

UUSIKAUPUNKI

HUUVARIN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



16.1.2020

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	6
Maanomistus	6
2.2. Suunnittelutilanne.....	7
Maakuntakaava	7
Yleiskaava	7
Rantakaava	9
Rakennusjärjestys	10
Emätilaselvitys.....	12
Luontoinventointi	12
Vanha rakennuskanta	12
Kaavan pohjakartta	15
Rakennuskiellot.....	15
3. Suunnittelun vaiheet.....	16
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	16
Viranomaisyhteistyö	16
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	16
Kaavaehdotus	16
Kaavan hyväksyminen	16
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	17
4.1. Kaavan rakenne	17
Mitoitus.....	17

	Palvelut	19
4.2.	Aluevaraukset	19
	Korttelialueet	19
	Maa- ja metsätalousalueet	20
	Muut alueet.....	20
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
	Taloudelliset vaikutukset	21
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	22
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	22
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	22

- LIITTEET
- 1) Poistuva kaava
 - 2) Asemakaavan seurantalomake
 - 3) Rantaviivan mittautapa
 - 4) Muistio viranomaisneuvottelusta
 - 5) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
 - 6) Rakennusinventoinnit
 - 7) Luontoselvitys
 - 8) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	3.3.2009	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 13.5.2009 § nn
1.0	Kaavaehdotus	16.1.2020	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa pp.kk.2020 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI

HUUVARIN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos koskee:

2.4.1979 vahvistetun rantakaavan kortteleita 1-5 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavalla ja ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 1-6, maa- ja metsätalousaluetta sekä vesialuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku). Asemakaavan teknisen laatimisen on tehnyt projektipäällikkö Antti Siirava Nosto Consulting Oy:stä.

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu 13.5.2009

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 21.5.2009 – 22.6.2009

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.2020 – __.__.2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan __.__.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee meren rannalla Uudenkaupungin Lokalahden kirkolta noin viisi kilometriä länteen. Alueelle on kiinteä tieyhteys. Alueelle kuljetaan yksityistä tietä noin viisi kilometriä Pyhäranta-Taivassalo-seututieltä 196 Lokalahden kirkon kohdalta.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 3).

1.3. Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle voimassa olevan rantayleiskaavan sekä ranta-asemakaavan mitoitusperusteita.

siin pohjautuen ja niitä tarkentaen loma-asunnon rakennuspaikkoja. Muutokset voimassa olevaan ranta-asetmakaavan varauksiin ovat melko vähäisiä.

Ranta-asetmakaavamuutoksen tavoitteena on nykyisen kaavan maatilakeskuksen rakennusalan osoittaminen ympärivuotisen asumisen rakennuspaikaksi ja saunarakennusalan siirto, kahden lomarakennuspaikan laajentaminen takamaalle, yhden lomarakennuspaikan poistaminen ja sen rakennusoikeuden jakaminen muille, kaavamerkintöjen päivittäminen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos koskee 2.4.1979 vahvistetun rantakaavan kortteleita 1-5 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos koskee Uudenkaupungin kaupungin Varanpään kylän kiinteistöjä Heilala 895-533-1-89, Huvuvari II 895-533-1-124, Huvuvari I 895-533-1-125, Mummila 895-533-1-152, Takametsä 895-533-1-153, Etumetsä 895-533-1-154, Huvuvari 895-533-1-155 sekä osaa yhteistä vesialuetta 895-533-876-6.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 30,1 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee meren rannassa.

Luonnonympäristö

Kaavoitettava alue on seudulle tyypillistä avokallioista rantametsää. Kaava-alueen suurimmassa osassa kasvaa vaihtelevan ikäistä puustoa. Lähes koko aluetta on hoidettu talousmetsänä. Pienet saaret ovat kallioisia ja melko matalia. Alueelle on tehty luontoselvitys kesän 2019 aikana (liite 7).

