

UUSIKAUPUNKI

HEIKKALANPÄÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



23.3.2022

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	7
2. Lähtökohdat.....	8
2.1. Selvitys suunnittelualan oloista	8
Alueen yleiskuvaus	8
Luonnonympäristö	8
Rakennettu ympäristö	10
Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	10
Maanomistus	10
2.2. Suunnittelutilanne.....	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
Maakuntakaava	11
Yleiskaava	13
Ranta-asemakaava	15
Rakennusjärjestys	16
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, vireilletulo sekä kaavaluonnos	20
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	22
	Korttelialueet	22
	Maa- ja metsätalousalueet	22
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 23.3.2022
 - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 23.3.2022
 - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset 23.3.2022
 - 4) Luontoselvitys 9.12.2021, Luonto- ja ympäristötutkimus
Envibio Oy
 - 5) Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin 23.3.2022
 - 6) Vastineet kaavaehdotuksesta saatuihin lausuntoihin __.__.2022
(hyväksymisvaiheessa)

VERSIONHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	25.5.2021	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 18.10.2021 §456
1.0	Kaavaehdotus	23.3.2022	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.__.2022 § __
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	__.__.2022	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa __.__.2022 § __
1.2	Arkistoversio	(__.__.2022)	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI

HEIKKALANPÄÄN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Kaavan nimi:

Heikkalanpään ranta-asemakaavan muutos 2.

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Heikkalanpään ranta-asemakaavan (vahvistettu 18.12.1980) korttelin 7 rakennuspaikkaa 1, korttelin 9 rakennuspaikkoja 1 ja 2, korttelin 10 rakennuspaikokkoja 2, 3, 6 ja 7 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kiinteistöjä 895-497-1-19 RINNERANTA, 895-497-1-22 RANTA-SIPI, 895-497-1-24 SUVILA, 895-497-1-25 LEPPÄRANTA ja 895-497-1-56 Ristola sekä osaa kiinteistöistä 895-497-1-39 Epi ja 895-497-1-60 Pihlajaranta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 7, osa korttelista 9 ja 10, luonnonsuojelualuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on päätetty,
osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos on hyväksytty 18.10.2021

Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 28.10.–29.11.2021

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä __.__.–__.__.12.2022

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan __.__.2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

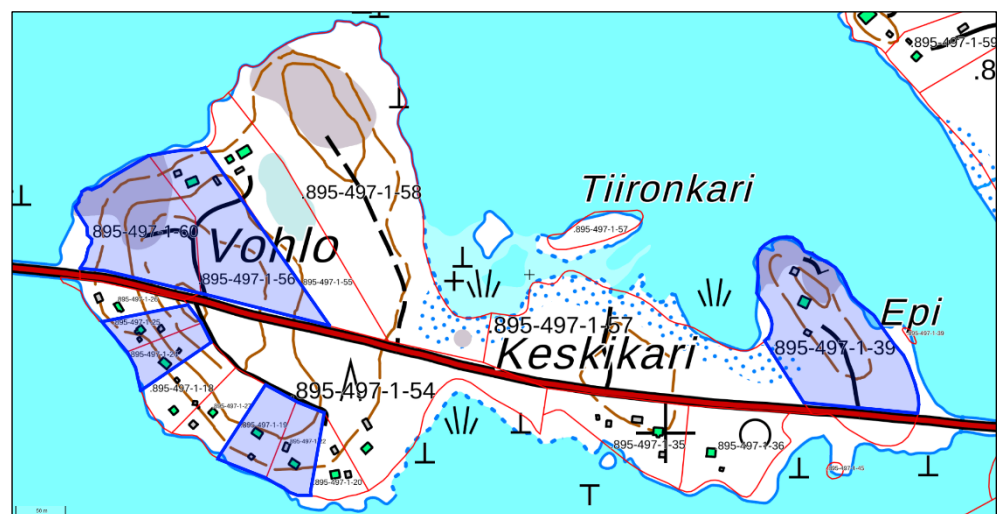
Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Vohlon saarella Pitkäluodontien varrella Lautveden vesialueella noin 12 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta etelään. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys ja se sijaitsee lähellä mannerta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © MML.

Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © MML.



Suunnittelualan likimääräinen raja-alue ilmakuvalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva, © MML.

