

UUSIKAUPUNKI

KINNALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

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	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö.....	7
Muinaismuistot	18
Maanomistus	18
2.2. Suunnittelutilanne.....	18
Maakuntakaava	18
Yleiskaava	20
Ranta-asemakaava.....	21
Rakennusjärjestys	24
Emätilaselvitys.....	26
Luontoinventointi	26
Vanha rakennuskanta	26
Kaavan pohjakartta	26
Rakennuskiellot.....	26
3. Suunnittelun vaiheet.....	27
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	27
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	27
Viranomaisyhteistyö	27
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	27
Kaavaehdotus	28
Kaavan hyväksyminen	28
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	29
4.1. Kaavan rakenne	29
Mitoitus.....	29

	Palvelut	29
4.2.	Aluevaraukset	29
	Korttelialueet	29
	Maa- ja metsätalousalueet	30
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	30
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	30
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	31
	Taloudelliset vaikutukset	32
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	33
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	33
5.3.	Toteutuksen seuranta	33

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	2.12.2019	Valmisteluvaiheen kuuleminen
1.0	Kaavaehdotus	16.1.2020	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa ___.2020 § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI

KINNALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Loma-asuntojen korttelia 1, 2 ja 9, osaa loma-asuntojen korttelia 3, 6 ja 8 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-aseman muutos koskee kiinteistöjä 895-472-3-26 Kantokallio, 895-472-3-7 Käkkyrä, 895-472-3-11 Pesäkolo, 895-472-3-6 Lepola ja 895-472-3-8 Saken sekä osaa kiinteistöä 895-472-3-14 Kinnala.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Loma-asuntojen korttelit 1, 2 ja 9, osa loma-asuntojen korttelia 3, 6 ja 8 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	10.12.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	10.12.2019 – 9.1.2020
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___.2020 – ___.___.2020
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaistee Uudenkaupungin saaristossa Tammion ja Vohdensaaren alueilla. Alueille on kiinteä tieyhteys. Suunnittelualue Vohdensaarella sijaitsee noin 7 kilometrin ja suunnittelualue Tammion alueella noin 11 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustan palveluista.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on lisätä kaavamuutosalueen loma-asuntojen rakennuspaikkojen (RA) rakennusoikeus voimassa olevan rakennusjärjestyksen mahdollistamaan enimmäismäärään, joka on tällä hetkellä 200 k-m². Kiinteistön 895-472-3-26 Kantokallio alueella loma-asuntojen korttelin 1 rakennuspaikan 1 käyttötarkoitus muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan 200 k-m². Loma-asuntojen korttelin 3 rakennuspaikkaa 1 Kiinteistön 895-472-3-14 Kinnala alueella laajennetaan Lehtiläntien päässä siten, että sen pinta-ala on vähintään 3 000 m². Kaavamuutokselle ei vähennetä yhtenäisen vapaan rannan määrää.

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue kattaa kiinteistöt 895-472-3-26 Kantokallio, 895-472-3-7 Käkkyrä, 895-472-3-11 Pesäkolo, 895-472-3-6 Lepola ja 895-472-3-8 Saken sekä osan kiinteistöstä 895-472-3-14 Kinnala.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 11,6 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 1 090 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 900 metriä. Suunnittelualueen jo rakennetut rakennuspaikat ovat ajanmukaisen vesi- ja viemärihuollon piirissä. Suunnittelualueille Vohdensaareen ja Tammion alueille on kiinteä tieyhteys.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.





Kuvat: Pasi Lappalainen.

Rakennettu ympäristö

Kiinteistön 895-472-3-8 Saken alueella on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus ja talousrakennuksia:



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistöllä 895-472-3-8 Saken.



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistöllä 895-472-3-8 Saken.



Rantamaisemaa kiinteistöllä 895-472-3-8 Saken.

Kiinteistön 895-472-3-7 Käkkyrä alueella on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus ja talousrakennuksia:



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistöllä 895-472-3-7 Käkkyrä.



Talousrakennus kiinteistöllä 895-472-3-7 Käkkyrä.

Kiinteistön 895-472-3-11 Pesäkolo alueella on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus, vierasmaja ja talousrakennuksia:



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistöllä 895-472-3-11 Pesäkolo.



Vierasmaja kiinteistöllä 895-472-3-11 Pesäkolo.



Rantamaisemaa kiinteistöllä 895-472-3-11 Pesäkolo.

Kiinteistön 895-472-3-26 Kantokallio alueella on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus, savusauna ja talousrakennuksia:



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistöllä 895-472-3-26 Kantokallio.



Savusauna kiinteistöllä 895-472-3-26 Kantokallio.



Rantamaisemaa kiinteistöllä 895-472-3-26 Kantokallio.

Kiinteistön 895-472-3-6 Lepola alueella on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus ja talousrakennuksia:



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistöllä 895-472-3-6 Lepola.



Talousrakennus kiinteistöllä 895-472-3-6 Lepola.



Rantamaisemaa asuinrakennus kiinteistöllä 895-472-3-6 Lepola.

Loma-asuntojen korttelin 8 rakennuspaikalla 1 kiinteistön 895-472-3-14 Kinnala alueella on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus ja talousrakennuksia:



Vapaa-ajan asuinrakennus ja talousrakennus korttelin 8 rakennuspaikalla 1.



Rantamaisemaa korttelin 8 rakennuspaikalla 1.

Loma-asuntojen kortteli 9 kiinteistön 895-472-3-14 Kinnala alueella on rakentamaton:



Loma-asuntojen kortteli 9.



Loma-asuntojen kortteli 9.



Vapaa-ajan asuinrakennus korttelin 9 naapurikiinteistöllä.

Loma-asuntojen korttelin 6 rakennuspaikka 1 kiinteistön 895-472-3-14 Kinnala alueella on rakentamaton:



Tie, joka johtaa loma-asuntojen kortteli 6 rakentamattomalle rakennuspaikalle 1.

Myös Loma-asuntojen korttelin 3 rakennuspaikka 1 kiinteistön 895-472-3-14 Kinnala alueella on rakentamaton:



Loma-asuntojen korttelin 3 rakennuspaikka 1.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

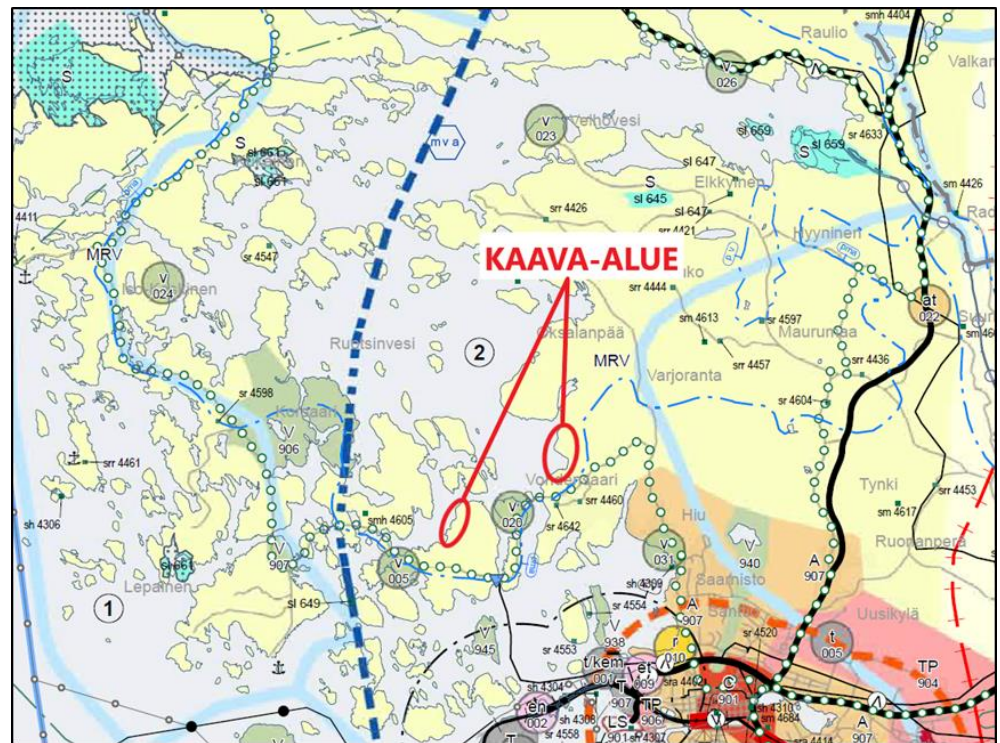
Maakuntakaava

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

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualue on osoitettu pintaveden muodostumisalueeksi. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojelu siten,

että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Suunnittelualue on loma-asutuksen mitoitusta osoittavaa osa-aluetta 2 eli 5-7 lay/km. Vapaan rannan osuus 40 prosenttia kokonaisrantaviivasta.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa (rajattu punaisella).