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on viisi loma-asuntoa sekä talousrakennuksia. Kiinteistöön Huvuvari I 895-533-1-125 kuuluvat rakennukset on inventoitu Turun maakuntamuseon toimesta 30.4.2010. Inventoinnin mukaan eri-ikäisistä (1800-l loppu-1900-l loppu) rakennuksista koostuva huvila- ja kesämökkialueen pihapiiri (päärakennus, rantavaja, saunamökki, varastorakennus, ulkokuone) on rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas, jonka arvotus on maise-mallinen. Inventointiraportti on liitteenä 6.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

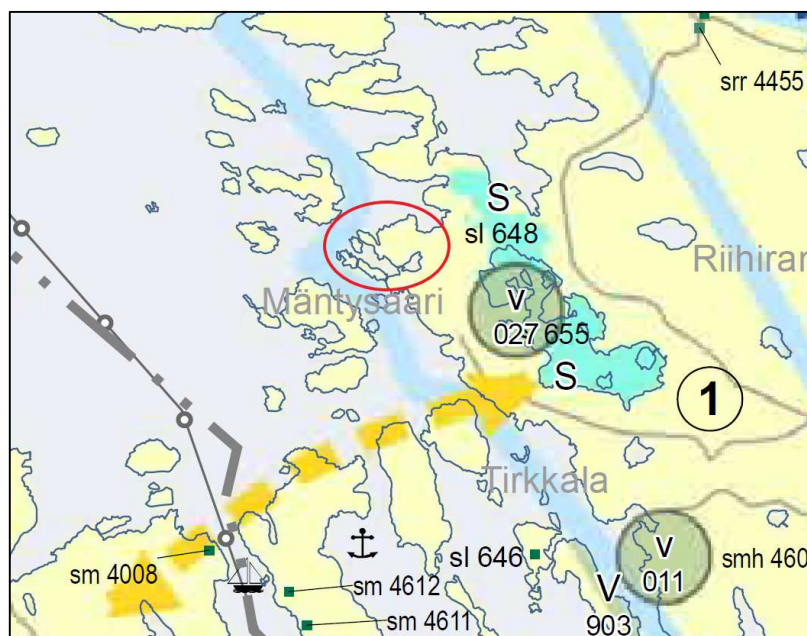
Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä virkistysten ja matkailun kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan loma-asutuksen mitoitussyöhykkeeseen 1, jossa rakennuspaikkoja on osoitettu 7-10 lay/km ja vapaata rantaa 40%.

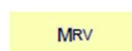
Ote maakuntakaavasta, jossa suurpiirteinen kaava-alue punaisella rajauksella:



Lähde: Maakuntakaavakartta



7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
7-10 fbe/km, fri strand 40 %



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS

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.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa

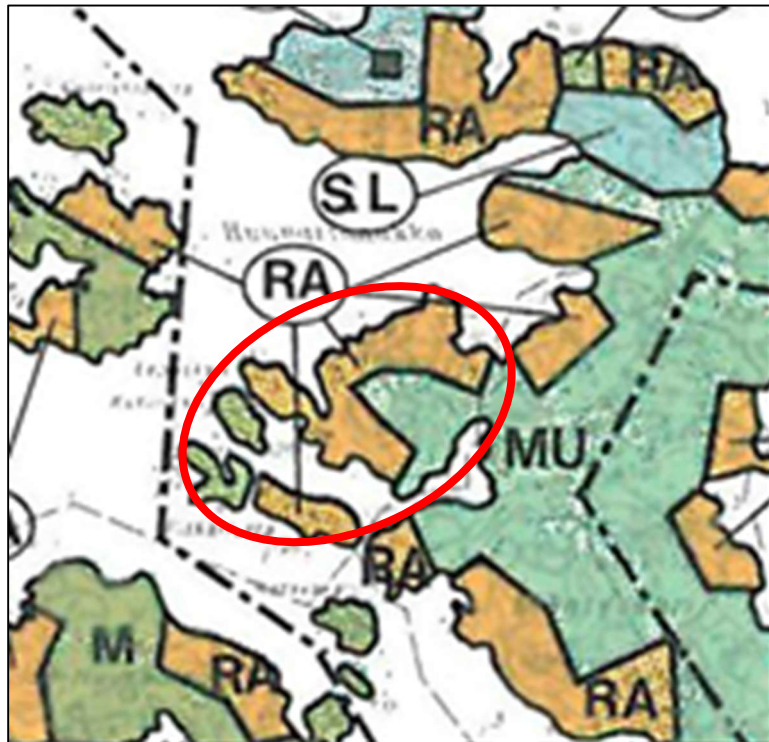
14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

Rantayleiskaavassa koko Huuvarin niemen ranta-alue sekä eteläpuolella oleva saari on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA). Suunnittelualueeseen kuuluu myös maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU) sekä vesialuetta (W).

Alue kuuluu yleiskaavan mitoitusvyöhykkeeseen II, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 2 ha maa-alueella kohti siten, että pienempi lukumäärä on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50% tulee jättää vapaaksi.

25.8.1994 vahvistettu Uudenkaupungin rantayleiskaava ei perustu kantakiinteistötarkasteluun eikä siinä ole kiinteistökohtaista mitoitustarkastelua. Näin ollen sitä ei voida pitää 1.1.2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena rantayleiskaavana niin, että se toimisi perusteena rakennuslupien myöntämiselle. Rantayleiskaavan kantakiinteistövuosi on 1984, mikä poikkeaa yleisesti käytössä olevasta vuodesta 1969.

Ote yleiskaavasta, jossa suurpiirteinen kaava-alue punaisella rajauksella:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaavakartta.

Suunnittelualuetta koskevat määräykset yleiskaavassa:

RA

LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SJOITTA LOMA-ASUNTOJA SITTEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIHAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SJOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITTEN, ETTÄ RAKENUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SJOITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA.

ALUEELLE VOIDAAN SJOITTA ULKOILUPOLKUJA. ALUEEN MAISEMAA TULEE HOITAA NIIN, ETTÄ YMPÄRISTÖN ARVOT SÄILYVÄT.

W

VESIALUE.

85
80

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

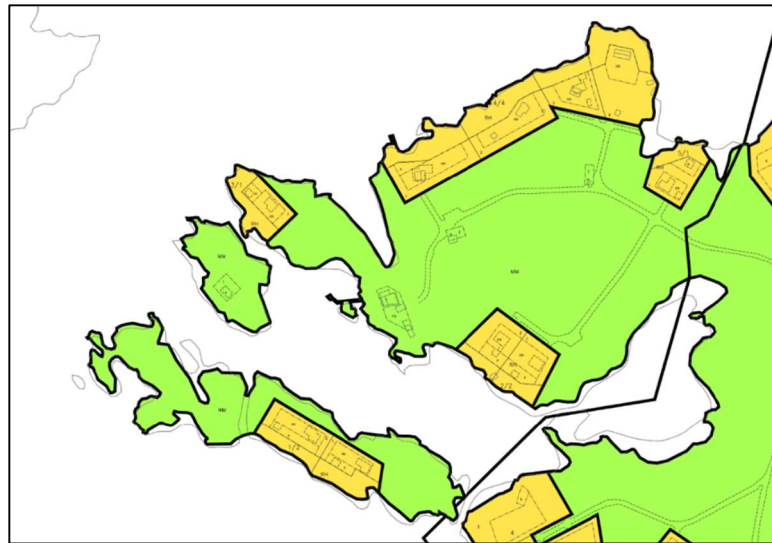
II

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

Rantakaava

Alueella on voimassa 2.4.1979 vahvistettu Huuvarin rantakaava. Siinä alueelle on osoitettu kymmenen loma-asunnon rakennuspaikka (RH), maatilakeskuksen rakennusala (tk), saunan rakennusala (s) sekä kaksi talousrakennuksen rakennusala (a). Kaavamääräyksen mukaan rakennuksissa on käytettävä ympäristöön sopeutuvia värejä.

Ote muutettavasta rantakaavasta:

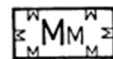


Lähde: Uudenkaupungin karttapalvelu



Loma-asuntojen rakennusalue((kortteli)

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhteen kerrokseen yhden perheen käyttöön tarkoitetun loma-asunnon, tarpeelliset talouksetilat ja mikäli halutaan erillisen saunan. Loma-asuntokerrosalaa saa rakentaa enintään 100m² ja saunakerrosalaa enintään 30 m². Rakennuksissa on käytettävä ympäristöön sopeutuvia värejä ja materiaaleja. Suurin sallittu räystäskorkeus on 3m.



Metsätalousalue

Rakennusjärjestys

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

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueille rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen ja rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennuksen harjan on oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen.

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.

Rakennusjärjestyksen 11 § mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300m² ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200m². Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150-200m². Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa max 200m², mikäli rakennuspaikka on yli 3000m² ja se on puustoinen.

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

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150m², yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25m², yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25m² sekä kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan. Kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40m² ja venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa.

