

UUSIKAUPUNKI

PETEJNIEMI-SAHARANTA-KOTLEMAAN RANTA-ASE- MAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



30.12.2019

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	13
Maanomistus	13
2.2. Suunnittelutilanne.....	13
Maakuntakaava	13
Vaihemaakuntakaava	15
Yleiskaava	16
Ranta-asemakaava	18
Rakennusjärjestys	19
Emätilaselvitys	21
Luontoinventointi.....	21
Vanha rakennuskanta.....	22
Kaavan pohjakartta.....	22
Rakennuskiellot	22
3. Suunnittelun vaiheet.....	23
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	23
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	23
Viranomaisyhteistyö.....	23
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos	23
Kaavaehdotus.	24
Kaavan hyväksyminen.....	24

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 25

4.1.	Kaavan rakenne	25
	Mitoitus.....	25
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
4.2.	Aluevaraukset	26
	Korttelialueet	26
	Maa- ja metsätalousalueet	26
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	26
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	26
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	27
	Taloudelliset vaikutukset.....	28

5. Ranta-asemakaavan toteutus 29

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	29
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	29
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	29

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 5) Kaavanlaatijan vastine kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	22.10.2019	Valmisteluvaiheen kuuleminen
1.0	Kaavaehdotus	30.12.2019	Uudenkaupungin kaupungin- hallitus on käsitellyt kaavaeh- dotuksen _____.2020 § ____.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI

PETEJNIEMI-SAHARANTA-KOTLEMAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelia 3 ja 4 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä 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 sekä osaa kiinteistöä 895-477-2-87 Hakala.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 3 ja 4 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	29.10.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	29.10. – 27.11.2019
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	29.10. – 27.11.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__.2020 – ___.__.2020
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Kotlemaalla noin 27 kilometriä Uudenkaupungin ja noin 22 kilometriä Pyhärannan palveluista länteen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys. Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

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.

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää 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 kaavamuutosalueeseen liitetään osa kiinteistöstä 895-477-2-87 Hakala siten, että muutokseen saadaan mukaan nykyinen tielinjaus.

Kiinteistöillä 895-477-2-66 Lomaranta, 895-477-2-67 Lomala, 895-477-2-59 Lomarinne ja 895-477-2-91 Kotleranta sijaitsee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelin 3 ohjeelliset rakennuspaikat 1-4 ja kiinteistöillä 895-477-2-98 Suvimäki ja 895-477-2-86 Suvila loma-asuntojen korttelin 4 ohjeelliset rakennuspaikat 1-2. Kiinteistö 895-477-2-87 Hakala on maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 3 hehtaaria ja suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 500 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 445 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on kiinteistöille 895-477-2-66 Lomaranta, 895-477-2-67 Lomala ja 895-477-2-59 Lomarinne rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus ja saunarakennus, kiinteistölle 895-477-2-91 Kotleranta saunarakennus sekä kiinteistöille 895-477-2-86 Suvila ja 895-477-2-98 Suvimäki vapaa-ajan asuinrakennukset. Lisäksi kiinteistöillä on talousrakennuksia. Kiinteistön 895-477-2-87 Hakala alue on rakentamaton.

Kiinteistö 895-477-2-66 Lomaranta:



Vapaa-ajan asuinrakennus ja leikkimökki.



Vapaa-ajan asuinrakennus.



Rantamaisemaa.

Kiinteistö 895-477-2-67 Lomala:



Vapaa-ajan asuinrakennus.



Saunarakennus.

Kiinteistö 895-477-2-59 Lomarinne:



Vapaa-ajan asuinrakennus.



Saunarakennus.

Kiinteistö 895-477-2-91 Kotleranta:



Saunarakennus.



Rantamaisemaa.

Kiinteistö 895-477-2-98 Suvimäki:



Vapaa-ajan asuinrakennus.



Piha-alue.

Kiinteistö 895-477-2-86 Suvila:



Vapaa-ajan asuinrakennus.



Piha-aluetta. Kuvat: Pasi Lappalainen

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

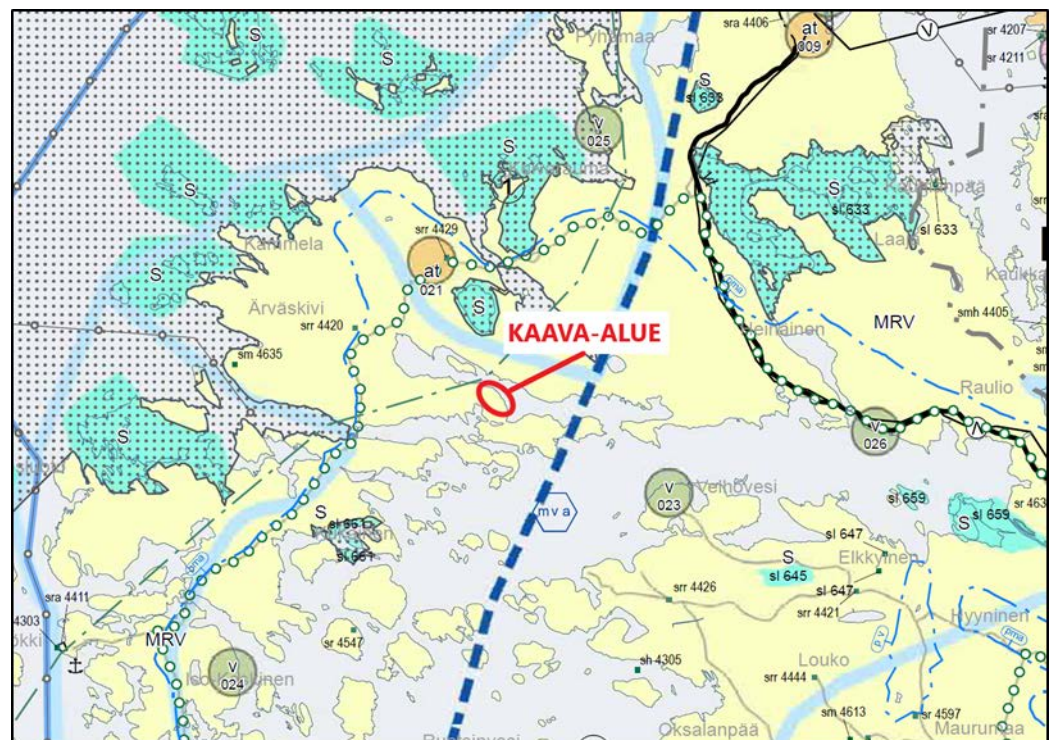
Maakuntakaava

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

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyväan 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 suojelu 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 sovitavia kehittämissuunnitelmia. Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 % kokonaisrantaviivasta.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa (rajattu punaisella).



Lähde: Maakuntakaavakartta.



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAALUE

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-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

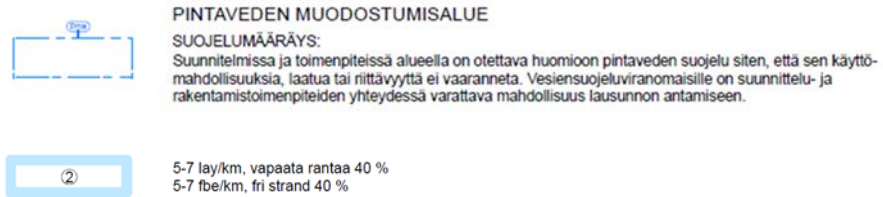
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

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

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:

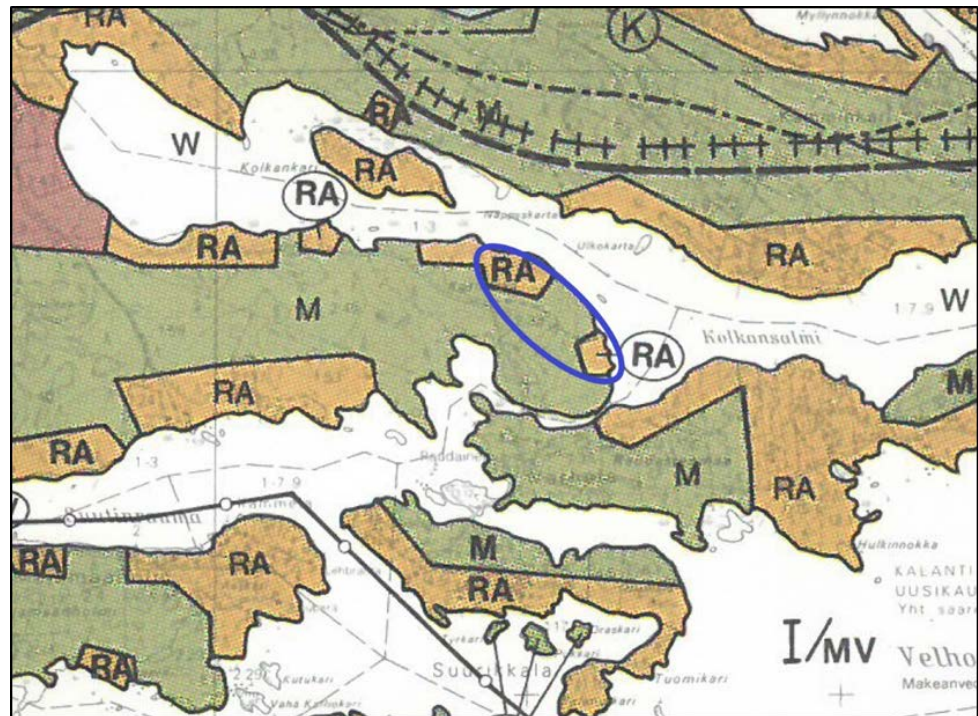


Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta, Varsinais-Suomen liitto.

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 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 luonnon-tilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Osa suunnittelualueesta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualue on osoitettu makeavesialtaan lähiväluma-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. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaavakartta.

Suunnittelualueita koskevat määräykset yleiskaavassa:



LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOITTA A LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTY Y 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.

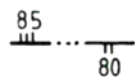


MAKEAVESIALTAAN LÄHIVALUMA-ALUE.

ALUEEN KÄYTTÖ JA RAKENTAMINEN TULEE TOTEUTTA A SITEN, ETT EI VALUMAVEDET TAI JÄTEVEDET AIHEUTA HAITTOJA MAKEANVEDENALTAALLE.



4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVII VASTA VÄHINTÄÄN 60% TULEE JÄTTÄÄ V A-PAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ R A-KENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ.

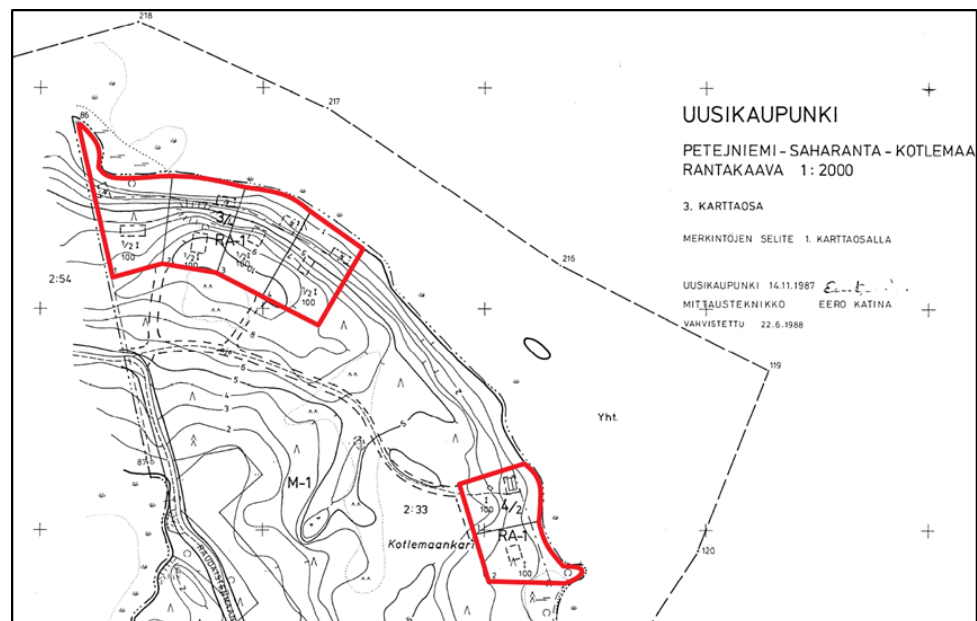


YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA, JOSSA VUOSILUKUA TARKOITTAVA MERKINTÄ ILMAISEE VUODEN, JONKA JÄLKEEN TAPAHTUNEITA LOHKOMISIA EI OTETA HUOMIOON TILOJEN RAKENNUSOIKEUTTA MÄÄRITETTÄESSÄ.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 14.11.1987 hyväksytty ja 22.6.1988 vahvistettu Petejniemi-Saharanta-Kotlemaan ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena ranta-kaavana). Suunnittelualue on 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.

Rakennusjärjestyksen mukaan rantaan sijoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m² ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m². Vanhoilla RA-rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150-200 m². Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa max 200 m², mikäli rakennuspaikka on yli 3000 m² ja se on puustoinen.

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista (1½)

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, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.

Rakennettaessa rantavyöhykkeelle on rakennusten harjan oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen.

Rakennusten 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.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön tai näihin rinnastettavan muun rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla enintään 10 metriä, mikäli edessä on riittävä suojapuusto. Muutoin etäisyys on 20 m.

Venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijaistee vesirajassa, tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Rakennuksia ja rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmaksi.

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,30 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Järvien ja jokien rannoilla tulee rakentaa siten, että alin lattiakorkeus on tulvahuippujen yläpuolella.

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta määrätään mm.:

- Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.
- Saaressa, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä perusteita. Poikkeuksena voidaan käsitellä vanhoja kalastajatiloja.
- Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittävillä perusteilla pysyvään asumiseen tarkoitetuiksi.
- Alueilla, jotka ovat luonnonarvoiltaan herkkiä ja joille voidaan sijoittaa vain pienehköjä rakennuksia, ei käyttötarkoitusta muuteta.
- Alavilla alueilla, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, ei loma-asuntojen käyttötarkoitusta muuteta.
- Käyttötarkoitusta ei myöskään muuteta, mikäli on nähtävissä, että yhdyskuntarakenne merkittävästi hajoo ja muodostuu taaja-asutusta.
- Pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai veden saanti ja jätevesien käsittelyn/viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

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

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelta ei ole laadittu erillistä yksityiskohtaista kanta-kiinteistöselvitystä (emätilaselvitystä), sillä kaavamuutoksessa ei tulla osoittamaan uusia rakennuspaikkoja eikä suunnittelussa ole tarkoitus muuttaa rakentamisesta vapaan rannan määrää.

Yleiskaavan poikkileikkausajankohdan 1.1.1985 mukaisena emätilana suunnittelualueella on 30.3.1967 rekisteröity kiinteistö 895-477-2-33 Hakala. Emätilasta on muodostettu yhdeksän nykyisen kiinteistöjaotuksen mukaista kiinteistöä. Emätilan alueella on kokonaisrantaviivaa noin 1 120 metriä, josta vapaata rantaviivaa on noin 570 metriä (51 %). Kaavamuutoksessa ei vähennetä vapaan rannan osuutta.

Luontoinventointi

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia luontoselvitystä, sillä kaavamuutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja alueelle. Rakennusoikeutta lisätään olemassa oleville rakennuspaikoille vähäisessä määrin.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi ottaa erityisesti huomioon suunnittelussa.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty 7.10.2019 (Uudenkaupungin kiinteistöinsinööri).

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

Viranomaisilta pyydetään lausunto kaavaluonnosvaiheessa ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Ranta-asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 29.10.2019 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 22.10.2019 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 29.10.–27.11.2019 Nosto Consulting Oy:n toimitiloissa sekä projektisivuilla www.ranta-asemakaava.fi/projektit/uusikaupunki. Osallisille, Uudenkaupungin kaupunginhallitukselle, Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ja Varsinais-Suomen liitolle on varattu tilaisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävilläoloaikana.

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävilläoloaikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Uudenkaupungin kaupunginhallituksen lausunto sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit (liite 4). Varsinais-Suomen liitto totesi, ettei kaavaluonnos anna aihetta lausunnon antamiseen.

Kaavan laatija on tehnyt vastineet saatuun lausuntoon ja kommenttiin (liite 5).

Saatujen lausunnon ja kommenttien perusteella kaavaehdotuksessa korttelin 4 rakennuspaikkaa ohjeellista 1 on hieman pienennetty pohjoisesta niin, että rakentamisesta vapaan rannan määrä ei vähenny kaavamuutoksessa.

Kaavaehdotus.

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 30.12.2019 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2020 § ____.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2020.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO), loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M-1).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 7,22 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta on 1,03 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta 1,99 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta 4,20 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Kaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 1 400 k-m² (lisäys +800 k-m²). Suunnittelualueelle on osoitettu:

- kaksi yksiasuntoisten asuinrakennusten rakennuspaikkaa (AO), joiden enimmäiskerrosalat ovat 600 k-m² (2 x 300 k-m²)
- neljä yksiasuntoisten lomarakennusten rakennuspaikkaa (RA-1), joiden enimmäiskerrosalat ovat yhteensä 800 k-m² (4 x 200 k-m²)

Ranta-asemakaavan rakennusoikeuden pohjautuvat Uudenkaupungin rakennusjärjestykseen. Vaikka rakennusjärjestys ei ole lain mukaan sitovan ohjeena ranta-asemakaavaa muutettaessa, asemakaavoitetun ranta-alueen maanomistajaa ei saa ranta-asemakaavoituksessa saattaa eriarvoiseen asemaan verrattuna kaava-alueen ulkopuoliseen maanomistajaan.

Rakennuspaikat ovat puustoisia, ja ne täyttävät rakennusjärjestyksessä vastaavalle rakennusoikeudelle vaaditun rakennuspaikan minimikokovaatimuksen (rakennuspaikan koko yli 3 000 m²).

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta

johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

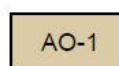
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

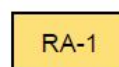
Kortteli 3 (rakennuspaikat 2 ja 4)



Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 m² ja erillisen saunarakennuksen 25 m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300 m².

Kortteli 3 (rakennuspaikat 1 ja 3), kortteli 4 (rakennuspaikat 1 ja 2)



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

Korttelin kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Talousrakennusten tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Alueella sallitaan alueen käyttöön liittyvät rakennukset.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa on osoitettu kaksi vakituisen asumisen rakennuspaikkaa, joten vakituista asumista tulee alueelle lisää hyvin vähäisissä määrin. Kaavassa ei osoiteta uusia loma-asuntojen rakennuspaikkoja, joten loma-asuminen ei tule lisääntymään alueella. Kaavalla ei katsota olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla ei ole vaikutusta yhdyskuntatalouteen.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Uudenkaupungin keskustassa (noin 27 kilometriä) ja Pyhämaan kirkonkylässä (noin 22 kilometriä).

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta alueen maantie- tai vesiliikenteeseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysarvoihin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavan vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on minimoitu ja rakentamisen sopeutuminen ympäröivään maisemaan otettu huomioon kaavamääräyksissä. Kaavamuutos ei lisää rakentamista alueella merkittävässä määrin, joten rakentamisen vaikutukset maisemaan ja alueen luonnonoloihin ovat vähäiset.

Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa makeavesialtaan lähi-valuma-alueeksi, jossa alueen käyttö ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei valumavedet tai jätevedet aiheuta haittoja makeanvedenaltaalle.

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.

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 30.12.2019

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.