

UUSIKAUPUNKI

ITÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



13.1.2023

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.....	11
Maanomistus	11
2.2. Suunnittelutilanne.....	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
Maakuntakaava	11
Yleiskaava	15
Ranta-asemakaava	15
Rakennusjärjestys	16
Emätilaselvitys	17
Luontoselvitys.....	17
Vanha rakennuskanta.....	17
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
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	19
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos	19
Kaavaehdotus	20
Kaavan hyväksyminen.....	20

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

4.1.	Kaavan rakenne	21
	Mitoitus.....	21
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.2.	Aluevaraukset	22
	Korttelialueet	22
	Virkistysalueet	22
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	22
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
	Taloudelliset vaikutukset.....	24
	Ilmastovaikutukset	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
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Luontoselvitys
- 5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 6) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	10.10.2022	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 17.10.2022 § 388
1.0	Kaavaehdotus	13.1.2023	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa _____.____._____ § ____

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI ITÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:
Kiinteistöä 895-480-6-5 ITÄLÄ.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:
Kortteli 1 sekä virkistysaluetta.

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu	27.10.2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	27.10.– 28.11.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__. – ___.__.2023
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.__.2023

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 vakituista asumista palvelevia talous- ja majoitustiloja sekä tenniskenttä. Rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 500 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 on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana. Selvitys on selostuksen liitteenä 4.

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 on punainen ja yläosa keltainen ja osien välissä on koristeellinen lauta koko rakennuksen ympäri. Rakennuksessa on vanhat kuu-siruutuiset ikkunat ja koristeelliset ullakkoikkunat sekä kolmiruutuiset pienet haukanikkunat pitkillä sivuilla. Rakennuksessa on pitkät koteloidut nurkat ja koillissivulla pieni umpikuisti, jossa on satulakatto ja moniruutuiset koristeelliset ikkunat. Kuistin alaosassa on uusi vaakapontti- ja yläosassa pystyponttilauditus.

Kiinteistöllä sijaitseva talousrakennus on informaatioportaalien tietojen mukaan alun perin toiminut navettana, joka on muutettu autotalliksi 1980-luvulla ja vuonna 2001 rakennuksesta on tehty grillikeittiö. Rakennuksesta ei ole portaalissa esitetty erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja tai suojelutietoja.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Päärakennus.



Venevaja.



Majoitus/talousrakennus.



Majoitus/talousrakennus.



Majoitus/talousrakennus, joka on alun perin navetasta korjattu autotalliksi/grilli-keittiöksi.



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.

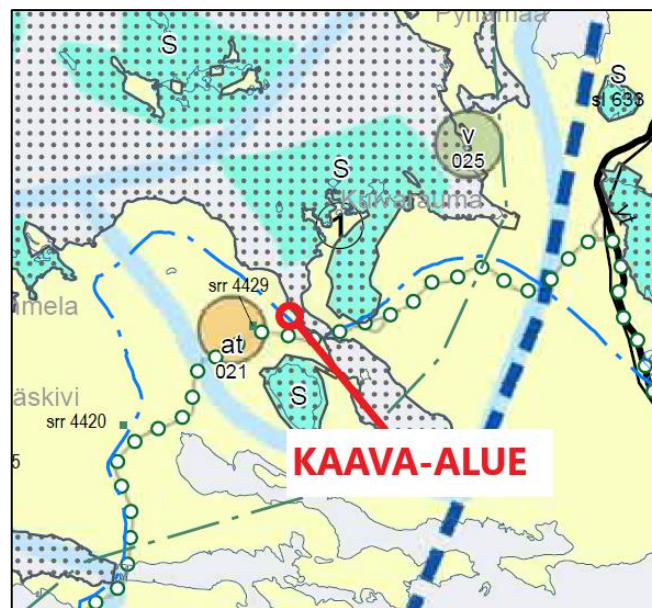
Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Varsinais-Suomen maakuntakaavan. Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu

maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnittelualue kuuluu myös Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisyöhykkeeseen ja suunnittelualue sijaitsee aivan pintaveden muodostumisalueen ulkoreunalla (pma). Suunnittelualue rajautuu Natura 2000-alueeseen, *Uudenkaupungin saaristo* (FI0200072, SAC/SPA). Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 1 eli 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 % kokonaisrantaviivasta.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



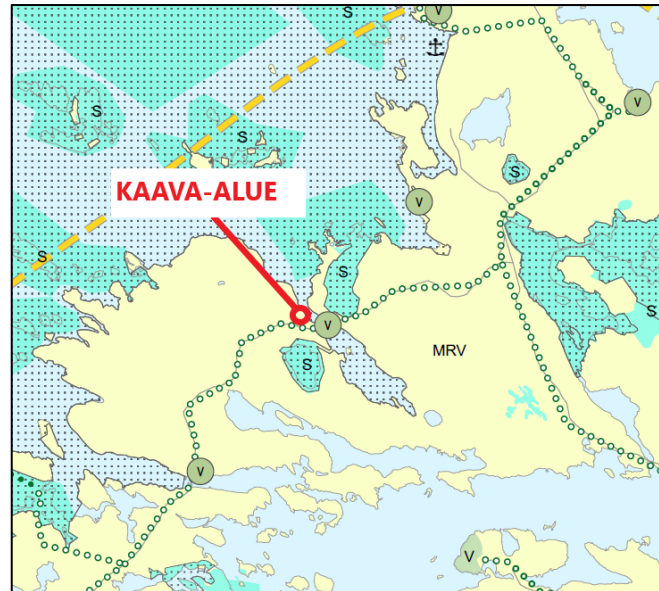
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

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 virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV) sekä matkailun, retkeilyn ja virkistystyksen 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-aluevaaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät sekä Valtioneuvoston Natura 2000

-päättöksen 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 virkistystarpeita. 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

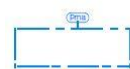
SUUNNITELUMÄÄRÄYS:

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.

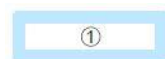
Kasnas-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

**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. Vesiensuojeluviranomaisille 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-aluetta 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 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 yhteystarvemerkintöjä.

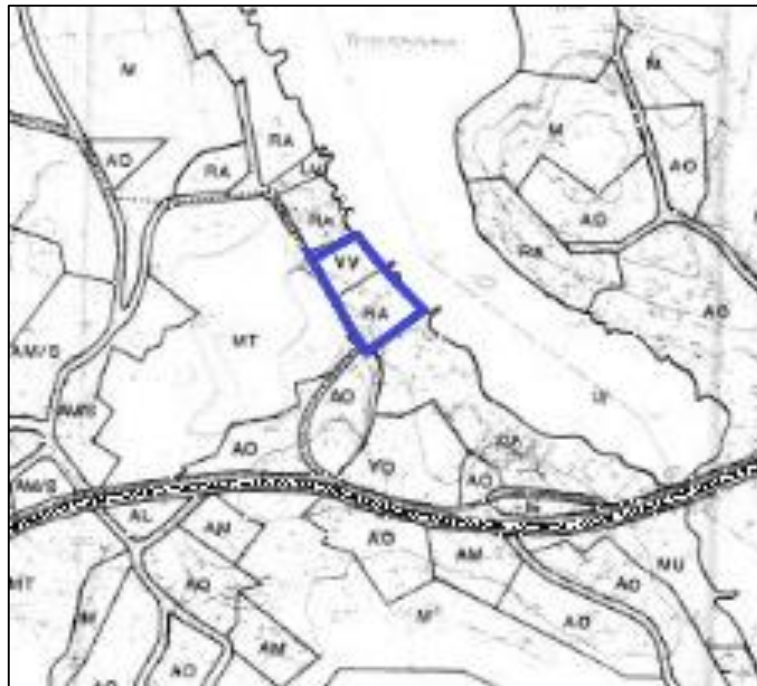
Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelulisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan 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 kaupunginvaltuuston 14.12.1992 hyväksymä ja Turun ja Porin lääninhallituksen 13.10.1993 vahvistama Kammelan osayleiskaava. Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) sekä uimaranta-alueeksi (VV).

Ote voimassa olevasta Kammelan osayleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajausta sinisellä:



Suunnittelualuetta koskevat määräykset yleiskaavassa:

RA	LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE. RAKENTAMISEN SOPEUTUMISESTA YMPÄRISTÖÖN ON ANNETTU SUOSITUKSIA.
VV	UIMARANTA-ALUE.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

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-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja. Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

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.

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.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 4.11.2022 (liite 4). Selvityksen on laatinut Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä ja selvityksen maastotyöt on suoritettu 20.6.2022. Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyypit, luontodirektiivin luontotyypit, Suomen kansainväliset vastuuluontotyypit sekä muut luonnonarvoiltaan merkittävät luontotyypit. Alue jaettiin myös kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin. Lisäksi havainnoitiin linnustoa sekä muuta eläinlajistoa. Tarkempaan linnustokartoitukseen tai lepakkoselvitykseen ei katsottu olevan tarvetta näin pienellä ja jo rakennetulla kiinteistöllä. Työn tausta-aineistoksi hankittiin Suomen Lajitietokeskuksesta tiedot alueelta aiemmin tunnetuista lajiesiintymistä.

Selvityksen mukaan luontotyyppi 3 on tuoreeksi lehdoksi umpeenkasvanut melko kivinen entinen hakamaa, jonka puusto on paikoin aukkoista. Hakamaan umpeenkasvu on edennyt niin pitkälle, ettei sillä enää ole erityistä perinnebiotooppiarvoa. Kasvillisuuskuvio olisi maankäyttösuositusten mukaan kuitenkin suositeltavaa säilyttää rakentamattomana ja kuvion nuoremman puuston raivauksesta olisi hyötyä mäkikauralle, joka jää vähitellen kasvien välisessä kilpailussa metsälajiston jalkoihin.

Haarapääskyjen kannalta olisi suotavaa, että merenrannalla sijaitseva venevaja säilytetään tai kiinteistöllä olisi tulevaisuudessa muita rakennuksia, joihin pääskyt pääsevät pesimään.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueen kiinteistöllä 895-480-6-5 ITÄLÄ on rakennettu asuinrakennus/päärakennus (entinen kalastajatila), joka on museon informaatioportaalin (MIP) mukaan talonpoikaistalo 1900-

luvun alusta. Rakennuksen kulttuurihistoriallinen/rakennushistoriallinen arvo tai rakennussuojelun tarve ei ole tiedossa. Kiinteistöllä sijaitseva talousrakennus on informaatioportaalien tietojen mukaan alun perin toiminut navettana, joka on muutettu autotalliksi 1980-luvulla ja vuonna 2001 rakennuksesta on tehty grillikeittiö. Rakennuksesta ei ole portaalissa esitetty erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja tai suojelutietoja.

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 kiinteistön maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 10.10.2022 ja päivitetty 13.1.2023.

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta ja on käsitellyt 10.10.2022 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 17.10.2022 § 388. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 27.10.2022 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 10.10.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 27.10. - 28.11.2022 Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävillä olon aikana yksi mielipide osallisilta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti. Mielipide ja kommentti ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine mielipiteeseen ja kommenttiin liitteenä 6.

10.10.2022 päivättyyn kaavakarttaan on tehty lausuntojen ja selvitysten perusteella vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- AO-rakennuspaikalla t/m-rakennusalan rajausta on muutettu rakennusalan luoteisosassa. Rakennusalan luoteisosassa sijaitsee luontoselvityksen mukainen umpeenkasvanut hakamaa (kuvio 3), joka selvityksen mukaan tulisi säilyttää rakentamattomana.
- kaavan yleisistä määräyksistä on poistettu venevajaan ja venevajan sijoittamiseen liittyvät virkkeet
- t/m-rakennusalan kaavamääräystä on täydennetty muotoon "Rakennusala, jolle saa sijoittaa vakituista asumista palvelevia talous- ja majoitusrakennuksia."

Muutokset ovat vähäisiä ja 13.1.2023 päivätty kaavakartta etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 13.1.2023 päivätyn kaavaehdotuksen __.__.2023 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2023 välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEESSA)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta, jolla ympäristö säilytetään (AO/s) sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU).

Erillispientalojen korttelialueen rakennuspaikalla sijaitseva vanhan kalastajatilän päärakennus on kaavassa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Rakennusta saa kaavamääräyksen mukaan kuitenkin laajentaa käymälän ja peseytymistilojen osalta. Rakennuspaikalle on osoitettu lisäksi erilliset rakennusalat vakituiseen asumiseen tarkoitettulle rakennukselle (as), vakituista asumista palveluille talous- ja majoitusrakennuksille (t/m) sekä venevajalle (ve). Rakennuspaikalle on osoitettu myös ohjeellinen rakennusala.

Kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) kaavan tavoitteissa mainitun tenniskentän sijoittamiseen. Kaavassa on lisäksi huomioitu kaava-alueen rajautuminen Natura 2000-verkoston alueeseen.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,0 hehtaaria. Uutta ranta-asemakaava-aluetta muodostuu kaavamuutoksen myötä noin 1,0 ha.

Erillispientalojen korttelialuetta on noin 0,7 ha ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta noin 0,3 ha.

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

Kerrosalat

Kaava-alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueelle kokonaisrakennusoikeutta 500 k-m². Kaava-alueelle on siten osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 500 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaava ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, mer-

kinnöin 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).

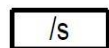
Korttelialueet

Kortteli 1



Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 150 k-m² asuinrakennuksen, suojeltuun rakennukseen sr-merkinnässä määritellyn laajennuksen, erillisen saunarakennuksen enintään 25 k-m² venevajan enintään 60 k-m² sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 500 k-m².



Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Kaikissa luvanvaraisissa toimenpiteissä tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että hanke sopeutuu ranta-alueen maisemallisesti arvokkaaseen kyläympäristöön eikä turmele tarpeettomasti puustoa. Täydennysrakentaminen tontilla tulee sijoittaa siten, että se tukee osaltaan olemassa olevaa pihapiiriä. Uudisrakennukset on rakennettava siten, että ne sopeutuvat ympäröiviin rakennuksiin leveyden, pituuden, korkeuden, kattomuodon ja -materiaalin, julkisivujen aukotuksen ja jaotuksen sekä ikkunoiden suhteen. Julkisivujen pintamateriaalina tulee käyttää pääasiassa peittomaalattua puuta. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellainen piirros rannanpuoleisesta julkisivusta, joka osoittaa rakennuksen sopeutumisen ympäristöön sekä muihin pihapiirin rakennuksiin.

Alueelle on osoitettu vakituiseen asumiseen tarkoitetun rakennuksen (as), vakituista asumista palvelevien talous- ja majoitusrakennusten (t/m) sekä venevajan (ve) rakennusalat. Alueelle on osoitettu lisäksi suojeltava rakennus (sr) ja ohjeellinen rakennusala.

Korttelialue rajautuu Natura 2000 -verkoston *Uudenkaupungin saaristo* Natura-alueeseen. (FI0200072, SAC/SPA).

Virkistysalueet



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.

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 sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta.

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.

Kaava-alueella sijaitseva asuinrakennus/päärakennus on museon informaatioportaalien (MIP) mukaan talonpoikaistalo 1900-luvun alusta. Rakennus on kaavassa osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr), johon saa kaavamääräyksen mukaan kuitenkin laajentaa käymälän ja pesutilojen osalta. AO-korttelialue on osoitettu kokonaisuudessaan alueeksi, jolla ympäristö säilytetään (/s).

Virkistys

Kaavassa on osoitettu lisärakennusoikeutta jo rakennetulle rakennuspaikalle sekä urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta, jolle voi sijoittaa esimerkiksi tenniskentän. Kaavalla ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia yleiseen virkistykseen.

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. Kaavassa on annettu lisäksi yleisiä määräyksiä liittyen mm. rakentamiseen ranta-alueella sekä kasvilisyyden säilyttämiseen.

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 laaditun luontoselvityksen perusteella pääosin VU-alueella kaava-alueen koillisosassa sijaitsee umpeenkasvanut entinen hakamaa, joka selvityksen mukaan tulisi säilyttää rakentamattomana. Luontokohde on huomioitu t/m-rakennusalan sijoittamisessa. Luontoselvityksessä on suositeltu myös, että rannassa sijaitseva venevaja säilytetään. Venevaja on kaavakartalla osoitettu erillisellä rakennusosalalla. Venevajan rakennusoikeus on AO-kaavamääräyksen mukaan 60 k-m².

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.

Ilmastovaikutukset

Kaavan ilmastovaikutukset ovat pääosin positiivisia. Kaavassa osoitettu vakituisen asumisen rakennuspaikka sijaitsee emätila-kiinteistöllä ja on rakentunut asuinkäyttöön pääosin jo 1900-luvun alussa, jolloin rakennuspaikalle on rakennettu paritupapohjainen talonpoikaistalo. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa jo rakennetun asuinrakennuksen vähäinen laajentaminen sekä vakituista asumista palvelevien talous- ja majoitustilojen rakentaminen jo olemassa olevaan pihapiiriin. Kaavan mahdollistaman rakentamisen voi katsoa olevan pääosin vakituisen asumisen mahdollistamaa korjaus- ja täydennysrakentamista uudisrakentamisen sijaan.

Suomessa rakennuksissa kuluu noin 40 prosenttia kaikesta käyttämästäimme energiasta. Pysyvään asumiseen tarkoitetuilta uudisrakennuksilta edellytetään energiatodistusta ja loma-asuntoja parempaa energiatehokkuutta. Paremmalla energiatehokkuudella on välitön ilmastovaikutus, sillä se pienentää energiakulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä.

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 13.1.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.