

HIU 4 ASEMAKAAVA JA ASEMAKAAVAN MUUTOS, LUONNOS**AK 1906**

Asemakaavan ja asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 16.11.2022 päivättyä asemakaavakarttaa.



Asemakaavan muutos koskee:
Uudenkaupungin 19. kaupunginosan katualuetta.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:
Uudenkaupungin 19. kaupunginosan virkistys-, katu- ja erityisaluetta

Asemakaavalla muodostuu:
Uudenkaupungin 19. kaupunginosan korttelit 36 - 62 sekä virkistys-, katu- ja erityisaluetta.

Alueen tonttijako on laadittu ohjeellisena.

Vireille tulo: kaavoituskatsaus 2018
Hyväksyminen: Kaupunginvaltuusto __.__.202__, ___ §

Sisällysluettelo:

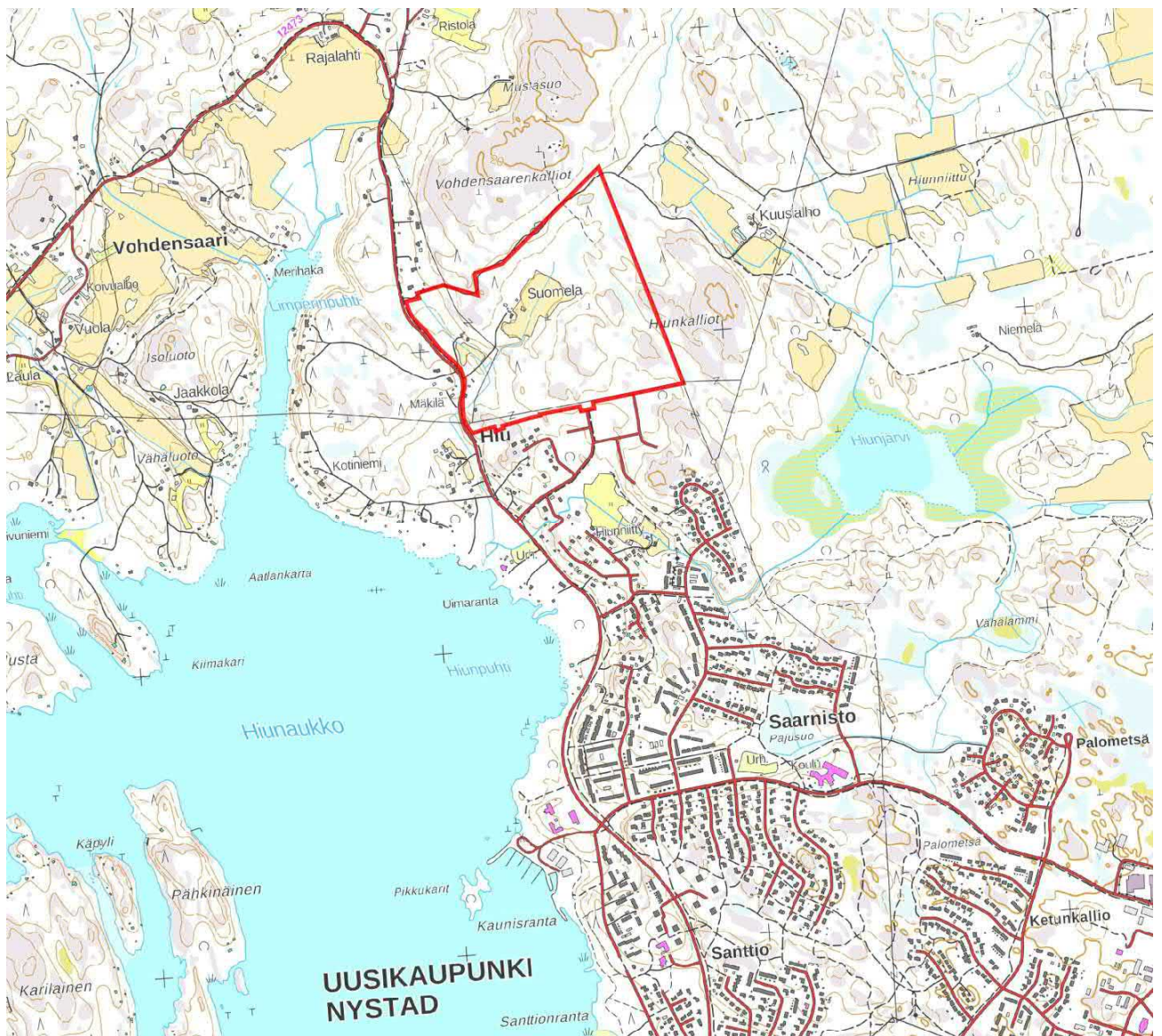
Tiivistelmä	4
Asemakaavan tavoitteet	4
Kaavaprosessin vaiheet	4
Asemakaavan kuvaus	4
Asemakaavan toteuttaminen	4
1. Lähtökohdat.....	5
1.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	5
1.1.1 Alueen yleiskuvaus.....	5
1.1.2 Luonnonympäristö.....	5
1.1.3 Rakennettu ympäristö.....	8
1.2 Suunnittelutilanne.....	11
1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	11
1.2.2 Maakuntakaava	12
1.2.3 Yleiskaava	12
1.2.4 Asemakaava.....	13
1.2.5 Rakennusjärjestys	14
1.3 Pohjakartta.....	14
1.4 Maanomistus	14
2. Asemakaavan tavoitteet	16
2.1 Yleiset tavoitteet.....	16
2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet	16
2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet	18
3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden arviointi.....	19
3.1 Alustavat luonnosvaihtoehdot.....	19
3.2 Tarkentuneen luonnosvaihtoehdot	20
4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	21
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve.....	21
4.2 Suunnittelun vaiheet	21
Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö	21
4.2.1 Aloitus	21
4.2.2 Asemakaavaluonnos	21
4.2.3 Asemakaavaehdotus	21
5. Asemakaavan kuvaus	22
5.1 Kaavan rakenne.....	22
5.2 Mitoitus.....	22
5.3 Aluevaraukset.....	22
5.3.1 Korttelialueet.....	22
5.3.1 Muut alueet.....	22
5.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	23
5.3 Nimistö.....	23
6. Kaavan vaikutukset	24
7. Asemakaavan toteutus.....	29

Liiteasiakirjat:

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Kaavakartta
3. Havainnepiirros
4. Tilastolomake
5. Mielipiteet, muistutukset ja lausunnot sekä vastineet niihin
6. Poistuva kaava

Muu valmisteluaineisto, suunnitelmat ja selvitykset:

- Luontokartoituksen täydennys, Uusikaupunki Hiu; Varsinais-Suomen luonto- ja ympäristöpalvelut 2018
- Rakennusinventointikohderaportit; Varsinais-Suomen Maakuntamuseo 2009
- Hiu 4 asemakaava-alueen alustava vesihuollon yleissuunnitelma; AFRY Finland Oy 2020



Kuva. Kaava-alueen sijainti.

Tiivistelmä

Asemakaavan tavoitteet

Alueelle tavoitellaan luonnonläheistä pientaloasumista sekä lähivirkistysaluetta.

Kaavaprosessin vaiheet

Asemakaavoitus on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä 5.4.2018. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu kaavoituskatsauksen yhteydessä 2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 20.3.2018 ja sitä pidettiin nähtävillä 5.4. – 7.5.2018 välisen ajan.

Alueelle on laadittu rakennusinventointi sekä luontoselvitys.

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä __.__.202_. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta jätettiin __ kpl kirjallisia mielipiteitä.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta ja muilta asianomaisilta tahoilta.

Kaupunginhallitus hyväksyi lausuntoihin laaditut vastineet kokouksessaan __.__.202_ (KH __ §).

Kaupunginhallitus päätti __.__.202_ (KH __ §) kokouksessaan Hiu 4 asemakaavaehdotuksen nähtävälle asettamisesta.

Hiu 4 asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti __.__.202_. Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin __ kpl muistutuksia.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi asemakaavan __.__.202_.

Asemakaavan kuvaus

Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa sen saatua lainvoiman. Tietyin kohdin asemakaavan toteuttaminen edellyttää kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä tehtäviä maakauppoja /-vaihtoja). Todennäköisesti uusi pientaloalue tulee toteutumaan osa-alueittain ja vaiheittain.

1. Lähtökohdat

1.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

1.1.1 Alueen yleiskuvaus

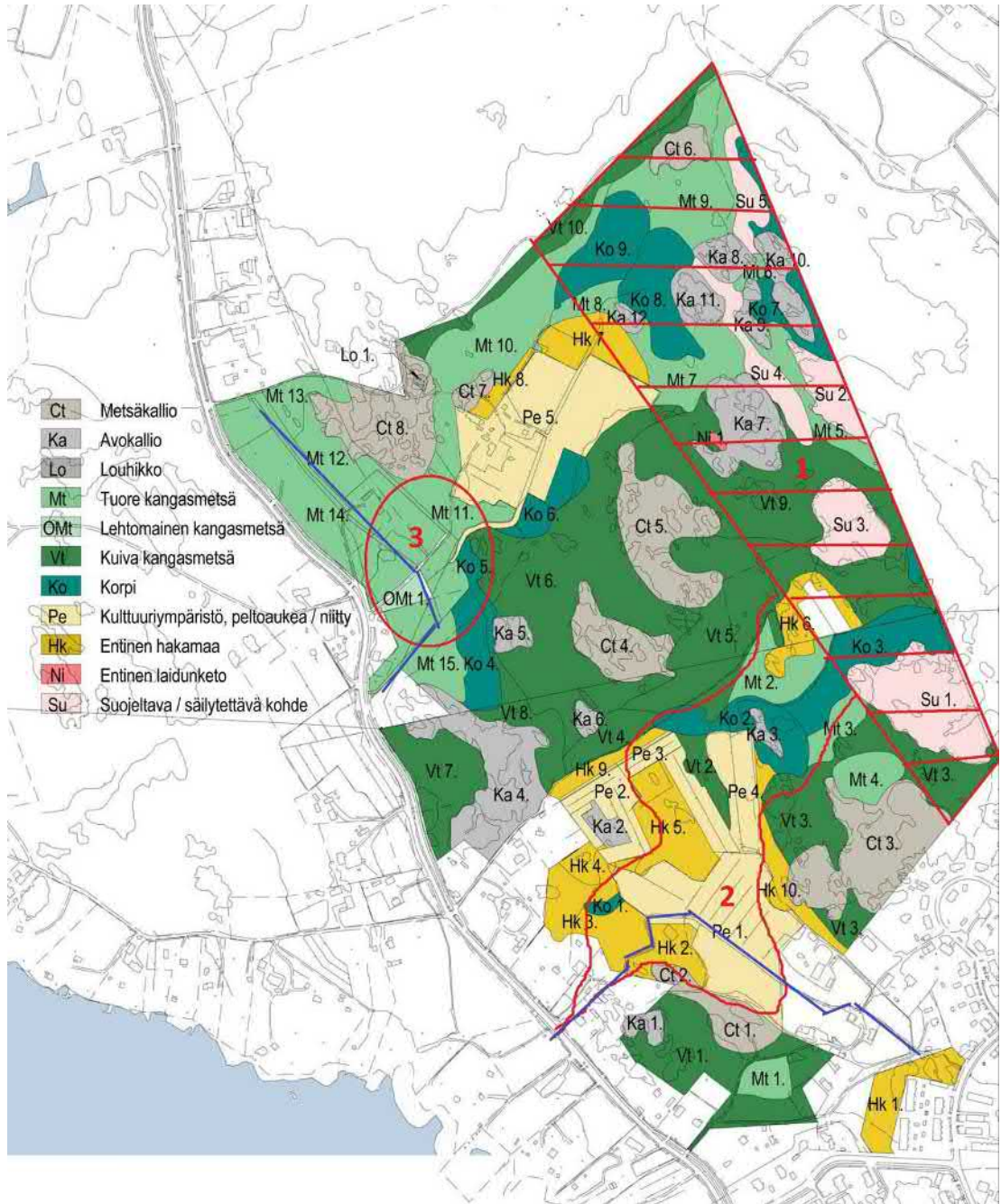
Asemakaavoitettava alue sijaitsee noin 3,5 kilometriä keskustasta pohjoiseen ja on pinta-alaltaan n. 41 ha. Alue rajautuu pohjoisessa Vohdensaarenkallioihin ja idässä Hiunkallioihin. Lännessä aluetta rajaa Hiuntie ja etelässä Hiunmetsäntie kaava-alueeseen sisältyen.



