

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

HUUVARIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

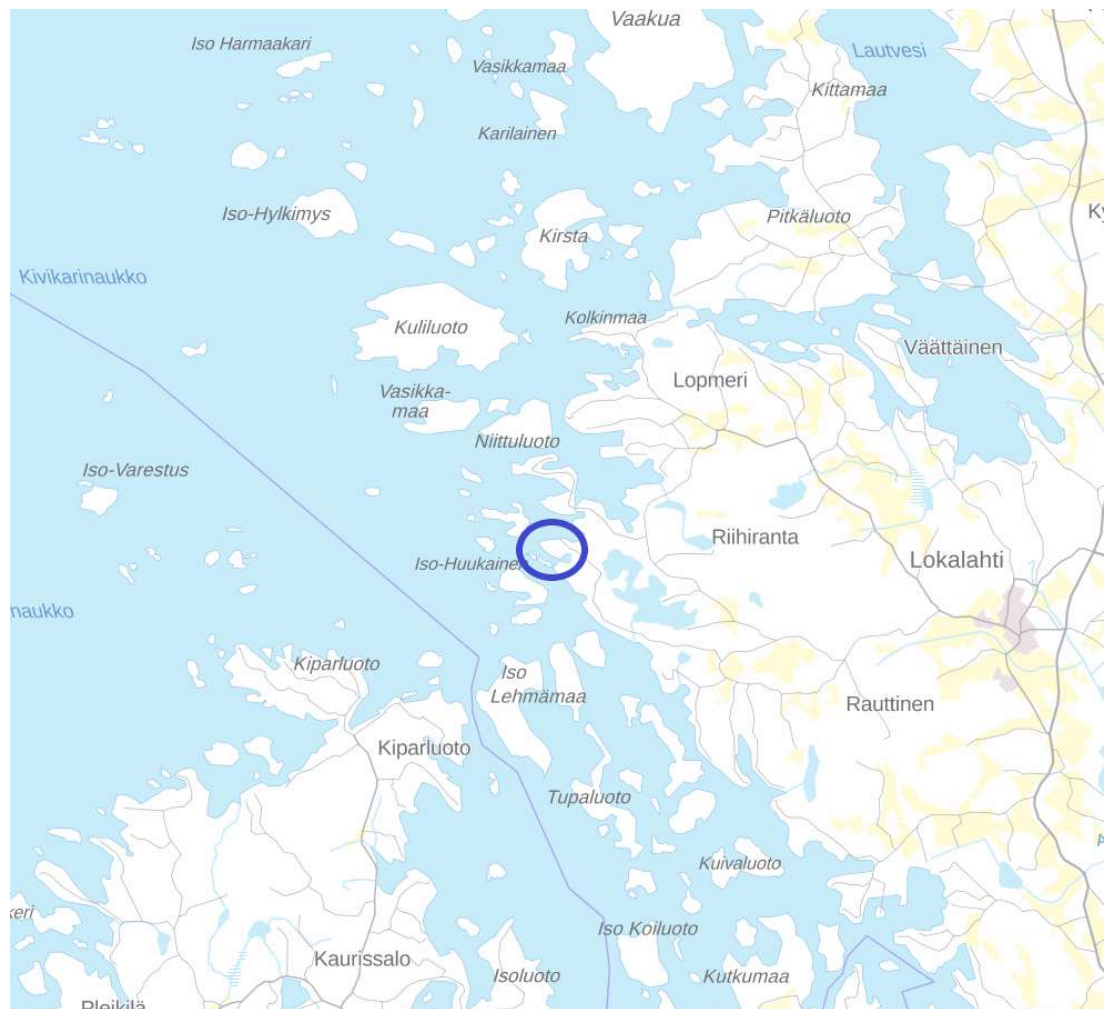


16.1.2020

Nosto Consulting Oy

1. Suunnittelualue ja sijainti

Kaava-alueen sijainti kartalla:

