

UUSIKAUPUNKI

MIKLINKARIN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



Nosto Consulting Oy

21.4.2020

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus.....	5
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	7
Alueen yleiskuvaus.....	7
Luonnonympäristö ja maisema	8
Rakennettu ympäristö	9
Vesihuolto.....	14
Muinaismuistot	14
Maanomistus.....	14
2.2. Suunnittelutilanne.....	14
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	14
Maakuntakaava	14
Yleiskaava	16
Ranta-asemakaava	17
Rakennusjärjestys.....	17
Emätilaselvitys	19
Luontoselvitys	19
Vanha rakennuskanta.....	21
Kaavan pohjakartta.....	21
Rakennuskiellot	21
3. Suunnittelun vaiheet.....	22
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen.....	22
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö.....	22
Viranomaisyhteistyö	22
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	22
Kaavaehdotus	22
Kaavan hyväksyminen	22

4. Ranta-asemakaavan kuvaus ja perustelut 23

4.1.	Kaavan rakenne.....	23
	Mitoitus	25
	Palvelut	25
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	25
4.2.	Kaavan suhde yleiskaavaan	25
4.3.	Kaavan suhde muihin kaavoihin	26
4.4.	Aluevaraukset	26
	Korttelialueet	26
	Maa- ja metsätalousalueet	26
4.5.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	27
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	27
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	28
	Vaikutukset Natura 2000-alueeseen	29
	Taloudelliset vaikutukset	30
4.6.	Ympäristön häiriötekijät	30
4.7.	Nimistö	30

5. Ranta-asemakaavan toteutus 31

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	31
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	31
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	31

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
	3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
	4) Emätilaselvitys
	5) Luontoselvitys
	6) Lausunnot kaavaluonnoksesta
	7) Kaavan laatijan vastine kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	30.4.2019	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 12.8.2019 § 258
1.0	Kaavaehdotus	21.4.2020	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa pp.kk.2020 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI MIKLINKARIN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöjä 895-480-4-48, 895-480-4-33, 895-480-4-24, 895-480-4-50, 895-480-4-21, 895-480-4-56, 895-480-4-18, 895-480-4-17, 895-480-4-45, 895-480-4-55, 895-480-4-27, 895-480-4-29, 895-480-7-40 ja 895-480-4-41.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Korttelit 1 - 8 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta 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	22.8.2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	22.8.2019 – 23.9.2019
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___. – ___.___.2020
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee niemekkeellä Uudenkaupungin Miklinkarissa, noin 28 kilometriä Udestakaupungista luoteeseen ja 22 kilometriä Pyhärannasta länteen. Alueelle on kiinteä tieyhteys.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelualue muodostuu 14 kiinteistöstä. Kaavan tavoitteena on osoittaa nykyiset 13 rakennuspaikkaa ja vahvistaa näille rakennusoikeus kaavassa.

Tavoitteena on, että yli 3 000 m² suuruisilla rakennuspaikoilla kokonaisrakennusoikeus on 200 kerrosneliömetriä. Rakennuspaikoilla, joilla pinta-ala on tätä pienempi, kokonaisrakennusoikeus on 175 kerrosneliömetriä.

Kaava-alueelle osoitetaan lisäksi maa- ja metsätalousaluetta, jossa ei ole rakennusoikeutta.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala muodostuu 14 kiinteistöstä, jotka muodostavat 13 rakennettua loma-asunnon rakennuspaikkaa. Kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 8,5 hehtaaria. Kaava-alueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 1560 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 1250 metriä.

Kiinteistötietopalvelun mukaan:

RN:o	Nimi	Pinta-ala ha	Mitoitus- ranta- viiva m	Kiinteistötun- nus
4:48	Mikola	0,4870	95	895-480-4-48
4:33	Hikiriihi	0,2620	50	895-480-4-33
4:24	Kariniemi	0,2950	115	895-480-4-24
4:50	Miklinniemi	1,3878	140	895-480-4-50
4:21	Mikli	0,3800	90	895-480-4-21
4:56	Pillinki	1,1438	135	895-480-4-56
4:18	Männikkö	0,2050	35	895-480-4-18
4:17	Marjaranta	0,2420	55	895-480-4-17
4:45	Päivänranta	0,3290	55	895-480-4-45
4:55	Lokkila	1,3555	125	895-480-4-55
4:27	Leporanta	0,3008	55	895-480-4-27
4:29	Käkkärä	0,3750	110	895-480-4-29

7:40	Honkalinna	1,3490	190	895-480-7-40
4:41	Karila	0,4210	0	895-480-4-41

Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Luoteinen niemenkärki muodostaa avoimen, rikkonaisen kallioalueen.



