

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



16.12.2019

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Oksalanpäänlahden rannalla noin 8 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustan palveluista. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

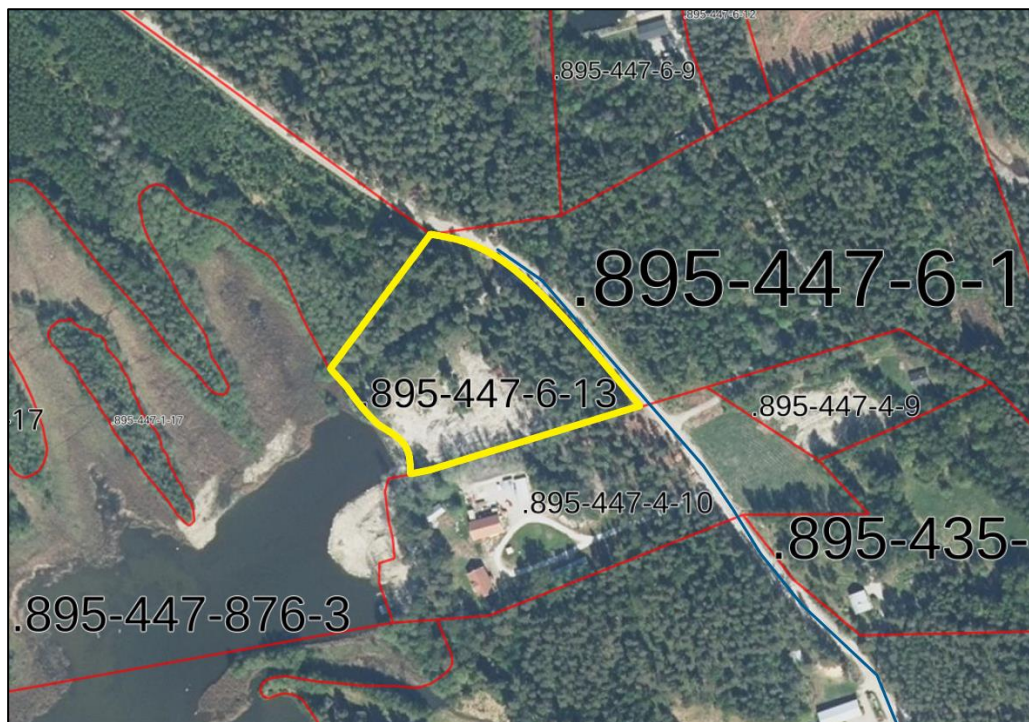
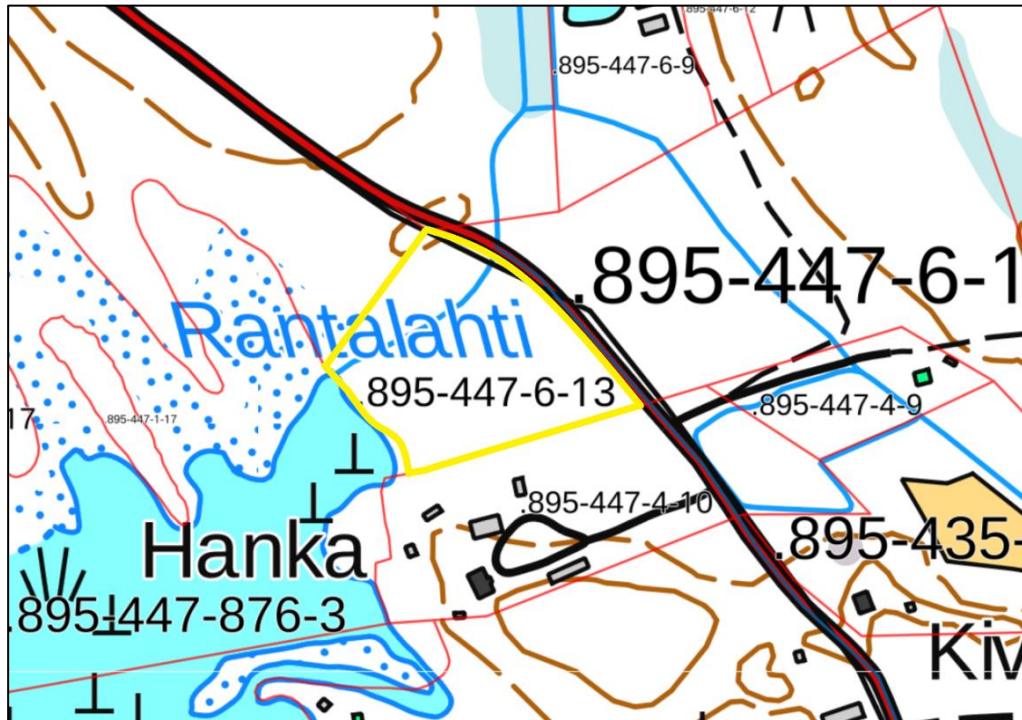
Suunnittelualue koostuu kiinteistöstä 895-447-6-13 Ranta-Hanka. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,1 hehtaaria.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti merkitty punaisella. Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajausta keltaisella:



Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Rakennettu ympäristö

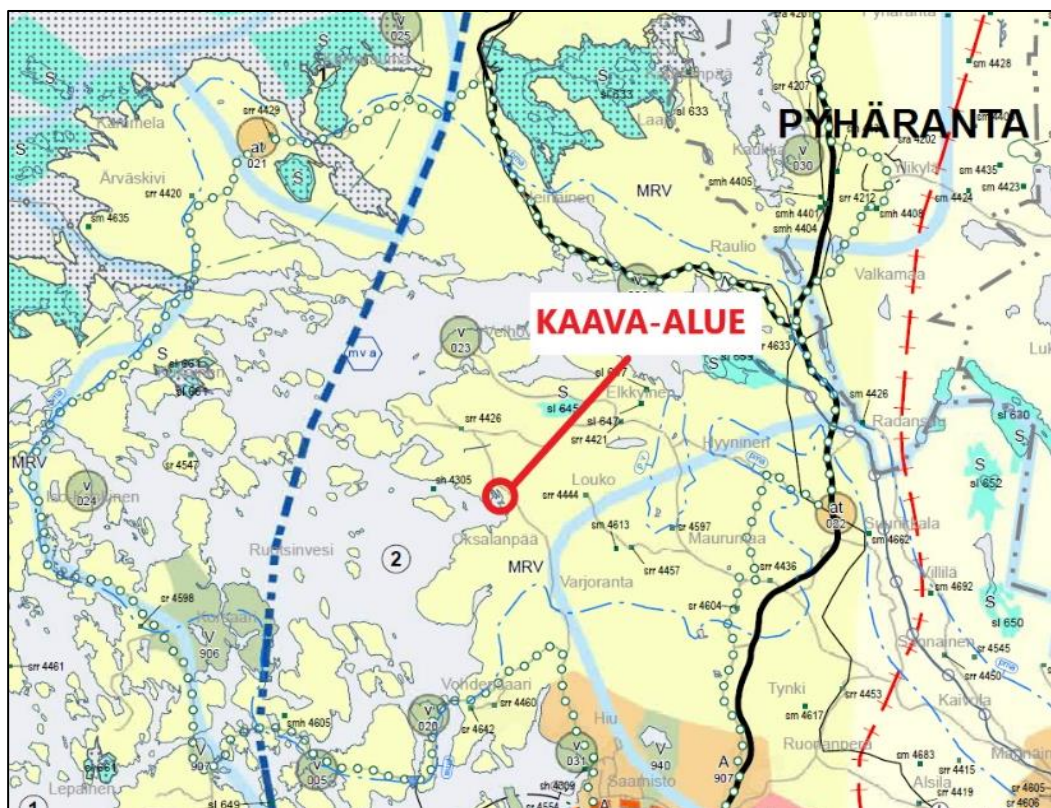
Suunnittelualueen kiinteistö on rakentamaton. Suunnittelualueen viereisillä kiinteistöillä on sekä vapaa-ajan että vakituista asutusta.

