

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

KINNALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~2.12.2019~~ 16.1.2020

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 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.

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

Suunnittelualue koostuu kolmesta alueesta: alue 1 käsittää Tammion alueella loma-asuntojen korttelit 1 ja 2 sekä korttelin 3 rakennuspaikat 1 ja 2. Alue 2 sijaitsee Vohdensaarella ja käsittää loma-asuntojen korttelin 6 rakennuspaikan 1. Alue 3 sijaitsee myös Vohdensaarella ja käsittää loma-asuntojen korttelin 8 rakennuspaikan 1 sekä korttelin 9.

Suunnittelualue kattaa osan kiinteistöstä 895-472-3-14 Kinnala sekä 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. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 11,6 hehtaaria.

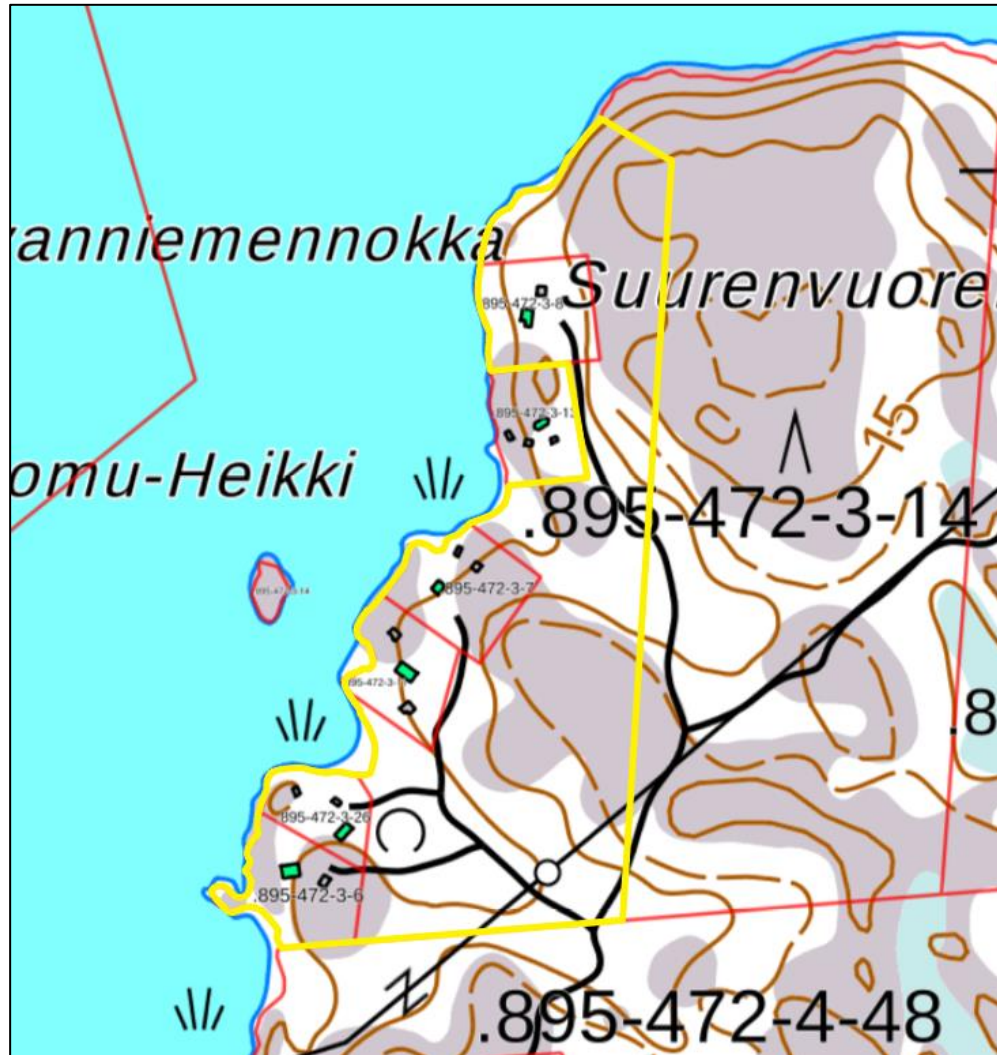
Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



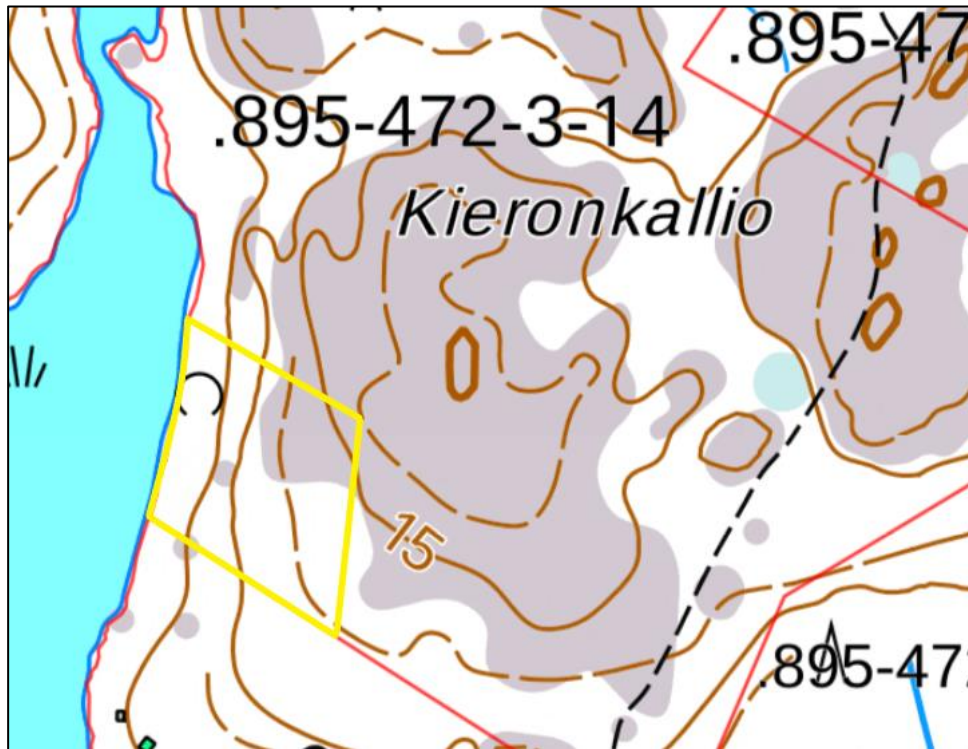
Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti merkitty punaisella.
Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualan ohjeellinen raja, jossa suunnittelualueeseen kuuluvat alueet rajattu keltaisella:

Alue 1 ohjeellinen raja:



Alue 2 ohjeellinen rajausta:



Alue 3 ohjeellinen rajausta:



Lähde: Kiinteistötietojärjestelmä, karttaote. ©MML

Maanomistus

Suunnittelualueella sijaitsevat kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Rakennettu ympäristö

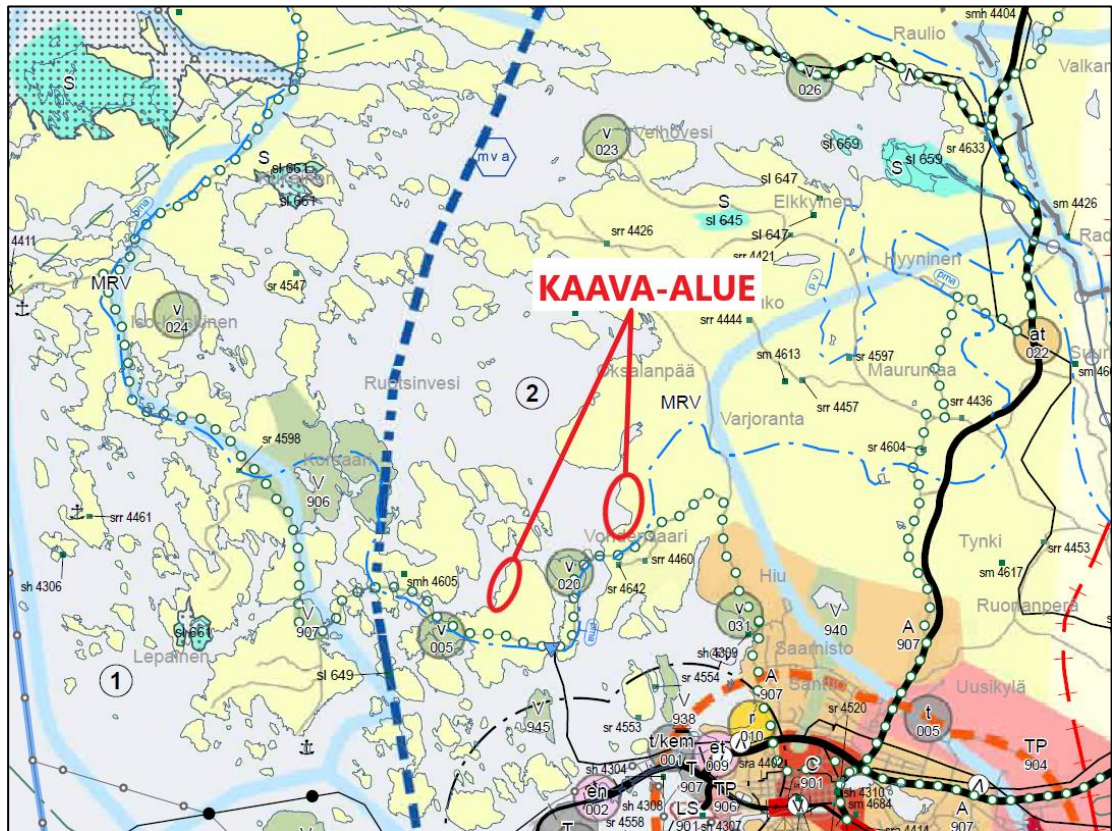
Suunnittelualueella on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus ja ulkorakennuksia kiinteistöillä 895-472-3-8 Saken, 895-472-3-6 Lepola, 895-472-3-26 Kantokallio ja 895-472-3-11 Pesäkolo. Kiinteistön 895-472-3-26 Kantokallio alueella on lisäksi rakennettuna savusauna. Kiinteistön 895-472-3-7 Käkkyrä alueella on rakennettuina vapaa-ajan asuinrakennus, sauna sekä ulkorakennuksia. Loma-asuntojen korttelin 8 rakennuspaikalla 1 kiinteistön 895-472-3-14 Kinnala alueella on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus ja talousrakennuksia. Loma-asuntojen korttelin 9 rakennuspaikat 1 ja 2, korttelin 6 rakennuspaikka 1 sekä korttelin 3 rakennuspaikka 1 kiinteistön 895-472-3-14 Kinnala alueella ovat rakentamattomia.

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 virkistyksen 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.

MRV

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

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita. 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.

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

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. Vesien suojeleminen on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

②

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

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

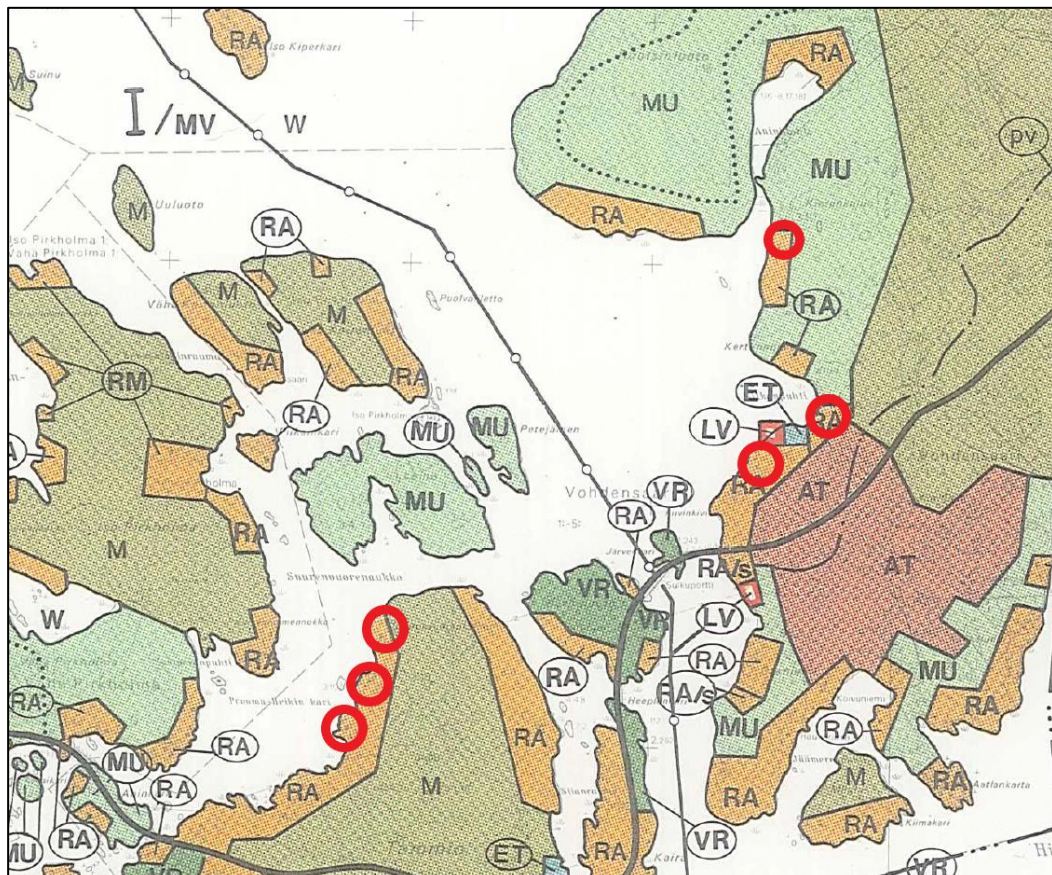
Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy 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 myös makeavesialtaan lähialueeksi, jossa alueen käyttö ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei valumavedet tai jätevedet aiheuta haittoja makeanvedenlaadulle. 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 yleiskaava. ©Uudenkaupungin kaupunki.

Suunnittelualuetta koskevat määräykset yleiskaavassa:

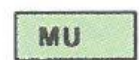


LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SJOITTA A LOMA-ASUNTOJA SITTEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTY Y TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVII-VAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SJOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITTEN, ETTÄ RAKEN-NUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SJOITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN VALTAINEN ALUE.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄ-RISTÖARVOJA.

ALUEELLE VOIDAAN SJOITTA A ULKOILUPOLKUJA. ALUEEN MAISEMAA TULEE HOITAA NIIN, ETTÄ YMPÄRISTÖN ARVOT SÄILYVÄT.



MAKEAVESIALTAAN LÄHIVALUMA-ALUE.

ALUEEN KÄYTTÖ JA RAKENTAMINEN TULEE TOTEUTTA A SITTEN, ETTEI VALUMAVEDET TAI JÄTEVEDET AIHEUTA HAITTOJA MAKEANVEDENALTAALLE.

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUKSESSA KÄYTETÄÄN OSA-ALUEITTAIN SEURAAVIA OHJEI-TA.

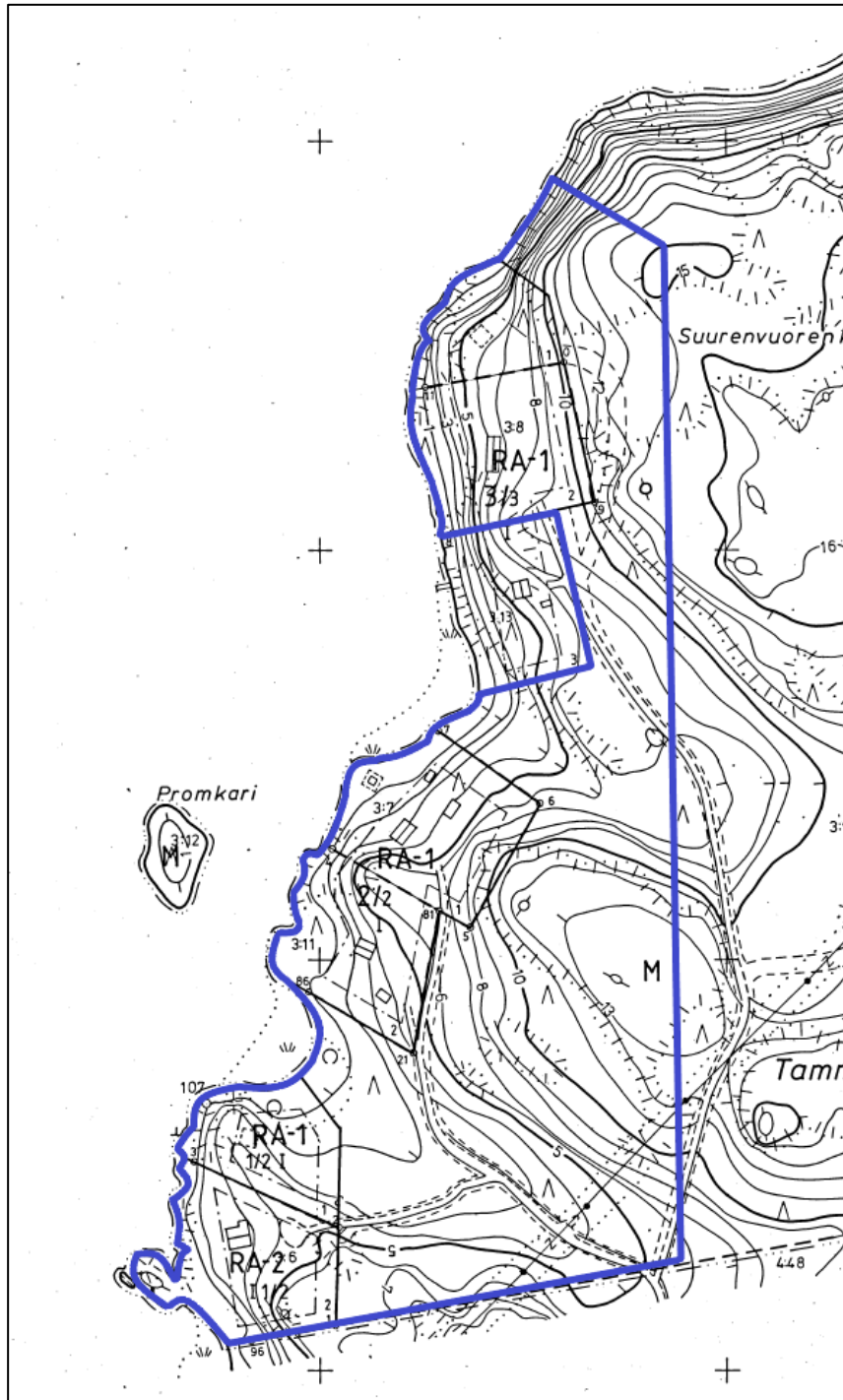


4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 60% TULEE JÄTTÄÄ VA-PAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RA-KENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ.

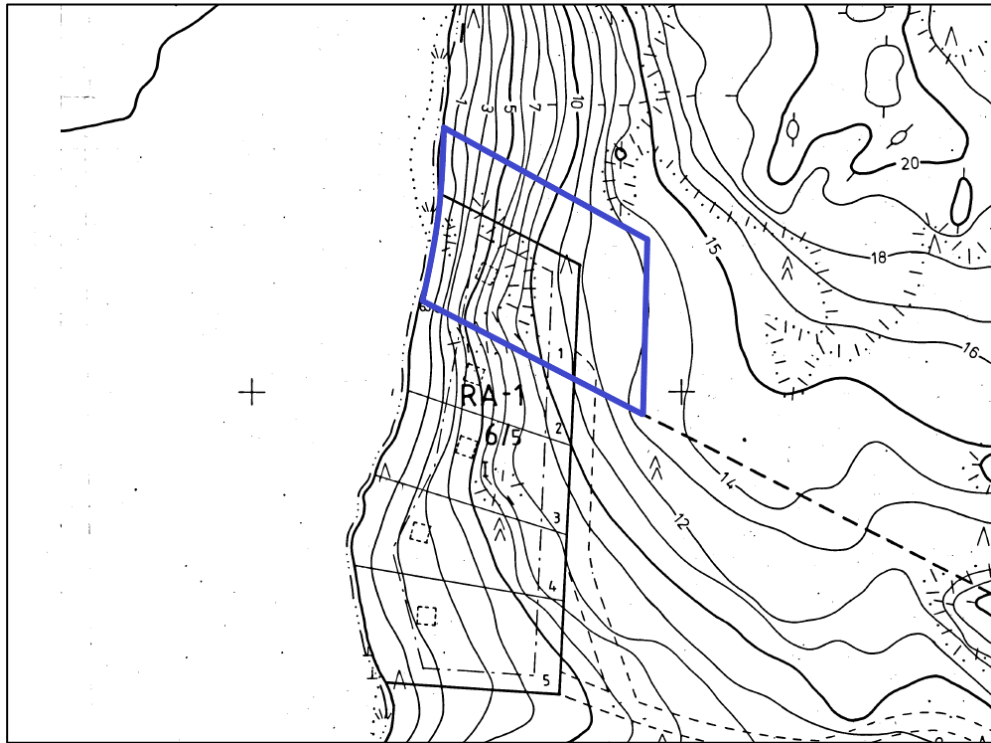
Ranta-asetmakaava

Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 22.2.1994 vahvistama Kinnalan ranta-asetmakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa suun-nittelualue 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 yh-den 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 saunarakennuksen, jonka kerrosala lasketaan rakennuspaikan kerrosalan osaksi. Rakennuspaikan enimmäiskerrosala on 140 neliömetriä ja saunan 25 neliömetriä.

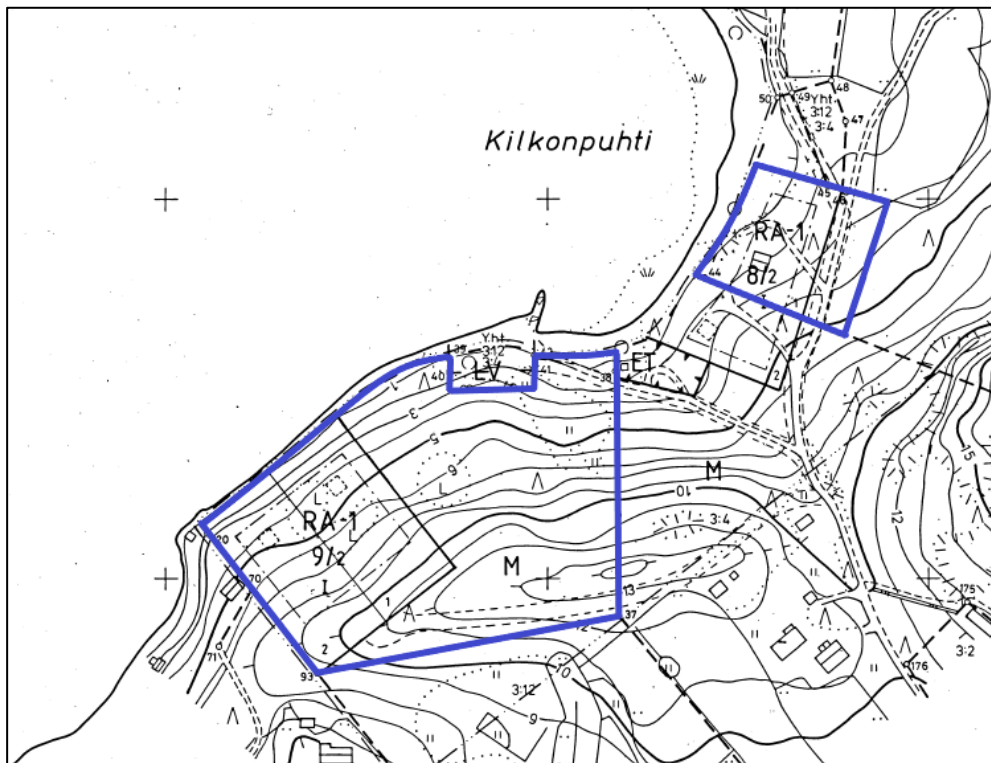
Alue 1



Alue 2



Alue 3



Lähde: Kinnalan ranta-asemakaavakartta.

Suunnittelualuetta koskevat määräykset ranta-asemakaavassa:

RA-1

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELLIALUE, 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 KORTTELLIALUE. 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 vesistölle. Makeanvedenaltaan suojeluun on vesien käsittelyssä kiinnitettävä erityistä huomiota.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Uudenkaupungin rakennusjärjestys, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 ja astunut voimaan 14.8.2018.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu uusi kaavan pohjakartta (1:2000), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on lisätä kaavamuutosalueen loma-asuntojen rakennuspaikkojen (RA) rakennusoikeus voimassa olevan rakennusjärjestyksen mahdollistamaan enimmäismäärään, joka on tällä hetkellä 200 k-m². Kiin-

teistön 895-472-3-26 Kantokallio alueella loma-asuntojen korttelin 1 rakennuspaikan 1 käyttötarkoitus muutetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi osoitetaan 200 k-m². Loma-asuntojen korttelin 3 rakennuspaikkaa 1 Kiinteistön 895-472-3-14 Kinnala alueella laajennetaan Lehtiläntien päässä siten, että sen pinta-ala on vähintään 3 000 m². Kaavamuutokselle ei vähennetä yhtenäisen vapaan rannan määrää.

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 maanomistajat, 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

Joulukuu 2019: Ranta-asemakaavan laadinnan *vireille tulo* sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtävillä 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 kaupungin hallitukselta, Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, joille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana.

Ehdotusvaihe

Helmikuu 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
Brahenskatu 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