Niemenkärjen rikkonaista rantaa



Kiinteistö 895-480-4-41 Karila on rakentamaton

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee 14 kiinteistöä, jossa on rakennettuna 13 loma-asunnon rakennuspaikkaa. Alueella on myös mm. sauna- ja talousrakennuksia.



Kiinteistö 895-480-4-21 Mikli loma-asunto ja venevaja



Kiinteistö 895-480-4-50 Miklinniemi saunarakennus ja talousrakennus



Kiinteistö 895-480-4-48 Mikola ja varastorakennus



Kiinteistö 895-480-4-24 Kariniemi



Kiinteistö 895-480-4-33 Hikirihi



Kiinteistön 895-480-4-55 Lökkilä rakennuksia



Kiinteistön 895-480-4-56 Pillinki sauna, venevaja ja loma-asunto



Kiinteistön 895-480-4-18 Männikkö rakennuksia



Kiinteistö 895-480-4-17 Marjaranta



Kiinteistö 895-480-4-45 Päivänranta



Kiinteistö 895-480-4-27 Leporanta



Kiinteistö 895-480-4-29 Käkkärä



Kiinteistö 895-480-7-40 Honkalinna

Vesihuolto

Suunnittelualueella on Kammelan Vesiosuuskunnan verkostoja (vesijohto ja jätevesiviemärointi). Suunnittelualueella rakennetut kiinteistöt ovat pääosin liittyneet molempiin verkostoihin.

Vesiosuuskunta on tehnyt kaupungille esityksen vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen määrittämisestä, mutta asia ei ole edennyt kaupungin viranhaltijavalmistelussa.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

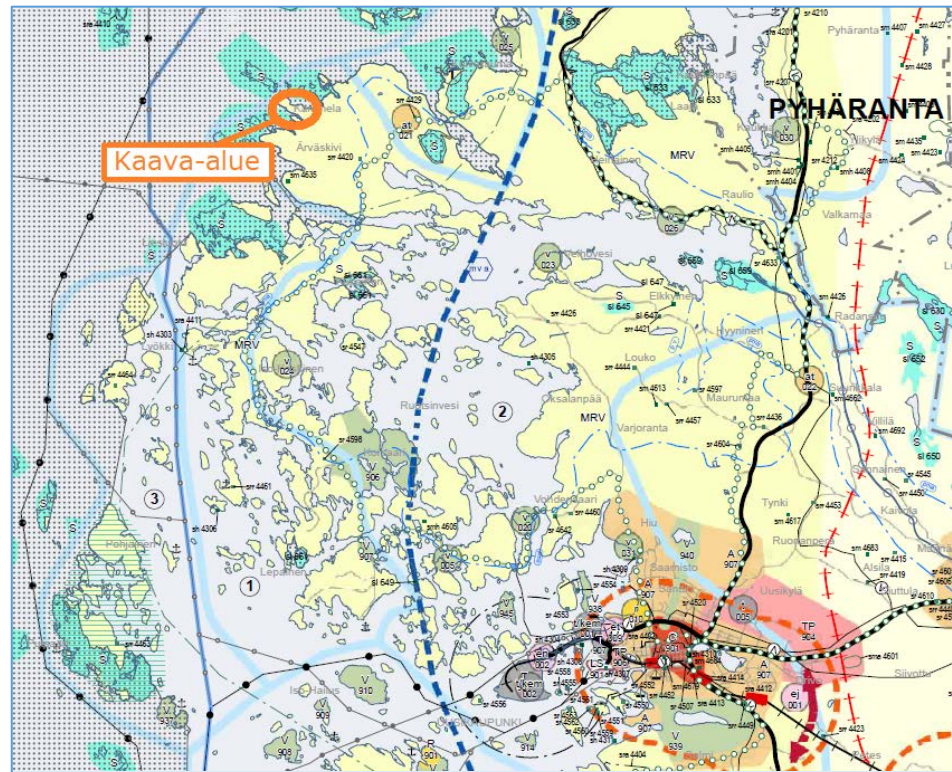
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

