

UUSIKAUPUNKI

HUUVARIN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



21.8.2020

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.....	7
2.1. Selvitys suunnittelun alueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnon ympäristö	7
Rakennettu ympäristö.....	7
Muinaismuistot	7
Maanomistus	7
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Maakuntakaava	8
Yleiskaava	8
Ranta-asemakaava.....	10
Rakennusjärjestys	11
Emätilaselvitys.....	13
Luontoinventointi	13
Vanha rakennuskanta	13
Kaavan pohjakartta	16
Rakennuskiellot.....	16
3. Suunnittelun vaiheet.....	17
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	17
Viranomaisyhteistyö	17
Osalliset ja vireille tulo	17
Kaavaluonnos	17
Kaavaehdotus	17
Kaavan hyväksyminen	17
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	18
4.1. Kaavan rakenne	18

	Mitoitus.....	18
	Palvelut	20
4.2.	Aluevaraukset	20
	Korttelialueet	20
	Maa- ja metsätalousalueet	21
	Muut alueet.....	22
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	22
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
	Taloudelliset vaikutukset	23
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	24
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	24
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	24

LIITTEET	1) Asemakaavan seurantalomake
	2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
	3) Kaavakartta ja -määräykset
	4) Muistio viranomaisneuvottelusta
	5) Luontoselvitys
	6) Rakennusinventoinnit
	7) Rantaviivan mittaustapa
	8) Poistuva kaava

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	8.6.2011	Käsitelty Uudenkaupungin teknisessä lautakunnassa 31.1.2012 § 21
1.0	Kaavaehdotus	21.8.2020	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa pp.kk.2020 § nn

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI

HUUVARIN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos koskee:

2.4.1979 vahvistetun rantakaavan kortteleita 1-5 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavalla ja ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Korttelit 1-6, maa- ja metsätalousaluetta sekä vesialuetta.

Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	13.5.2009
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä	22.5.2009 – 5.6.2009
kaavaluonnos on ollut nähtävillä	7.2.2012 – 20.2.2012
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.___.2020 – ___.___.2020
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2020

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee meren rannalla Uudenkaupungin Lokalahden kirkolta noin viisi kilometriä länteen. Alueelle on kiinteä tieyhteys. Alueelle kuljetaan yksityistä tietä noin viisi kilometriä Pyhäranta-Taivassalo-seututieltä 196 Lokalahden kirkon kohdalta.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle voimassa olevan rantayleiskaavan sekä ranta-asemakaavan mitoitusperusteisiin pohjautuen ja niitä tarkentaen loma-asunnon rakennuspaikkoja. Muutokset voimassa olevaan ranta-asemakaavan varauksiin ovat melko vähäisiä.

Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on nykyisen kaavan maatilakeskuksen rakennusalan osoittaminen ympärivuotisen asu-
misen rakennuspaikaksi ja saunarakennusalan siirto, kahden loma-
rakennuspaikan laajentaminen takamaalle, yhden lomarakennus-
paikan poistaminen ja sen rakennusoikeuden jakaminen muille
sekä kaavamerkintöjen päivittäminen maankäyttö- ja rakennuslain
mukaisiksi.

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos koskee 2.4.1979 vahvistetun rantakaavan kortteleita 1-5 sekä maa- ja metsätalousaluetta. Ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos koskee Uudenkaupungin kaupungin Varanpään kylän kiinteistöjä Heilala 895-533-1-89, Huuvuri II 895-533-1-124, Huuvuri I 895-533-1-125, Mummila 895-533-1-152, Takametsä 895-533-1-153, Etumetsä 895-533-1-154, Huuvuri 895-533-1-155 sekä osaa yhteistä vesialuetta 895-533-876-6.

Suunnittelualue on pinta-alaltaan yhteensä noin 30,1 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee meren rannassa.

Luonnonympäristö

Kaavoitettava alue on seudulle tyypillistä avokallioista rantametsää. Kaava-alueen suurimmassa osassa kasvaa vaihtelevan ikäistä puustoa. Lähes koko aluetta on hoidettu talousmetsänä. Pienet saaret ovat kallioisia ja melko matalia. Alueelle on tehty luontoselvitys kesän 2019 aikana (liite 5).

