

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

SAVIKKAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



15.9.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	7
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys	15
Emätilaselvitys	17
Kaavan pohjakartta.....	17
Rakennuskiellot	17
3. Suunnittelun vaiheet.....	18
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
Viranomaisyhteistyö.....	18
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	18
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos	18
Kaavaehdotus	18
Kaavan hyväksyminen.....	18
4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	19
4.1. Kaavan rakenne	19
Mitoitus.....	19

	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
4.2.	Aluevaraukset	20
	Korttelialueet	20
	Maa- ja metsätalousalueet	20
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
	Taloudelliset vaikutukset.....	22
	Ilmastovaikutukset	22
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	25
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	25
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	25

LIITTEET

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	15.9.2023	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa ____.____.2023 § ____

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI

SAVIKKAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöä 895-431-4-127 Fisulahti sekä osaa kiinteistöjä 895-431-4-122 Lammaskari ja 895-431-3-123 Eerikintahdon.

Ranta-asemakaavan muutos koskee osaa voimassa olevien ranta-asemakaavojen kortteleita 4 ja 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Osa kortteleita 4 ja 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu _____.2023

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä

kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____. - _____.2023

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____. - _____.2023

Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____.2023

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Lepäisissä Savikkaan alueella, noin 17 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustasta länteen. Alueelle on kiinteä tieyhteys Savikkaantien ja Tärtöntien kautta. Suunnittelualue koostuu yhteensä kahdesta palstasta, joista toinen sijoittuu Savikkaan länsirannalle (Savikkaanlahti) ja toinen Savikkaan itärannalle (Vuorilahti).

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta vakituiseen asumiseen (RA → AO) voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaisen loma-asuntojen korttelin 4 rakennuspaikoilla 3 ja 5 sekä loma-asuntojen korttelin 5 rakennuspaikalla 3. Tavoitteellinen rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennus AO-rakennuspaikalla on 300 k-m². Lisäksi tavoitteena on osoittaa korttelin 4 lomarakennuspaikkojen 2 ja 4 rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti 200 k-m², kun tällä hetkellä voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus lomarakennuspaikoilla on 120 k-m².

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala muodostuu kiinteistöstä 895-431-4-127 Fisulahti sekä osasta kiinteistöjä 895-431-4-122 Lammaskari ja 895-431-3-123 Eerikintahdon. Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevien ranta-asemakaavojen loma-asuntojen (RA) korttelin 4 rakennuspaikkoja 2-5 sekä loma-asuntojen (RA) korttelin 5 rakennuspaikkaa 3.

Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 440 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 370 metriä. Suunnittelualan pinta-ala on yhteensä noin 4,8 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Rakennettu ympäristö

Loma-asuntojen korttelin 5 rakennuspaikalla 3 sekä korttelin 4 rakennuspaikalla 3 on rakennettuna loma-asunto, saunarakennus sekä talousrakennuksia. Korttelin 4 rakennuspaikat 2, 4 ja 5 ovat rakentamattomia.



Loma-asunto korttelin 5 rakennuspaikalla 3.



Loma-asunto ja saunarakennus korttelin 5 rakennuspaikalla 3.



Loma-asunto korttelin 4 rakennuspaikalla 3.



Saunarakennus ja talousrakennuksia korttelin 4 rakennuspaikalla 3.



Korttelin 4 rakennuspaikka 5 on rakentamaton.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei tunneta erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaisjäännöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

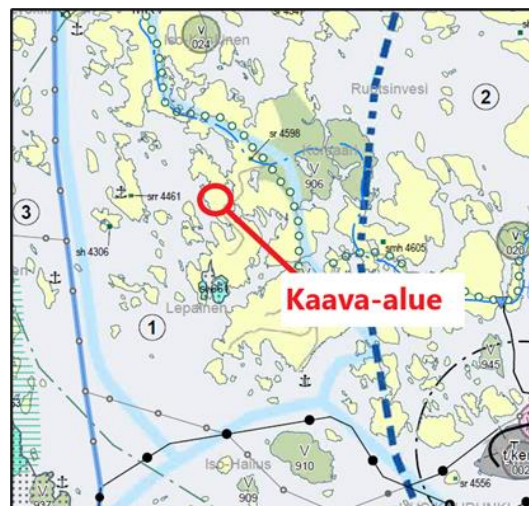
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 *Vakka-Suomen maakuntakaavan*, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa. Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Alue kuuluu selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeseen sekä loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1, eli 7–10 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

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.