Maakuntakaava

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

Kaava-alueen sijainti maakuntakaavassa:



Lähde: Maakuntakaavakartta

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu myös selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeseen.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYKSEKSI

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 pysyväan 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, erityislaatuisten ohjaamana, myös muita toimintoja.



SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

Miklinkarin edustan vesistöalue kuuluu Natura-alueeseen, jossa suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä:



NATURA-ALUEET

Valtioneuvoston Natura 2000-päätöksen mukaan rajatut alueet.

SUOJELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

Miklinkarin edustan saaret ovat suojelualueita (S), jossa suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä:

S	SUOJELUALUE / -RYHMÄ / -KOHDE
■	Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnon-, maiseman- ja vesiensuojelualueet ja -kohteet. Tunnus (sl 123) viittaa luetteloön inventoiduista luontokohteista ja -alueista.
sl 123	SUOJELUMÄÄRÄYS: Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

Alue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1, eli 7-10 lay/km ja 40% vapaata rantaa.

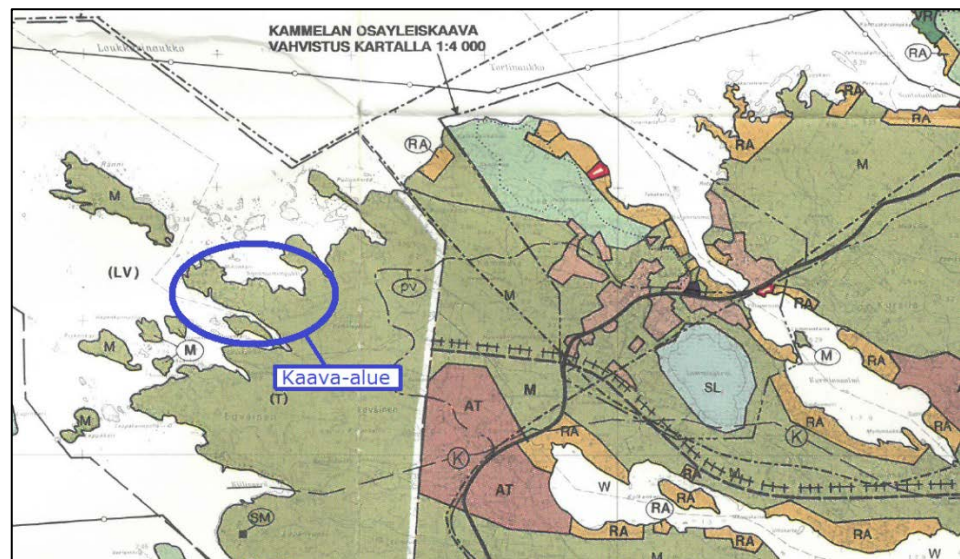
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava on hyväksytty 11.6.2018 ja maakuntahallitus on päätöksellään 27.8.2018 määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Kaavamuutosalueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä ranta-asemakaavaa laadittaessa.

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.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti yleiskaavassa:

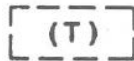


Lähde: Uudenkaupungin yleiskaava

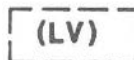
Suunnittelualue on yleiskaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), jossa on teollisuusaluevaraus (T). Vesialueella on vesiliikenteen aluevaraus (LV).



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.



TEOLLISUUSALUEVARAUS.



VESILIIKENTEEN ALUEVARAUS.

Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-aluetta 1/MV, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 3 ha maa-aluetta kohti siten, että pienempi lukumäärä on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää.



4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIIVASTA VÄHINTÄÄN 60% TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUKOKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ.

