

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

ANENKARIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



~~29.9.2020~~ 15.12.2020

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 Aninkarissa Lepäistentien varrella, Tammion ja Iso Pirkholman saarialueiden välissä noin 11 kilometriä Uudenkaupungin palveluista länteen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualue koskee osaa loma-asuntojen korttelia 1 (rakennuspaikat 1 ja 3) sekä maa- ja metsätalousaluetta. Suunnittelualue koskee kiinteistöä 895-472-4-65 LEEVINKALLIO sekä osaa kiinteistöä 895-472-4-63 PAJANPUHTI. Suunnittelualue koostuu kahdesta palstasta.

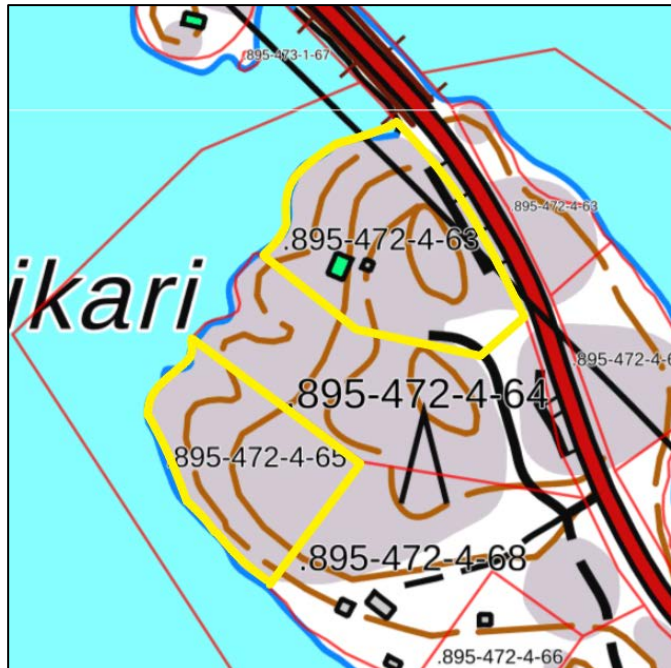
Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 220 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 200 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,2 hehtaaria.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen raja:



Lähde: Ote kiinteistörekisteristä, Maanmittauslaitos. ©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.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus sekä talousrakennus loma-asuntojen korttelin 1 rakennuspaikalla 1 kiinteistön 895-472-4-63 PAJANPUHTI alueella. Korttelin 1 rakennuspaikka 3 kiinteistön 895-472-4-65 LEEVINKALLIO alueella on rakentamaton.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistöllä 895-472-4-63 PAJANPUHTI.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

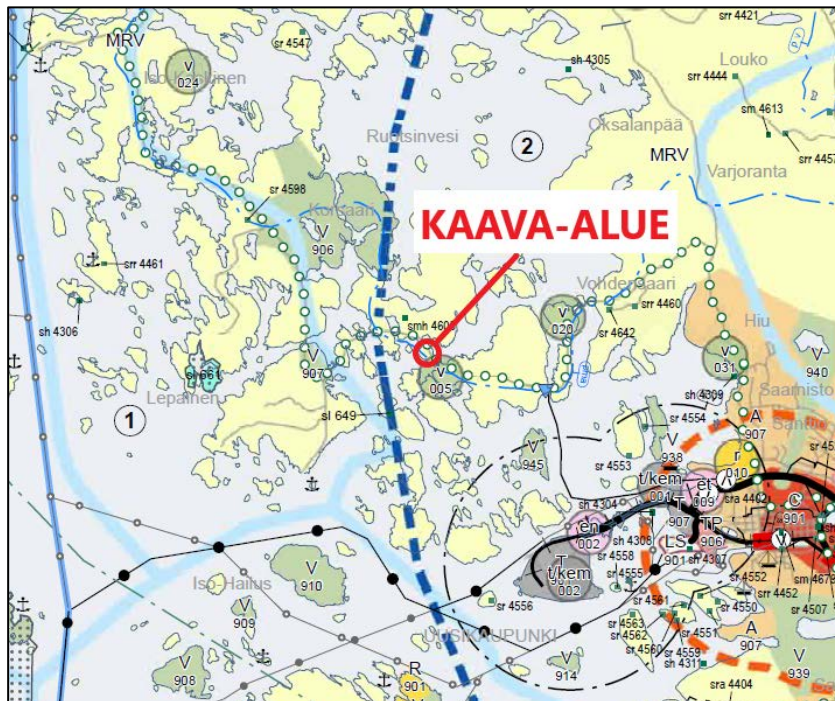
Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualue on osoitettu myös pintaveden muodostumisalueeksi. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaran-

neta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovittavia kehittämissuunnitelmia.

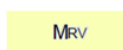
Suunnittelualueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Suunnittelualueen ulkopuolelle suunnittelualueesta etelään on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muu virkistysalue (kohde: v 005 Tammion srk keskus).

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 % kokonaisrantaviivasta.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa (rajattu punaisella).



Lähde: Maakuntakaavakartta



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 matkailutoiminnolle. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteeseen pysyvään 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.



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Tarkemmassa maankäytön suunnittelussa tulee osoittaa reitin lopullinen sijainti.



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 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 määräys- siä vaihemaakuntakaavassa.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti seutukohtaisessa Vakka-Suomen vaihemaakuntakaavassa.



Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta, Varsinais-Suomen liitto

Yleiskaava

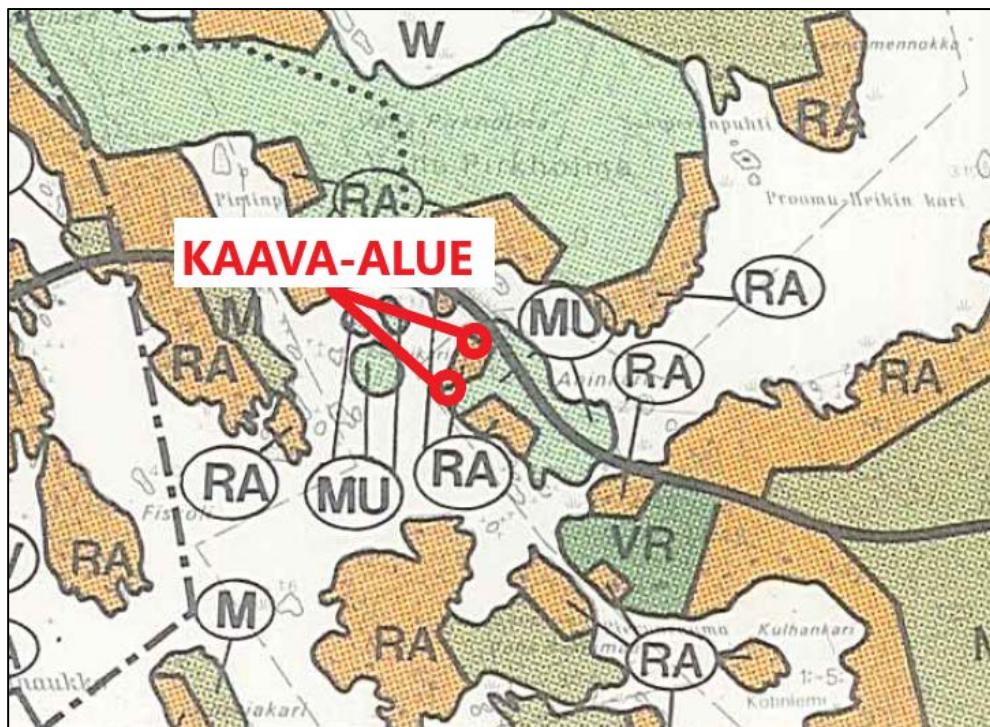
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

Suunnittelualueeseen kohdistuu yleiskaavassa merkintä loma-asuntoalue (RA). Alue on varattu loma-asutukselle, jolle voidaan sijoittaa loma-asuntoja siten, että rakennusoikeus määräytyy tilan pinta-alan ja rantaviivan pituuden perusteella mitoitusohjeiden mukaisesti. Rakentaminen on sijoitettava puuston suojaamana ja siten, että rakennusten sivuräystäät ovat pääsääntöisesti rannan suuntaiset. Vaja- ja saunarakennukset on sijoitettava loma-asuntojen lähelle ja ne on suunniteltava yhtenäisesti. Kaikessa rakentamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa on luonnontilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Osa suunnittelualueesta on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun

ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja. Alueen maisemaa tulee hoitaa niin, että ympäristöarvot säilyvät.

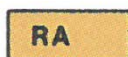
Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alueetta I, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 3 ha maa-alueetta kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Ranta-asemakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti yleiskaavassa:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaavakartta.

Suunnittelualueetta koskevat määräykset yleiskaavassa:



LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOJITTA 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 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 O J 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 O J 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 S I E N M U K A A N S Ä I L Y T E T T Ä V Ä .



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA.

ALUEELLE VOIDAAN SIOJITTA A U L K O I L U P O L K U 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 .

I

4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 60% TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.

