

UUSIKAUPUNKI

MATALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



4.8.2022

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 suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	8
Muinaismuistot	9
Maanomistus	9
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	10
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	14
Rakennusjärjestys	14
Kantakiinteistöselvitys	16
Luontoselvitys	16
Vanha rakennuskanta.....	16
Kaavan pohjakartta.....	16
Rakennuskiellot	16
3. Suunnittelun vaiheet.....	17
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	17
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	17
Viranomaisyhteistyö.....	17
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	17
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos	17
Kaavaehdotus	17
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
	Maa- ja metsätalousalueet	20
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
	Taloudelliset vaikutukset.....	21

5. Ranta-asemakaavan toteutus 22

5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	22
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	22

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Kommentit kaavaluonnoksesta
- 5) Vastine kommenttiin kaavaluonnoksesta

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	29.3.2022	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.'__.'____ § __
1.0	Kaavaehdotus	4.8.2022	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.'__.'____ § __

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI

MATALAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Ranta-asemakaavan muutos koskee kiinteistöä 895-467-1-809 Koutunranta.

17.5.2018 hyväksytyn ranta-asemakaavan korttelia 7 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 7 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	12.5.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	12.5.– 13.6.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. – __.__.2022
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	__.__.2022

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudessakaupungissa Matalanpuhdin etelärannalla noin 2 kilometriä linnuntietä Uudenkaupungin keskustasta etelään. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Sundholmantien ja Koutuntien kautta.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelin 7 rakennuspaikka 1 vakituisen asumisen rakennuspaikaksi (AO). Rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m².

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelia 7. Suunnitteluala koskee kiinteistöä 895-467-1-809 Koutunranta.

Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 60 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 60 metriä. Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 1,3 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys voimassa olevan 17.5.2018 hyväksytyn ranta-asemakaavatyön yhteydessä. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Suunnittelualan maastoa.



Suunnittelualan rantaa.

Rakennettu ympäristö

Suunnitteluala on rakentamaton. Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee sekä loma- että vakituista asumista.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Suunnittelualan vastarantaa Matalanpuhdan pohjoispuolella.



Suunnittelualueelle johtava parannettava 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

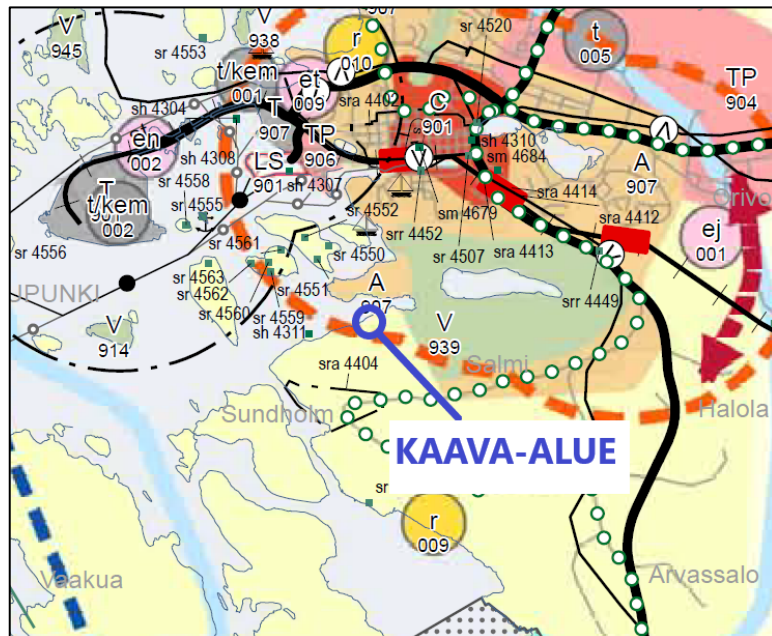
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maa-kuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu osin myös raideliikenteeseen tukeutuvaan taajamatoimintojen kehittämisen kohdealueeseen sekä loma-asutuksen mitoittamista osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 % kokonaisrantaviivasta.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:

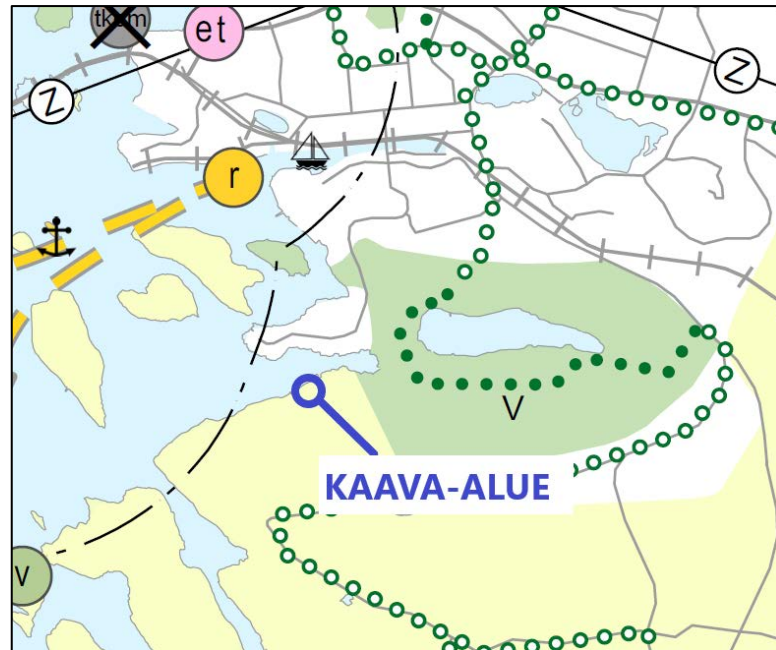


Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

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).

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

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 virkistystarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



RAIDELIIKENTEeseen TUKEUTUVA TAAJAMATOIMINTOJEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Alueen maankäyttöä kehitetään ja se mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi.

5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Maakuntakaavan yleismääräykset:

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava ekologisista yhteyksistä 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 yhteystarvemerkeitä.

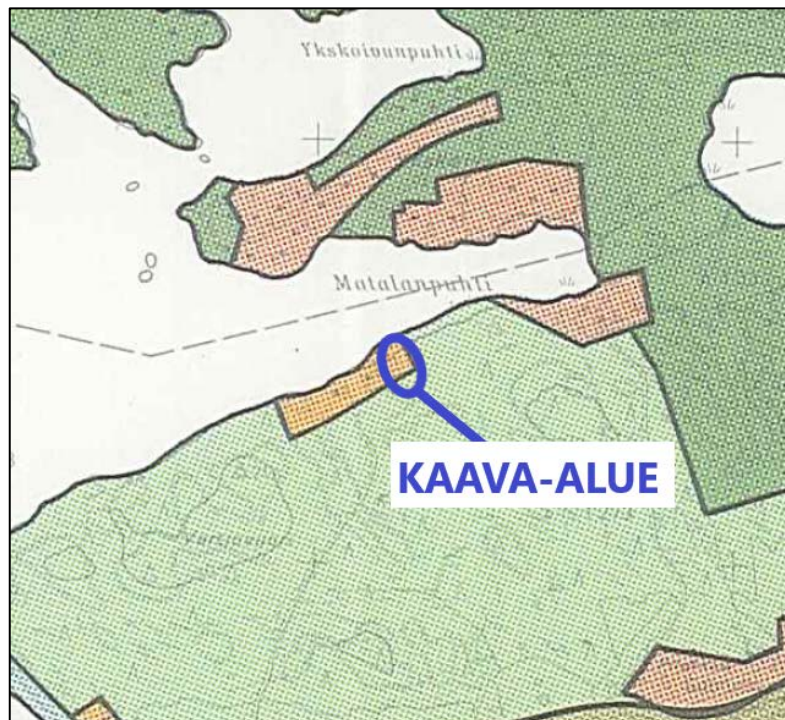
Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan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

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 metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alue I, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 3 ha maa-alueella kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus.

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen sijainti sinisellä:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaavakartta.

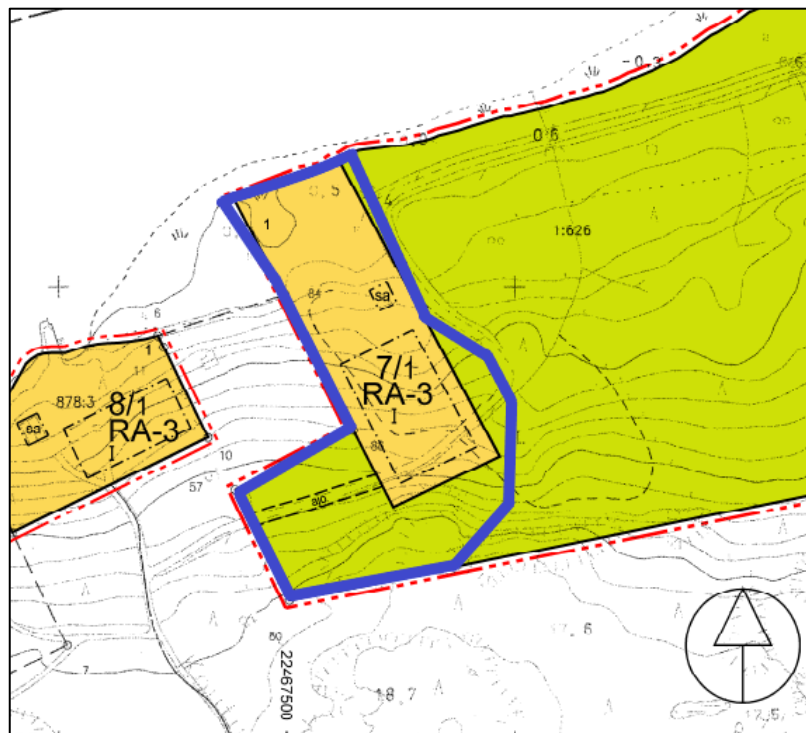
Suunnittelualueetta koskevat määräykset yleiskaavassa:

RA	LOMA-ASUNTOALUE. LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOITTA A LOMA-ASUNTOJA SITTEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTY Y TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVII- VAN PITUUDEN PERUSTEELLA.OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITTEN, ETTÄ RAKEN- NUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIOITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.
MU	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAA MISTARVETTA TAI YMPÄ- RISTÖARVOJA. ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA A ULKOILUPOLKUJA. ALUEEN MAISEMAA TULEE HOITAA NIIN, ETTÄ YMPÄRISTÖN ARVOT SÄILYVÄT.
I	4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 60% TULEE JÄTTÄÄ VA- PAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RA- KENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.
	YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA, JOSSA VUOSILUKUA TARKOIT TAVA MERKINTÄ ILMAISEE VUODEN, JONKA JÄLKEEN TAPAHTUNEITA LOHKOMISIA EI OTETA HUOMIOON TILOJEN RAKENNUSOIKEUTTA MÄÄRITETTÄESSÄ.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuustossa 17.5.2018 hyväksytty Matalan ranta-asemakaava ja Sundholman ja Varesmaan ranta-asemakaavan muutos 2, jossa suunnittelualue on osoitettu yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-3) sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta, jossa kaava-alueen ohjeellinen raja-alue sinisellä:



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 150 k-m² suuruisen lomarakennuksen, vierasmajan enintään 25 k-m², saunarakennuksen enintään 25 k-m² ja talousrakennuksia. Saunan ja vierasmajan saa sijoittaa myös samaan rakennukseen, jonka enimmäiskerrosala on 50 k-m². Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa kuitenkin rakennuspaikalla olla enintään 180 k-m².



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöllistä arvoa. Alueella ei ole rakennusoikeutta. Alue on pidettävä luonnontilassa suojellen kasvillisuutta ja eläinkantaa. Alueella sallitaan metsähoidollista harvennushakkuuta.

Rakennusjärjestys

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

Rakennusjärjestyksen mukaan rantaan sijoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m².

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

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

Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja.

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta määrätään mm.:

- Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3000 m².
- Rakennuspaikalle tulee olla järjestettynä riittävä veden saanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä esitetyllä tavalla.
- Rakennuspaikalle on käytökelpoinen pääsytie, jota pitkin esim. palo-, pelastus- ja lieteautot pääsevät rakennuspaikalle, tai mahdollisuuksien mukaan tällaisen järjestämiseen, mistä otetaan ehto poikkeamislupaan.
- Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.

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

Rakennusten vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.

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

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.

Kantakiinteistöselvitys

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

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 17.5.2018 hyväksytyn voimassa olevan ranta-asemakaavatyön yhteydessä. Suunnittelualueella ei ole selvityksen perusteella tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 29.3.2022.

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavamuutoksen vireilletulosta 25.4.2022 § 164. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 12.5.2022 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 29.3.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 12.5. - 13.6.2022 Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään lausuntoa eikä mielipidettä, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta. Kaavan laatija antoi kommenttiin vastineen. Kommentti on selostuksen liitteenä 4 ja kaavan laatijan vastine kommenttiin selostuksen liitteenä 5.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 4.8.2022 päivätyn kaavaehdotuksen __.__.2022 § __.

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

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEESSA)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,3 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta on noin 1,0 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta noin 0,3 hehtaaria.

Uutta ranta-asemakaava-aluetta muodostuu kaavamuutoksen myötä vähäisesti noin 0,0184 ha.

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

Kerrosalat

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

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

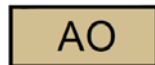
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

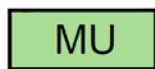
Kortteli 7



Erillispientalojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuiraennuksen (enintään 200 k-m²), vierasmajan (enintään 25 k-m²), saunan (enintään 25 k-m²) ja talousrakennuksia (enintään 100 k-m² talousrakennusten rakennuslalle). Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 300 k-m².

Alueelle on osoitettu erilliset saunarakennuksen (sa) ja talousrakennuksen (t) rakennuslalat.

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Alueella ei ole rakennusoikeutta.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen loma-asuntojen rakennuspaikka osoitetaan kaavamuutoksessa vakituiseen asumiseen. Kaavamuutoksella ei katsota olevan vähäistä suurempaa vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

Yhdyskuntarakenne

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

Yhdyskuntatalous

Kaavamuutoksella ei katsota olevan vaikutusta yhdyskuntatalouteen. Mahdollisten uusien teiden rakentamisesta vastaavat kiinteistönomistajat tai käyttöoikeuden haltijat.

Palvelut

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Uudenkaupungin keskustassa noin 2 kilometriä linnuntietä suunnittelualueesta pohjoiseen.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta alueen maantie- tai vesiliikenteeseen.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuuotoksella ei ole vaikutusta alueen virkistysarvoihin. Kaavamuuotus on voimassa olevan yleiskaavan tavoitteiden mukainen.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuuotoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maisemaan tai ympäristöön. Kaavamuuotoksessa on osoitettu rakennusoikeutta rakentamattomalle rakennuspaikalle yhteensä 300 km² ja rakentamisen korkeudeksi on osoitettu maltillisesti I. Kaava-alueen rakennuspaikalla on lisäksi suojaavaa puustoa maisemahaittojen minimoimiseksi.

Yleisten kaavamääräysten mukaan rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väriykseltään, 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 on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuuotoksella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

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

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa 4.8.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.