Suunnittelualueella voimassa olevan kaavamääräyksen mukaan vuoden 1985 jälkeen tapahtuneita lohkomisia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määritettäessä.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa eikä asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin uusin 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 raken-

nuspaikan 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.

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 väriytykseen. 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.

Rakennusjärjestys ei ole maankäyttö- ja rakennuslain mukaan sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelle on laadittu erillinen emätilaselvitys (liite 4).

Suunnittelualueella on 13 emätilaa, joista kaikki yhtä lukuun ottamatta rajoittuvat rantaviivaan. Selvitys perustuu oikeusvaikutteisen yleiskaavan mukaiseen poikkileikkausajakohtaan 1.1.1985.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on tehty luontoselvitys kevään/kesän 2019 aikana (27.10.2019). Luontoselvityksen on laatinut Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä. toimesta. Suunnittelualueelle tehtiin yhdeksän erillistä maastokäyntiä, joissa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet sekä uhanalaiset luontotyypit. Myös muut luonnonarvoiltaan merkittävät kohteet inventoitiin ja arvokkaiden luontotyyppikohteiden lisäksi etsittiin EU:n luontodirektiiviin sisältyviä lajeja sekä uhanalaisten, silmälläpidettävien ja harvinaisten eliölajien esiintymiä (mm. viitasammakko).

Maalinnusto kartoitettiin kartoituslaskentamenetelmää (Koskimies ja Väisänen 1988) tarkoituksenmukaisesti soveltamalla, minkä lisäksi vesilinnustoa havainnoitiin rannoilta käsin. Lepakkojen esiintymistä selvitettiin etsimälle niille soveltuvia talvehtimis- ja lisääntymispaikkoja ja päiväpiiloja sekä detektorihavainnoinnilla noudattaen Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen kartoitusohjeita (Suomen lepakkotieteellinen yhdistys ry 2012). Lisäksi alue jaettiin kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuviuihin. Rakennetut tontit jätettiin luontoselvityksen ulkopuolelle.

Miklinkaria ympäröivä merialue saarineen kuuluu SPA- ja SAC -alueena suojeltuun Uudenkaupungin saariston Natura-alueeseen (FI0200072), joka on linnustoltaan arvokas. Saaristo on määritelty myös maakunnallisesti tärkeäksi lintualueeksi (Ahola ja muut 2019). Miklinkarista noin 200 m luoteeseen sijaitseva Ränni kuuluu lisäksi Selkämeren kansallispuistoon ja Miklinkarista noin 250 m

lounaaseen oleva Hapenkari on suojeltu yksityismaan luonnonsuojelualueena.

Selvityksessä havaittiin yhteensä 29 lintulajia, jotka pesivät joko varmasti tai todennäköisesti suunnittelualueella tai sen lähistöllä. Varsinaisella suunnittelualueella ei selvityksen maastotöiden perusteella pesi arvokasta vesi- ja rantalinnustoa ja kaiken kaikkiaan Miklinkarin niemen pesimälinnusto koostuu tavallisista metsä-, ranta- ja pihalinnuista. Miklinkarin niemenkärjen pohjoisrannan rakentamattomat osat tarjoavat linnuille ainakin varhain keväällä ilmeisesti suhteellisen rauhallista ympäristöä ja pohjoisranta onkin selvityksen mukaan linnuston kannalta suunnittelualueen merkittävin osa. Selvityksen mukaan Miklinkarin kaavoituksen linnustovaikutuksia arvioitaessa on keskeistä pohtia sitä, miten niemen maankäyttö vaikuttaa niemen ympärillä olevan saariston linnustoon. Linnuston kannalta olisi selvityksen mukaan luonnollisesti parasta, mikäli Miklinkarille ei osoitettaisi uusia rakennuspaikkoja, koska se väistämättä lisäisi ainakin jossakin määrin lähialueen linnustolle aiheutuvaa häiriötä. Erityisesti niemen pohjoisrannan vielä rakentamattomat osat olisi hyvä säilyttää vastedeskin pääasiassa rakentamattomina. Sen sijaan jo rakennetuilla tonteilla tapahtuva lisärakentaminen ei häiriötä käytännössä lisäisi.

