

# **UUSIKAUPUNKI**

## **KINNALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2**

### **KAAVASELOSTUS**

Versio 1.1



~~16.1.2020~~ 20.5.2020

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

|                                                                        |           |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>                               | <b>5</b>  |
| 1.1. Tunnistetiedot .....                                              | 5         |
| 1.2. Kaava-alueen sijainti .....                                       | 5         |
| 1.3. Kaavan tarkoitus .....                                            | 6         |
| <b>2. Lähtökohdat.....</b>                                             | <b>7</b>  |
| 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....                           | 7         |
| Alueen yleiskuvaus .....                                               | 7         |
| Luonnonympäristö .....                                                 | 7         |
| Rakennettu ympäristö.....                                              | 9         |
| Muinaismuistot .....                                                   | 19        |
| Maanomistus .....                                                      | 19        |
| 2.2. Suunnittelutilanne.....                                           | 19        |
| Maakuntakaava .....                                                    | 19        |
| Yleiskaava .....                                                       | 21        |
| Ranta-asemakaava.....                                                  | 22        |
| Rakennusjärjestys .....                                                | 25        |
| Emätilaselvitys.....                                                   | 27        |
| Luontoinventointi .....                                                | 27        |
| Vanha rakennuskanta .....                                              | 27        |
| Kaavan pohjakartta .....                                               | 27        |
| Rakennuskiellot.....                                                   | 27        |
| <b>3. Suunnittelun vaiheet.....</b>                                    | <b>28</b> |
| 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen ..... | 28        |
| 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....                                 | 28        |
| Viranomaisyhteistyö .....                                              | 28        |
| Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....                      | 28        |
| Kaavaehdotus .....                                                     | 29        |
| Kaavan hyväksyminen .....                                              | 29        |

**4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 30**

|      |                                                  |    |
|------|--------------------------------------------------|----|
| 4.1. | Kaavan rakenne .....                             | 30 |
|      | Mitoitus .....                                   | 30 |
|      | Palvelut .....                                   | 30 |
| 4.2. | Aluevaraukset .....                              | 30 |
|      | Korttelialueet .....                             | 31 |
|      | Maa- ja metsätalousalueet .....                  | 31 |
| 4.3. | Ranta-asemakaavan vaikutukset .....              | 31 |
|      | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....       | 31 |
|      | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ..... | 32 |
|      | Taloudelliset vaikutukset .....                  | 33 |

**5. Ranta-asemakaavan toteutus ..... 34**

|      |                                                             |    |
|------|-------------------------------------------------------------|----|
| 5.1. | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat ..... | 34 |
| 5.2. | Toteuttaminen ja ajoitus .....                              | 34 |
| 5.3. | Toteutuksen seuranta.....                                   | 34 |

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

## VERSIOHISTORIA

|     |                             |           |                                                                |
|-----|-----------------------------|-----------|----------------------------------------------------------------|
| 0.9 | Kaavaluonnos                | 2.12.2019 | Valmisteluvaiheen kuuleminen                                   |
| 1.0 | Kaavaehdotus                | 16.1.2020 | Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 9.3.2020 § 75. |
| 1.1 | Kaava hyväksymiskäsittelyyn | 20.5.2020 | Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa __.__.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                                               | 19.3.2020 – 20.4.2020 |
| Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan                                        | ___.___.2020          |

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee 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-m<sup>2</sup>. Kiinteistön 895-472-3-26 Kantokallio alueella loma-asuntojen korttelin 1 rakennuspaikan 1 käyttötarkoitus muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan 200 k-m<sup>2</sup>. 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 m<sup>2</sup>. Kaavamuutokselle ei vähennetä yhtenäisen vapaan rannan määrää.

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

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala 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.