Kuva. Ilmakuva suunnittelualueesta. Kaava-alue on rajattu punaisella viivalla.

1.1.2 Luonnonympäristö

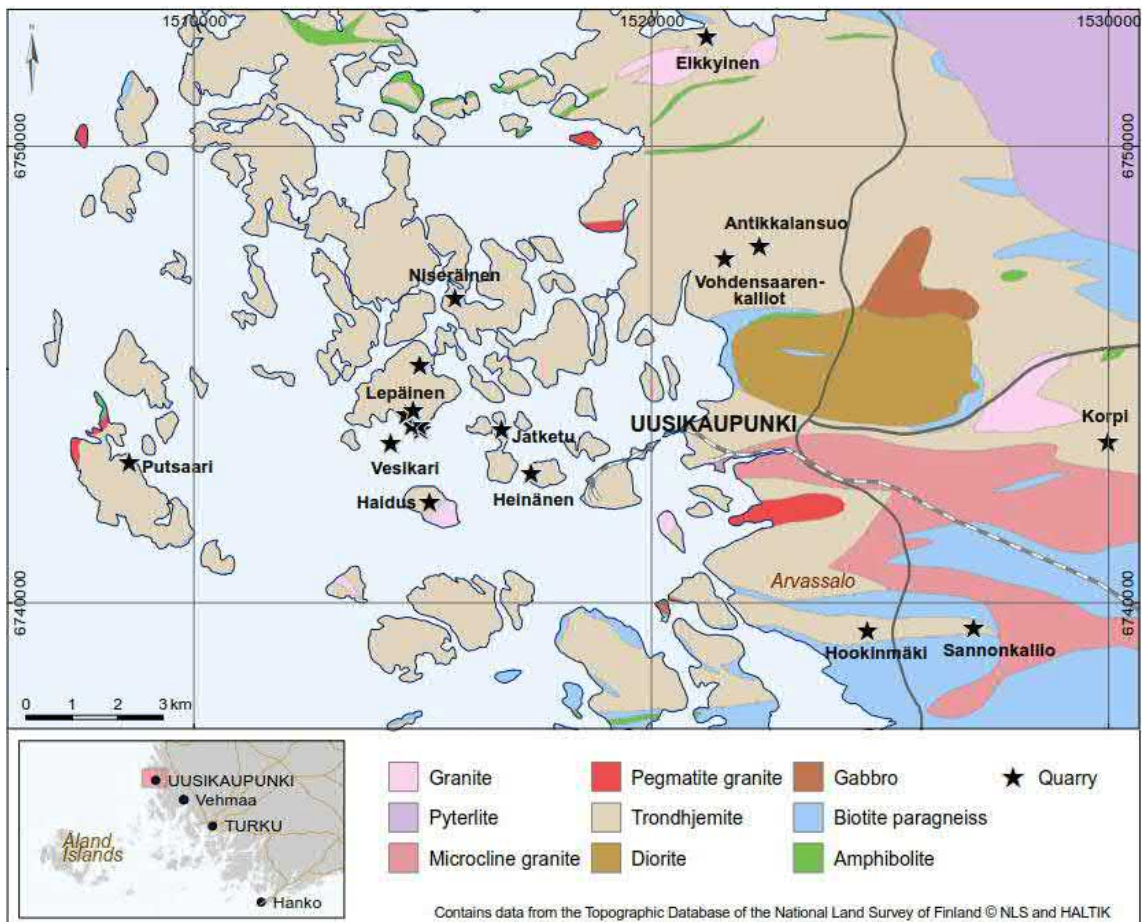
Alue on muutamaa rakennettua tilaa lukuun ottamatta luonnonympäristöä. Alueelle on laadittu luontokartoitus vuonna 2011. Kartoitusta on täydennetty vuonna 2018. Kartoituksen mukaan alueen luonnonympäristö on monipuolista. Alueen metsätyypit ovat pääosin tuoretta kangasmetsää tai kuivaa kangasmetsää, mutta kaava-alueelle sijoittuu myös pieni alue lehtomaista kangasmetsää. Kaava-alueen itäpuolella sijaitsevat Hiunkalliot. Alueella on lisäksi maanviljelyyn liittyviä alueita kuten peltoaukeita ja niittyjä, entisiä hakamaita ja entisiä laidunketoja.¹ Kaava-alueen länsipuolella, varsinaisen kaava-alueen ulkopuolella aukeaa meri, josta Limperinpuhti on lähin merenlahti.



Kuva. Ote luontokartoituksesta (2018).



Kuva. Maaperäkartassa kallioalueet näkyvät punaisella.



Kuva. Uudenkaupungin alueen kivilajikartta, jossa näkyy tähdellä merkittynä myös Vohdensaarenkallion louhintapaikka. (Kuva on lainattu julkaisusta The Uusikaupunki granite, Geotechnical report 3)

1.1.3 Rakennettu ympäristö

Hiu 4 kaava-alue sijaitsee Uudenkaupungin keskustan pohjoispuolella. Alueella on neljä rakennettua pihapiiriä tilanimiltään Suomela, Puistola, Kurki ja Kalliola. Lisäksi alueella on vanha punatiilinen muuntamorakennus. Näistä ja muistakin lähipiirin rakennuksista on kerrottu tarkemmin alla.

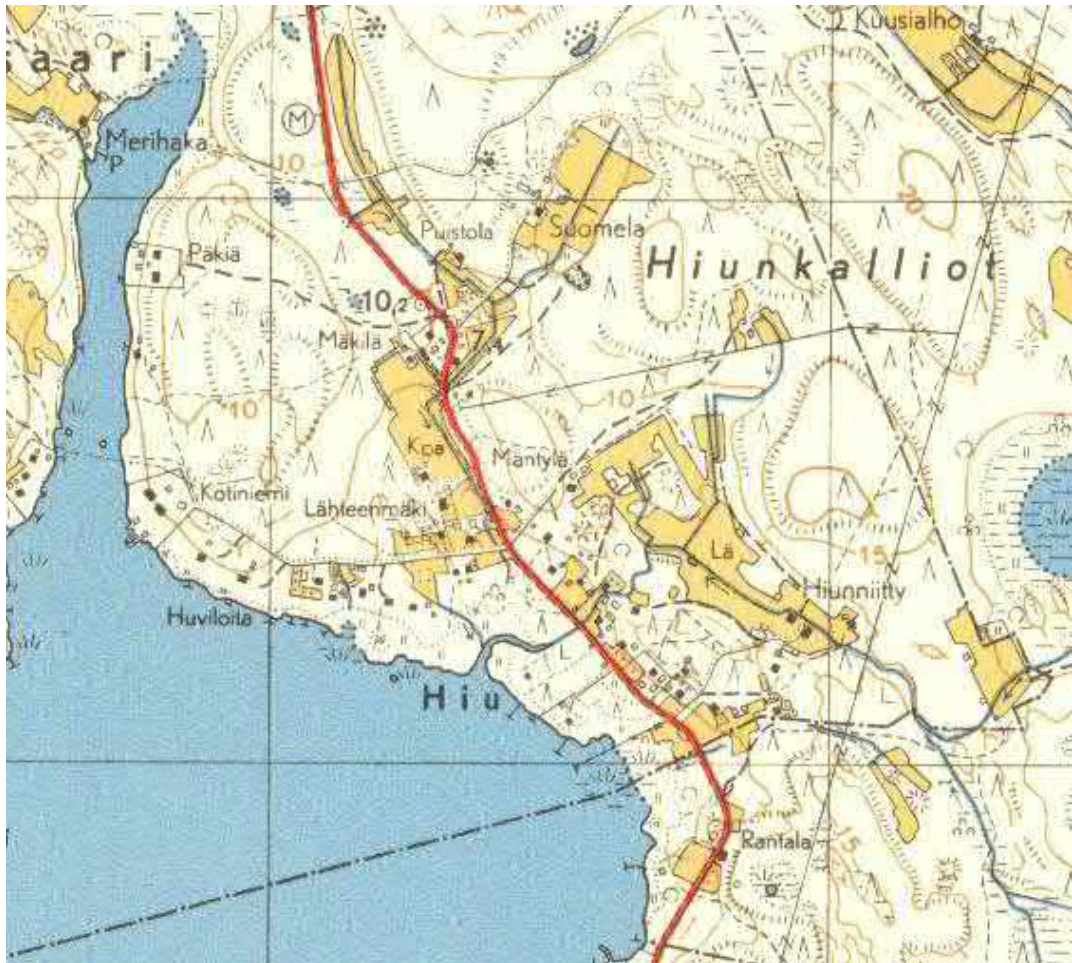
Rakennettu kulttuuriympäristö

Alkujaan Hiu on kuulunut Vohdensaaren kylään, mutta alue alkoi muodostua erilliseksi asuinalueekseen toisen maailmansodan jälkeen, jolloin Hiun rakennuskanta kasvoi jälleenrakentamisen myötä. Alueen iäkkäämpi asutus sijoittuu lähelle Vohdensaarelle vievää Hiuntietä. Vanha rakennuskanta käsittää kantatiloista lohkottuja pientiloja sekä 1920-luvulla rakennettuja huviloita.

Hiun asuinalueen rakentaminen vauhdittui 1990-luvun alkupuolella ja vuonna 2011 alueella vahvistui asemakaava, jonka johdosta asuinalue on laajentunut pohjoiseen suuntaan. Kaava-alueen vieressä kulkee Hiuntie, jonka lisäksi suunnittelualueella on pienempiä pihoihin johtavia teitä. Tie Hiun alueelle on historiallisen kartta-aineiston mukaan kulkenut nykyisen tien paikalla ainakin jo vuonna 1855, jossa se näkyy Gustaf Adolf Kalmbergin laatimassa kartassa.



Kuva. Karttaote Gustaf Adolf Kalmbergin kartasta vuodelta 1855. Lähde: <https://expo.oscapps.jyu.fi/s/vanhakartta/page/historialliset-kartat>



Kuva. Karttaote vuoden 1956 kartasta, jossa näkyy alueella olevaa asutusta. Asutus sijoittuu Hiuntien varteen. Lähde: MLL

Rakennettu lähiympäristö sijaitsee Hiuntien molemmin puolin, pientalovaltaisella asuinalueella. Kaava-alueen eteläpuolella ovat Hiu 1, Hiu 2 ja Hiu 3 asuinalueet, jotka on kaavoitettu vuosina 2012, 2014 ja 2019. Nyt kaavoitettavalle Hiun alueelle on laadittu rakennusinventointi vuonna 2009 (Uudenkaupungin täydennysinventointi, Anniina Lehtokari 2009), jota on täydennetty syksyllä 2019 osana Uudenkaupungin keskusta-alueen osayleiskaavan selvitystä (Riikka Soisalo 2019).

Inventoituja rakennuksia on yhteensä seitsemän mukaan lukien Hiuntien itäpuolella sijaitseva, 1900-luvun alussa valmistunut punatiilinen muuntajarakennus. Kaava-alueella sijaitsee kaksi rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokkaaksi arvioitua rakennusta pihapiireineen (Suomela ja Kurki) sekä yksi ympäristöllisesti arvokkaaksi arvioitu rakennus (Kalliola).

Hiuntien itäpuolella sijaitsevat kiinteistöt on lohkottu Jaakolan kantatilasta. Suomelan hirsirunkoinen asuinrakennus on inventoinnin mukaan valmistunut arviolta 1920-luvulla. Pihapiirissä on useita 1900-luvun alkupuolella rakennettuja kunnoltaan vaihtelevia piharakennuksia. Kurjen tilan niin ikään hirsirunkoinen asuinrakennus on valmistunut arviolta vuonna 1936 ja sijaitsee näkyvällä paikalla Hiuntien vieressä. Kalliolan tilalla sijaitsee vuonna 1959 rakennettu hyvin säilynyt jälleenrakennuskauden tyyppitaloa edustava asuinrakennus.

Alueella sijaitsevan Puistolan tilan ehkä 1930-luvulla rakennettuun päärakennukseen on tehty niin merkittäviä muutoksia, että sitä ei ole rakennusinventoinnissa arvoitettu kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi.

Lisäksi kaava-alueen ulkopuolella Hiuntien länsipuolella sijaitsee kaksi inventoitua asuinrakennusta pihapiireineen, joista toinen on 1930-luvulla valmistunut asuinrakennus, jota on merkittävästi muutettu 2000-luvun remontin yhteydessä sekä 1970-luvulla valmistunut omakotitalo, jota ei ole arvoitettu.

Vohdensaarenkallioilla on toiminut kivilouhimo. Louhimo ei ole enää käytössä mutta alueella on jäljellä rääpekivikenttiä ja -kekoja. Louhintapaikka sijaitsee aivan kaava-alueen pohjoisrajan tuntumassa osin kaava-alueelle ulottuen.



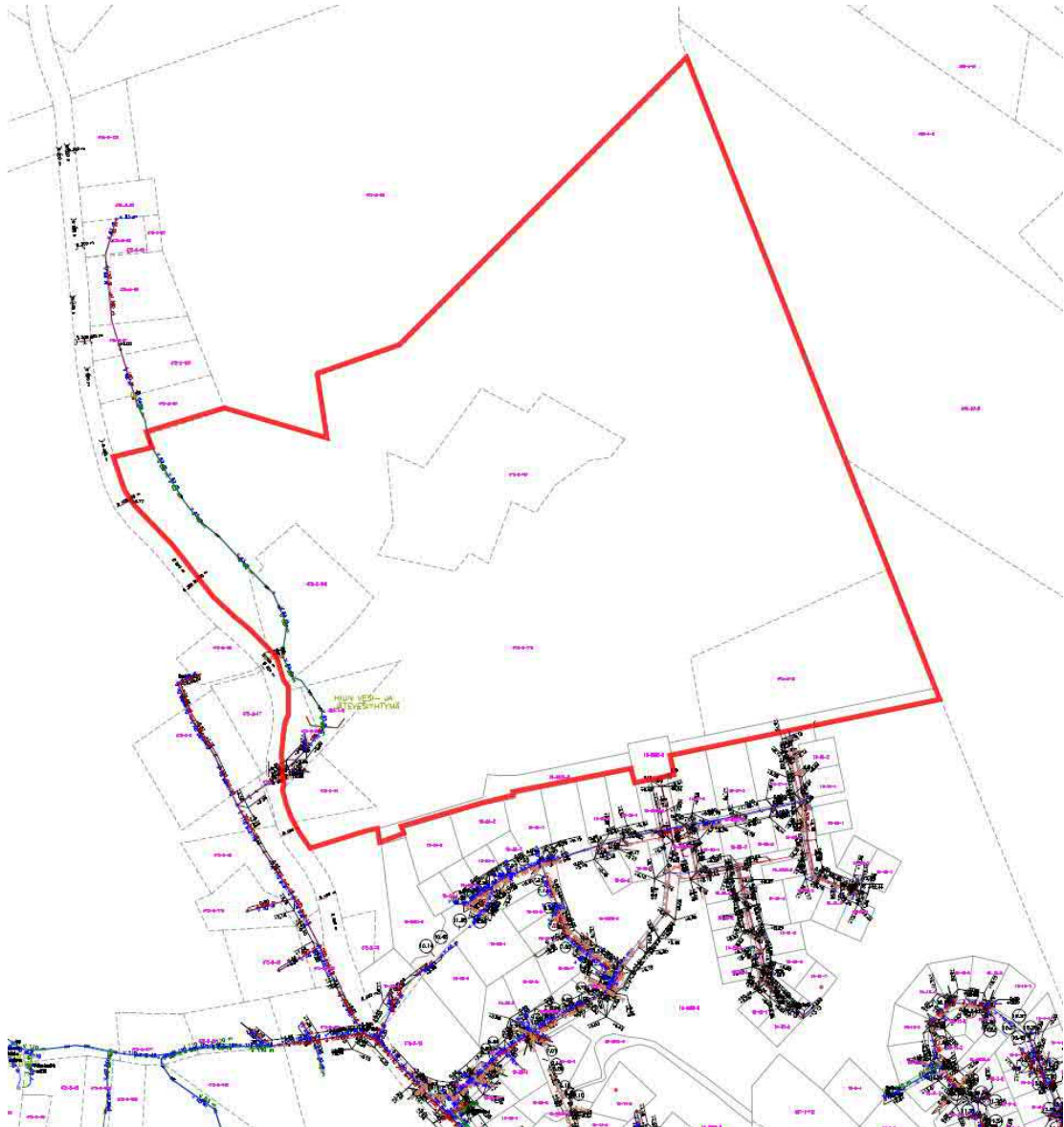
Kuva. Vohdensaarenkallioilla oleva vanha hylätty kivilouhimo on täytynyt vedellä.

Liikenne

Hiuntie on kaava-alueen kohdalla nykyisin ELYn tietä ja ELYn kunnossapidossa. Vuoden 2021 KVL oli 1251. Hiuntiellä on ajoradasta erotettu yhdistetty jalkakäytävä ja pyörätie. Hiuntien yhdistetty jkpp on Uudenkaupungin pyöräilyn tavoiteverkolla osoitettu pyöräilyn pääreitiksi.

Tekninen huolto

Alueella sijaitsee sähköverkon keskijännite- ja pienjännitelinjoja (ilmajohtoja). Suunnittelualueen eteläosassa on vanha tiilinen muuntamorakennus.



Kuva. Johtokartasta käy ilmi rakentunut vesihuoltoverkosto.

Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole tiedossa ympäristöhäiriöitä.

1.2 Suunnittelutilanne

1.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

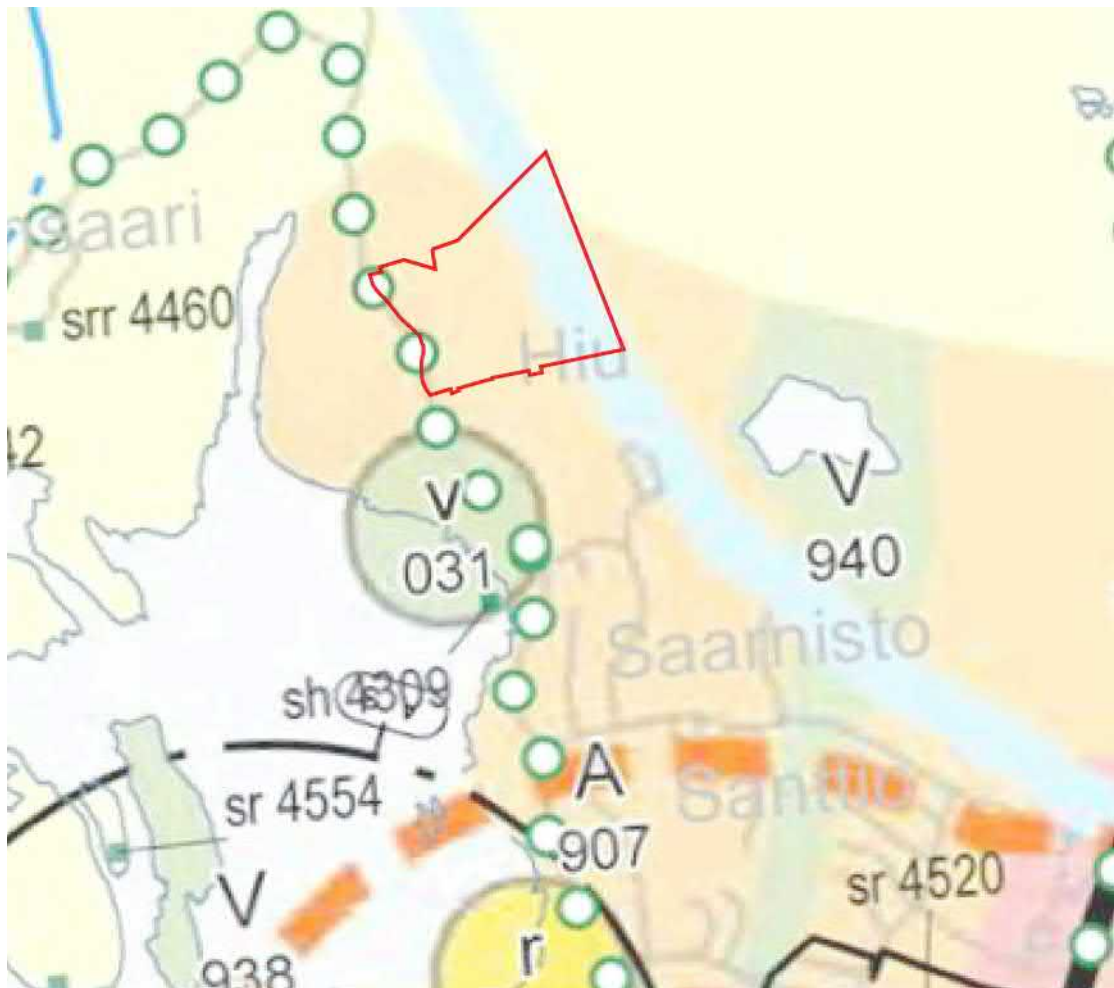
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Hiunan alueen asemakaavan muutos ottaa huomioon valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. Valmistelutyön yhteydessä on tarkasteltu erityisesti hankkeen vaikutusten kytkeytymistä erityisesti seuraaviin tavoitteisiin:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

Hiu 4 asemakaava vastaa eheytyvän yhdyskuntarakenteen ja elinympäristön laadun tavoitteeseen eheyttämällä yhdyskuntarakennetta ja tarjoamalla asumista pyöräilyn ja kävelyn ehdoilla tapahtuvaan päivittäiseen liikkumiseen ja asiointiin. Alue sijoittuu olemassa olevan yhdyskuntarakenteen läheisyyteen. Mahdollisuus alueen väestöpohjan kasvamiselle tukee Uudenkaupungin nykyisten ja tulevien palvelujen tarvetta.

1.2.2 Maakuntakaava

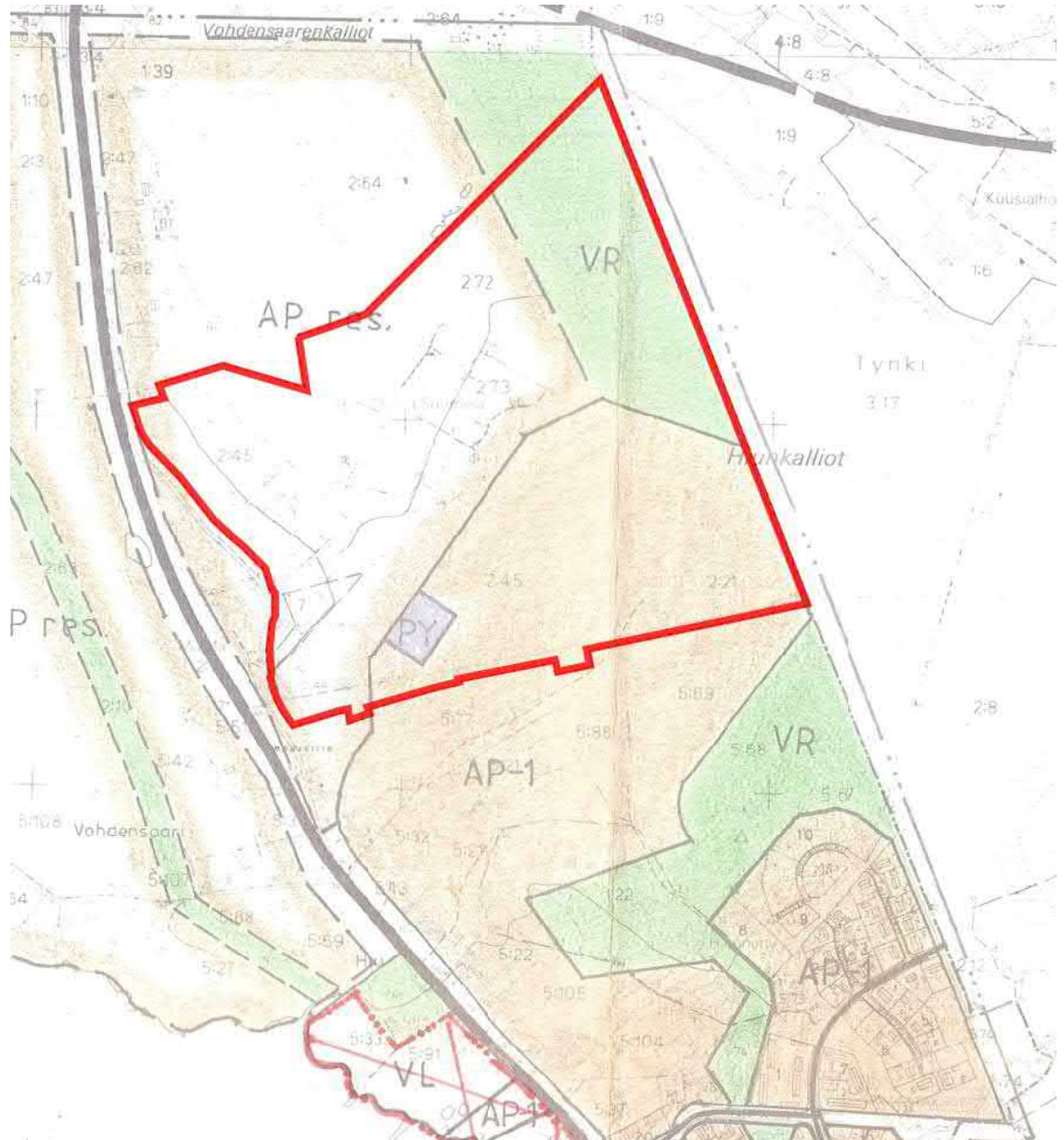
Varsinais-Suomen maakuntakaavassa, joka on ympäristöministeriön vahvistama 20.3.2013, alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Alueen länsirajalla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.



Kuva. Ote maakuntakaavasta.

1.2.3 Yleiskaava

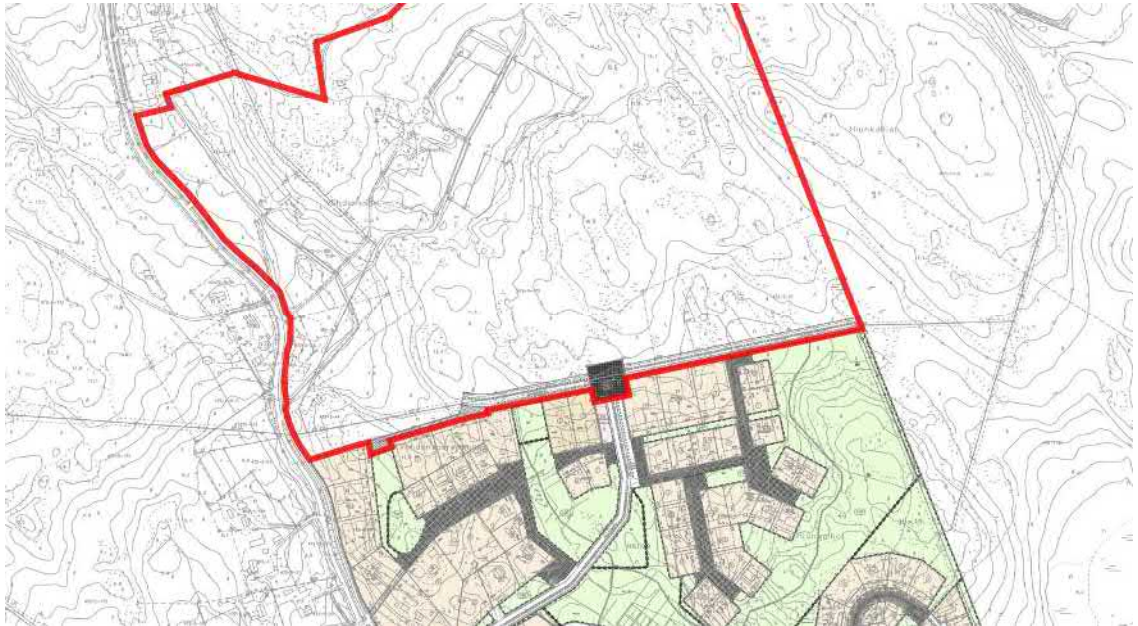
Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaavassa vuodelta 1994 alue on merkitty käyttötarkoitukseltaan pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP-1), pientaloalueen laajenemisalueeksi (AP-res) ja retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) sekä julkisen palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).



Kuva. Ote yleiskaavasta.

1.2.4 Asemakaava

Suunnittelualueella ei pääosin ole asemakaavaa, mutta alueen eteläosassa on voimassa 13.12.2011 valtuuston hyväksymä asemakaava Ak 1903.



Kuva. Kaava-alue liittyy etelässä Hiun asemakaava-alueeseen korvaten Hiunaukion, Hiunmetsäntien ja Hiunmetsänkujan alueiden asemakaavan.

1.2.5 Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin uusi rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 § 52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

1.3 Pohjakartta

Alueella on ajantasainen pohjakartta ja se täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/99 vaatimukset.

1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on pääosin kaupungin omistuksessa, mutta alueella on myös yksityistä maanomistusta.



Kuva. Ote maanomistuskartasta: turkoosit alueet ovat kaupungin omistuksessa. Kaupunki on ostanut hiljattain alueen suunnittelualueen kaakkoskulmassa olevan valkoisen alueen.

2. Asemakaavan tavoitteet

2.1 Yleiset tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa alueelle luonnonläheinen omakotiasuminen, riittävät virkistysalue mahdollisuudet sekä tutkia alueen liikennettä suunnittelualueen sisällä sekä mahdollisia yhteyksiä ympäristöön.

2.2 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maakuntakaavasta johdetut tavoitteet

Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Varsinais-Suomen maakuntakaava. Maakuntakaavassa alue sijoittuu taajamatoimintojen alueelle (A). Alueen länsirajalla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Kaavaluonnoksen ratkaisu toteuttaa maakuntakaavaa, koska asemakaava tukee ja täydentää maakuntakaavassa määriteltyjä taajamatoimintoja.

Yleiskaavasta johdetut tavoitteet

Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaavassa vuodelta 1994 alue on merkitty käyttötarkoitukseltaan pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP-1), pientaloalueen laajenemisalueeksi (AP-res) ja retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) sekä julkisten palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Asemakaava tukee ja täydentää yleiskaavan aluevarauksia. Tarvetta osoittaa aluevarausta julkisille palveluille ei kaavavalmistelu yhteydessä ole tunnustettu.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa määritellyt tavoitteet

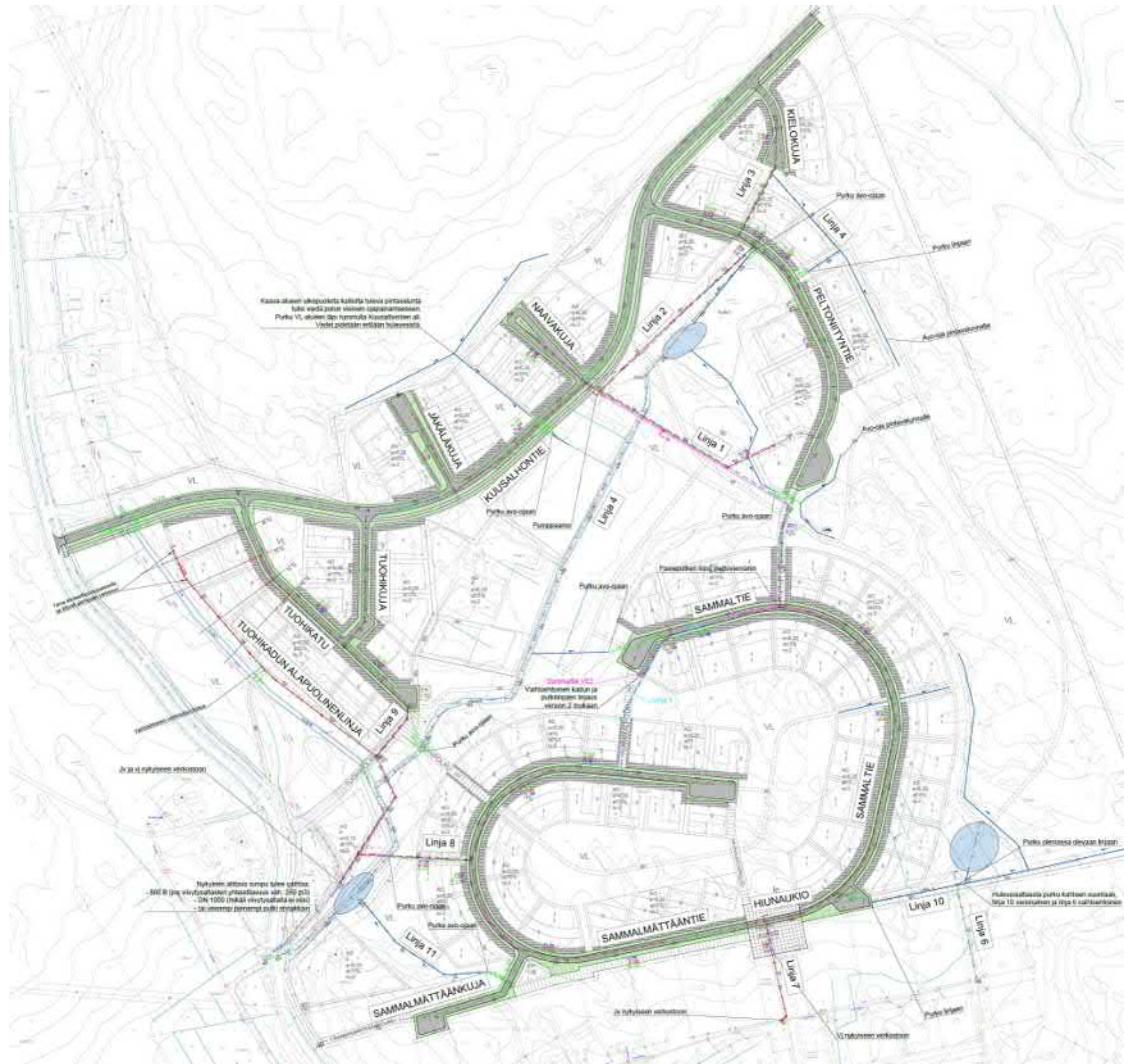
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa kaavan tavoitteeksi on määritelty luonnonläheisen pientaloasumisen mahdollistaminen sekä mahdollisuudet lähivirkistysalueisiin. Asemakaavatyön yhteydessä tarkastellaan mm. asumisen suhdetta virkistysalueisiin sekä katualueisiin. Työn yhteydessä tutkitaan myös alueelle mahdollisesti sijoittuvien palvelujen tarvetta.

Selvityksien ja kunnallisteknisen suunnittelun asettamat tavoitteet

Luontokartoituksessa on kartoitettu alueen luontoarvoja ja annettu suosituksia maankäyttöä.

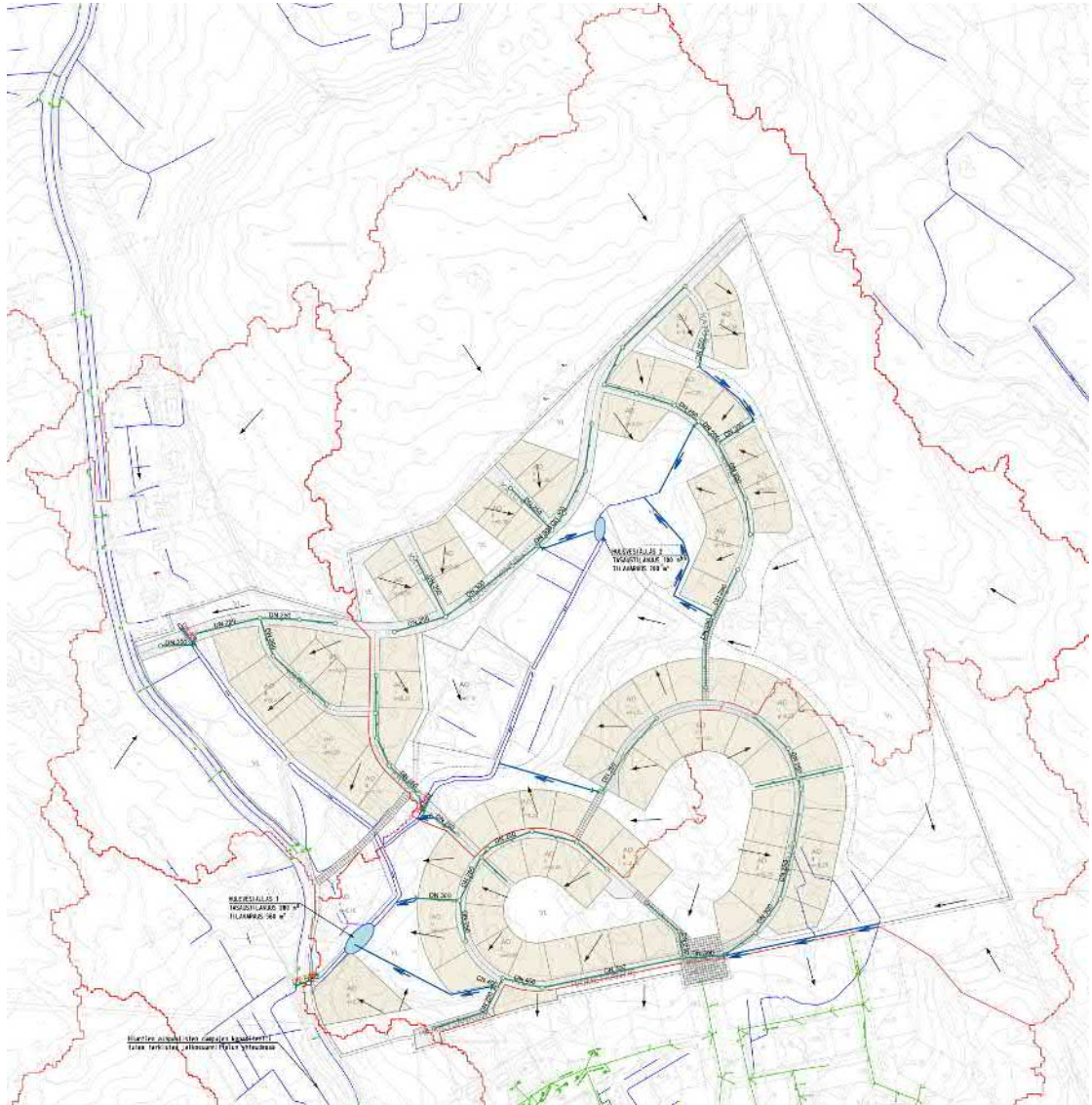
Varsinais-Suomen Maakuntamuseon laatimassa rakennusinventointikohderaportissa on tunnustettu kulttuurihistoriallisia-arvoja osassa alueen vanhoista rakennuksista.

Vesihuollon alustavan yleissuunnitelman avulla selvitettiin johtolinjojen varaustarpeita ja kaavaratkaisun toimivuutta vesihuollon näkökulmasta.



Kuva. AFRY Finland Oy:n laatimassa vesihullon yleissuunnitelman asemapiirroksessa (6.10.2022) on esitetty suunnitellut vesihuollon linjaukset. Kavasuunnitelmaa on tarkistettu vesihuoltosuunnitelmasta johtuen niin, että tonttikohtaisten jätevesipumppaamojen tarve on pyritty minimoimaan. Kuvassa esitetyt kadunnimet ovat jatkosuunnittelussa tietyin osin muuttuneet.

Kaava-alueita koskien on laadittu yleispiirteinen hulevesisuunnitelma. Suunnitelmassa todetaan, että silloin, kun tulvareitti muodostuu maanpintaa pitkin, mitoituksissa on käytetty keskimäärin kerran 3 vuodessa toistuvia mitoitusasteita. Jos hulevesiviemäri toimii tulvareittinä, on käytetty keskimäärin kerran 50 vuodessa toistuvia mitoitusasteita. Suunnitelman mitoituksessa on otettu huomioon ilmastomuutoksen ennakoitu vaikutus.



Kuva. AFRY Finland Oy:n laatimassa yleispiirteisessä hulevesisuunnitelmassa on esitetty mm. valuma-alueet, hulevesien johtamisreitit ja suunniteltujen hulevesialtaiden viivytystilavuudet.

2.3 Tavoitteiden tarkentuminen ja prosessin aikana syntyneet tavoitteet

Osallisten tavoitteet käsitellään tarkemmin erillisellä liitteellä, jossa on tiivistelmä lausunnoista, mielipiteistä ja muistutuksista sekä vastineet niihin.

Luonnosvaihe

Täydennetään luonnosvaiheen jälkeen.

3. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden arviointi

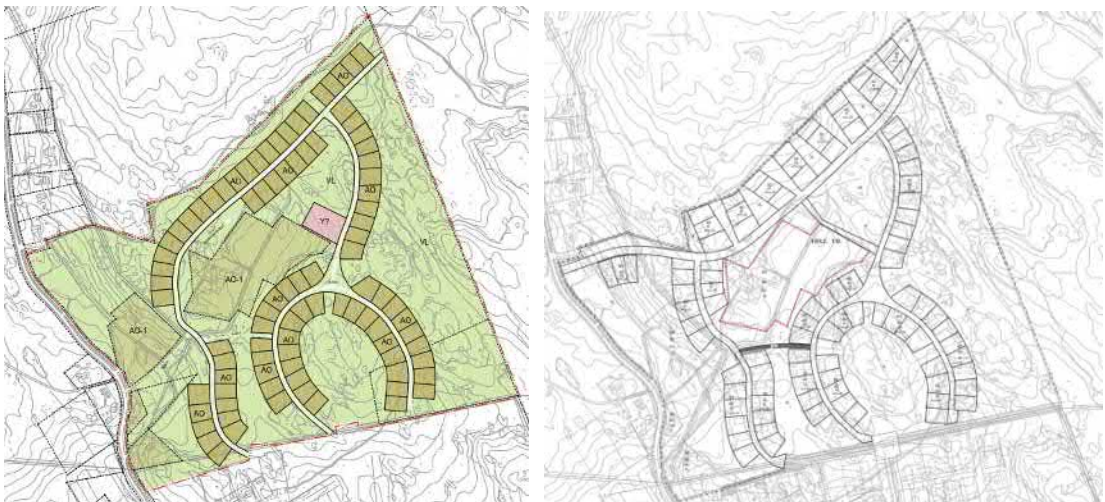
3.1 Alustavat luonnosvaihtoehdot

Hiun alueen maankäyttöä on tutkittu vuonna 2011 Mika Sahlströmin laatimassa diplomityössä.



Kuva. Diplomityön vaihtoehdot laajemmalla alueella.

Kaavatyön jatkuessa vuonna 2018 aluetta tutkittiin uudelleen mm. luontokartoituksen ja maanomistusolojen pohjalta.