Miklinkarin ranta-asemakaava-alueella on melko paljon merkitystä lepakoiden ruokailualueena ja mahdollisesti rakennukset tarjoavat myös sopivia lisääntymiskolonioiden paikkoja. Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen arvoluokituksessa Miklinkari kuuluu luokkaan II (lepakoille tärkeät ruokailualueet). Lisäksi alueelle saattaa kertyä muuttavia lepakoita loppukesästä, vaikka tästä ei saatukaan selviä viitteitä. Lepakoiden kannalta on suotavaa, ettei alueen maisemarakenteessa tapahdu voimakkaita muutoksia.

Varsinaiselta kaava-alueelta ei löytynyt maankäytössä huomioitavia luontoarvoja, mutta alueella on jonkin verran merkitystä lepakoiden ruokailualueena. Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei ole arvokkaita luontotyyppikohteita eikä kaava-alueelta tai sen lähiympäristöstä ole hertta -tietokantaan tai Laji.fi -tietokantaan talletettuja havaintoja uhanalaisista tai silmälläpidettävistä lajeista. Myöskään selvityksessä ei lintujen lisäksi tehty havaintoja kyseisistä lajeista. Suunnittelualueelta ei myöskään tehty havaintoja viitasammakosta tai liito-oravasta.

Luontoselvitys on selostuksen liitteenä 5.

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. Pohjakartta on hyväksytty 10.1.2019 (Leena Viljanen, Uudenkaupungin kaupunki, kiinteistöinsinööri).

Pohjakartan hyväksymisen jälkeen kiinteistöjaotusta on korjattu kiinteistön 895-480-4-27 Leporanta osalta. Kiinteistön alueella on suoritettu vesijätön lunastus, joka on rekisteröity 6.8.2019.

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

(TÄYDENNETÄÄN TARVITTAESSA)

Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on tehnyt ranta-asetmakaavatyön vireilletulopäätöksen 12.8.2019 § 258. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 22.8.2019 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen ranta-asetmakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 30.4.2019 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 22.8.2019 - 23.9.2019 välisen ajan.

Kaavaluonnoksesta ei saatu nähtävilläoloaikana yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin ELY-keskuksen lausunto. Varsinais-Suomen liitto totesi, että kaavaluonnos ei anna aihetta lausunnon antamiseen, koska laadittu kaavaluonnos ei ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa. ELY-keskuksen lausunto on selostuksen liitteenä 6, ja kaavan laatijan vastine lausuntoon on liitteenä 7.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 21.4.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan __.__.2020 § ____.

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

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus ja perustelut

4.1. Kaavan rakenne

Kaavaratkaisussa osoitetaan nykyiset 13 rakennettua loma-asuntojen rakennuspaikkaa ja vahvistetaan näiden rakennusoikeus. Uudenkaupungin rakennusjärjestys on ollut ohjeena rakennuspaikka-kohtaisille rakennusoikeuksille.

Ranta-asemakaavalla muodostuu kahdeksan loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1, RA-2 ja RA-3). Korttelialueiden ulkopuolinen alue maa- ja metsätalousaluetta (M).

Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta rakentamisesta vapaa rantaviivan määrää; kaikki kaava-alueen rakennuspaikat ovat jo rakennettuja. Suunnittelualueelle ei ole mahdollista muodostaa laissa tarkoitettua yhtenäistä rakentamatonta aluetta kuin alueen kaakkoisosaan kiinteistön Honkalinna alueelle.

Kaavassa esitetyt loma-asuntojen rakennuspaikat perustuvat laadittuun emätilaselvitykseen.

Kaavateknisesti muut rakennuspaikat kiinteistöä Miklinniemi 895-480-4-50 lukuun ottamatta eivät tarvitse erityisesti perusteluja, koska näillä on olemassa olevat loma-asunnot ja ne ovat lähes kaikki itsenäisiä emätiloja (rek. ennen 1.1.1985).