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

#### Luonnonympäristö

Suunnitteluala 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**

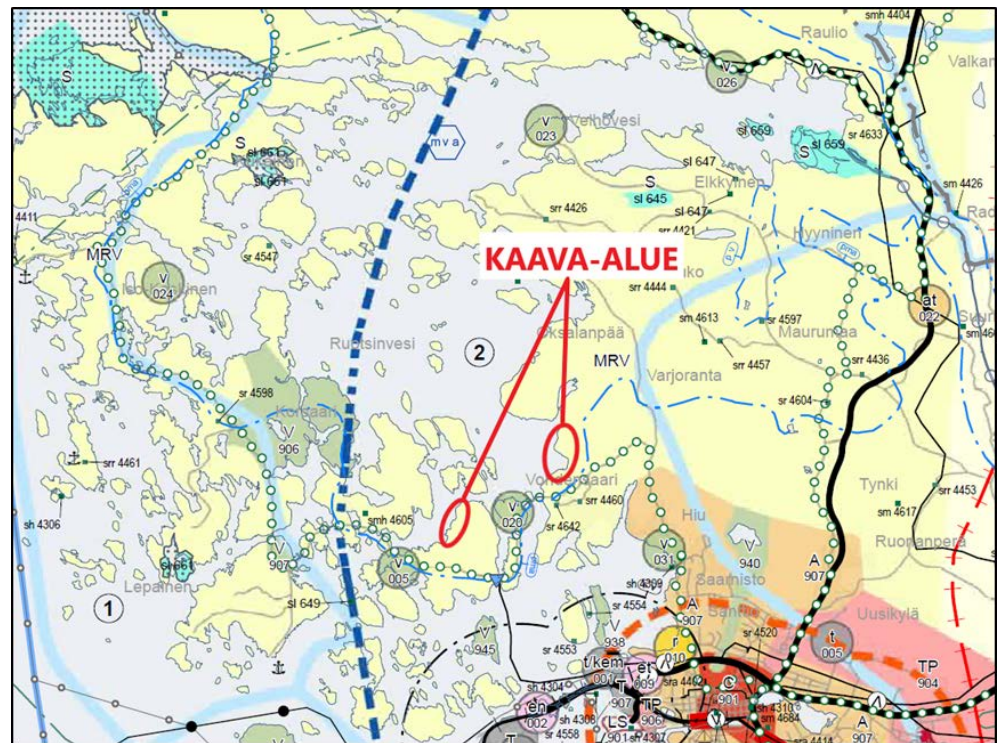
### **Maakuntakaava**

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 jokamiehenoikeuden 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 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, 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:**

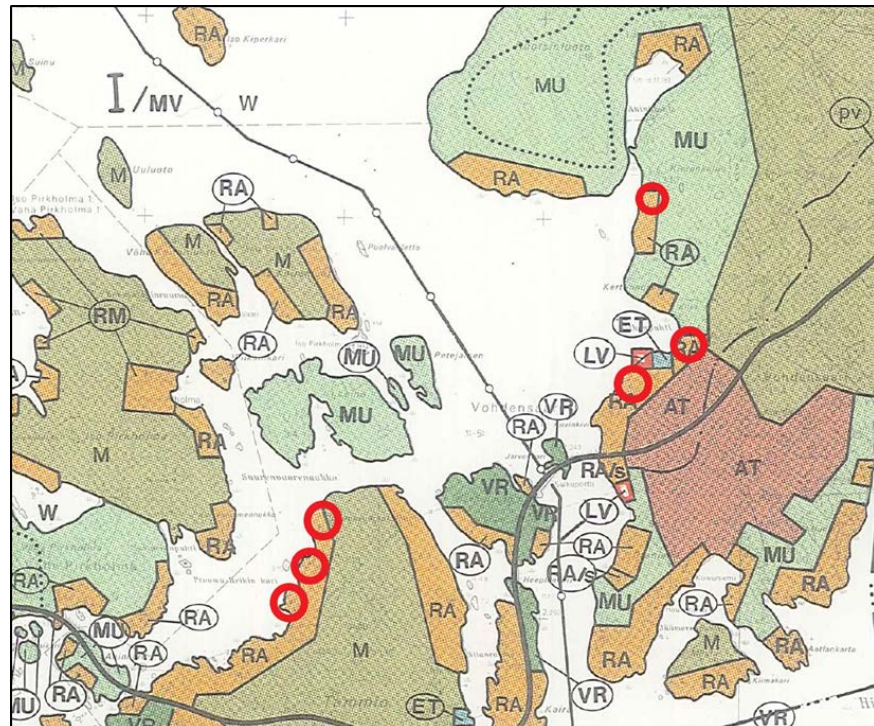
Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy 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 makeanvedenaltaalle. 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:

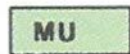


#### LOMA-ASUNTOALUE.

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 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.

ALUEEN KÄYTTÖ JA RAKENTAMINEN TULEE TOTEUTTAA 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 .

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUKSESSA KÄYTETÄÄN OSA-ALUEITTAIN SEURAAVIA OHJEITA.



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

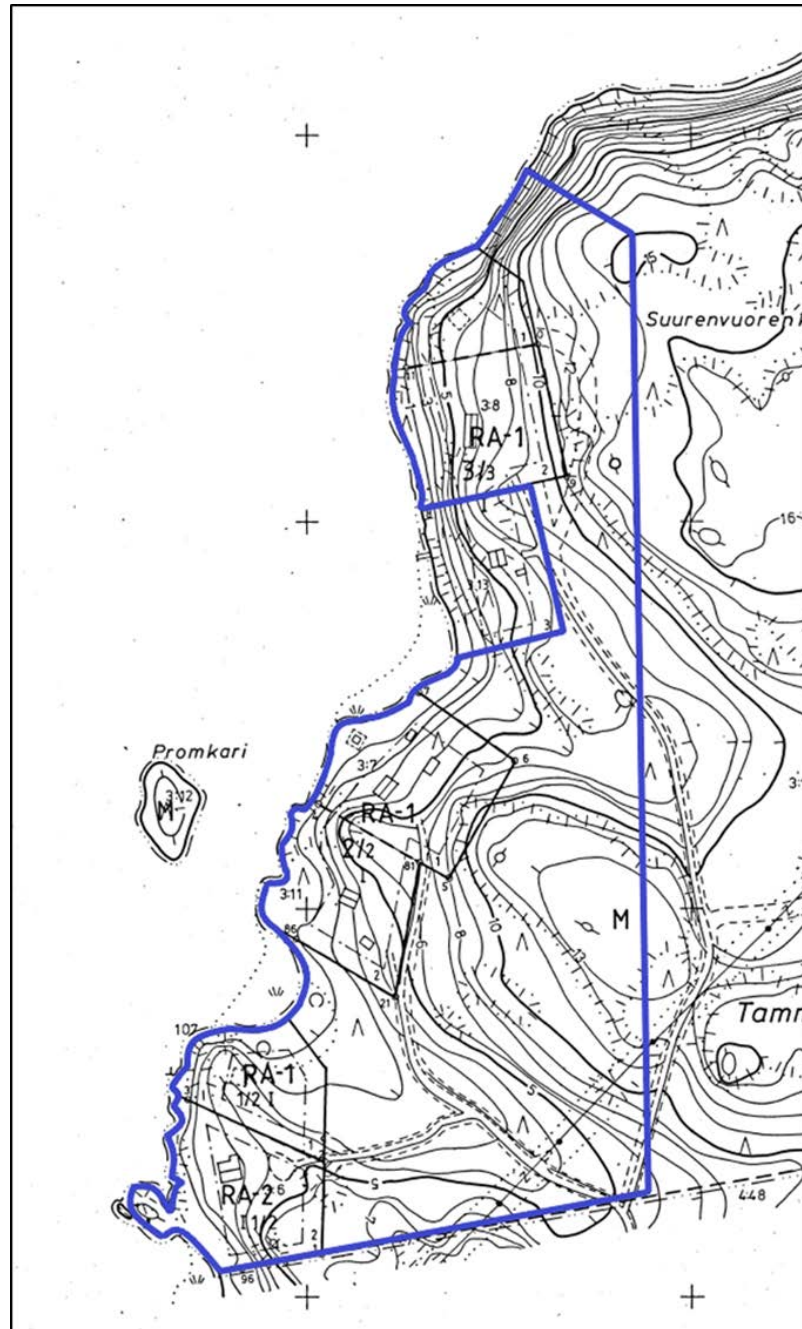
Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 22.2.1994 vahvistama Vohdensaari Kinnalan ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1, RA-2), maa- ja 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-



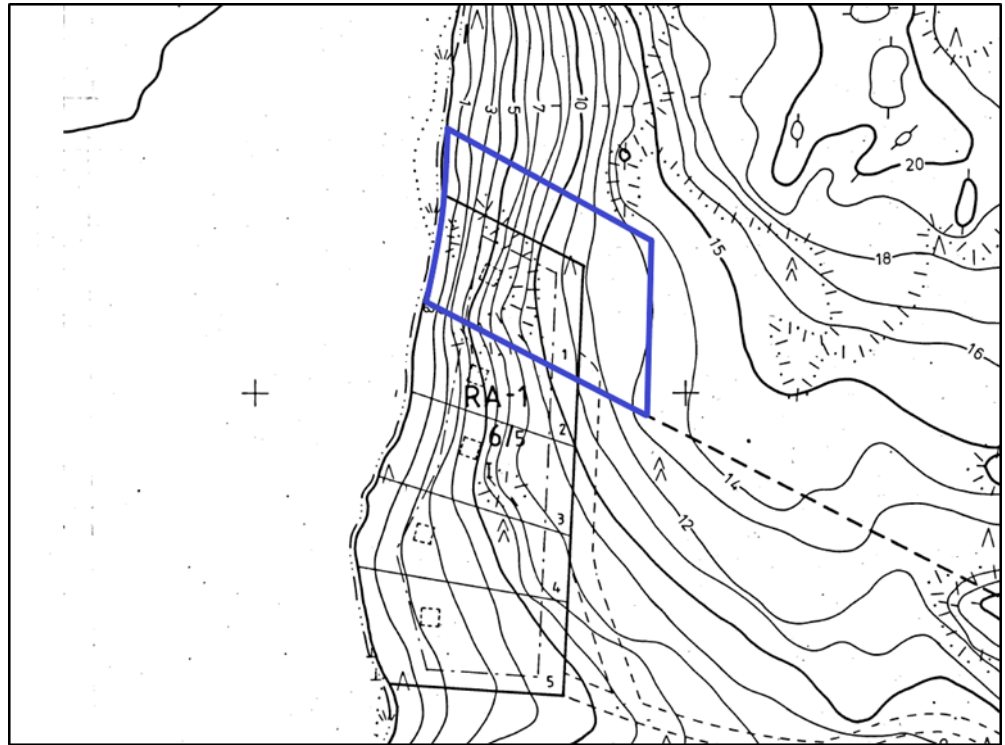
rakennuksen, jonka kerrosala lasketaan rakennuspaikan kerrosalan osaksi. Rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 140 neliometriä ja saunan 25 neliometriä.

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

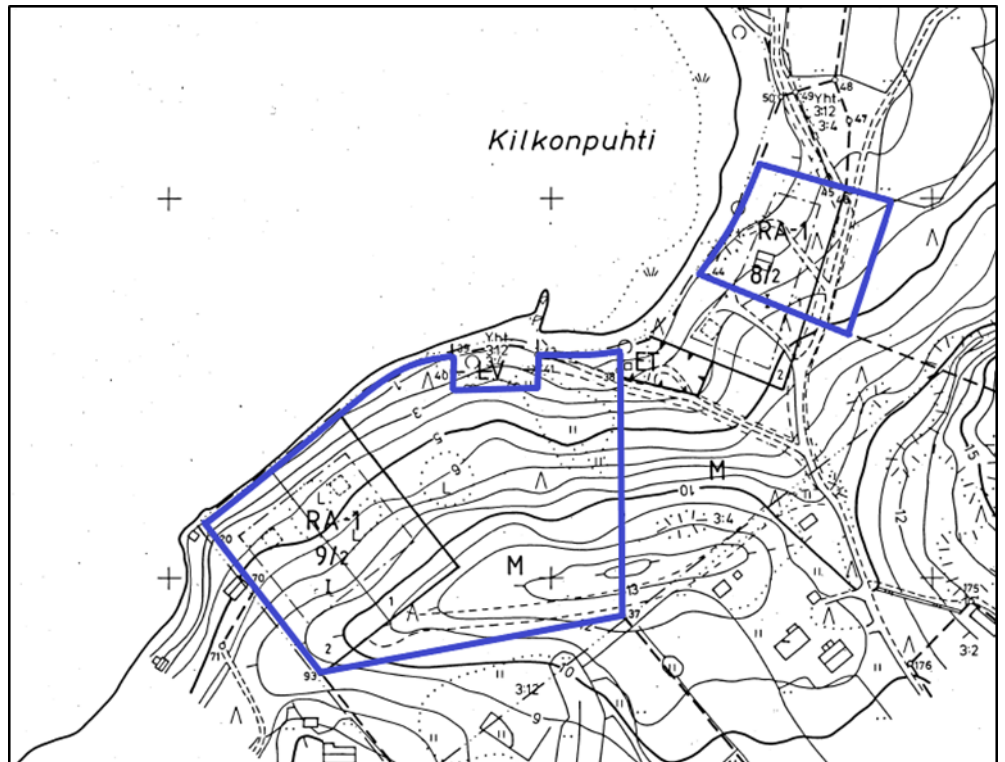
Alue 1



## 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 20 metrin päässä rannasta ja lomarakennus 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 vesistöille. 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 m<sup>2</sup> ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m<sup>2</sup>. Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150-200 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa max 200 m<sup>2</sup>, mikäli rakennuspaikka on yli 3000 m<sup>2</sup> ja se on puustoinen.

Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja.

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- 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 m<sup>2</sup>
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>. 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 voimassa olevat määräykset. Lomarakennuksen muuttaminen vakituisen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää muun muassa seuraavat kriteerit:

- Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3.000 m<sup>2</sup>



- 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 kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

#### Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

Täydennetty: 20.5.2020

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Vireilletulosta on ilmoitettu 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 olleet nähtävillä 10.12.2019 – 11.1.2020 Nosto Consulting Oy:n toimitiloissa erikseen sovittavana ajankohtana sekä projektisivuilla [www.ranta-asemakaava.fi/projektit/uusikaupunki](http://www.ranta-asemakaava.fi/projektit/uusikaupunki).

Osallisille, Uudenkaupungin kaupunginhallitukselle, Varsinais-Suomen ELY-keskukselle ja Varsinais-Suomen liitolle on varattu 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**

Täydennetty: 20.5.2020

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 16.1.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 9.3.2020 § 75. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 19.3. - 20.4.2020.

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin ELY-keskuksen kommentit sekä Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelun toteamus. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Kommentit ja toteamus ovat selostuksen liitteenä 6 ja kaavanlaatijan vastine kommentteihin ja toteamukseen liitteenä 7.

Kaavakarttaan on ehdotusvaiheen jälkeen ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä tehty seuraavat muutokset:

- Alueen 1 maa- ja metsätalousalueelle on lisätty talousrakennuksen rakennusala (t). Rakennusalalle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 25 k-m<sup>2</sup>.
- Kaava-alueen alimmaksi rakentamiskorkeudeksi on määrätty +2,30 m (N2000).
- Yleisiin kaavamääräyksiin on lisätty määräys "Asuin- ja lomarakennukset on sijoitettava vähintään noin 30 metrin päähän rantaviivasta." Määräys on vastaava, mitä on muutettavassa ranta-asemakaavassa.

Kaavaan tehdyt muutokset ovat vähäisiä eikä kaavaa (päivätty 20.5.2020) ole tarpeen asettaa ehdotuksena uudelleen nähtäville.

### **Kaavan hyväksyminen**

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Kinnalan ranta-asemakaavan muutoksen 2 (päivätty 20.5.2020) kokouksessaan \_\_.\_\_.2020 § \_\_.

## 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Täydennetty: 20.5.2020

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). Lisäksi maa- ja metsätalousalueelle on osoitettu talousrakennuksen rakennusala (t).

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-m<sup>2</sup> (9 x 200 k-m<sup>2</sup>) ja yhdelle erillispientalojen rakennuspaikalle kerrosalaa yhteensä 200 k-m<sup>2</sup>. Maa- ja metsätalousalueella sijaitsevalle talousrakennuksen rakennusalueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 25 k-m<sup>2</sup>.

Kaava-alueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 2 025 k-m<sup>2</sup>.

#### Palvelut

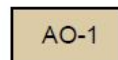
Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat 7-11 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustassa.

### 4.2. Aluevaraukset

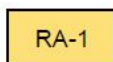
Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

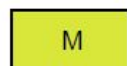
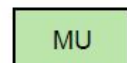


**Korttelialueet****Kortteli 1 (rakennuspaikka 1)****Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.**

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>, erillisen saunarakennuksen 25 m<sup>2</sup> ja savusaunan 20 m<sup>2</sup>. Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m<sup>2</sup>.

**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 talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>, erillisen vierasmajan 25 m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen 25 m<sup>2</sup>. Talousrakennusten tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m<sup>2</sup>.

**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**

Täydennetty. 20.5.2020

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 +2,30 (N2000). Asuin- ja lomarakennukset on sijoitettava vähintään noin 30 metrin päähän rantaviivasta. Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnontilaiset 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 maanomistajalle.

## 5. Ranta-asemakaavan toteutus

---

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

### 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa ~~16.1.2020~~ 20.5.2020

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.