Lähde: Maakuntakaavakartta. Varsinais-Suomen liitto

MRV

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.

PINTAVEDEN MUODOSTUMISALUE

SUOJELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

②

5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

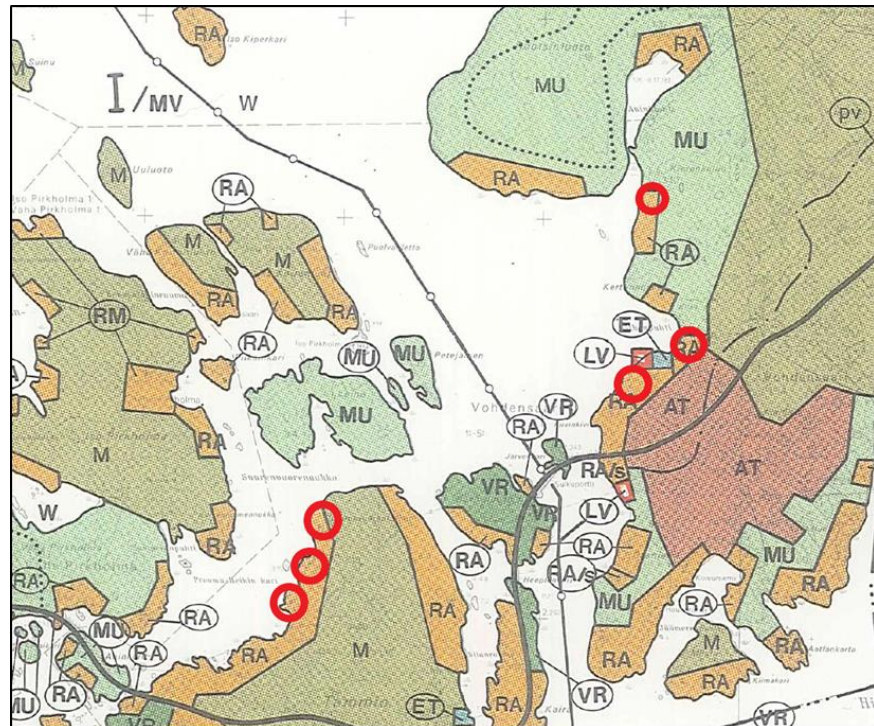
Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy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

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 voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Suunnittelualue on osoitettu makeavesialtaan lähivaluma-alueeksi, jossa alueen käyttö ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei valumavedet tai jätevedet aiheuta haittoja makeanvedenlaatualueelle. Suunnittelualue kuuluu yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen I/MV, 4 lay/km tai 1 lay/3 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi.

Suunnittelualueeseen kuuluvien rakennuspaikkojen suurpiirteinen sijainti yleiskaavassa:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaavakartta. ©Uudenkaupungin kaupunki.

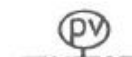
Suunnittelualuetta koskevat määräykset yleiskaavassa:

**LOMA-ASUNTOALUE.**

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOITTA A LOMA-ASUNTOJA S I T E N, E T T Ä R A K E N N U S O I K E U S M Ä Ä R Ä Y T T Y Y T I L A N P I N T A - A L A N J A R A N T A V I I - V A N P I T U U D E N P E R U S T E E L L Ä . O H E I S T E N M I T O I T U S O H J E I D E N M U K A I S E S T I . R A K E N T A M I N E N O N S I J O I T E T T A V A P U U S T O N S U O J A A M A N A J A S I T E N, E T T Ä R A K E N - N U S T E N S I V U R Ä Y S T Ä Ä T O V A T P Ä Ä S Ä Ä N T Ö I S E S T I R A N N A N S U U N T A I S E T . V A J A - J A S A U N A R A K E N N U K S E T O N S I J O I T E T T A V A L O M A - A S U N T O J E N L Ä H E L L E J A N E O N S U U N N I T E L T A V A Y H T E N Ä I S E S T I . K A I K E S S A R A K E N T A M I S E S S A S E K Ä L A I T U R I E N J A M U I D E N R A K E N T E I D E N T E O S S A O N L U O N N O N T I L A I N E N M A I S E M A M A H D O L L I S U U K S I E N M U K A A N S Ä I L Y T E T T Ä V Ä .

