

UUSIKAUPUNKI
ITÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVA
KAAVASELOSTUS

Versio 1.1



~~13.1.2023~~ 2.5.2023

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 ja vanha rakennuskanta.....	8
Muinaismuistot.....	11
Maanomistus	11
2.2. Suunnittelutilanne.....	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
Maakuntakaava	11
Yleiskaava	14
Ranta-asemakaava	15
Rakennusjärjestys	15
Emätilaselvitys	16
Luontoselvitys.....	16
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	19
Kaavan hyväksyminen.....	20
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	21
4.1. Kaavan rakenne	21

	Mitoitus.....	21
	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	21
4.2.	Aluevaraukset	22
	Korttelialueet	22
	Virkistysalueet	22
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	22
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	24
	Taloudelliset vaikutukset.....	25
	Ilmastovaikutukset	25
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	28
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	28
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	28

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Luontoselvitys
- 5) Lausunnot kaavaluonnoksesta
- 6) Kaavan laatijan vastine luonnosvaiheen lausuntoihin
- 7) Lausunnot kaavaehdotuksesta
- 8) Kaavan laatijan vastine ehdotusvaiheen lausuntoihin

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	10.10.2022	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 17.10.2022 § 388
1.0	Kaavaehdotus	13.1.2023	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 30.1.2023 § 25
1.1	Kaava hyväksymiskäsittelyyn	2.5.2023	Hyväksytty Uudenkaupungin kaupunginvaltuustossa __.__.2023 § __

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	9.2. – 13.3.2023
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 ja vanha rakennuskanta

Täydennetty 2.5.2023:

Suunnittelualan kiinteistöllä 895-480-6-5 ITÄLÄ on rakennettu asuinrakennus/päärakennus (entinen kalastajatila), joka on museon informaatioportaalien (MIP) mukaan talonpoikaistalo 1900-luvun alusta. Rakennus on perinteinen paritupapohja, jossa on tupa, kamari, sali ja eteinen. Rakennuksen alaosa on punainen ja yläosa on keltainen. 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 on pieni umpikuisti, jossa on satulakatto ja moniruutuiset koristeelliset ikkunat. Kuistin alaosassa on uusi vaaka-pontti- ja yläosassa pystyponttilaudoitus. Rakennuksen vanha pohja on edelleen käytössä ja kamariin on rakennettu uusi keittiö. Kamarissa on jäljellä vanhat lausalattiat, ovet ja kaakeliuuni ja tuvassa on jäljellä leivinuuni sekä alkuperäinen katto esillä. Rakennus on rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas ja rakennuksen arvoluokka on paikallinen. Alueen puistomainen piha viettää rannan suuntaan. Pihassa on informaatioportaalien mukaan päärakennuksen ohella uudistettu kellarivaja (2004), uusi asuin/saunarakennus (2002), uudistettu rantavaja/venevaja (2001) sekä piharakennus (1900-l alkupuoli).

Kiinteistöllä lähellä rantaa sijaitseva majoitus/talousrakennus on alun perin navetasta korjattu autotalliksi/grillikeittiöksi.



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.

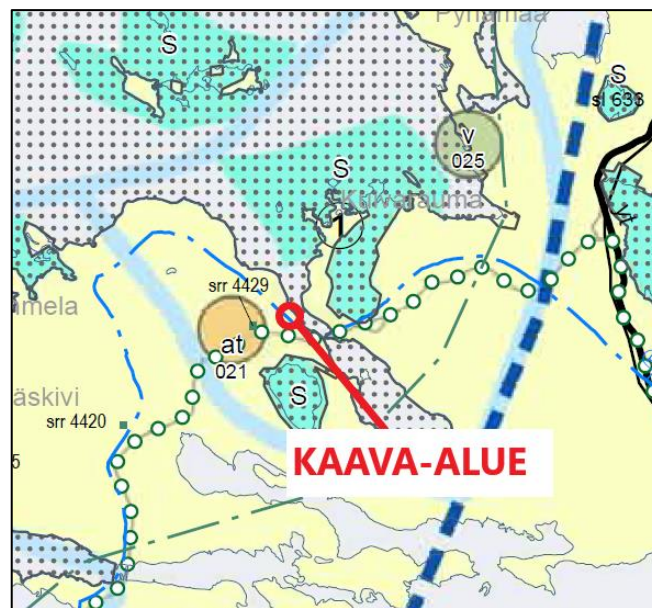
Maakuntakaava

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:



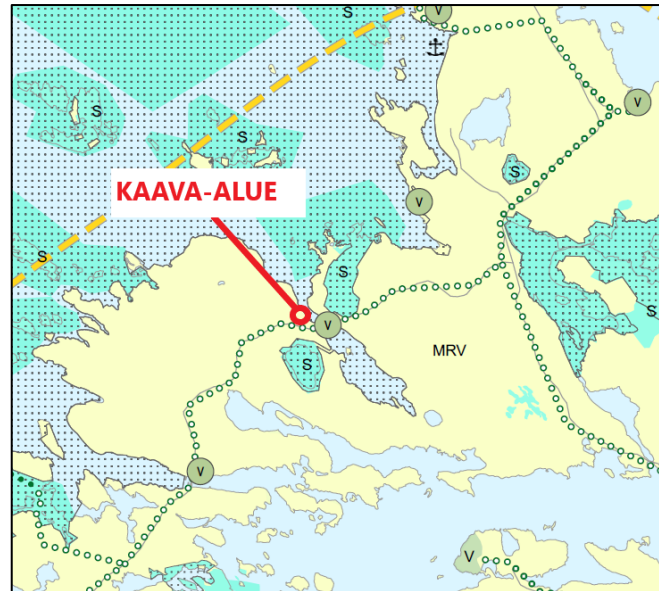
Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

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

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

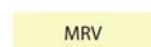
Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Voimassa olevat maakuntamääräykset



MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. 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 virkistyskehittämisen kohdealue

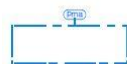
SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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

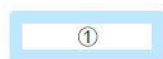
Kasnas-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

**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 sovittava kehittämissuunnitelma.

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

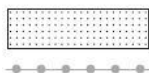
Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.



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-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 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.

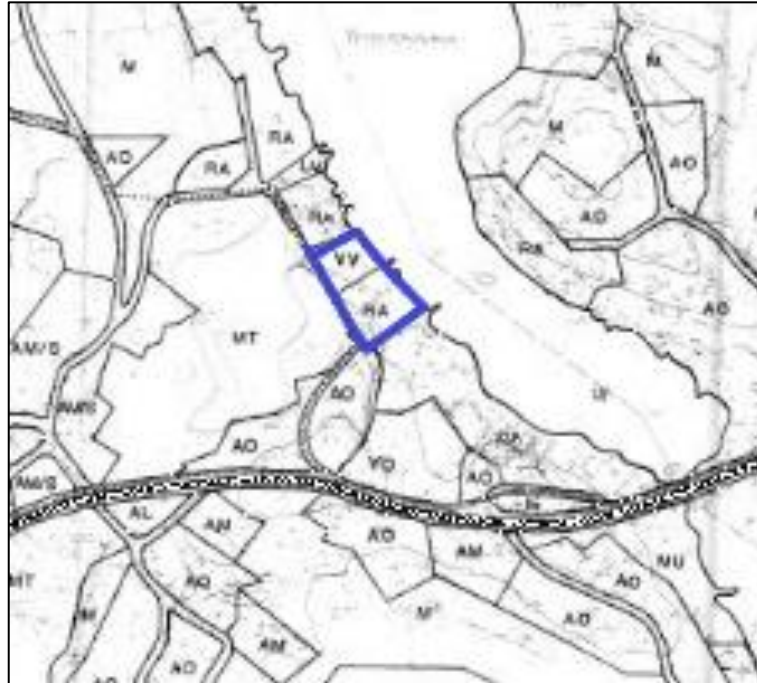
Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan 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 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 suunnittelualan ohjeellinen rajausta sinisellä:

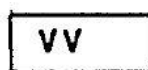


Suunnittelualuetta koskevat määräykset yleiskaavassa:



LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.

RAKENTAMISEN SOPEUTUMISESTA YMPÄRISTÖÖN ON ANNETTU SUOSITUKSIA.



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 luontotyytit, 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 luontotyytit, luontodirektiivin luontotyytit, Suomen kansainväliset vastuuluontotyytit sekä muut luonnonarvoiltaan merkittävät luontotyytit. 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.

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 kaavaluonnos- ja 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 luoteis-

osassa 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

Täydennetty 2.5.2023:

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 13.1.2023 päivätyn kaavaehdotuksen 30.1.2023 § 25.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä 9.2. - 13.3.2023 välisen ajan.

Kaavaehdotuksesta saatiin yksi muistutus osallisilta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Varsinais-Suomen liitto ei antanut lausuntoa kaavaehdotuksesta. Muistutus ja lausunto ovat selostuksen liitteenä 7 ja kaavan laatijan vastine muistutukseen ja lausuntoon liitteenä 8.

13.1.2023 päivättyyn kaavaan on saadun lausunnon perusteella tehty vähäisiä muutoksia:

- Natura-aluetta koskevaa yleistä määräystä on täydennetty lauseella "Toimenpiteestä vastaavalla on luonnonsuojelulain (9/2023) 37 §:n nojalla velvollisuus ilmoittaa ELY-keskukselle, jos toimenpiteestä saattaa aiheutua Natura 2000-verkostoon kuuluvan alueen suojeluperusteena olevien luonnonarvojen merkittävä heikentäminen."
- sr-kaavamääräystä on täydennetty muotoon "Suojeltava rakennus. Rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennusta saa laajentaa niin, että siihen rakennetaan käymälä ja peseytymistilat. Laajennusosa tulee suunnitella siten, että se mukautuu olemassa olevan rakennuksen olemukseen tai on sille alisteinen. Ennen rakennusta

muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä on alueelliselle vastuumuseolle varattava tilaisuus lausunnon antamiseen.”

- AO-1-kaavamääräys on täydennetty muotoon ”Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 150 k-m² asuinrakennuksen, suojeltuun rakennukseen sr-merkinnässä määritellyn laajennuksen tai rakennuksesta erillisen laajennusosan, erillisen saunarakennuksen enintään 25 k-m², venevajan enintään 60 k-m² sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 500 k-m².”
- t/m-kaavamääräystä on täydennetty muotoon ”Rakennusala, jolle saa sijoittaa enintään kolme vakituista asumista palvelevaa talous- ja majoitusrakennusta.”

Muutokset ovat vähäisiä ja 2.5.2023 uudelleen päivätty kaava etenee hyväksymiskäsittelyyn.

Alueelliselta vastuumuseolta on pyydetty erikseen lausunto tehtyjen muutosten jälkeen 2.5.2023 päivätystä kaavasta ennen kaavan hyväksymiskäsittelyä. Varsinais-Suomen alueellisella vastuumuseolla ei ollut lausunnon mukaan huomautettavaa muutettuun ja 2.5.2023 päivättyyn asemakaavan ehdotukseen. Museon lausunto on selostuksen liitteessä 7.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 2.5.2023 päivätyn Itälän ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.2023 § __.

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, jota ei saa purkaa (sr). Rakennusta saa kaavamääräyksen mukaan kuitenkin laajentaa käymälän ja peseytymistilojen osalta. Rakennuspaikalle on osoitettu lisäksi erilliset rakennusalat vakituiseen asumiseen tarkoitettulle rakennukselle (as), vakituista asumista palveleville 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 kulttuu-

riarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksiin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

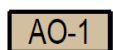
4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

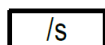
Korttelialueet

Kortteli 1



Erillispientalojen korttelialue.

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 150 k-m² asuinrakennuksen, suojeltuun rakennukseen sr-merkinnässä määritellyn laajennuksen tai rakennuksesta erillisen laajennusosan, erillisen saunarakennuksen enintään 25 k-m,² venevajan enintään 60 k-m² sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 500 k-m².



Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Kaikkissa 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 tarkoitettun 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, jota ei saa purkaa (sr), ja 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 kasvilisäyksen 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 luonnonsuojelulain (9/2023) 35 §: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

Täydennetty 2.5.2023:

EU on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuoden 1990 tasosta. Euroopan unionin ilmasto- ja energialainsäädännön velvoitteet ja poliittiset päätökset sitovat myös Suomea. Suomen hiilineutraaliustavoite tarkoittaa, että vuonna 2035 kasvihuonekaasupäästöjen ja nettohiilinielun tulee olla samalla tasolla ja siitä eteenpäin nettohiilinielun tulee olla päästöjä suurempi. Vuonna 2008 perustettu ilmastomuutoksen hillinnän edelläkävijäverkosto HINKU kattaa jo yli 80 kuntaa sekä viisi maakuntaa, joiden tavoitteena 80 % päästövähennys vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Uudenkaupungin kaupunki on osa HINKU-verkostoa.

Ranta-asemakaavan ilmastovaikutukset liittyvät pääosin kaavan mahdollistavaan uudisrakentamiseen sekä alueella olemassa olevien rakennusten päästöihin. Kaavassa erillispientalojen rakennuspaikalle kokonaisrakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 500 k-m², joka sisältää myös kaava-alueella jo olemassa olevat rakennukset. Ympäristöministeriön mukaan rakennusmateriaalien osuus rakennuksen elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä on merkittävä ja sen suhteellinen merkitys kasvaa rakennusten energiatehokkuuden parantuessa ja rakennuksen käytön aikaisten kasvihuonekaasupäästöjen vähentyessä. Pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa. Valtioneuvoston selonteon *Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia* (6/2022 vp) rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren vähähiilisyyden kannalta keskeinen toimenpide on energiatehokkuuden parantaminen, kun taas uusissa energiatehokkaissa rakennuksissa elinkaaren päästöistä merkittävä osa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta. Kaavassa osoitetaan vakituisen asumisen rakennuspaikka (AO). Pysyvään asumiseen tarkoitetuilta uudisrakennuksilta edellytetään energiatodistusta ja loma-asuntoja parempaa energiatehokkuutta. Paremmalla energiatehokkuudella on välitön ilmastovaikutus, sillä se pienentää energiakulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä.

Kaava mahdollistaa enintään 150 k-m² asuinrakennuksen rakentamisen, olemassa olevan sr-merkityn (pää)rakennuksen laajentamisen, erillisen saunarakennuksen sekä talousrakennusten rakentamisen kokonaisrakennusoikeuteen sisältyen, joista ainakin uuden asuinrakennuksen voidaan karkeasti arvioida olevan lämmitetty vuoden ympäri. Toisaalta uudisrakennus on energiatehokkuudeltaan vanhaa rakennusta parempi, joka tulee huomioida rakennuksen ja rakentamisen kokonaispäästöissä. Varsinais-Suomen ilmastotiekartan 2030 mukaan Varsinais-Suomen kasvihuonepäästöistä 21 % aiheutuu lämmityksestä ja 9 % sähkönkulutuksesta (2020). Yli puolet lämmityksen päästöistä syntyy kotitalouksissa ja rakennusten käytön aikaisista päästöistä 76 % onkin energiankäytön päästöjä. Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) kuntien ja alueiden ilmastotyön indikaattorin mukaan asuinrakennusten lämmitysenergian kulutus Uudessakaupungissa on tasaisesti laskenut vuodesta 2017 vuoteen 2020. Lämmitysenergian kulutus vuonna 2017 oli 12,3 MWh/asukas, kun se vuonna 2020 oli 10,8 MW/h/asukas.

Kaava-alueella uudisrakentaminen voi vaatia vähäistä puuston kaatamista ja kasvillisuuden poistamista rakennuspaikalta, jolla on suoraan vaikutus hiilensidontaan ja hiilinielun määrään. Vakituisen asumisen toisaalta arvioidaan vähentävän liikennepäästöjä, kun ajomatkat vakituisen ja loma-asunnon välillä vähenevät, riippuen toki rakennuspaikan tulevaisuuden käyttäjästä.

Euroopan komission vuoteen 2030 ulottuva EU:n biodiversiteetti-strategia on kattava ja kunnianhimoinen pitkän aikavälin suunnitelma luonnon suojelemiseksi ja ekosysteemien rappeutumisen estämiseksi. Strategiaan sisältyy erityisiä sitoumuksia ja toimia, jotka on määrä toteuttaa vuoteen 2030 mennessä. Komissio edellyttää, että jäsenmaat antavat kaksi sitoumusta strategian toimeenpanoon liittyen. Suomen kansalliset sitoumukset tulevat kuvaamaan, miten Suomi aikoo edistää EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden saavuttamista suojelualueverkoston kehittämisen sekä luonto- ja lintudirektiivin liitteiden lajien ja luontotyyppien tilan turvaamista ja parantamista koskien.

Kaava-alue on rakentunut rakennuspaikka, jossa entisellä kalastajatilalla on rakennettuna asuinrakennus/päärakennus majoitus- ja talousrakennuksia sekä venevaja ja laituri. Rakennukset muodostavat olemassa olevan ja tarkoituksenmukaisen pihapiirin. Kaavassa uudisrakentaminen on sijoitettu olemassa olevaan pihapiiriin, jolloin rakentaminen vaatii mahdollisimman vähän uusien ja

mahdollisesti puustoisten alueiden käyttöönottoa rakentamiseen muualla rakennuspaikalla. Kaava-alueelta laaditun luontoselvityksen mukainen tuoreeksi lehdoksi umpeenkasvanut ja melko kivinen entinen hakamaa kaava-alueen luoteisosassa on selvityksen maa-käyttösuositusten mukaan jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja haarapääskyn osalta vanha venevaja osoitettu erillisellä venevajan rakennusosalalla. On kuitenkin realistista arvioida, että alueelle osoitetulla rakennusoikeudella tulee olemaan jonkin verran vaikutuksia myös alueen puustoon ja kasvillisuuteen ja näin ollen suuremmassa kuvassa myös ilmaston lämpenemiseen, hiilinielujen vähenemiseen sekä luontokadon kiihtymiseen.

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~~ 2.5.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.