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 merkinnot (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

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätalousohjeellinen 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 virkistysten kehittämisen 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.

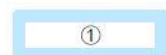
Kasnas-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä



SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

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



7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
7-10 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 prosenttiosuutta kokonaisrantavivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Maakuntakaavan yleismääräykset:

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

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

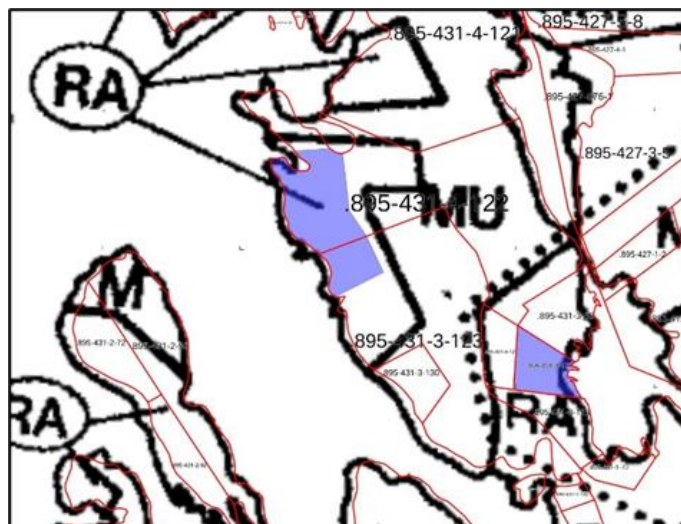
Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan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

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

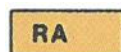
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA). Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alueita II/MV, jolla loma-asuntorakentamisen mitoitusena käytetään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 2 ha maa-alueita kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja-alue sinisellä:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaavakartta ja ote kiinteistörekisteristä, Paikkatietoikkuna, Maanmittauslaitos.

**LOMA-ASUNTOALUE.**

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

II

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

85
80
YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA, JOSSA VUOSILUKUA TARKOITTAVA MERKINTÄ ILMAISEE
VUODEN, JONKA JÄLKEEN TAPAHTUNEITA LOHKOMISIA EI OTETA HUOMIOON TILOJEN
RAKENNUSOIKEUTTA MÄÄRITETTÄESSÄ.

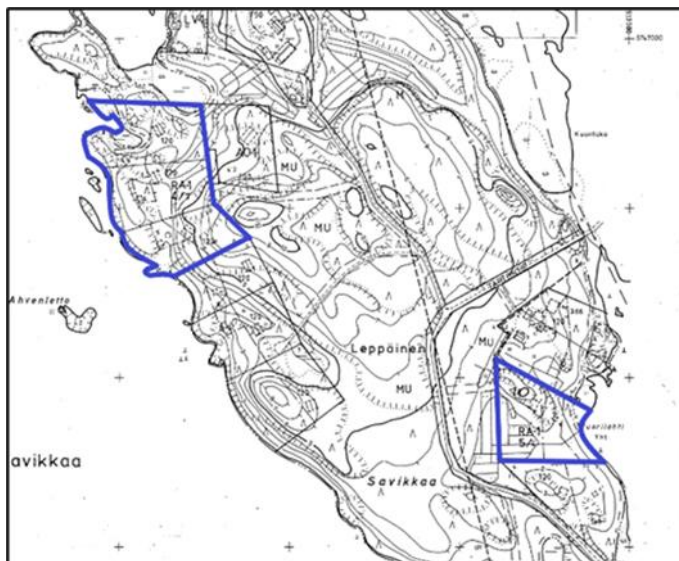
Ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen

Uudenkaupungin kaupungissa on vireillä ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen (OAS ollut nähtävillä 20.5. – 21.6.2021). Uudenkaupungin ranta-alueille 25.8.1994 vahvistettua osayleiskaavaa tarkistetaan kumoamalla kaavan määräys kantatilavuodesta tilojen rakennusoikeuksien laskemisessa koko osayleiskaavan aluetta koskien. Kaavan määräystä kantatilavuodesta käytettiin kaavan voimaantulon jälkeen hyvin lyhyen aikaa. Kaavoitusta valvovan viranomaisen kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen Uudessakaupungissa ryhdyttiin noudattamaan vuotta 1969 kantatilalaskelman leikkausajankohtana, kuten on käytäntö suurella osalla muitakin Suomen kuntia. Määräys kantatilavuodesta aiheuttaa sekaannusta ranta-asemakaavojen laatimisen yhteydessä, joten se on tarpeen kumota. Muilta osin kaava säilyy ennallaan.

Ranta-asemakaava

Osalla suunnittelualuetta on voimassa 30.4.1993 vahvistunut Savikkaan ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1), ja jossa rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on 120 k-m². Suunnittelualueelle on osoitettu myös saunan rakennusalat (enimmäiskerrosala 25 m²) sekä ohjeellisia saunan paikkoja. Kaavamääräyksen mukaan lomarakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia, kuitenkin enintään kolme rakennusta.

Ote 30.4.1993 vahvistuneesta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen raja us sinisellä:



RA1

Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia kuitenkin enintään kolme rakennusta.

Rakennusten ulkoverhous tulee olla puuta ja vesikate bitumikermiä
Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5 tai loivempi.
Saunan harjakorkeus saa olla enintään 4,5 metriä lattiapinnasta mitattuna.

S

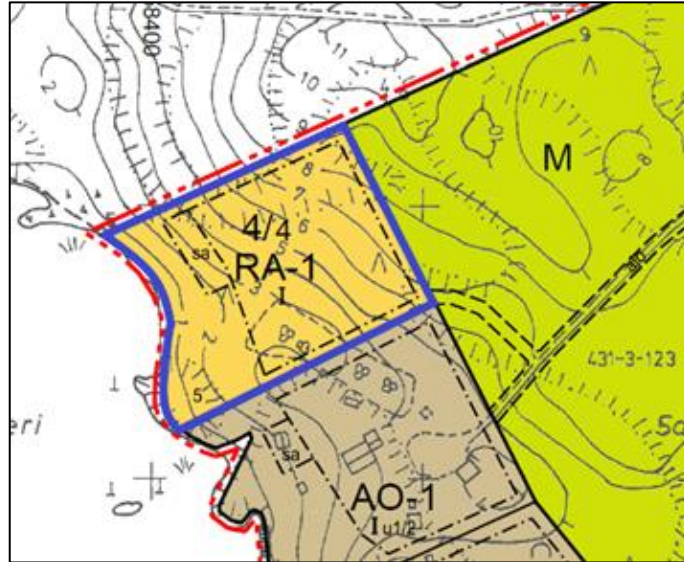
Saunan rakennusala, enimmäiskerrosala 25 m²

S

Ohjeellinen saunan paikka

Osalla suunnittelualueetta (kiinteistöllä 895-431-3-123) on voimassa 25.10.2018 ja 27.10.2018 voimaan tullut Savikkaan ranta-asemakaavan muutos 2, jossa suunnittelualue on osoitettu yksi-asuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1), ja jossa rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 150 k-m². Suunnittelualueelle on osoitettu erikseen saunarakennuksen rakennusala.

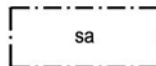
Ote 25.10.2018 ja 27.10.2018 voimaan tulleesta ranta-asemakaavan muutoksesta, jossa suunnittelualan rajausta sinisellä:



RA-1

Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 150 m².



Saunarakennuksen rakennusala.

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 m². Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

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

Loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla kerrosala saa olla enintään 200 m². Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen 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, 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.

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 väritykseen. 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.

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta määrätään mm:

- Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.
- Saaressa, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä

- perusteita. Poikkeuksena voidaan käsitellä vanhoja kalastajataloja.
- Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittävillä perusteilla pysyvään asumiseen tarkoitetuiksi.
 - Alueilla, jotka ovat luonnonarvoiltaan herkkiä ja joille voidaan sijoittaa vain pienehköjä rakennuksia, ei käyttötarkoitusta muuteta.
 - Alavilla alueilla, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, ei loma-asuntojen käyttötarkoitusta muuteta.
 - Käyttötarkoitusta ei myöskään muuteta, mikäli on nähtävissä, että yhdyskuntarakenne merkittävästi hajoaa ja muodostuu taaja-asutusta.
 - Pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai veden saanti ja jätevesien käsittelyn/viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

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

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, koska kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartat (mittakaava 1:2000, mittausluokka 3) täyttävät maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset (MRL 54 a §).

Kiinteistön 895-431-3-123 Eerikintahdon alueen pohjakartta on hyväksytty 3.11.2017 ja kiinteistöjen 895-431-4-127 Fisulahti sekä 895-431-4-122 Lammaskari 14.9.2023 (Leena Viljanen, kiinteistöinsinööri, Uudenkaupungin kaupunki).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaava-alueen kiinteistöjen maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 15.9.2023.

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta ja on käsitellyt 15.9.2023 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.2023 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla __.__.2023 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

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

Kaavaehdotus

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

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

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAN HYVÄKSYMISEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta (RA) vakituiseen asumiseen (AO) kolmelle voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaiselle loma-asuntojen rakennuspaikalle loma-asuntojen kortteleissa 4 ja 5. Kaavamuutoksessa on lisäksi vähäisesti kasvatettu rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta kahdella lomarakennuspaikalla loma-asuntojen korttelissa 4. Rakennuspaikoille on osoitettu lisäksi ohjeelliset ajo-yhteydet (ajo) kaavamuutoksen mukaiselle maa- ja metsätalous-alueelle (M).

Kaavamuutoksessa osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta (AO), loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,8 hehtaaria.

Erillispientalojen korttelialuetta on noin 2,8 ha, loma-asuntojen korttelialuetta noin 1,3 ha ja maa- ja metsätalousaluetta noin 0,7 ha.

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

Kerrosalat

Erillispientalojen rakennuspaikoille on osoitettu kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 900 k-m² ja loma-asuntojen rakennuspaikoille yhteensä 400 k-m². Kaava-alueelle on siten osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 300 k-m².

Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä yhteensä 700 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavamuutoksessa on tarkoituksenmukaisin alue-

varauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteinä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

Korttelialueet

Kortteli 4 (rakennuspaikat 3 ja 5) sekä kortteli 5 (rakennuspaikka 3)



Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

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

Kortteli 4 (rakennuspaikat 2 ja 4)



Yksiasuntoisten 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 enintään 25 m² ja erillisen saunarakennuksen enintään 25 m². Rakennusten yhteenslaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo).

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksessa osoitetaan kolme voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaista lomarakennuspaikkaa vakituiseen asumiseen sekä vähäisesti kasvatetaan kokonaisrakennusoikeutta kahdella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisella lomarakennuspaikalla. Kaavamuutoksella ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksella arvioidaan vakituisen asumisen lisääntymisen myötä olevan positiivisia vaikutuksia alueen väestönkehitykseen sekä väestörakenteen monipuolistumiseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksessa osoitetaan kolmelle lomarakennuspaikalle käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen sekä vähäisesti nostetaan kahden voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-asumista. Kaavamuutoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavamuutoksella ei katsota olevan välittömiä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Kaavamuutoksella arvioidaan olevan kuitenkin vakituisen asumisen kasvun myötä positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen sekä alueen palveluntarjoajille.

Palvelut

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Uudenkaupungin keskustassa noin 17 kilometrin päässä suunnittelualueesta itään.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta alueen maantie- tai vesiliikenteeseen. Kaava-alueelle on olemassa oleva kiinteä tieyhteys Savikkaantien ja Tärtöntien kautta. Kaavamuutoksessa on osoitettu tarkoituksenmukaiset ajoyhteydet kaavamuutosalueen rakennuspaikoille.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

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

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta virkistysalueen määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maisemaan tai ympäristöön eikä kaavamuutoksessa osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksen myötä olemassa olevien raken-

nuspaikkojen kokonaisrakennusoikeutta on hieman kasvatettu voimassa oleviin ranta-asemakaavoihin verrattuna ja kaavamuurossa rakennuspaikkojen kerrosluvuksi on osoitettu 1 ½.

Kaavamuurossa on annettu määräyksiä liittyen rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan ja ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuurossa ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille. Kaavamuurossa arvioidaan toteutuessaan olevan positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen kiinteistöverotulojen muodossa.

Ilmastovaikutukset

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 muutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin kasvaneen kokonaisrakennusoikeuden mahdollistamaan uudisrakentamiseen sekä alueella olemassa olevien rakennusten päästöihin. Kaavamuurossa erillispientalojen rakennuspaikoille kokonaisrakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 900 k-m², joka sisältää myös kaava-alueella jo kahdella rakennuspaikalla olemassa olevat rakennukset. Loma-rakennuspaikoille rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 400 k-m², ja rakennuspaikat ovat rakentamattomia. Ympäristöministeriön mukaan rakennusmateriaalien

osuus rakennuksen elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä on merkittävä ja sen suhteellinen merkitys kasvaa rakennusten energiatehokkuuden parantuessa ja rakennuksen käytön aikaisen kasvihuonekaasupäästöjen vähentyessä. Pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa.

Valtioneuvoston selonteon *Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiasstrategia* (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. 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.

Kaavamuutoksessa osoitetaan yhteensä kolme vakituisen asumisen rakennuspaikkaa (AO), joista kaksi on kaavan laadintahetkellä rakennettuja sekä kaksi lomarakennuspaikkaa, jotka ovat molemmat rakentamattomia. Pysyvään asumiseen tarkoitetuilta uudisrakennuksilta edellytetään energiatodistusta ja loma-asuntoja parempaa energiatehokkuutta ja asuinrakennukset ovat lämmitettyjä käytännössä vuoden ympäri. Paremmalla energiatehokkuudella on välitön ilmastovaikutus, sillä se pienentää energiakulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä. Uudisrakennus on energiatehokkuudeltaan vanhaa rakennusta parempi, joka tulee huomioida rakennuksen ja rakentamisen kokonaispäästöissä.

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

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 toimeenpääntöön 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 turvaamisesta ja parantamista koskien. Kaavamuutosalueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja tai suojeltavia lajeja, jotka tulisi erikseen huomioida kaavamuutoksessa.

Kuten edellä todetaan, niin kaavamuutos mahdollistaa alueen lisärakentamisen, ja rakentaminen aiheuttaa hiilipäästöjä. Kaavamuutoksen ilmastovaikutusten on kuitenkin pääosin tulkittu olevan positiivisia. Keskimääräinen matka kodin ja vapaa-ajan asunnon välillä on 92 kilometriä (Tilastokeskus 2019) ja vapaa-ajan asumiseen liittyvästä liikkumisesta noin 95 % tapahtuu henkilöautolla (HLT 2016). Kun osa rakennuspaikoista muuttuu vapaa-ajan asumisesta ympärivuotiseen asumiseen, pendelöinti pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajan kohteen välillä poistuu. Samalla myös tarve kahdelle (lämmitettävälle) asuinpaikalle suurella todennäköisyydellä poistuu. Paikallisesti pysyvä asuminen voi lisätä jonkin verran liikku-mistarvetta, mutta kokonaisuudessaan liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten arvioidaan vähentyvän muutoksessa.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

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

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa 15.9.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.