

UUSIKAUPUNKI

PETSAMON RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~29.4.2019~~ 5.11.2019

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	7
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava	10
Rakennusjärjestys	10
Kantakiinteistöselvitys	11
Luontokartoitus	12
Luontoselvitys	12
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	14
Kaavaluonnos	15
Kaavaehdotus	16
Kaavan hyväksyminen.....	17

3.3.	Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	17
	0-vaihtoehto	17
	A-vaihtoehto	17
4.	Ranta-asemakaavan kuvaus.....	19
4.1.	Kaavan rakenne	19
	Mitoitus.....	19
	Palvelut.....	21
4.2.	Aluevaraukset	21
	Korttelialueet	22
	Maa- ja metsätalousalueet	22
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	22
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
	Taloudelliset vaikutukset.....	26
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	27
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	27
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	27
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	27

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake	
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitetty 2.2.2016	
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset	
	4) Viranomaisneuvottelun 12.6.2015 muistio	
	5) Kantakiinteistötarkastelu ja mitoituslaskelma 29.5.2015, päivitetty 3.2.2016	
	6) Luontokartoitus	
	7) Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saapuneet mielipiteet	
	8) Havainnekuva RM-korttelialueesta	
	9) Luonnoksesta annetut lausunnot ja mielipiteet	
	10) Luontoselvitys 2018	
	11) Lausunto ja muistutukset kaavaehdotuksesta	
	12) Kaavanlaatijan vastine kaavaehdotuksesta annettuihin muistutuksiin ja lausuntoon	

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	17.8.2017	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 2.10.2017 § 429
1.0	Kaavaehdotus	29.4.2019	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 17.6.2019 § 234
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	5.11.2019	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI PETSAMON RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Tiloja Petsamo 1:31, Virpkartenkari 1:70 sekä Virpiranta 1:71.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 1–3 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Tmi. KaavaKe/dipl.ins. Juha Erjanti vuoden 2014 loppuun ja vuoden 2015 alusta lähtien Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Kaavan tekninen piirtäminen on tehty FlexiTon Informáciotechnologiai Kft:ssä (Budapest, Unkari).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	28.2.2013
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	28.2. – 28.3.2013
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	12.10. – 13.11.2017
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	27.6.2019 – 1.8.2019
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee noin 14 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen Kukaisen länsiosassa.

1.3. Kaavan tarkoitus

Petsamon tilan 1:31 ranta-alueelle suunnitellaan yksi omarantainen matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1).

Tilojen Virpkartenkari 1:70 ja Virpiranta 1:71 alueille suunnitellaan jo rakennettujen loma-asuntojen kohdille yhteensä kolme omarantaista lomarakennuspaikkaa.

Rakentamaton ranta-alue suunnitellaan maa- ja metsätalousalueeksi (M-1). Alueella on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.

Virpkartenkarin rakentamaton alue suunnitellaan maa- ja metsätalousalueeksi, jonka ympäristö säilytetään (MY). Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Ranta-asemakaava laaditaan siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle ja lisäksi niin, että

- suunniteltu uudisrakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.
- turvataan luonnonvaraisen eläimistön ja kasviston elinmahdollisuudet.
- luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan huomioon ja ranta-alueille jätetään riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaavoitettavaan alueeseen kuuluu Kukaisten länsiosan etelärannalla tilan Petsamo 1:31 ranta-alue sekä tilojen Virpkartenkari 1:70 ja Virpiranta 1:71 alueet. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys. Suunnittelualueen länsipuolella kulkee veneväylä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Avokallioita on tilan 1:70 pohjoisosan länsirannalla. Rannat ovat pääosin matalia, kallioisia ja kivikkoisia sekä osittain ruovikkoisia. Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys, jonka tulokset on esitetty kappaleessa 2.2. Selvitys otetaan huomioon rakennuspaikkojen sijoittelussa.

Rakennettu ympäristö

- Tilan Petsamo 1:31 alueelle on rakennettu vuonna 1995 huvila (104 m²) ja samana vuonna rantasauna (35 m²). Puuvaja (15 m²) ja venevaja (15 m²) ovat valmistuneet vuonna 1996. Rakennettu yhteensä 169 m². Rakennuspaikkaa ei ole lohottu itsenäiseksi tilaksi.



Petsamon tilan päärakennus



Petsamon tilan saunarakennus, taustalla päärakennus

- Tilan Virpkartenkari 1:70 alueelle on rakennettu saunamökki (2003 / 26 m²) ja vierasmaja (2005 / 11 m²) sekä varastovaja (2005 / 5 m²). Rakennettu yhteensä 42 m².



Virpkartenkarin tilan saunamökki

- Tilan Virpiranta 1:71 alueelle on rakennettu vanha mökki (1972 / 47 m²) ja talousrakennus (1970 / 11 m²), yhteensä 58 m², sekä siitä noin 80 metrin päässä oleva toinen loma-asunto (1980 / 87 m²) ja siihen laajennuksena porstua (2000 / 12 m²). Talousrakennus (26 m²) on valmistunut vuonna 1976 sekä siihen laajennus (17 m²) vuonna 2000, yhteensä 142 m². Rakennuspaikoja ei ole lohottu itsenäisiksi tiloiksi. Kummallakin lomarakennuksella on oma pihapiirinsä.

Suunnittelualan naapurustossa on rakennettuja lomarakennuspaikkoja.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

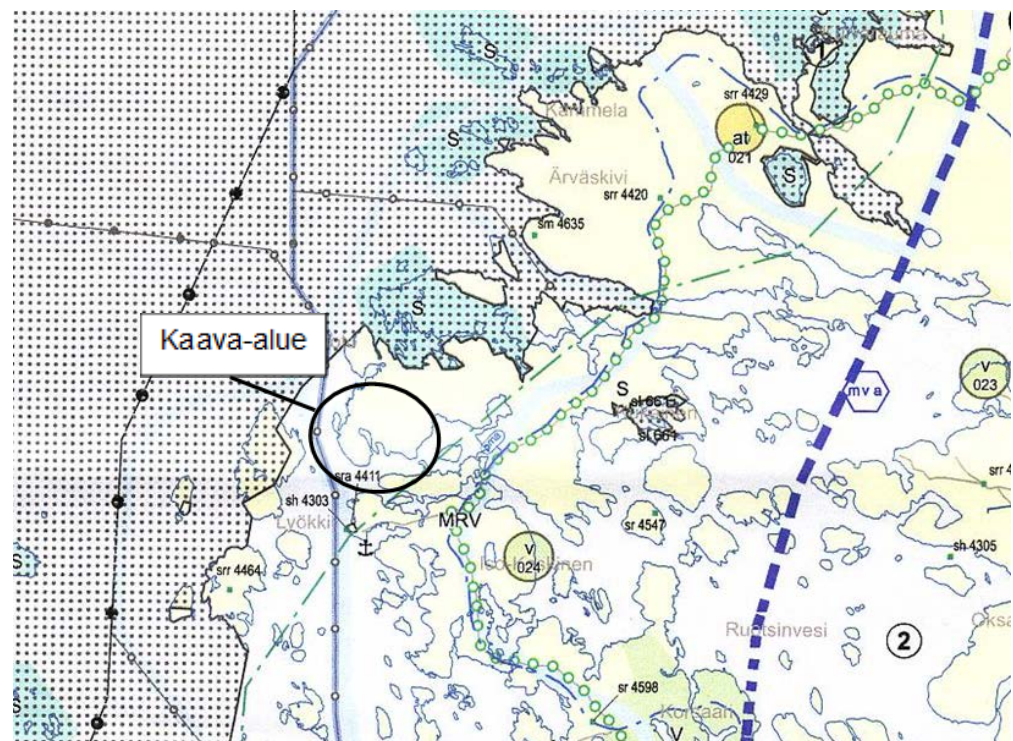
Kaava-alueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV).

Alue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 1 eli 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 % kokonaisrantaviivasta. Alue sisältyy Natura 2000 rantojensuojeluohjelmaan, Uudenkaupungin saaristo FI0200072, maakuntakaavassa sl 638.



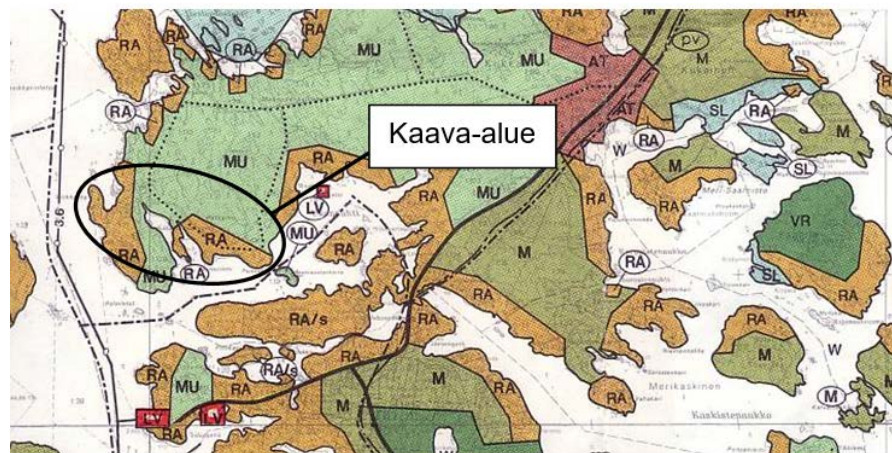
Ote maakuntakaavasta. Lähde: Maakuntakaavakartta

Yleiskaava

Turun ja Porin lääninhallitus on vahvistanut Uudenkaupungin yleiskaavan 25.8.1994.

Suunnittelualue on yleiskaavassa loma-asuntoaluetta (RA) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja. Alueen maisemaa tulee hoitaa niin, että ympäristön arvot säilyvät. Suunnittelualueelle on lisäksi osoitettu ulkoilureitti.

Suunnittelualue kuuluu osa-alueeseen III, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 las 3 ha maa- aluetta kohti siten, että pienempi lukumäärä on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Yleiskaavan selostuksen ja kaavamääräyksen mukaan Pyhämaalla ja keskeisellä alueella vuoden 1985 jälkeen lohkotut tilat lasketaan mukaan kantatilaan, kun määritellään rakennusoikeuksia (lohkominen ei siis merkitse ilman muuta rakennuskelpoisuutta).



Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta. Lähde: Yleiskaavakartta

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole vahvistettua ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Uudenkaupungin kaupunginvaltuuston 12.6.2018 hyväksymä rakennusjärjestys, joka korvaa aiemman 11.4.2002 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen. Voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella olevalla ranta-alueella rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla

enintään 200 m². Vanhoilla ra-rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa max 200 m², mikäli rakennuspaikka on yli 3000 m² ja se on puustoinen.