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 virkistystyksen 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 myös pintaveden muodostumisalueeksi. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen, 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.

Suunnittelualan suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa (rajattu punaisella).



Lähde: Maakuntakaavakartta.

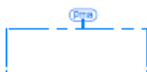
MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAALUE (TPLMK, VSMK)

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



PINTAVEDEN MUODOSTUMISALUE

SUOJELUMÄÄRÄYS:

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



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

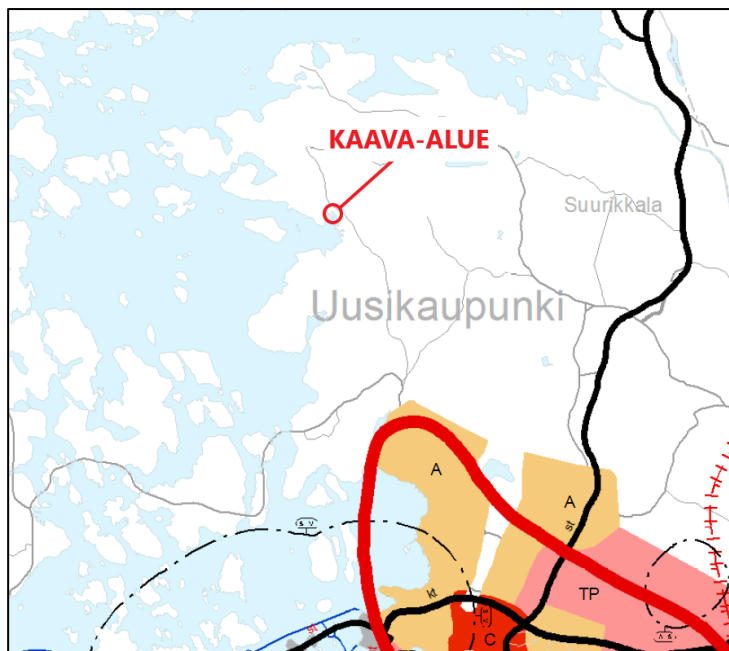
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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.

Vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

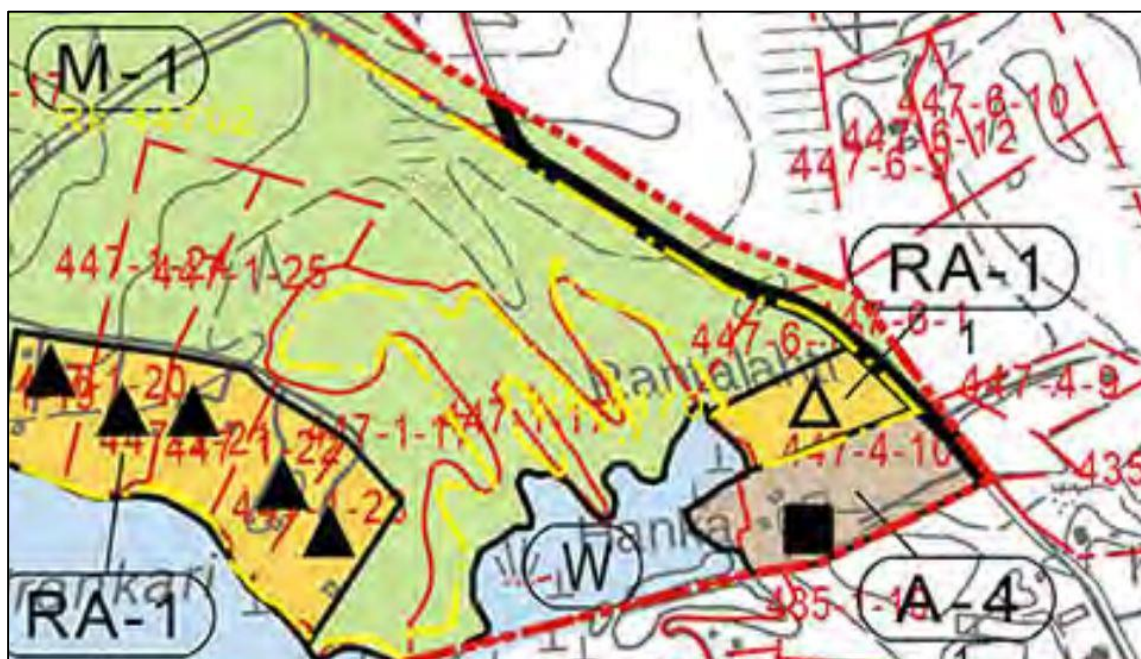
Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti seutukohtaisessa Vakka-Suomen vaihemaakuntakaavassa:



Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta.

Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunnittelualueelle ollaan laatimassa Kalannin yleiskaavaa, josta kaavaluonnos on ollut nähtävillä 1.1. – 31.1.2019. Seuraavaksi kaava tulee nähtäville ehdotuksena. Suunnittelualue on yleiskaavaluonnoksessa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1).



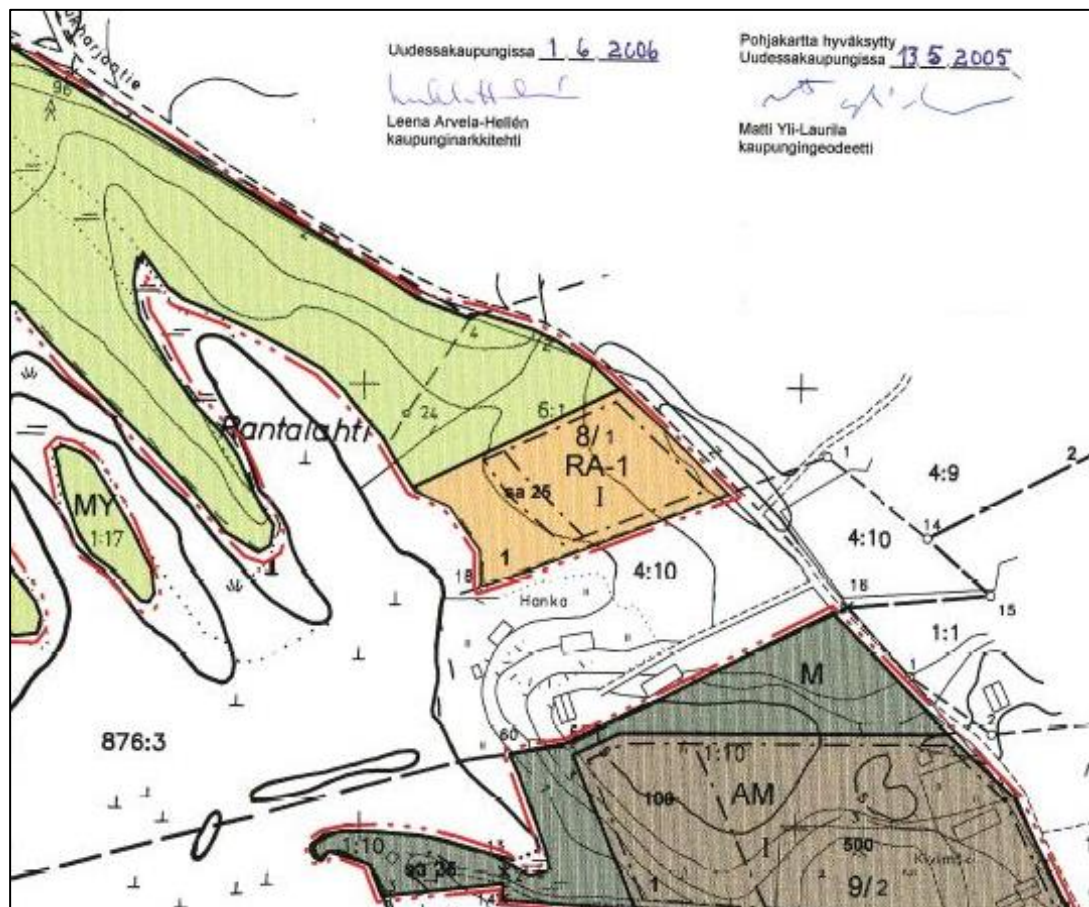
Lähde: Yleiskaava-aluekartta, ranta-alueet pohjoinen.