Rakennusjärjestyksen 14 § mukaan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi vaatii poikkeamisluvan sekä rakennusluvan. Rakennusluvassa rakennuksen teknisten ominaisuuksien on täytettävä voimassaolevat määräykset. Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää muun muassa seuraavat kriteerit:

- Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3.000 m²
- Rakennuspaikalla tulee olla järjestettynä riittävä veden-saanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä edellytettävällä tavalla
- Poikkeamisluvan hakijan tulee esittää jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma poikkeamishakemuksen yhteydessä
- Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus tällaisen järjestämiseen
- Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.

- Pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai veden-saanti ja jätevesien käsittelyn ja viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia

Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja. Rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Projektin aloitusneuvottelussa on sovittu, että kantatilavuotena käytetään vuotta 1969 (liite 4). Kun kantatilavuotena pidetään yleisesti käytössä olevaa vuotta 1969, kaava-alueen kantatila on vuonna 1932 rekisteröity Huvuvari 1:23. Siitä on erotettu vuonna 1978 omarantainen Heilala. Vuonna 1982 on lohkottu kaksi omarantaista lohkotilaa Huvuvari I ja Huvuvari II. Vuonna 1988 on erotettu yksi omarantainen lohkotila Mummila sekä lisämaata Huvuvari I:lle ja Huvuvari II:lle.

Kantatilasta on siten yhteensä muodostettu neljä rantarakennuspaikkaa ja kaksi lisämaata.

Kantatilatarkastelu osoittaa, että Huvuvarin ranta-asemakaava-alue on oma kokonaisuutensa eli muiden kuin kaavaan ja kaavamuu-tokseen kuuluvien tilojen lohkomisen tai rakentaminen ei vaikuta siihen.

Kun kantatilavuotena pidetään Uudenkaupungin yleiskaavan mukaista vuotta 1980, on Heilala oma kantatilansa. Huvuvarin kantatilasta on muodostettu kolme rantarakennuspaikkaa ja kaksi lisämaata.

Luontoinventointi

Luontoinventointi on laadittu kesän 2019 aikana (liite 7). Luontoinventoinnin perusteella kaavaehdotukseen on osoitettu suunnittelu-alueen itäosaan vesilain tarkoittama suojeltava luontotyyppi flada, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Muita luonnonsuojelutoimenpiteitä ei luontoinventoinnissa katsottu välttämättömiksi.

Vanha rakennuskanta

Kiinteistöön Huvuvari I 895-533-1-125 kuuluvat rakennukset on inventoitu Turun maakuntamuseon toimesta 30.4.2010. Inventoinnin mukaan eri-ikäisistä (1800-l loppu-1900-l loppu) rakennuksista koostuva huvila- ja kesämökkialueen pihapiiri (päärakennus, rantavaja, saunamökki, varastorakennus, ulkokuone) on rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas, jonka arvotus on maise-mallinen. Inventointiraportti on liitteenä 6.

Kaavoituksen yhteydessä alueen vanha rakennuskanta otetaan huomioon. Vanhoille rakennuksille sekä miljöölle asetetaan niiden säilyttämiseen tähtäävät kaavamääräykset.



Kiinteistön Huuvuri I 895-533-1-125 päärakennus, joka osoitetaan ranta-asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi. Kuva: Antti Siirava



Kiinteistön Huuvuri I 895-533-1-125 talousrakennus, joka osoitetaan ranta-asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi. Kuva: Antti Siirava



Ranta-asemakaavassa AO-rakennuspaikaksi osoitettavan kiinteistön Huuvari 895-533-1-155 päärakennus. Kuva: Antti Siirava



Kiinteistön Huuvari II 895-533-1-124 loma-asunto korttelin 4 rakennuspaikalla 1. Kuva: Antti Siirava



Kiinteistön Mummila 895-533-1-152 loma-asunto korttelin 4 rakennuspaikalla 3. Kuva: Antti Siirava



Kiinteistön Heilala 895-533-1-89 loma-asunto korttelin 4 rakennuspaikalla 4.
Kuva: Antti Siirava



Kiinteistön Heilala 895-533-1-89 korttelin 4 rakennuspaikalla 4 sijaitseva ranta-asetmakaavassa suojeltava rakennus. Kuva: Antti Siirava

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asetmakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Suunnittelualueen pohjakartta on hyväksytty 20.8.2019 (kiinteistöinsinööri Leena Viljanen, Uudenkaupungin kaupunki).

