

UUSIKAUPUNKI

MÄNTYLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



22.3.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	8
Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
Maakuntakaava	9
Vaihemaakuntakaavat	11
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava	14
Rakennusjärjestys	14
Kantatilaselvitys	16
Luontoselvitys	16
Vanha rakennuskanta.....	16
Kaavan pohjakartta.....	16
Rakennuskiellot	17
3. Suunnittelun vaiheet.....	18
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
Viranomaisyhteistyö.....	18
Osalliset ja vireilletulo 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
	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, kaavamerkinnät ja -määräykset
- 4) Kantatilaselvitys

TAUSTAMATERIAALI

Uudenkaupungin makeavesialtaan käyttö- ja hoitosuunnitelma (Turun ammattikorkeakoulu, 2022)

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	22.3.2023	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa ___.___.20__ § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI MÄNTYLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöä 895-480-15-3 Näppyskari ja kiinteistön 895-480-15-4 Mäntylä yhtä palstaa.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Loma-asuntojen korttelit 1 ja 3, erillispientalojen kortteli 2, maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

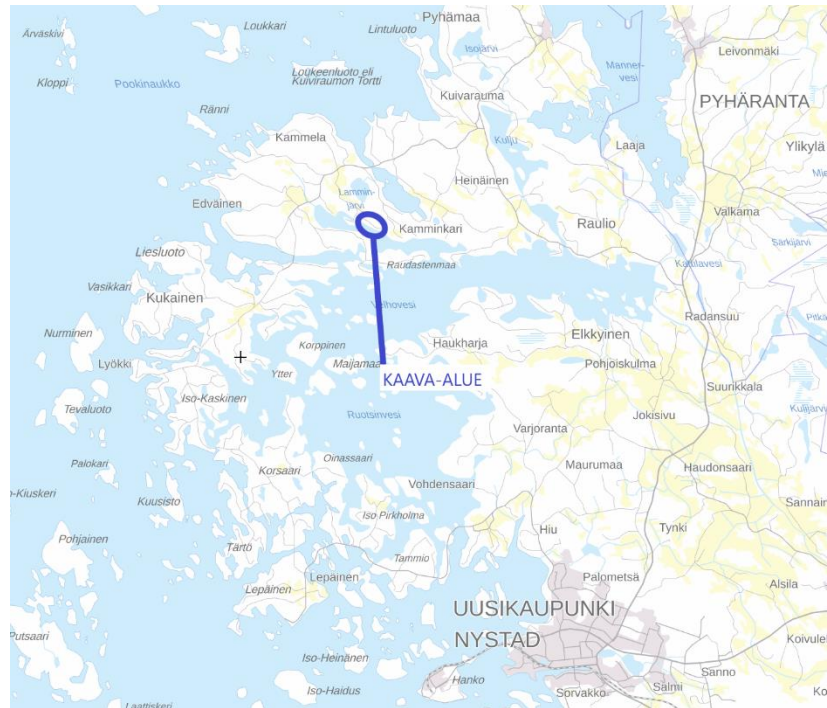
Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	____.____.20__
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä	
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	____.____.-____.____.20__
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	____.____.-____.____.20__
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	____.____.20__

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Kamminkarilla, noin 12 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen (linnuntietä). Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Kolkankarintieltä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



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

Suunnittelualueen tarkempi rajausta on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2.)

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä yksi erillispientalon rakennuspaikka. Toinen loma-asunnon rakennuspaikka sekä erillispientalon rakennuspaikka osoitetaan alueelle toteutuneen lomarakentamisen mukaan. Kaavatyön tavoitteena on osoittaa rakennuspaikoille Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus.

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee kiinteistöä 895-480-15-3 Näppyskari sekä kiinteistön 895-480-15-4 Mäntylä yhtä yhdeksästä palstasta. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 940 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 725 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 13,2 hehtaaria.