85
80

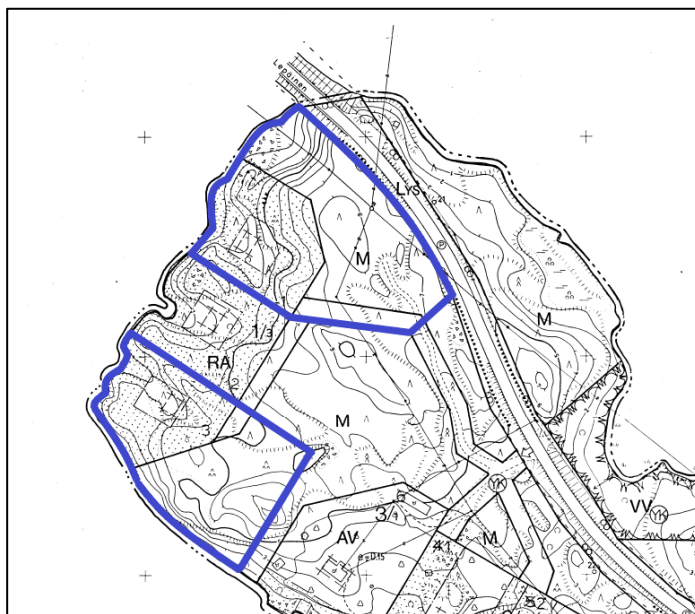
YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA, JOSSA VUOSILUKUA TARKOITTAVA MERKINTÄ ILMAISEE VUODEN, JONKA JÄLKEEN TAPAHTUNEITA LOHKOMISIA EI OTETA HUOMIOON TILOJEN RAKENNUSOIKEUTTA MÄÄRITETTÄESSÄ.

Ranta-asemakaava

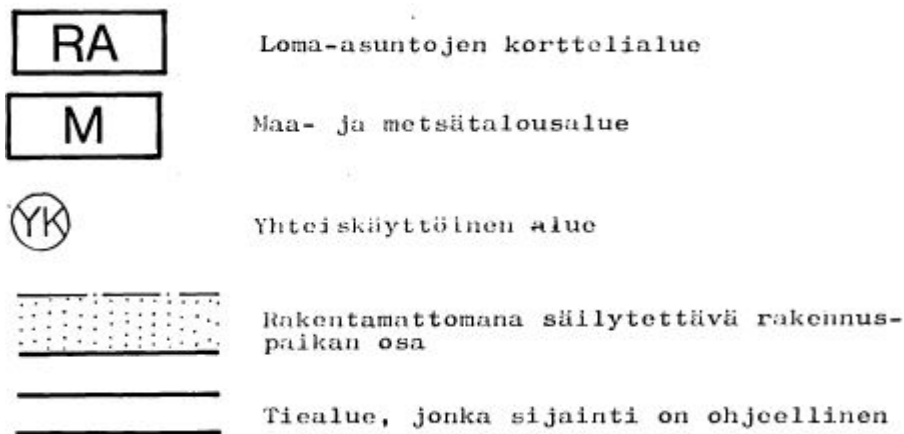
Suunnittelualueella on voimassa Turun ja Porin lääninhallituksen 23.7.1984 vahvistama Anenkarin ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M). Suunnittelualueelle kohdistuvat myös merkinnät yhteiskäyttöalue (YK), tiealue sekä rakentamattomana säilytettävä rakennuspaikan osa.

Kullekin loma-asunnon rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen, lomakäyttöön tarkoitetun yhden perheen asuinrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 70 m². Tämän lisäksi saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa talousrakennuksia (kuten saunan), joiden rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää 30 m². Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, ettei huomattavia maan- ja kivensiirtotöitä jouduta suorittamaan. Muutoinkaan eivät rakennukset saa materiaalin, värin, muotonsa, korkeusasemansa ja maastoon sijoittelunsa puolesta tarpeettomasti rikkoa luonnonmaisemaa.

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta ranta-asemakaavasta:



Lähde: Anenkarin ranta-asemakaavakartta.



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 (mittakaava 1:2000, mittausluokka 3), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen kiinteistöjen 895-472-4-63 PAJANPUHTI sekä 895-472-4-65 LEEVINKALLIO alueilla sijaitsevan loma-asuntojen korttelin 1 rakennuspaikkojen 1 ja 3 käyttötarkoitukseksi erillispientalojen korttelialue (AO) ja mahdollistaa kummankin rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi 300 k-m². Rakennuspaikat rajataan kaavamuutoksessa tarkoituksenmukaisella tavalla kuitenkin siten, että rakentamisesta vapaan rannan määrä ei vähene muutoksessa.

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
- luontoselvitys

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

Lokakuu 2020:

Ranta-asemakaavan laadinnan *vireille tulo* sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa* kaupunginvirastossa sekä kaupungin internet-sivuilla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä kaupungissa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Tammikuu 2021:

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. Kaa-
vaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lau-
sunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Huhtikuu 2021: Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksy-
mistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valit-*
taa Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Con-
sulting 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