

UUSIKAUPUNKI

ITÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaehdotus

Versio 1.0



13.1.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

| | |
|--|-----------|
| 1. Perus- ja tunnistetiedot | 5 |
| 1.1. Tunnistetiedot | 5 |
| 1.2. Kaava-alueen sijainti | 5 |
| 1.3. Kaavan tarkoitus | 5 |
| 2. Lähtökohdat..... | 7 |
| 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista | 7 |
| Alueen yleiskuvaus | 7 |
| Luonnonympäristö | 7 |
| Rakennettu ympäristö | 8 |
| Muinaismuistot..... | 11 |
| Maanomistus | 11 |
| 2.2. Suunnittelutilanne..... | 11 |
| Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet | 11 |
| Maakuntakaava | 11 |
| Yleiskaava | 15 |
| Ranta-asemakaava | 15 |
| Rakennusjärjestys | 16 |
| Emätilaselvitys | 17 |
| Luontoselvitys | 17 |
| Vanha rakennuskanta..... | 17 |
| Kaavan pohjakartta..... | 18 |
| Rakennuskiellot | 18 |
| 3. Suunnittelun vaiheet..... | 19 |
| 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen | 19 |
| 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö | 19 |
| Viranomaisyhteistyö..... | 19 |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma..... | 19 |
| Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos | 19 |
| Kaavaehdotus | 20 |
| Kaavan hyväksyminen..... | 20 |

4. Ranta-asemakaavan kuvaus..... 21

| | | |
|------|---|----|
| 4.1. | Kaavan rakenne | 21 |
| | Mitoitus..... | 21 |
| | Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen | 21 |
| 4.2. | Aluevaraukset | 22 |
| | Korttelialueet | 22 |
| | Virkistysalueet | 22 |
| 4.3. | Ranta-asemakaavan vaikutukset | 22 |
| | Vaikutukset rakennettuun ympäristöön | 22 |
| | Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön | 23 |
| | Taloudelliset vaikutukset..... | 24 |
| | Ilmastovaikutukset | 25 |

5. Ranta-asemakaavan toteutus 26

| | | |
|------|---|----|
| 5.1. | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat | 26 |
| 5.2. | Toteuttaminen ja ajoitus | 26 |
| 5.3. | Toteutuksen seuranta..... | 26 |

LIITTEET

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

VERSIOHISTORIA

| | | | |
|-----|--------------|------------|--|
| 0.9 | Kaavaluonnos | 10.10.2022 | Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa 17.10.2022 § 388 |
| 1.0 | Kaavaehdotus | 13.1.2023 | 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 | 27.10.2022 |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä | 27.10.– 28.11.2022 |
| Kaavaehdotus on ollut nähtävillä | __.__. - __.__.2023 |
| Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan | __.__.2023 |

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Kammelassa Hujunrauman länsirannalla noin 15 km Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen ja noin 10 km Pyhärannan keskustasta länteen. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Pyhärannantien ja Lyökintien kautta.

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueen kiinteistölle 895-480-6-5 ITÄLÄ erillispientalojen rakennuspaikka, johon on mahdollista sijoittaa vakituista asumista palvelevia talous- ja majoitustiloja sekä tenniskenttä. Rakennuspaikan tavoitteellinen kokonaisrakennusoikeus on 500 k-m².

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys 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. Selvitys on selostuksen liitteenä 4.

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 on punainen ja yläosa keltainen ja osien välissä on koristeellinen lauta koko rakennuksen ympäri. Rakennuksessa on vanhat kuusi- ja kirsikkuiset ikkunat ja koristeelliset ullakkoikkunat sekä kolmiruutuiset pienet haukaniikkunat 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 pystyponttilaudoitu.

Kiinteistöllä sijaitseva talousrakennus on informaatioportaalien tietojen mukaan alun perin toiminut navettana, joka on muutettu autotalliksi 1980-luvulla ja vuonna 2001 rakennuksesta on tehty grillikeittiö. Rakennuksesta ei ole portaalissa esitetty erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja tai suojelutietoja.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muita rakennetun kulttuuriympäristön kohteita.



Päärakennus.



Venevaja.



Majoitus/talouksrakennus.



Majoitus/talouksrakennus.



Majoitus/talouksrakennus, joka on alun perin navetasta korjattu autotalliksi/grilli-keittiöksi.



Laituri.



Suunnittelualueelle johtava ajoyhteys.

Muinaismuistot

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muinaismuistoja.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

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

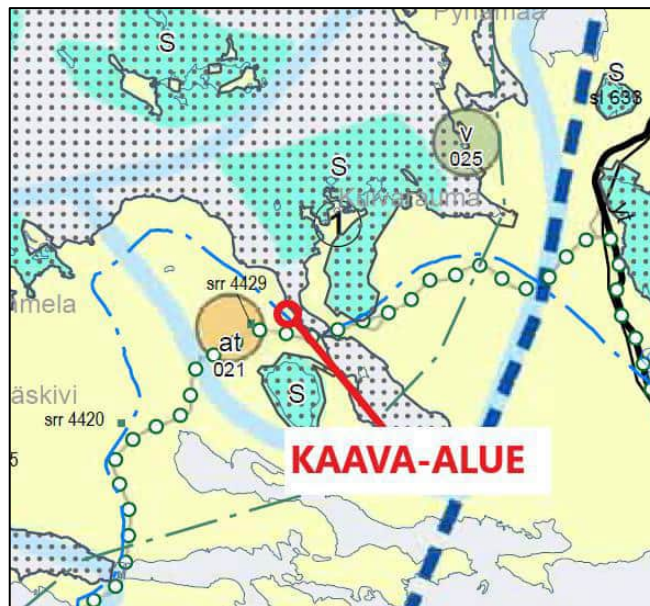
Maakuntakaava

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-alueva-
raus- ja v, r, s-kohdemerkinnät sekä Valtioneuvoston Natura 2000

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

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan. 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 virkistysten kehittämisen kohdealue

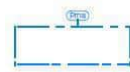
SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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.

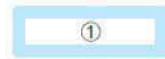
Kasnas-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä

**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:**

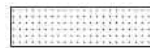
Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä ei vaaranneta. Vesien suojeleviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.



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 prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Natura 2000-alueita koskeva määräys:**NATURA-ALUEET / NATURA VIIVAKOHEET**

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 ekologisia yhteyksiä ja yhtenäisiä jatkuvia luontovyöhykkeitä turvaavia. Toimenpiteiden on oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään ja vähennetään luonnontilaisten alueiden pirstoutumista.

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

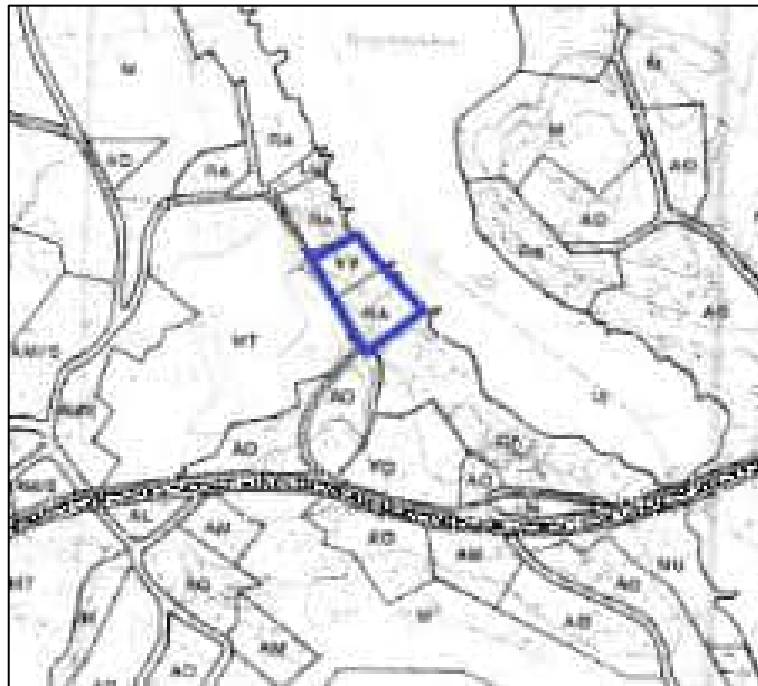
Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesien suojelemissa edistäviä. Vesien suojelemissa erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan 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 kaupunginvaltuuston 14.12.1992 hyväksymä ja Turun ja Porin lääninhallituksen 13.10.1993 vahvistama Kammelan osayleiskaava. Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) sekä uimaranta-alueeksi (VV).

Ote voimassa olevasta Kammelan osayleiskaavasta, jossa suunnittelualan ohjeellinen raja-kaus sinisellä:



Suunnittelualuetta koskevat määräykset yleiskaavassa:

| | |
|-----------|---|
| RA | LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE. RAKENTAMISEN SOPEUTUMISESTA YMPÄRISTÖÖN ON ANNETTU SUOSITUKSIA. |
| VV | UIMARANTA-ALUE. |

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Uudenkaupungin rakennusjärjestys, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 ja astunut voimaan 14.8.2018.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 k-m². Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

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

Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja. Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja 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.

Emätilaselvitys

Suunnittelualue muodostuu rakennetusta kiinteistöstä 895-480-6-5 ITÄLÄ, joka on rekisteröity 27.1.1931. Kiinteistö on emäkiinteistö, josta ei ole muodostettu historian aikana muita kiinteistöjä. Kiinteistön pinta-ala on noin 1,0 hehtaaria.

Luontoselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu luontoselvitys 4.11.2022 (liite 4). Selvityksen on laatinut Turkka Korvenpää Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:stä ja selvityksen maastotyöt on suoritettu 20.6.2022. Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyypit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyypit, luontodirektiivin luontotyypit, Suomen kansainväliset vastuuluontotyypit sekä muut luonnonarvoiltaan merkittävät luontotyypit. Alue jaettiin myös kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin. Lisäksi havainnoitiin linnustoa sekä muuta eläinlajistoa. Tarkempaan linnustokartoitukseen tai lepakkoselvitykseen ei katsottu olevan tarvetta näin pienellä ja jo rakennetulla kiinteistöllä. Työn tausta-aineistoksi hankittiin Suomen Lajitietokeskuksesta tiedot alueelta aiemmin tunnetuista lajiesiintymistä.

Selvityksen mukaan luontotyyppi 3 on tuoreeksi lehdoksi umpeenkasvanut melko kivinen entinen hakamaa, jonka puusto on paikoin aukkoista. Hakamaan umpeenkasvu on edennyt niin pitkälle, ettei sillä enää ole erityistä perinnebiotooppiarvoa. Kasvillisuuskuvio olisi maankäyttösuositusten mukaan kuitenkin suositeltavaa säilyttää rakentamattomana ja kuvion nuoremman puuston raivauksesta olisi hyötyä mäkikauralle, joka jää vähitellen kasvien välisessä kilpailussa metsälajiston jalkoihin.

Haarapääskyjen kannalta olisi suotavaa, että merenrannalla sijaitseva venevaja säilytetään tai kiinteistöllä olisi tulevaisuudessa muita rakennuksia, joihin pääskyt pääsevät pesimään.

Vanha rakennuskanta

Suunnittelualueen kiinteistöllä 895-480-6-5 ITÄLÄ on rakennettu asuinrakennus/päärakennus (entinen kalastajatila), joka on museon informaatioportaalien (MIP) mukaan talonpoikaistalo 1900-

luvun alusta. Rakennuksen kulttuurihistoriallinen/rakennushistoriallinen arvo tai rakennussuojelun tarve ei ole tiedossa. Kiinteistöllä sijaitseva talousrakennus on informaatioportaalien tietojen mukaan alun perin toiminut navettana, joka on muutettu autotalliksi 1980-luvulla ja vuonna 2001 rakennuksesta on tehty grillikeittiö. Rakennuksesta ei ole portaalissa esitetty erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja tai suojelutietoja.

Kaavan pohjakartta

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

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty kiinteistön maanomistajan aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta on pyydetty lausunnot kaavaluonnoksesta. Viranomaisilta pyydetään lausunnot tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 10.10.2022 ja päivitetty 13.1.2023.

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta ja on käsitellyt 10.10.2022 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan 17.10.2022 § 388. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla 27.10.2022 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 10.10.2022 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 27.10. - 28.11.2022 Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaluonnoksesta saatiin nähtävillä olon aikana yksi mielipide osallisilta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti. Mielipide ja kommentti ovat selostuksen liitteenä 5 ja kaavan laatijan vastine mielipiteeseen ja kommenttiin liitteenä 6.

10.10.2022 päivättyyn kaavakarttaan on tehty lausuntojen ja selvitysten perusteella vähäisiä muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta:

- AO-rakennuspaikalla t/m-rakennusalan rajausta on muutettu rakennusalan luoteisosassa. Rakennusalan luoteisosassa sijaitsee luontoselvityksen mukainen umpeenkasvanut hakamaa (kuvio 3), joka selvityksen mukaan tulisi säilyttää rakentamattomana.
- kaavan yleisistä määräyksistä on poistettu venevajaan ja venevajan sijoittamiseen liittyvät virkkeet
- t/m-rakennusalan kaavamääräystä on täydennetty muotoon "Rakennusala, jolle saa sijoittaa vakituista asumista palvelevia talous- ja majoitusrakennuksia."

Muutokset ovat vähäisiä ja 13.1.2023 päivätty kaavakartta etenee ehdotusvaiheeseen.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt 13.1.2023 päivätyn kaavaehdotuksen __.__.2023 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2023 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), vakituista asumista palveluille talous- ja majoitusrakennuksille (t/m) sekä venevajalle (ve). Rakennuspaikalle on osoitettu myös ohjeellinen rakennusala.

Kaava-alueen pohjoisosaan on osoitettu urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta (VU) kaavan tavoitteissa mainitun tenniskentän sijoittamiseen. Kaavassa on lisäksi huomioitu kaava-alueen rajautuminen Natura 2000-verkoston alueeseen.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,0 hehtaaria. Uutta ranta-asemakaava-aluetta muodostuu kaavamuutoksen myötä noin 1,0 ha.

Erillispientalojen korttelialuetta on noin 0,7 ha ja urheilu- ja virkistyspalvelujen aluetta noin 0,3 ha.

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

Kerrosalat

Kaava-alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialueelle kokonaisrakennusoikeutta 500 k-m². Kaava-alueelle on siten osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 500 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaava ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja 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).