Erityiskysymys: Miklinniemen rakennuspaikka

Kiinteistölle 895-480-4-50 Miklinniemi on haettu poikkeamislupaa 80 m² loma-asunnon rakentamiseksi, jonka Lounais-Suomen ympäristökeskus on hylännyt päätöksellään 25.9.2002. Ratkaisun perusteluina on mainittu muun muassa suunnitellun rakentamisen aiheuttama haitta alueen kaavoitukselle. Ympäristökeskus on käyttänyt poikkeamislupaharkinnassa virheellisesti yleiskaavasta poikkeavaa kantatilan poikkileikkausajankohtaa eli vuotta 1969. Oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa rakennusoikeutta määrittäväksi poikkileikkausjankohdaksi on määrätty 1.1.1985.

Emätilaan Mikola 4:36 (rek. 19.6.1979) kuuluva Miklinniemi on lohkottu 25.1.1996 lopetussa kiinteistötoimituksessa rakennuspaikaksi kantatilaksi määritetystä Saunakallion tilasta ja merkitty kiinteistörekisteiin 23.5.1996. Lohkomispöytäkirjan mukaan lohkomistoimitus on voitu suorittaa, koska kantatilaa

Saunakallio 895-480-4-51 (rek. 23.5.1996) on pidetty muuna kuin rakennuspaikkana (venevalkama- tai metsäalue). Uudenkaupungin kaupunki ei ole lohkomistoimituksessa vastustanut toimitusinsinöörin päätöstä tai myöhemmin sitä toimituksen valitusaikana kyseenalaistanut. Toimitusinsinöörin päätöksellä lohkominen ei ole vaikuttanut alkuperäisen Saunakallion tilan rakennusoikeuden määrään eikä alueen kaavoitukseen.

Hakijan pidättämällä määrällä sijaitsee sauna sekä siihen liittyviä talousrakennuksia, jotka yhdessä muodostavat varsinaisen rakennuspaikan. Kantatilan alueella sijaitsee vain talousrakennuksia. Toimitusinsinööri päätti, ettei lohkomista voida suorittaa mikäli kantatila on tarkoitettu loma-^{käyttöön} tarkoitettuksi lisänäkseen rakennuspaikaksi. Toimitus voi kuitenkin suorittaa, mikäli kantatila pidetään vain venevalkama tai metsäalueena, koska näin tehtynä lohkominen ei vaikuta koko alkuperäisen Saunakallion tilan rakennusoikeuden määrään eikä alueen myöhempään mahdolliseen kaavoitukseen. Todetaan lisäksi, että lohkominen edesauttaa luotettavan kiinteistöjärjestelmän säilymistä.

Ote toimituspöytäkirjasta

Saunakallion rakentamaton kantatila on myöhemmin yhdistetty olemassa olevaan rakennettuun rakennuspaikkaan 895-480-4-55 Lekkila (rek. 5.9.2001), josta on edelleen luovutettu lisämaata olemassa olevaan rakennuspaikkaan 895-480-4-56 Pöllinki (rek. 27.6.2002).

Edellä todetuista perusteista ranta-asetmakaavassa Mikolan emätilan alueelle on osoitettu kaksi RA-rakennuspaikkaa: 895-480-4-36 Mikola ja 895-480-4-50 Miklinniemi. Lisäksi kun huomioidaan se tosiasia, että Mikolan emätilalla on ollut merkittävästi muita kaava-alueen emätiloja enemmän muunnettua yhtenäistä rantaviivaa, kaavaratkaisu toteuttaa erinomaisesti maanomistajien yhdenvertaista kohtelua ranta-asetmakaavan sisällä.

Miklinniemen osoittaminen ranta-asetmakaavassa RA-rakennuspaikaksi ei vähennä suunnittelualueella rakentamisesta vapaan yhtenäisen rannan määrää, koska kiinteistö on jo rakennettu ja kiinteistön molemmilla puolilla on rakennetut loma-asunnon rakennuspaikat. Vallitseva olosuhde huomioiden Miklinniemen kiinteistön aluetta ei ole mahdollista käyttää yleiseen virkistytymiseen nykytilanteessakaan.

Mitoitus

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 8,5 hehtaaria. Kaava-alueella on todellista rantaviivaa yhteensä noin 1 560 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 1 250 metriä.