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on viisi loma-asuntoa sekä talousrakennuksia. Kiinteistöön Huuvuri I 895-533-1-125 kuuluvat rakennukset on inventoitu Turun maakuntamuseon toimesta 30.4.2010. Inventoinnin mukaan eri-ikäisistä (1800-l loppu-1900-l loppu) rakennuksista koostuva huvila- ja kesämökkialueen pihapiiri (päärakennus, rantavaja, saunamökki, varastorakennus, ulkokuone) on rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas, jonka arvotus on maise-mallinen. Inventointiraportti on liitteenä 6.

Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

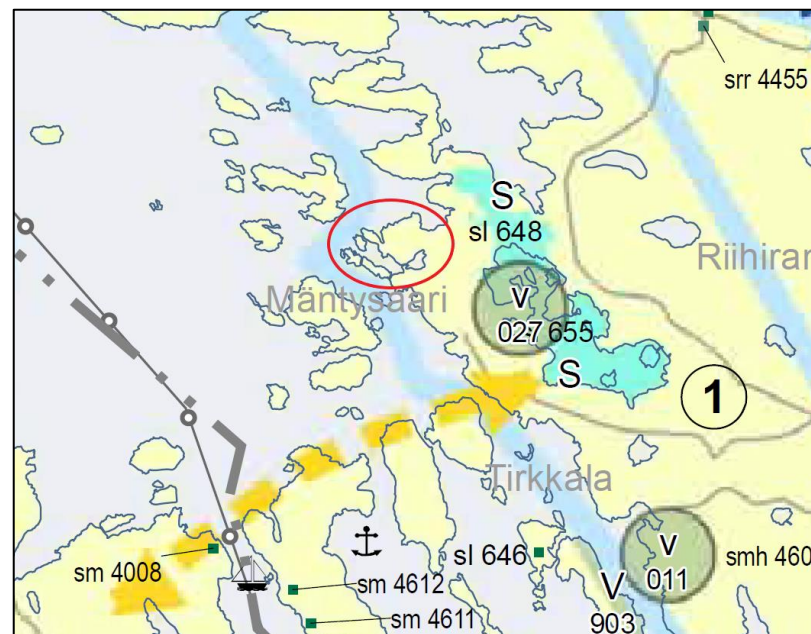
Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä virkistys- ja matkailun kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavan loma-asutuksen mitoitussyöhykkeeseen 1, jossa rakennuspaikkoja on osoitettu 7-10 lay/km ja vapaata rantaa 40%.

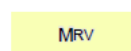
Ote maakuntakaavasta, jossa suurpiirteinen kaava-alue punaisella rajauksella:



Lähde: Maakuntakaavakartta



7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
7-10 fbe/km, fri strand 40 %



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistys- ja matkailun 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 pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUÄÄRÄYS:

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

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa

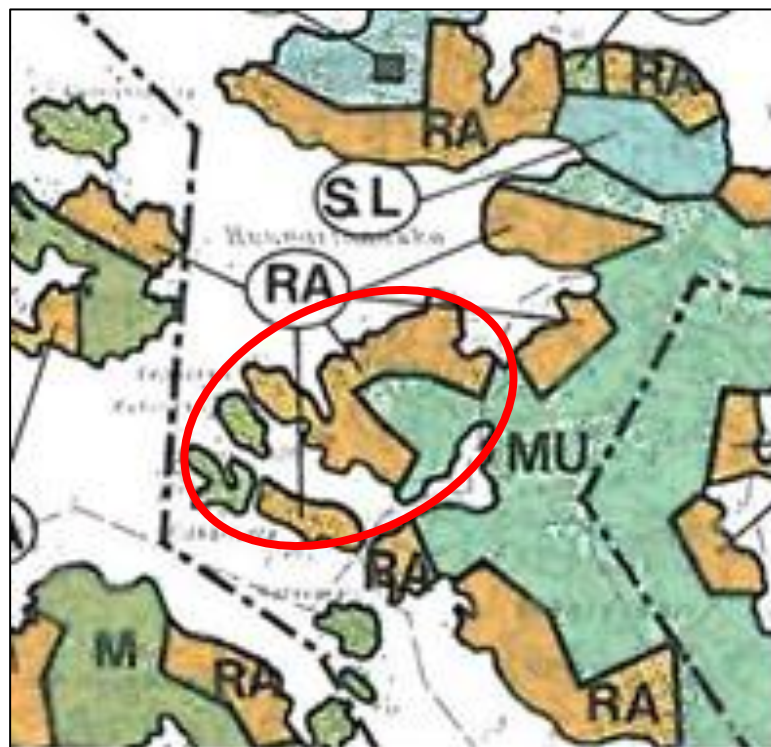
14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

Rantayleiskaavassa koko Huuvarin niemen ranta-alue sekä eteläpuolella oleva saari on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA). Suunnittelualueeseen kuuluu myös maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU) sekä vesialuetta (W).

Alue kuuluu yleiskaavan mitoitusvyöhykkeeseen II, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 2 ha maa-aluetta kohti siten, että pienempi lukumäärä on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi.

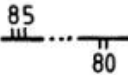
25.8.1994 vahvistettu Uudenkaupungin rantayleiskaava ei perustu kantakiinteistötarkasteluun eikä siinä ole kiinteistökohtaista mitoitus- ja rakennustarkastelua. Näin ollen sitä ei voida pitää 1.1.2000 voimaan tulleen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisena oikeusvaikutteisena rantayleiskaavana niin, että se toimisi perusteena rakennuslupien myöntämiselle. Rantayleiskaavan kantakiinteistövuosi on 1984.

Ote yleiskaavasta, jossa suurpiirteinen kaava-alue punaisella rajauksella:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaavakartta.

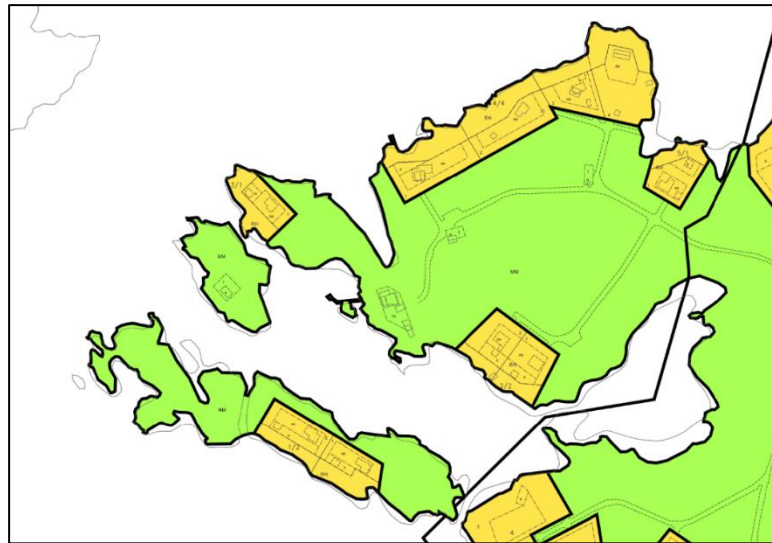
Suunnittelualuetta koskevat määräykset yleiskaavassa:

RA	LOMA-ASUNTOALUE. LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SJOITTAA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIHAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SJOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKENUSTEN 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.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.
MU	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA. ALUEELLE VOIDAAN SJOITTAA ULKOILUPOLKUJA. ALUEEN MAISEMAA TULEE HOITAA NIIN, ETTÄ YMPÄRISTÖN ARVOT SÄILYVÄT.
W	VESIALUE.
	YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA, JOSSA VUOSILUKUA TARKOITTAVA MERKINTÄ ILMAISEE VUODEN, JONKA JÄLKEEN TAPAHTUNEITA LOHKOMISIA EI OTETA HUOMIOON TILOJEN RAKENNUSOIKEUTTA MÄÄRITETTÄESSÄ.
II	5 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 2 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 50% TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.

Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa 2.4.1979 vahvistettu Huuvarin ranta-asemakaava (laadittu kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Siinä alueelle on osoitettu kymmenen loma-asunnon rakennuspaikkaa (RH), maatilakeskuksen rakennusala (tk), saunan rakennusala (s) sekä kaksi talousrakennuksen rakennusalaa (a). Kaavamääräyksen mukaan rakennuksissa on käytettävä ympäristöön sopeutuvia värejä. Poistuva kaava on selostuksen liitteenä 8.

Ote muutettavasta ranta-asemakaavasta:

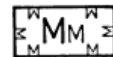


Lähde: Uudenkaupungin karttapalvelu



Loma-asuntojen rakennusalue((kortteli)

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhteen kerrokseen yhden perheen käyttöön tar-
koitetun loma-asunnon, tarpeelliset taloustilat ja mikäli halutaan erillisen
saunan. Loma-asuntokerrosalaa saa rakentaa enintään 100m² ja saunakerrosalaa
enintään 30 m². Rakennuksissa on käytettävä ympäristöön sopeutuvia värejä
ja materiaaleja. Suurin sallittu räystääskorkeus on 3m.



Metsätalousalue

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Uudenkaupungin rakennusjärjes-
tys, joka on hyväksytty Kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 ja on
tullut voimaan 14.8.2018.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueille rakennettaessa tulee
kiinnittää erityistä huomiota rakennusten muotoon, ulkomateriaa-
leihin ja värikyseen ja rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvilli-
suus tulee pääosin säilyttää. Rakennuksen harjan on oltava pää-
sääntöisesti rannan suuntainen.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukai-
sesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maas-
ton muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden
rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukai-
suus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 met-
riä.

Rakennusjärjestyksen 11 § mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m² ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m². Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150-200 m². Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa max 200 m², mikäli rakennuspaikka on yli 3000 m² ja se on puustoinen.

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 ja kolme talousrakennusta, joiden 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 sekä kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan. Kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m² ja venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa.

Rakennusjärjestyksen 14 § mukaan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi vaatii poikkeamisluvan sekä rakennusluvan. Rakennusluvassa rakennuksen teknisten ominaisuuksien on täytettävä voimassa olevat 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 veden-saanti 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 veden-saanti ja jätevesien käsittelyn ja viemäröinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia

Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja.

Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Emätilaselvitys

Projektin aloitusneuvottelussa on sovittu, että kantatilavuotena käytetään vuotta 1969. Kun kantatilavuotena pidetään yleisesti käytössä olevaa vuotta 1969, kaava-alueen kantatila on vuonna 1932 rekisteröity Huuvari 1:23. Siitä on erotettu vuonna 1978 omarantainen Heilala. Vuonna 1982 on lohkottu kaksi omarantaista lohkotilaa Huuvari I ja Huuvari II. Vuonna 1988 on erotettu yksi omarantainen lohkotila Mummila sekä lisämaata Huuvari I:lle ja Huuvari II:lle.

Kantatilasta on siten yhteensä muodostettu neljä rantarakennuspaikkaa ja kaksi lisämaata.

Kantatilatarkastelu osoittaa, että Huuvarin ranta-asemakaava-alue on oma kokonaisuutensa eli muiden kuin kaavaan ja kaavamuu- tokseen kuuluvien tilojen lohkominen tai rakentaminen ei vaikuta siihen.

Kun kantatilavuotena pidetään Uudenkaupungin yleiskaavan mukaista vuotta 1984, on Heilala oma kantatilansa. Huuvarin kantatilasta on muodostettu kolme rantarakennuspaikkaa ja kaksi lisämaata.

Luontoinventointi

Luontoinventointi on laadittu kesän 2019 aikana (liite 5). Luontoinventoinnin perusteella kaavaehdotukseen on osoitettu suunnittelualueen itäosaan vesilain tarkoittama suojeltava luontotyyppi flada, joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Muita luonnonsuojelutoimenpiteitä ei luontoinventoinnissa katsottu välttämättömiksi.

Vanha rakennuskanta

Kiinteistöön Huuvari I 895-533-1-125 kuuluvat rakennukset on inventoitu Turun maakuntamuseon toimesta 30.4.2010. Inventoinnin mukaan eri-ikäisistä (1800-l loppu-1900-l loppu) rakennuksista koostuva huvila- ja kesämökkialueen pihapiiri (päärakennus, ran-

tavaja, saunamökki, varastorakennus, ulkokuone) on rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas, jonka arvotus on maisemallinen. Inventointiraportti on liitteenä 6.