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINENVALTAINEN ALUE.****MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA.**

ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA A U L K O I L U N O H J A A M I S T A R V E T T A T A I Y M P Ä - R I S T Ö A R V O J A . A L U E E N M A I S E M A A T U L E E H O I T A A N I I N, E T T Ä Y M P Ä R I S T Ö N A R V O T S Ä I L Y V Ä T .

**MAKEAVESIALTAAN LÄHIVALUMA-ALUE.**

A L U E E N K Ä Y T T Ö J A R A K E N T A M I N E N T U L E E T O T E U T T A A S I T E N, E T T E I V A L U M A V E D E T T A I J Ä T E V E D E T A I H E U T A H A I T T O J A M A K E A N V E D E N A L T A A L L E .

L O M A - A S U T U K S E N M I T O I T U K S E S S A K Ä Y T E T Ä Ä N O S A - A L U E I T T A I N S E U R A A V I A O H J E I - T A .



4 L A S / R A N T A K M T A I 1 L A S / 3 H A M A A - A L U E T T A , J O L L O I N P I E N E M P I L U K U O N T I L A N E N I M M Ä I S R A K E N N U S O I K E U S . R A N T A V I I V A S T A V Ä H I N T Ä Ä N 6 0 % T U L E E J Ä T T Ä Ä V A - P A A K S I . R A N T A K A A V A L L A V O I D A A N T A P A U S K O H T A I S E S T I , E R I T Y I S I S T Ä S Y I S T Ä R A - K E N N U S O I K E U T T A S I I R T Ä Ä .

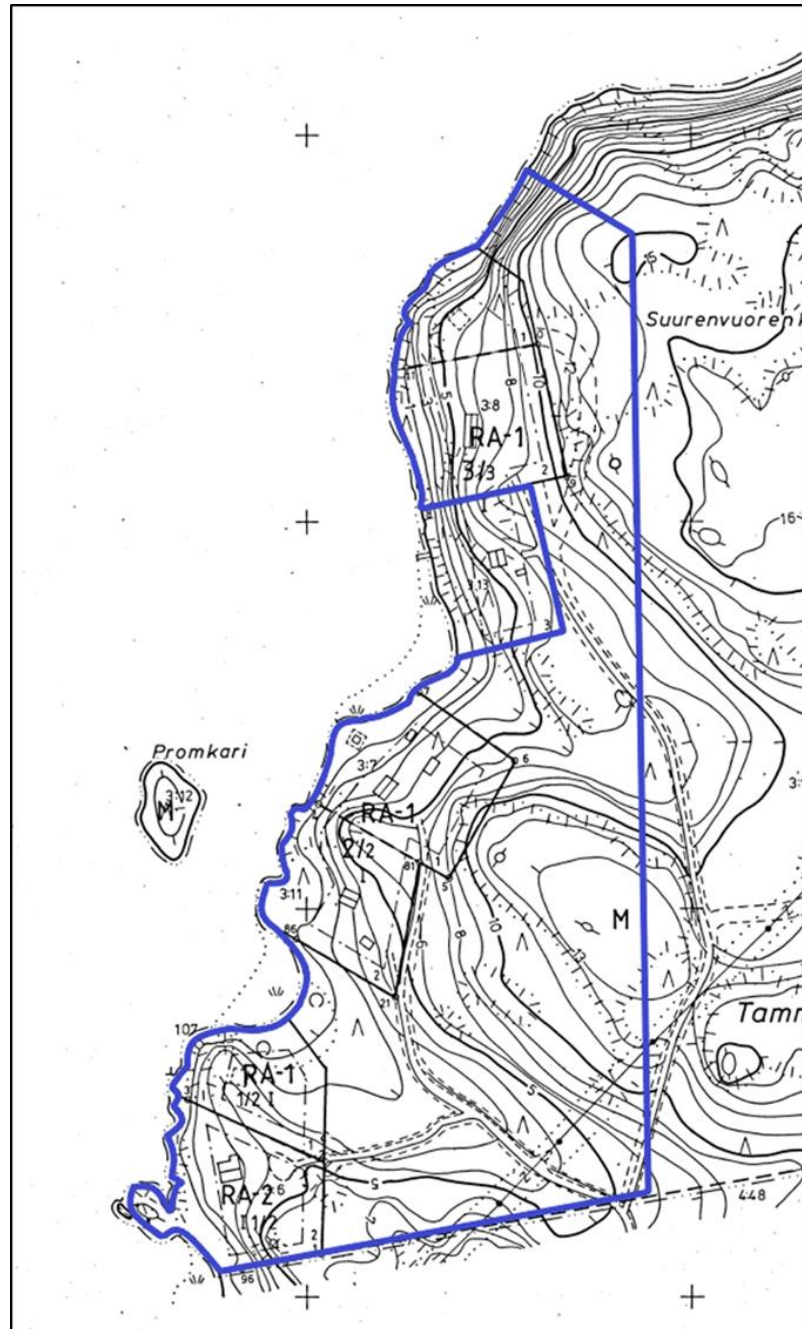
Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 22.2.1994 vahvistama Vohdensaari Kinnalan ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1, RA-2), maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Loma-asuntojen korttelialueella RA-1 kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden saunarakennuksen, jonka kerrosala lasketaan rakennuspaikan kerrosalan osaksi. Rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 120 neliömetriä ja saunan 25 neliömetriä. Loma-asuntojen korttelialueella RA-2 kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja yhden sauna-

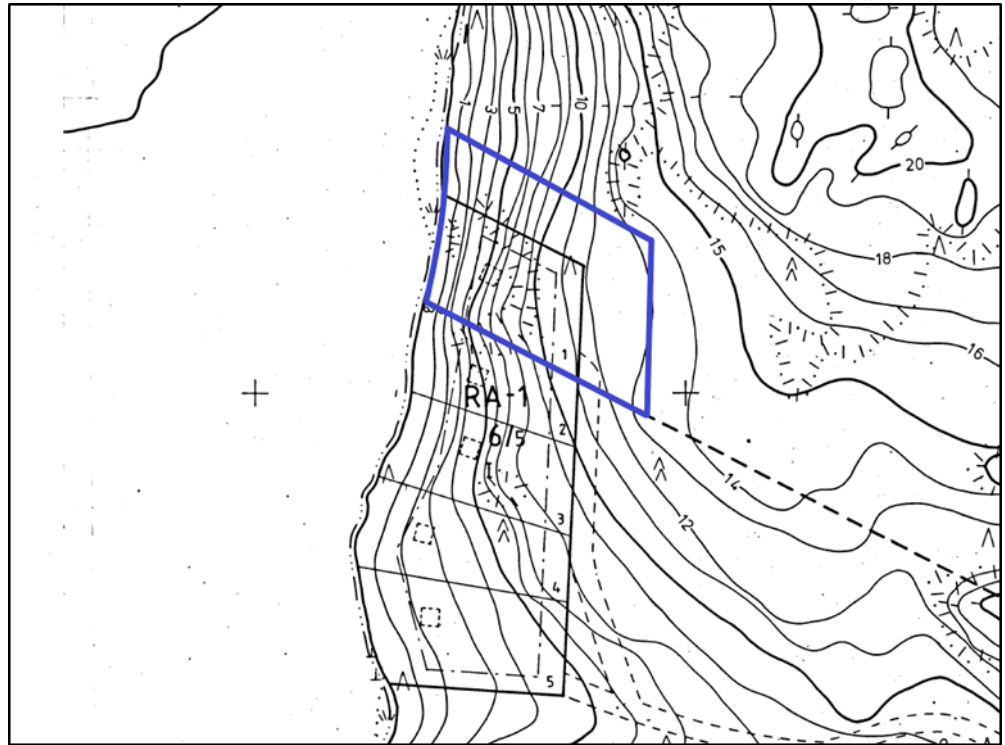
rakennuksen, jonka kerrosala lasketaan rakennuspaikan kerrosalan osaksi. Rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 140 neliömetriä ja saunan 25 neliömetriä.

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen osa-alueiden ohjeelliset rajaukset sinisellä:

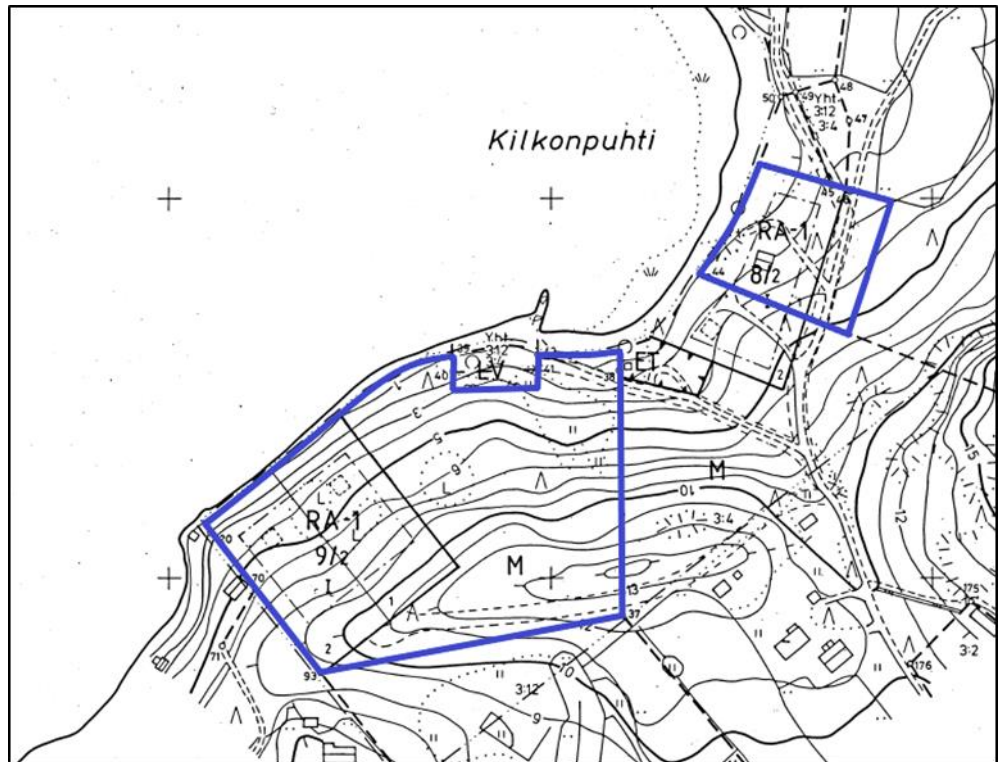
Alue 1



Alue 2



Alue 3



Lähde: Kinnalan ranta-asemakaavakartta.

Suunnittelualuetta koskevat määräykset ranta-asemakaavassa:

RA-1

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE, KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN LOMA-ASUNNON JA YHDEN SAUNARAKENNUKSEN, JONKA KERROSALA LASKETAAN RAKENNUSPAIKAN KERROSALAN OSAKSI. RAKENNUSPAIKAN ENIMMÄISKERROSALA ON 120 NELIÖMETRIÄ. SAUNAN ENIMMÄISKERROSALA 25 NELIÖMETRIÄ.

RA-2

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE. KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN LOMA-ASUNNON JA YHDEN SAUNARAKENNUKSEN, JONKA KERROSALA LASKETAAN RAKENNUSPAIKAN KERROSALAN OSAKSI. RAKENNUSPAIKAN ENIMMÄISKERROSALA ON 140 NELIÖMETRIÄ. SAUNAN ENIMMÄISKERROSALA ON 25 NELIÖMETRIÄ.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA. YMPÄRISTÖÄ TULEE HOITAA NIIN, ETTÄ YMPÄRISTÖARVOT SÄILYVÄT.

Ranta-asemakaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että alueen puusto ja muu kasvillisuus sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennusten ulkovuoraus tulee olla puuta ja niiden julkisivut ja katot on maalattava tai muutoin käsiteltävä tumman ja himmeän sävyisiksi. Rakennukset on sijoitettava merkitylle rakennusalueelle siten, että saunarakennus sijaitsee vähintään noin 30 metrin päässä rannasta. Loma-asuntojen jätevedet on joko johdettava umpisäiliöön tai kuljetettava pois tai käytettävä ns. kuivakäymälää. Kiinteät jätteet on kompostoitava ja saunan ym. jätevedet on imeytettävä maahan. Jätehuolto on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapureille, maaperälle eikä vesistölle. Makeanvedenaltaan suojeluun on vesien käsittelyssä kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennusjärjestys

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

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m² ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m². Vanhoilla 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. Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja.

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.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueille rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen 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 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 vedensaanti 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 vedensaanti ja jätevesien käsittelyn ja viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia

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

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelle ei ole tarpeellista laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Luontoinventointi

Luontoinventointia ei ole tarpeen laatia, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella ei ole voimassa rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnosvaiheessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Vireilletulosta ilmoitetaan osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 10.12.2019 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 2.12.2019 päivätty kaavaluonnos ovat nähtävillä 10.12.2019 – 11.1.2020 Nosto Consulting Oy:n toimitiloissa erikseen sovittavana ajankohtana sekä projektisivuilla www.ranta-asemakaava.fi/projektit/uusikaupunki.

Osallisille, Uudenkaupungin kaupunginhallitukselle, Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ja Varsinais-Suomen liitolle varataan tilaisuus lausua mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävilläoloaikana.

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Uudenkaupungin kaupunginhallituksen lausunto ja Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentit. Varsinais-Suomen liitto totesi, että liitolla ei ole tarvetta lausua kaavasta. Lausunto ja kommentit ovat selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine lausuntoon ja kommentteihin liitteenä 5.

Kaavaa on täydennetty luonnosvaiheen jälkeen yleisten kaavamääräysten osalta, jossa alimmaksi rakentamiskorkeudeksi on määrätty +1,80 (N2000).

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 16.1.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2020. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__. - __.__.2020

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu yksi erillispientalojen rakennuspaikka (AO), yhdeksän loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1), maa- ja metsätalousaluetta (M) ja maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU).

Kaavamuutoksessa on osoitettu korttelit 1, 2 ja 9 sekä osa korttelia 3, 6 ja 8.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 11,6 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta on 0,3 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta 4,0 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta 7,3 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Kaava-alueelle on osoitettu yhdeksälle loma-asuntojen rakennuspaikalle kerrosalaa yhteensä 1800 k-m² (9 x 200 k-m²) ja yhdelle erillispientalojen rakennuspaikalle kerrosalaa yhteensä 200 k-m².

Kaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 2 000 k-m².

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat 7-11 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustassa.

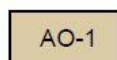
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 1 (rakennuspaikka 1)



Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m², erillisen saunarakennuksen 25 m² ja savusaunan 20 m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m².

Kortteli 1 (rakennuspaikka 2), kortteli 2, kortteli 3 (rakennuspaikka 1), kortteli 6 (rakennuspaikka 1), kortteli 8 (rakennuspaikka 1) ja kortteli 9



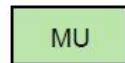
Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

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

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousvaltainen alue.



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja.

Ympäristöä tulee hoitaa niin, että ympäristöarvot säilyvät.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa on osoitettu yksi loma-asuntojen rakennuspaikka vakituiseen asumisen rakennuspaikaksi, nostettu hieman nykyisten loma-asuntojen rakennuspaikkojen rakennusoikeutta sekä vähäisesti laajennettu yhtä olemassa olevaa loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksella ei katsota olevan vähäistä suurempaa vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen lähialueilla on sekä loma- että vakituista asumista. Kaavamuutos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla ei katsota olevan vaikutusta yhdyskuntatalouteen. Mahdollisten uusien teiden rakentamisesta vastaavat käyttöoikeuden haltijat.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Liikenne saattaa alueella hieman lisääntyä, kun kaava-alueen rakentamattomat rakennuspaikat rakennetaan. Kaava lisää loma-asumisliikennettä vain vähäisesti. Mahdollisten teiden rakentamisesta vastaavat maanomistajat.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavaratkaisulla ei ole muutoin vaikutusta virkistysalueen määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Alue on osoitettu yleiskaavassa makeavesialtaan lähivaluma-alueeksi. Alueen käyttö ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei valumavedet tai jätevedet aiheuta haittoja makeanvedenltaalle.

Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi maisemaan. Rakennusten on kaavamääräyksen mukaan sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan, ja rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavamuutoksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Myös kaava-alueen sijainti makeanvedenltaan rannalla on huomioitu yleisissä määräyksissä, jossa alimmaksi rakentamiskorkeudeksi on määrätty +1,80 (N2000). Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Penger-rykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnonlaiset alueet sulautuvat toisiinsa.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon eikä alue ole pohjavesialuetta.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maan-
omistajalle.

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. Maanomistaja vastaa 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.