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

Kaavahankkeesta pidettiin aloitus/viranomaisneuvottelu 16.6.2009. Läsnä olivat kaavanlaatija Lounais-Suomen ympäristökeskuksen, Uudenkaupungin kaupungin sekä maanomistajien edustajat. Muistio on selostuksen liitteenä 4.

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta 11.5.2009. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuu- luttamalla 21.5.2009 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat sekä Aluesanomat-nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 3.3.2009 päivätty kaa- valuonnos ovat olleet nähtävillä 21.5. – 22.6.2009 Uudenkaupun- gin virastotalolla (Uudenkaupungin kaupungin ilmoitustaulu).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaavaluonnoksesta ei jätetty mielipiteitä nähtävilläolon aikana.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 16.1.2020 päivä- tyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2020 § ____.

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

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavalla ja ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 1-6, maa- ja metsätalousaluetta sekä vesialuetta.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 30,1 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta on noin 0,83 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta on noin 4,0 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta noin 9,6 hehtaaria sekä vesialuetta noin 15,6 hehtaaria.

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1785 k-m².

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 2).

Mitoitusrantaviiva ja rakennustiheys

Rantaviivaa kaava-alueella on 3750 metriä. Mitoitusrantaviiva on mitattu kaavan pohjakartalta 50 metrin murtoviivalla. Yleiskaavan periaatteiden mukaisesti käytettiin vastarantojen etäisyyksien mukaan alennuskertoimia

- vastaranta yli 200 m etäisyydellä, kerroin 1
- vastaranta 100-200 m etäisyydellä, kerroin 0.75
- vastaranta alle 100 m etäisyydellä, kerroin 0.50

Kaava-alueen kapeiden saarien rantaviivasta mitattiin toinen puoli. Mittaukseen ei sisällytetty Huuvarin (pääalueen) puoleista rantaa eikä Huuvarin rantaa saarten kohdalla.

Mitoitusrantaviivaa kaava-alueella (kantatilalla) on 1455 metriä.

Todellisen rantaviivan mukaan laskettuna alueen rakentamistiheys voimassa olevassa kaavassa on $11 \text{ lay}/3,75 \text{ km} = 2,9 \text{ lay/km}$ ja mitoitusrantaviivan mukaan $11 \text{ lay}/1,455 \text{ km} = 7,6 \text{ lay/km}$.

Voimassa oleva ranta-asemakaava on vahvistettu ennen yleiskaavaa ja seutukaavaa, joten sen mitoitus (11 lay) noudatetaan

ranta-asemakaavan muutosta laadittaessa. Sen mitoitus on seutukaavan mitoitusnormin 7-10 lay/km alarajan tuntumassa, mutta korkeampi kuin yleiskaavan 5 lay/km.

Mitoitusrantaviivan mittaustapa on liitteenä 3.

Rakennusoikeuden määrittäminen

Loma-asuntojen rakennuspaikat

Voimassa olevassa 2.4.1979 vahvistetussa kaavassa lomarakennuspaikan (RH) rakennusoikeus on määriteltä niin, että rakennuspaikalle saa rakentaa 100 m²:n loma-asunnon ja 30 m²:n saunan.

Vuonna 2018 voimaan tulleen Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella sijaitsevan lomarakennusten rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu pohjapinta-ala/kerrosala saa olla enintään 200 m² ja kerrosten lukumäärä enintään yksi. 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
- kaksi talousrakennusta.

Näin ollen nykyisen voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä lomarakennusten rakennusoikeus on huomattavasti korkeampi, kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa.

Ympärivuotisen asumisen rakennuspaikka

Voimassa olevassa kaavassa maatilan talouskeskuksen (tk) rakennusoikeutta ei ole määriteltä. Rakennusosalalla on vuodesta 1956 lähtien ollut päärakennus, jonka kerrosala on noin 170 m² ja ulkorakennus, jonka kerrosala on noin 55 m². Kaavamuutoksella AO-rakennuspaikan rakennusoikeudeksi määrätään 300 m². Lisäksi AO-rakennuspaikkaan liittyy saunan rakennusoikeus erillisenä rakennusosalana. Se on todettu voimassa olevassakin kaavassa ja kaavamuutoksella sen paikkaa siirretään.

