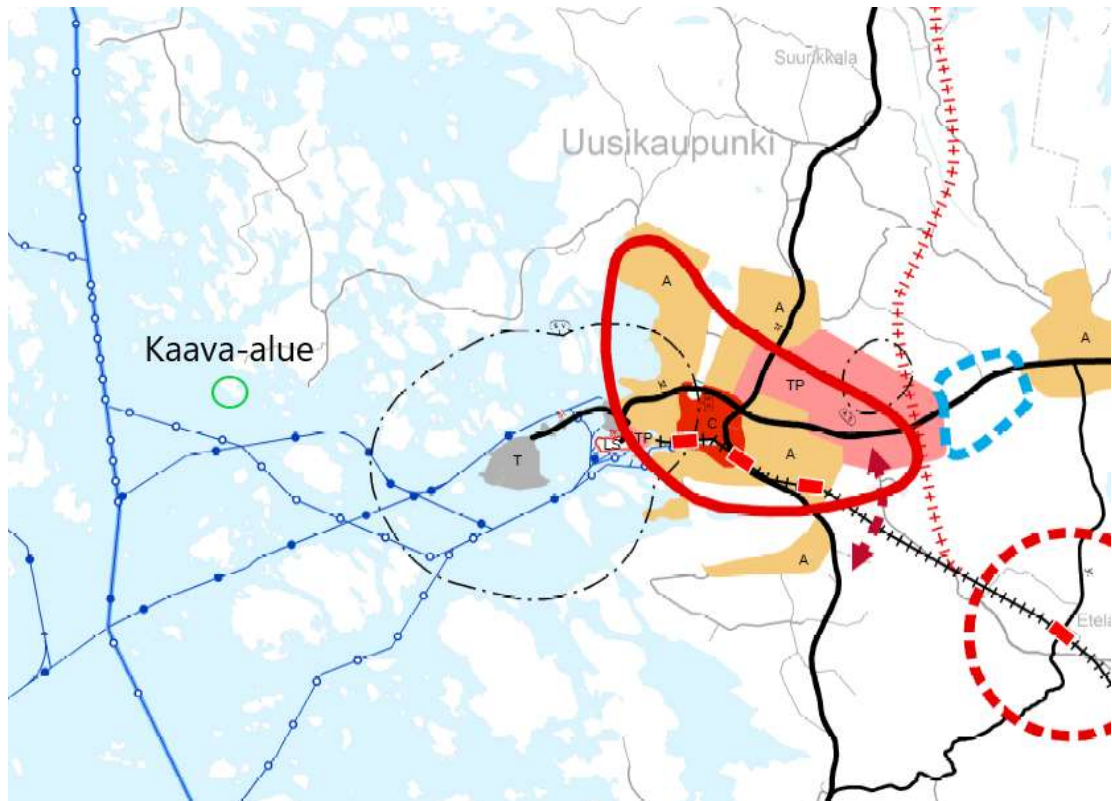
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti häiritsemättä loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta 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 määräyk-
siä vaihemaakuntakaavassa.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti seutukohtaisessa Vakka-Suomen
vaihemaakuntakaavassa.



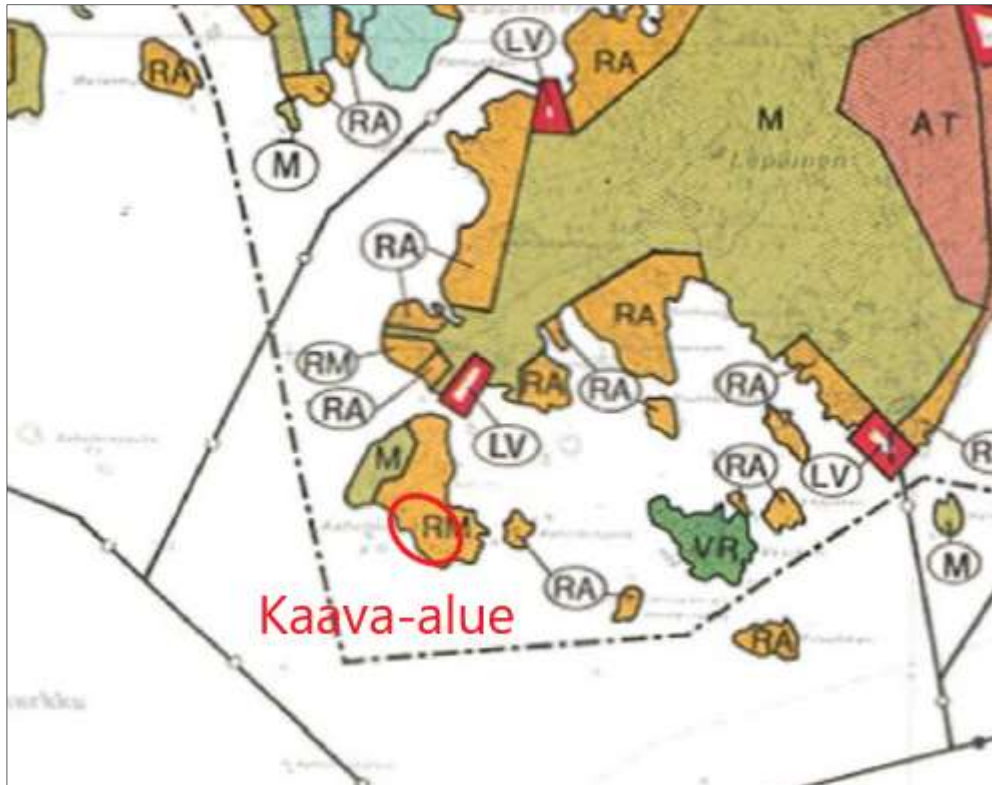
Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta, Varsinais-Suomen liitto

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleis-
kaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voi-
maan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

Suunnittelualue on yleiskaavassa matkailupalvelujen aluetta (RM). Alue on
varattu lomakylä ja muita matkailua palvelevia toimintoja varten. Suunnit-
telualue on yleiskaavassa osa-alue II, jolla loma-asuntorakentamisen mi-
toituksena käytetään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-
asunto 2 ha maa-alueella kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäis-
rakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Ran-
takaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta
siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti yleiskaavassa:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaava. ©Uudenkaupungin kaupunki



Matkailupalvelujen alue.

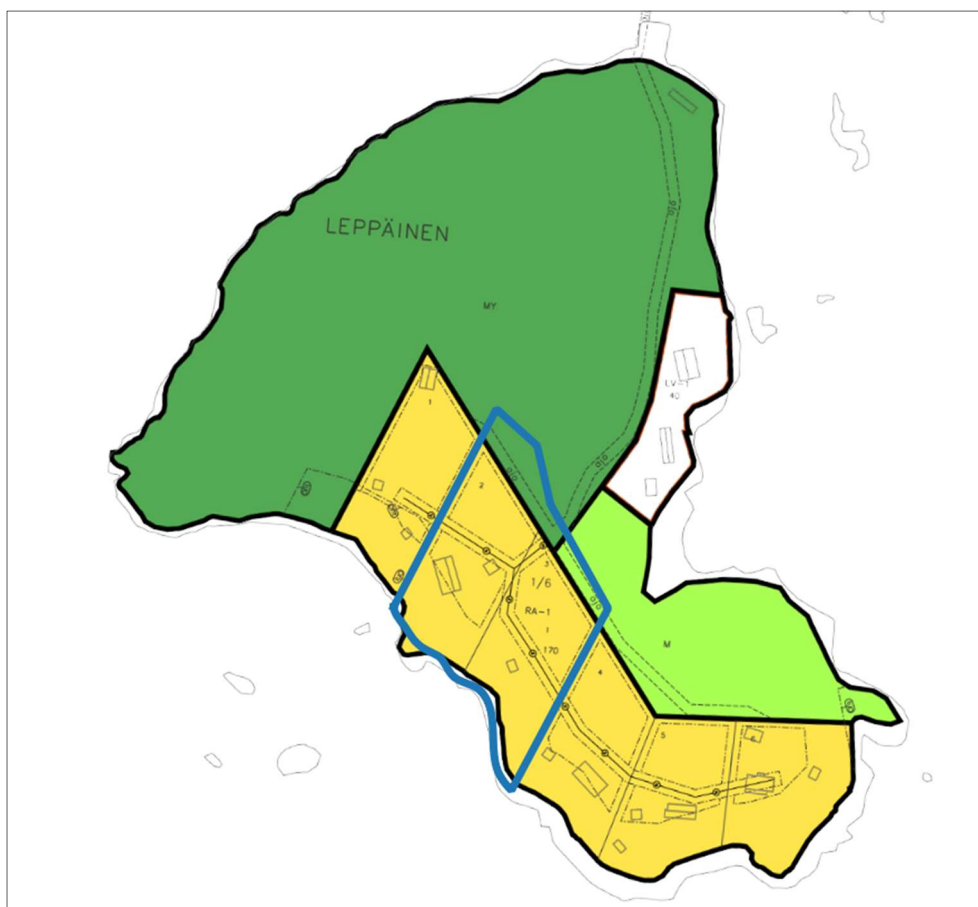
II

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-asetmakaava

Suunnittelualueella on voimassa Kaupunginvaltuuston 3.11.2011 hyväksymä Aaholmin ranta-asetmakaava ja ranta-asetmakaavan muutos. Voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa suunnittelualue on osoitettu Loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1), maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta. Suunnittelualue rajattu sinisellä.



Lähde: Uudenkaupungin rajapintapalvelu. ©Uudenkaupungin kaupunki

Suunnittelualueetta koskevat määräykset ranta-asemakaavassa:

- RA-1** Loma-asuntojen korttelialue.
Rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kessosala saa olla enintään 170-km² ja kerrosten lukumäärä enintään yksi.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 120 k-m²:n loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m²:n saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m²:n vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta. Olemassa olevat rantamajat tulee purkaa uuden rakentamisen yhteydessä.
- M** Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei rakennusoikeutta.
- MY** Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alueella ei rakennusoikeutta.

Rakennusjärjestys

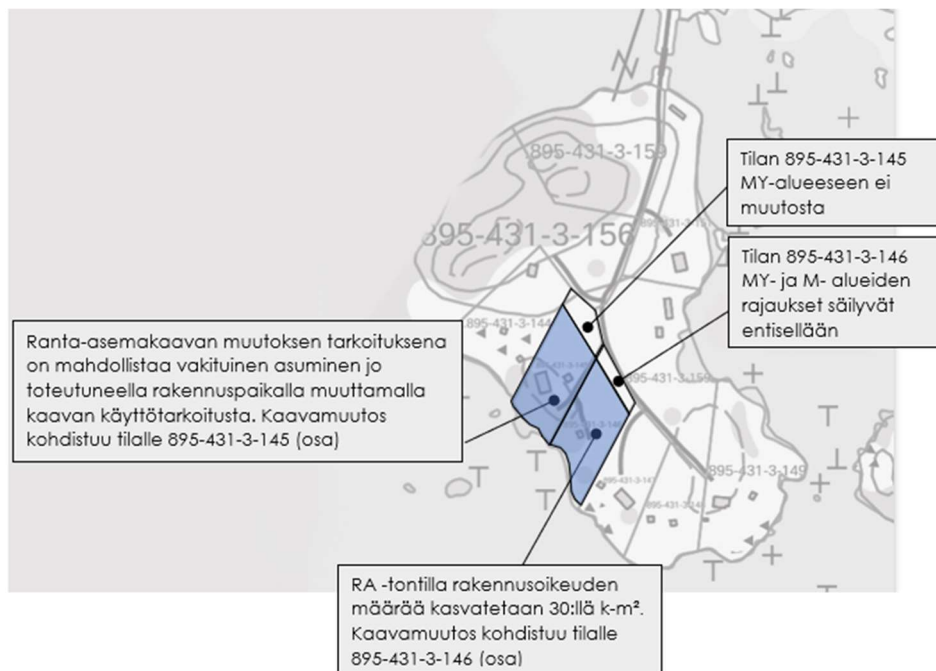
Suunnittelualueella on voimassa Uudenkaupungin rakennusjärjestys, joka on hyväksytty Kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 ja astunut voimaan 14.8.2018.

Kaavan pohjakartta

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

2.2 Tavoite

Kaavatyön tarkoituksena on selvittää lähtötietojen ja tarvittaessa viranomaisneuvottelujen perusteella yhden (1) lomarakennuspaikan (RA) muuttaminen yhteen (1) pysyvään asumiseen osoitettuun rakennuspaikkaan (AO) ja toisen (RA) lomarakennuspaikan rakennusoikeuden korottaminen. Suunnittelutyön tarkoituksena on mahdollistaa vakituinen asuminen jo toteutuneella rakennuspaikalla muuttamalla kaavan käyttötarkoitusta kiinteistöllä 895-431-3-145 sekä kasvattaa rakennusoikeuden määrää 30:llä k-m² kiinteistöllä 895-431-3-146. Rakennusala on tarkoitus muuttaa vastamaan jo toteutunutta rakentamista ja voimassaolevassa ranta-asemakaavassa osoitetut linjavaraukset poistetaan. Molemmilla kiinteistöillä säilytetään voimassa olevan asemakaavan mukaiset MY ja M kaavamääräykset. Lisäksi selvitetään olemassa olevien selvitysten täydentämisen tarve.



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

Syyskuu 2019:

Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtävillä yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa

kaavan laatijan tiloissa Turussa sekä internet-sivuilla, ilmoitukset paikallislehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta pyydetään tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Joulukuu 2019: *Kaavaehdotus nähtäville.* Kaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja siitä ilmoitetaan osallisille sekä kuulutetaan paikallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta.

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

projektipäällikkö, ins. (AMK) Antti Siirava
puh. 045 634 2283, antti.siirava@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 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