Loma-asuntojen korttelialueen rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 175 m² (RA-2) alle 3 000 m²:n suuruisilla rakennuspaikoille ja pinta-alaltaan yli 3 000 m²:n kokoisilla rakennuspaikoilla 200 m² (RA-1 ja RA-3).

Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään joko 120 m² (RA-2) tai 150 m² (RA1-1 ja RA-3), vierasmajan enintään 25 m² ja saunan enintään 25 m². Talousrakennusten tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen.

RA-3 -korttelialueella rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 60 m² venevajan. Kaava-alueen molemmilla RA-3 -alueen rakennuspaikoilla on toteutettuna ennestään venevajat.

Maa- ja metsätalousalueella ei ole rakennusoikeutta.

Ranta-asemakaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 550 k-m². Korttelialueiden keskimääräinen rakennustehokkuus on $e=0.04$.

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

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Pyhärannan kunnan puolella noin 22 kilometrin päässä tai Uudenkaupungin keskustassa noin 28 kilometrin päässä.

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Noudattamalla ranta-asemakaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Kaavan suhde yleiskaavaan

Ranta-asemakaavaehdotus noudattaa voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan periaatteita.

4.3. Kaavan suhde muihin kaavoihin

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella ei ole merkittävää vaikutusta muihin ranta-asemakaava-alueisiin.

4.4. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1, RA-2 ja RA-3) sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Korttelit 1-8

RA-1**Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.**

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

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 120 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Talousrakennusten tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 175 m².

RA-3**Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.**

Korttelin kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan, saunan, venevajan ja alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m², erillisen vierasmajan 25 m², saunarakennuksen 25 m² ja venevajan 60 m². Talousrakennusten tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m². Vesirajassa sijaitsevan venevajan kattomuodon tulee olla harjakatto. Venevajan harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja harjan korkeuden sopusuhtainen maisemaan nähden.

Maa- ja metsätalousalueet

M**Maa- ja metsätalousalue.**

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.5. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa ei osoiteta vakituisen asunnon rakennuspaikkoja.

Yhdyskuntarakenne

Kaavassa vahvistetaan 13 jo rakennettua loma-asunnon rakennuspaikkaa. Kaavaratkaisu ei lisää alueen vakituista asutusta, eikä kaavalla hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava-alueelle on kiinteä tieyhteys, ja kaava tukeutuu olemassa olevaan kunnan palveluverkkoon.

Tekninen huolto

Alueella on keskitetty vesihuoltojärjestelmä (vesijohto ja jätevesiviemärointi), ja osa alueen kiinteistöistä on liittynyt vesihuoltoverkostoon. Ranta-asemakaavalla ei ole vaikutusta vesihuollon järjestämiseen.

Alue on sähköverkon piirissä.

Liikenne

Kaavamuuoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään, koska ranta-asemakaavassa ei muodostu uusia rakennuspaikkoja.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavaratkaisulla ei ole merkittävää vaikutusta virkistysalueen määrään. Suunnittelualan rannat ovat olleet rakennettuja jo ennen ranta-asemakaavaa.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne

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 on varmistettu, että kaavamuutoksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Luonnonolot

Rakennuspaikat on osoitettu samoille paikoille kuin olemassa olevat rakennuspaikat, joten kaavasta ei ole tiedossa merkittäviä haitallisia vaikutuksia alueen luonnonolojen kannalta.

Suunnittelualueelta laaditun luontoselvityksen mukaan varsinaiselta kaava-alueelta ei löytynyt maankäytössä huomioitavia luontoarvoja, mutta alueella on jonkin verran merkitystä lepakoiden ruokailualueena. Lepakoiden kannalta on suotavaa, ettei alueen maisemarakenteessa tapahdu voimakkaita muutoksia. Suunnittelualueella ei selvityksen mukaan pesi arvokasta linnustoa, mutta niemenkärjen pohjoisrannan rakentamattomat osat tarjoavat linnuille ainakin varhain keväällä ilmeisesti suhteellisen rauhallista ympäristöä. Pohjoisranta onkin linnuston kannalta suunnittelualueen merkittävin osa.

