

UUSIKAUPUNKI

ISO-KASKISTEN LINTURAUMANTIEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



Kuva: Pasi Lappalainen

24.3.2022 (24.5.2022)

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 suunnittelualueen oloista	8
Alueen yleiskuvaus	8
Luonnonympäristö	8
Rakennettu ympäristö	8
Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne	9
Maakuntakaava	9
Vaihemaakuntakaava	11
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	14
Rakennusjärjestys	15
Kantatilaselvitys	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 ja vireilletulo sekä kaavaluonnos	19
Kaavaehdotus	19
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 24.3.2022
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 24.3.2022
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset 24.3.2022
- 4) Vastineet kaavaluonnoksesta saatuihin kommentteihin 24.3.2022

VIITEASIAKIRJAT

- 1) Iso-Kaskisten Linturaumantien ranta-asemakaavan luontoselvitys 2012

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	8.12.2021	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 24.1.2022 § 31.
1.0	Kaavaehdotus	24.3.2022	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 11.4.2022 § 147.
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	24.5.2022	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa __.__.20__ § __.
1.2	Arkistoversio	(__.__.20__)	

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI ISO-KASKISTEN LINTURAUMANTIEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Iso-Kaskisten Linturaumantien ranta-asemakaavan (hyväksytty 4.3.2013) korttelia 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kiinteistöä 895-423-1-1 Salonranta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 1 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	3.2.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	3.2.–7.3.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	21.4.–23.5.2022
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__._.20__

1.2. Kaava-alueen sijainti

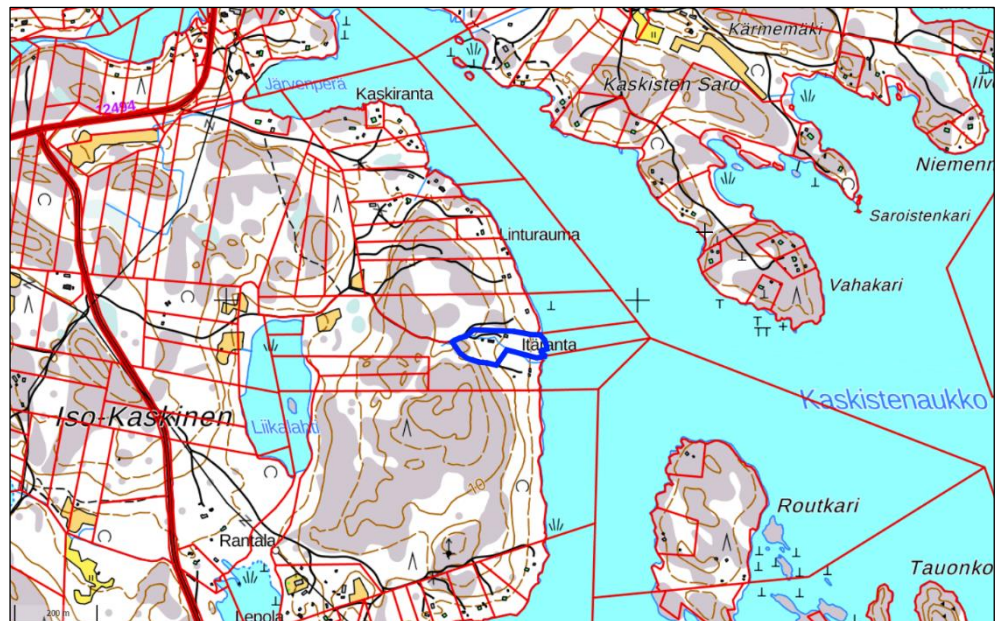
Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Lyökissä Iso-Kaskisen saarella Ruotsinveden makeavesialtaan rannalla noin 21 kilometrin etäisyydellä Uudenkaupungin keskustan palveluista (noin 12 kilometriä linnuntietä). Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys, jossa on julkista liikennettä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.

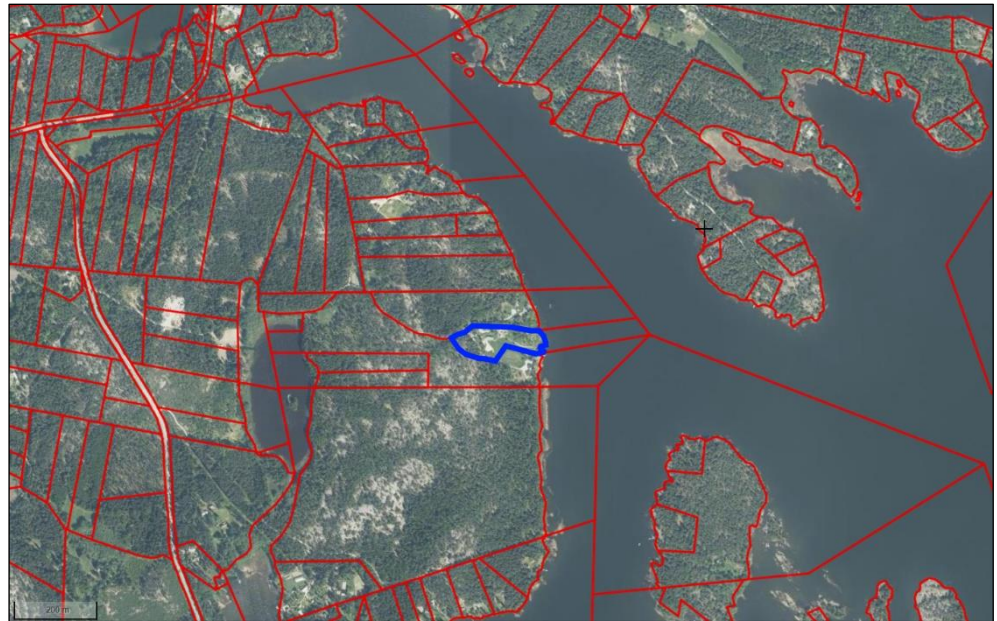


Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © Maanmittauslaitos.

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



Suunnittelualueen likimääräinen rajaus maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © Maanmittauslaitos.



Suunnittelualueen likimääräinen raja- ja rajaus ilmakuvalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva, © Maanmittauslaitos.

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa loma-asuntojen korttelialue (RA) erillispientalojen korttelialueeksi (AO) kiinteistön 895-423-1-1 Salonranta alueella, sekä mahdollistaa kaavan kokonaisrakennusoikeudeksi 300 kerrosalaneliömetriä.

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee kiinteistöä 895-423-1-1 Salonranta ja siellä olevaa RA-lomarakennuspaikkaa sekä maa- ja metsätalous-alueita.

Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 70 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 55 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on 1,2981 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin pihamaata ja niittyä. Alueen länsiosassa on kallioista metsämaata ja rannassa lehtipuustoa.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on vapaa-ajan asuinrakennus, saunarakennus ja talousrakennuksia.

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

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

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen 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 muun muassa uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Suunnittelualueelle on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä ulkoilu-, retkeily-, urheilu- tai muu virkistysaluekohde (v, 024). Kohdemerkintä on vaihemaakuntakaavassa korvattu aluemerkinällä, joka rajautuu suunnittelualueeseen.

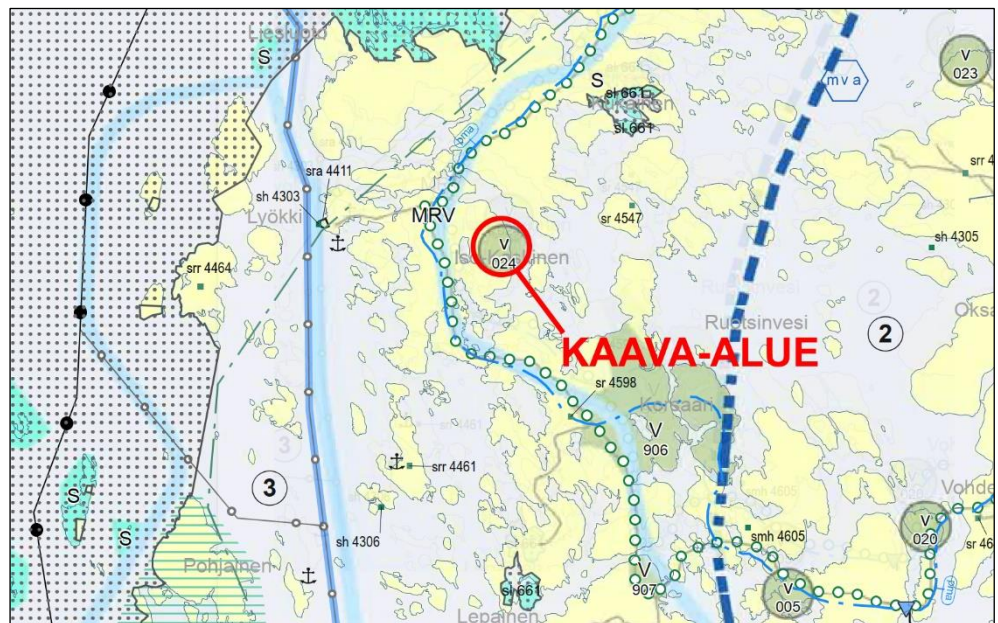
Alueelle on osoitettu myös pintaveden muodostumisalue (pma), jonka suunnitelmissa ja toimenpiteissä on suojelumääräyksen mukaisesti otettava huomioon pintaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Lisäksi Ruotsinveden makeanvesialtaaseen on osoitettu yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeä raakavesilähde (mva), jonka suunnitelmissa ja toimenpiteissä on suojelumääräyksen mukaisesti otettava huomioon, ettei yhdyskuntien pintavedenottamoiden raakavesilähteinä toimivilla vesistöalueilla toteuteta toimenpiteitä, jotka voivat heikentää veden laatua.

Suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeseen. Suunnittelumääräyksen mukaan toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia. Alueelle tulee laatia

alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovittava kehittämissuunnitelma.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2: 5–7 lay/km, vapaata rantaa 40 %. Suunnittelu-määräyksen 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.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.

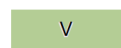


MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitut haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemissa 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.



VIRKISTYSALUE / -KOHDE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.



PINTAVEDEN MUODOSTUMISALUE

SUOJELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesien suojeleminen on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.





YHDYSKUNNAN VEDENHANKINNAN KANNALTA TÄRKEÄ RAAKAVESILÄHDE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon, ettei yhdyskuntien pintavedenottamoiden raakavesilähteinä toimivilla vesistöalueilla toteuteta toimenpiteitä, jotka voivat heikentää veden laatua.



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.



LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN

DIMENSIONERING AV FRITIDSBEBYGGELSE DELOMRÅDESVIS

5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %

5-7 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 prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Maakuntakaavan yleismääräysten mukaisesti koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Virkistys- tai suojelualueilla taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostojä tai alueita varten osoitetuilla alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Rakentamisrajoitus ei koske ohjeellisia- eikä yhteystarve-merkintöjä. Kuntakaavoituksen yhteydessä on tarkistettava maakuntamuseolta rakennusinventointitilanne.

Vaihemaakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 27.8.2018). Vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu uusia merkintöjä suunnittelualueelle.

Suunnittelualueelle on voimassa luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 13.9.2021). Maakuntakaavassa suunnittelualueelle osoitettu virkistysaluekohde on vaihemaakuntakaavassa korvattu aluemerkinällä (V), joka rajautuu suunnittelualueeseen. Suunnittelualue kuuluu vaihemaakuntakaavan matkailun, retkeilyn ja virkistysalueen kehittämissuunnitelmaan, jolla on osoitettu valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistysalueen kehittämissuunnitelman kohdealueet. Suunnittelumääräyksen mukaisesti suunnitel-

mien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla. Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä.



Ote luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta.

- ■ ■ ■ ■ MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE
Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealue

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestäväällä tavalla.

Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

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-asuntoalueeksi (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 raken-

tamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa on luonnon-tilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Suunnittelualueen länsiosa on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

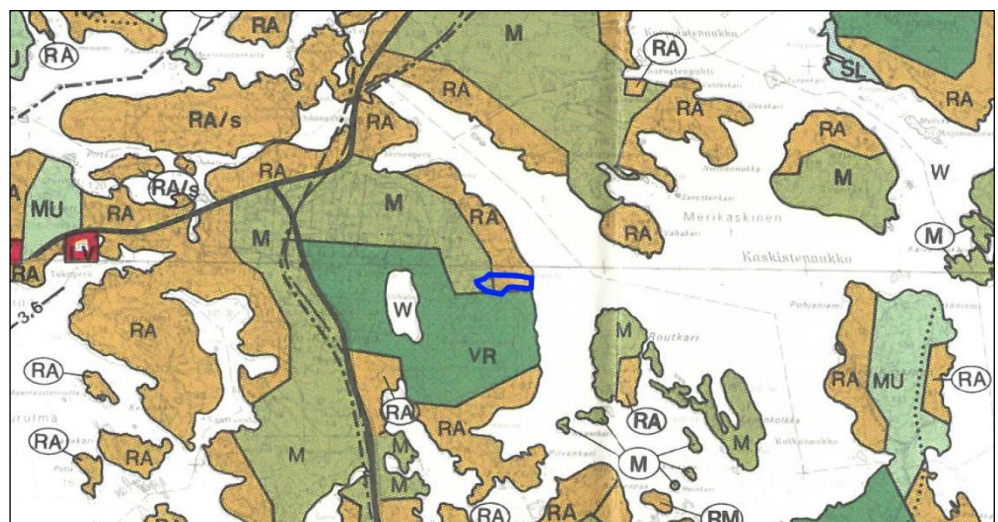
Suunnittelualue kuuluu makeavesialtaan lähivaluma-alueeseen (pv). Alueen käyttö ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei valumavedet tai jätevedet aiheuta haittoja makeanvedenlaualle. Suunnittelualue rajautuu etelässä retkeily- ja ulkoilualueeseen (VR).

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



Suunnittelualue kuuluu yleiskaava-alueeseen, jossa vuoden 1985 jälkeen tapahtuneita lohkomisia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määrittäessä.

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 raja-
aus yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



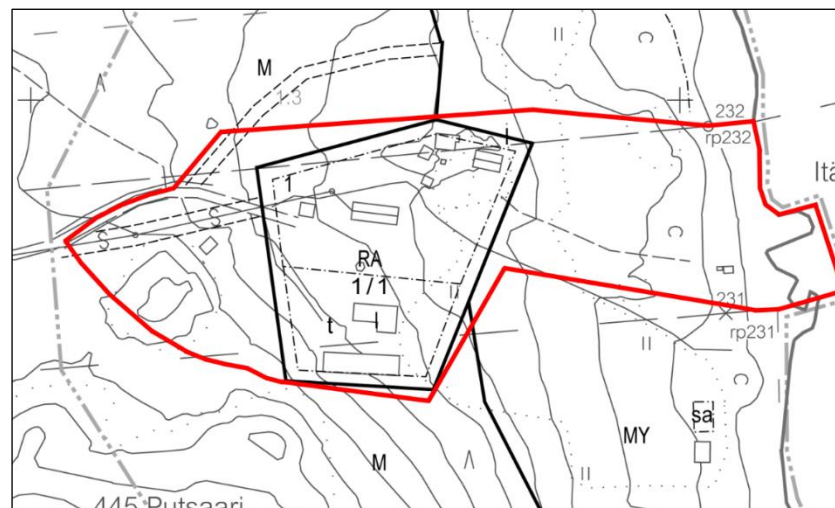
Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.

RA	LOMA-ASUNTOALUE. LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIIJOITTAA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIVAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIIJOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKENNUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIIJOITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINENVALTAINEN ALUE.
	MAKEAVESIALTAAN LÄHIVALUMA-ALUE. ALUEEN KÄYTTÖ JA RAKENTAMINEN TULEE TOTEUTTAA SITEN, ETTEI VALUMAVEDET TAI JÄTEVEDET AIHEUTA HAITTOJA MAKEAVEDENLTAALLE. LOMA-ASUTUKSEN MITOITUKSESSA KÄYTETÄÄN OSA-ALUEITTAIN SEURAAVIA OHJEITA.
I / M V	4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 60% TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ.
	YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA, JOSSA VUOSILUKUA TARKOITTAVA MERKINTÄ ILMAISEE VUODEN, JONKA JÄLKEEN TAPAHTUNEITA LOHKOMISIA EI OTETA HUOMIOON TILOJEN RAKENNUSOIKEUTTA MÄÄRITTEÄSSÄ.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa Iso-Kaskisten Linturaumantien ranta-asemakaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 4.3.2013. Suunnittelualue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), jonka rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon (100 m²), vierasmajan (25 m²) ja saunan (25 m²). Talousrakennuksia saa rakentaa talousrakennusten rakennuslalle enintään 100 m². Suunnittelualueen länsiosaan on osoitettu myös maa- ja metsätalousaluetta (M) ja itäosaan maa- ja metsätalousaluetta, jolla on ympäristöarvoja (MY).

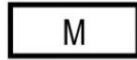
Suunnittelualueen likimääräinen raja voimassa olevassa asemakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Iso-Kaskisten Linturaumantien ranta-asemakaavasta.



Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon (100 m²), vierasmajan (25 m²) ja saunan (25 m²). Talousrakennuksia saa rakentaa talousrakennusten rakennusalalle enintään 100 m².



Maa- ja metsätalousalue. Alueella ei ole rakennusoikeutta.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja. Alueella ei ole muuta kuin erikseen osoitettua rakennusoikeutta.

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 kokonaisuudessaan,
- 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 aaltoiluvara 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. Saarella, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä perusteita. Poikkeuksena voidaan käsitellä vanhoja kalastajajonoja.
7. Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittäville 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 ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Kantatilaselvitys

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

Luontoselvitys

Alueelta on laadittu luontoselvitys vuosien 2009–2012 aikana voimassa olevaa ranta-asemakaavaa laadittaessa. Luontoselvityksessä suunnittelualueelta ei löydetty luonnonsuojelu- tai vesilain mukaisia erityisesti huomioitavia kohteita tai uhanalaista lajistoa. Aluetta ei myöskään voida pitää linnustoltaan, eläimistöltään tai kasvillisuudeltaan merkityksellisenä. Luontoselvitystä ei ole tarpeen päivittää, sillä kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22, korkeusjärjestelmä N2000). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty Uudessakaupungissa 30.3.2022 (kiinteistöinsinööri Leena Viljanen).

Rakennuskiellot

Suunnittelualueella 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 ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

Osalliset ja vireilletulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavamuutoksen vireilletulosta 24.1.2022 § 31. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 3.2.2022 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 8.12.2021 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 3.2.–7.3.2022 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään lausuntoa eikä mielipidettä, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta. Kaavan laatija antoi kommentteihin vastineet, ja kommentit otettiin huomioon kaavaehdotusta laadittaessa. Vastineyhteenveto kaavaluonnoksesta saatuihin kommentteihin on selostuksen liitteenä (liite 4).

Kaavaehdotus

Täydennetty 24.5.2022.

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 24.3.2022 päivätyn kaavaehdotuksen 11.4.2022 § 147. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 21.4.–23.5.2022 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään lausuntoa eikä muistutusta.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __.__.20__
päivätyn Iso-Kaskisten Linturaumantien ranta-asemakaavan muu-
toksen kokouksessaan __.__.20__ § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa muutetaan loma-asuntojen korttelialue (RA) erillispientalojen korttelialueeksi (AO) sekä tarkennetaan maa- ja metsätalousalueiden (M, MY) rajauksia.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,2981 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta (AO) on 0,5292 hehtaaria, ja maa- ja metsätalousaluetta (M, MY) 0,7689 hehtaaria. Suunnittelualueella on rantaviivaa yhteensä noin 70 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 55 metriä. Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

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

Kerrosalat

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa erillispientalojen korttelialueelle 275 k-m² sekä maa- ja metsätalousalueelle 25 k-m² (venevaja) eli 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.

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

Korttelialueet

Kortteli 1



Erillispientalojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa enintään yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen (200 m²), vierasmajan (25 m²), saunan (25 m²) ja talousrakennuksia (korkeintaan 75 m² talousrakennusten rakennusalalle). Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 275 m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.
Alueella ei ole rakennusoikeutta.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alueella ei ole muuta kuin erikseen osoitettua rakennusoikeutta.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, mutta muutetaan yksi vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikka vakituiseen asumisen rakennuspaikaksi. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestökehitykseen.

Yhdyskuntarakenne ja -talous

Kaava-alueen läheiset ranta-alueet ovat pääosin rakennettuja. Suunnittelualueen lähialueilla on myös ympärivuotista asutusta, joten kaavamuutoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Kaavamuutoksella muutetaan voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen vapaa-ajan asuinrakennuksen rakennuspaikan käyttötarkoitus vakituiseen asumiseen soveltuvaksi. 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.

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen yhdyskuntarakenteeseen tai yhdyskuntatalouteen.

Palvelut ja liikenne

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Kaava-alueelle on kiinteä tieyhteys, jossa on myös julkista liikennettä. Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden tai katujen rakentamista. Kaavamuutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen määrään alueella.

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vaikutusta virkistysalueen määrään. Kaavamuutoksessa yhtenäisen vapaan rannan määrä ei muutu.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavassa osoitettu rakennuspaikka sijaitsee noin 100 metrin etäisyydellä rantaviivasta. Rakennuspaikan ja rannan välinen alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja.

Rakennusten sopeutuminen ympäröivään maisemaan on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Rakennusten on kaavamääräysten mukaan oltava rakenteeltaan pääasiassa puurakenteisia, julkisivultaan ja rakennustyyhiltään maastoon ja maisemaan hyvin sopeutuvia. Rakennusten rannanpuoleinen julkisivu tai räystäskorkeus saa olla enintään 3,5 metriä. Rakennuspaikan rakentamattomat osat, joita ei käytetä ajoteinä eikä pysäköintiin, on hoidettava puistomaisessa kunnossa, tai jätettävä luonnontilaisiksi. Rakennuspaikalle osoitettu kerrosluku on I.

Suunnittelualueella ei ole erityisiä maisema-arvoja, jotka tulisi ottaa huomioon kaavoituksessa. Ranta-asemakaava-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 128 §) mukainen toimenpiderajoitus.

Kaavamuutos ei vaaranna pintaveden suojelua, sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä.

Kaavamuutoksella ole merkittävää vaikutusta alueen maisemarakenteeseen tai luonnonoloihin.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen pohjavesiin ja pienilmastoon. Kaavassa huomioidaan Ruotsinveden makeanvedenaltaan rajoitukset.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa 24.3.2022 (24.5.2022)

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Jussi Jääoja
tekn.kand.