Suunnittelualue rajautuu etelässä vesistöön, lännessä Kolkankarintiehen ja muissa ilmansuunnissa metsäalueisiin.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin melko tasaista metsämaastoa. Suunnittelualue sijaitsee Velhoveden rannalla, joka toimii makeavedenaltaana.

Alueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana. Luontoselvityksen tuloksia tarkastellaan kaavaehdotusvaiheessa.

Suunnittelualueen maaperä on pääosin hiekkamoreenia ja pienemiltä osin hienoa hietaa sekä kalliomaata. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Alueella ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta talousrakennuksineen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse muuta lomarakentamista. Lähin loma-asutus sijaitsee kaava-alueen vastarannalla.



Lomarakennuksia suunnittelualueen kiinteistöjen alueella.

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualue 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

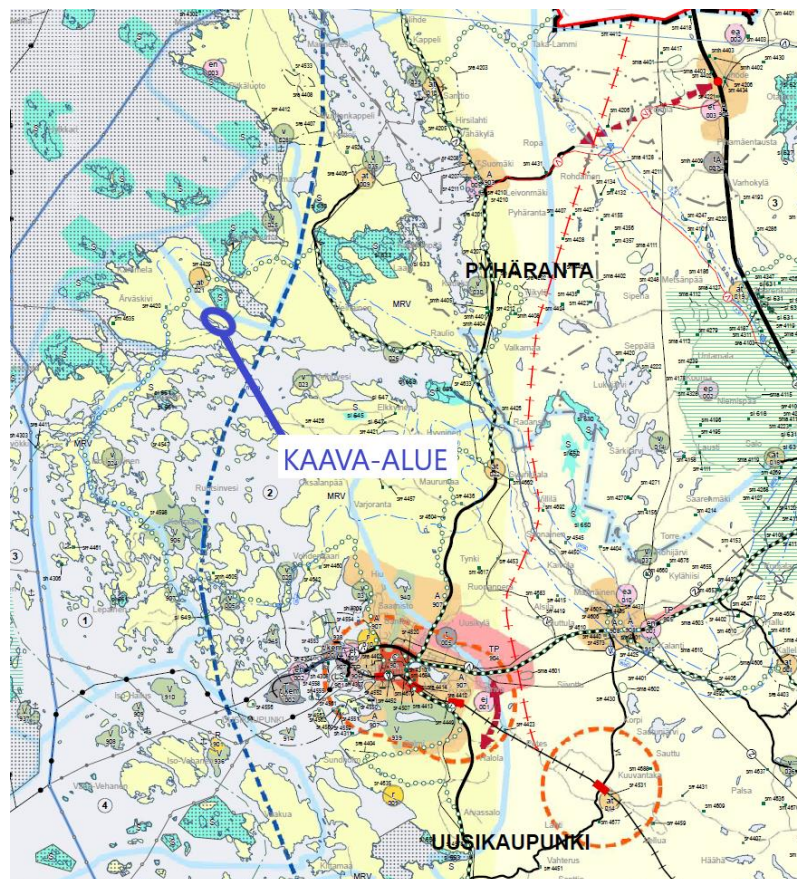
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelumääräyksen mukaisesti olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen muun muassa uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja. Suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisyöhykkeeseen, jonka suunnittelumääräyksen mukaan toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia. Suunnittelualue on osoitettu myös pintaveden muodostumisalueeksi. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojelun siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua ja riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteensovittavia kehittämissuunnitelmia. Suunnittelualue sijoittuu Uudenkaupungin makean veden altaan rannalle. Allas on osoitettu maakuntakaavassa yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeäksi raakavesilähteeksi. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon, ettei yhdyskuntien pintavedenottamoiden raakavesilähteinä toimivilla vesistöalueilla toteuteta toimenpiteitä, jotka voivat heikentää veden laatua.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2: 5–7 lay/km, vapaata rantaa 40 %. Suunnittelumääräyksen mukaisesti kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa alue-tunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisranta-

viivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa:



Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätaloustalouden alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita. 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.

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.

PINTAVEDEN MUODOSTUMISALUE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

MVA

YHDYSKUNNAN VEDENHANKINNAN KANNALTA TÄRKEÄ RAAKAVESILÄHDE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN



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 kokonaisrantavivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Maakuntakaavan yleismääräysten mukaisesti koko maakunta-kaava-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.

Lain mukaan maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa.

Vaihemaakuntakaavat

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 merkin-

Suunnittelualueella on voimassa luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 13.9.2021). Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle osoitetun maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (MRV) kaavamääräystä on tarkennettu. Suunnittelualue on osoitettu kuuluvaksi myös matkailun, retkeilyn ja virkistyskeittämisen kohdealueeseen.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskeittämisen kehittämistarpeita. Alueita voidaan käyttää 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 (LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyskeittämisen kohdealue

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).

Loma-asutusta varten varatulle alueelle voidaan sijoittaa loma-asuntoja siten, että rakennusoikeus määräytyy tilan pinta-alan ja rantaviivan pituuden perusteella mitoitusohjeiden mukaisesti. Rakentaminen on sijoitettava puuston suojaamana ja siten, että rakennusten sivuräystäät ovat pääsääntöisesti rannan suuntaiset. Vaja- ja saunarakennukset on sijoitettava loma-asuntojen lähelle ja ne on suunniteltava yhtenäisesti. Kaikessa rakentamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa on luonnontilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Suunnittelualue on osoitettu makeavesialtaan lähivaluma-alueeksi, jossa alueen käyttö ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei valumavedet tai jätevedet aiheuta haittoja makeanvedenaltaalle.

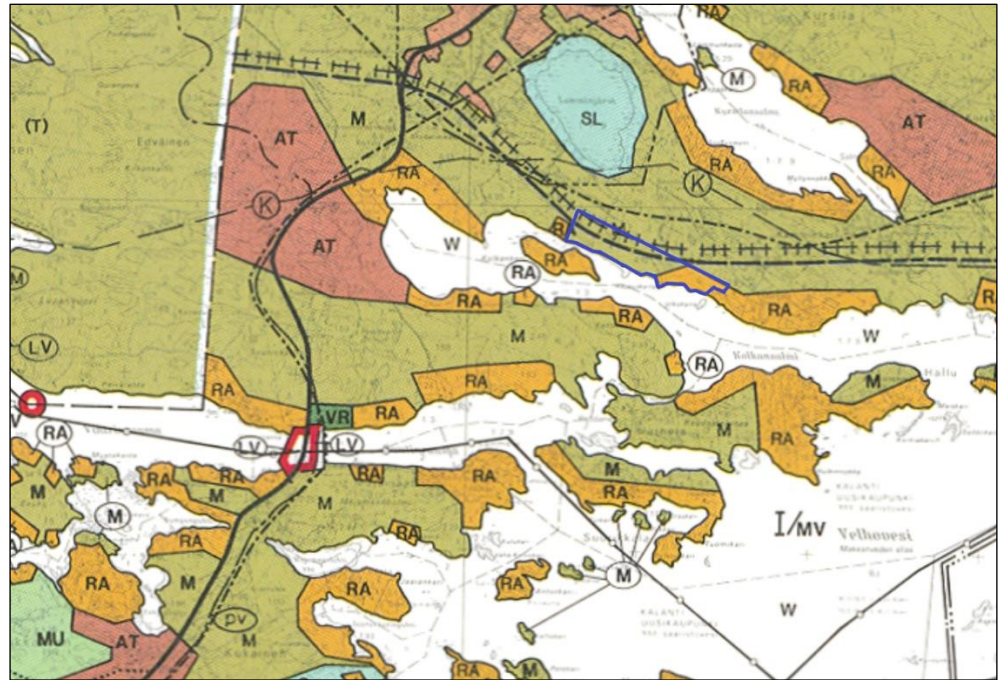
Suunnittelualueen pohjoisosaa koskee osittain kokoojatien sekä rautatien varaukset. Yhteysvaraukset ovat vieneet yleiskaavassa Kammelaan teollisuusalueeksi varattuun alueeseen. Kumpikaan yhteys ei ole toteutunut.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen I/MV (4 las/rantakm tai 1 las/3 ha maa-alue), jolla loma-asutuksen mitoitusena käytetään neljää loma-asuntoa rantakilometriä kohden tai yhtä loma-asuntoa kolmea hehtaaria maa-aluea kohden siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviihasta 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 määritettäessä.

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

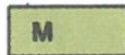
Suunnittelualueen likimääräinen raja-alue yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.

**LOMA-ASUNTOALUE.**

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

**MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.****KOKOOJATIEVARAUS.****RAUTATIEVARAUS.**

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



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

**MAKEAVESIALTAAN LÄHIVALUMA-ALUE.**

ALUEEN KÄYTTÖ JA RAKENTAMINEN TULEE TOTEUTTA SITTEN, ETTEI VALUMAVEDET TAI JÄTEVEDET AIHEUTA HAITTOJA MAKEANVEDENLTAALLE.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

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:

- 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, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan,
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista (1½).

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntoinen 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 aaltoluvuvara 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 käytökelpoinen pääsytie, jota pitkin esim. palo-, pelastus- ja lieteautot pääsevät rakennuspaikalle, tai mahdollisuus tällaisen järjestämiseen, mistä otetaan ehto poikkeamislupaan.

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

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

Kantatilaselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu kantatilaselvitys (emätiselvitys). Selvitys on selostuksen liitteenä 4.

Luontoselvitys

Alueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana. Luontoselvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

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.

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-asemakaavalla 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-asemakaavan vireilletulosta __.__.2023 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla __.__.2023 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 22.3.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__.–__.__.2023 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.20__ päivätyn kaavaehdotuksen __.__.20__ § __. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.20__ välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __.__.20__ päivätyn ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.20__ § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä yksi erillispientalon rakennuspaikka. Yksi loma-asunnon rakennuspaikka sekä erillispientalon rakennuspaikka osoitetaan alueella toteutuneen lomarakentamisen mukaan. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus osoitetaan Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 13,15 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta (AO) muodostuu noin 0,42 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta (RA) noin 0,76 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 11,98 hehtaaria.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 940 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 725 metriä.

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

Kerrosalat

Erillispientalojen rakennuspaikalle (AO) osoitetaan kerrosalaa yhteensä 300 k-m². Loma-asuntojen rakennuspaikoille osoitetaan kerrosalaa kullekin 200 k-m².

Yhteensä kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 700 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, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön toteutuminen.

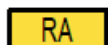
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

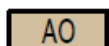
Korttelit 1 ja 3



Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25m². Talousrakennusten tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200m².

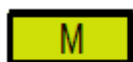
Kortteli 2



Erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m², erillisen vierasmajan 25m² ja saunarakennuksen 25m². Talousrakennusten tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa on osoitettu yksi vakituisen asumisen rakennuspaikka toteutuneen loma-asumisen mukaan, joten vakituista asumista tulee alueelle lisää hyvin vähäisissä määrin. Kaavassa on lisäksi osoitettu kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista toinen rakennuspaikka on jo olemassa oleva. Kaavalla ei katsota olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne ja -talous

Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut ja liikenne

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Kaava-alueelle on kiinteä tieyhteys. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen määrään alueella.

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavalla ei ole vaikutusta alueen virkistysarvoihin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaavan vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on pyritty minimoimaan ja rakentamisen sopeutuminen ympäröivään maisemaan on huomioitu kaavamääräyksissä. Kaava ei lisää rakentamista alueella merkittävässä määrin, joten rakentamisen vaikutukset maisemaan ja alueen luonnonoloihin ovat vähäiset.

Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa makeavesialtaan lähi-valuma-alueeksi, jossa alueen käyttö ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei valumavedet tai jätevedet aiheuta haittoja makeavedenaltaalle.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaava-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 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 __.__.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.