Miklinkarin kaavoituksen linnustovaikutuksia arvioitaessa on selvityksen mukaan keskeistä pohtia sitä, miten niemen maankäyttö vaikuttaa niemen ympärillä olevan saariston arvokkaaseen linnustoon. Koska ranta-asemakaavassa Miklinkarille ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, kaava ei lisää lähialueen linnustolle aiheutuvaa häiriötä. Niemen pohjoisrannan vielä rakentamattomat osat, jotka ovat selvityksen mukaan linnuston kannalta arvokkaimmat, säilyvät vastedeskin pääasiassa rakentamattomina. Selvityksen mukaan jo rakennetuilla tonteilla tapahtuva lisärakentaminen ei häiriötä käytännössä lisäisi. Muusta kaava-alueesta erillisellä kiinteistöllä ei esiinny arvokasta linnustoa, joka kärsisi lisärakentamisesta.

Varsinaisella kaava-alueella ei arvioida luontoselvityksen mukaan pesivän arvokasta linnustoa eikä varsinaiselta kaava-alueelta löytynyt maankäytössä huomioitavia luontoarvoja. Kaavan toteutumisella ei arvioida olevan vähäistä suurempaa vaikutusta suunnittelualueen luonnonarvojen säilymiselle.

Vaikutukset Natura 2000-alueeseen

Miklinkarin edustan vesialue kuuluu Natura 2000 -verkoston kohteeseen Uudenkaupungin saaristo FI0200072. Luonnonsuojelulain 10. luvun 64 § määrätään, että Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen suojelun perusteena olevia luonnonarvoja ei saa merkittävästi heikentää. Luonnonsuojelulain 10. luvun 65 § määrätään, että jos hanke tai suunnitelma joko yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää valtioneuvoston Natura 2000 -verkostoon ehdottaman tai verkostoon sisällytetyn alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty tai on tarkoitus sisällyttää Natura 2000 -verkostoon, hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset. Sama koskee sellaista hanketta tai suunnitelmaa alueen ulkopuolella, jolla todennäköisesti on alueelle ulottuvia merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Tiivistelmässä Natura 2000 -alueen suojeluperusteista (Valtioneuvoston päätös 2018 tietojen tarkistamisesta ja verkoston täydentämisestä) Uudenkaupungin saariston (alueen tunnus FI0200072) suojelutavoitteen määrittelyssä todetaan, että kaikki tietolomakkeella kohdissa 3.1 ja 3.2 mainitut luontotyypit ja lajit kuuluvat alueen suojeluperusteisiin ja kaikkien niiden suojelutavoitteena on vähintään alueen merkityksen säilyttäminen osana verkostoa. Lisäksi alueen suojelussa painotetaan muun muassa seuraavia asioita:

- Alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään turvaamalla luonnon omien prosessien mukainen kehitys
- Alueella vallitseva luontotyyppien ja lajien sekä niiden elinympäristöjen tila säilytetään alueen käyttöä ohjaamalla

Kaavoitushankkeella ei arvioida olevan sellaisia Natura 2000 -alueen luonnonarvoja vähentäviä vaikutuksia, jotka edellyttäisivät erillistä LSL 65 §:n mukaista Natura-vaikutusten arviointia. Kaavan toteutuminen saattaa vähäisissä määrin aiheuttaa häiriötä alueen linnustolle Miklinnimen pohjoisrannalla, kuten selostuksen liitteenä 5 olevasta luontoselvityksestä on käynyt ilmi. Natura-alue sijaitsee kuitenkin varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella ja kaava-alueella rantoja koskevat toimenpiteet edellyttävät vesilain mukaista toimenpidelupaa.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Miklinkarin niemeke koostuu pääasiassa hiekkamoreenista ja vähemmissä määrin kalliomaasta. Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

4.6. Ympäristön häiriötekijät

Alueella tai sen lähellä ei ole häiriöitä aiheuttavia toimintoja.

4.7. Nimistö

Alueen nimistö ei muutu.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan yhteydessä ei ole laadittu erityisiä toteutusta ohjaavia suunnitelmia. 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.

Ranta-asemakaava-alueen rannan mahdollisessa käsittelyssä tulee huomioida kaava-alueen rajoittuminen Natura-alueeseen.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa 21.4.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.