

UUSIKAUPUNKI

ITÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



10.10.2022

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	8
Muinaismuistot.....	11
Maanomistus	11
2.2. Suunnittelutilanne.....	11
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	11
Maakuntakaava	11
Yleiskaava	15
Ranta-asemakaava	16
Rakennusjärjestys	16
Emätilaselvitys	17
Luontoselvitys	17
Vanha rakennuskanta.....	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
Virkistysalueet	20
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset	20
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
Taloudelliset vaikutukset.....	23
5. Ranta-asemakaavan toteutus	24
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	24
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	24
5.3. Toteutuksen seuranta.....	24

LIITTEET

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

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	10.10.2022	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.__.____ § __
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.__.____ § __

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 _____2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä _____-_____.2022
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä _____ - _____.2022
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan _____2022

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 lisäksi loma-asuntokäyttöön soveltuvia 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 suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee kiinteistöä 895-480-6-5 ITÄLÄ.

Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 130 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 125 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,0 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Suunnittelualue rajautuu Natura 2000-alueeseen, *Uudenkaupungin saaristo* (FI0200072, SAC/SPA).

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Suunnittelualueen rantaa.



Suunnittelualan maastoa.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualan kiinteistöllä 895-480-6-5 ITÄLÄ on rakennettu asuinrakennus/päärakennus (entinen kalastajatila), majoitus- ja talousrakennuksia sekä venevaja ja laituri. Suunnittelualan lähiympäristössä sijaitsee sekä loma- että vakituista asumista.

Päärakennus on museon informaatioportaalien (MIP) mukaan talonpoikaistalo 1900-luvun alusta. Rakennus on perinteinen paritupa-pohja, jossa on tupa, kamari, sali ja eteinen. Rakennuksen alaosa punainen ja yläosa keltainen ja 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 pieni umpikuisti, jossa on satulakatto ja moniruutuiset koristeelliset ikkunat. Kuistin alaosassa on uusi vaakapontti- ja yläosassa pystyponttilaudoitus.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Päärakennus.



Venevaja.



Majoitus/talouksrakennus.



Majoitus/talouksrakennus.



Majoitus/talouksrakennus.



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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

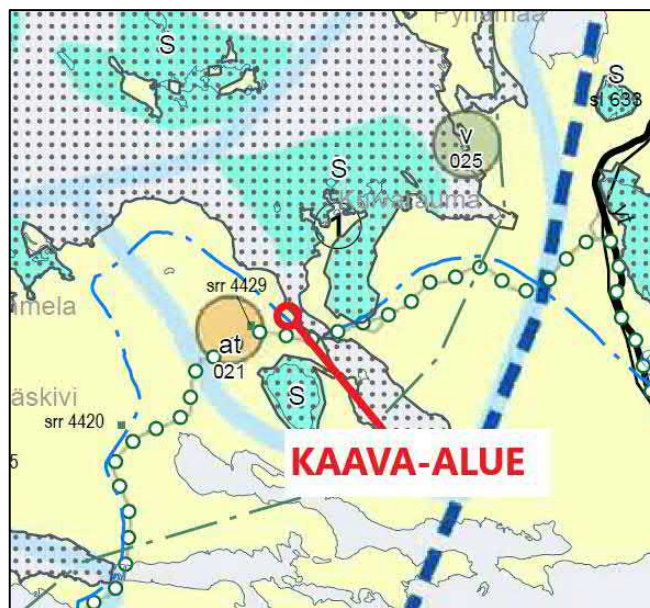
Maakuntakaava

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 virkistyksen 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 virkistyksen kehittämistarpeita (MRV) sekä matkailun, retkeilyn ja virkistyksen 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 merkinnät (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. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

Voimassa olevat maakuntamääräykset

MRV

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 virkistykseen kehittämisen kohdealue

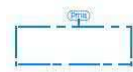
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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****SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

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

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

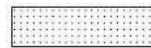
Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesien suojeleviranomaisille on suunniteltava ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.



7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
7-10 fbe/km, fri strand 40 %

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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 VIIVAKOYTEET**

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.

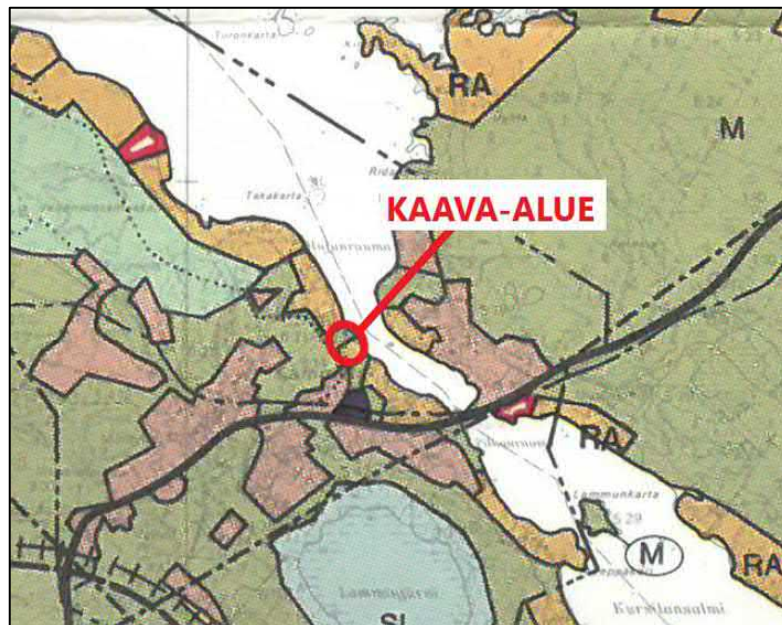
Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesien suojelemissa edistäviä. Vesien suojelemissa erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan 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) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alueita II, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 2 ha maa-alueita kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus.

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen sijainti punaisella:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaavakartta.

Suunnittelualueita koskevat määräykset yleiskaavassa:

RA	LOMA-ASUNTOALUE.
	LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOJTTAA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIHAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOJITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKENUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIOJITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.
M	MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

II

5 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 2 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 50% TULEE JÄTTÄÄ VA-PAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.

85
80

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

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:

- 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

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.

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

Emätiselvitys

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.

Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alueita II, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 2 ha maa-alueita kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueen kiinteistöllä 895-480-6-5 ITÄLÄ on rakennettu asuinrakennus/päärakennus (entinen kalastajatila), joka on museon informaatioportaalin (MIP) mukaan talonpoikaistalo 1900-luvun alusta. Rakennuksen kulttuurihistoriallinen/rakennushistoriallinen arvo tai rakennussuojelun tarve ei ole tiedossa.

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 pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 10.10.2022.

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 __.__.2022 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla __.__.2022 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 10.10.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__. - __.__.2022 Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2022 päivätyn kaavaehdotuksen __.__.2022 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2022 välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEESSA)

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 (sr). Rakennusta saa kaavamääräyksen mukaan kuitenkin laajentaa käymälän ja peseytymistilojen osalta. Rakennuspaikalle on osoitettu lisäksi erilliset rakennusalat vakituiseen asumiseen tarkoitettulle rakennukselle (as), 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 560 k-m². Kaava-alueelle on siten osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 560 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaava ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määryksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, mer-

kinnöin ja määräyksin 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).

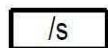
Korttelialueet

Kortteli 1



Erillispientalojen korttelialue.

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



Alue, jolla ympäristö säilytetään.

Kaikissa 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 pihapiiriin rakennuksiin.

Alueelle on osoitettu vakituiseen asumiseen tarkoitettujen rakennuksen (as), 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 (sr), 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.

Yleisten kaavamääräysten mukaan rakennettaessa ranta-alueelle, tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennuksen harjan oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen. Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee lisäksi olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön tai näihin rinnastettavan muun rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla 10 metriä, mikäli edessä on riittävä suojapuusto, muutoin etäisyys on 20 m. Venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomattomaan paikkaan. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

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 LSL 65 §:n mukaista Natura-vaikutusten arviointia.

Suunnittelualueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2022 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

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.

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 __.__.2022

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 895 Uusikaupunki Täyttämispvm 10.10.2022
Kaavan nimi Itälän ranta-asemakaava
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 895 48006
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,0485 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 1,0485
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,13
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0485	100,0	560	0,05	1,0485	560
A yhteensä	0,7291	69,5	560	0,08	0,7291	560
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3194	30,5			0,3194	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
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				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,0485	100,0	560	0,05	1,0485	560
A yhteensä	0,7291	69,5	560	0,08	0,7291	560
AO	0,7291	100,0	560	0,08	0,7291	560
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,3194	30,5			0,3194	
VU	0,3194	100,0			0,3194	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

ITÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



10.10.2022

Nosto Consulting Oy

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

1. Suunnittelualue ja 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.

Suunnittelualue koskee kiinteistöä 895-480-6-5 ITÄLÄ.

Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 130 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 125 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,0 hehtaaria.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:



Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajaus vihreällä:



Rajaus ilmakuvassa:



Lähde: Ote kiinteistörekisteristä, Maanmittauslaitos. ©MML

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Suunnittelualue rajautuu Natura 2000-alueeseen, *Uudenkaupungin saaristo* (FI0200072, SAC/SPA).

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Rakennettu ympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueen kiinteistöllä on rakennettuna asuinrakennus/päärakennus (vanha kalastajatila), majoitus- ja huoltorakennuksia sekä venevaja ja laituri. Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee sekä loma- että vakituista asumista.

Päärakennus on museon informaatioportaalin (MIP) mukaan talonpoikaistalo 1900-luvun alusta. Rakennus on perinteinen paritupapohja, jossa on tupa, kamari, sali ja eteinen.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita tai muinaisjäännöksiä.

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 riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

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 kehittämisvyöhykkeeseen 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 % kokonaisrantaviihvasta.

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 virkistykseen kehittämistarpeita (MRV) sekä matkailun, retkeilyn ja virkistykseen 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-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät sekä Valtioneuvoston Natura 2000 -päätöksen mukaan osoitettujen alueiden ja kohteiden merkinnät (Natura-alueet).

Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. Maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 27.8.2018 vaihemaakuntakaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualueelle ei ole osoitettu määräyksiä vaihemaakuntakaavassa.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alueita II, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 2 ha maa-alueita kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus.

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.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelta on laadittu kaavan pohjakartta (mittakaava 1:2000, mittaussluokka 3), joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Ranta-asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 21.1.2022 (Leena Viljanen, Uudenkaupungin kaupunki, kiinteistöinsinööri).

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualan kiinteistölle 895-480-6-5 ITÄLÄ erillispientalojen rakennuspaikka, johon on mahdollista sijoittaa lisäksi loma-asuntokäyttöön soveltuvia majoitustiloja sekä tenniskenttä. Rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 500 k-m².

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavalla 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
- luontoselvitys (kevät – kesä 2022)

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

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Lokakuu 2022: Ranta-asemakaavan laadinnan *vireille tulo* 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

Joulukuu 2022: *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

Helmikuu 2023: 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

suunnittelija, FM Päivi Leppänen

puh. 050 345 4005, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy

Brahenkatu 7, 20100 TURKU

Uudenkaupungin kaupunki:

kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

puh. 0500 743 087, leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

kaava-suunnittelija, Markus Gerke

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

Hallinto- ja elinvoimapaalvelut

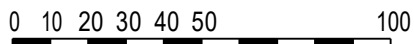
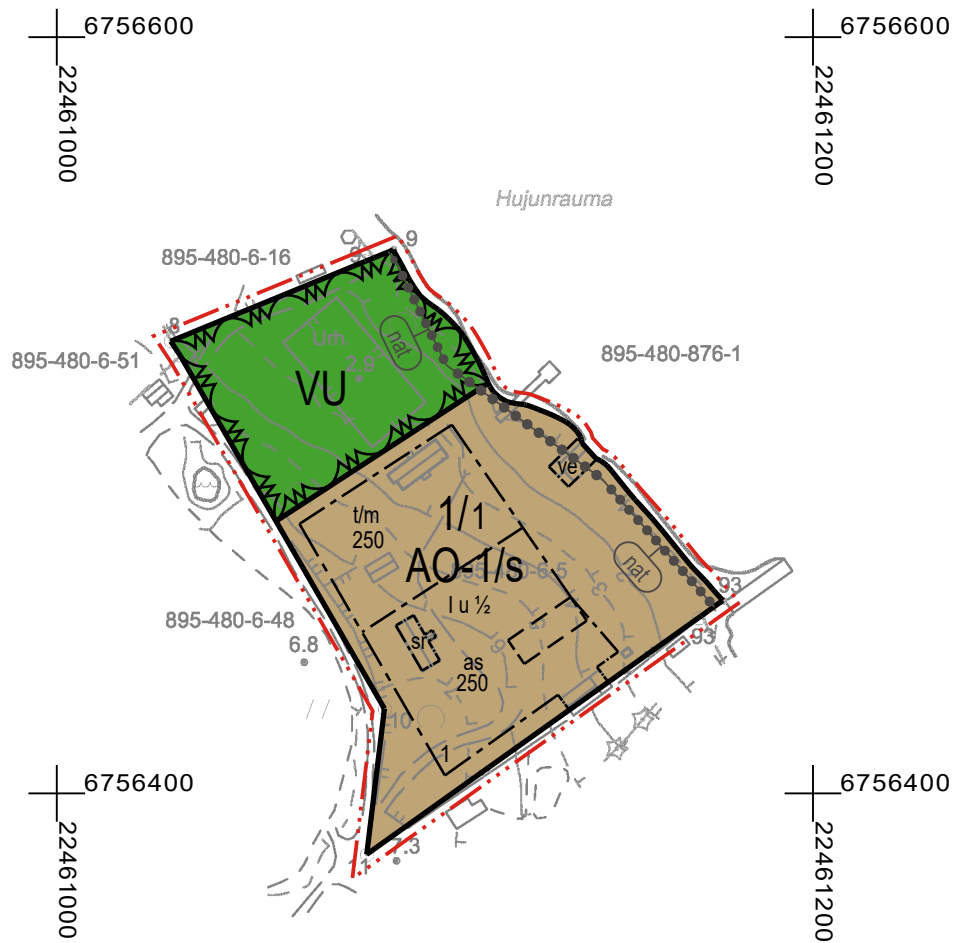
Kaupunkisuunnittelu

Välskärintie 2 c, 23500 UUSIKAUPUNKI

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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

Nosto Consulting Oy



Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka: 3 Mk: 1:2000		Kartan laatija: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy
Kunta: Uusikaupunki		Kartan laatimistapa: Ilmakuvadigitointi, MML laserkeilausaineisto, MML maastotietokanta ja Maastomittaukset
Alue: Kammela		Kartan laatimispvm: 11.1.2022
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22		Kartta hyväksytty: Ranta-asemakaavan pohjakartta on hyväksytty 21.1.2022
Korkeusjärjestelmä: N2000		Hyv. Pvm: Leena Viljanen Uudenkaupungin kaupunki, kiinteistöinsinööri

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

ITÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

LUONNOS 10.10.2022

1:2000

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöä 895-480-6-5 ITÄLÄ.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 1 sekä virkistysaluetta.

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

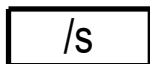


Erillispientalojen korttelialue.

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



Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.



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 pihapiiriin rakennuksiin.



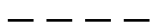
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.

1/1

Korttelin numero / rakennuspaikkojen enimmäislukumäärää korttelissa osoittava luku.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

I

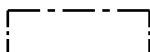
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u ½

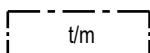
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

250

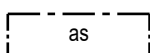
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



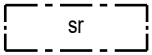
Rakennusala.



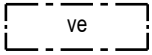
Rakennusala, jolle saa sijoittaa talous- ja majoitusrakennuksia.



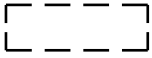
Rakennusala, jolle saa sijoittaa vakituiseen asumiseen tarkoitetun rakennuksen.



Suojeltava rakennus. Rakennushistoriallisesti ja ympäristöllisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Rakennusta saa lajentaa niin, että siihen rakennetaan käymälä ja peseytymistilat. Laajennusosa tulee suunnitella siten, että se mukautuu olemassa olevan rakennuksen olemukseen ja on sille alisteinen.



Rakennusala, jolle saa sijoittaa venevajan.



Ohjeellinen rakennusala. Pihapiirin muodostamiseksi rakennuksen suunta on käännetty poikkeuksellisesti poikittain rantaviivaan.



Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

Yleiset määräykset:

Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja värytykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää.

Rakennettaessa rantavyöhykkeelle on rakennuksen harjan oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen. Rakennuksen vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.

Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön tai näihin rinnastettavan muun rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla 10 metriä, mikäli edessä on riittävä suojapuusto, muutoin etäisyys on 20 m. Venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mantereeseen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,30 (korkeusjärjestelmä N2000).

Puhdistamattomia jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Yleiseen viemäriverkkoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevan määräyksen mukaisesti. Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä. Jätehuolto tulee hoitaa kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti.

Natura-alueen arvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen sekä maa- ja vesirakentaminen).

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI
Itälän ranta-asemakaava

Nähtävillä: ___.__. - ___.__.2022
Hyväksytty: ___.__.2022 § __
Tullut voimaan ___.__.2022



Nosto Consulting Oy
Brahenkatu 7, 20100 Turku
www.nostoconsulting.fi
puh. 0400 858 101

Työnumero, versio 1:2000
YSK 548-RAK2115

Tiedosto:
Uusikaupunki_Italan_RAK_01_luonnos_10.10.2022.dwg

Päiväys:

Turussa 10.10.2022

Pasi Lappalainen, dipl.ins.