1.3. Kaavan tarkoitus

Suunnittelutyön tavoitteena on muuttaa Heikkalanpään ranta-asemakaavan (vahvistettu 18.12.1980) korttelin 7 rakennuspaikka 1 (895-497-1-39 Epi), korttelin 9 rakennuspaikat 1 ja 2 (895-497-1-56 Ristola ja 895-497-1-60 Pihlajaranta) sekä korttelin 10 rakennuspaikat 6 ja 7 (895-497-1-19 RINNERANTA ja 895-497-1-22 RANTASIPI) vakituiseen asunnon rakennuspaikaksi (AO) ja kasvattaa niiden rakennusoikeutta 250–300 m²:iin. Tavoitteena on myös kasvattaa korttelin 10 rakennuspaikkojen 2 ja 3 (895-497-1-25 LEPPÄRANTA ja 895-497-1-24 SUVILA) rakennusoikeutta 175 m²:iin.

Rakennuspaikat rajataan kaavamuutoksessa tarkoituksenmukaisella tavalla. Korttelialueen lopullinen rajausta ratkaistaan kaavamuutoksessa. Alueen suunnittelussa otetaan huomioon nykyäänökset, luonnonolosuhteet ja alueen muut ominaispiirteet.

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualueella on kuusi rakennettua omarantaista rakennuspaikkaa. Suunnittelualue koskee kiinteistöjä 895-497-1-19 RINNE-RANTA, 895-497-1-22 RANTASIPI, 895-497-1-24 SUVILA, 895-497-1-25 LEPPÄRANTA, 895-497-1-39 Epi, 895-497-1-56 Ristola ja 895-497-1-60 Pihlajaranta. Suunnittelualue koostuu neljästä palstasta.

Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 775 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 740 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 5,24 hehtaaria.

Luonnonympäristö

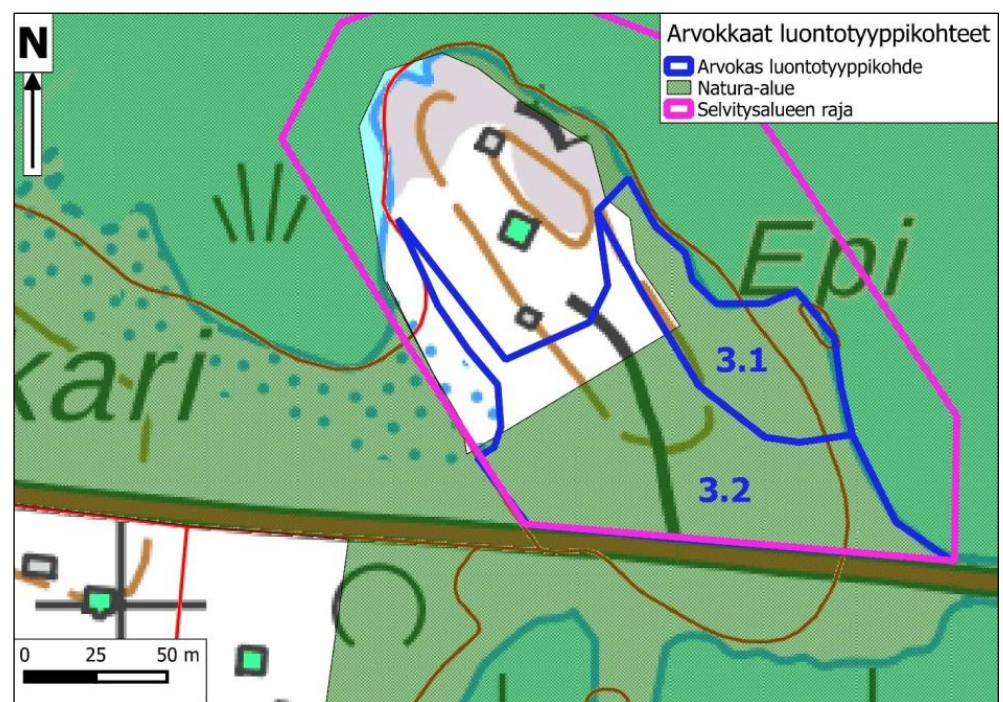
Suunnittelualue sijoittuu Vohlon ja Epin saarille. Vohloa ja Epiä yhdistää Keskikari, ja nämä kolme aikoinaan erillistä saarta muodostavat nyt yhden saaren. Saaren läpi kulkee Pitkäluodon mantereeseen yhdistävä pengertie. Epin saarella pengertien pohjoispuolella on rehevää runsasravinteista, lehtipuustoista tuoretta lehtoa. Epin länsipuolella sijaitsee ruovikkoinen matala lahti. Vohlo on Epiä selvästi karumpi. Pengertien pohjoispuoli on hoidettua kangasmetsää. Pohjoisrannalla on myös melko avoimia kallioita ja pengertien kupeessa ruovikkoa.



Suunnittelualue rajautuu Lautveden Natura 2000 -alueeseen (FI0200044), jonka suojeluperusteena on alueen säilyttäminen pesivälle ja erityisesti muuttomatkalla olevalle linnustolle suotuisana. Lautveden alue muodostuu laajasta merenlahdesta, jonka rannat ovat monien matalien ja kivikkoisten pikkulahtien leimaamia. Alueella on runsaasti pikkusaaria, luotoja ja kareja, jotka ovat alueen monipuoliselle linnustolle tärkeitä pesimäpaikkoja.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueelta on kesällä 2021 laadittu luontoselvitys, joka on kaavaselostuksen liitteenä (liite 4). Luontoselvityksen mukaan Epinsaari on kokonaisuudessaan luontoarvoiltaan merkittävä. Saaren itärannalla on luonnonsuojelulain luontotyyppinkin määritelmän täyttävä saarnilehto ja muu osa saaren rakentamattomasta osasta on runsasravinteista tuoretta lehtoa. Kumpikin edellä mainituista kohteista sisältyy suurimmaksi osaksi Natura-alueeseen. Natura-alueeseen sisältyvän osan lisäksi myös Naturan ulkopuoliset edellä mainittujen kohteiden osat tulee jättää rakentamatta.



Arvokkaat luontotyyppikohteet (ei rakentamista).

Kaavaluonnoksessa esitetään kahta tonttia lukuun ottamatta nykyisten kesämökkkitonttien muuttamista vakituiseen asumiseen mahdollistaviksi. Samalla esitetään kaikkien tonttien rakennusoikeuden lisäämistä. Nykyiseen kaavaan verrattuna muutokset ovat suhteell-

lisen vähäisiä, joskin ne tulisivat todennäköisesti lisäämään nykyisten kesämökkien käyttöastetta. Kaiken kaikkiaan linnustoon kohdistuva häiriö ei nykytilanteeseen verrattuna olennaisesti lisäännä, sillä pengertien nykyisinkin vilkas liikenne ei juuri lisääntyisi ja Vohlon saarella on jo nyt paljon kesämökkejä. Myös Epin saari on jo nyt aktiivisessa kesämökkikäytössä.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on seitsemän loma-asunnon rakennuspaikkaa, jotka ovat yhtä lukuun ottamatta rakennettuja. Vohlon saarella on yhteensä 15 lomarakennuspaikkaa, ja yksi vakituisen asunnon rakennuspaikka. Lähistöllä Pitkäluodon itärannalla on myös rakennettuja vakituisen asunnon rakennuspaikkoja.



Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualueella sijaitsevat 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 riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

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

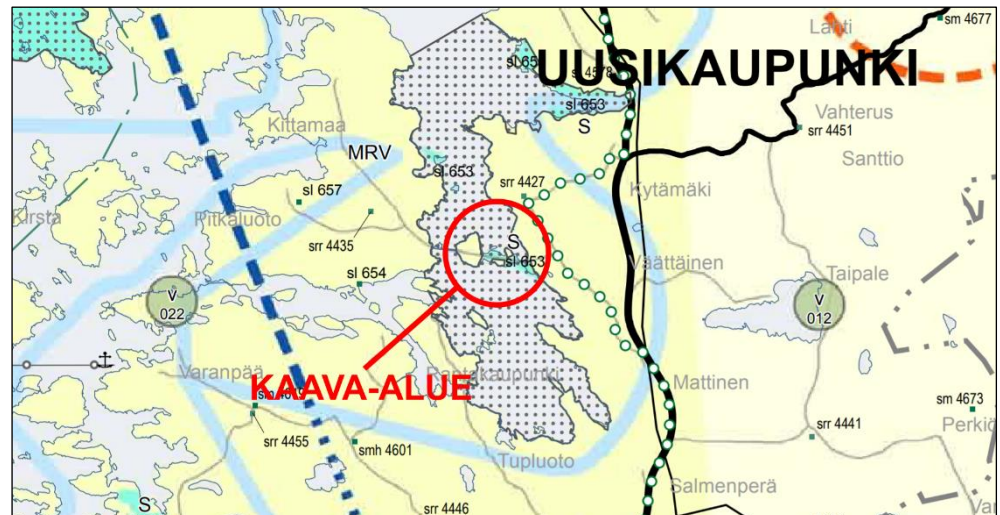
Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelumääräyksen mukaisesti 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.

Suunnittelualueen itäisin palsta kuuluu osittain suojelualueeseen (S), jolla on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnon-, maiseman- ja vesiensuojelualueet ja -kohteet. Tunnus (sl 653) viittaa Lautveden sl-alueeseen. Suojelumääräyksen mukaisesti suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2: 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %. Suunnittelumääräyksen mukaisesti kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa alue-tunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisranta-viivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Suunnittelualue rajautuu lintuvesien suojeluohjelmaan kuuluvaan Lautveden Natura 2000 -alueeseen (FI0200044).

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.

MRV	MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSSALUE Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystunnuksen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoimintoihin. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteisen pysyvään asutukseen. SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYS: 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.
S sl 123	SUOJELUALUE / -RYHMÄ / -KOHDE Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät luonnon-, maiseman- ja vesien suojelualueet ja -kohteet. Tunnus (sl 123) viittaa luetteloon inventoiduista luontokohteista ja -alueista. SUOJELUMÄÄRÄYS: Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.
NATURA-ALUEET	NATURA-ALUEET Valtioneuvoston Natura 2000-päätöksen mukaan rajatut alueet. SUOJELUMÄÄRÄYS: Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.
②	LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN DIMENSIONERING AV FRITIDSBEBYGGELSE DELOMRÅDESVIS 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 % 5-7 fbe/km, fri strand 40 % SUUNNITTELMÄMÄÄRÄYS: Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa alue-tunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisranta-viivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Uudenkaupungin alueella on voimassa tuulivoimavaihemaakunta-kaava (vahvistettu ympäristöministeriössä 9.9.2014), luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (tullut voimaan maakuntahallituksen päätöksellä 13.9.2021) sekä hyväksytty taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018). Vaihemaakuntakaavoissa ei ole osoitettu uusia merkintöjä suunnittelualueelle.

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.

Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu pääosin loma-asunto-alueeksi (RA). Loma-asutusta varten varatulle alueelle 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.

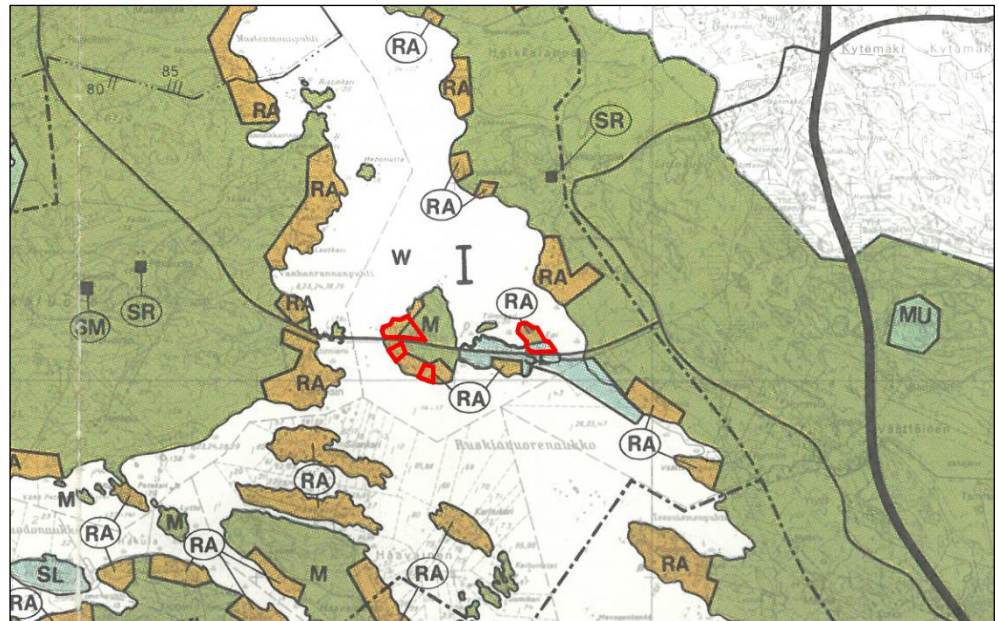
Suunnittelualueen itäosaan on yleiskaavassa osoitettu luonnonsuojelualue (SL). Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia, jotka saattavat turmella alueen luontoa ja vaikeuttaa alueen muodostamista luonnonsuojelualueeksi. Suunnittelualueen länsiosaan on yleiskaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltainen alue (M).

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen I (4 las/rantakm tai 1 las/3 ha maa-aluetta), jolla loma-asutuksen mitoitusena käytetään neljää loma-asuntoa rantakilometriä kohden tai yhtä loma-asuntoa kolmea hehtaaria maa-aluetta kohden siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviihvasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Ranta-asemakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaava-alueeseen, jossa vuoden 1980 jälkeen tapahtuneita lohkomisia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määritettäessä.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 12.4.2021 (§ 168) todennut tarpeen muuttaa vähäiseltä osin Uudenkaupungin ranta-alueille 25.8.1994 vahvistettua osayleiskaavaa. Tavoitteena on kumota määräys kantatilavuodesta koko osayleiskaavan aluetta koskien.

Suunnittelualueen likimääräinen rajausta yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.

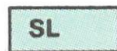


Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.



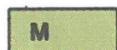
LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOITTA LOMA-ASUNTOJA Siten, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIHAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA Siten, ETTÄ RAKENNUSTEN 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.



LUONNONSUOJELUALUE.

ALUE ON LUONNONSUOJELULAIN NOJALLA SUOJELTU TAI SUOJELTAVAKSI TARKOITETTU. ALUEELLE EI SAA RAKENTAA RAKENNUKSIA JOTKA SAATTAVAT TURMELLA ALUEEN LUONTOA JA VAIKEUTTAA ALUEEN MUODOSTAMISTA LUONNONSUOJELUALUEEKSI.

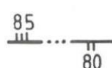


MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINENVALTAINEN ALUE.

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUKSESSA KÄYTETÄÄN OSA-ALUEITTAIN SEURAAVIA OHJEITA.

I

4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIHASTA VÄHINTÄÄN 60% TULEE JÄTTÄÄ VA-PAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA 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.

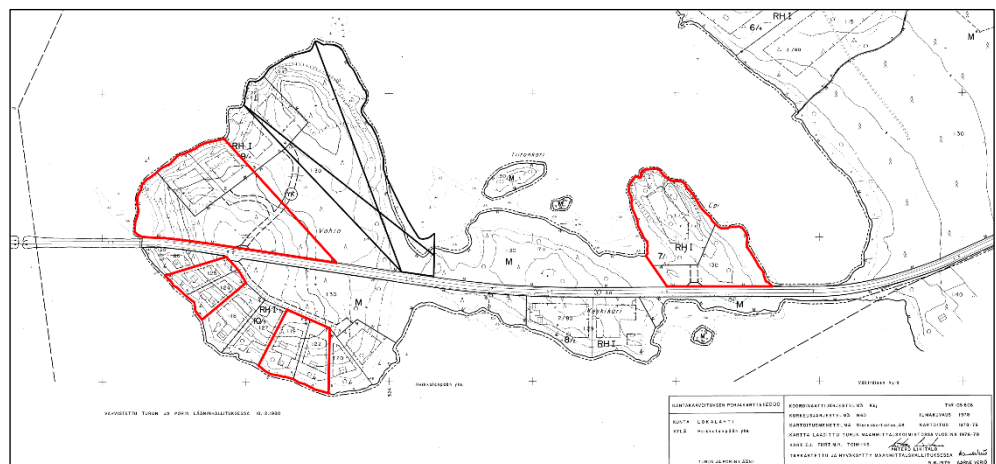
Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Heikkalanpään ranta-asemakaava, joka on vahvistettu Turun ja Porin lääninhallituksessa 18.12.1980.

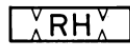
Suurin osa suunnittelualueesta on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntorakennusten korttelialueeksi (RH), jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunto- sekä saunarakennuksen. Rakennuspaikan kerrosala saa olla enintään 120 m², ellei kaavamääräyksiin muuta osoiteta. Kaavassa on osoitettu rakennuspaikkojen enimmäislukumäärä korttelissa. Rakennusalan ulkopuolinen osa on osoitettu rakennuspaikan osaksi, joka on säilytettävä luonnonvaraisena (i). Osa kaava-alueen länsiosasta on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M), jolle loma- tai saunarakennusten rakentaminen on kielletty. Maa- ja metsätalousalueelle kohdistuu myös yhteiskäyttöalueen (YK) merkintä sekä ohjeellinen ajoyhteys.

Muutettavan ranta-asemakaavan yleisten määräysten mukaan rakennusten on oltava puurakenteisia ja niiden julkisivut on maalattava tai muutoin käsiteltävä tumman ja himmeän sävyisiksi. Alueella sallitaan jätteiden poisto ainoastaan umpinaiseen säiliöön ja poiskuljetus tai kuivakäymälät sekä kompostointi. Jätehuolto on hoidettava niin, ettei siitä koidu haittaa naapureille eikä yhteiskäyttöalueiden käytölle ja ettei saastetta joudu mereen, pohjaveen eikä juomavedenottamoihin. Saunajätevedet on imeytettävä maahan vähintään 15 metrin etäisyydelle vesistöstä.

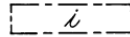
Suunnittelualueen likimääräinen raja voimassa olevassa asemakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



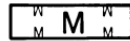
Ote voimassa olevasta asemakaavasta (vahvistettu 18.12.1980).



LOMA-ASUNTORAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JONKA RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN LOMA-ASUNTO- SEKÄ SAUNARAKENNUKSEN. RAKENNUSPAIKAN KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 120M², ELLEI KAAVAMÄÄRÄYKSIN MUUTA OSOITETA



RAKENNUSPAIKAN OSA, JOKA ON SÄILYTETTÄVÄ LUONNONVARAISENA



MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLE LOMA- TAI SAUNARAKENNUKSEN RAKENTAMINEN ON KIELLETTY

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 14.8.2018. Rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan vähintään 3 000 m². Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, peruskorjausta eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakennusluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa. Käyttötarkoituksen muutoksessa rakennuspaikan pinta-alan tulee kuitenkin olla vähintään 3 000 m², kun käyttötarkoitus muuttuu asuinrakennukseksi.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m² ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m². Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150–200 m². Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa korkeintaan 200 m²:iin, mikäli rakennuspaikka on yli 3 000 m² ja se on puustoinen. Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja. Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m²,
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²,
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²,
- kolme talousrakennusta, 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,
- kolme talousrakennusta, joiden 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.

Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, 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 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. Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,30 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää seuraavat kriteerit:

1. Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3 000 m².
2. Rakennuspaikalle tulee olla järjestettynä riittävä veden saanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä esitetyllä tavalla.
3. Poikkeamisluvan hakijan tulee esittää jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma poikkeamishakemuksen yhteydessä.

4. Rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie, jota pitkin esim. palo-, pelastus- ja lieteautot pääsevät rakennuspaikalle, tai mahdollisuus tällaisen järjestämiseen, mistä otetaan ehto poikkeamislupaan.
5. Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.
6. Saaressa, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä perusteita. Poikkeuksena voidaan käsitellä vanhoja kalastajatiloja.
7. Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittäväillä perusteilla pysyvään asumiseen tarkoitetuiksi.
8. Alueilla, jotka ovat luonnonarvoiltaan herkkiä ja joille voidaan sijoittaa vain pienehköjä rakennuksia, ei käyttötarkoitusta muuteta.
9. Alavilla alueilla, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, ei loma-asuntojen käyttötarkoitusta muuteta.
10. Käyttötarkoitusta ei myöskään muuteta, mikäli on nähtävissä, että yhdyskuntarakenne merkittävästi hajoaa ja muodostuu taaja-asutusta.
11. Pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai veden saanti ja jätevesien käsittelyn/viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.
12. Rakennusluvassa rakennuksen teknisten ominaisuuksien on täytettävä voimassaolevat määräykset.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 14 § 4 mom.) mukaan rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Kantakiinteistöselvitys

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

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kesällä 2021. Selvityksen laati FM (biologi) Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä. Luontoselvityksen maankäyttösuosituksen on huomioitu kaavaehdotusta laadittaessa. Luontoselvitys on selostuksen liitteenä (liite 4).

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta 27.4.2021 (Maanmittauspalvelu Puttonen Oy, mittakaava 1:2000, mittausluokka 3, koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22, korkeusjärjestelmä N2000). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty Uudessakaupungissa 27.5.2021.

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

Osalliset, vireilletulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS), joka on kaavaselostuksen liitteenä (liite 2).

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavamuutoksen vireilletulosta 18.10.2021 § 456. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 28.10.2021 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 25.5.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 28.10.–29.11.2021 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä kaksi lausuntoa ja kolme mielipidettä. Kaavan laatija antoi lausuntoihin ja mielipiteisiin vastineet, ja lausunnot ja mielipiteet otettiin huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Vastineyhteen veto kaavaluonnoksesta saatuihin lausuntoihin ja mielipiteisiin on selostuksen liitteenä (liite 5).

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 23.3.2022 päivätyn kaavaehdotuksen __.__.2022 § __. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.2022 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __.__.2022 päivätyn Heikkalanpään ranta-asemakaavan muutoksen 2 kokouksessaan __.__.2022 § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa muutetaan osa vapaa-ajan asuinrakennuspaikoista (RH) vakituiseen asunnon rakennuspaikoiksi (AO) sekä kasvatetaan rakennuspaikkojen rakennusoikeutta.

Kaavamuutoksessa on osoitettu yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialuetta (AO-1 ja AO-2), loma-asuntojen korttelialuetta (RA), luonnonsuojelualuetta (SL) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 5,24 hehtaaria. Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialuetta (AO-1 ja AO-2) on noin 2,59 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta (RA) noin 0,50 hehtaaria, luonnonsuojelualuetta (SL) noin 0,68 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 1,47 hehtaaria.

Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 775 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 740 metriä.

Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

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

Kerrosalat

Kaava-alueelle on osoitettu kolmelle asuinrakennuksen rakennuspaikalle (AO-1) kerrosalaa yhteensä 900 k-m² (3 x 300 k-m²), kahdelle asuinrakennuksen rakennuspaikalle (AO-2) kerrosalaa yhteensä 500 k-m² (2 x 250 k-m²) sekä kahdelle vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikalle (RA) kerrosalaa yhteensä 350 k-m² (2 x 175 k-m²).

Kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 750 k-m². Kaava-alueen nykyinen rakennusoikeus oli yhteensä 840 k-m², eli rakennusoikeuden määrä kasvaa yhteensä 910 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

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen on selostuksen liitteenä (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 7 (rakennuspaikka 1), kortteli 9 (rakennuspaikat 1 ja 2)

AO-1

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

Kortteli 10 (rakennuspaikat 6 ja 7)

AO-2

Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m², erillisen saunarakennuksen 25 m² ja erillisen vierasmajan 25 m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 250 m².

Kortteli 10 (rakennuspaikat 2 ja 3)

RA

Loma-asuntojen korttelialue.
Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen vapaa-ajan asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta. Vapaa-ajan asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 125 m², erillisen saunarakennuksen 25 m² ja erillisen vierasmajan 25 m². Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 175 m².

Luonnonsuojelualueet

SL

Luonnonsuojelualue.

Maa- ja metsätalousalueet

M

Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Viisi muutettavan ranta-asemakaavan 16 loma-asuntojen rakennuspaikasta osoitetaan kaavamuutoksessa erillispientalojen rakennuspaikaksi, joten vakituinen asuminen ei merkittävästi lisäännä. Kaavamuutoksella ei katsota olevan vähäistä suurempaa vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö on sopeutettu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Kaavan vaikutus rakennettuun ympäristöön on melko vähäinen.

Kaava-alueen läheiset ranta-alueet ovat pääosin rakennettuja. Suunnittelualueen lähialueilla on myös ympärivuotista asutusta, joten kaavamuutoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueelle on kiinteä tieyhteys. Kaava-alue sijaitsee olemassa olevan palveluverkon läheisyydessä.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla ei katsota olevan vaikutusta yhdyskuntatalouteen. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden tai katujen rakentamista.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Uudenkaupungin keskustassa, maanteitse noin 12 kilometriä suunnittelualueesta pohjoiseen.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen määrään alueella eikä kaavasta aiheudu tiestön parantamistarpeita.

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuuotoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysarvoihin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaavaratkaisussa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, eikä kaavamuuotoksella ole merkittävää vaikutusta alueen maisemarakenteseen.

Kaavan vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on minimoitu, ja rakennusten sopeutuminen ympäröivään maisemaan on 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, ettei kaavamuuotoksesta aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen. Kaavamuuotos ei lisää rakentamista alueella merkittävässä määrin, joten rakentamisen vaikutukset maisemaan ja alueen luonnonoloihin ovat vähäiset.

Kaavamuuotoksessa 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. Kaavamuuotoksessa osoitettu rakennusoikeuden korotus on näin ollen perusteltu ja kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen. Suunnittelualueen rakennuspaikat ovat pääosin puustoisia ja rakennusalat on pyritty sijoittamaan puuston suojaan siten, että rakennukset näkyisivät mahdollisimman vähän rantamaisemassa. Rakennuspaikoille osoitettu kerrosluku Iu^{1/2} ei myöskään merkittävässä osin lisää alueella rakentamisesta aiheutuvia maisemahaittoja. Suunnittelualueella ei ole erityisiä maisema-arvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa. Ranta-asemakaava-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 128 §) mukainen toimenpiderajoitus.

Kaavamuuotoksessa rakennusalat noudattelevat likimain alueella voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettuja rakennusaloja. Kaavamuuotoksessa rakennuspaikkojen rakennusaloja on kasvatettu pääasiassa rannasta poispäin. Ainoastaan korttelin 9 ra-

kennuspaikan 1 rakennusala on hieman kasvatettu länteen ja lounaaseen kohti rantaa, mutta kuitenkin alin rakentamiskorkeus +2,30 metriä (N2000) huomioiden. Lisäksi korttelin 10 rakennuspaikalle 7 on lisätty saunarakennuksen rakennusala rannan puolelle.

Suunnittelualueen edustalla oleva vesialue sekä osa suunnittelualueen itäosasta kuuluvat Natura 2000 -alueeseen (Lautvesi FI0200044). Alue on osoitettu kaavassa luonnonsuojelualueeksi (SL) todellinen rantaviiva huomioiden sekä Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi (nat). Rakennuspaikan rakennusala ei ole osoitettu Natura-alueelle. Rakennuspaikan edustan Natura-alueisiin kuuluvilla vesialueilla on lisäksi huomiotava, että esimerkiksi rannan ruoppaaminen muun kuin vanhan väylän osalta ei ole mahdollista. Natura-alueeseen kuuluvaan vesistöön tai ranta-alueeseen ei siten jatkossakaan sijoitu vesistön tai rannan olosuhteita muuttavia, rehevöittäviä tai muuten vaarantavia toimintoja, eikä ranta-asemakaavan muutoksella voida katsoa olevan merkittäviä vaikutuksia Natura 2000 -verkostoon kuuluvaan alueeseen. Kaa-voitushankkeella ei ole merkittävää vaikutusta luonnonarvoihin, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon, joten alueella ei ole tarpeellista tehdä luonnonsuojelulain mukaista niin sanottua Natura-vaikutusten arviointia.

Epin saarella sijaitseva luontoselvityksessä todettu saarnilehto (jalopuumetsikkö ja rehevä lehtolaikku) on kaavassa osoitettu luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena (luo-1), joka tulee jättää rakentamatta, sekä säilyttää ja hoitaa luonnontilaisena.

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 alueen 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 __.__.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Jussi Jääoja
tekn.kand.