

UUSIKAUPUNKI

VÄHÄLUODON RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



9.4.2025

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatimis- ja suunnittelumenettely etenee. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sisältää myös perustiedot kaava-alueesta.

1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Vähäluodon länsirannalla noin 3,5 kilometrin päässä (linnuntietä) Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen.

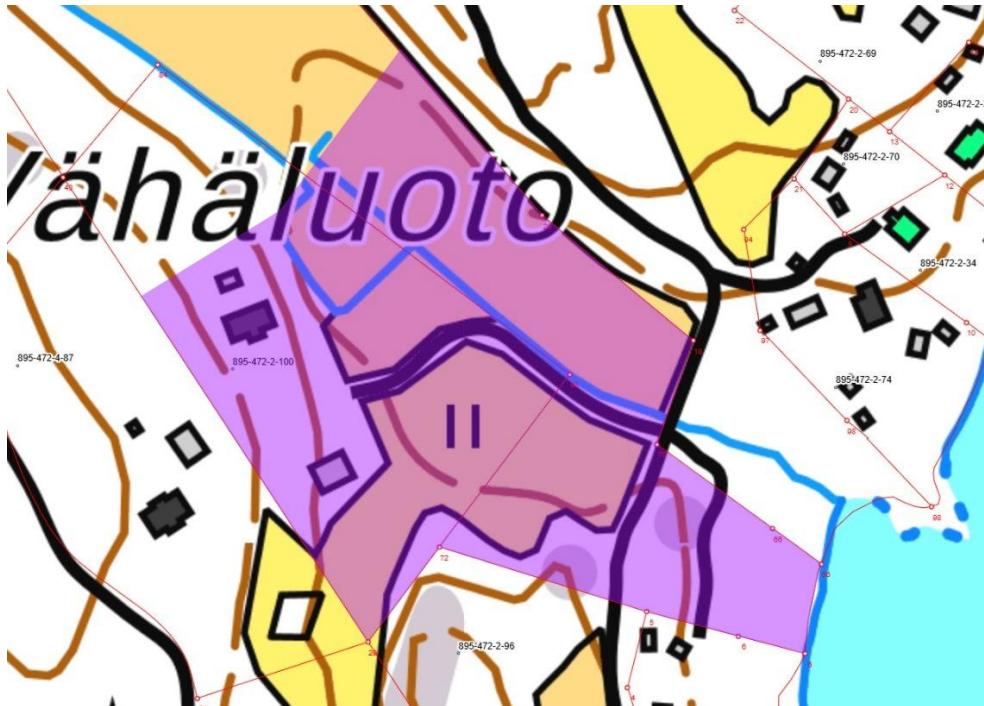
Suunnittelualue koostuu osasta kiinteistöä 895-472-2-100 Ahonlaita ja osasta kiinteistöä 895-472-2-108 Ahonranta. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 2,1 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 29 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 28 metriä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti:



Maanmittauslaitoksen taustakartta.

Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla ja ilmakuvassa:



Maanmittauslaitoksen maastokartta.



Maanmittauslaitoksen ilmakuva.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä maanomistuksessa.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualueella on omakotitalon hoidettu pihapiiri, jota ympäröivät metsä- ja peltoalueet. Suunnittelualueen rantaan rajoittuva kiinteistö (895-472-2-108 Ahonranta) on pääasiassa pelto- ja metsäaluetta, mutta rannasta noin 40m on raivattua metsikköä. Rantaviiva on ruopattua rantaviivaa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistö (895-472-2-100 Ahonlaita) on jo rakentunut. Kiinteistöllä on omakotitalo piharakennuksineen. Kiinteistön (895-472-2-108 Ahonranta) rantaan on rakennettu venelaituri. Lähiympäristössä sijaitsee sekä vapaa-ajan asutusta että vakituista asutusta.

Maakuntakaava

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

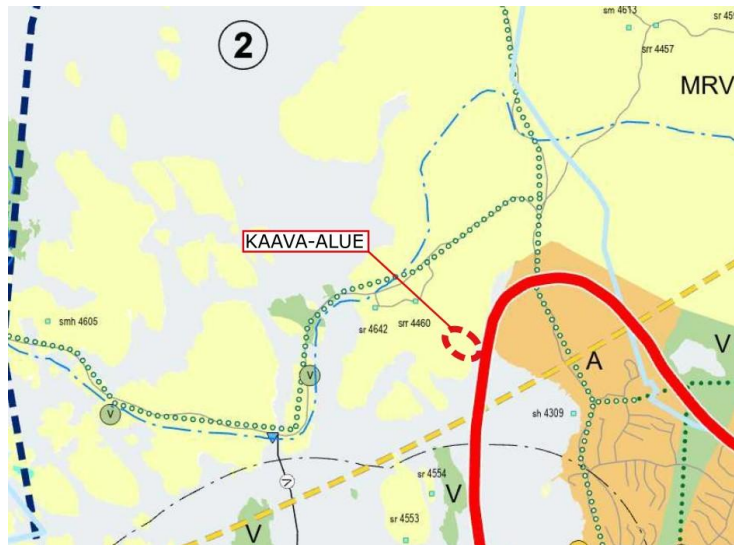
Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihe-maakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi *Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihem maakuntakaavan* 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain (nykyisen alueidenkäyttölain) 201 §:n nojalla. Voimassa oleva vaihem maakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Suunnittelualue on voimassa olevissa maakuntakaavoissa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteeseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualue on osoitettu myös matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueeksi (Velhonveden rengas-tie).

Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5–7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen sijainti Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmässä:



Ote Varsinais-Suomen maakuntakaavayhdistelmästä.

Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaava

Käynnistyneessä vaihemaakuntakaavatyössä on päätetty keskittyä vesien-suojelun ja energiahuollon aiheisiin. Maakuntahallitus päätti 27.1., että vaihekaavan vireilletulosta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan lakisääteisten käytäntöjen mukaan. Varsinais-Suomen vesien ja voimien vaihemaakuntakaavan OAS kuulutettiin nähtäville 22.2.-23.3.2025.

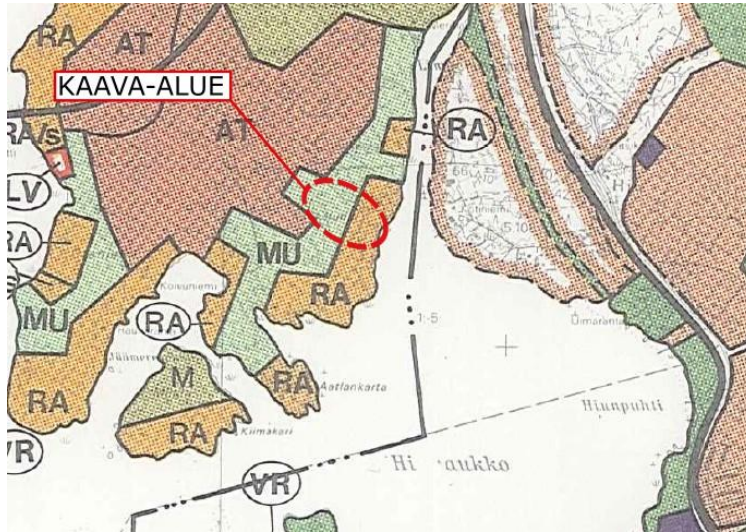
Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

Suunnittelualueesta osa on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) ja osa maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Alueelle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja. Alueen maisemaa tulee hoitaa niin, että ympäristön arvot säilyvät.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavassa loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen I/MV, 4 lay/km tai 1lay/ 3 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti yleiskaavassa:



Ote Uudenkaupungin yleiskaavakartasta.

Ranta-asetmakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asetmakaavaa.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 hyväksytty ja 14.8.2018 voimaan tullut Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu virallinen kaavan pohjakartta (1:2000, mitausluokka3), joka täyttää alueidenkäyttölaissa ranta-asetmakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Laadittavan ranta-asetmakaavan tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle (kiinteistölle 895-472-2-100 Ahonlaita) yksi erillispientalojen rakennuspaikka (AO) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M) suunnittelualueen muulle osalle. Erillispientalon rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 400 k-m². Lisäksi tavoitteena on osoittaa maa- ja metsätalousalueen rantaan rakennusoikeutta saunarakennukselle (30 k-m²) sekä venevajalle (100 k-m²).

Toteutuessaan ranta-asetmakaavalla ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne koskisivat valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita tai että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

2.4 Laadittavat selvitykset

Suunnittelualueelle laaditaan:

- nykytilanneselvitys
- luontoinventointi (kesä 2025)

Lisäselvitysten tarve arvioidaan kaavatyön edetessä.

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- ympäristölliset vaikutukset
- sosiaaliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset
- mahdolliset muut vaikutukset

Vaikutuksista keskustellaan tarvittaessa viranomaisneuvottelujen yhteydessä. Lopullinen arviointi esitetään kaavaehdotuksen selostusosassa.

3. Osalliset

Osallisia ovat kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa kaava koskee.

Osallisia kaavahankkeessa ovat ainakin:

- suunnittelualueen maanomistajat, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueen haltijat
- Uudenkaupungin kaupungin hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Huhtikuu 2025:

Ranta-asemakaavan laadinnan *vireilletulo* sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma* tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa

kaupunginvirastossa sekä kaupungin internet-sivuilla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä kaupungissa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Syyskuu 2025:

Kaavaehdotus nähtäville. Kaupunki asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville 30 päiväksi ja ilmoittaa siitä osallisille sekä kuuluttaa kaupungin virallisissa ilmoituslehdissä, jolloin osalliset voivat tehdä vielä muistutuksen kaavaehdotuksesta. Kaavaehdotuksesta kaupunki pyytää tarvittaessa lausunnot viranomaisilta.

Hyväksymisvaihe

Joulukuu 2025:

Kaupunginvaltuuston *hyväksymispäätös*. Hyväksymistä koskevasta päätöksestä on mahdollista *valittaa* Turun hallinto-oikeuteen.

5. Yhteystiedot

Kaavan laatimisesta hyväksymiskäsittelyvaiheeseen asti vastaa Nosto Consulting Oy (y-tunnus 2343223-6).

Kaavan laatija:

dipl.ins. Pasi Lappalainen

puh. 0400 858 101, pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

nuorempi suunnittelija, Elviira Niininen, rakennusarkkitehti

puh. 050 464 5556, elviira.niininen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy

Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Uudenkaupungin kaupunki:

kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

puh. 050 074 3087, leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

kaavoitusarkkitehti Markus Gerke

puh. 040 351 9662, markus.gerke@uusikaupunki.fi

Mörnenkatu 2, 23500 UUSIKAUPUNKI

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy