

UUSIKAUPUNKI

**KITTAMAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA
LAAJENNUS**

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~19.3.2019~~ 29.1.2020

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 ja maisema	6
Rakennettu ympäristö	8
Muinaismuistot	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
Maakuntakaava	8
Yleiskaava	9
Ranta-asemakaava	9
Rakennusjärjestys	10
Kantakiinteistöselvitys	11
Luontoinventointi.....	11
Vanha rakennuskanta.....	12
Kaavan pohjakartta.....	12
Rakennuskiellot	12
3. Suunnittelun vaiheet.....	13
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	13
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	13
Viranomaisyhteistyö.....	13
Osalliset ja vireille tulo	13
Kaavaluonnos	13
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen.....	18
3.3. Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	18

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 19

4.1.	Kaavan rakenne	19
	Mitoitus.....	19
	Palvelut.....	25
4.2.	Aluevaraukset	25
	Korttelialueet	26
	Maa- ja metsätalousalueet	27
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	27
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
	Taloudelliset vaikutukset.....	29
	Vaikutukset Natura 2000 -alueeseen.....	29

5. Ranta-asemakaavan toteutus 30

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	30
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	30
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	30

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
 - 4) Luontoselvitys
 - 5) Lausunnot ja mielipiteet kaavaluonnoksesta
 - 6) Muistio viranomaisneuvottelusta 4.4.2018
 - 7) Lausunnot kaavaehdotuksesta
 - 8) Kaavan laatijan vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	7.12.2015	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 27.11.2017 § 518
1.0	Kaavaehdotus	19.3.2019	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 27.5.2019 § 195
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	29.1.2020	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa pp.kk.2020 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI KITTAMAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Ranta-asemakaavan muutos ja laajennus koskee:

Kortteleita 1, 2, 4, 5, 6, 7 (osa), 9 (osa), 10 (osa) ja 12 (osa), maa- ja metsätalousalueita sekä katualuetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Korttelit 13–21 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	3.10.2013
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	3.10.–1.11.2013
Kaavaluonnos on ollut nähtävillä	14.12.2017 – 15.1.2018
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	27.6.2019 – 1.8.2019
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2019

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee noin 6,0 km Uudenkaupungin keskustasta etelään Kittamaan itä- ja länsirannalla. Alueelle on tieyhteys. Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

1.3. Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen tavoitteena on suunnitella uudelleen omarantaisten lomarakennuspaikkojen sijainnit ja rakennusalat sekä suunnitella jo rakennettujen ja uusien rakennuspaikkojen kerrosalamäärät vastaamaan rakennusjärjes-

tyksen mukaisia ja ranta-asetmakaavoissa hyväksytyjä kerrosalalmääriä. Tarkoitus on muuttaa korttelin n:o 1 lomarakennuspaikat 5 ja 6, korttelin n:o 2 lomarakennuspaikka 1, korttelin n:o 4 lomarakennuspaikka 3 ja lomarakennuspaikat 4 ja 5 sekä korttelin n:o 7 lomarakennuspaikka 1 omarantaisiksi vakituisen asunnon rakennuspaikoiksi, siirtää korttelista n:o 12 yksi lomarakennuspaikka korttelin n:o 4 pohjoispuolelle omarantaiseksi lomarakennuspaikaksi ja muuttaa Palomustantien sitova merkintä ohjeelliseksi merkinnäksi kaavamuutosalueella.

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

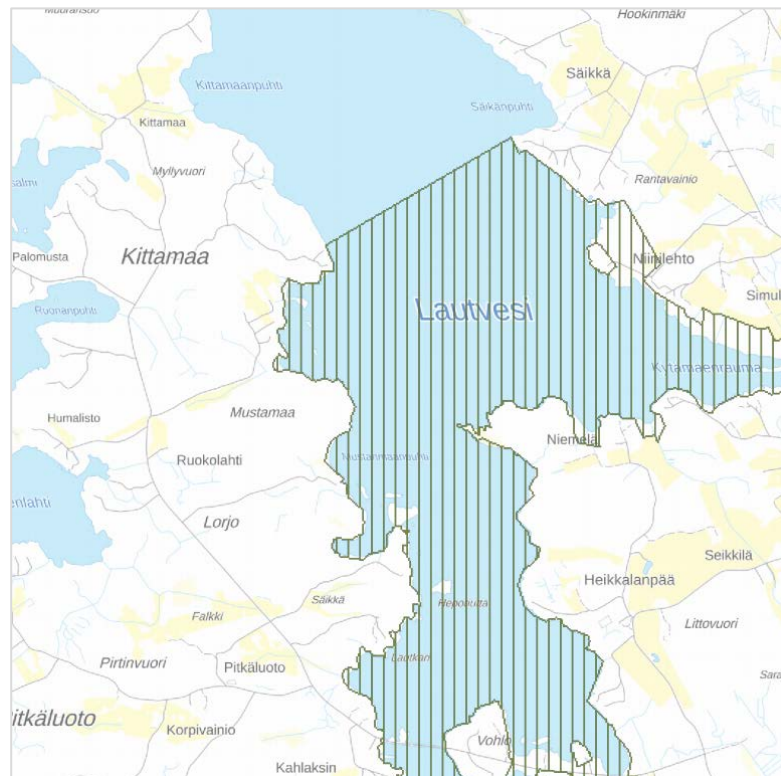
Kittamaa sijaitsee meren läheisyydessä noin 6,0 km Uudenkaupungin keskustasta etelään. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 17,5 hehtaaria.

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualueen ranta-alueet ovat maastoltaan tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Avokallioita alueella ei ole. Rannat ovat osittain kallioisia ja matalia sekä osittain ruovikkoisia.

Alueen luontokartoituksen on laatinut professori Sakari Hinneri. Selvityksen mukaan Kittamaan alue on kasvillisuustyyppiltään monimuotoinen. Alueella ei ole luonnonsuojelu- ja metsälain mukaisia arvokkaita elinympäristöjä. Merkittäväksi elinympäristöksi on kuitenkin todettu Mustamaassa sijaitseva kalliomäen laki, jolla esiintyy laajalti poronjäkälikköä. Mustamaassa sijaitsee lisäksi uhanalainen laji, jonka tarkemmat tiedot ovat salassa pidettäviä.

Osa suunnittelualueesta (osa Harmaavuorenniemen ranta-alueesta sekä Mustanmaanniemen ranta-alue) rajoittuu Natura 2000 lintuvesien suojeluohjelmaan kuuluvaan alueeseen Lautvesi FI0200044. Alue on suojeltu lintudirektiivin perusteella. Natura-alueen matalat ja osin ruovikkoiset lahdet, rantaniityt ja karit sekä luodot tarjoavat hyvät pesintämahdollisuudet linnuille, ja linnusto onkin monipuolinen ja runsas. Alue on myös merkittävä vesilintujen muutonaikainen levähdysalue.



Lautveden Natura-alue Kittamaan edustalla. Lähde: Elinympäristön tietopalvelu Liiteri, © DCW, Maanmittauslaitos



Lautveden Natura-alue kaava-alueen edustalla.
Lähteet: Natura2000-alueet © Suomen ympäristökeskus,
ortoilmakuva 09/2018 © Maanmittauslaitos

Kaava-alueella ei sijaitse valtakunnallisesti tai maakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöt Kaislaranta 895-467-1-549, Pimento 895-467-1-700, Sumelius 895-467-1-709, Lago Mar 895-467-1-711, Mäntyniemi 895-467-1-719, Kaislaranta 895-467-1-740, Tuurula 895-467-1-741 ja Ketunpesä 895-467-1-785 ovat rakennettuja lomarakennuspaikkoja. Muut kaavamuuotosalueen rakennuspaikat ovat rakentamattomia lomarakennuspaikkoja.

Lähinaapurustossa on rakennettuja lomarakennus- ja vakituisten asunnon rakennuspaikkoja.

Muinaismuistot

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alueen kiinteistöjen maanomistajat on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Kaavahanketta koskevat uudet valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet, joista valtioneuvosto päätti 14.12.2017.

Kaavahanketta koskevat valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittäväyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

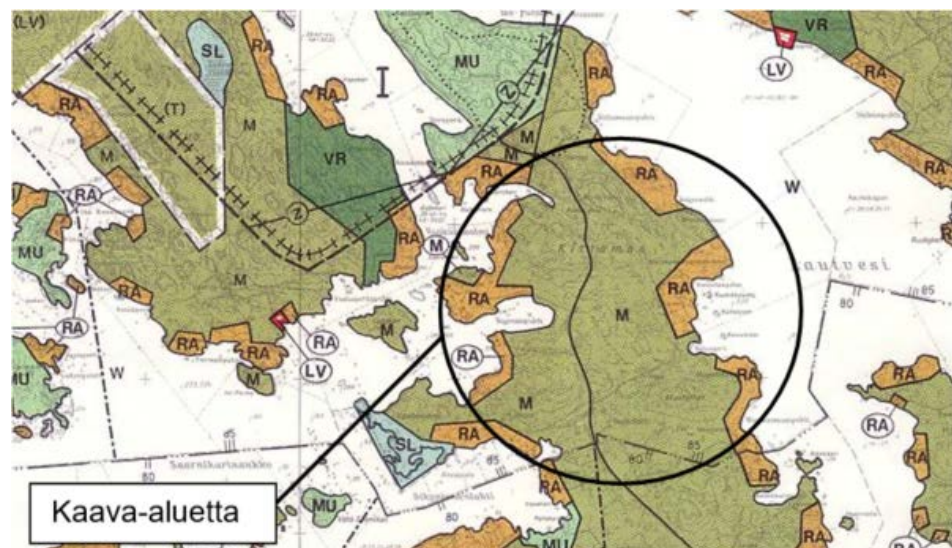
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Yleiskaava

Turun ja Porin lääninhallitus on vahvistanut Uudenkaupungin yleiskaavan 25.8.1994.

Kaava-alue kuuluu osa-alueeseen I, jolla mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 las 3 ha maa-alueetta kohti siten, että pienempi lukumäärä on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Ranta-asemakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Osa kaava-alueesta on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA) ja osa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Yleiskaava on kuitenkin laadittu ja hyväksytty siten, että sillä ei ole kaikilta osin maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitettuja oikeusvaikutuksia. Kaavassa ei ole mm. ranta-alueilla tehty ns. kantatilakohtaista mitoitustarkastelua.



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaava

Ranta-asemakaava

Kaavamuutosalueelle on vahvistettu 8.1.1992 Kittamaan ranta-asemakaava, jonka mukaan lomarakennuspaikalle (RA-1) saa rakentaa loma-asunto- ja saunarakennuksen sekä talousrakennuksia. Rakennuspaikan enimmäiskerrosalamäärä on 100 m², paitsi kiinteistöllä Tuurula 895-467-1-741, jolla se on 120 m² sekä kiinteistöllä Lago Mar 895-467-1-711, jonka rakennusoikeus on 375 m². Kiinteistöllä Lago Mar 895-467-1-711 on myös rakennusala, jolle saa rakentaa kerrosaltaan enintään 40 m²:n venevajan tai muun rantarakennuksen.

Maa- ja metsätalousalueilla M-1 ei ole rakennusoikeutta ja M-2-alueilla sallitaan vain maatilataloutta palvelevat rakennukset ja rakenteet.

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin uusi rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 § 52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

Rakennusjärjestyksessä ohjataan rakentamisen määrää rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla seuraavasti (11 §):

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. Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

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.

Tämän pykälän määräyksiä noudatetaan, ellei kaavassa ole toisin määrätty.

Rakennuksen sijaintia ja sopeutumista rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ohjataan seuraavasti (12 §):

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennettaessa rantavyöhykkeelle on rakennuksen harjan 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, 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 10 metriä, mikäli edessä on riittävä suojapuusto, muutoin etäisyys on 20 m.

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

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

Kantakiinteistöselvitys

Kantakiinteistöselvitystä (emäkiinteistöselvitys) ei ole katsottu tarpeelliseksi laatia, sillä rakennuspaikkojen määrä vähenee kaavamuutoksessa ja -laajennuksessa kahdella (23 → 21).

Luontoinventointi

Professori Sakari Hinneri on tehnyt alueen luontokartoituksen (liite 4). Selvityksen mukaan Kittamaa on kasvillisuudeltaan ja topografialtaan monimuotoinen alue. Alueella on mm. niittyä, sekametsää,

vetistä korpea, kalliomäkiä ja rantajyrkänteitä. Merkittäväksi elinympäristöksi on mainittu Mustamaassa sijaitseva kalliomäki, jonka laella on laajalti poronjäkälikköä.

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

Pohjakartta on hyväksytty 30.8.1990, ja sitä on täydennetty 11.11.2011. Kartan mittakaava on 1:2000.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

Kiinteistöt Lago Mar 895-467-1-711 ja Ketunpesä 895-467-1-785 tulivat mukaan kaavamuutokseen myöhemmin.

Kaavaehdotusvaiheessa kaava-aluetta laajennettiin siten, että se käsittää myös erottamattoman määräalan 895-467-1-742-M602, joka on osa rakennuspaikkaa 895-467-1-692 Karhunpesä.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestettiin viranomaisneuvottelu 4.4.2018 alueen luontoarvoja koskien (muistio liitteenä 6).

Osalliset ja vireille tulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Ranta-asemakaavan vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 3.10.2013 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 3.10.–1.11.2013 Uudenkaupungin virastotalolla.

Kaavaluonnos

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 7.12.2015 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 27.11.2017 § 518.

Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä 14.12.2017–15.1.2018. Nähtävilläoloaikana saatiin kaksi mielipidettä osallisilta. Luonnoksesta saatiin lausunnot Varsinais-Suomen ELY-keskukselta sekä Varsinais-Suomen liitolta (mielipiteet ja lausunnot liitteenä 5).

Kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja mielipiteisiin:

Varsinais-Suomen liiton lausunto (22.1.2018)

*Kaavamuutoksessa siirretään yksi rakennuspaikka Mustanmaan-
niemestä Harmaavuoreen. Rakennuspaikan sijoittaminen Harmaa-
vuoreen on Mustanmaanniemen edustalla olevan Natura-alueen*

luontoarvojen sekä Mustanmaanniemen alueella esiintyvän uhanalaisen lajin säilymisen kannalta parempi vaihtoehto. Harmaavuoren alueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja, joihin kaavaratkaisulla olisi haitallisia vaikutuksia. Yhtenäinen rakentamaton rantaviiva vähenee kaavamuutoksessa vähäisesti, noin 20 metriä. Jokamiehenoikeuksin käytettävissä olevan yhtenäisen, vapaan rannan määrä ei siten juurikaan muutu. Kaavaratkaisu on perusteltavissa Mustanmaanniemen luontoarvojen säilymisen edistämisen kannalta.

Kaavakartan yhteydessä on esitetty poistuva kaava alueittain mitattakavassa 1:4000 kaavakartan ja selitteen luettavuuden vuoksi. Kaavaselostukseen lisätään karttaesitys yhtenäisen vapaan rantaviivan määrästä ja muutoksesta kaavamuutoksen toteutumisen myötä.

Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (13.2.2018)

Maankäyttö- ja rakennuslakiin (MRL) 1.5.2017 tulleessa muutoksessa ELY-keskuksen kuntien ohjaustehtävä maankäyttöasioissa poistettiin. ELY-keskuksen tehtävä lakimuutoksen jälkeen on edistää kunnan alueiden käytön suunnittelua. Samassa yhteydessä ELY-keskuksen valvontatehtävä MRL:ssä rajattiin koskemaan vaikutuksiltaan valtakunnallisia ja merkittäviä maakunnallisia asioita. Esimerkiksi rantojen suunnitteluun liittyvät kansalaisten yhdenvertaiseen kohteluun liittyviin kysymykset ovat tyypillisesti ainoastaan paikallisesti merkittäviä asioita. Lisäksi ELY-keskuksella voi olla muista laeista johtuvia valvontatehtäviä, joita valvontatehtävän rajaus ei koske. ELY-keskuksen lausunnon perusteella annetussa vastineessa on otettu kantaa vain niihin asiakohtiin, joissa ELY-keskus on toimivaltainen viranomainen.

Kaavaselostukseen lisätään mitoitusrantaviivan laskentatapaa havainnollistavat karttaesitykset.

Kaavaselostuksen suunnittelutilannetta koskevaan osioon lisätään valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva kappale.

Uudenkaupungin uusi rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 § 52 ja tullut voimaan 14.8.2018. Uuden rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolisella rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m² ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m².

Rakennusjärjestyksessä annetaan MRL:n 14 §:n 4 momentin mukaan kaavoittamattomia alueita koskevia määräyksiä sekä yleis- ja asemakaava-alueilla kaavoja tarkentavia määräyksiä. Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen 4 luku (8 – 14 §:t) koskevat asemakaava-alueen ulkopuolista rakentamista, eivätkä ne näin ollen ole voimassa ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Rakennusjärjestyksen sananmuodon mukaankin rakennusjärjestys toimii ainoastaan ohjeena.

Kaavamuuotoksessa on osoitettu kaikille alle 3 000 m²:n suuruisille loma-asumiseen osoitetuilla rakennuspaikoille rakennusoikeutta enintään 150 k-m². Yli 3 000 m²:n suuruisille loma-asuntojen rakennuspaikoille osoitetaan kaavamuuotoksessa rakennusoikeutta pääsääntöisesti 200 k-m². Ainoana poikkeuksena on ohjeellinen rakennuspaikka 1 korttelissa 14, jossa kokonaisrakennusoikeutta on 240 k-m². Kyseisellä rakennuspaikalla on omaa rantaviivaa selkeästi muita enemmän (noin 190 m). Tämä on huomioitu jo ensimmäisessä ranta-asemakaavassa siten, että kokonaisrakennusoikeutta on annettu 20 %:a enemmän muihin rakennuspaikkoihin verrattuna. Linja on säilytetty yhtenäisenä myös muutostilanteessa.

Kaavamuuotoksessa osoitettava rakennusoikeuden määrän lisäys on siten kohtuullinen, ja rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet ovat alueelle soveltuvia sekä vastaavat pitkälti uuden rakennusjärjestyksen mukaisia rakennusoikeuksia.

Pysyvän asutuksen osoittaminen kaava-alueelle ei hajauta yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueen lähinaapurustossa on jo ennestään rakennettuja vakituisen asunnon rakennuspaikkoja, kaava-alueelle on kiinteä tieyhteys ja alueelta on riittävät yhteydet olemassa olevaan palveluverkkoon. Kaavamuuotoksella mahdollistettavat käyttötarkoituksen muutokset ovat kaupungin tavoitteen mukaisia.

Yleisillä kaavamääräyksillä on varmistettu, että rakentaminen sopeutuu rantamaisemaan. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia täydennetään maisemavaikutusten osalta.

Kaavaratkaisu ja siinä esitetyt rakennusoikeudet on arvioitu alueelle ja kullekin rakennuspaikalle soveltuviksi. Kaavamuuotoksessa osoitettavan rakennusoikeuden määrää perustellaan kaavaselostuksessa. Kaavamuuotoksessa osoitetut rakennusoikeudet perustuvat osittain myös uuden rakennusjärjestyksen mukaisiin rakennusoikeuksiin. Korttelin 14 rakennuspaikka on esitetty vastaavassa

laajuudessa ja pohjoisosasta jopa hieman pienempänä kuin muutettavassa kaavassa, joten rakennuspaikka käyttää edelleen yhden loma-asuntoyksikön.

Rakennusalat on pyritty osoittamaan riittävän kauas rantaviivasta. Rakennusten korkeusasemat määritellään rakennuslupavaiheessa.

Kaavahankkeesta on järjestetty viranomaisneuvottelu alueen luontoarvojen vuoksi (muistio selostuksen liitteenä 5).

Kaava-alueesta poistetaan ehdotusvaiheessa Mustanmaanniemen osa-alue alueen luontoarvojen vuoksi lukuun ottamatta yhtä rakennuspaikkaa, joka siirretään kaavamuutoksessa Harmaavuoren alueelle. Vastaavasti Mustanmaanniemen alueelle osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta. Tehtyjen muutosten jälkeen kaavaehdotuksen mukainen kaava-alue rajoittuu siten vain vähäisiltä osin Natura-alueeseen, eikä kaava-alueelta ole tarpeen laatia luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-arviota. Kaavaselostuksessa esitetty Natura-arvion tarveharkinta on arvioitu riittäväksi.

Kaavaselostukseen on lisätty karttaesitykset Lautveden Natura-alueen sijainnista (s. 7). Natura-alueet on lisäksi lisätty kaavakartalle siltä osin, kuin Natura-alue sijoittuu kaava-alueelle.

Kaava-asiakirjoihin muutetaan kiinteistötunnukset alueiden yksilöinnin selkeyttämiseksi.

Minna Hietikon mielipide (14.1.2018)

Ehdotusvaiheessa kaava-aluetta muutetaan siten, että Mustanmaanniemen alueelta otetaan vain yksi nykyinen rakennuspaikka mukaan kaavamuutokseen. Rakennuspaikka siirretään Harmaavuoreen ja Mustanmaanniemeen osoitetaan maa- ja metsätalousaluetta, joten Mustanmaanniemeen tulee kaavamuutoksen myötä lisää yhtenäistä rakentamatonta rantaviivaa. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiset loma-asunnon rakennuspaikat säilyvät muilta osin Mustanmaanniemen alueella. Kaavaratkaisusta ei voida katsoa aiheutuvan merkittäviä vaikutuksia Natura-alueeseen kuuluvaan vesistöön, eikä kaavamuutoksen yhteydessä ole tarvetta laatia luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-arviota.

Jorma Halosen mielipide (14.1.2018)

Vastineena viitataan Minna Hietikon mielipiteeseen annettuun vastineeseen.

Kaavaehdotus

Lisätty 29.1.2020:

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 19.3.2019 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 27.5.2019 § 195.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 27.6. - 1.8.2019. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta nähtävilläolon aikana. Ehdotuksesta saatiin lausunto Varsinais-Suomen ELY-keskukselta. Varsinais-Suomen liitto totesi, että kaavaehdotus ei anna aiheutta lausunnon antamiseen. Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelu on esittänyt Uudenkaupungin kaupunginhallitukselle kommentit kaavaehdotuksesta sen nähtävilläasettamispäätöksen yhteydessä (27.05.2019 § 195). Lausunto ja kommentit ovat selostuksen liitteenä 7 ja kaavanlaatijan vastine lausuntoon ja kommentteihin liitteenä 8.

Kaavaehdotukseen on tehty seuraavat vähäiset muutokset:

- AO-2 rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on muutettu 450 kerrosneliömetriin (kaavaehdotuksessa 500 kerrosneliömetriä)
- AO-3 rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on muutettu 325 kerrosneliömetriin (kaavaehdotuksessa 350 kerrosneliömetriä)
- korttelin 18 rakennuspaikan nro 2 rakennusala on siirretty kaksi metriä koilliseen ja rakennuspaikalle on lisätty kiinteistön 895-467-1-731 hyväksi perustettu kulkuyhteysrasite ajo-yhteytenä kiinteistötoimituksessa vahvistuneessa muodossa
- Alueita 1 ja 3 koskien on lisätty kaavan pohjakartalle puuttuneet rakennukset
- Korttelin 13 rakennuspaikan 3 saunan rakennusala on siirretty hieman kauemmaksi rantaviivasta siihen kohtaan, johon uusi saunarakennus on rakennettu kaavamutoksen laadinnan aikana
- Yleisistä kaavamääräyksistä on poistettu oikeus rakentaa naapurin suostumukselle kahden metrin päähän rakennuspaikan rajasta

Tehtyjen vähäisten muutosten jälkeen kaavaehdotusta (päivätty 29.1.2020) ei ole tarpeen asettaa uudelleen nähtäville.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 29.1.2020 päivätyn Kittamaan ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kokouksessaan pp.kk.2020 § nn.

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

3.3. Ranta-asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Maasto-olosuhteet ja kiinteistöjen omistukset sekä jo rakennetut rakennuspaikat rajaavat laadittavia vaihtoehtoja.

- 0-vaihtoehdon mukaan ranta-asemakaavan muutosta ei tehdä, jolloin kaavoitetulla alueella rakennettaisiin voimassa olevan kaavan mukaisesti.
- A-vaihtoehdon mukaan
 - o alueelle suunnitellaan uudelleen loma-asunnon rakennuspaikat sekä lisärakentamista jo rakennetuille lomarakennuspaikoille.
 - o muutetaan korttelin n:o 1 lomarakennuspaikat 5 ja 6 (yhdistäminen), korttelin n:o 2 lomarakennuspaikka 1 sekä korttelin n:o 4 lomarakennuspaikat 1 ja 3 ja lomarakennuspaikat 4 ja 5 (yhdistäminen) omarantaisiksi vakituisen asunnon rakennuspaikoiksi sekä siirretään korttelista n:o 12 yksi lomarakennuspaikka korttelin n:o 4 pohjoispuolelle omarantaiseksi lomarakennuspaikaksi.
 - o vaihtoehdossa turvataan mahdollisimman yhtenäisen rakentamattoman rannan sekä alueen erityisten luontoarvojen säilyminen.
 - o rakennuspaikkojen kokonaismäärä vähenee kahdella (23 → 21).

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 17,6 hehtaaria.

Ranta-asemakaava noudattaa vaihtoehtoon A mukaista ratkaisua.

Rakentamiseen osoitetut alueet (noin 11,6 ha, noin 66 % pinta-alasta) ovat erillispientalojen korttelialuetta (AO-2 ja AO-3), yksi-asuntoisten loma-asuntojen korttelialueita (RA-2, RA-3, RA-4) sekä kaksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue (RA-5).

Rakentamattomat alueet (noin 6,0 ha, noin 34 % pinta-alasta) ovat maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

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

Mitoitusrantaviiva, rakennuspaikkojen lukumäärä ja rakentamattoman rannan määrä

Uudenkaupungin yleiskaavan mukaisesti laskettu mitoitusrantaviiva

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

- Vastaranta alle 100 metriä, kerroin 0,5
- Vastaranta 100 – 200 metriä, kerroin 0,75
- Vastaranta yli 200 metriä, kerroin 1,0

Muunnettu rantaviiva saadaan kertomalla kokonaisrantaviivan osat edellä mainituilla kertoimilla. Kaavoitettava alue kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen I, jonka alueella mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 las 3 ha maa-aluetta kohti siten, että pienempi lukumäärä on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi.

Rakennuspaikkojen lukumäärä saadaan kertomalla muunnettu rantaviiva 4 lay/km tai pinta-alan mukaan 1 lay / 3 ha maa-aluetta.

Tilan rek.nro.	Nimi	Rv. km	4 lay/km	Pinta-ala ha	1 lay/3 ha	Kaavassa/ mitoituksessa lay
1:549	Kaislaranta	0,065	0,26	0,776	0,259	1
1:641	Puolukka- mäki	0,030	0,12	0,324	0,108	1
1:653	Sundholm Nonnimaa	0,175	0,70	1,110	0,370	3
1:654	Sundholm Vartiovuori	0,145	0,58	2,087	0,696	2
1:655	Sundholman Kartano	0,050	0,20	0,457	0,152	0
1:656	Sundholm	0,045	0,18	0,216	0,072	1
1:658	Sundholman Vaakua	0,070	0,28	2,148	0,716	1
1:659	Sundholman Vehanen	0,240	0,96	2,250	0,750	4
1:692 1-742-M602	Karhunpesä	0,040 -	0,16 -	0,250 n. 0,100	0,083	1
1:699	Tylyaho	0,045	0,18	0,284	0,095	1
1:700	Pimento	0,050	0,20	0,271	0,090	0
1:701	Viisto	-	-	1,111	0,370	0
1:709	Sumelius	0,040	0,16	0,505	0,168	1
1:711	Lago Mar	0,160	0,64	1,859	0,620	1
1:719	Mäntyniemi	0,170	0,68	0,780	0,260	1
1:740	Kaislaranta	0,070	0,28	0,783	0,261	1
1:741	Tuurula	0,170	0,68	1,506	0,502	1
1:785	Ketunpesä	0,040	0,16	0,521	0,174	1
<i>Yhteensä</i>		<i>1,605</i>	<i>6,42</i>	<i>17,238</i>	<i>5,746</i>	<i>21</i>

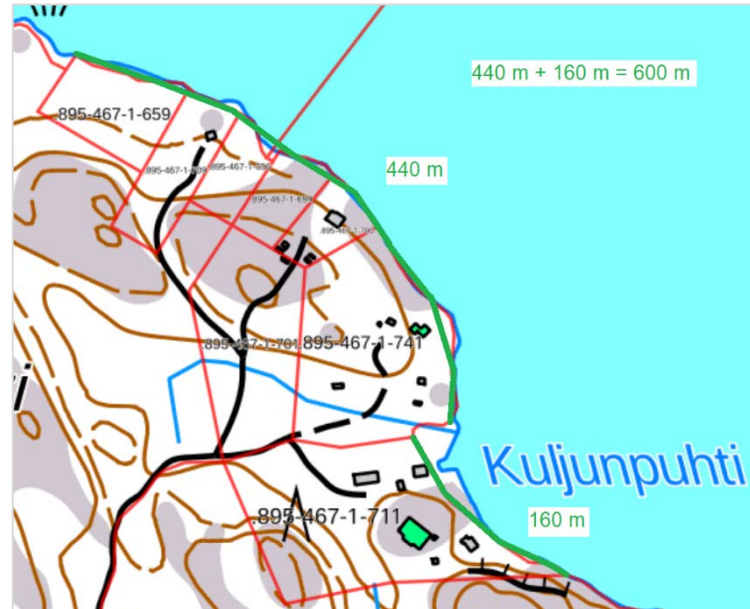
Suunnittelualueella on viisi erillispientalojen (osa)korttelialuetta (AO-2 ja AO-3), kahdeksan yksiasuntoisten loma-asuntojen (osa)korttelialuetta (RA-2, RA-3 ja RA-4) sekä yksi kaksiasuntoisten loma-asuntojen (osa)korttelialue (RA-5), joilla on yhteensä 21 rakennuspaikkaa, joten kaavassa osoitetaan yhteensä 21 lay.

Ranta-asemakaavan muutoksessa rakennuspaikkojen lukumäärä vähenee kahdella (23 → 21).

Suunnittelualueen todellisen rantaviivan pituus on noin 1,67 km. Muunnetun rantaviivan pituus on noin 1,61 km.

Mitoitusrantaviivan laskentatavat karttaesityksinä alueittain:

Alue 1



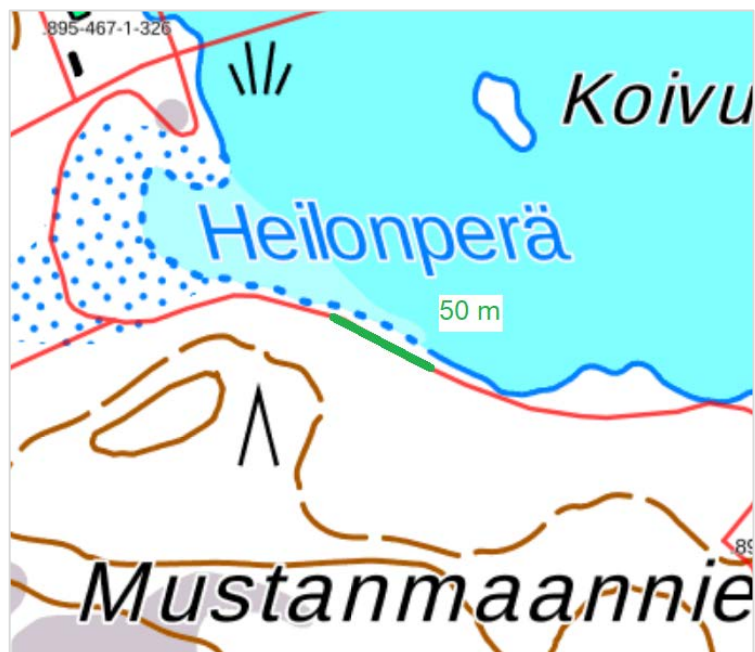
Alue 2

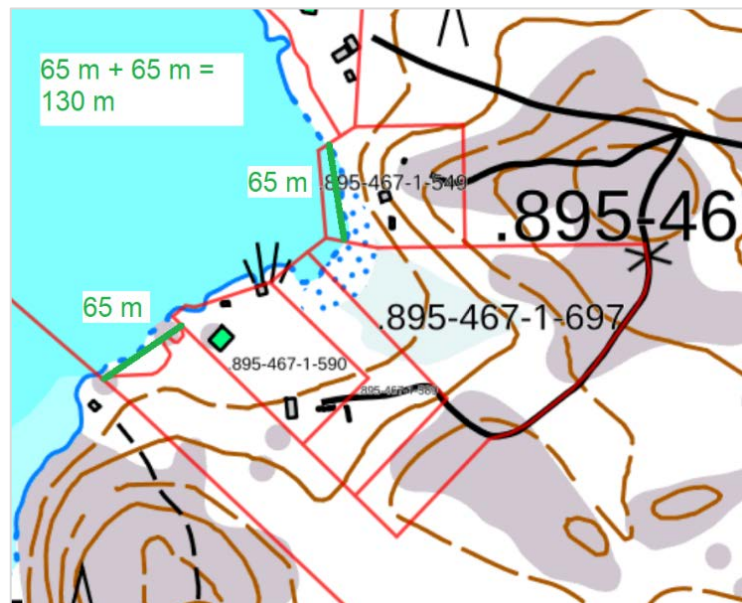


Alue 3



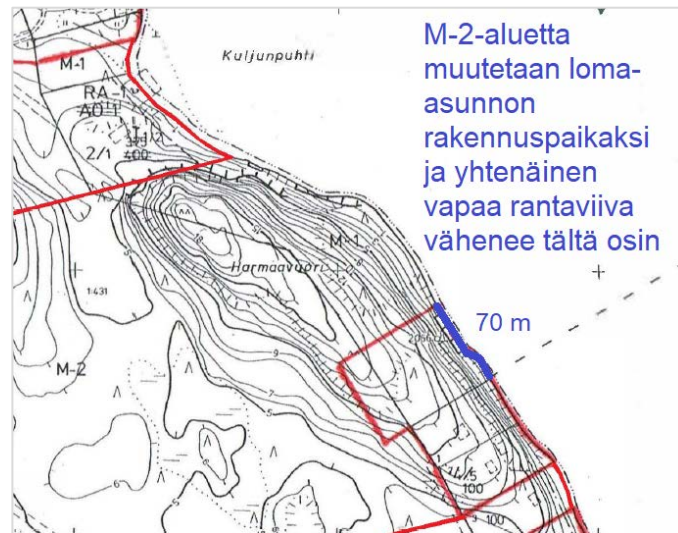
Alue 4



Alue 5**Alue 6**

Rakentamattoman rantaviivan pituus muuttuu kaavamuutoksessa vain kaavamuutoksen alueiden 2 ja 4 osalta. Rakentamattoman rantaviivan pituus vähenee kaavamuutoksessa vain vähäisesti (noin 20 metriä), ja yhtenäistä rakentamatonta rantaa on alueella edelleen riittävästi. Rakennuspaikan siirtäminen Mustanmaan- niemestä Harmaavuoreen on Mustanmaanniemen erityisten luon- toarvojen säilymisen kannalta parempi vaihtoehto kuin nykyti- lanne. Kaavaratkaisu on siten perusteltavissa luontoarvojen säily- misen edistämisen kannalta.

Yhtenäisen vapaan rantaviivan määrän muutos karttaesityksinä:



Kerrosalat

Täydennetty 29.1.2020:

Kaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 5 315 k-m². Suunnittelualueelle on osoitettu:

- kaksi yksiasuntoisten lomarakennusten rakennuspaikkaa (RA-2), joiden enimmäiskerrosalat ovat yhteensä 300 k-m² (2 x 150 k-m²)

- 11 yksiasuntoisten lomarakennusten rakennuspaikkaa (RA-3), joiden enimmäiskerrosalat ovat yhteensä 2 200 k-m² (11 x 200 k-m²)
- yksi yksiasuntoisten lomarakennusten rakennuspaikka (RA-4), jonka enimmäiskerrosala on 240 k-m²
- yksi kaksiasuntoisten lomarakennusten rakennuspaikka (RA-5), jonka enimmäiskerrosala on 200 k-m²
- kolme yksiasuntoisten asuinrakennusten rakennuspaikkaa (AO-2), joiden enimmäiskerrosalat ovat yhteensä 1 350 k-m² (3 x 450 k-m²) sekä
- kolme yksiasuntoisten asuinrakennusten rakennuspaikkaa (AO-3), joiden enimmäiskerrosalat ovat yhteensä 975 k-m² (3 x 325 k-m²).

Kaavamutoksella lisätään alueen rakennusoikeutta yhteensä 2 570 k-m². Muutoksen jälkeen koko suunnittelualueen aluetehokkuudeksi muodostuu $e=0.03$.

Kaavamutoksessa on käytetty ohjeena sekä asuinrakennuspaikoilla että lomarakennuspaikoilla Uudenkaupungin uuden, 14.8.2018 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen mukaisia kerrosalamääriä, jotka koskevat ranta-asemakaava-alueen ulkopuolista rakentamista. Rakennuspaikkakohtaiset rakennusoikeudet on kuitenkin määriteltävä kunkin rakennuspaikan pinta-alan sekä muiden ominaisuuksien perusteella.

AO-rakennuspaikoilla keskimääräiseksi tonttitehokkuudeksi muodostuu $e=0.06$ ja RA-rakennuspaikoille $e=0.04$.

Kaavassa osoitetut rakennusoikeudet ovat kohtuullisia ja alueelle hyvin soveltuvia.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Lokalahden kirkonkylässä noin 11 km päässä ja Uudenkaupungin keskustassa noin 15 km päässä.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Täydennetty 29.1.2020:

Suunnittelualueelle on osoitettu viisi erillispientalojen korttelialuetta (AO-2 ja AO-3), joiden kaikkien rakennuspaikat ovat ainakin osittain rakennettuja, yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueita (RA-2, RA-3 ja RA-4), joista kolme on rakennettu sekä yksi kaksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue (RA-5), joka on rakennettu.

Korttelit 13 (rakennuspaikka 5), 15, 16 (rakennuspaikka 5)**AO-2**

Erillispientalojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen enintään 250 m², saunarakennuksen enintään 25 m², savusaunan enintään 15 m² ja venevajan enintään 60 m² sekä rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä muita yksikerroksisia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 450 m². Vesirajassa sijaitsevan venevajan kattomuodon tulee olla harjakatto. Venevajan harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja harjan korkeuden sopusuhtainen maisemaan nähden.

Kortteli 16 (rakennuspaikat 2 ja 4) ja 18 (rakennuspaikka 1)**AO-3**

Erillispientalojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yksiasuntoisen asuinrakennuksen enintään 250 m², saunarakennuksen enintään 25 m², savusaunan enintään 15 m², venevajan enintään 25 m² sekä rakennuspaikan käyttötarkoitukseen liittyviä muita yksikerroksisia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 325 m².

Korttelit 16 (rakennuspaikka 3) ja 19 (rakennuspaikka 2)**RA-2****Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.**

Korttelin kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Vierasmajan kerrosalan saa sijoittaa myös lomarakennuksen yhteyteen, jolloin lomarakennuksen enimmäiskerrosala on 125 m². Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 150 m².

Korttelit 13 (rakennuspaikat 1–4), 16 (rakennuspaikka 1), 17, 19 ja 21**RA-3****Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.**

Korttelin kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Vierasmajan kerrosalan saa sijoittaa myös lomarakennuksen yhteyteen, jolloin lomarakennuksen enimmäiskerrosala on 145 m². Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m².

Kortteli 14**RA-4****Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.**

Korttelin rakennuspaikalle saa rakentaa kaksi lomarakennusta, yhden vierasmajan, kaksi saunarakennusta sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennusten suurin sallittu kerrosala saa olla 120 m², kuitenkin lomarakennusten yhteiskerrosala saa olla enintään 180 m². Lomarakennukselle osoitetusta rakennusoikeudesta saa osan käyttää erilliseen vierasmajaan. Vierasmajan kerrosala saa olla enintään 25 m² ja saunarakennusten 25 m². Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 240 m².

Kortteli 20

**Kaksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.**

Korttelin rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 120 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Vierasmajan kerrosalan saa sijoittaa myös lomarakennuksen yhteyteen, jolloin lomarakennuksen enimmäiskerrosala on 145 m². Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m².

Maa- ja metsätalousalueet

Korttelialueiden ulkopuolinen maa-alue on maa- ja metsätalousaluetta (M). Alueella ei ole rakennusoikeutta.

**Maa- ja metsätalousalue.**

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksessa osoitetaan kuusi vakituisen asunnon rakennuspaikkaa, joten kaava lisää vakituista asutusta alueella vähäisessä määrin.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen lähinaapurustossa on useita rakennettuja lomarakennus- ja vakituisen asunnon rakennuspaikkoja. Kaava-alueelle on kiinteä tieyhteys, ja alueelta on riittävät yhteydet olemassa olevaan kunnan palveluverkkoon. Kaavamuutoksella ei siten hauduteta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden/katujen rakentamista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavan toteutuminen lisää liikenteen määrää alueella jossain määrin. Liikenteen lisääntymiseen vaikuttaa kaavan toteuttamisaikataulu. Koska kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen lukumäärä vähenee kahdella (23 → 21), liikenteen mahdollinen lisääntyminen ei

niinkään johdu itse kaavamuutoksesta vaan alueen muuttuminen rakennetuksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaava-alueen välittömässä läheisyydessä on laajat yhtenäiset virkistysalueet.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavan vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on minimoitu. Rakennusalat on maastossa tarkkaan katsottu ja rajattu siten, että rakennukset voidaan sijoittaa mahdollisuuksien mukaan puuston suojaan säilyttäen maiseman kannalta merkittävät puusto. Kaavaratkaisun myötä rakennuspaikkojen rakennusoikeudet kasvavat, millä on jonkin verran vaikutusta alueen maisemaan. Kaavamääräyksissä on kuitenkin varmistettu, että rakennukset sopeutuvat alueen perinteiseen saaristomaisemaan. Rakennuspaikoilla tulee lisäksi säilyttää jatkossakin maiseman kannalta merkittävät puusto. Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, eikä kaavaratkaisusta arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia maisemavaikutuksia.

Kaava-alueella tehdyn luontoselvityksen perusteella suunnittelualueella sijaitsee yksi merkittäväksi elinympäristöksi luokiteltava kohde: kalliomäen laki, jolla esiintyy laajalti poronjäkälikköä. Alueelle tai sen läheisyyteen ei ole osoitettu kaavassa rakentamista.

Kaavamuutoksessa siirretään yksi voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisista rakennuspaikoista Mustanmaanniemestä muualle. Kaavaratkaisusta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia myöskään Mustanmaanniemen alueella esiintyvän uhanalaisen lajin säilymisen kannalta.

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.

Vaikutukset Natura 2000 -alueeseen

Suunnittelualue rajoittuu vähäisiltä osin Natura 2000 lintuvesien suojeluohjelmaan kuuluvaan alueeseen Lautvesi FI0200044. Alueen matalat ja osin ruovikkoiset lahdet, rantaniityt ja karit sekä luodot tarjoavat hyvät pesintämahdollisuudet linnuille, ja linnusto onkin monipuolinen ja runsas. Alue on myös merkittävä vesilintujen muutonaikainen levähdysalue. Natura-alue on osoitettu kaavakartalla.

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia Natura-alueeseen kuuluvaan vesistöön, sillä välittömälle rantavyöhykkeelle ei jatkossakaan sijoitu vesistön olosuhteita muuttavia, rehevöittäviä tai muuten vaarantavia toimintoja. Kaava-alue rajoittuu Natura-alueeseen vain Harmaanvuorenniemen sekä Mustamaanniemen edustalla, eikä kummallekaan alueelle osoiteta kaavassa uusia rakennuspaikkoja. Mustanmaanniemestä päinvastoin siirretään yksi rakennuspaikka muualle, jolloin Natura-alueen edustalle osoitetaan rakentamisesta vapaata aluetta. Kaavoitushankkeella ei ole todennäköistä merkittävää vaikutusta luonnonarvoihin, joiden suojelemiseksi vesistöalue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon, joten alueella ei ole tarpeellista tehdä luonnonsuojelulain mukaista ns. Natura-vaikutusten arviointia.

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 ~~19.3.2019~~ 29.1.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.