Talousrakennukset M-alueella

Voimassa olevassa kaavassa on osoitettu kaksi autosäilytyspaikan rakennusalaa, mutta ei rakennusoikeutta. Rakennusaloilla on noin 60 ja 70 neliön talousrakennukset. Muutettavalla kaavalla todetaan

nuo rakennusalat toteutuneen mukaisella rakennusoikeudella (60 ja 70 m²) ja osoitetaan kaksi uutta rakennusala varastojen (polttopuuvarasto/konesuoja) rakentamiseksi. Kummallekin saa rakentaa enintään 40 m². Nämä on osoitettu etäälle rannasta ja voidaan katsoa olevan kuitenkin osa talouskeskusta.

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Lokalahden kirkonkylässä noin seitsemän kilometrin päässä sekä Uudenkaupungin keskustassa noin 20 kilometrin päässä alueelta.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 7).

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu yksi erillispientalojen korttelialue (AO) sekä yhdeksän loma-asuntojen korttelialueen rakennuspaikkaa (RA).

Korttelit 1-5

Loma-asuntojen korttelialueena (RA) on osoitettu yhdeksän rakennuspaikkaa. RA-rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään yksi. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 150 k-m²:n loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m²:n saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m²:n vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.

Kortteli 6

Erillispientalojen korttelialueena (AO) on osoitettu yksi rakennuspaikka. Sen kohdalla on voimassa olevassa kaavassa tk-merkinnällä merkitty talouskeskuksen rakennusala, jonka rakennusoikeutta ei ole määrätty. Kaavamuutoksella talouskeskuksen alue osoitetaan AO-rakennuspaikkana. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja kaksi talousrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä enintään 300 k-m². AO-rakennuspaikalla on nykyisin noin 170 m²:n asuinrakennus ja noin 55 m²:n ulkorakennus, joten aluevaraus rakennusoikeuksineen on lähinnä nykytilanteen toteava. Vain toisen talousrakennuksen rakennusoikeus on uutta

rakentamista. AO-rakennuspaikkaan liittyy erillinen saunan rakennusala.

Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalousalueena (M) on osoitettu suuri osa kaava-alueesta. M-alueelle on osoitettu rakennusalueena kaksi jo rakennettua autotallia ja kaksi uutta rakennusalaa.

Lisäksi rantaan on osoitettu suojaamaan kohtaan enintään 50 m²:n venevajan rakennusoikeus. Tällä on rantamaiseman kannalta myönteinen vaikutus, kun venelaitureita ei ole tarpeen rakentaa jokaiselle rakennuspaikalle, vaan veneitä voidaan koota yhteiseen paikkaan.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) -alueena on osoitettu maisemallisesti tärkeitä rannanosia. MY-alueella on rakennusoikeutta vain AO-rakennuspaikan ranta-saunaa varten. Ko. rakennusala siirretään kaavamuutoksella vähän pohjoisen suuntaan.

Muut alueet

Muut alueet ovat vesialuetta (W).

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen alueella.

Yhdyskuntarakenne

Kaavasta ei aiheudu erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteen kannalta. Kaavan toteuttamisen myötä alueelle tulee viiden nykyisen rakennetun rakennuspaikan lisäksi viisi uutta loma-asuntoa. Rakentaminen ajoittunee melko pitkälle aikavälille.

Rakennuspaikat on sijoitettu jo aiemmalla kaavalla niin, että ne eivät ole lähialueen (naapuritilojen) nykyisten loma-asuntojen vieressä eivätkä vaikutuspiirissä. Kaavamuutos ei heikennä yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut ovat Lokalahden kirkonkylässä noin seitsemän kilometrin päässä. Uudenkaupungin palveluihin on matkaa noin 20 km.

Liikenne

Kaavamuuotoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Autoliikenne alueelle johtavalla tiellä kasvaa jonkin verran rakennuspaikkojen rakentamisen ja/tai ympärivuotisen asumisen myötä, mutta tien kapeudesta ja mutkaisuudesta johtuen nopeudet ja melutaso pysyvät alhaisina.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi maisemaan. Ranta-asemakaavassa suojellaan luonnontilaisena säilytettävä flada, jotta luontotyyppin arvot eivät vaarannu.

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 maanomistajalle.

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 16.1.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Antti Siirava
ins.(AMK)