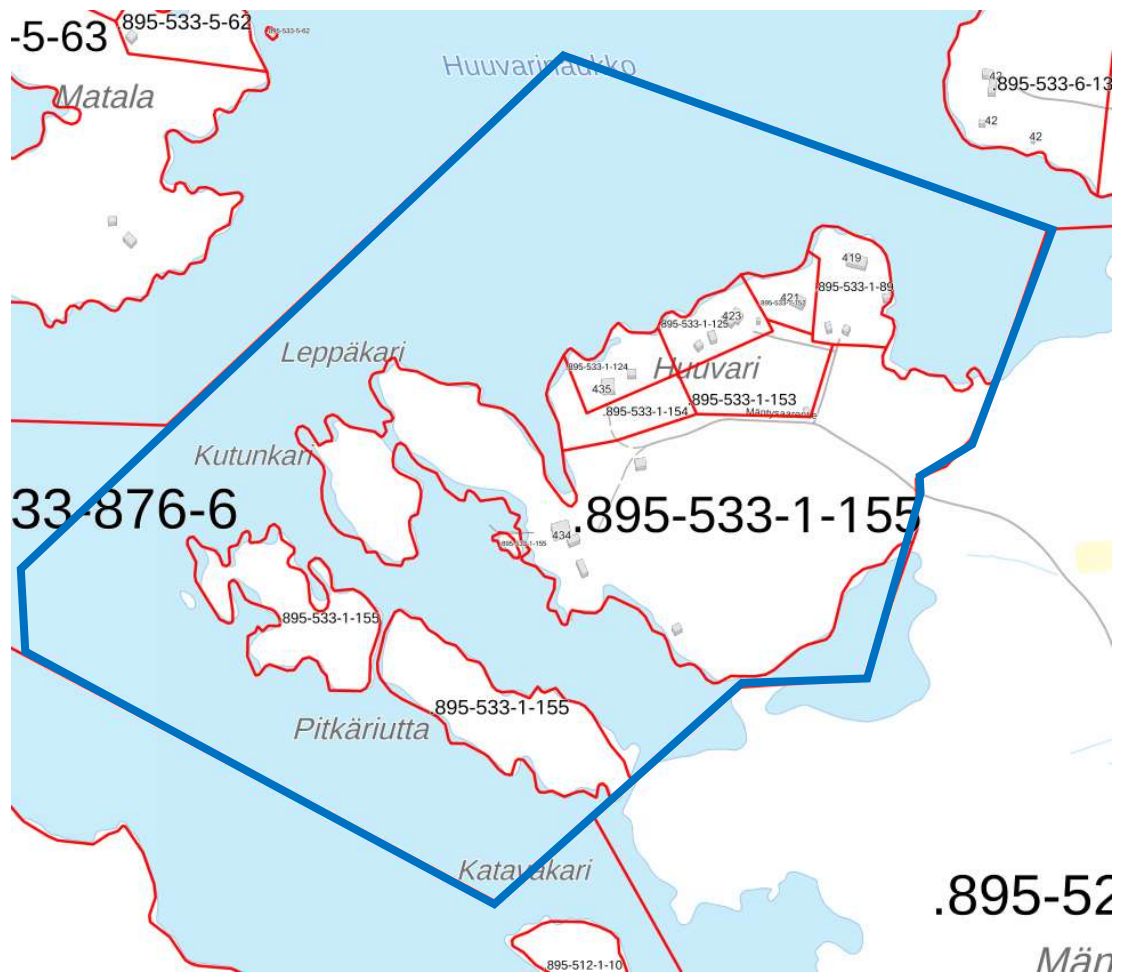


Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti merkitty sinisellä. Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML



Ilmakuva kaava-alueesta. Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Kiinteistöt, joita kaavamuutos koskee ja kaava-alueen ohjeellinen raja (rajattu sinisellä).



Lähde: Maanmittauslaitos, ote kiinteistörekisteristä. ©MML

Maanomistus

Suunnittelualueella sijaitsevat kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen rakentamistilanne:

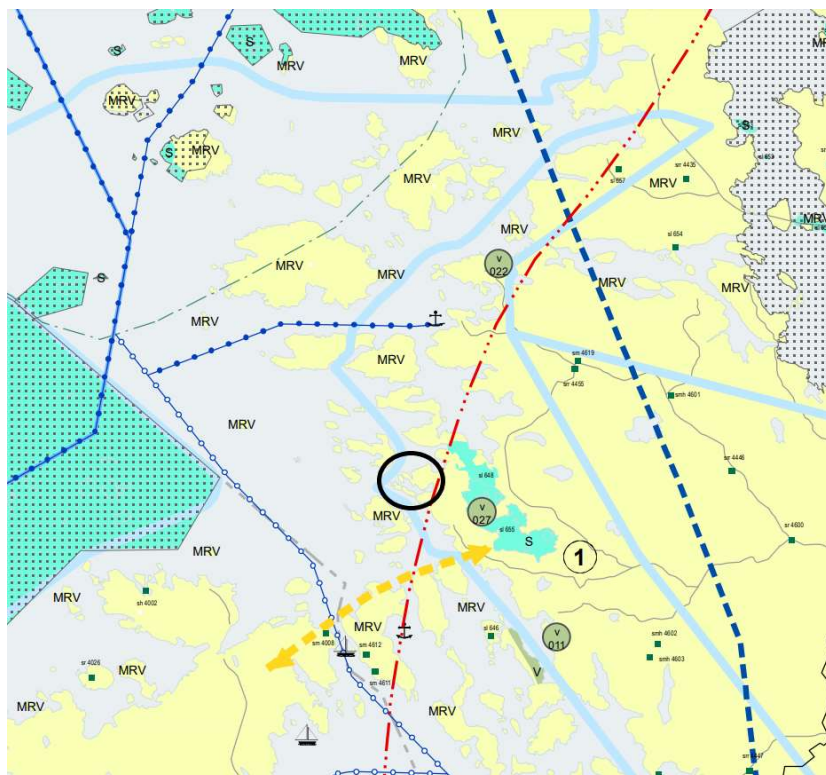
Heilala, 895-533-1-89	loma-asunto, sauna, venevaja
Huuvuri II, 895-533-1-124	loma-asunto, vaja
Huuvuri I, 895-533-1-125	loma-asunto, kaksi talousrakennusta
Mummila, 895-533-1-152	loma-asunto
Takametsä, 895-533-1-153	autotalli
Etumetsä, 895-533-1-154	rakentamaton
Huuvuri, 895-533-1-155	loma-asunto, talousrakennuksia, autotalli

Maakuntakaava

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

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Loma-asutuksen mitoituksessa alueella on vapaan rannan osuus 40 prosenttia, 7-10 lay/km.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa (rajattu mustalla).



Lähde: Maakuntakaavakartta

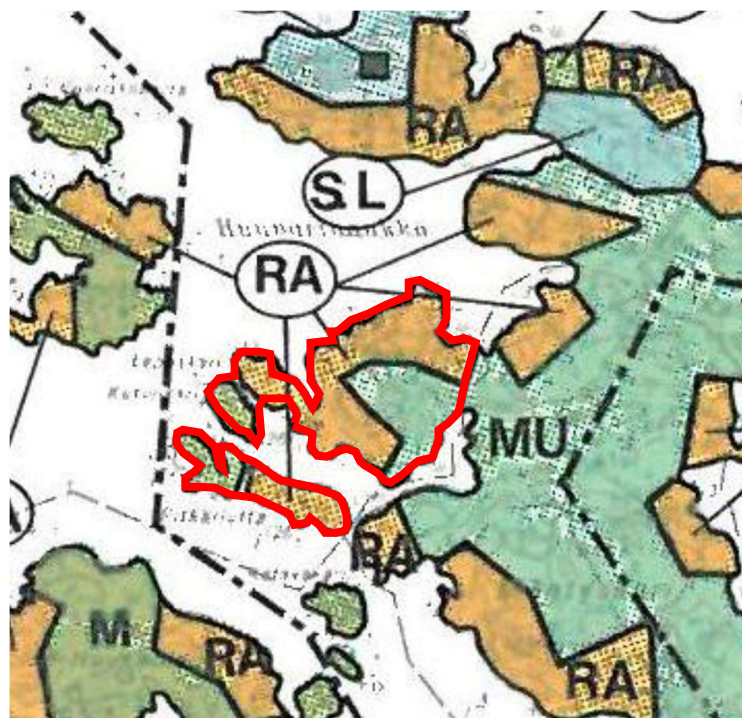
MRV MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAUKE (TPLMK, VSMK)
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:
Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti 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.