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, joiden pinta-alat sisältyvät kokonais-kerrosalaan

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen ja rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. 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. Rakennuksen harjan tulee olla rannansuuntainen.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² saa rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja huvimajaan tai grillikatokseen rinnastettavan muun rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla 10 metriä. Venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden.

Mereen rajoittuvilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,30 metriä (N2000-järjestelmä).

Ranta-asemakaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena. Lain (MRL 14 § 4 mom.) mukaan rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Kantakiinteistöselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu kantakiinteistötarkastelu ja mitoitustaskelma 3.2.2016 (liite 5). Selvityksen mukaan suunnittelualueen tilat Petsamo 1:31 (rek. 11.6.1936), Virpkartenkari 1:70 (rek.

20.1.1967) ja Virpiranta 1:71 (rek. 20.1.1967) ovat kaikki ns. kantakiinteistöjä.

Tilalla Petsamo 1:31 on rakennusoikeutta rantaviivan perusteella 2,9 lay ja pinta-alan perusteella 12,8 lay. Tiloilla Virpkartenkari 1:70 ja Virpiranta 1:71 on rakennusoikeutta rantaviivan perusteella yhteensä 3,0 lay ja pinta-alan perusteella yhteensä 2,8 lay.

Luontokartoitus

Suunnittelualueen luontokartoituksen (liite 6) on tehnyt professori Sakari Hinneri. Selvityksen mukaan suunnittelualueella on seuraavia suojeltavia kohteita:

- tilan Virpkartenkari 1:71 eteläosassa sijaitseva makeavetinen lummelampi, jolla on hyvin runsaslajinen nebareunus. Kohde on selvityksen mukaan merkittävä suojelukohde.
- tilan Petsamo 1:31 alueella sijaitsee Kalaloukkaanperän merenrantaniitty, monimuotoinen ekologisesti sekä lajistoltaan. Merenrantaniitty on merkittävä suojelukohde, joka sijaitsee lisäksi edustavan kluuvin (Kalaloukkaanperä) äärellä. Kalaloukkaanperä on luonnonsuojelulain ja EU:n Itämeri-normiston mukainen arvokas Itämeren erikoispiirrettä edustava elinympäristötyyppi.
- tilan Petsamo 1:31 alueella on luontoselvityksen mukaan lisäksi Isosuo, joka on suojelun arvoinen neva-alue, sekä suojeltava kalliomäki. Nämä kohteet eivät kuitenkaan sijaitse suunnittelualueella.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on tehty kesän 2018 aikana luontoselvitys (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy), jossa kartoitettiin mm. suunnittelualueen kasvillisuus- ja luontotyypit, linnusto sekä liito-oravien, lepakoiden ja viitasammakoiden esiintyminen. (Liite 10)

Luontoselvityksen mukaan selvitysalueelta löytyi mm. kolme metsälain tarkoittamaa erityisen tärkeää elinympäristöä (yksi vähäpuustoinen suo ja kaksi tervaleppähuhtaa) ja yksi vesilain mukaan suojeltava luontotyyppi (kluuvijärvi).

Kalaloukkaanperän pohjoisrannan tervaleppähuhta ei selvityksen mukaan ole erityisen edustava, mutta täyttää kuitenkin metsälain tarkoittaman erityisen tärkeän elinympäristön määritelmän. Sen sijaan Kalaloukkaanperä on rantoineen varsin luonnontilaisena säilynyt melko edustava fladan ja kluuvin välivaihe, joka on vesilain suojelema luontotyyppi. Katarin pohjoisreunalla sijaitsevassa

pienessä umpeenkasvaneesta lammesta syntyneessä saranevassa kasvoi mm. järviruokoa, sinikaislaa, ulpukkaa ja uistinviitaa.

Tukkasotkan, tukkakoskelon, isokoskelon, punajalkaviklon, merilokin ja silkkiuikun pesintää ei pystytty varmistamaan, mutta alueella on niille sopivia pesimäympäristöjä ja lisäksi eräällä Palmlettojen luotoryhmään kuuluvalla luodolla havaittiin hautova haahka ja hiemaan kaakkoon sijaitsevalla luodolla naurulokkiyhdyksunta sekä tukkasotkia ja lapintiioja.

Lepakoista havaittiin mm. viiksisiippa ja pohjanlepakko. Alueella ei havaittu jälkiä liito-oravan esiintymisestä tai havaittu viitasamma-koita, vaikka alueella esiintyy niille sopivia kutupaikkoja.

Selvitysalueelta ei ole tiedossa aiempia havaintoja uhanalaisista tai silmälläpidettävistä lajeista.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueen vanhimmat rakennukset on rakennettu 1970-luvulla. Alueella ei ole vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi ottaa erityisesti huomioon suunnittelussa.

Kaavan pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta on hyväksytty 8.6.2012. Pohjakarttaa on täydennetty 15.10.2013. Kartan mittakaava on 1:2000.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksesta on pidetty aloitus/viranomaisneuvottelu 12.6.2015 Varsinais-Suomen ELY-keskuksessa (muistio liite 4).

Osalliset ja vireille tulo

Osalliset on lueteltuna osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on tehnyt ranta-asemakaavatyön vireilletulopäätöksen 11.2.2013 § 89. Vireilletulosta on kuulutettu Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä 28.2.2013. Lisäksi osallisille on ilmoitettu vireilletulosta kirjeitse.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut yleisesti nähtävillä 28.2.–28.3.2013. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta annettiin neljä mielipidettä (liite 7).

Kaavan laatijan vastine mielipiteisiin:

Petsamon tilan alueelle osoitetaan ranta-asemakaavassa yksi omantainen matkailua palvelevien rakennusten korttelialue Lounais-Suomen metsänhoitoyhdistysten säätiön osallisten virkistystoimintaa varten. Säätiön maalla on luontopolku, jonka avulla liikkumista ohjataan merkityille poluille. Petsamon tila ei ole nykyisin luonnon-suojelualue, mutta tilan pohjoisosaan on suunnitteilla suojelualue.

Ranta-asemakaavaratkaisussa RM-alueeksi osoitettu alue on osoitettu Uudenkaupungin yleiskaavassa RA-alueeksi. Yleiskaavassa RA-alueiksi osoitettuja alueita on muuallakin Uudessakaupungissa osoitettu ranta-asemakaavalla RM-alueiksi, joten kyseessä ei ole uusi käytäntö. Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita ei ole pääsääntöisesti merkitty yleiskaavaan erikseen, vaan näiden maankäyttö on ratkaistu ranta-asemakaavalla.

Kaavamääräyksillä varmistetaan, että rakennukset soveltuvat maisemaan. Rakennusten on kaavamääräysten mukaisesti sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennuspaikoilla tulee lisäksi säilyttää maiseman kannalta merkittävä puusto.

Kaavaratkaisussa suunnittelualueelle jää edelleen yleiskaavan edellyttämä määrä vapaata rantaviivaa.

Suunnittelualueelle laaditun luontoselvityksen perusteella Petsamon tilan ranta-alueella Kärmeniemen ja Pajanokan välisellä alueella ei ole erityisiä suojelukohteita, eikä selvityksessä tullut esille mitään sellaista, mikä olisi kaavatyön esteenä. Kaavassa Petsamon tilalle osoitettu rakentaminen kohdistuu pääasiassa jo rakennetulle rakennuspaikalle tilan itärannalle, joten kaavalla ei rasiteta ympäristöä tai kaava-alueen edustalla olevaa vesistöä merkittävästi.

Kaavaluonnos

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 17.8.2017 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 2.10.2017 § 429.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 12.10.–13.11.2017 välisen ajan. Nähtävilläolokautena saatiin osallisilta kuusi mielipidettä. Luonnoksesta saatiin lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta (mielipiteet ja lausunnot liitteenä 9). Varsinais-Suomen liitto päätti kokouksessaan 20.11.2017 § 94, ettei sillä ole huomautettavaa kaavaluonnoksesta.

Kaavan laatijan vastineet lausuntoihin ja mielipiteisiin:

Varsinais-Suomen ELY-keskus (28.11.2017)

Mitoitus

Virpkartenkarin 1:70 rakennuspaikalle on kiinteä tieyhteys. Rakennuspaikalle on siten perusteltua osoittaa sama kokonaisrakennusoikeus kuin muille kaavassa osoitetuille loma-asuntojen rakennuspaikoille.

Virkistyskäyttö

Petsamon luontopolku tai sen sijainti ei vahvistu ranta-asemakaavassa, joten erityisiä perusteita luontopolun merkitsemiselle kaavakartalle ei ole.

Kaavaselostusta täydennetään perusteluilla siitä, miten kaava tukee yleiskaavassa esitetyn ulkoilureitin ja muun ulkoilun ohjaamistarpeen toteutumista.

Mielipiteet 1-6 (6.11.2017, 7.11.2017, 8.11.2017 ja 13.11.2017)

Uudenkaupungin yleiskaava ei ohjaa sitovasti rakentamisen määrää kaavassa osoitetuille loma-asuntoalueille (RA). Yleiskaavan kaavamääräyksen mukaan rakennusoikeus määräytyy tilan pinta-alan ja rantaviivan perusteella.

Laaditussa ranta-asemakaavassa rakennusoikeus on ratkaistu kaavan kaikilla korttelialueilla oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaisesti.

Ranta-asemakaavassa on noudatettu hyvän suunnittelun periaatteita, ja se on laadittu voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti. Toteutuessaan ranta-asemakaavasta ei aiheudu sellaista haittaa naapurustolle, joka olisi esteenä kaavan hyväksymiselle.

Alueelle on laadittu luontoselvitys kesällä 2018 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy), jossa kartoitettiin kasvillisuuden ja luontotyyppien ohella myös mm. suunnittelualueen linnusto sekä lepäköiden, liito-oravan ja viitasammakon esiintyminen. Luontoselvitys on selostuksen liitteenä 10.

Selvityksen tulokset on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa.

Kaavaehdotus

Lisätty 5.11.2019:

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 29.4.2019 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 17.6.2019 § 234.

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelu on todennut kaavaehdotuksen käsittelyn yhteydessä: "Kaupunkisuunnittelu esittää, että kaavan laatija muuttaa tilan Virpkartenkari 1:70 alueelle osoitetun rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden määräksi 120 k-m². Myös korttelin 2 rakennuspaikan 1 rakennusala on tarkistettava, koska se on nyt osoitettu liian alavaan maastoon. Kaupunkisuunnittelu esittää myös, että kaavan laatija muuttaa tilan Petsamo 1:31 alueelle osoitetun RM-alueen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden määräksi korkeintaan 600 k-m² siitä syystä, että tilan Petsamo 1:31 alueelle on mahdollista huomioon ottaen yleiskaavan mukainen mitoitus sijoittaa ainoastaan kolme rakennuspaikkaa kaavassa esitetyn kantatilalaskelman perusteella. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on vuonna 2019 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen mukaan 150 - 200 k-m². Kaavassa on kuitenkin esi-

tetty Petsamo 1:31 alueelle RM-alue, jonka kokonaisrakennusoikeus on 900 k-m². Kaupunkisuunnittelu esittää myös, että Petsamon luontopolku merkitään kaavakartalle. Tällä hetkellä se ei ole näkyvissä edes pohjakartalla.”

Kaupunkisuunnittelun toteamus on käsitelty kaavan laatijan vastineen yhteydessä (liite 12).

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 27.6. - 1.8.2019. Kaavaehdotuksesta saatiin kaksi muistutusta osallisilta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Varsinais-Suomen liitto totesi, että sillä ei ole aihetta lausunnon antamiseen, koska ranta-asemakaava ei ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

Muistutukset ja lausunto ovat tämän selostuksen liitteenä 11, ja kaavan laatijan vastine muistutuksiin ja lausuntoon liitteenä 12.

Kaavaehdotusta on muutettu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunnon perusteella siten, että kaavassa sl-1 määräys on muutettu koskemaan vesilain tarkoittamaa suojeltavaa vesiluontotyyppiä. Muutos on vähäinen, joten muutettua kaavaehdotusta (päivätty 5.11.2019) ei ole tarpeen asettaa uudelleen yleisesti nähtäville.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 5.11.2019 päivätyn Petsamon ranta-asemakaavan kokouksessaan __._____
§ __.

3.3. Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Maasto-olosuhteet ja kiinteistöjen omistukset rajaavat laadittavia vaihtoehtoja.

0-vaihtoehto

- ranta-asemakaavaa ei tehdä ja alueelle rakennetaan suunnittelelmattomasti mahdollisilla poikkeamispäätöksillä. Yhtenäisen rakentamattoman rannan säilyminen vaarantuisi.

A-vaihtoehto

- ranta-asemakaavalla suunnitellaan Petsamon tilan ranta-alueelle yksi omarantainen matkailua palvelevien rakennusten korttelialue sekä tilojen Virpkartenkari ja Virpiranta alueille yhteensä kolme omarantaista lomarakennuspaikkaa.

- vaihtoehdossa turvataan yhtenäisen rakentamattoman rannan säilyminen.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaava-alueen pinta-ala on noin 29 hehtaaria. Ranta-asemakaava noudattaa vaihtoehtoa A mukaista ratkaisua.

Rakentamiseen osoitettuja alueita (n. 4,8 ha) ovat matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1) sekä yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueet (RA-3 ja RA-4). Muu alue (n. 23,9 ha) on maa- ja metsätalousaluetta (MY ja M-1).

Tilan Petsamo 1:31 alueelle on osoitettu omarantainen matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1) maanomistajan eli Lounais-Suomen metsänhoitoyhdistysten säätiön osallisten virkistystoimintaa varten. RM-korttelialue on osoitettu Uudenkaupungin yleiskaavassa loma-asuntoalueeksi (RA). Matkailua palvelevien rakennusten korttelialueita ei ole pääsääntöisesti merkitty yleiskaavaan erikseen, vaan näiden maankäyttö on ratkaistu ranta-asemakaavalla. Yleiskaavan mukaisen RA-alueen osoittamista ranta-asemakaavassa RM-alueeksi on toteutettu Uudessakaupungissa yleisenä käytäntönä muuallakin.

Mitoitus

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

Mitoitusrantaviiva ja rakennuspaikkojen lukumäärä

Uusien rakennuspaikkojen määrän eli mitoituksen selvittämiseksi suunnittelualueen kiinteistöjen eli Petsamon 1:31 (rek. 11.6.1936), Virpkartenkarin 1:70 (rek. 20.1.1967) ja Virpirannan 1:71 (rek. 20.1.1967) pinta-aloista ja mitoitusrantaviivasta sekä niiden mukaan saaduista rakennuspaikkojen lukumääristä on tehty laskelmat Uudenkaupungin yleiskaavan mukaisesti (ks. myös Kantakiinteistötarkastelu ja mitoituslaskelma liite 5).

Uudenkaupungin yleiskaavan mukaisesti laskettu mitoitusrantaviiva

Rantaviivan kokonaismäärä lasketaan 50 metrin (1:2000 mittakaavaisella kartalla 2,5 cm) murtoviivalla, jolloin pienten lahtien ja niemien rantaviivat "oikaistaan" suoriksi. Mitoitusrantaviivan laskemiseksi käytetään seuraavia kertoimia:

- Vastaranta alle 100 metriä, kerroin 0,5
- Vastaranta 100 – 200 metriä, kerroin 0,75

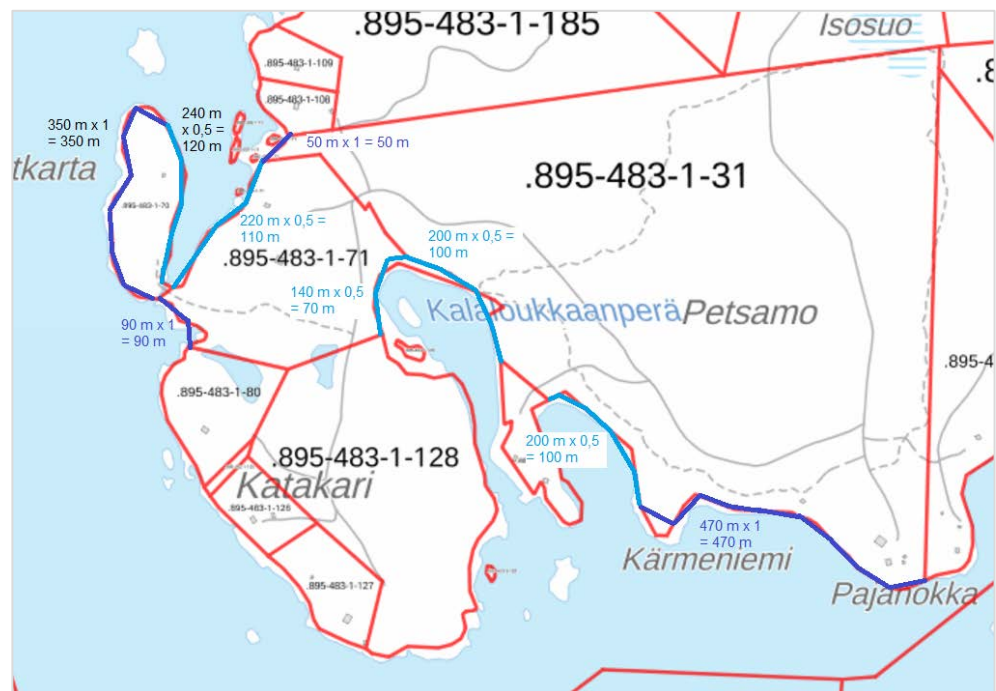
- Vastaranta yli 200 metriä, kerroin 1,0

Muunnettu rantaviiva saadaan kertomalla kokonaisrantaviivan osat edellä mainituilla kertoimilla. Rakennuspaikkojen lukumäärä saadaan kertomalla muunnettu rantaviiva 4 las/km tai pinta-alan mukaan 1 las / 3 ha maa-aluetta.

Suunnittelualueella:

- kiinteistön Petsamo 1:31 mitoitusrantaviivan pituus on 0,72 km ja pinta-ala 38,4 ha, joten mitoitus on 2,9 lay rantaviivan perusteella ja 12,8 lay pinta-alan perusteella. Kaavassa/osa-alueella on 3,0 lay.
- kiinteistöillä Virpkartenkari 1:70 ja Virpiranta 1:71 mitoitusrantaviivan pituus on 0,740 km ja pinta-ala 8,521 ha, joten mitoitus on 3,0 lay rantaviivan perusteella ja 2,8 lay pinta-alan perusteella. Kaavassa/osa-alueella on 3,0 lay.

Karttaesitys mitoitusrantaviivojen laskentatavasta:



Kartta: Maanmittauslaitos, taustakarttasarja

Rakentamattoman rannan määrä

Suunnittelualueen todellisen rantaviivan pituus on noin 1,98 km. Mitoitusrantaviiva, joka on laskettu 50 m:n murtoviivalla 1:2000 kartalta ja jossa on käytetty vastarannan läheisyyskertoimia, on

yhteensä noin 1460 m (muunnettu rantaviiva, joka on laskettu ilman läheisyyskertoimia, on noin 1890 m). Vapaata rantaviivaa on suunnittelualueella yhteensä noin 1195 metriä eli noin 63 % koko suunnittelualueen muunnetusta rantaviivasta.

Kerrosalat

Ranta-asemakaavassa on osoitettu kerrosalaa yhteensä 1600 k-m². Kaavassa on osoitettu yksi matkailua palvelevien rakennusten korttelialue (RM-1), jonka kerrosala on enintään 900 k-m², sekä kolme yksiasuntoisten loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-3 ja RA-4), joiden kerrosalat ovat yhteensä enintään 6000 k-m². Lisäksi maa- ja metsätalousalueelle (M-1) on osoitettu rakennusala 100 k-m².

RM-alueen loma-asuntoyksiköjä laskettaessa peruslukuna on käytetty rakennusjärjestyksen mukaista 200 m²:n kokonaiskerrosalaa, joka vastaa omarantaisen RA-rakennuspaikan rakennusoikeutta samalla ranta-asemakaava-alueella. Koska RM-alueella rakennusaloja ei eroteta itsenäisiksi kiinteistöiksi, alueen käyttö on suunniteltu yhdeksi kokonaisuudeksi ja alue on tarkoitettu palvelemaan yhteisöjen virkistyskäyttöä, alueen rakennusoikeus on kerrottu luvulla 1,5.

$$3 \text{ lay} \times 200 \text{ k-m}^2/\text{lay} \times 1,5 = 900 \text{ k-m}^2$$

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Kammelassa (kyläkauppa) noin 7 km päässä sekä Pyhämaan kyläkeskuksessa noin 15 km päässä.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kaava-alueella on yhteensä kolme korttelialuetta (RM-1, RA-3 ja RA-4). Kaikki rakennuspaikat ovat rakennettuja.

Kortteli 1



MATKAILUA PALVELEVIEN RAKENNUSTEN KORTTELIALUE. ALUEELLE SAA RAKENTAA ALUEEN KÄYTTÖTARKOITUSTA PALVELEVAN KOULUTUS- JA KOKOUSTILOJA SISÄLTÄVÄN LOMARAKENNUKSEN, ERILLISEN SAUNAN JA HUOLTO/VAJARAKENNUKSIA SEKÄ ENINTÄÄN YHDEKSÄN 80 M²:N SUURUISTA, ERILLISTÄ, MAJOITUSTILOJA JA SAUNAN SISÄLTÄVÄÄ RAKENNUSTA (YHTEENSÄ ENINTÄÄN 700 M²). KOULUTUS- JA KOKOUSTILOJA SISÄLTÄVÄN LOMARAKENNUKSEN ENIMMÄISKERROSALA SAA OLLA 180 M² JA ERILLISEN SAUNAN 50 M². RAKENNUSPAIKAN KOKONAISKERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 900 M². ALUEELLA EI SAA SUORITTA A LOHKOMISTA KORTTELIA PIENEMMÄKSI RAKENNUSPAIKAKSI.

Kortteli 2



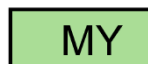
YKSIASUNTOISTEN LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE. RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA LOMARAKENNUKSEN, VIERASMAJAN, SAUNAN SEKÄ TALOUSRAKENNUKSIA. LOMARAKENNUKSEN KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 150 M², VIERASMAJAN 25 M² JA SAUNAN 25 M². RAKENNUSTEN YHTEENLASKETTU KOKONAISKERROSALA SAA RAKENNUSPAIKALLA OLLA ENINTÄÄN 200 M².

Kortteli 3

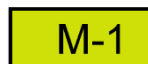


YKSIASUNTOISTEN LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE. RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA LOMARAKENNUKSEN, VIERASMAJAN, SAUNAN, VENEVAJAN SEKÄ TALOUSRAKENNUKSIA. LOMARAKENNUKSEN KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 150 M², VIERASMAJAN 25 M², SAUNAN 25 M² JA VENEVAJAN 40 M². RAKENNUSTEN YHTEENLASKETTU KOKONAISKERROSALA SAA RAKENNUSPAIKALLA OLLA ENINTÄÄN 200 M².

Maa- ja metsätalousalueet



MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ YMPÄRISTÖARVOJA. ALUEELLA EI OLE RAKENNUSOIKEUTTA.



MAA- JA METSÄTALOUSALUE. ALUEELLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA. ALUEELLE SAA RAKENTAA MAA- JA METSÄTALOUTTA PALVELEVAN TALOUSRAKENNUKSEN KARTALLE MERKITYLLE RAKENNUSALALLE.

M-1-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhdelle talousrakennukselle 100 k-m².

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Ranta-asemakaavalla on pyritty luomaan edellytykset rauhalliseen ja viihtyisään asumiseen ja lomanviettoon. Kaavaratkaisulla on pyritty minimoimaan ympäristön häiriötekijät käyttämällä hyödyksi väljää rakentamista sekä puustoa ja maaston muotoja.

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön**Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaava ei lisää uutta vakituista asutusta.

Yhdyskuntarakenne

Kaavassa ei osoiteta yhtään uutta rakennuspaikkaa. Kaava mahdollistaa lisärakentamisen olemassa olevan rakentamisen läheisyyteen. Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Rakennuspaikat on sijoitettu puuston ja maaston suojaan siten, ettei niistä aiheudu naapurustolle haittaa enempää kuin tarve vaatii. Kaavan vaikutus rakennettuun ympäristöön on melko vähäinen.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden/katujen rakentamista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Autoliikenne rakennuspaikoille saattaa lisääntyä jossain määrin.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaava-alueella on laajat yhtenäiset virkistysalueet. Petsamon tilan alueella on luontopolku.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemarakenne, luonnonolot**

Suunnittelualueella toteutetun luontokartoituksen mukaan alueella on kaksi merkittävää suojelukohdetta: tilan Virpkartenkari 1:71 eteläosassa sijaitseva makeavetinen lummelampi, jolla on runsaslajinen nebareunus sekä tilan Petsamo 1:31 alueella sijaitseva Kalaloukkaanperän merenrantaniitty, joka on monimuotoinen ekologisesti sekä lajistoltaan. Merenrantaniitty sijaitsee lisäksi edusta-

van kluuvin (Kalaloukkaanperä) äärellä. Kalaloukkaanperä on luonnonsuojelulain ja EU:n Itämeri-normiston mukainen arvokas Itämeren erikoispiirrettä edustava elinympäristötyyppi.

Luontokartoituksen mukaiset suojelukohteet on osoitettu ranta-asemakaavassa merkinnöillä "alueen osa, jolla sijaitsee vesilain mukaisesti suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu vesiluontotyyppi" (sl-1) sekä "luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen merkittävä alue, jolla sijaitsee metsälain 10 § tarkoittama erityisen tärkeä elinympäristö" (luo-1). Suojelukohteiden läheisyyteen ei ole osoitettu ranta-asemakaavassa rakentamista. Virpirannan tilalla 1:71 sijaitsee lisäksi luontoselvityksen mukaan pienialainen merenrantaniitty. Koko Virpirannan tila on osoitettu kaavassa maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) ja jolla ei ole rakennusoikeutta.

Suunnittelualue sisältyy Natura 2000 -rantojensuojeluohjelmaan (kohde Uudenkaupungin saaristo FI0200072). Rantojensuojeluohjelmalla pyritään säilyttämään arvokasta meri- ja järviluontoa eri puolilla Suomea. Kaavaratkaisussa ranta-alueelle jää edelleen riittävästi rakentamatonta rantaviivaa, eikä välittömälle rantavyöhykkeelle jatkossakaan sijoitu vesistön olosuhteita muuttavia, rehevöittäviä tai muuten vaarantavia toimintoja. Kaavalla ei siten ole merkittävää vaikutusta rantojensuojeluohjelmaan kuuluvaan kohteeseen.

Kaava-alueen länsiosaan ei osoiteta ranta-asemakaavassa uusia rakennuspaikkoja, eikä kaavalla siten ole merkittäviä vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen. Mereltä katsottuna alueen maisema ei juurikaan muutu. Tilan Petsamo 1:31 ranta-alueelle on osoitettu matkailua palvelevien rakennusten korttelialue, joka tulee palvelemaan metsänhoitoyhdistysten säätien osallisten virkistystoimintaa. Rakennuspaikan rakennusoikeus on rajoitettu enintään 900 km²:iin. Kaavamääräyksissä on lisäksi ohjeistettu rakentamista siten, että rakennusten tulee sopeutua perinteiseen saaristomaiseen väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan.

Rakennuspaikoilla on lisäksi säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Vuoden 2018 Envibion tekemän luontoselvityksen mukaan selvitysalueelta löytyi mm. kolme metsälain tarkoittamaa erityisen tärkeää elinympäristöä (yksi vähäpuustoinen suo ja kaksi tervaleppähuhtaa) ja yksi vesilain mukaan suojeltava luontotyyppi (kluuvi-järvi).

Metsälain 10 § erityisen tärkeistä elinympäristöistä määrätään:

Monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeät elinympäristöt ovat luonnontilaisia tai luonnontilaisen kaltaisia kohteita, jotka erottuvat ympäröivästä metsäluonnosta selvästi. Näiden kohteiden ominaispiirteitä ovat:

e) luhdat, joiden ominaispiirteenä on erirakenteinen lehtipuusto tai pensaskasvillisuus sekä pintavesien pysyvä vaikutus;

Edellä 2 momentissa tarkoitetut erityisen tärkeät elinympäristöt ovat pienialaisia tai metsätaloudellisesti vähämerkityksellisiä. Elinympäristön taloudellista arvoa arvioitaessa otetaan huomioon mitä 11 §:ssä säädetään.

Valtioneuvoston asetuksella säädetään tarvittaessa tarkemmin erityisen tärkeiden elinympäristöjen luonnontilaisuudesta, luonnontilaisuuden kaltaisuudesta ja ominaispiirteistä.

11 § (20.12.2013/1085)

Poikkeuslupa

Jos 10 a ja 10 b §:ssä tarkoitettujen velvoitteiden täyttämisestä tai rajoitteiden noudattamisesta aiheutuu maanomistajalle taikka hallintaoikeuden tai muun sellaisen erityisen oikeuden haltijalle metsäntuoton vähenemistä tai muuta taloudellista menetystä tai haittaa, mikä ei ole vähäistä, metsäkeskuksen tulee maanomistajan tai erityisen oikeuden haltijan hakemuksesta myöntää poikkeuslupa toteuttaa hoito- ja käyttötoimenpiteet tavalla, josta asianomaiselle aiheutuva menetys jää vähäiseksi

Vesilaissa suojeltavista luontotyypeistä määrätään:

2 luku, 11 §

Eräiden vesiluontotyyppien suojeleminen

Luonnontilaisen enintään kymmenen hehtaarin suuruisen fladan, kluuvijärven tai lähteen taikka muualla kuin Lapin maakunnassa sijaitsevan noron tai enintään yhden hehtaarin suuruisen lammen tai järven luonnontilan vaarantaminen on kielletty.

Lupaviranomainen voi yksittäistapauksessa hakemuksesta myöntää poikkeuksen 1 momentin kiellostosta, jos momentissa mainittujen vesiluontotyyppien suojelutavoitteet eivät huomattavasti vaarannu. Jos 1 momentissa tarkoitettu seuraus aiheutuisi hankkeesta, johon on haettu tämän lain mukaista lupaa, lupa-asian yhteydessä on viran puolesta tutkittava kysymys poikkeuksen myöntämisestä. Poikkeuksesta on soveltuvin osin voimassa, mitä lupaviranomaisen luvasta säädetään.

Kalaloukkaanperän pohjoisrannan tervaleppähuhta ei selvityksen mukaan ole erityisen edustava, mutta täyttää kuitenkin metsälain tarkoittaman erityisen tärkeän elinympäristön määritelmän ja sen välitön lähiympäristö tulee jättää rakentamatta. Kalaloukkaanperän edustava fladan ja kluuvin välivaihe on vesilain suojelema luontotyyppi, jonka rannat tulee säilyttää rakentamattomina eikä sieltä mereen johtavaa vesiväylää tule ruopata. Myös Katarin pohjoisreunalla sijaitsevan pienen saranevan (umpeenkasvanut lampi) välitön lähiympäristö tulisi jättää rakentamatta.

Selvityksessä todettiin, että mökkeilyn ja veneilyn vähäisellä lisääntymisellä ei ole suoraa häiriötä aiheuttavaa vaikutusta selvitysalueen luodoilla pesiviin lintuyhdyskuntiin. Kaavaratkaisulla ei myöskään ole lepakkokantaa vähentävää vaikutusta, sillä suunnittelualueen maisemarakenne ei muutu kaavaratkaisun myötä merkittävästi.

Selvitysalueella ei tehty havaintoja liito-oravasta.

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 maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus. Lisäksi RM-1 -korttelialueesta on laadittu erillinen havainnekuva (liite 8).

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 ~~29.4.2019~~ 5.11.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.