

13.3.2023
UUSIKAUPUNKI
KITTAMAAN
RANTA-ASEMAKAAVA

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 13.3.2023 laadittua ranta-asemakaavakarttaa

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista.....	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Ranta-asemakaava.....	4
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	4
3.1.4 Maanomistus	5
3.2 Suunnittelutilanne	5
3.2.1 Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	5
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve.....	7
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.3.1 Osalliset	7
4.3.2 Vireille tulo	8
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	8
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	9
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	9
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	9
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
5.1 Kaavan rakenne	9
5.1.1 Mitoitus	10
5.1.2 Palvelut	10
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
5.3 Aluevaraukset.....	10
5.4 Kaavan vaikutukset.....	11
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan.....	11

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen	11
5.5 Ympäristön häiriötekijät	11
5.6 Kaavamerkinnt ja – määräykset	11
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	11
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	11
6.2 Toteutuksen seuranta.....	11
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4	12

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

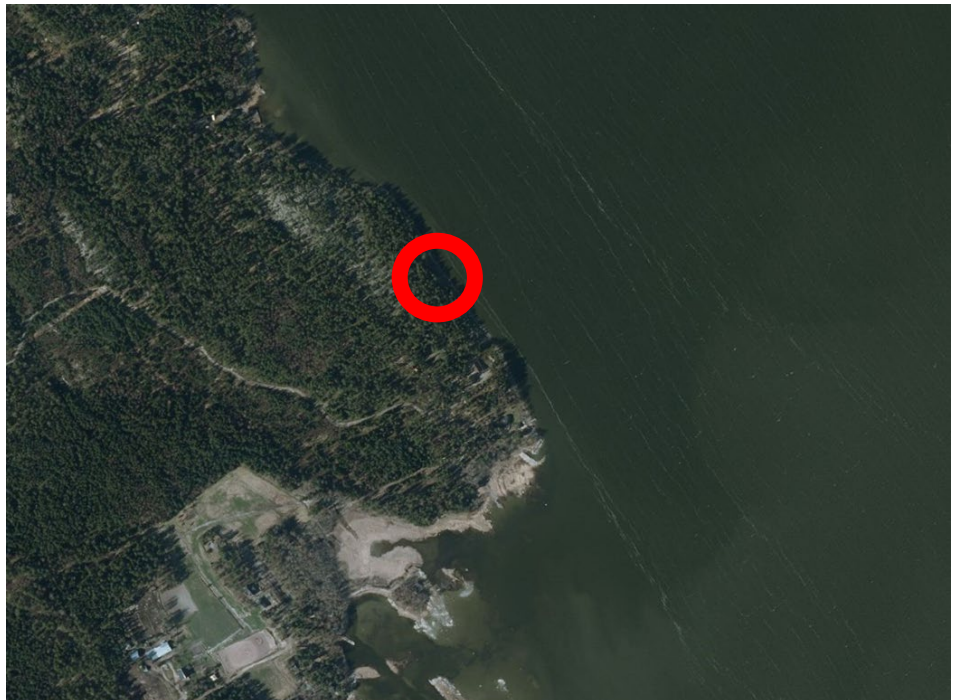
1.1 Tunnistetiedot

Kittamaan ranta-asemakaavanmuutos.

Uusikaupunki, 895-467-1-803.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan ilmakuvassa osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 0,6 ha. Suunnittelualue sijaitsee n. 17 km ajomatkan päässä Uudenkaupungin keskustasta.



Ranta-asemakaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa kiinteistön käyttötarkoitusta AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue). Samalla yhtenäistetään rakennuspaikan rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaiselle tasolle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja –määräykset

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 3. Seurantalomake (hyväksymisvaiheessa)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Uudenkaupungin yleiskaava

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kiinteistön 895-467-1-803 omistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 30.11.2022.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 16.1.2023 § 11 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville 26.1-27.2.2023.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavoitettavan alueen koko on noin 0,6 ha. Alue osoitetaan AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue).

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Rakennusvalvonta ja kunnanhallitus seuraavat ja valvovat kaavan määräysten toteuttamista sekä teiden, kunnallistekniikan ja laitureiden rakentamista.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 70 metriä. Kiinteistöllä sijaitsee ympärivuotiseen asumiseen soveltuva lomarakennus talousrakennuksineen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Rakennuspaikka on kallioinen, rantakalliot nousevat jyrkästi n. 10 metrin korkeuteen rantaviivasta. Kiinteistön yläosa on tasaisempi, ja siellä kasvaa myös havupuita. Rakennusala on sijoitettu tälle kiinteistön tasaisemmalle osuudelle.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähialueella on sekä loma-asutusta että ympärivuotista asumista. Kiinteistöllä sijaitsee rakennusten lisäksi myös kolmen myrskyssä hukkuneen miehen hautamuistomerkki vuodelta 1888.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Tekninen huolto

Kiinteistölle tulee vesiosuuskunnan vesi ja jätevedet johdetaan umpisäiliöön. Kiinteistöllä on myös valmiudet liittyä osuuskunnan viemäriin. Harmaavedet imeytetään maastoon.

Liikenne

Muutosalueelle johtava tie on päättävä mökkitie, jolla liikenne on hyvin vähäistä.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueen liikennemäärät ovat vähäisiä, joten alueella ei ole meluhäiriöitä. Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-aineksia taikka muita ympäristön häiriötekijöitä.

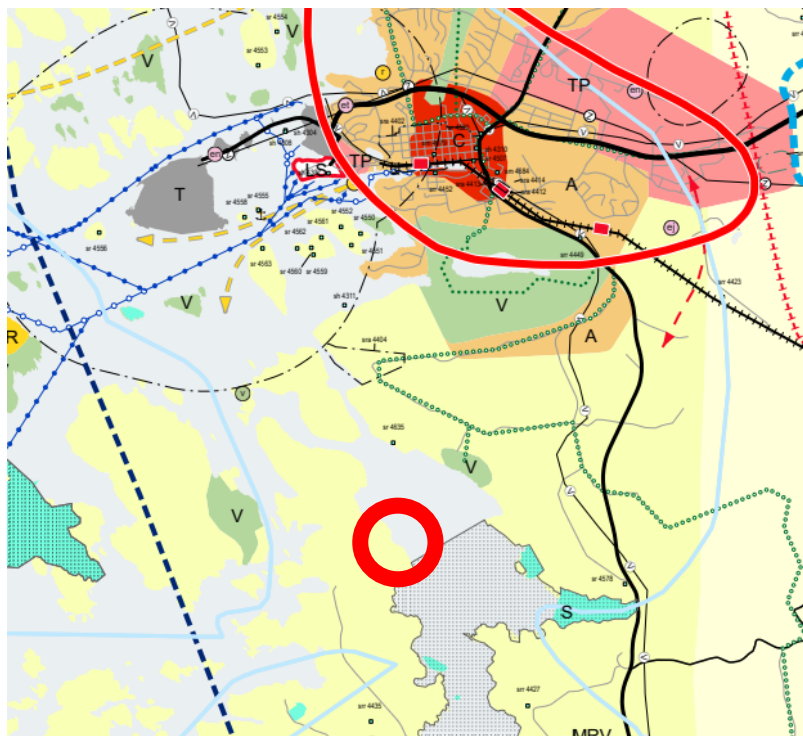
3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavoitus



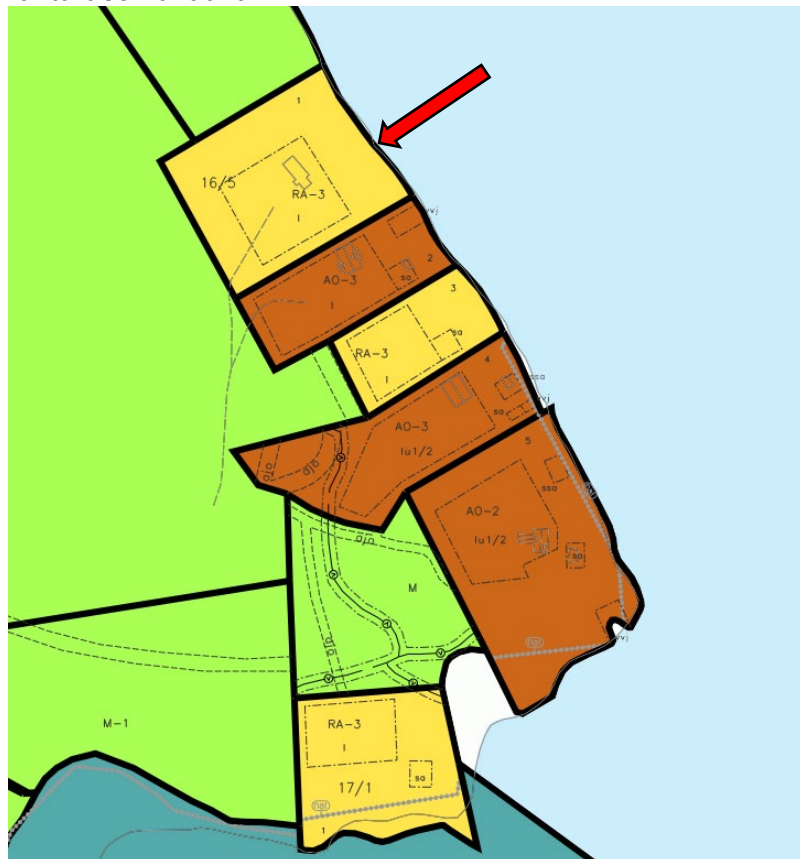
Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistamassa Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysaluetta (MRV). Loma-asutuksen mitoitus on 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40%.

Yleiskaava



Voimassa olevassa yleiskaavassa alue sijoittuu RA-alueelle.

Ranta-asemakaava



Kittamaan ranta-asemakaavassa alue on osoitettu RA-3-alueeksi (yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue).

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Väestö ja työpaikat

Lähialueella ei ole työpaikkoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa kiinteistön käyttötarkoitusta AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue). Samalla yhtenäistetään rakennuspaikan rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaiselle tasolle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kaava-alueen maanomistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 30.11.2022.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 16.1.2023 § 11 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville 26.1-27.2.2023.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen omistajat
- naapurialueiden maanomistajat

Kunnan hallintokunnat:

- kaupunginhallitus

Viranomaiset:

- ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto

-Turun museokeskus

4.3.2 Vireille tulo

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kaava-alueen maanomistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 30.11.2022.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 16.1.2023 § 11 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville 26.1-27.2.2023.

Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin sanomalehdissä Uudenkaupungin sanomissa ja Vakka-Suomen Sanomissa sekä Uudenkaupungin kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavanmuutosluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä. Varsinais-Suomen liitto ja ELY-keskus ilmoittivat etteivät anna lausuntoja kaavasta, mutta kommentoi sitä yleisellä tasolla.

Varsinais-Suomen liitto

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaoston on 30.1.2023 kokouksessaan käsitellyt asiat, jotka eivät anna aiheutta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen. Näihin kuului mm Kittamaan ranta-asemakaavan muutos.

Ilmoituksessa pyydettiin kuitenkin huomioimaan Kittamaan ranta-asemakaavan muutosluonnoksen kohdalla, että tiedot ja ote voimassa olevasta maakuntakaavasta tulisi päivittää.

ELY-keskus

ELY-keskus ei anna lausuntoa Kittamaan ranta-asemakaavan valmisteluaineistoista, mutta toteaa luonnoksista seuraavaa:

Voimassa olevan MRL:n mukaan ranta-asemakaava on kaavamuotona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Mikäli rakennuspaikkoja osoitetaan ranta-asemakaavassa ympärivuotiseen käyttöön, tulee kerralla tarkastella laajempaa aluetta. Laajemman alueen tarkastelussa on mahdollista osoittaa ympärivuotisia rakennuspaikkoja, mikäli valtaosa suunnittelualueen rakennuspaikoista on loma-asunnon rakennuspaikkoja. ELY-keskus katsoo, että yhden rakennuspaikan käsittävä kaavamuutosalue on tällaiseen muutokseen liian suppea.

Kaavaehdotukset eivät noudata MRL:n mukaista ranta-asemakaavan tarkoitusta. Oikeuden ratkaisut antavat viitteitä siitä, että vakituisen asumisen osoittamiseksi laadittujen ranta-asemakaavojen hyväksymispäätökset tulevat hallinto-oikeudessa usein kumotuiksi valituksen kohteiksi joutuessaan.

ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

Yleismääräyksiin tulee lisätä maininta puuston säilyttämisestä, esimerkiksi: "Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena. Rakennuspaikalla on rantapuusto säilytettävä"

Kaavanlaatija

Yleisiin määräyksiin lisätään maininta puuston säilyttämisestä.

Rakennusala laajennetaan vastaamaan ympäristö- ja lupalautakunnan poikkeamispäätöstä (YMPLL 31.1.2023 § 18). Poikkeamispäätöksen mukaisesti vierasmajan saa rakentaa nykyisen rakennusalan ulkopuolelle, 3 metriä tontinrajasta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot ranta- asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Ehdotuksesta ei saatu yhtään / saatiin xx lausuntoa. (täydentyy ehdotusvaiheessa).

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa kiinteistön käyttötarkoitusta AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue). Samalla yhtenäistetään rakennuspaikan rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaiselle tasolle.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alueelle on laadittu vain nyt esitetty vaihtoehto.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Yleistä:

Kaavoitettavan alueen koko on noin 0,6 ha.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntoinen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista.
- kokonaisrakennusoikeus on 300 m².

Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

5.1.2 Palvelut

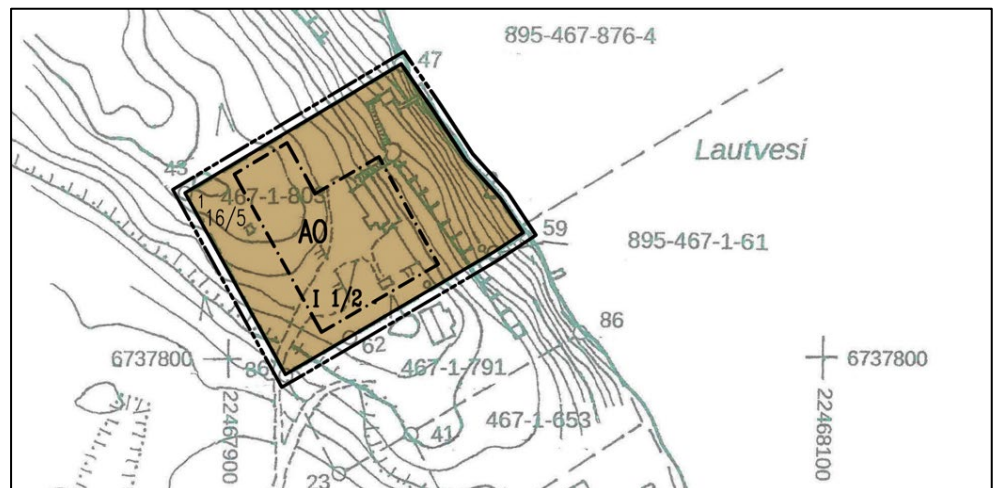
Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutoksella järjestetään rakentaminen alueella maastollisesti järkevästi. Kaavamääräyksillä sopeutetaan rakentaminen alueen maisemaan. Jätevesi- ja jätehuolto toteutetaan tonteilla voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

5.3 Aluevaraukset

Ranta-asemakaavassa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO-1).



Kaavaehdotus 13.3.2023

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Rakentamattoman rannan osuus pysyy muuttumattomana.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta uusien teiden / katujen rakentamista.

Kaavan ilmasto- ja ympäristövaikutusten arvioidaan kokonaisuudessaan olevan suhteellisen pieniä. Ympäri- ja ympäristövaikutusten arviointi osoittaa, että ympäristövaikutukset ovat suhteellisen helposti järjestettävissä. Rakennuslupien yhteydessä rakennusvalvonta valvoo, että esim. jätevesien käsittely järjestetään voimassa olevien sääntöjen mukaisesti.

Lähialueella on kuitenkin jo jonkin verran ympäri- ja ympäristövaikutusta asumista, joten tarvittavat palvelut ovat suhteellisen helposti järjestettävissä. Rakennuslupien yhteydessä rakennusvalvonta valvoo, että esim. jätevesien käsittely järjestetään voimassa olevien sääntöjen mukaisesti.

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen

Kaavanmuutos ei aiheuta kunnalle kuluja, ranta- ja asemakaavan aiheuttamat kustannukset tulevat maanomistajan maksettavaksi, kuten myös mahdolliset kiinteistötoimitukset alueella.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Rakennuspaikan rakennusoikeus on määritelty rakennusjärjestyksen mukaan. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen ympäristöön ja luonnonmaisemaan sopivaksi. Alueelle on osoitettu AO-korttelialueita (erillispientalojen korttelialueita).

Asemakaavamerkinnot ja – määräykset ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartassa.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen valmiuden sallimassa ajassa.

6.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa ja valvoo kaavan määräysten toteuttamista sekä teiden, kunnallistekniikan sekä laitureiden rakentamista.

Lisätiedot:

Lisätietoja ranta- ja asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat

Uusikaupunki

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

puhelin 050 074 3087

sähköposti etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

osoite Välskärantie 2C, 23500 Uusikaupunki

Kaavan laativa konsultti

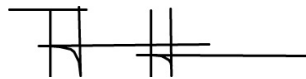
Arkkitehti Thomas Hagström

puhelin 0500-568063

sähköposti info@thomasark.fi

osoite Mustikkatie 9, 20720 Turku

Turussa 13.3.2023



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4