Kuva. Asemakaavan luonnoksen alustava suunnittelu (Leena Joki-Korpela Rauman kaupunki).

3.2 Tarkentuneet luonnosvaihtoehdot

Asemakaavan luonnossuunnittelun tarkentuessa on huomiota kiinnitetty erityisesti mm. katuhierarkiaan ja tutkittu katujen vesihuollon välistä yhteyttä.



Kuva. Tarkentuneissa luonnosvaihtoehdoissa Kuusalhontie toimii kokoojajakatuna. Oikeanpuoleisessa vaihtoehdossa yksi tonttikatu on tuotu alarinteeseen Hiuntien puolelle, viemäröinnin helpottamiseksi. Ideasta kuitenkin luovuttiin, koska katu olisi rikkonut jo rakentuneen pihapiirin.

Luonnosvaihtoehdot on laadittu Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelun kanssa käytyjen keskusteluiden ohjaamana. Valikoitunut kaavaluonnos on johdonmukainen kehitystyön tulos.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavalla mahdollistetaan nykyistä laajempi tonttitarjonta. Asemakaavalla tavoitellaan luonnonläheistä pientaloasumista sekä lähivirkistysaluetta.

4.2 Suunnittelun vaiheet

Osallistuminen, vuorovaikutusmenettely ja viranomaisyhteistyö

4.2.1 Aloitus

Asemakaavoitus on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä 5.4.2018. Asemakaavan vireille tulosta on kuulutettu kaavoituskatsauksen yhteydessä 2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 20.3.2018 ja sitä pidettiin nähtävillä 5.4. – 7.5.2018 välisen ajan.

Alueelle on laadittu rakennusinventointi sekä luontoselvitys. Alueella kulkevia johtoja ja kaapeleita on kartoitettu.

4.2.2 Asemakaavaluonnos

Asemakaavaluonnos oli nähtävillä __.__.202_. Nähtävillä olon aikana kaavaluonnoksesta jätettiin __ kpl kirjallisia mielipiteitä.

Asemakaavaluonnoksesta pyydetään lausunnot Varsinais-Suomen liitolta, Varsinais-Suomen ELY-keskukselta sekä muita asianomaisilta tahoilta.

Kaupunginhallitus hyväksyi lausuntoihin laaditut vastineet kokouksessaan __.__.202_ (KH __ §).

4.2.3 Asemakaavaehdotus

Kaupunginhallitus päätti __.__.202_ (KH __ §) kokouksessaan Hiu 4 asemakaava- ja asemakaavan muutosehdotuksen nähtäville asettamisesta.

Hiu 4 asemakaava oli ehdotuksena nähtävillä MRA 27 §:n mukaisesti __.__.201_. Nähtävillä olon aikana kaavasta jätettiin __ kpl muistutuksia.

Kaavaprosessin aikana kaavasta keskusteltiin eri viranhaltijoiden kanssa seuraavasti...

Hiu 4 asemakaavan laatiminen on toteutettu yhteistyössä Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelun ja Rauman kaupungin kaavoituksen kanssa. Kaavatöiden suorittaminen tarkastetaan Uudenkaupungin toimesta työn aikana ja Uudenkaupungin kaupunki vastaa kokonaisuudessaan kaavahankkeiden oikeellisuudesta.

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Asemakaava laajentaa Hiun asuinalueita ja samalla koko uudenkaupungin kaupunkirakennetta pohjoiseen. Alueelle on kaavoitettu 94 erillispientalotonttia, joista neljällä sijaitsee ennestään vanhoja rakennuksia. Muutamaa poikkeusta lukuun ottamatta kaava-alueen tontit rajoittuvat vähintään yhdeltä sivultaan lähivirkistysalueeseen. Uusi asuinalue on luonteeltaan luonnonläheinen. Läheiset Hiun- ja Vohdensaaren kalliit ympäröivät kaava-alueita.

Liikenteellisesti kaava-alue yhdistyy keskustaan Hiuntien välityksellä. Kuusalahontie ja jo rakennettu Hiunniityntie toimivat tonttikatujen liikennettä kokoavina väylinä.

5.2 Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on n. 41 ha. Erillispientalojen korttelialueen (AO) pinta-ala on n. 15,3 ha. Erillispientalotonttien rakennusoikeus on yhteensä 29 076 k-m², josta talousrakennusten rakennusoikeus on 4 361 kem². Kun alue on rakennettu kokonaisuudessaan, sen asukasmääräksi voidaan arvioida n. 270 henkeä (3 as / tontti).

Virkistysalueen pinta-ala on n. 20,9 ha ja katualuetta on n. 4,8 ha.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Asemakaavalla muodostuu alueelle 27 erillispientalojen korttelia (AO) ja noin 90 tonttia. Neljällä tontilla on jo olemassa oleva rakennuspaikka pihapiireineen. Rakennusoikeus AO-kortteleissa määritellään tehokkuusluvun (e) avulla, joka on pääsääntöisesti 0,20 mutta myös tietyin paikoin lähinnä vanhoja rakennuspaikkoja koskien 0,15 tai 0,10.

Tonttien pinta-ala vaihtelee pääsääntöisesti 1200 - 1500 neliömetrin välillä. Talousrakennusten rakennusaloilla suurin sallittu kerrosluku on I ja päärakennusten rakennusaloilla kerroslukumerkintä I tai II korttelialueesta riippuen. Tonteille sallitusta kerrosalasta 15% saa käyttää ainoastaan autosuoja ja taloustiloja varten (at 15%).

5.3.2 Muut alueet

Kadut

Kaava-alueen kadut liittyvät kokoojakatujen Kuusalahontien ja Hiunniityntie välityksellä Hiuntiehen. Kuusalahontietä lukuun ottamatta kaava-alueen kadut ovat tonttikatuja. Tonttikatujen katualueen leveys on pääsääntöisesti 10 metriä ja kokoojakadun 18 metriä. Paikoin tonttikatuille on jätetty leventymiä mm. kadunvarsipysäköintiä silmällä pitäen.

Hiunaukio yhdistää Sammalmättääntientien, Sammaltien ja Hiunniityntien. Aukio ja sen liikennejärjestelyt voidaan suunnitella niin, että se tukee alueen asukkaiden kohtaamisia. Kevyen liikenteen väylien avulla yhdistetään katuja toisiinsa ja näin luodaan kevyelle liikenteelle mahdollisimmat lyhyet reitit alueen sisällä ja keskustan suuntaan.

Virkistysalueet

Asuinorttelien väliin kaava-alueen reunoille jää lähivirkistysalueita (VL). Arvokkaimmat luontokohteet kuten puronvarsi, edustavat avokalliit ja soistumat, sijoittuvat virkistysalueil-

le. Virkistysalueet ovat pääosin luonnontilassa olevia metsäalueita mutta myös mm. Suomen tilan pelto sisältyy lähivirkistysalueeseen.

Virkistysalueelle on piirretty ohjeellinen ulkoilureittiverkosto osoittamaan mahdollisia polku-yhteyksiä. Virkistysalueelle on myös osoitettu kaksi ohjeellista leikki ja oleskelualueita, josta toinen sijoittuu Hiunaukion yhteyteen ja toinen Kuusalhontien ja Peltoniityntien välimaastoon.

Eritysalueet

Tuohikadun päähän on varattu EN-alue uudelle muuntamolle. Kuusalhontien varrelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) jätevesipumppaamolle, jonka tarpeen vesihuollon yleissuunnitelma osoitti. Myös Sammalmättään tien varteen on varattu ET-alue yhdyskuntateknisen huollon mahdollisia tulevia tarpeita varten. Vanhalle suojelumerkinnän saaneelle tiilimuuntamolle on niin ikään osoitettu ET-alue.

5.2 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Parhaiten kaavamerkinnät ja -määräykset käyvät ilmi kaavakartalta ja sen seliteosasta.

Kaava-alueelle on laadittu rakentamistapaohjeet. Rakentamistapaohjeet täydentävät kaavamerkintöjä ohjaamalla mm. rakennustapaa ja alueen ilmettä.

Rakentamistapaohjeet

Kaava-alueelle on korttelialueita koskien laadittu selostuksen liitteenä olevat rakentamistapaohjeet. Rakentamistapaohjeen tavoitteena on varmistaa laadukas asemakaavan toteuttaminen ympäristöön sopivalla tavalla alueen riittävä yhtenäisyys turvaten. Rakentamistapaohjeita noudatetaan asemakaavan toteuttamisessa.

5.3 Nimistö

Hiun alueesta tehdyn historiikin mukaan alueen nimi juontuu lounaismurteiden maalajitenumityksestä hiue, joka tarkoittaa seosmaalajia, jossa on yhtä paljon savea, hietaa ja hienoa hiekkaa.

Uusien katujen myötä alue tulee uutta nimistöä. Katujen nimet ovat seuraavat: Naavatie, Sammalmättääntie, Sammalmättäänkuja, Sammalpolku, Tuohikuja, Tuohipolku, Kääpäkuja, Jäkäläkuja, Pahkakuja, Peltoniityntie, Kielokuja.

Hiunaukio ja Kuusalhontie ovat kaava-alueelle jo aiemmin annettua nimistöä.

Asemakaavanmuutoksen myötä Hiunmetsäntien ja Hiunmetsänkujan nimet vaihtuvat Sammalmättääntieksi ja Sammalmättäänkujaksi. Kyseisiä katuosuuksia ei vielä ole rakennettu ja Hiu-alkuiset kadunnimet koettiin hankaliksi sekaantumisvaaran vuoksi.

Kaava-alueen virkistysalue nimetään Huinmetsäksi.

6. Kaavan vaikutukset

Alueen suunnittelun tueksi on laadittu luontoselvitys ja rakennusinventointi. Lisäksi alustavan vesihuollon yleissuunnitelman ja hulevesisuunnitelman avulla on varmistettu tulevan vesihuoltojärjestelmän vaatimat linjaustarpeet ja hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen varattavat alueet.

Merkittävin vaikutus asemakaavalla on pääosin luonnontilaisen alueen muuttuminen väljästi rakennetuksi ympäristöksi. Alueen katujen linjauksissa ja korttelialueiden rajautumisessa on otettu huomioon alueen topografia ja arvokkaaksi luokitellut luonnonympäristöt. Alueen vanhoille kiinteistöille on osoitettu omat tontit ja vanha punatiilinen muuntamorakennus on saanut suojelumerkinnän.

Rakentamisen myötä suunnittelualueen asukasmäärä tulee kasvamaan, joka lisää alueen liikennemääriä.

Kaavamääräysten lisäksi rakentamistapaohjeisiin on kirjattu kaupunkikuvan laatuun ja riittävään yhtenäisyyteen tähtäviä vaatimuksia. Lisäksi tavoitteena on ollut rakentamisen luonteva sovittaminen luonnonympäristöön.

Uusikaupunki kuuluu Kohti hiilineutraalia kuntaa –hankkeeseen (HINKU). Hankkeessa kunnat, yritykset, asukkaat ja asiantuntijat ideoivat ja toteuttavat yhdessä ratkaisuja kasvihuonekaasupäästöjen hillitsemiseksi. HINKU-kunnat ovat sitoutuneet tavoittelemaan 80 prosentin päästövähennystä vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Maankäytön suunnittelulla pyritään tukemaan HINKU-hankkeessa asetettuja tavoitteita.

Vaikutukset alue- ja yhdyskuntarakenteeseen / muutoksen suunta		
Alueen sijainti yhdyskuntarakenteessa	Hiu 4 laajentaa pientaloaluetta ja on looginen laajennus olemassa ollelle yhdyskuntarakenteelle. Alue tukeutuu olemassa oleviin teihin ja muihin infra-verkostoihin.	+
Yhdyskuntarakenteen eheys	Alue on maakuntakaavassa osoitettu käyttötarkoitukseltaan taajama-toimintojen alueeksi (A) ja yleiskaavassa pääosin pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP-1) tai pientaloalueen laajenemisalueeksi (AP-res). Alueen rakentaminen pientaloalueeksi on yhdyskuntarakenteen eheyden kannalta perusteltua.	+
Vaikutukset liikenteeseen / muutoksen suunta		
Liikennemäärä ja liikenteen sujuvuus	Asemakaava-alueelle on osoitettu n. 90 uutta tonttia. Alueen rakentuessa liikennemäärät lisääntyvät Hiuntiellä ja Hiunniityntiellä. Uudisalueen liikenne ohjautuu Hiuntielle kahta reittiä: Hiunniityntien ja rakennettavan Kuusalhontien kautta. Kuusalhontie on suunniteltu kokoojakaduksi, joka voi olla myöhemmin osa pohjoista kehätieyhteyttä, jos sellaisen rakentaminen nähdään tarpeelliseksi. Alueen liikennejärjestely perustuu autoliikenteelle ja tukee sitä. Jokaisella tontilla on mahdollisuus erilliseen autotalliin. Yhtenäiset, saman-	0

	<p>laisen liikenneluokan katu yhteydet on varattu autoille ja muut liikennemuodot sovitetaan niihin erilaisilla lisäosilla. Asuntokadut ovat kuitenkin päätyviä katuja, joista on jatkoyhteys jalankululle ja pyöräilylle. Pidemmällä asuntokaduilla on kaarteita, jotka hidastavat moottoriajoneuvojen nopeuksia ja parantavat siten koettua turvallisuutta. Nopeusrajoitukset voivat olla asuntokaduilla korkeintaan 30 km/h, mahdollisesti tätä alempiakin. Polkupyörä kuuluu tällaisilla alueilla muiden ajoneuvojen kanssa samalle ajoradalle, mutta järjestely ei erityisesti edistä pyöräilyn suosiota arkiliikkumisessa. Tärkeää on kuitenkin yhteys pyöräilyn pääreitille, jollaisena Hiuntien jkpp-väylä toimii. Pääreitti on kunnossapidon tasoltaan parempi kuin asuntoalueiden sisäiset yhteydet ja se mahdollistaa sujuvan (ei jatkuvia pysähtymisiä, käännytyksiä ym. katkoja) etenemisen.</p> <p>Koilliskulman tonteilta tulee Saarniston koululle matkaa yli 3 km, joka on perusopetuksen 1.-2. -luokkalaisten maksuttoman koululaiskuljetuksen raja Uudessakaupungissa (eli näille on järjestettävä kuljetus, mutta se tarkoittaa Hiuntien varren linja-autopysäkillä menemistä, koulutaksit asia erikseen). Muutoin on alle tuon rajan. Lain mukaisen maksuttoman kuljetuksen rajaa yli 5 km pituista matkaa ei tule yhdekkään alueen tontilta.</p> <p>Jalankulun olosuhteet Hiu4-kaava-alueella ovat erittäin hyvät. Lähin vähittäiskauppa on Santtiontien kohdalla, jonne Kuusalhontien liittymästä on matkaa n. 2 km. Torin kulmalle on Kuusalhontien liittymästä Hiuntietä pitkin n. 4,1 km. Asiointimatkaksi kävellessä tämä on suurimmalle osalle liian pitkä, mutta pyöräilyyn erittäin kohtuullinen. Erit. koululaiset voivat kuitenkin tarvita jalankulkyhteyksiä myös liikenteellisesti. Tällöin reiteiksi muodostuvat (länsi- ja eteläosissa) todennäköisesti autoliikenteeltä turvassa olevat polut ja muut yhteydet. Näiden talvikunnossapito ei ole samalla tasolla kuin katuverkon. Kaikki reitit Hiu4-alueelta päätyvät jossain kohti Hiuntielle. Hiuntien pp-pääreitille johtavat jkpp-reitit tukevat myös koulumatkojen tekemistä omin lihasvoimin (eikä saattokuljetettuna).</p> <p>Hiuntien ja Hiunniityntien välityskyky kestää uuden omakotialueen aiheuttaman liikennemäärän lisääntymisen. Suunnittelualueen autopaiikat sijoittuvat kortteleiden sisälle tonttikohtaisesti. Myös katualueille voidaan tietyin paikon osoittaa pysäköintipaikkoja lähinnä vieraspysäköintiä silmällä pitäen.</p>	
Vaikutukset yhdyskunta- ja energiatalouteen / muutoksen suunta		
Yhdyskuntatekninen huolto	<p>Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun infraverkostoon. Suunnittelualueella olevat sähkön ilmajohtot tullaan kunnallistekniikan rakentamisen yhteydessä siirtämään maakaapeleiksi.</p> <p>AFRY Finland Oy on laatinut alustavan vesihuollon yleissuunnitelman alueelle. Asemakaavassa on huomioitu suunnitelman toteuttaminen mm. johtovarauksin. Vesihuoltosuunnitelma osoittaa, että tietyillä</p>	0

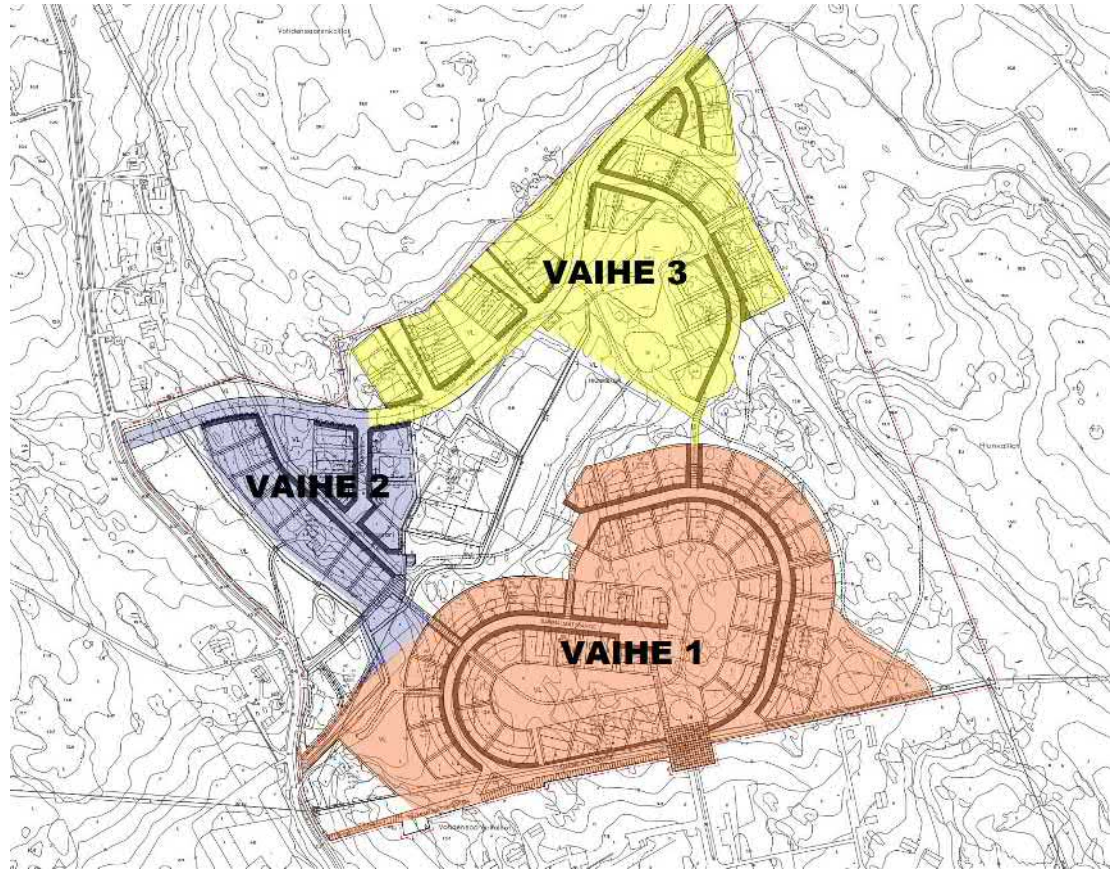
	<p>tonteilla tulee varautua tonttikohtaiseen jäteveden pumppaamoon, jotta jätevedet saadaan kunnalliseen järjestelmään.</p> <p>Asemakaavassa on varattu Tuohikadun päähän EN-alue uudelle muuntamolle. Lisäksi Kuusalhontien varrelle on osoitettu yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitosten alue (ET) jätevesipumppaamolle. Myös Sammalmättäntien varteen on varattu ET-alue yhdyskuntateknisen huollon mahdollisia tulevia tarpeita varten.</p>	
Kaavata- lous	<p>Kaava-alue on yhdyskuntarakenteen luonnollinen laajentumissuunnalla ja sijaitsee siten kaavataloudellisesti edullisella paikalla.</p> <p>Alueen katujen ja vesihuollon rakentamisen aiheuttamia kustannuksia tarkastellaan tarkemmin toteutussuunnittelun yhteydessä.</p>	+
Vaikutukset luontoon ja luonnonvaroihin / muutoksen suunta		
Luonnon monimuo- toisuus	<p>Luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole luonnonsuojelulain alaisia luontokohteita. Selvityksen mukaan metsälain arvokkaiden elinympäristöjen kriteereitä kuitenkin lähestyvät suunnittelualueen purot/välittömät purovarret ja lehtolaikut, sekä vähätuottoiset kalliot.</p> <p>Asemakaavan korttelialuerajaukset ja katulinjaukset on tehty niin, että alueen arvokkaimmat luontokohteet kuten puronvarsi, edustavat avokalliot ja soistumat, sijoittuvat virkistysalueille.</p> <p>Asemakaavan toteuttaminen muuttaa luonnontilaisia alueita rakennetuksi omakotialueeksi.</p>	-
Vesistö	<p>Väljästi rakennettavan pientaloalueen vaikutuksia vesistöihin voidaan pitää melko vähäisinä. Alueella kulkevat tärkeimmät ojat/puruomat voidaan säilyttää niiden sijoituessa virkistysalueelle.</p> <p>Alueella syntyvät hulevedet on mahdollista ohjata laskuoihin ja hulevesiä voidaan viivyttää paikallisesti.</p>	
Ilmastovai- kutukset	<p>Kaupunkirakenteellisesti Hiu 4:n alue on pientaloasutuksen luonnollinen laajentumissuunta. Ilmastovaikutusten kannalta on myönteistä ohjata uusi rakentaminen asemakaava-alueelle nykyisen kaupunkirakenteen yhteyteen ja näin hallita kaupungin kasvua ja pitää rakenne tiiviinä.</p> <p>Merkittävä osa kaava-alueesta säilyy luonnontilaisena virkistysalueena. Näillä alueilla puustoa voidaan uusia jatkuvan kasvun periaatetta hyödyntäen. Kaava-alueita voidaan siis käyttää hiilinieluna ja näin hidastaa ilmastonmuutoksen kehittymistä.</p> <p>Uudisalue on katurakenteeltaan suunniteltu niin, että tarvittaessa joukkoliikenne voidaan ohjata kulkemaan alueen läpi. Alueen sijainti myös mahdollistaa esimerkiksi polkupyörän käyttämisen kaupunkiasiointiin ja paikalliseen töissä käyntiin.</p>	

	Alueella syntyvät hulevedet on mahdollista ohjata laskuoihin ja hulevesiä voidaan viivyttää paikallisesti. Näin voidaan ottaa huomioon ilmastotou muutoksen aiheuttama sääilmiöiden äärevöityminen.	
Vaikutukset maisemaan, kaupunkikuvaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön / muutoksen suunta		
Maisema ja kaupunkikuva	<p>Kohdealue sijaitsee Uudenkaupungin keskusta-alueen pohjoispuolella Rajautuen lännessä Hiuntiehen. Aluetta ympäröivät kalliomäet laskevat Suomelan peltoniitylle muodostuneeseen laaksoon, jolta johtaa mereen laskeva oja/puro. Alueen rakentamisen myötä pääosin luonnontilaisena säilynyt maisema muuttuu väljästi rakennetuksi omakoti-alueeksi. Suunnittelussa on otettu huomioon maiseman ominaispiirteet kuten tärkeimmät kalliomäet, kosteikkoalueet, laskuojat ja vanhat pihapiirit.</p> <p>Kaupunkikuvallisesti merkittävintä on, miten alue rajautuu luonnonmaisemaan ja millaisia katunäkymiä ja tiloja uusille kaduille muodostuu. Alueen katujen linjaukset on suunniteltu topografian ja kortteli-alueiden rajautumisen lähtökohdista. Rakentamistapaohjeissa on annettu määräyksiä tonttien ja talojen rakentamista koskien. Tavoitteena on kaupunkikuvallisesti kiinnostavan kokonaisuuden saavuttaminen.</p>	0
Kulttuuriperintö	<p>Alueella ei ole tunnettuja muinaisjäänneksiä.</p> <p>Varsinais-Suomen Maakuntamuseon tekemässä rakennusinventoinnissa tilojen Suomela ja Kurki rakennuskannalla on todettu olevan rakennushistoriallisia ja ympäristöllisiä arvoja. Kalliolan tilan asuinrakennuksen on todettu olevan maisemallisesti arvokas.</p> <p>Kulttuuriperinnön huomioon ottamisesta on kerrottu tarkemmin alla kohdassa rakennettu ympäristö.</p>	0
Rakennettu ympäristö	<p>Kaava-alueen rakennukset on inventoitu Varsinais-Suomen maakuntamuseon toimesta.</p> <p>Vanha (ehkä 1910-luvulla rakennettu) punatiilinen muuntajarakennus Hiuntien varrella on asemakaavassa saanut suojelumerkinnän (sr) ja rakennukselle on osoitettu oma ET-alue.</p> <p>Yksityisessä omistuksessa oleville rakennuksille ei ole kaavassa annettu varsinaisia suojelumerkintöjä. Rakentamistapaohjeissa kuitenkin todetaan, että mikäli vanhoja arvokkaaksi arvioituja rakennuksia muutetaan, tulisi muutokset tehdä rakennuksen ehdoin rakennusaikakaudelle tyypilliset erityispiirteet säilyttäen, erityisesti julkisivuissa ja niiden yksityiskohdissa. Rakennuksen alkuperäistä ilmettä palauttavat muutokset ovat mahdollisia.</p>	+

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön / muutoksen suunta		
Ympäristöhäiriöt	<p>Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.</p> <p>Kaavan mahdollistava asuminen lisää alueen liikennettä. Uudisalueen liikenne ohjautuu Hiuntielle Hiunniityntien ja rakennettavan Kuusalhontien kautta. Liikennemäärät ovat kuitenkin jatkossakin maltillisia, eikä ympäristöhäiriötä näin ollen katsota muodostavan.</p>	0
Sosiaalinen ympäristö	<p>Alueen asuinrakentaminen tuo alueelle uusia asukkaita ja siten rikastaa sosiaalista ympäristöä.</p> <p>Tavoitteena on luoda luonnonläheinen ja laadukas asuinympäristö. Hiunaukio leikkipaikkoineen voi toimia naapuruston kohtaamispaikkana.</p>	0
Virkistys	<p>Merkittävä osa kaava-alueesta on lähivirkistysaluetta, jonne on kaavassa osoitettu ohjeellisesti tiheä ulkoiluverkosto. Tärkeimmät kallioalueet Hiunkallio- ja Vohdensaarenkallioalueilla jäävät rakentamisen ulkopuolelle.</p> <p>Kaavahanke ei sulje maakuntakaavassa Hiuntien varteen merkittyä ulkoilureittiä ja mahdollistaa luonnonläheisen virkistysalueihin tukeutuvan asumisen alueella.</p>	-
Julkiset palvelut	Ei vaikuta suoranaisesti julkisiin palveluihin. Epäsuorasti asukasmäärän lisääntyminen alueella lisää paikallisten julkisten palveluiden tarvetta ja siten myös tukee palvelujen säilymistä.	
Yksityiset palvelut	Asukasmäärän mahdollinen lisääntyminen kaupungissa tukee yksityisten palveluiden kysyntää.	

7. Asemakaavan toteutus

Asemakaavan toteuttaminen alkaa sen saatua lainvoiman. Tietyin kohdin asemakaavan toteuttaminen edellyttää kaupungin ja yksityisten maanomistajien välillä tehtäviä maakauppoja /-vaihtoja).



Kuva. Asemakaavan toteuttaminen on mahdollista jakaa vaiheisiin esimerkiksi yllä olevan kuvan mukaisesti.

Kaavan korttelialueiden rakentamista ohjaavat rakentamistapaohjeet, jotka täydentävät asemakaavan määräyksiä. Ohjeiden tavoitteena on uudisrakentamisen sovittaminen luonnonympäristöön ja luoda kaupunkikuvallisesti kiinnostava aluekokonaisuus.



Kuva. Asemakaavan havainnepiirros kuvaa aluetta valmiiksi rakentuneena. Olemassa olevat rakennukset on esitetty punaisella värillä.

Kaavatyöhön ovat osallistuneet Uudestakaupungista kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén, kaavasunnittelija Annakaarina Lamminpää, kaavasunnittelija Markus Gerke, suunnitteluavustaja Jenni Karilainen, kiinteistöinsinööri Leena Viljanen, suunnitteluinsinööri Helena Lindström, suunnittelija Henriikka Lohtaja, paikkatietoinsinööri Juuso Sinervä sekä Rauman kaupungilta kaavoitusarkkitehti Jouni Mäkinen ja kaavavalmistelijä Jussi Helminen.

HIU 4 ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)



Suunnittelualue

Asemakaavoitettava alue sijaitsee Hiunmetsäntien ja Hiunmetsänkujan pohjoispuolella. Alue rajautuu pohjoisessa Vohdensaarenkallioihin ja idässä Hiunkallioihin. Lännessä aluetta rajaa Hiuntie.

Tavoitteet

Alueelle tavoitellaan luonnonläheistä pientaloasumista sekä lähivirkistysaluetta.

Osallistuminen ja aineistot

Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan Uudenkaupungin Sanomissa ja Vakka-Suomen Sanomissa sekä seuraavissa paikoissa:

- Kaupunkisuunnittelun osastolla kaupungintalon 3. kerroksessa
- Passarissa osoitteessa Rauhankatu 3
- verkkosivuilla osoitteessa: uusikaupunki.fi/kaavoja-nahtavilla

Mahdollisista kuulemistilaisuuksista tullaan ilmoittamaan samoin.

Mielipiteet osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta pyydetään esittämään viimeistään . .2018 Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen Hallinto- ja kehittämiskeskus, Kirjaamo, PL 20, 23101 Uusikaupunki.

Osalliset

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat maanomistajat sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa. Alueen suunnittelussa osallisia ovat:

- maanomistajat alueen naapurustossa, asukkaat ja yritykset
- seurat ja yhdistykset
- asiantuntijaviranomaiset

Vaikutusten arviointi

Kaavan valmistelun yhteydessä arvioidaan kaavan toteuttamisen vaikutuksia muun muassa ihmisten elinoloihin, elinympäristöön, kaupunkikuvaan, virkistykseen, maisemaan ja liikenteeseen sekä laaditaan tarvittavat selvitykset kaavaratkaisun merkittävien vaikutusten arvioimiseksi. Vaikutusten arviointia suorittavat kaavan valmisteluun osallistuvat kaupungin asiantuntijat.

Suunnittelun taustatietoa

Uudenkaupungin kaupunki omistaa suurimman osan alueen maasta. Alueelle suunnitellaan alustavasti luonnonläheistä pientaloaluetta. Asemakaavatyön yhteydessä tarkastellaan mm. asumisen suhdetta

virkistysalueisiin sekä katualueisiin. Työn yhteydessä tutkitaan myös alueelle mahdollisesti sijoittuvien palvelujen tarvetta.

Alueella ei ole asemakaavaa. Uudenkaupungin keskeisen alueen yleiskaavassa vuodelta 1994 alue on merkitty käyttötarkoitukseltaan pientalovaltaiseksi asuinalueeksi (AP-1), pientaloalueen laajenemisalueeksi (AP-res) ja retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR) sekä julkisen palvelujen ja hallinnon alueeksi (PY).

Vakka-Suomen maakuntakaavassa, joka on vahvistettu vuonna 2013, alue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi (A). Alueen länsirajalla kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Lisätietoja

Leena Viljanen, kiinteistöinsinööri p. 050 591 5688
leena.viljanen@uusikaupunki.fi

Annakaarina Lamminpää, kaavasuunnittelija p. 050 3705771
annakaarina.lamminpaa@uusikaupunki.fi

Leena Arvela-Hellén, kaupunginarkkitehti p.0500 743 087
leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi



Asemakaava ja asemakaavan muutos Hiu IV, AK 1906
HAVAINNEPIIRROS 16.11.2022

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 895 Uusikaupunki Täyttämispvm 14.12.2022
Kaavan nimi Hiu 4
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 05.04.2018
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 895 1906
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	41,0794		29356	0,07		
A yhteensä	15,3288	37,3	29076	0,19		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	20,8880	50,8				
R yhteensä						
L yhteensä	4,7852	11,6				
E yhteensä	0,0774	0,2	280	0,36		
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	41,0794		29356	0,07		
A yhteensä	15,3288	37,3	29076	0,19		
AO	15,3288	100,0	29076	0,19		
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	20,8880	50,8				
VL	20,8880	100,0				
R yhteensä						
L yhteensä	4,7852	11,6				
Kadut	4,7852	100,0				
E yhteensä	0,0774	0,2	280	0,36		
ET	0,0774	100,0	280	0,36		
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						