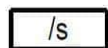
Korttelialueet

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 pihapiirin rakennuksiin.

Alueelle on osoitettu vakituiseen asumiseen tarkoitettun rakennuksen (as), vakituista asumista palvelevien talous- ja majoitusrakennusten (t/m) sekä venevajan (ve) rakennusalat. Alueelle on osoitettu lisäksi suojeltava rakennus (sr) ja ohjeellinen rakennusala.

Korttelialue rajautuu Natura 2000 -verkoston *Uudenkaupungin saaristo* Natura-alueeseen. (FI0200072, SAC/SPA).

Virkistysalueet



Urheilun- 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. Kaavassa on annettu lisäksi yleisiä määräyksiä liittyen mm. rakentamiseen ranta-alueella sekä kasvilisyyden säilyttämiseen.

Suunnittelualue sijoittuu osin Natura 2000-alueeseen *Uudenkaupungin saaristo* (FI0200072, SAC/SPA). Alue kuuluu suurelta osin rantojensuojeluohjelmaan, jolla pyritään säilyttämään arvokasta meri- ja järviluontoa eri puolilla Suomea. Kaava-alueella rantaviivan tuntumassa sijaitsee jo rakennettu venevaja, jolle on kaavassa osoitettu erillinen rakennusalarajaus. Rannassa sijaitsee myös laituri. Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että Natura-alueen arvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen sekä maa- ja vesirakentaminen) ja kaava-alueella rantoja koskevat toimenpiteet edellyttävät lisäksi vesilain mukaista toimenpidelupaa. Kaavalla ei arvioida toteutuessaan olevan sellaisia Natura 2000 -alueen luonnonarvoja vähentäviä vaikutuksia, jotka edellyttäisivät erillistä LSL 65 §:n mukaista Natura-vaikutusten arviointia.

Suunnittelualueelta laaditun luontoselvityksen perusteella pääosin VU-alueella kaava-alueen koillisosassa sijaitsee umpeenkasvanut entinen hakamaa, joka selvityksen mukaan tulisi säilyttää rakentamattomana. Luontokohde on huomioitu t/m-rakennusalan sijoittamisessa. Luontoselvityksessä on suositeltu myös, että rannassa sijaitseva venevaja säilytetään. Venevaja on kaavakartalla osoitettu erillisellä rakennusosalalla. Venevajan rakennusoikeus on AO-kaavamääräyksen mukaan 60 k-m².

Pohjavedet ja pienilmasto

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

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

Ilmastovaikutukset

Kaavan ilmastovaikutukset ovat pääosin positiivisia. Kaavassa osoitettu vakituisen asumisen rakennuspaikka sijaitsee emätilakiinteistöllä ja on rakentunut asuinkäyttöön pääosin jo 1900-luvun alussa, jolloin rakennuspaikalle on rakennettu paritupapohjainen talonpoikaistalo. Kaavan tavoitteena on mahdollistaa jo rakennetun asuinrakennuksen vähäinen laajentaminen sekä vakituista asumista palvelevien talous- ja majoitustilojen rakentaminen jo olemassa olevaan pihapiiriin. Kaavan mahdollistaman rakentamisen voi katsoa olevan pääosin vakituisen asumisen mahdollistamaa korjaus- ja täydennysrakentamista uudisrakentamisen sijaan.

Suomessa rakennuksissa kuluu noin 40 prosenttia kaikesta käyttämästä energiasta. Pysyvään asumiseen tarkoitetuilta uudisrakennuksilta edellytetään energiatodistusta ja loma-asuntoja parempaa energiatehokkuutta. Paremmalla energiatehokkuudella on välitön ilmastovaikutus, sillä se pienentää energiakulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä.

5. Ranta-asemakaavan toteutus

5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamallaan maa-alueella.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa 13.1.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 895 Uusikaupunki Täyttämispvm 13.01.2023
Kaavan nimi Itälän ranta-asemakaava
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 27.10.2022
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 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 | 500 | 0,05 | 1,0485 | 500 |
| A yhteensä | 0,7291 | 69,5 | 500 | 0,07 | 0,7291 | 500 |
| 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 | | | | |

Alamerkinntät

| 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 | 500 | 0,05 | 1,0485 | 500 |
| A yhteensä | 0,7291 | 69,5 | 500 | 0,07 | 0,7291 | 500 |
| AO | 0,7291 | 100,0 | 500 | 0,07 | 0,7291 | 500 |
| 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~~ 13.1.2023

Nosto Consulting Oy

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuvaa ranta-asemakaavan tavoitteet sekä sen, miten laatu- 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. Kiinteistöllä sijaitseva talousrakennus on informaatioportaalin tietojen mukaan alun perin toiminut navettana, joka on muutettu autotalliksi 1980-luvulla ja vuonna 2001 rakennuksesta on tehty grillikeittiö. Rakennuksesta ei ole portaalissa esitetty erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja tai suojelutietoja.

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 % kokonaisrantaviihasta.

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan, ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV) sekä matkailun, retkeilyn ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeksi. Suunnittelualue rajautuu Natura 2000-alueeseen *Uudenkaupungin saaristo* (FI0200072, SAC/SPA).

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa muun muassa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-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 kaupunginvaltuuston 14.12.1992 hyväksymä ja Turun ja Porin lääninhallituksen 13.10.1993 vahvistama Kammelan osayleiskaava. Suunnittelualue on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) sekä uimaranta-alueeksi (vv).

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, mitta-alue 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

Helmikuu 2023: *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

Toukokuu 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



0 10 20 30 40 50 100

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

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

ITÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

EHDOTUS 13.1.2023

1:2000

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöä 895-480-6-5 ITÄLÄ.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Kortteli 1 sekä virkistysaluetta.

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

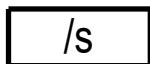


Erillispientalojen korttelialue.

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.

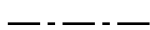
Kaikkissa luvanvaraisissa toimenpiteissä tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että hanke sopeutuu ranta-alueen maisemallisesti arvokkaaseen kyläympäristöön eikä turmele tarpeettomasti puustoa. Täydennysrakentaminen tontilla tulee sijoittaa siten, että se tukee osaltaan olemassa olevaa pihapiiriä. 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.



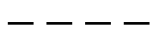
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



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

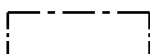
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u ½

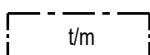
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

250

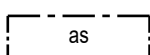
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



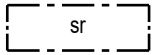
Rakennusala.



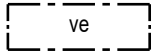
Rakennusala, jolle saa sijoittaa vakituista asumista palvelevia talous- ja majoitusrakennuksia.



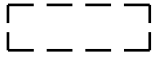
Rakennusala, jolle saa sijoittaa vakituisen asumiseen tarkoitetun rakennuksen.



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 laajentaa 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 suoja-alue, muutoin etäisyys on 20 m.

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: __. __. __.2023
Hyväksytty: __ __. __.2023 § __
Tullut voimaan __. __.2023



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_ehdotus_13.1.2023.dwg

Päiväys:

Turussa 13.1.2023

Pasi Lappalainen, dipl.ins.

ITÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTOARVOJEN PERUSSELVITYS



FM (biologi) Turkka Korvenpää

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy

4.11.2022

Sisällys:

| | |
|----------------------------------|---|
| 1. JOHDANTO..... | 3 |
| 2. ALUEEN YLEISKUVAUS | 4 |
| 3. LUONTOTYYPPIKUVIOT..... | 4 |
| 4. ELÄIMISTÖ | 7 |
| 5. SUOSITUSTEN YHTEENVETO..... | 8 |
| 6. KIRJALLISUUS JA LÄHTEET | 8 |

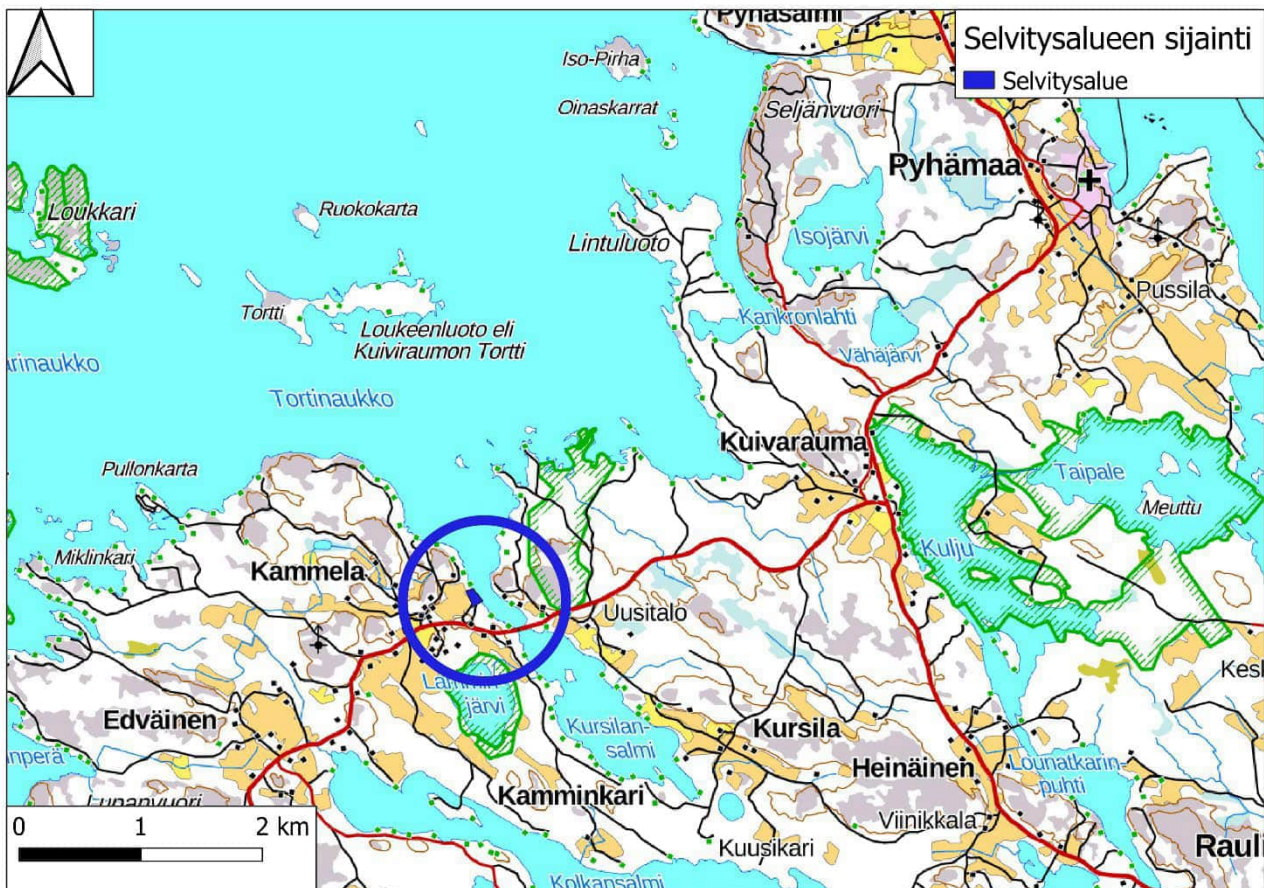
Kannen kuva: Itälän ranta-asemakaava-alueeseen sisältyvää pihaa.

Pohjakartta ja ilmakuva: © Maanmittauslaitos 11/2022

Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy
Hanhenkaari 10 as 16
21420 Lieto
Puh. 045-6793602
www.envibio.net

1. JOHDANTO

Nosto Consulting Oy tilasi Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy:ltä Uudenkaupungin Kammelassa sijaitsevan Itälän ranta-asemakaavan luontoarvojen perusselvityksen (kartta 1). Kaava-alue käsittää kiinteistön 895-480-6-5 ITÄLÄ.



Kartta 1. Selvitysalueen sijainti (ympyröity sinisellä).

Luontoselvityksen tarkoituksena oli kartoittaa alueen luontoarvot ja arvioida niiden vaikutusta maankäyttöön. Selvitys perustuu 20.6.2022 tehtyyn maastokäyntiin, jossa kartoitettiin alueen kasvillisuus ja luontotyytit. Luontotyyppikartoituksessa kartoitettiin mahdolliset luonnonsuojelulain 29 §:n suojelemat luontotyytit, luonnonsuojelulain 23 §:n mukaiset luonnonmuistomerkit, vesilain 2. luvun 11 §:n mukaiset suojeltavat pienvedet, metsälain 10 §:n tarkoittamat erityisen tärkeät elinympäristöt, valtakunnalliset Metso-kriteerit täyttävät kohteet, uhanalaiset luontotyytit, luontodirektiivin luontotyytit, Suomen kansainväliset vastuuluontotyytit sekä muut luontoarvoiltaan merkittävät luontotyytit. Alue jaettiin myös kasvillisuudeltaan ja luonnonoloiltaan yhtenäisiin luontotyyppikuvioihin. Lisäksi havainnoitiin linnustoa sekä muuta eläinlajistoa. Tarkempaan linnustokartoitukseen tai lepakkoselvitykseen ei katsottu olevan tarvetta näin pienellä ja jo rakennetulla kiinteistöllä.

Luontoselvityksen laati FM (biologi) Turkka Korvenpää. Työn tausta-aineistoksi hankittiin Suomen Lajitietokeskuksesta tiedot alueelta aiemmin tunnetuista lajiesiintymistä.

2. ALUEEN YLEISKUVAUS

Selvitysalue (pinta-ala noin 1,1 ha) käsittää kiinteistön 895-480-6-5 ITÄLÄ, joka sijaitsee Uudenkaupungin Kammelassa Hujunrauman länsirannalla (kartta 1). Kiinteistöllä sijaitsee useita rakennuksia, venevaja ja tenniskenttä. Rannalle on rakennettu laituri. Pääosa kiinteistöstä on hoidettua pihaa (kannen kuva), mutta rannalla ja kiinteistön rajojen tuntumassa on pieniä metsiköitä.

3. LUONTOTYYPPIKUVIOT

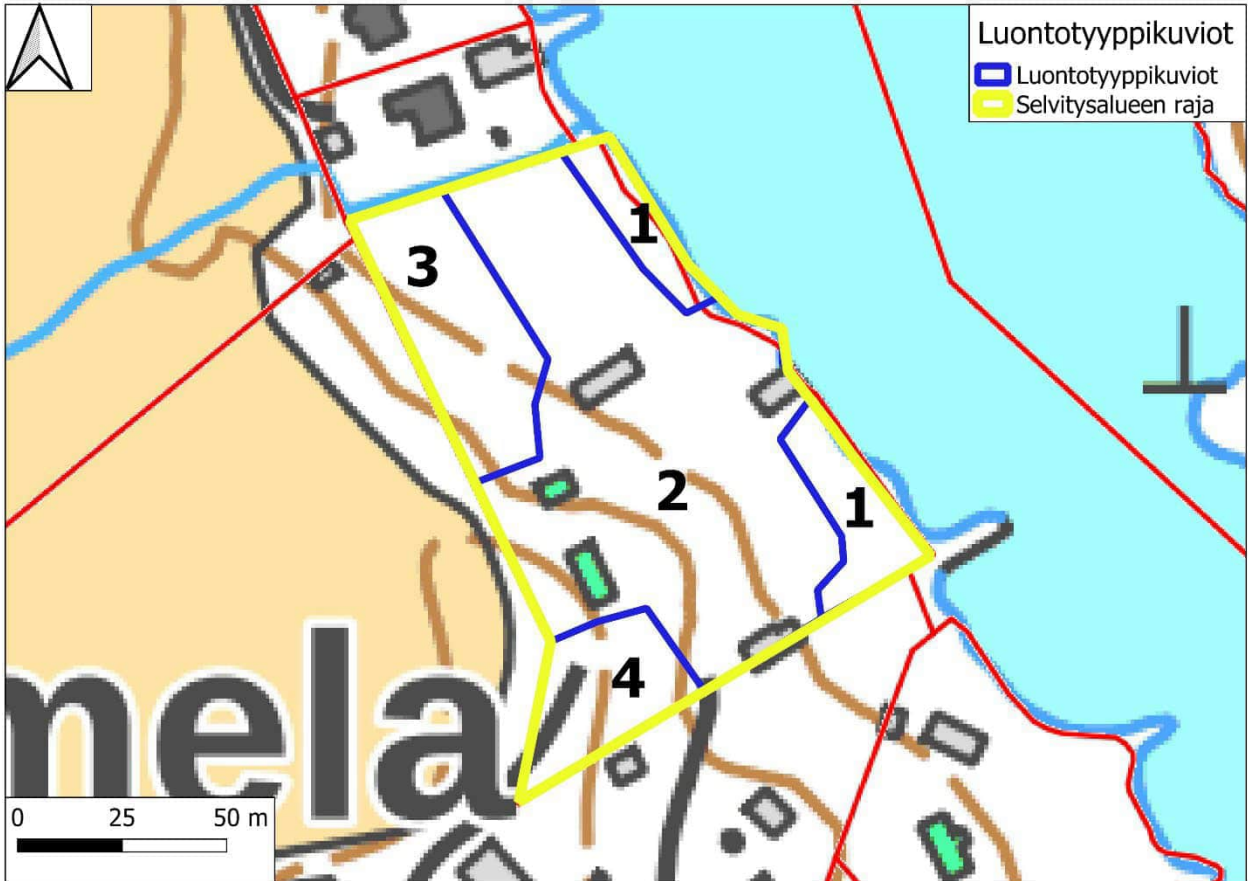
Selvitysalue jaettiin neljään luontotyyppikuviioon, jotka esitellään alla. Kuviot on merkitty karttoihin 2-3.

KUVIO 1 – TERVALEPIKKO

Kaksiosainen, kapea tervalepikko (kuva 1) merenrannalla. Kuvion katkaisevat venevaja ja laituri. Rehevässä kenttäkerroksessa tavataan tyypillisiä voimakkaasti kulttuurivaikutteisten rantalepikoiden kasveja kuten keltamo, koiranputkea, kyläkellukkaa ja kieloa. Pensaskerroksessa kasvaa mm. punaherukkaa ja tuomea. Lepikkoa on paikoin harvennettu voimakkaasti, mutta harventamattomilta osiltaan se antaa hyvän näkösuojan merelle päin. Kuviolle on tuotu puutarhajätettä (risuja ja lehtiä).

KUVIO 2 – PIHA-ALUE RAKENNUKSINEEN

Hoidettu piha ja rakennuksia (kannen kuva). Kuvion pohjoisosassa sijaitsee tenniskenttä ja rannalla on laituri sekä venevaja. Pihalla kasvaa isoja koivuja sekä istutettuja koristepensaita. Nurmikkoa leikataan säännöllisesti.



Kartat 2-3. Luontotyyppikuviot maastokartalla ja ilmakuvalla.



Kuva 1. Merenrannan tervalepikon harvennettua osaa luontotyyppikuviolla 1.

KUVIO 3 – UMPEENKASVANUT HAKA

Tuoreeksi lehdoksi umpeenkasvanut melko kivinen entinen hakamaa, jonka puusto on vielä paikoin aukkoista. Kuviolla kasvaa komeaa koivikkoa (kuva 2). Vallitsevan puuston alla esiintyy runsaasti nuorta lehtipuustoa, lähinnä pihlajaa mutta myös esim. saarnen taimia. Kuviolla on myös muuta melko iso raita sekä koivupökökelö. Pensaskerroksessa tavataan tuomea, taikinamarjaa ja katajaa. Kenttäkerroksessa kasvaa runsaasti kieloa, mustikkaa, lehtotesmaa ja laidunnuksen jäänteinä mäkikauraa, joka on huomionarvoinen perinnebiotooppikasvi. Muuta kasvistoa ovat mm. metsämaitikka, sormisara, sudenmarja ja metsäkurjenpolvi. Tenniskentän vieressä sijaitsee pieni entinen niitty, jonka kasvillisuus on lehtotesmavaltaista.



Kuva 2. Luontotyyppikuvio 3 on umpeenkasvanutta hakaa.

Hakamaan umpeenkasvu on edennyt niin pitkälle, ettei sillä enää ole erityistä perinnebiotooppiarvoa. Kuvio olisi kuitenkin suositeltavaa säilyttää rakentamattomana. Nuoremman puuston raivauksesta olisi hyötyä mäkikauralle, joka jää vähitellen kasvien välisessä kilpailussa metsälajiston jalkoihin.

KUVIO 4 – KOVIKKO

Melko harva vanha koivikko, joka on todennäköisesti ollut aikoinaan laidunnettu. Koivikossa ei kuitenkaan enää ole jäljellä perinnebiotooppiarvoja. Pensaskerroksessa kasvaa melko paljon katajaa. Tavanomaiseen metsäkasvillisuuteen kuuluvat mm. mustikka, metsälauha, kangasmaitikka, puolukka ja kielo, joiden lisäksi kuviolla on hieman niitty-lajistoa kuten nurmitädykettä ja punanataa.

4. ELÄIMISTÖ

Selvitysalueella ja sen välittömässä lähiympäristössä pesii tavanomaista piha- ja puutarhalinnustoa. Pesimälajistoon kuuluvat tehdyn maastokäynnin perusteella haarapääsky (vaarantunut), harakka (silmälläpidettävä), kirjosieppo, mustapääkerttu, peippo, talitiainen, viherpeippo (erittäin uhanalainen) ja västäräkki (silmälläpidettävä). Lisäksi havaittiin rantasipi, jonka pesiminen on epätodennäköistä käytännössä piha-alueeseen kuuluvissa hyvin kapeissa rantalepikoissa. Vaarantunut haarapääsky pesii rannan venevajassa. Lajin kannalta olisi suotavaa, että venevaja säilytetään tai kiinteistöllä olisi tulevaisuudessa muita rakennuksia, joihin pääskyt pääsevät pesimään. Harakka, viherpeippo ja västäräkki ovat edelleen yleisiä pihalintuja, vaikka ovatkin voimakkaasti vähentyneet.

Selvitysalueelta ei löytynyt kolopuita. Alueella ei kasva liito-oravalle kovin hyvin sopivaa metsää, vaikka kiinteistön reunojen koivikot täyttävätkin lajin minimivaatimukset. Merkkejä liito-oravan esiintymisestä ei havaittu eikä lajista ole selvitysalueelta tai sen lähistöltä aiempiakaan havaintoja (Suomen Lajitietokeskuksen aineistot).

Kiinteistön sisältyvillä rannoilla ei ole viitasammakolle sopivia kutupaikkoja kuten aukkoisia ruovikoita tai muun runsaan ranta- ja vesikasvillisuuden luonnehtimia alueita. Selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä ei ole tehty viitasammakkohavaintoja (Suomen Lajitietokeskuksen aineistot).

Selvitysalueen länsipuolen pellolla havaittiin kesällä 2022 silmälläpidettävä keltaniittyperhonen (Suomen Lajitietokeskuksen aineistot). Keltaniittyperhosia voi lentää myös selvitysalueella, vaikka alue onkin melko puustoinen. Lajin toukka elää heinäkasveilla, joten sopivista ravintokasveista ei ole pulaa.

5. SUOSITUSTEN YHTEENVETO

Selvitysalueen luoteiskulmassa sijaitseva umpeenkasvanut hakamaa (kasvillisuuskuvio 3) olisi suositeltavaa säilyttää rakentamattomana. Kuvion nuoremman puuston raivauksesta olisi hyötyä mäkikauralle, joka jää vähitellen kasvien välisessä kilpailussa metsälajiston jalkoihin.

Haarapääskyjen kannalta olisi suotavaa, että merenrannalla sijaitseva venevaja säilytetään tai kiinteistöllä olisi tulevaisuudessa muita rakennuksia, joihin pääskyt pääsevät pesimään.

6. KIRJALLISUUS JA LÄHTEET

- Hyvärinen, E., Juslén, A., Kempainen, E., Uddström, A. & Liukko, U.-M. (toim.) 2019. Suomen lajien uhanalaisuus – Punainen kirja 2019. Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus. Helsinki. 704 s.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 1: tulokset ja arvioinnin perusteet. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018.
- Kontula, T. & Raunio, A. (toim.). Suomen luontotyyppien uhanalaisuus 2018. Luontotyyppien punainen kirja – Osa 2: luontotyyppien kuvaukset. Suomen ympäristökeskus ja ympäristöministeriö, Helsinki. Suomen ympäristö 5/2018. 925 s.
- Meriluoto, M. & Soininen, T. 1998. Metsäluonnon arvokkaat elinympäristöt. Metsälehti Kustannus & Tapio. 192 s.
- Mäkelä, K. & Salo, P. 2021. Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle. Suomen ympäristökeskuksen raportteja 47/2021. Suomen ympäristökeskus, Helsinki. 350 s.
- Nieminen, M. 2017. Liito-orava (*Pteromys volans* Linnaeus, 1758). - Julkaisussa: Nieminen, M. & Ahola, A. (toim.). Euroopan unionin luontodirektiivin liitteen IV lajien (pl. lepakot) esittelyt, s. 48-55. Suomen ympäristö 1/2017.

Pääkkönen, P. & Alanen, A. 2000. Luonnonsuojelulain luontotyyppien inventointiohje. Suomen ympäristökeskuksen monisteita 188. Suomen ympäristökeskus. 128 s.

Syrjänen, K., Hakalisto, S., Mikkola, J., Musta, I., Nissinen, M., Savolainen, R., Seppälä, J., Seppälä, M., Siitonen, J. & Valkeapää, A. 2016. Monimuotoisuudelle arvokkaiden metsäympäristöjen tunnistaminen. METSO -ohjelman luonnontieteelliset valintaperusteet 2016-2025. Ympäristöministeriön raportteja 17/2016. 75 s.

Ympäristöministeriö & Suomen ympäristökeskus (2021). Suomen lajien alueellinen uhanalaisuusarviointi 2020. <https://www.ymparisto.fi/punainenlista>

Saila Wilenius

Lähetäjä: Elo Riikka (ELY) <riikka.elo@ely-keskus.fi>
Lähetetty: tiistai 15. marraskuuta 2022 12.31
Vastaanottaja: Markus Gerke; Leena Arvela-Hellen; Saila Wilenius; Kirjaamo Uusikaupunki
Aihe: Itälän ranta-asemakaavaluonnos, Uusikaupunki

Viite: Lausuntopyyntö 19.10.2022

ELY-keskus ei anna lausuntoa Itälän ranta-asemakaavan luonnoksesta, mutta toteaa luonnoksesta seuraavaa:

Hanke poikkeaa yleiskaavasta käyttötarkoituksen osalta. Poikkeaminen tulee perustella asemakaavan selostuksessa. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan selostusta tulee täydentää Kammelan osayleiskaavan tietojen osalta.

Kaavamuutosalue ei täytä MRL:n vaatimuksia ranta-alueen kaavoittamisesta. Ranta-asemakaava on tarkoitettu laadittavaksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Vähintään puolet ranta-asemakaavalla osoitettavista rakennuspaikoista on täten osoitettava RA-rakennuspaikoiksi. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset.

Rannanpuoleisen, suuremman majoitus/talusrakennuksen osalta olisi hyvä vielä selvittää suojelumerkinnän mahdollista tarvetta.

Kaavamääräyksiä on hyvä tarkentaa rakennusoikeuden ja venevajan sijoittelun osalta. Yleismääräyksissä venevajan sijoittelua ohjataan maisemaan sopivaksi, mutta kaavakartalla venevajalle on osoitettu rakennusala. Epäselväksi jää, mahdollistaako kaava toisen venevajan rakentamisen, jonka sijoittumista kaavan yleismääräyksillä pyritään ohjaamaan. Epäselväksi jää myös, miten venevaja suhteutuu rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen.

Rakennuskorkeutta ohjaavaa määräystä on hyvä täydentää Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaiseksi myös aaltoiluvan huomioimisen osalta. Rakennusjärjestyksessä asiasta on määrätty seuraavasti: *Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.*

Kaavaselostusta on hyvä täydentää kaavan ilmastovaikutuksilla. Esimerkiksi AO-korttelialueen osoittaminen tiiviin kaupunkirakenteen ulkopuolelle hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja kuormittaa ilmastoa RA-korttelialuetta enemmän.

Koska kaavan valmisteluaineiston yhteydessä ei ole toimitettu luontoselvitystä, ei ELY-keskuksen luonnonsuojelun kannanottoa voida antaa. Luontoselvitys tulee sisällyttää ehdotusaineistoon. ELY-keskukselta tulee pyytää lausunto kaavan ehdotusvaiheessa.

Riikka Elo

ylitarkastaja
puh. +358 295 022 021
riikka.elo@ely-keskus.fi

Alueidenkäytön yksikkö

Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
Itsenäisyydenaukio 2, 20800 Turku
PL 523, 20101 Turku

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

Detta meddelande är endast avsett för den person eller sammanslutning som meddelandet hör till. Meddelandet kan innehålla konfidentiell information. Du har inte rätt att läsa meddelandet om det har skickats till dig av misstag. Meddela avsändaren och radera meddelandet från din brevlåda i detta fall.

MIELIPIDE A

ASIANAJOTOIMISTO
Sinikka Kelhä

Uudenkaupungin kaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi

28.11.2022



Huomautus

Asia Huomautus kaavaluonnoksesta

Huomautuksen esittäjät

Osallinen kiinteistö

Valittajan asiamies ja prosessiosoite

Asianajaja Sinikka Kelhä
Asianajotoimisto Sinikka Kelhä
Isoraastuvankatu 3, 26100 Rauma
Puh. 02 823 6800, sinikka.kelha@sinikkakelha.fi

HUOMAUTUS

vastustavat esitettyä suunnitelmaa, jonka mukaan kiinteistölle 895-480-6-5, Itälä muodostettaisiin erillispientalojen rakennuspaikka,

ASIANAJOTOIMISTO SINIKKA KELHÄ
ISORAASTUVANKATU 3, 26100 RAUMA • PUH. (02) 823 6800
TOIMISTO@SINIKKAKELHA.FI • WWW.SINIKKAKELHA.FI • Y-TUNNUS 1590063-4
OPUSLEX-ASIANAJOTOIMISTO • WWW.OPUSLEX.FI
SUOMEN ASIANAJAJALIITON JÄSEN

Sinikka Kelhä, asianajaja, varatuomari
etunimi.sukunimi@sinikkakelha.fi
p. 050 63889

Laura Turto, varatuomari
luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja
etunimi.sukunimi@sinikkakelha.fi
p. 044 493 6326

johon olisi mahdollista sijoittaa lisäksi loma-asuntokäyttöön soveltuvia majoitustiloja. Lisäosan rakentamista ei vastusteta, koska lisäosan tarkoituksena on mahdollistaa mm. pesutilojen rakentaminen päärakennukseen.

omistavat Itälän kiinteistön naapurikiinteistön, joka on heillä loma-asuntokäytössä. Suunniteltu kaavamuutos mahdollistaisi lomakylän rakentamisen alueelle, joka vaikuttaisi olennaisesti heidän naapurikiinteistönsä käyttöön, koska se mahdollistaisi mm. lomamökkien vuokraustoiminnan, joka on omiaan aiheuttamaan haittaa naapurikiinteistölle.

Alue on jo runsaasti rakennettu ja Kammelan lahti on suhteellisen kapea, jolloin mahdollisen lomakylän tai vuokraustoiminnan aiheuttamat haitat voivat muodostua varsin suuriksi.

Kysymys on yhden maanomistajan kaavahankkeesta, jolloin käytännössä korostuu muiden maanomistajien asema. Ottaen huomioon jo rakennettu tilanne Kammelan lahdella, esitetty muutos on ylimitoitettu, mikä saattaa vaikuttaa myös saman alueen muiden rannanomistajien rakentamismahdollisuuksiin heikentävästi tulevaisuudessa.

Koska alue on jo tähän mennessä suhteellisen tiiviisti rakennettu, ranta-asemakaavan muutoksella on olennainen merkitys kaavalähtökohtien ja tavoitteiden kannalta.

Raumalla 28.11.2022

Laati

Sinikka Kelhä
Sinikka Kelhä
asianajaja, varatuomari

VASTINE

**UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI
ITÄLÄN RANTA-ASEMAKAAVA**

Itälän ranta-asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 27.10. – 28.11.2022. Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide osallisilta sekä Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti. Kaavan laatijana olen tehnyt mielipiteeseen ja kommenttiin vastineen.

| Kommentti / mielipide | Kaavan laatijan vastine |
|---|---|
| <p>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen kommentti (15.11.2022):</p> <p>ELY-keskus ei anna lausuntoa Itälän ranta-asemakaavan luonnoksesta, mutta toteaa luonnoksesta seuraavaa:</p> <p>Hanke poikkeaa yleiskaavasta käyttötarkoituksen osalta. Poikkeaminen tulee perustella asemakaavan selostuksessa.</p> <p>ELY-keskuksen näkemyksen mukaan selostusta tulee täydentää Kammelan osayleiskaavan tietojen osalta.</p> <p>Kaavamuutosalue ei täytä MRL:n vaatimuksia ranta-alueen kaavoittamisesta. Ranta-asemakaava on tarkoitettu laadittavaksi pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Vähintään puolet ranta-asemakaavalla osoitettavista ra-</p> | <p>Suunnittelualueella voimassa olevassa Kammelan osayleiskaavassa eikä pääsääntöisesti myöskään Uudenkaupungin yleiskaavassa ole ratkaistu ympärivuotisen asumisen sijoittumista ranta-alueilla. Näin ollen voimassa olevan yleiskaavan ohjausvaikutus ranta-asemakaavassa ranta-alueelle osoitettavan vakituisen asumisen osalta on vähäinen. Lisäksi on huomionarvoista, että kaupunki ei ole pääsääntöisesti myöntänyt myöskään poikkeamislupaa ranta-asemakaavan käyttötarkoituksesta. Tämä tarkoittaa sitä, että jos nyt käsillä olevassa ranta-asemakaavassa kiinteistölle Itälä osoitettaisiin lomarakennuksen rakennuspaikka vakituisen asumisen sijaan, myöhemmin käyttötarkoituksen muutos ratkaistaisiin joka tapauksessa kaavamuutoksella, ei poikkeamisluvan kautta. Yleiskaavasta poikkeamisen voidaan katsota olevan vähäinen eikä ranta-asemakaavalla hajauteta yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä loma- että vakituista asumista. Huomioiden kiinteistön koko ja rantaviivan pituus, kaavassa vakituisen asumisen jo rakentuneelle rakennuspaikalle osoitettava kokonaisrakennusoikeus on maltillinen (500 k-m²). Kaava-alue muodostaa lisäksi ympärivuotiseen asumiseen tarkoituksenmukaisen rakennuspaikan. Osayleiskaavan mukainen uimaranta-alue on ranta-asemakaavassa osoitettu pääosin urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeksi (VU).</p> <p>ELY-keskuksen näkemys on oikea ja kaavaselostusta täydennetään Kammelan osayleiskaavan osalta. Suunnittelualueella on voimassa Uudenkaupungin kaupunginvaltuuston 14.12.1992 hyväksymä ja Turun ja Porin Läänin hallituksen 13.10.1993 vahvistama Kammelan osayleiskaava.</p> <p>Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto tuntee kaavoitukseen liittyvät vastuut ja velvollisuudet.</p> |

| Kommentti / mielipide | Kaavan laatijan vastine |
|--|---|
| <p>kennuspaikoista on täten osoitettava RA-rakennuspaikoiksi. ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset.</p> <p>Rannanpuoleisen, suuremman majoitus/taloussrakennuksen osalta olisi hyvä vielä selvittää suojelumerkinnän mahdollista tarvetta.</p> <p>Kaavamääräyksiä on hyvä tarkentaa rakennusoikeuden ja venevajan sijoittelun osalta. Yleismääräyksissä venevajan sijoittelua ohjataan maisemaan sopivaksi, mutta kaavakartalla venevajalle on osoitettu rakennusala. Epäselväksi jää, mahdollistaako kaava toisen venevajan rakentamisen, jonka sijoittumista kaavan yleismääräyksillä pyritään ohjaamaan. Epäselväksi jää myös, miten venevaja suhteutuu rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuteen.</p> <p>Rakennuskorkeutta ohjaavaa määräystä on hyvä täydentää Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaiseksi myös aaltoiluvan huomioimisen osalta. Rakennusjärjestyksessä asiasta on määrätty seuraavasti: Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvара ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.</p> <p>Kaavaselostusta on hyvä täydentää kaavan ilmastovaikutuksilla. Esimerkiksi AO-korttelialueen osoittaminen tiiviin kaupunkirakenteen ulkopuolelle hajauttaa yhdyskuntarakennetta ja kuormittaa ilmastoa RA-korttelialuetta enemmän.</p> <p>Koska kaavan valmisteluaineiston yhteydessä ei ole toimitettu luontoselvitystä, ei ELY-keskuksen luonnonsuojelun kannanottoa voida antaa. Luontoselvitys tulee sisällyttää ehdotusaineistoon. ELY-keskukselta tulee pyytää lausunto kaavan ehdotusvaiheessa.</p> | <p>Taloussrakennus on Museon informaatioportaalien (MIP) mukaan alun perin toiminut navettana, joka on muutettu autotalliiksi 1980-luvulla ja vuonna 2001 rakennuksesta on tehty grillikeittiö. Rakennuksesta ei ole portaalissa esitetty erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja tai suojelutietoja. Rakennuksella ei katsota kaavan laatijan näkökulmasta olevan erityisiä suojeluarvoja, jonka puitteissa tulisi kaavoituksen yhteydessä tarkastella/arvioida mahdollisen suojelumerkinnän tarvetta.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaavan yleisistä määräyksistä poistetaan venevajaan liittyvät tai venevajan sijoittamista koskevat virkkeet. Näin ollen venevajan rakennuslalle (ve) saa AO-kaavamääräyksen mukaan rakentaa 60 k-m² suuruisen venevajan.</p> <p>Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan voimassa asemakaavaa muutettaessa tai laadittaessa, vaan rakennusjärjestys ohjaa asemakaava-alueen ulkopuolista rakentamista. Kaavaluonnoksen mukainen kaavamääräys on riittävä ohjaamaan alinta rakentamiskorkeutta kaava-alueen rakennuspaikoilla. Kaavamääräyksen mukaan kosteudelle arat rakenteet tulee olla vähintään korkeustasossa +2,30 (N2000).</p> <p>Kaavaselostusta täydennetään ilmastovaikutusten arvioinnilla.</p> <p>Merkitään tiedoksi. Kaava-alueelta on laadittu kattava luontoselvitys 2022, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.</p> |
| <p>Mielipide A (28.11.2022):</p> <p>Henkilöt A ja B vastustavat esitettyä suunnitelmaa, jonka mukaan kiinteistölle 895-480-6-5 Itälä muodostettaisiin erillispientalojen rakennuspaikka, johon olisi mahdollista sijoittaa lisäksi loma-asutokäyttöön soveltuvia majoitusiloja. Lisäosan rakentamista ei vastusteta, koska lisäosan tarkoituksena on mahdollistaa mm. pesutilojen rakentaminen päärakennukseen.</p> <p>Henkilöt A ja B omistavat Itälän kiinteistön naapurikiinteistön, joka on heillä loma-asutokäytössä. Suunniteltu kaavamuutos mahdollistaisi lomakylän rakentamisen alueelle, joka vaikuttaisi olennaisesti heidän naapurikiinteis-</p> | <p>Ranta-asemakaavassa osoitetaan yksi erillispientalojen rakennuspaikka, jolle saa rakentaa asuinrakennuksen, laajennuksen, erillisen saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia taloussrakennuksia. Rakennuspaikalle on osoitettu lisäksi rakennusala, jolle saa sijoittaa talous- ja majoitusrakennuksia (t/m). Talous- ja majoitusrakennusten rakennusala on tarkoitettu palvelemaan alueelle osoitettua vakituista asumista (esim. vierasmajoitus) eikä AO-kaavamääräys mahdollista erillistä liiketoimintaan perustuvaa matkailu- ja majoitustoiminnan harjoittamista. Alueelle ei näin ollen ole kaavamääräysten mukaan mahdollista perustaa mielipiteessä esitetyn mukaista mökkikylää mökinvuokrausperiaatteella.</p> |

| Kommentti / mielipide | Kaavan laatijan vastine |
|--|--|
| <p>tönsä käyttöön, koska se mahdollistaisi mm. lomamökien vuokraustoiminnan, joka on omiaan aiheuttamaan haittaa naapurikiinteistölle.</p> <p>Alue on jo runsaasti rakennettu ja Kammelan lahti on suhteellisen kapea, jolloin mahdollisen lomakylän tai vuokraustoiminnan aiheuttamat haitat voivat muodostua varsin suuriksi.</p> <p>Kysymys on yhden maanomistajan kaavahankkeesta, jolloin käytännössä korostuu muiden maanomistajien asema. Ottaen huomioon jo rakennettu tilanne Kammelan lahdella, esitetty muutos on ylimitoitettu, mikä saattaa vaikuttaa myös saman alueen muiden maanomistajien rakentamismahdollisuuksiin heikentävästi tulevaisuudessa.</p> | <p>Talous- ja majoitusrakennusten rakennusalan kaavamääräystä täydennetään epäselvyyden välttämiseksi muotoon "Rakennusala, jolle saa sijoittaa vakituista asumista palvelevia talous- ja majoitusrakennuksia."</p> <p>AO-rakennuspaikalle osoitettu kokonaisrakennusoikeus 500 k-m² on Uudenkaupungin alueella melko tavanomainen kokonaisrakennusoikeus kaavassa osoitetun kokoiselle vakituisen asumisen rakennuspaikalle (AO), jonka pinta-ala on yli 7 000 m². Ranta-asemakaavan mukainen kiinteistö 895-480-6-5 Itälä on emätilakiinteistö, josta ei ole muodostettu historian aikana muita kiinteistöjä. Kiinteistön kokonaispinta-ala on noin 1,0 hehtaaria. Vakituiseen asumiseen eli asuinrakennuksen, laajennuksen, saunarakennuksen ja venevajan kokonaisrakennusoikeus on kaavassa rajattu ainoastaan 250 k-m², jolloin loput kokonaisrakennusoikeudesta (250 k-m²) on osoitettu talous- ja majoitusrakennusten rakentamiseksi. On huomioitava myös, että talous- ja majoitusrakennusten rakennusalalla on jo olemassa olevia rakennuksia, jolloin kaavassa osoitettu 250 k-m² ei ole käytettävissä pelkästään uudisrakentamiseen. Kaavalla ei ole alueen maanomistajia eriarvoistavaa vaikutusta.</p> |

Turussa 13.1.2023

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.