Kaavoituksen yhteydessä alueen vanha rakennuskanta otetaan huomioon. Vanhoille rakennuksille sekä miljöölle asetetaan niiden säilyttämiseen tähtäävät kaavamääräykset.



Kiinteistön Huuvuri I 895-533-1-125 päärakennus, joka osoitetaan ranta-asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi.



Kiinteistön Huuvuri I 895-533-1-125 talousrakennus, joka osoitetaan ranta-asemakaavassa suojeltavaksi rakennukseksi.



Ranta-asemakaavassa AO-rakennuspaikaksi osoitettavan kiinteistön Huuvari 895-533-1-155 päärakennus.



Kiinteistön Huuvari II 895-533-1-124 loma-asunto korttelin 4 rakennuspaikalla 1.



Kiinteistön Mummila 895-533-1-152 loma-asunto korttelin 4 rakennuspaikalla 3.



Kiinteistön Heilala 895-533-1-89 loma-asunto korttelin 4 rakennuspaikalla 4.



Kiinteistön Heilala 895-533-1-89 korttelin 4 rakennuspaikalla 4 sijaitseva ranta-asetmakaavassa suojeltava rakennus.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asetmakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Suunnittelualueen pohjakartta on hyväksytty 20.8.2019 (kiinteistöinsinööri Leena Viljanen, Uudenkaupungin kaupunki).

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

Kaavahankkeesta pidettiin aloitus/viranomaisneuvottelu 16.6.2009. Läsnä olivat kaavanlaatija, Lounais-Suomen ympäristökeskuksen, Uudenkaupungin kaupungin sekä maanomistajien edustajat. Muistio on selostuksen liitteenä 4.

Osalliset ja vireille tulo

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Kaupunginhallitus on päättänyt kaavamuutoksen vireilletulosta 11.5.2009 § 219. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 13.5.2009 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat sekä Aluesanomat-nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on ollut nähtävillä 22.5. – 5.6.2009 välisenä aikana. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei jätetty mielipiteitä nähtävilläolon aikana.

Kaavaluonnos

Uudenkaupungin tekninen lautakunta on käsitellyt kaavaluonnoksen kokouksessaan 31.1.2012 § 21.

8.6.2011 päivätty kaavaluonnos on ollut nähtävillä 7.2. – 20.2.2012 Uudenkaupungin virastotalolla (Uudenkaupungin kaupungin ilmoitustaulu).

Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta nähtävilläolon aikana.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 21.8.2020 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan _____.2020 § ____.

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

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavalla ja ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 1-6, maa- ja metsätalousaluetta sekä vesialuetta.

Mitoitus

Asemakaavamuutoksen pinta-ala on noin 13,0 ha ja uuden asemakaava-alueen pinta-ala noin 17,1 ha. Yhteensä koko kaava-alueen pinta-ala on noin 30,1 ha. Erillispientalojen korttelialuetta on noin 0,83 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta on noin 4,14 hehtaaria, maa- ja metsätalousaluetta noin 9,51 hehtaaria sekä vesialuetta noin 15,61 hehtaaria.

Kerrosalat

Erillispientalojen korttelialueelle (AO) on osoitettu rakennusoikeutta 300 k-m², loma-asuntojen korttelialueelle (RA-1, RA-2) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1700 k-m² (6 x 200 k-m² + 3 x 150 k-m² + 50 k-m²) ja maa- ja metsätalousalueelle (M, MY) on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 285 k-m².

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2285 k-m².

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

Mitoitusrantaviiva ja rakennustiheys

Rantaviivaa kaava-alueella on 3750 metriä. Mitoitusrantaviiva on mitattu kaavan pohjakartalta 50 metrin murtoviivalla. Yleiskaavan periaatteiden mukaisesti käytettiin vastarantojen etäisyyksien mukaan alennuskertoimia

- vastaranta yli 200 m etäisyydellä, kerroin 1
- vastaranta 100-200 m etäisyydellä, kerroin 0.75
- vastaranta alle 100 m etäisyydellä, kerroin 0.50

Kaava-alueen kapeiden saarien rantaviivasta mitattiin toinen puoli. Mittaukseen ei sisällytetty Huuvarin (pääalueen) puoleista rantaa eikä Huuvarin rantaa saarten kohdalla.

Mitoitusrantaviivaa kaava-alueella (kantatilalla) on 1455 metriä.

Todellisen rantaviivan mukaan laskettuna alueen rakentamistiheys voimassa olevassa kaavassa on $11 \text{ lay}/3,75 \text{ km} = 2,9 \text{ lay}/\text{km}$ ja mitoitusrantaviivan mukaan $11 \text{ lay}/1,455 \text{ km} = 7,6 \text{ lay}/\text{km}$.

Voimassa oleva ranta-asemakaava on vahvistettu ennen yleiskaavaa ja seutukaavaa, joten sen mitoitusta (11 lay) noudatetaan ranta-asemakaavan muutosta laadittaessa. Sen mitoitus on seutukaavan mitoitusnormin 7-10 lay/km alarajan tuntumassa, mutta korkeampi kuin yleiskaavan 5 lay/km.

Mitoitusrantaviivan mittaustapa on liitteenä 7.

Rakennusoikeuden määrittäminen

Loma-asuntojen rakennuspaikat

Voimassa olevassa 2.4.1979 vahvistetussa kaavassa lomarakennuspaikan (RH) rakennusoikeus on määritelty niin, että rakennuspaikalle saa rakentaa 100 m^2 :n loma-asunnon ja 30 m^2 :n saunan.

Vuonna 2018 voimaan tulleen Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueella sijaitsevan lomarakennusten rakennuspaikan rakennusten yhteenlaskettu pohjapinta-ala/kerrosala saa olla enintään 200 m^2 ja kerrosten lukumäärä enintään yksi. Lomarakennuspaikalla saa olla enintään

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m^2
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m^2
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m^2
- kaksi talousrakennusta.

Näin ollen nykyisen voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä lomarakennusten rakennusoikeus on huomattavasti korkeampi, kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa.

Ympäriverotisen asumisen rakennuspaikka

Voimassa olevassa kaavassa maatalan talouskeskuksen (tk) rakennusoikeutta ei ole määritelty. Rakennuslalla on vuodesta 1956 lähtien ollut päärakennus, jonka kerrosala on noin 170 m^2 ja ulkorakennus, jonka kerrosala on noin 55 m^2 . Kaavamuutoksella AO-rakennuspaikan rakennusoikeudeksi määrätään 300 m^2 . Lisäksi AO-rakennuspaikkaan liittyy saunan rakennusoikeus erillisenä rakennuslana. Se on todettu voimassa olevassakin kaavassa ja kaavamuutoksella sen paikkaa siirretään.

Talousrakennukset M-alueella

Voimassa olevassa kaavassa on osoitettu kaksi autosäilytyspaikan rakennusala, mutta ei rakennusoikeutta. Rakennusaloilla on noin 60 ja 70 neliön talousrakennukset. Muutettavalla kaavalla todetaan nuo rakennusalat toteutuneen mukaisella rakennusoikeudella (60 ja 70 m²) ja osoitetaan kaksi uutta rakennusala varastojen (polttopuuvarasto/konesuoja) rakentamiseksi. Kummallekin saa rakentaa enintään 40 m². Nämä on osoitettu etäälle rannasta ja voidaan katsoa olevan kuitenkin osa talouskeskusta.

Palvelut

Kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät palvelut ovat Lokalahden kirkonkylässä noin seitsemän kilometrin päässä sekä Uudenkaupungin keskustassa noin 20 kilometrin päässä alueelta.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kaavassa on osoitettu yksi erillispientalojen korttelialue (AO) sekä yhdeksän loma-asuntojen korttelialueen rakennuspaikkaa (RA).

Korttelit 2, 4 ja 5

Loma-asuntojen korttelialueena (RA-1) on osoitettu 6 rakennuspaikkaa. RA-1-rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään yksi. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 150 k-m²:n loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m²:n saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m²:n vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.



Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään yksi. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 150 k-m²:n loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m²:n saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m²:n vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.

Korttelin 4 rakennuspaikalle 4 on lisäksi osoitettu rakennusala, jolle saa rakentaa enintään 50 k-m²:n venevajan.

Korttelit 1 ja 3

Loma-asuntojen korttelialueena (RA-2) on osoitettu 3 rakennuspaikkaa. RA-2-rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään yksi. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 100 k-m²:n loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m²:n saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m²:n vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.



Loma-asuntojen korttelialue.

Rakennuspaikalla rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 k-m² ja kerrosten lukumäärä enintään yksi. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen enintään 100 k-m²:n loma-asunnon, yhden enintään 25 k-m²:n saunarakennuksen, yhden enintään 25 k-m²:n vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.

Kortteli 6

Erillispientalojen korttelialueena (AO) on osoitettu yksi rakennuspaikka. Sen kohdalla on voimassa olevassa kaavassa tk-merkinnällä merkitty talouskeskuksen rakennusala, jonka rakennusoikeutta ei ole määrätty. Kaavamuutoksella talouskeskuksen alue osoitetaan AO-rakennuspaikkana. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja kaksi talousrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä enintään 300 k-m². AO-rakennuspaikalla on nykyisin noin 170 m²:n asuinrakennus ja noin 55 m²:n ulkorakennus, joten aluevaraus rakennusoikeuksineen on lähinnä nykytilanteen toteava. Vain toisen talousrakennuksen rakennusoikeus on uutta rakentamista. AO-rakennuspaikkaan liittyy erillinen saunan rakennusala.



Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen ja kaksi talousrakennusta, joiden kerrosala on yhteensä enintään 300 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet

Maa- ja metsätalousalueena (M) on osoitettu suuri osa kaava-alueesta. M-alueelle on osoitettu rakennusalueena kaksi jo rakennettua autotallia ja kaksi uutta rakennusala.

Lisäksi rantaan on osoitettu suojaisaan kohtaan enintään 50 m²:n venevajan rakennusoikeus. Tällä on rantamaiseman kannalta myönteinen vaikutus, kun venelaitureita ei ole tarpeen rakentaa jokaiselle rakennuspaikalle, vaan veneitä voidaan koota yhteiseen paikkaan.



Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta paitsi erikseen rakennusalan osoitetuissa kohdissa.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) –alueena on osoitettu maisemallisesti tärkeitä rannanosia. MY-alueella on rakennusoikeutta vain AO-rakennuspaikan ranta-saunaa varten (25 k-m²). Ko. rakennusala siirretään kaavamuutoksella vähän pohjoisen suuntaan.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alueella ei ole rakennusoikeutta paitsi erikseen rakennusalan osoitetuissa kohdissa.

Muut alueet

Muut alueet ovat vesialuetta (W).



Vesialue.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai -kehitykseen alueella.

Yhdyskuntarakenne

Kaavasta ei aiheudu erityisiä vaikutuksia yhdyskuntarakenteen kannalta. Kaavan toteuttamisen myötä alueelle tulee viiden nykyisen rakennetun rakennuspaikan lisäksi viisi uutta loma-asuntoa. Rakentaminen ajoittunee melko pitkälle aikavälille.

Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen lukumäärä vähenee yhdellä.

Rakennuspaikat on sijoitettu jo aiemmalla kaavalla niin, että ne eivät ole lähialueen (naapuritilojen) nykyisten loma-asuntojen vieressä eivätkä vaikutuspiirissä. Kaavamuutos ei heikennä yhdyskuntarakennetta.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut ovat Lokalahden kirkonkylässä noin seitsemän kilometrin päässä. Uudenkaupungin palveluihin on matkaa noin 20 km.

Liikenne

Kaavamuuotoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään. Autoliikenne alueelle johtavalla tiellä kasvaa jonkin verran rakennuspaikkojen rakentamisen ja/tai ympärivuotisen asumisen myötä, mutta tien kapeudesta ja mutkaisuudesta johtuen nopeudet ja melutaso pysyvät alhaisina.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi maisemaan. Ranta-asemakaavassa suojellaan luonnontilaisena säilytettävä flada, jotta luontotyypin arvot eivät vaarannu.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

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. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa 21.8.2020

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.