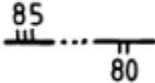
Suunnittelualue on yleiskaavassa loma-asuntoaluetta (RA) ja maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alue II, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 2 ha maa-alueella kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti yleiskaavassa:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaava. ©Uudenkaupungin kaupunki

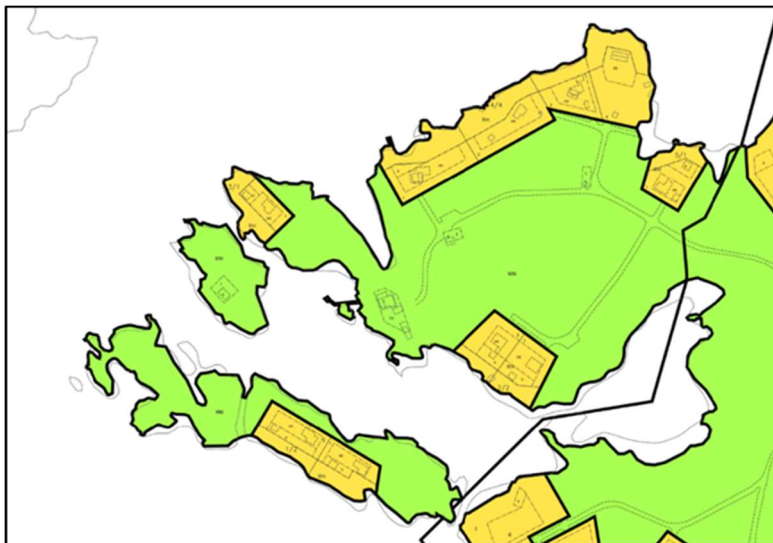
Suunnittelualuetta koskevat määräykset yleiskaavassa:

RA	LOMA-ASUNTOALUE. LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIIJOITTAA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIHAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIIJOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKENUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIIJOITETTAVA 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 SIIJOITTAA ULKOILUPOLKUJA. ALUEEN MAISEMAA TULEE HOITAA NIIN, ETTÄ YMPÄRISTÖN ARVOT SÄILYVÄT.
W	VESIALUE.
	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

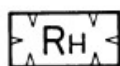
Alueella on voimassa 2.4.1979 vahvistettu Huuvarin rantakaava. Siinä alueelle on osoitettu kymmenen loma-asunnon rakennuspaikkaa (RH), maatilakeskuksen rakennusala (tk), saunan rakennusala (s) sekä kaksi talousrakennuksen rakennusala (a).

Ote voimassa olevasta rantakaavasta.



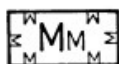
Lähde: Huuvarin rantakaava.
©Uudenkaupungin kaupunki

Suunnittelualuetta koskevat määräykset rantakaavassa:



Loma-asuntojen rakennusalue((kortteli)

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhteen kerrokseen yhden perheen käyttöön tar-
koitetun loma-asunnon, tarpeelliset taloustilat 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 astunut voimaan 14.8.2018.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-
asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Suunnittelualueen poh-
jakartta on hyväksytty 20.8.2019 (kiinteistöinsinööri Leena Viljanen, Uu-
denkaupungin kaupunki).

2.2 Tavoite

Suunnittelutyön tarkoituksena on osoittaa vakituinen asuminen jo toteutu-
neella rakennuspaikalla muuttamalla käyttötarkoitusta sekä kasvattaa ra-
kennusoikeutta loma-asuntojen korttelialueilla.

Ranta-asemakaavaa laadittaessa, suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön ja lisäksi otetaan huomioon luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä ranta-alueille jätettävä riittävä rakentamaton alue.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan nykytilanneselvitys

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- Ympäristölliset vaikutukset
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistaja, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Uudenkaupungin kaupungin hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

2009: Ranta-asemakaavan laadinnan vireille tulo sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtävillä yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa kaupunginvirastossa sekä internet-sivuilla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä kaupungissa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Helmikuu 2020: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta.

Hyväksymisvaihe

Kesäkuu 2020: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen
puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

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

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Uudenkaupungin kaupunki:

kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
puh. 0500 743087, leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

kaavasuunnittelija Annakaarina Lamminpää
puh. 050 370 5771, annakaarina.lamminpaa@uusikaupunki.fi

Hallinto- ja kehittämiskeskus
Kaupunkisuunnittelu
Välskärintie 2 c, 23500 UUSIKAUPUNKI

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy