

UUSIKAUPUNKI

METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



28.2.2020 (20.5.2020)

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	6
Muinaismuistot	7
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Maakuntakaava	8
Vaihemaakuntakaava	9
Yleiskaava	10
Ranta-asemakaava	10
Rakennusjärjestys	11
Emätilaselvitys	13
Luontoinventointi.....	13
Vanha rakennuskanta.....	13
Kaavan pohjakartta.....	14
Rakennuskiellot	14
3. Suunnittelun vaiheet.....	15
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	15
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	15
Viranomaisyhteistyö.....	15
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos.....	15
Kaavaehdotus	15
Kaavan hyväksyminen.....	16

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 17

4.1.	Kaavan rakenne	17
	Mitoitus.....	17
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	17
4.2.	Aluevaraukset	17
	Korttelialueet	17
	Maa- ja metsätalousalueet	18
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	18
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
	Taloudelliset vaikutukset.....	19

5. Ranta-asemakaavan toteutus 20

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	20
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	20

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	16.12.2019	Valmisteluvaiheen kuuleminen
1.0	Kaavaehdotus	28.2.2020	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 9.3.2020 § 76.
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	(20.5.2020)	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa __.__.2020 § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI

METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Korttelia 8 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 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 3.1.2020

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 3.1. – 3.2.2020

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 19.3. – 20.4.2020

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan __.__.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

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

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa rakennuspaikan käyttötarkoitukseksi erillispientalojen korttelialue (AO) kiinteistöllä 895-447-6-13 Ranta-Hanka ja mahdollistaa kokonaisrakennusoikeudeksi vähintään 200 kerrosalaneliömetriä. Kaavamuutoksessa rakennus-alaa siirretään lähemmäksi rantaviivaa Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy:n laatiman asemapiirroksen mukaisesti.

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee kiinteistöä 895-447-6-13 Ranta-Hanka. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,1 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Oksalanpäänlahden rannalla noin 8 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustan palveluista. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualueella on todellista ja muunnettua rantaviivaa noin 70 metriä.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin saariston kallioista metsämaata.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistö 895-447-6-13 Ranta-Hanka on rakentamaton. Naapurikiinteistöillä on sekä vapaa-ajan että vakituista asumista.



Suunnittelualueen rantaviivaa kiinteistöllä 895-447-6-13 Ranta-Hanka.



Viereisellä kiinteistöllä on vakituista asumista.



Suunnittelualueelle johtava Haukharjantie. Kuvat: Pasi Lappalainen

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

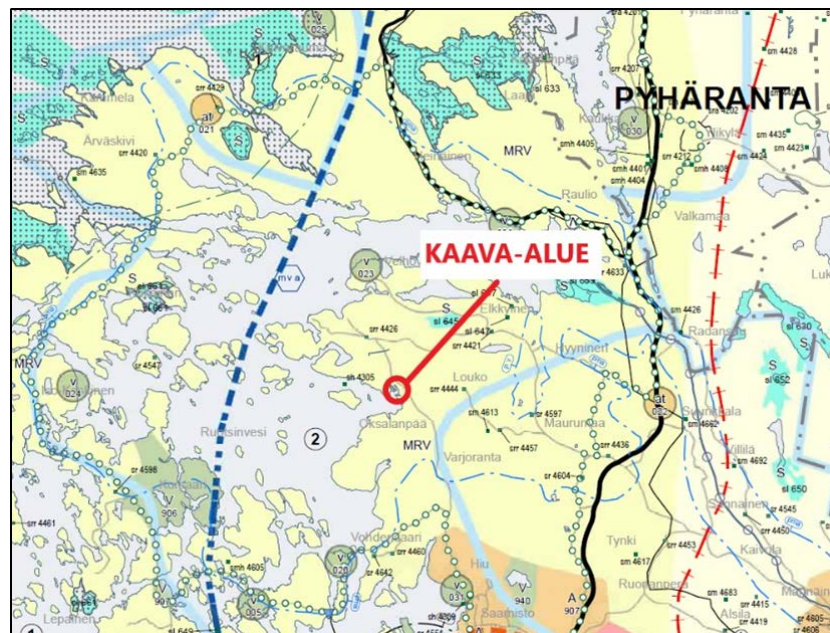
2.2. Suunnittelutilanne

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 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-alueita 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- / VIRKISTYSALUE

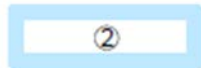
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämisarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvaan 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 käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesien suojeleviranomaisille on suunniteltu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.



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

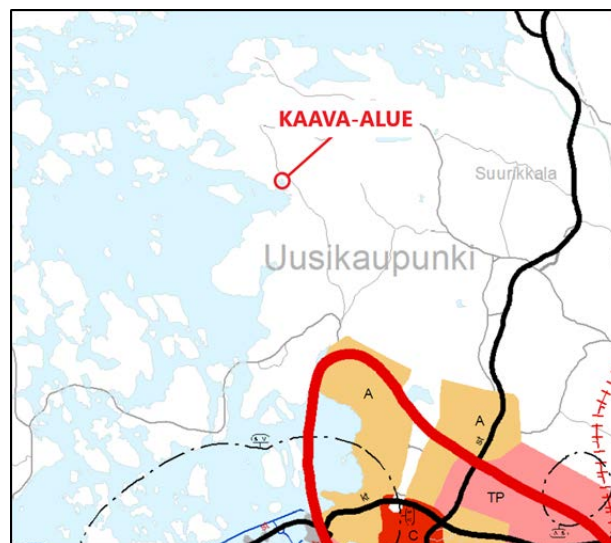
SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

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.

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.

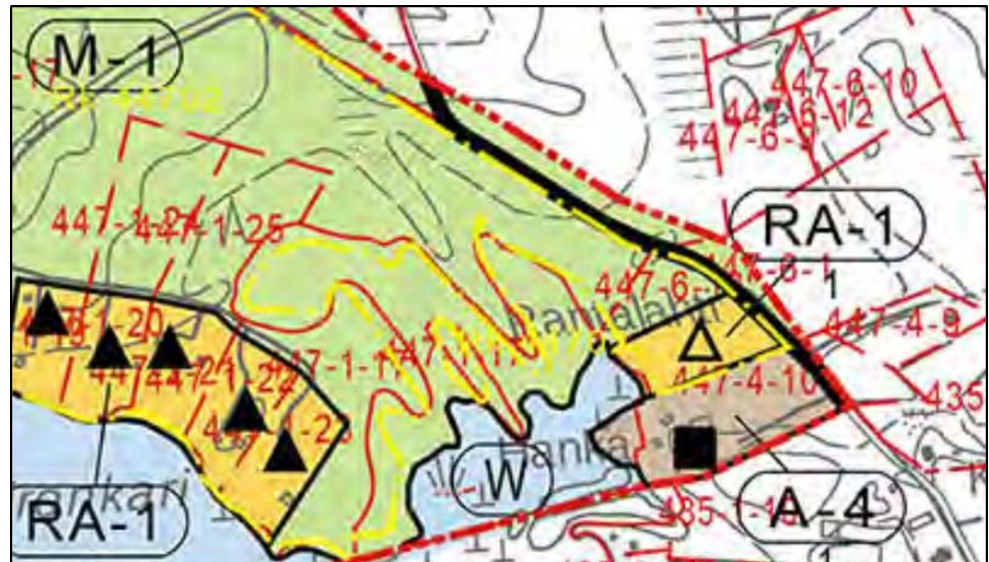
Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti seutukohtaisessa Vakka-Suomen vaihemaakuntakaavassa.



Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta.

Yleiskaava

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



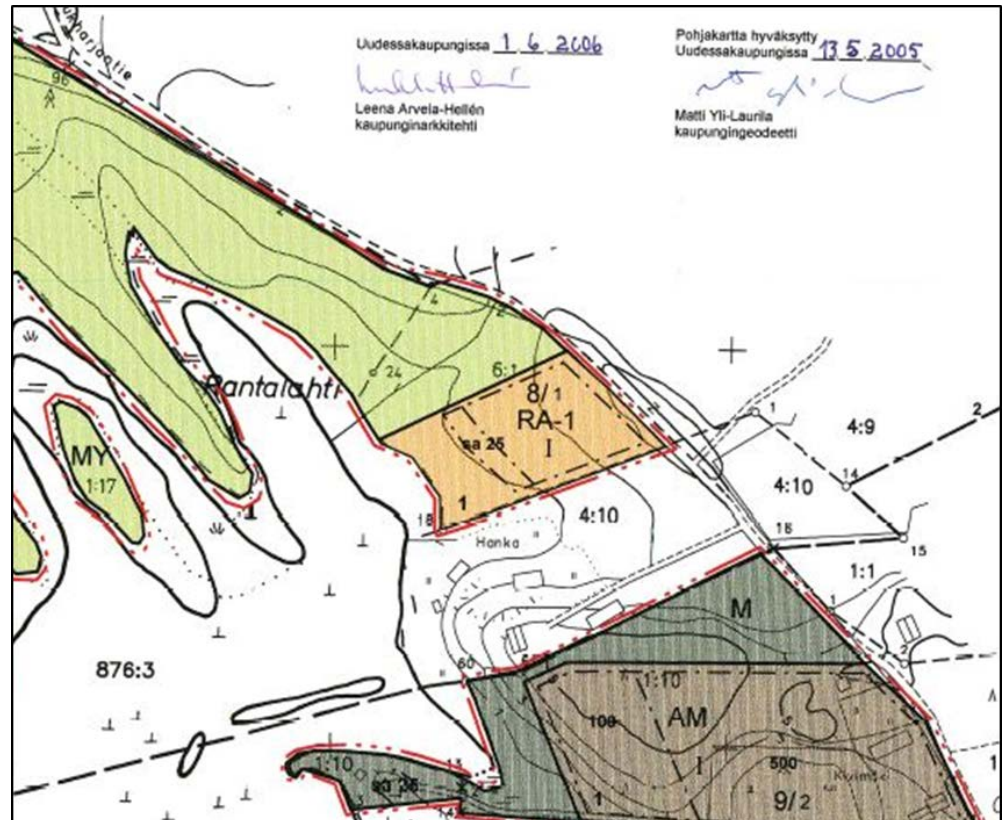
Lähde: Yleiskaavaluonnoskartta, ranta-alueet pohjoinen.

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 Uudenkaupungin rakennusjärjestys, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 ja tullut voimaan 14.8.2018.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m² ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m². Vanhoilla rakennus-

paikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150-200 m². Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa max 200 m², mikäli rakennuspaikka on yli 3000 m² ja se on puustoinen. Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaa-voissa olevia rakennuspaikkoja.

Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista (1½).

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

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.

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 voimassaolevat määräykset. Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää muun muassa seuraavat kriteerit:

- Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3.000 m²
- 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 viemäröinnin 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. Olemassa olevaa rakennuspaikkaa laajennetaan maa- ja metsätalousalueelle vain vähäisesti.

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. Uudenkaupungin kaupungin kaupunkisuunnittelu on hyväksynyt kaavan pohjakartan 16.12.2019 (Leena Viljanen, kiinteistöinsinööri).

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

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Ranta-asemakaava on tullut vireille 3.1.2020. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 31.12.2019 Uudenkaupungin Sanomat -nimisessä ja 3.1.2020 Vakka-Suomen Sanomat -nimisessä lehdessä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 16.12.2019 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 3.1.2020 – 3.2.2020 Nosto Consulting Oy:n toimitiloissa erikseen sovittuna ajankohtana sekä projektisivuilla 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 nähtävilläoloaikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen sekä Uudenkaupungin kaupunginhallituksen lausunnot. Varsinais-Suomen liitto totesi, ettei sillä ole lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 4 ja kaavanlaatijan vastine lausuntoihin liitteenä 5.

Kaavaehdotus

Täydennetty: 20.5.2020

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 28.2.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 9.3.2020 § 76.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 19.3 - 20.4.2020.

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaehdotuksesta. Lausunto on selostuksen liitteenä 6 ja kaavanlaatijan vastine lausuntoon liitteenä 7.

Kaavakarttaan ei ole tarpeen tehdä muutoksia lausunnon perusteella ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutoksen 2 (päiväty 28.2.2020) kokouksessaan __.__.2020 § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta (MY).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,13 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta on 0,79 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta 0,34 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa erillispientalojen rakennuspaikalle yhteensä 225 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa 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.

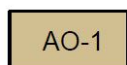
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 8



Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m² ja erillisen saunarakennuksen 25 k-m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 225 m².

Maa- ja metsätalousalueet

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.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset**Vaikutukset rakennettuun ympäristöön****Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavassa osoitetaan vähäisesti uutta vakituista asumista. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueen lähialueilla on myös vakituista asumista, joten kaavamuuotos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden/katujen rakentamista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

Liikenne

Kaavamuuotoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta virkistysalueen määrään. Kaavamuuotoksessa yhtenäisen vapaan rannan määrä ei muutu.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisemarakenne, luonnonolot**

Suunnitelma ei vaaranna pintaveden suojelua, sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä.

Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen, ja rakentamista on ohjattu kaavamääräyksiin. Alueen rakennusten on sopeuduttava muun muassa ympäröivään maisemaan ja niiden tulee olla puuverhoiltuja.

Kaavamuutos vähentää vähäisessä määrin ranta-asemakaavassa osoitetun maa- ja metsätalousalueen, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, pinta-alaa. Vastaavasti kaavamuutoksessa suojellaan rakennuspaikan pohjoisosa, joka tulee säilyttää pääosin luonnontilaisena.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pohjavesiin ja pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä. Rakentamiskorkeutta on nostettu rakennuspaikalla läjittämällä rannasta ruopatut maamassat.

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 toteutuksessa tulee huomioida, että rakennukset perustetaan siten, että saavutetaan riittävä uusien rakennusten korkeustaso.

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 28.2.2020 (20.5.2020)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.