

UUSIKAUPUNKI

ANENKARIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~15.12.2020~~ 7.4.2021

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 suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	8
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
Maakuntakaava	10
Vaihemaakuntakaava	12
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	14
Rakennusjärjestys	15
Kantakiinteistöselvitys	18
Luontoselvitys	18
Vanha rakennuskanta.....	19
Kaavan pohjakartta.....	19
Rakennuskiellot	19
3. Suunnittelun vaiheet.....	20
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	20
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	20
Viranomaisyhteistyö.....	20
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos	20
Kaavaehdotus	21
Kaavan hyväksyminen.....	21

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 22

4.1.	Kaavan rakenne	22
	Mitoitus.....	22
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	22
4.2.	Aluevaraukset	22
	Korttelialueet	23
	Maa- ja metsätalousalueet	23
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	23
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
	Taloudelliset vaikutukset.....	25

5. Ranta-asemakaavan toteutus 26

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	26
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	26
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	26

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
- 4) Luontoselvitys
- 5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 6) Kaavan laatijan vastine luonnoksesta annettuihin lausuntoihin
- 7) Lausunnot kaavaehdotuksesta
- 8) Kaavan laatijan vastine ehdotuksesta annettuihin lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	29.9.2020	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 2.11.2020 § 366
1.0	Kaavaehdotus	15.12.2020	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 18.1.2021 § 22
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	7.4.2021	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa __.__.2021 § 22

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI

ANENKARIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 895-472-4-65 LEE-VINKALLIO sekä osaa kiinteistöä 895-472-4-63 PAJANPUHTI.

Osaa 23.7.1984 vahvistetun ranta-asemakaavan korttelia 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Osa korttelia 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	12.11.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	12.11.– 14.12.2020
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	28.1. – 3.1.2021
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

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

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

1.3. Kaavan tarkoitus

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 kummallekin rakennuspaikalle kokonaisrakennusoikeudeksi 300 k-m². Rakennuspaikat rajataan kaavamuutoksessa tarkoituksenmukaisella tavalla kuitenkin siten, että rakentamisesta vapaan rannan määrä ei vähene muutoksessa.

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

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

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

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 19.9.2020. Selvitys on selostuksen liitteenä 4.





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 korttelin 1 rakennuspaikalla 1.



Vapaa-ajan asuinrakennus ja talousrakennus korttelin 1 rakennuspaikalla 1.



Kortteli 1 rakennuspaikka 3 on rakentamaton.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

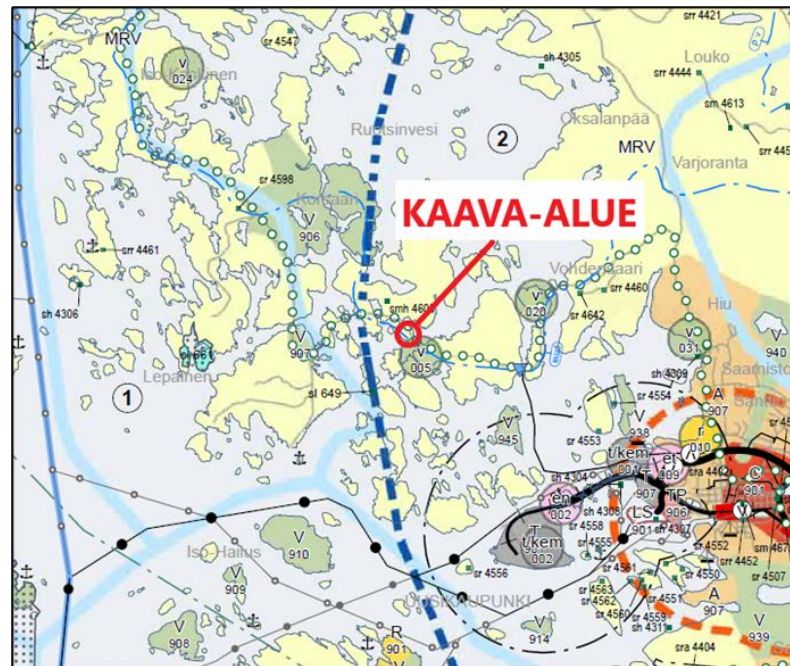
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja 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 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. Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovittavia kehittämissuunnitelmia.

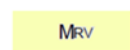
Suunnittelualueelle on osoitettu ohjeellinen ulkoilureitti. Suunnittelualueen ulkopuolelle suunnittelualueesta etelään on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muu virkistysalue (kohde: v 005 Tammin srk keskus).

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- / VIRKISTYSSALUE

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



OHJEELLINEN ULKOILUREITTI

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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 määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti seutukohtaisessa Vakka-Suomen vaihemaakuntakaavassa:



Lähde: Vaihemaakuntakaavakartta, Varsinais-Suomen liitto.

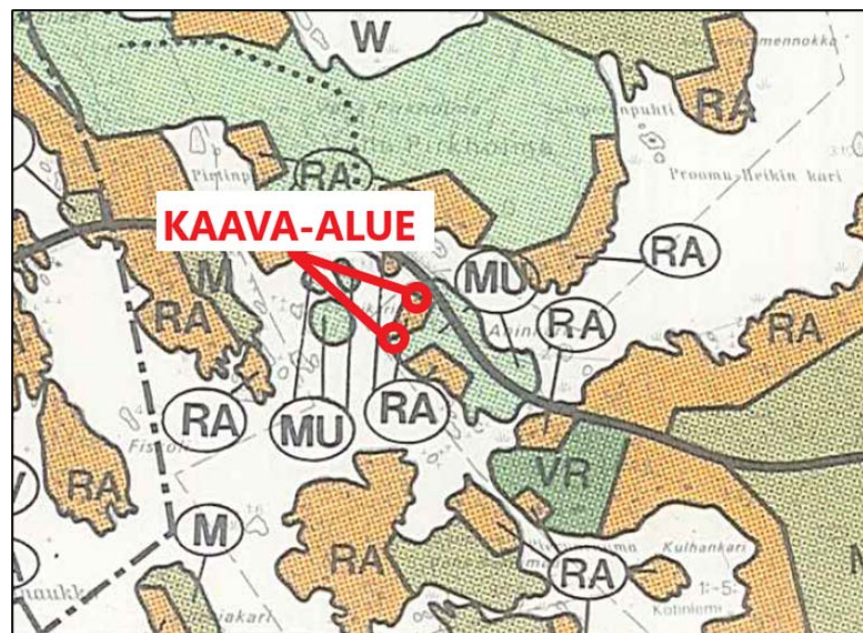
Yleiskaava

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-asun-

tojen lähelle ja ne on suunniteltava yhtenäisesti. Kaikessa rakentamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa on luonnon-tilainen 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-aluetta I, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 3 ha maa-aluetta 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.



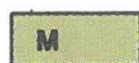
Lähde: Uudenkaupungin yleiskaavakartta.

Suunnittelualuetta koskevat määräykset yleiskaavassa:



LOMA-ASUNTOALUE.

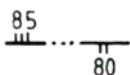
LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOITTA LOMA-ASUNTOJA SITTEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVII-VAN PITUUDEN PERUSTEELLA.OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITTEN, ETTÄ RAKEN-NUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIOITETTAVA 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 ALUE.



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



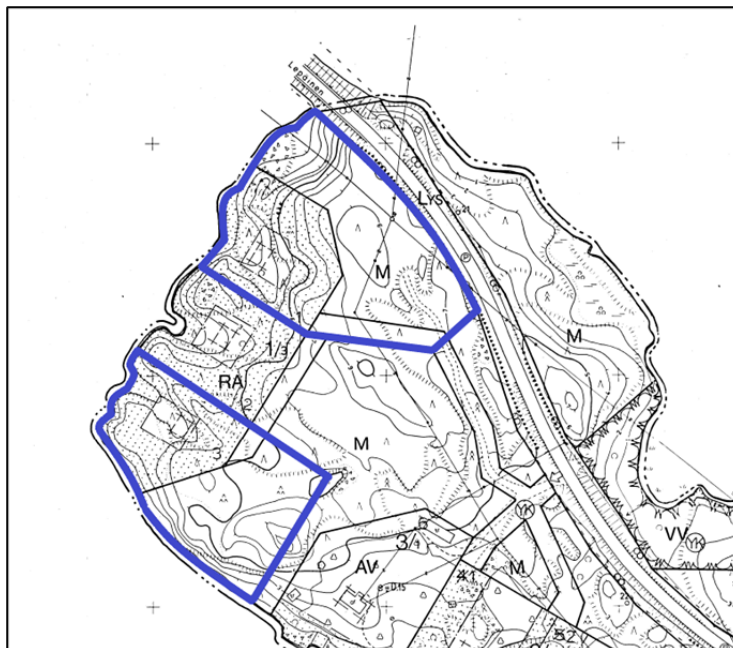
YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA, JOSSA VUOSILUKUA TARKOITTAVA MERKINTÄ ILMAISEE VUODEN, JONKA JÄLKEEN TAPAHTUNEITA LOHKOMISIA EI OTETA HUOMIOON TILOJEN RAKENNUSOIKEUTTA MÄÄRITETTÄESSÄ.

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 materiaalina, värinsä, muotonsa, korkeusasemansa ja maastoon sijoittelunsa puolesta tarpeettomasti rikkoa luonnonmaisemaa.

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta ranta-asemakaavasta:



Lähde: Anenkarin ranta-asemakaavakartta.

	Loma-asuntojen korttelialue
	Maa- ja metsätalousalue
	Yhteiskäyttöinen alue
	Rakentamattomana säilytettävä rakennuspaikan osa
	Tiealue, jonka sijainti on ohjeellinen

Rakennusjärjestys

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

Rakennusjärjestyksen mukaan rantaan sijoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m² ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m². Vanhoilla RA-rakennuspaikoilla 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.

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.

Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennettaessa rantavyöhykkeelle on rakennusten harjan oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen.

Rakennusten 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, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön tai näihin rinnastettavan muun rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla enintään 10 metriä, mikäli edessä on riittävä suojapuusto. Muutoin etäisyys on 20 m.

Venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Veden vaikutukselle arat rakennukset ja rakennelmat on sijoitettava mahdollisimman riskittömälle korkeudelle. Rakennuksia ja rakennelmia voidaan niiden arvon, käyttötarkoituksen ja vedenkestävyyden perusteella sijoittaa rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan myös alemmaksi.

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,30 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Järvien ja jokien rannoilla tulee rakentaa siten, että alin lattiakorkeus on tulvahuippujen yläpuolella.

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta määrätään mm.:

- Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3000 m².
- Rakennuspaikalle tulee olla järjestettynä riittävä veden saanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä esitetyllä tavalla.
- Rakennuspaikalle on käytökelpoinen pääsytie, jota pitkin esim. palo-, pelastus- ja lieteautot pääsevät rakennuspaikalle, tai mahdollisuuksien mukaan tällaisen järjestämiseen, mistä otetaan ehto poikkeamislupa.

- Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.
- Saaressa, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä perusteita. Poikkeuksena voidaan käsitellä vanhoja kalastajatiloja.
- Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittävillä perusteilla pysyväan asumiseen tarkoitetuiksi.
- Alueilla, jotka ovat luonnonarvoiltaan herkkiä ja joille voidaan sijoittaa vain pienehköjä rakennuksia, ei käyttötarkoitusta muuteta.
- Alavilla alueilla, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, ei loma-asuntojen käyttötarkoitusta muuteta.
- Käyttötarkoitusta ei myöskään muuteta, mikäli on nähtävissä, että yhdyskuntarakenne merkittävästi hajoaa ja muodostuu taaja-asutusta.
- Pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai veden saanti ja jätevesien käsittelyn/viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

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

Kantakiinteistöselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia kantakiinteistöselvitystä, sillä kaavamuutoksessa ei tulla osoittamaan uusia rakennuspaikkoja.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 19.9.2020 (liite 4). Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä ja selvityksen maastotyöt on suoritettu 31.8.2020. Selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa suunnittelualueen kiinteistöjen luontoarvoja ja arvioida niiden vaikutuksia maankäyttöön. Suunnittelualueelta kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyypit sekä kasvillisuus ja kasvisto. Työssä etsittiin myös uhanalaisten ja EU:n luontodirektiivin IV-lajien esiintymiä. Linnusto- ja lepakkoselvityksiä ei voitu tehdä, sillä luontoselvityksen toimeksianto saatiin vasta elokuussa,

mutta kiinteistöjen merkitystä linnuille ja lepakoille arvioitiin kuitenkin luontotyyppien perusteella, minkä lisäksi etsittiin lepakoille sopivia päiväpiiloja ja talvehtimisaikoja. Rakennuksia ei tutkittu.

Selvityksen mukaan suunnittelualueen kiinteistöillä ei ole luonnon-suojelulain suojelemissa luontotyyppisiä, rauhoitettuja luonnonmuistomerkkejä, vesilain suojelemissa pienvesiä, metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttäviä kohteita, uhanalaisia luontotyyppisiä eikä mitään erityisen arvokkaita luontotyyppikohteita. Suunnittelualueen kiinteistöiltä tai niiden välittömästä lähiympäristöstä ei ole talletettu havaintoja Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään uhanalaisten lajien esiintymätietokantaan (Hertta, syyskuu 2020).

Selvityksessä ei myöskään havaittu uhanalaisia, silmälläpidettäviä, harvinaisia tai EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajeja, eikä niitä koskevia havaintoja ole talletettu Laji.fi – havaintotietokantaan. Suunnittelualueella ei ole viitasammakon kutupaikoiksi sopivia pienvesiä tai ruovikoita, lepakoille sopivia päiväpiiloja tai talvehtimisaikoja eikä alueella liene elinympäristöjen perusteella arvioituna erityistä merkitystä lepakoille. Suunnittelualueen elinympäristöjen perusteella arvioituna alueen linnusto lienee olevan varsin tavallista.

Selvityksen mukaan maankäyttösuosituksia ei ole tarpeen antaa koskien suunnittelualueen kiinteistöjä.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueella ei ole vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi ottaa erityisesti huomioon suunnittelussa.

Kaavan pohjakartta

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

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

Täydennetty 7.4.2021:

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS).

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavamuutoksen vireilletulosta 2.11.2020 § 366. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 12.11.2020 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdistä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 29.9.2020 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 12.11. - 14.12.2020 Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta nähtävilläolon aikana. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Varsinais-Suomen liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunto on selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine lausuntoon liitteenä 6.

Kaavakarttaan on tehty seuraavat muutokset ennen kaavaehdotusvaihetta:

- rakennusalan rajausta on pienennetty korttelin 1 rakennuspaikalla 3 (pohjoiskulma)
- saunan rakennusala on laajennettu korttelin 1 rakennuspaikalla 3
- kaavamääräys "Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena..." on muutettu muotoon "Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena..."

Muutokset ovat vähäisiä, ja 15.12.2020 päivätty kaava etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Täydennetty 7.4.2021:

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 15.12.2020 päivätyn kaavaehdotuksen 18.1.2021 § 22. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 28.1. - 1.3.2021 välisen ajan.

Kaavaehdotuksesta ei saatu nähtävilläolon aikana yhtään muistutusta osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Lausunto on selostuksen liitteenä 7 ja kaavan laatijan vastine lausuntoon liitteenä 8.

15.12.2020 päivättyyn kaavaehdotukseen on tehty vähäiset muutokset ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä:

- kaavan yleisissä määräyksissä määräys ”Jätteet kerätään jättesäiliöön ja kuljetetaan jätteiden käsittelypaikalle tai kompostoidaan. Komposti on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapurialueiden käytölle eikä vesistölle” on korvattu ”Jätehuolto tulee hoitaa kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti.”
- rakennuspaikan nro 3 saunan rakennusala on pienennetty

Muutokset ovat vähäisiä, ja 7.4.2021 päivätty ranta-asemakaavan muutos etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 7.4.2021 päivätyn Anenkarin ranta-asemakaavan muutoksen kokouksessaan _____.2021 § ____.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

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

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,18 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta on 0,74 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta 0,44 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Kaava-alueelle on osoitettu kahdelle erillispientalojen rakennuspaikalle kerrosalaa yhteensä 600 k-m² (2 x 300 k-m²).

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 600 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.

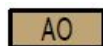
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 1 (rakennuspaikat 1 ja 3)



Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 k-m² ja erillisen saunarakennuksen 25 k-m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa on kaavamuutoksessa osoitettu erillispientalojen rakennuspaikoiksi, joten vakituinen asuminen ei merkittävästi lisäännä. Kaavamuutoksella ei katsota olevan vähäistä suurempaa vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-asumista. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla ei katsota olevan vaikutusta yhdyskuntatalouteen. Mahdollisten uusien teiden rakentamisesta vastaavat käyttöoikeuden haltijat.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Uudenkaupungin keskustassa noin 11 kilometriä suunnittelualueesta itään.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta alueen maantie- tai vesiliikenteeseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysarvoihin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Täydennetty 7.4.2021:

Kaavan vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on minimoitu ja rakentamisen sopeutuminen ympäröivään maisemaan otettu huomioon kaavamääräyksissä. 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. Kaavamuutos ei lisää rakentamista alueella merkittävässä määrin, joten rakentamisen vaikutukset maisemaan ja alueen luonnonoloihin ovat vähäiset.

Kaavamuutoksessa muutetaan voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisten lomarakennuspaikkojen käyttötarkoitus vakituiseen asumiseen. Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Kaavamuutoksessa osoitettu rakennusoikeuden korotus on näin ollen perusteltu ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen. Suunnittelualueen rakennuspaikat ovat puustoisia ja rakennusalat on pyritty sijoittamaan puuston suojaan niin, että rakentaminen näkyisi mahdollisimman vähän pääosin luoteeseen Lepäistentien suuntaan avautuvassa rantamaisemassa. Rakennuspaikoille osoitettu kerrosluku 1 ½ ei myöskään merkittävässä osin lisää alueella rakentamisesta aiheutuvia maisemahaittoja. Suunnittelualueella ei ole erityisiä maisema-arvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa ja ranta-asemakaava-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Kaavamuutoksessa korttelin 1 rakennuspaikoille 1 ja 3 osoitettujen rakennusalojen luoteisreuna noudattaa alueella voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettua rakennusalarajausta. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkojen rakennusaloja on kasvatettu pääasiassa rannasta poispäin, ainoastaan korttelin 1 rakennuspaikan 3 rakennusala on hieman kasvatettu länteen ja lounaaseen kohti rantaa, mutta kuitenkin niin, että alin rakentamiskorkeus +2,30 (N2000) on huomioitu. Turvallisen rakentamiskorkeuden toteutumiseksi rakennusala on hieman pienennetty rakennuspaikan 3 pohjois- ja koillisosassa verrattuna alueella voimassa olevaan ranta-asemakaavaan.

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 maanomistajille.

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 ~~15.12.2020~~ 7.4.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.