

UUSIKAUPUNKI

LEPÄISTEN-HEIKKILÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~2.2.2021~~ 6.4.2021

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	10
2.2. Suunnittelutilanne.....	10
Maakuntakaava	10
Vaihemaakuntakaava	11
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	14
Rakennusjärjestys	15
Kantakiinteistöselvitys	17
Luontoselvitys	17
Vanha rakennuskanta.....	18
Kaavan pohjakartta.....	18
Rakennuskiellot	18
3. Suunnittelun vaiheet.....	19
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	19
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	19
Viranomaisyhteistyö.....	19
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos	19
Kaavaehdotus.	20
Kaavan hyväksyminen.....	20

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 21

4.1.	Kaavan rakenne	21
	Mitoitus.....	21
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.2.	Aluevaraukset	21
	Korttelialueet	22
	Maa- ja metsätalousalueet	22
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	22
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
	Taloudelliset vaikutukset.....	24

5. Ranta-asemakaavan toteutus 25

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	25
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	25

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset
- 4) Luontoselvitys
- 5) Lausunto kaavaluonnoksesta
- 6) Kaavan laatijan vastine luonnoksesta annettuun lausuntoon

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	3.11.2020	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 23.11.2020 § 390
1.0	Kaavaehdotus	2.2.2021	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 15.2.2021 § 65
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	6.4.2021	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa _____.2021 § ____.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI

LEPÄISTEN-HEIKKILÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöä 895-431-2-123 Tärtönnokka (osa).

Voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelia 4 (osa) sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 4 (osa) sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	3.12.2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	3.12.2020 – 4.1.2021
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	25.2. – 29.3.2021
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2021

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Tärtössä Pernunsalmen pohjoisrannalla noin 20 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 RA-rakennuspaikan käyttötarkoitukseksi erillispientalojen korttelialue (AO) ja mahdollistaa kokonaisrakennusoikeudeksi 300 k-m². Tontti rajataan tarkoituksenmukaisella tavalla kuitenkin siten, että rakentamisesta vapaan rannan määrä ei merkittävästi vähene muutoksessa.

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Täydennetty 6.4.2021:

Suunnittelualue on tarkentunut 25.2.2021 pidetyn maanmittaus-toimituksen mukaisesti ja suunnittelualue koskee osaa kiinteistöä 895-431-2-123 Tärtönnokka. Suunnittelualue koskee osaa loma-asuntojen korttelia 4 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 170 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 100 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,5 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 30.10.2020. Selvitys on selostuksen liitteenä 4.

Suunnittelualueen lähiympäristössä suunnittelualueesta länteen sijaitsee Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue *Uudenkaupungin saarnimetsät SAC* (FI0200126) sekä osana Natura-alueeseen kuuluva yksityismaiden *Landholminsisun* luonnonsuojelualue (YSA207760). Suunnittelualue ei kuulu edellä mainittuihin aluerajauksiin.





Rakennettu ympäristö

Täydennetty 6.4.2021:

Suunnittelualueella kiinteistön 895-431-2-123 Tärtönnokka alueella on rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus, sauna, venekatos sekä talousrakennus. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Vapaa-ajan asuinrakennus kiinteistön 895-431-2-123 Tärtönnokka alueella.



Saunarakennus.



Venekatos.



Talousrakennus.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

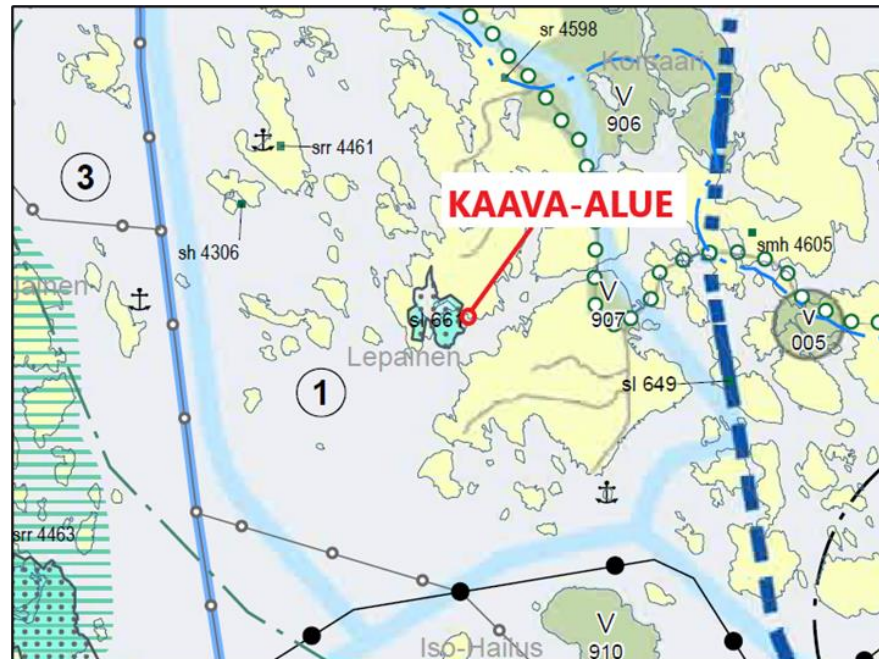
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maa-kuntakaavaa.

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 jokamiehen-oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualue kuuluu myös selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeseen, jossa toimenpiteiden tulee olla monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 1 eli 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen lähiympäristössä suunnittelualueesta länteen sijaitsee luonnonsuojelualue *Uudenkaupungin saarnimetsät* (sl 661) (Natura 2000- verkostoon kuuluva alue FI0200072).

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa (rajattu punaisella):



Lähde: Maakuntakaavakartta.



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 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.



SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia. Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovittava kehittämissuunnitelma.



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

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

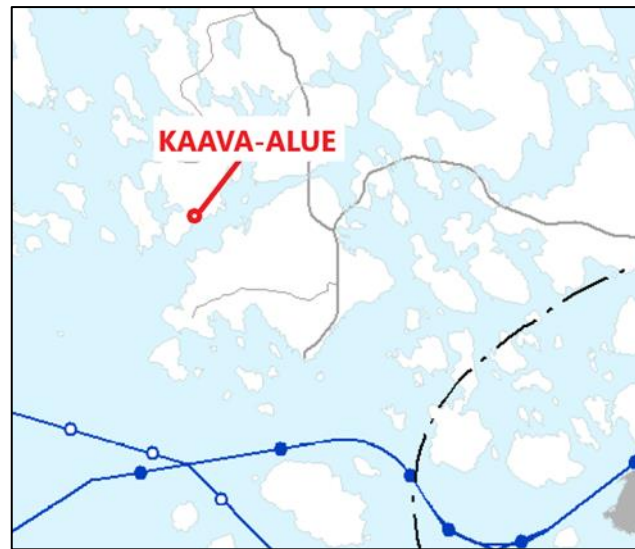
Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy 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 vaihemaa-

kuntakaavan 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

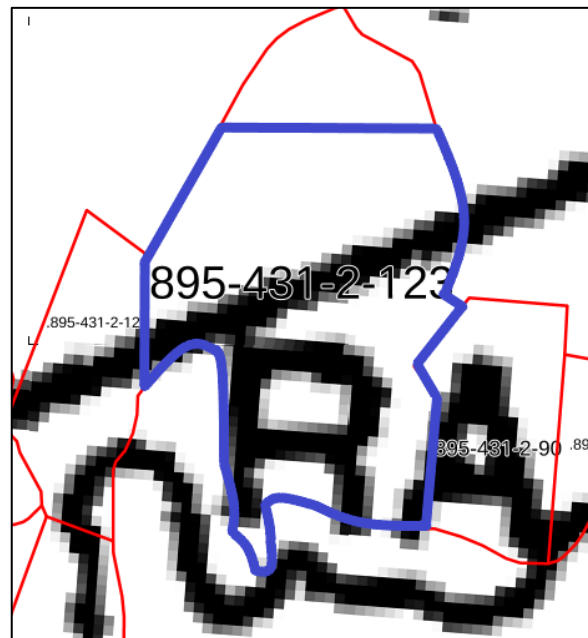
Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

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-asuntojen 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-alueita II, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 2 ha maa-alueita kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Suunnittelualueen länsipuolella sijaitsee luonnonsuojelualue (SL). Suunnittelualue ei kuulu luonnonsuojelualueeseen.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti ja raja-alue yleiskaavassa (päivitetty 6.4.2021):



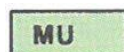
Lähde: Uudenkaupungin yleiskaava, paikkatietoikkuna.

Suunnittelualueita koskevat määräykset yleiskaavassa:



LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN Sijoittaa LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIHAN PITUUDEN PERUSTEELLA OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON Sijoitettava PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKENUSTEN 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.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA.

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

II

5 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 2 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIVASTA VÄHINTÄÄN 50% TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUKOKHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.

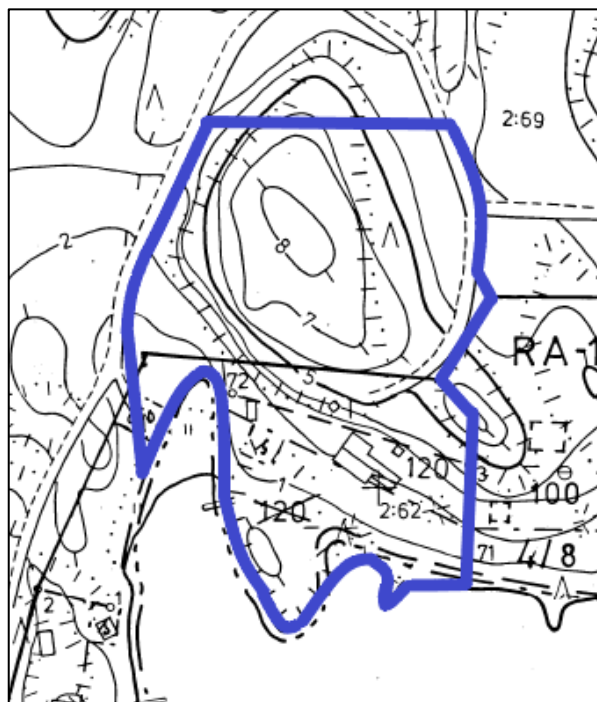
85
80

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 31.12.1993 vahvistama Lepäisten Heikkilän ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1), jossa loma-asuntojen rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisen loma-asunto- ja saunarakennuksen ja loma-asuntoon liittyviä talousrakennuksia. Rakennuspaikalle on osoitettu kokonaisrakennusoikeutta 120 k-m². Osa suunnittelualueesta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja (MU). Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Ote suunnittelualueella voimassa olevasta ranta-asemakaavasta (päivitetty 6.4.2021):



Lähde: Lepäisten Heikkilän ranta-asemakaavakartta.



Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yksikerroksisen loma-asunto- ja sauna-rakennuksen ja loma-asuntoon liittyviä talousrakennuksia.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja ympäristöarvoja. Ei rakennusoikeutta.

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:

- yksiasuntoinen 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:

- yksiasuntoinen 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 väritykseen. 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 sijaistee 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.:

- 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 riittäväillä perusteilla pysyvään 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 sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Kantakiinteistöselvitys

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

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 31.10.2020 (Liite 4). Selvityksen on laatinut FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä. Selvityksen tarkoituksena oli kartoittaa suunnittelualueen luontoarvoja ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Selvityksessä 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 täyt-

tävät kohteet, uhanalaiset luontotyytit sekä muut luonnonarvoiltaan merkittävät luontotyytit. Lisäksi kartoitettiin muut luontotyytit sekä kasvillisuus ja kasvisto siltä osin, kuin se vuodenaikaan nähden oli mahdollista. Työssä etsittiin myös uhanalaisten ja EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajien esiintymiä. Linnusto- ja lepakko-selvityksiä ei tehty, sillä toimeksianto saatiin vasta syyskuussa. Alueen merkitystä lepakoille arvioitiin kuitenkin luontotyyppien perusteella, minkä lisäksi etsittiin lepakoille sopivia päiväpiiloja ja talvehtimispaikkoja. Rakennuksia ei tutkittu. Luontoselvityksen maastotyöt suoritettiin 18.9.2020.

Selvitysalueella ei ole luonnonsuojelulain suojelemia luontotyypejä, rauhoitettuja luonnonmuistomerkkejä, vesilain suojelemia pienvesiä, metsälain erityisen tärkeitä elinympäristöjä, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttäviä kohteita, uhanalaisia luontotyypejä eikä muitakaan erityisen arvokkaita luontotyyppikohteita.

Selvitysalueelta tai sen välittömästä lähiympäristöstä ei ole talletettu havaintoja Suomen ympäristökeskuksen ylläpitämään uhanalaisten lajien esiintymätietokantaan (Hertta). Selvityksessä ei havaittu uhanalaisia, silmälläpidettäviä, harvinaisia tai EU:n luontodirektiivin IV-liitteen lajeja, eikä niitä koskevia havaintoja ole talletettu Laji.fi -havaintotietokantaan.

Selvitysalueella ei ole myöskään viitasammakon kutupaikoiksi sopivia pienvesiä tai ruovikoita eikä lepakoille sopivia päiväpiiloja ja talvehtimispaikkoja löydetty. Alueella ei liene elinympäristöjen perusteella arvioituna erityistä merkitystä lepakoille. Elinympäristöjen perusteella arvioituna linnusto lienee tavanomaista. Selvitysalueelta ei ole tarpeen antaa luontoarvoihin perustuvia maankäyttösuosituksia.

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) 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

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 3.11.2020. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa on lueteltu kaavatyön osalliset.

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavamuutoksen vireilletulosta 23.11.2020 § 390. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 3.12.2020 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 3.11.2020 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 3.12.2020 - 4.1.2021 Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

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

3.11.2020 päivättyyn kaavaluonnokseen on lausunnon perusteella tehty vähäinen muutos ennen kaavaehdotusvaihetta:

- Kaavan yleisissä määräyksissä lause "Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto" on korjattu muotoon "Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto."

Muutos on vähäinen ja 2.2.2021 päivätty kaavakartta etenee kaavaehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus.

Täydennetty 6.4.2021:

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 2.2.2021 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan 15.2.2021 § 65.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 25.2 - 29.3.2021 välisen ajan.

Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta nähtävilläoln aikana eikä kaavaehdotuksesta saatu lausuntoja viranomaisilta.

2.2.2021 päivättyyn kaavaehdotukseen on tehty vähäinen muutos:

- kaavan yleisissä määräyksissä määräys "Jätteet kerätään jätessäiliöön ja kuljetetaan jätteiden käsittelypaikalle tai kompostoidaan. Komposti on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapurialueiden käytölle eikä vesistölle" korvataan määräyksellä "Jätehuolto tulee hoitaa kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti"

2.2.2021 päivättyyn kaavaehdotukseen on tehty kiinteistöä 895-431-2-123 Tärtönnokka koskeva tekninen muutos:

- korttelin 4 ja samalla kaava-alueen rajausta on tarkistettu kaava-alueen länsi- ja lounaisosassa 25.2.2021 suoritettun maanmittaustoimituksen mukaisesti

Muutos on vähäinen, ja 6.4.2021 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 6.4.2021 päivätyn Lepäisten-Heikkilän ranta-asemakaavan muutoksen kokouksessaan __.__.2021 § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

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

Mitoitus

Täydennetty 6.4.2021:

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,50 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta on noin 1,22 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 0,28 hehtaaria.

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

Kerrosalat

Kaava-alueelle on osoitettu erillispientalojen rakennuspaikalle kerrosalaa yhteensä 300 k-m².

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 300 k-m².

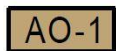
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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 4 (rakennuspaikka 2)****Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.**

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 k-m², erillisen saunarakennuksen 25 k-m² ja venevajan 50 k-m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300 k-m².

Maa- ja metsätalousalueet**Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.**

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

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

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

Yhdyskuntarakenne

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 20 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

Kaavan vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on minimoitu ja rakentamisen sopeutuminen ympäröivään maisemaan otettu huomioon kaavamääräyksissä. Kaavassa osoitettu erillispientalojen rakennuspaikka on jo pitkälti rakennettu.

Rakennusten on kaavamääräyksen mukaan sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan, rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavamuutoksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 31.10.2020, jonka mukaan selvitysalueella ei ole erityisiä luonnonarvoja eikä alueelta ole tarpeen antaa luontoarvoihin perustuvia maankäyttösuosituksia. Kaavamuutoksessa ei osoiteta myöskään uusia rakennuspaikkoja. Kaava-alue on puustoinen ja rakennusala on osoitettu alueella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti niin, että alueella jo olemassa olevat rakennukset on huomioitu rakennusalan sijoittelussa. Rakentaminen sijoittuu pääosin puuston suojaan ja olemassa oleva saunarakennus sijaitsee yli 20 metriä rannasta kasvillisuuden suojassa.

Kaava-alueen lähiympäristössä on loma-asumista, josta lähin noin 50 metrin päässä vastarannalla kaava-alueesta länteen. Etelässä vastarannan loma-asunnot ovat lähes 300 metrin päässä kaava-alueesta. Kaavamuutos ei lisää rakentamista alueella merkittävässä määrin, joten rakentamisen vaikutukset maisemaan ja alueen luonnonoloihin ovat vähäiset.

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 ~~2.2.2021~~ 6.4.2021

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.