RA-1 ₁	Loma-asuntoalue. Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella. Rakennusoikeus yhtä loma-asuntoyksikköä kohden on 150 m², kuitenkin niin, että loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 100 m² ja saunarakennuksen 25 m². Rakennuspaikalle saa rakentaa myös 25 m² suuruisen vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.
M-1	Maa- ja metsätalousvaltainen alue. Rantavyöhykkeen kulttuurihistoriallisesti ja maisemallisesti arvokasta luonnetta tulee vaalia ja alue tulee säilyttää rakentamattomana. Alueella ei ole rakennusoikeutta, vaan se on siirretty rakentamiseen osoitetuille alueille.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 23.5.2007 voimaan tullut Metsähallituksen ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Suunnittelualueen pohjoisosassa kulkee sähkölinja.

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta:



Lähde: Uudenkaupungin ranta-asemakaavakartta.

RA-1

Yksiasuntoisen loma-asunnon korttelialue, jolle saa rakentaa enintään 100 m² suuruisen lomarakennuksen sekä vierasmajan ja saunarakennuksen ja loma-asumiseen liittyviä talousrakennuksia. Vierasmajan ja saunarakennuksen kerrosalat saavat olla enintään 25 m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m².

MY

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Aluetta on hoidettava sen erityisluonteen edellyttämällä tavalla, siten että sen maisemalliset ja ympäristölliset arvot säilyvät. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Ranta-asemakaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että alueen puusto ja muu kasvillisuus sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennusten ulkovuorauksen tulee olla puuta ja julkisivultaan maastoon hyvin sopeutuvia. Rakennusten harjaviivan on pääsääntöisesti oltava rannan suuntainen.

Rakennusjärjestys

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

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Uudenkaupungin kaupungin kaupunkisuunnittelu on hyväksynyt kaavan pohjakartan 16.12.2019 (Leena Viljanen, kiinteistöinsinööri).

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa rakennuspaikan käyttötarkoitukseksi erillispientalojen korttelialue (AO) kiinteistöllä 895-447-6-13 Ranta-Hanka ja mahdollistaa kokonaisrakennusoikeudeksi vähintään 200 kerrosalaneliömetriä. Kaavamuutoksessa rakennusala siirretään lähemmäksi rantaviivaa.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

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

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan nykytilanneselvitys.

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

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

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

3. Osalliset

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

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

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

- Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Tammikuu 2020: Ranta-asemakaavan laadinnan *vireille tulo* sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa* kaavan laatijan tiloissa Turussa, internet-sivuilla www.ranta-asemakaava.fi/projektit/uusikaupunki, ilmoitus Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -lehdissä sekä tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta kaavan laatija pyytää lausunnot Uudenkaupungin kaupunginhallitukselta, Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, joille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana.

Ehdotusvaihe

Maaliskuu 2020: *Kaavaehdotus nähtäville*. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

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

5. Yhteystiedot

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

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen

puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Uudenkaupungin kaupunki:

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

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

Hallinto- ja kehittämiskeskus
Kaupunkisuunnittelu
Välskärintie 2 c, 23500 UUSIKAUPUNKI

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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

Nosto Consulting Oy