

UUSIKAUPUNKI

ITÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



6.6.2022

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 suunnittelualan oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	8
Muinaismuistot.....	11
Maanomistus	11
2.2. Suunnittelutilanne.....	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
Maakuntakaava	11
Yleiskaava	15
Ranta-asemakaava	16
Rakennusjärjestys	16
Emätilaselvitys	17
Luontoselvitys.....	17
Vanha rakennuskanta.....	17
Kaavan pohjakartta.....	17
Rakennuskiellot	17
3. Suunnittelun vaiheet.....	18
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
Viranomaisyhteistyö.....	18
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	18
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos	18
Kaavaehdotus	18
Kaavan hyväksyminen.....	18

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 19

4.1.	Kaavan rakenne	19
	Mitoitus.....	19
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
4.2.	Aluevaraukset	19
	Korttelialueet	20
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
	Taloudelliset vaikutukset.....	22

5. Ranta-asemakaavan toteutus 23

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	23
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	23

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	6.6.2022	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.__.____ § __
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.__.____ § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI ITÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Ranta-asemakaava koskee kiinteistöä 895-480-6-5 ITÄLÄ.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 1.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____.2022

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____.- _____.2022

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____.- _____.2022

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Kammelassa Hujunrauman länsirannalla noin 15 km Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen ja noin 10 km Pyhärannan keskustasta länteen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Pyhärannantien ja Lyökintien kautta.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueen kiinteistölle 895-480-6-5 ITÄLÄ erillispientalojen rakennuspaikka, johon on mahdollista sijoittaa lisäksi loma-asuntokäyttöön soveltuvia majoitustiloja. Rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 600 k-m².

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala koskee kiinteistöä 895-480-6-5 ITÄLÄ.

Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 130 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 125 metriä. Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 1,0 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Suunnitteluala rajautuu Natura 2000-alueeseen, *Uudenkaupungin saaristo* (FI0200072, SAC/SPA).

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys keväällä/kesällä 2022, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotuksessa.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Suunnittelualan rantaa.



Suunnittelualan maastoa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan kiinteistöllä 895-480-6-5 ITÄLÄ on rakennettu asuinrakennus/päärakennus (entinen kalastajatila), majoitus- ja talousrakennuksia sekä venevaja ja laituri. Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee sekä loma- että vakituista asumista.

Päärakennus on museon informaatioportaalien (MIP) mukaan talonpoikaistalo 1900-luvun alusta. Rakennus on perinteinen paritupa-pohja, jossa on tupa, kamari, sali ja eteinen. Rakennuksen alaosa punainen ja yläosa keltainen ja osien välissä on koristeellinen lauta koko rakennuksen ympäri. Rakennuksessa on vanhat kuusiruutuiset ikkunat ja koristeelliset ullakkoikkunat sekä kolmiruutuiset pienet haukanikkunat pitkällä sivuilla. Rakennuksessa on pitkät koteloidut nurkat ja koillissivulla pieni umpikuisti, jossa on satulakatto ja moniruutuiset koristeelliset ikkunat. Kuistin alaosa on uusi vaakapontti- ja yläosassa pystyponttilaudoitu.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Päärakennus.



Venevaja.



Majoitus/talousrakennus.



Majoitus/talousrakennus.



Majoitus/talousrakennus.



Laituri.



Suunnittelualueelle johtava ajoyhteys.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on 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.

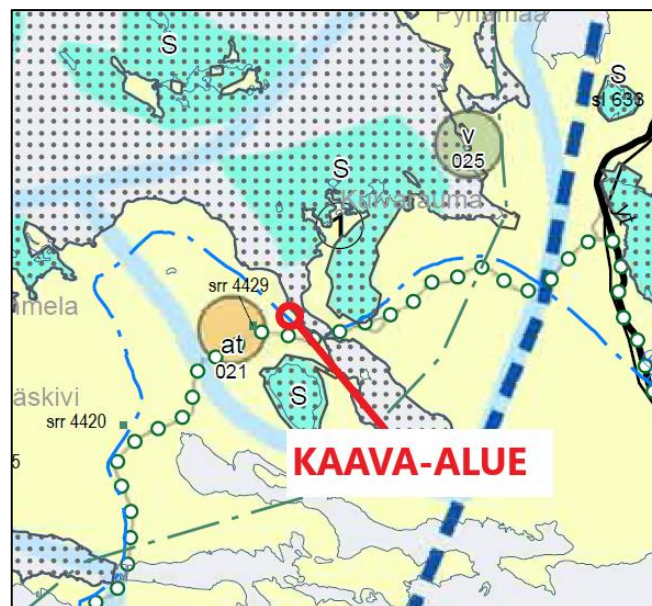
Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maa-kuntakaavan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä

matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu myös Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeseen ja suunnittelualue sijaitsee aivan pintaveden muodostumisalueen ulkoreunalla (pma). Suunnittelualue rajautuu Natura 2000-alueeseen, *Uudenkaupungin saaristo* (FI0200072, SAC/SPA). Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoittamaan osa-alueeseen 1 eli 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 % kokonaisrantaviivasta.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



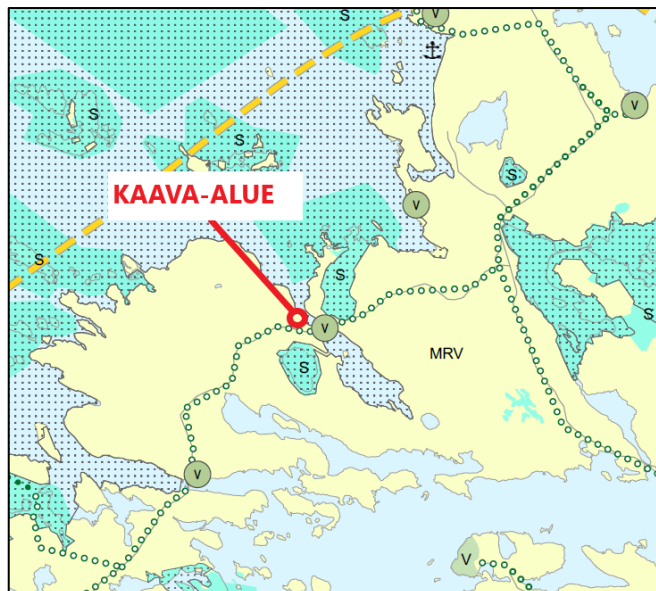
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan, ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV) sekä matkailun, retkeilyn ja virkistysten kehittämisen kohdealueeksi. Suunnittelualue rajautuu Natura 2000-alueeseen *Uudenkaupungin saaristo* (FI0200072 SAC/SPA).

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa muun muassa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-alueva-
raus- ja v, r, s-kohdemarkinnat sekä Valtioneuvoston Natura 2000

-päätöksen mukaan osoitetuttujen alueiden ja kohteiden merkin-
nät (Natura-alueet).

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

Voimassa olevat maakuntamääräykset

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSAALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämissä tarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös 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.

**MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE**

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealue

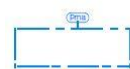
SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

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 kestävällä tavalla.

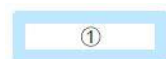
Kasnas-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

**SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE****SUUNNITELUMÄÄRÄYS:**

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

**PINTAVEDEN MUODOSTUMISALUE****SUOJELUMÄÄRÄYS:**

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



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

SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

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.

Natura 2000-alueita koskeva määräys:**NATURA-ALUEET / NATURA VIIVAKOhteet**

Valtioneuvoston Natura 2000-päätöksen mukaan rajatut alueet

**SUOJELUMÄÄRÄYS:**

Suunnitelmien ja toimenpiteiden alueella tulee olla luonnonarvoja turvaavia ja edistäviä.

Maakuntakaavan yleismääräykset:

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava ekologiaa yhteyksiä ja yhtenäisiä jatkuvia luontovyöhykkeitä turvaavia. Toimenpiteiden on oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään ja vähennetään luonnontilaisten alueiden pirstoutumista.

Virkistys- tai suojelualueilla taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Rakentamisrajoitus ei koske ohjeellisia eikä yhteystarvemerkinä.

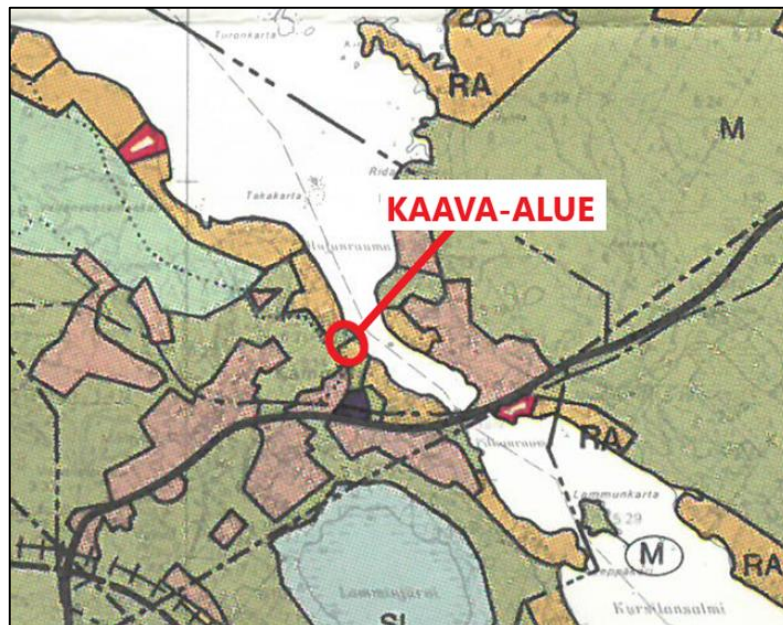
Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesienhallintatavoitteita edistäviä. Vesienhallintatavoitteista erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Natura-alueisiin suoraan tai välillisesti kohdistuvien hankkeiden ja suunnitelmien vaikutukset on luonnonsuojelulain 65§:n mukaisesti arvioitava, jos hanke tai suunnitelma todennäköisesti merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

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 loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-aluetta II, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 2 ha maa-aluetta kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus.

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen sijainti sinisellä:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaavakartta.

Suunnittelualuetta koskevat määräykset yleiskaavassa:

RA	LOMA-ASUNTOALUE. LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOITTA A LOMA-ASUNTOJA SITOEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTY Y TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVII- VAN PITUUDEN PERUSTEELLA.OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITOEN, ETTÄ RAKEN- NUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIOITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINENVALTAINEN ALUE.

II

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

85
...
80

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

Ranta-asetmakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asetmakaavaa.

Rakennusjärjestys

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

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista 1½

Rakentamisen määrä ei koske ranta-asetmakaavoissa olevia rakennuspaikkoja. Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen. 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.

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.

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

Emätilaselvitys

Suunnittelualue muodostuu rakennetusta kiinteistöstä 895-480-6-5 ITÄLÄ, joka on rekisteröity 27.1.1931. Kiinteistö on emäkiinteistö, josta ei ole muodostettu historian aikana muita kiinteistöjä. Kiinteistön pinta-ala on noin 1,0 hehtaaria.

Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-aluetta II, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 2 ha maa-aluetta kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (mittakaava 1:2000, mittausluokka 3) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Ranta-asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 21.1.2022 (Leena Viljanen, Uudenkaupungin kaupunki, kiinteistöinsinööri).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 6.6.2022.

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavamuutoksen vireilletulosta ja käsitellyt 6.6.2022 päivätyn kaavaluonnoksen __.__.2022 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla __.__.2022 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 6.6.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__. - __.__.2022 Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2022 päivätyn kaavaehdotuksen __.__.2022 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2022 välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEESSA)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta (AO-1).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,0 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta on noin 1,0 ha.

Uutta ranta-asemakaava-aluetta muodostuu kaavamuutoksen myötä noin 1,0 ha.

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

Kerrosalat

Kaava-alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueelle kokonaisrakennusoikeutta 600 k-m². Kaava-alueelle on siten osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 600 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 1



Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 250 k-m² asuinrakennuksen, loma-asutokäyttöön soveltuvia majoitustiloja, erillisen saunarakennuksen enintään 25 k-m², venevajan enintään 60 k-m² sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 600 k-m².

Alueelle on osoitettu erillinen venevajan (ve) rakennusala.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa osoitetaan yksi erillispientalojen rakennuspaikka. Kaavalla ei ole merkittäviä välittömiä vaikutuksia alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-asumista. Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta. Kaavassa osoitetaan pääasiassa lisärakennusoikeutta jo rakentuneelle rakennuspaikalle.

Yhdyskuntatalous

Kaavalla ei katsota olevan välittömiä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

Palvelut

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Uudenkaupungin keskustassa noin 15 kilometriä linnuntietä suunnittelualueesta kaakkoon sekä Pyhärannassa noin 10 km suunnittelualueesta itään.

Liikenne

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta alueen maantie- tai vesiliikenteeseen. Kaava-alueelle on kiinteä tieyhteys

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Kaava-alueella sijaitseva asuinrakennus/päärakennus on museon informaatioportaalien (MIP) mukaan talonpoikaistalo 1900-luvun alusta.

Virkistys

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia virkistykseen. Kaavassa on osoitettu lisärakennusoikeutta jo rakennetulle rakennuspaikalle.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maisemaan tai ympäristöön. Kaavassa on osoitettu lisärakennusoikeutta jo rakennetulle rakennuspaikalle. Rakentamisen korkeudeksi on osoitettu maltillisesti 1½ ja kaava-alueella on lisäksi suojaavaa puustoa maisemahaittojen minimoimiseksi.

Yleisten kaavamääräysten mukaan rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan ja rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on lisäksi hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Suunnittelualue sijoittuu osin Natura 2000-alueeseen *Uudenkaupungin saaristo* (FI0200072, SAC/SPA). Alue kuuluu suurelta osin rantojensuojeluohjelmaan, jolla pyritään säilyttämään arvokasta meri- ja järviluontoa eri puolilla Suomea. Kaava-alueella rantaviivan tuntumassa sijaitsee jo rakennettu venevaja, jolle on kaavassa osoitettu erillinen rakennusalarajaus. Rannassa sijaitsee myös laituri. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että Natura-alueen arvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen sekä maa- ja vesirakentaminen) ja kaava-alueella rantoja koskevat toimenpiteet edellyttävät lisäksi vesilain mukaista toimenpidelupaa.

Kaavalla ei arvioida toteutuessaan olevan sellaisia Natura 2000 -alueen luonnonarvoja vähentäviä vaikutuksia, jotka edellyttäisivät erillistä LSL 65 §:n mukaista Natura-vaikutusten arviointia.

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

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. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamallaan maa-alueella.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa __.__.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.