

13.3.2023, muutettu 24.5.2023 (lausunto)
UUSIKAUPUNKI
ELKKYINEN
HAIMION RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

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 suunnittelualueen 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-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	5
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve.....	6
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	7
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	7
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	8
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	9
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	9
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	10
5.1 Kaavan rakenne	10
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.....	12
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	12
6.2 Toteutuksen seuranta.....	12
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4	12

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Haimion ranta-asemakaavanmuutos.

Uusikaupunki, Elkkyinen, 895-404-4-20 (Haimionhiekat).

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan kartalla osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 0,6 ha. Suunnittelualue sijaitsee n. 15 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

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Uudenkaupungin yleiskaava

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kiinteistön 895-404-4-20 omistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 10.11.2022.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 16.1.2023 § 10 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville 26.1-27.2.2023.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.4-22.5.2023.

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. 90 metriä. Kiinteistöllä sijaitsee ympärivuotiseen asumiseen soveltuva lomarakennus talusrakennuksineen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alue on suurilta osin rakennettua pihamaata, kiinteistön eteläosa on puustoinen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähialueella on sekä loma-asutusta että ympärivuotista asumista. Haimion uimaranta sijaitsee n. 300 m päässä, muutosalueen eteläpuolella.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Tekninen huolto

Kiinteistön harmaaajätevedet johdetaan SK600 saostuskaivon kautta kahteen Biobox-suodattimeen, joiden kapasiteetti on 600 l/vrk, puhdistunut jätevesi imeytyy imeytysalueelle.

Vesi-WC:n jätevedet johdetaan 5,5 m³ umpisäiliöön.

Kiinteistö on liittynyt Kammelan vesiosuuskuntaan ja sitä kautta kiinteistölle tulee kaupungin vesi.

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.

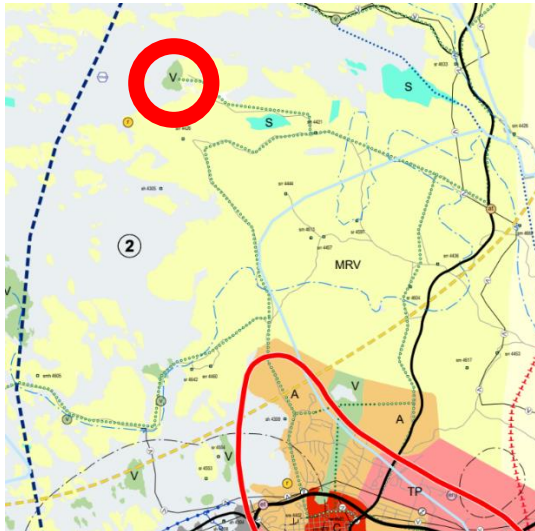
3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavoitus



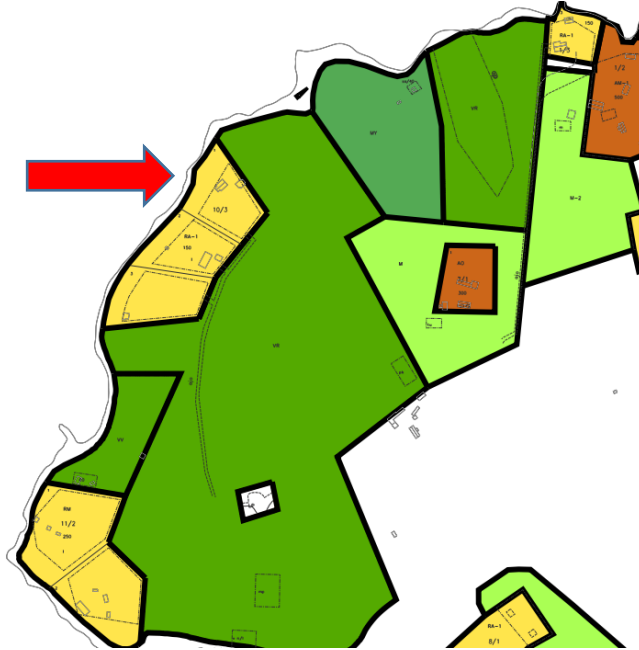
Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistamassa Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavassa alue on osoitettu valtakunnallisesti-, maakunnallisesti- tai seudullisesti- merkittäväksi ulkoilu-, retkeily-, urheilu- tai muuksi virkistysalueeksi (V). Kaavanmuutosaluetta ympäröivä alue on maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysaluetta (MRV). Loma-asutuksen mitoitus on 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40%.

Haimion uimaranta ja näköalapaikka on lisäksi huomioitu merkinnällä V(023), valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävä virkistyskohde.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava



Haimion ranta-asemakaavassa alue on osoitettu RA-1-alueeksi (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 10.11.2022.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 16.1.2023 § 10 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman 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 10.11.2022.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 16.1.2023 § 10 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman 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 Haimion ranta-asemakaavan muutos.

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

ELY-keskus

ELY-keskus ei anna lausuntoa Haimionhiekkan 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.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 20.4-22.5.2023. Kaavasta ei tehty yhtään muistutusta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot ranta- asemakaavanmuutosehdotuksesta. Ehdotuksesta ei saatu yhtään lausuntoa.

ELY-keskus ilmoitti ettei se anna lausuntoa Haimionhiekkan ranta-asemakaavaehdotuksista, mutta toistaa luonnosvaiheessa antamaansa kannanottoa seuraavilta osin: 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.

Kaavanlaatija

Alkuvaiheen neuvotteluissa on selvitetty kaupungin kantaa käyttötarkoituksen muutokseen. Kaupungin tahtotilan mukaan on esitetty että alueen käyttötarkoitus muutetaan ympärivuotiseen käyttöön.

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

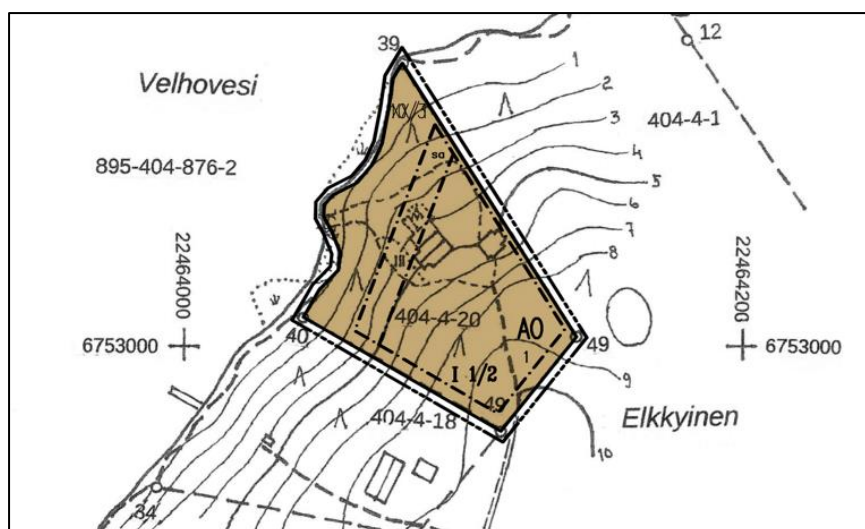
Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

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 ilmastovaikutusten arvioidaan kokonaisuudessaan olevan suhteellisen pieniä. Ympärivuotinen asuminen kuormittaa luonnollisesti luontoa enemmän kuin pelkkä loma-asuminen, mm. jätevesien, jätehuollon ym. vastaavien takia.

Lähialueella on kuitenkin jo jonkin verran ympärivuotista 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-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 korttelialuetta).

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-asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat

Uusikaupunki

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

puhelin 050 074 3087

sähköposti etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

osoite Välskärintie 2C, 23500 Uusikaupunki

Kaavan laativa konsultti

Arkkitehti Thomas Hagström

puhelin 0500-568063

sähköposti info@thomasark.fi

osoite Mustikkatie 9, 20720 Turku

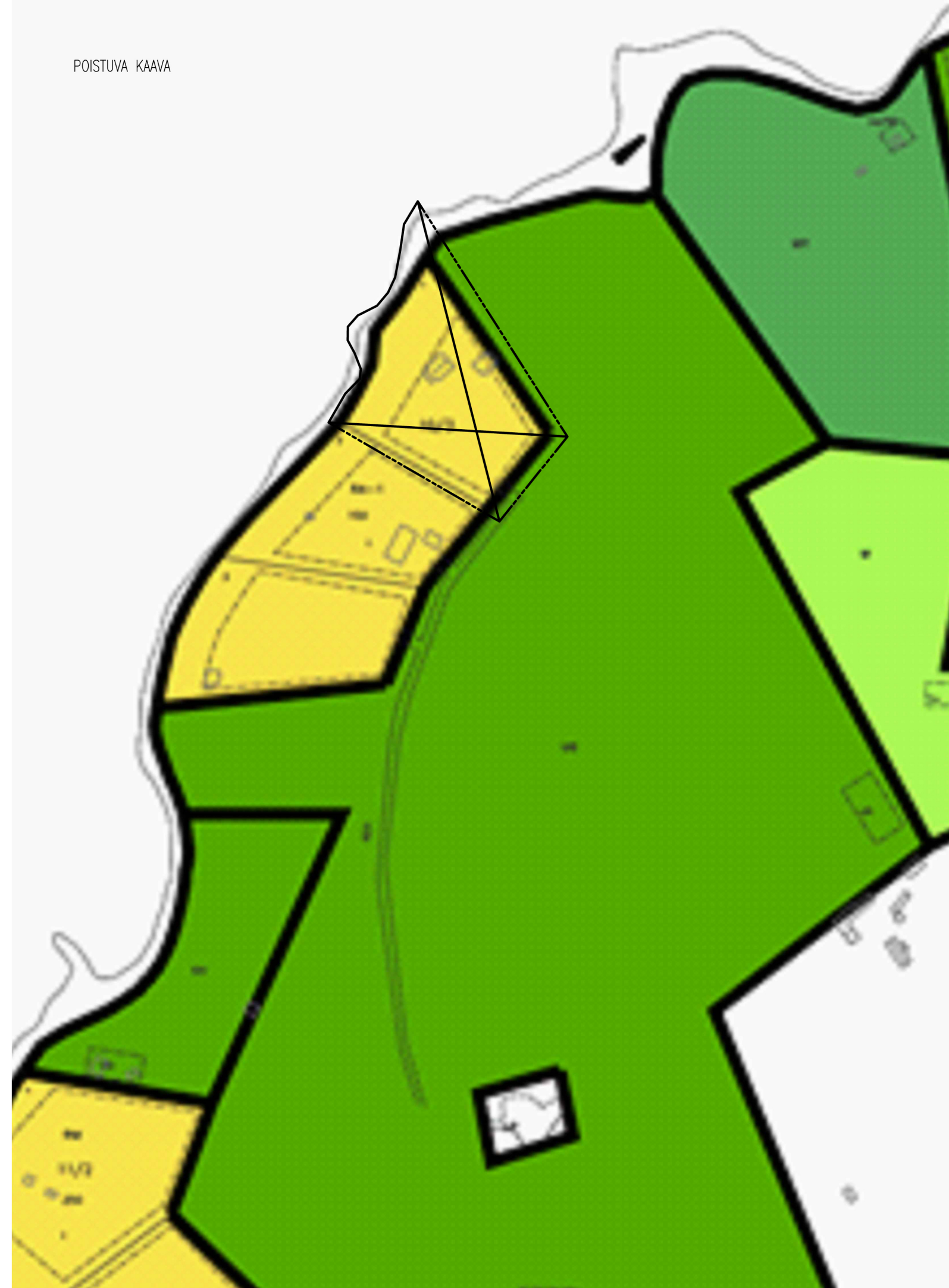
Turussa 13.3.2023, muutettu 24.5.2023 (lausunto)



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4



Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka 3 MK 1:2000	Kartan laatija mitt.tekn. Ari Holvitie
Kunta: Uusikaupunki 895	Ilmakuva 2014 Kartoitusmenetelmä Stereo 2014 Kartta täydennetty 6/2022
Tilat: 404-4-20	Kartta hyväksytty 12/18 2022
Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22 Korkeusjärjestelmä N2000	kiint.ins. Leena Viljanen

Asemakaavamerkinnyt ja -määräykset:

A0 Erillispientalojen korttelialue.
Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä enintään kolme talousrakennusta. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 k-m², saunarakennuksen enintään 25 k-m² ja vierasmajan enintään 25 k-m². Kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala ei saa ylittää tontin kokonaisrakennusoikeutta 300 k-m². Kaikki rakennukset tulee sijoittaa rakennusalalla.

----- 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

10/3 Korttelin numero ja rakennuspaikkojen enimmäismäärä korttelissa.

1 Rakennuspaikan numero.

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

I 1/2 Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

□ Rakennusala.

□_{sa} Saunan rakennusala.

Yleiset määräykset

Alueen vesi- ja jätehuolto on toteutettava ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla.

Uudisrakennusten on oltava rakenteeltaan pääasiassa puurakenteisia, julkisivun ja rakennustyyliltään maastoon ja maisemaan hyvin sopeutuvia.

Uudisrakennukset on perustettava siten, että kastuessa vaurioituvat rakennusosat ovat vähintään korkeustasossa +2,30 m N2000. Rakennusten korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoilvara ja jään työntymisestä aiheutuva korkeuslisä.

Rantamaiseman arvojen säilymiseksi tulisi välttää huomattavia täyttöjä ja leikkauksia. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena, Rakennuspaikalla on rantapuusto säilytettävä.

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.

EHDOTUS 13.3.2023

UUSIKAUPUNKI

Elkkyinen

Haimionhiekkan ranta-asemakaava
895-404-4-20 kiinteistön ranta-asemakaava

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset

Leena Viljanen, Kiinteistöinsinööri

Kunnanvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen xx.xx.2022 § xx

1:2000

Turku 13.3.2023 Arkkitehtuutoimisto Thomas Hagström

UUSIKAUPUNKI

RANTA-ASEMAKAAVANMUUTOS

MRL 63 §:n tarkoittama OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 10.11.2022

Haimion ranta-asemakaavan muutos

Uusikaupunki, Elkkyinen, 895-404-4-20 (Haimionhiekat).

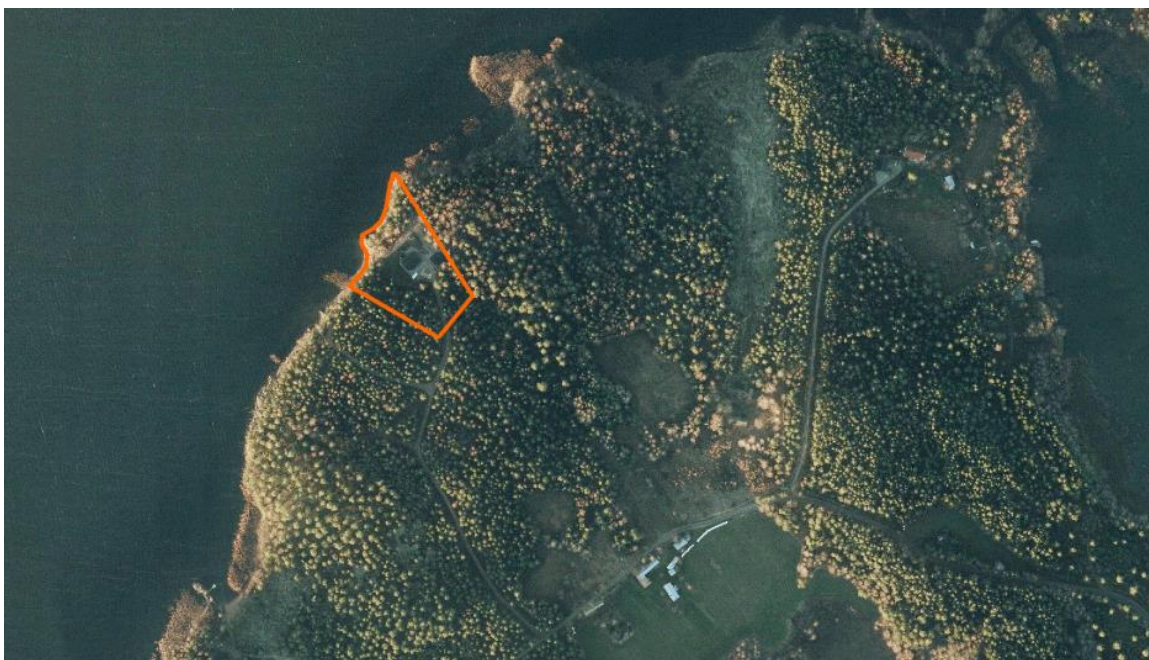
Sijaintikartta



ALOITE

Aloitteen ranta-asemakaavan muutokselle on tehnyt kiinteistön 895-404-4-20 omistaja.

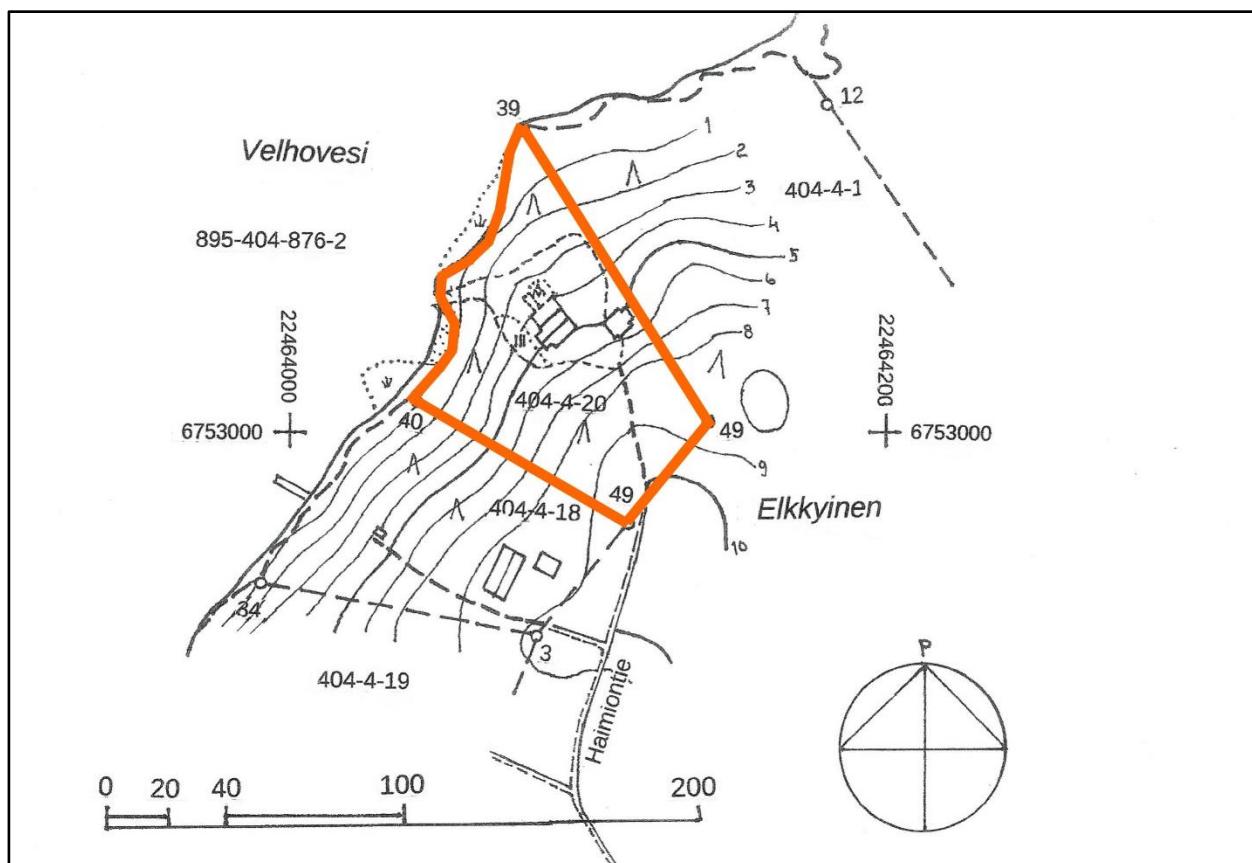
SUUNNITTELUALUE



Ranta-asemakaavan muutos laaditaan ilmakuvassa osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 0,6 ha. Suunnittelualue sijaitsee n. 15 km ajomatkan päässä Uudenkaupungin keskustasta.

NYKYTILANNE

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 90 metriä. Kiinteistöllä sijaitsee ympärivuotiseen asumiseen soveltuva lomarakennus talousrakennuksineen.



Pohjakartta

MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN

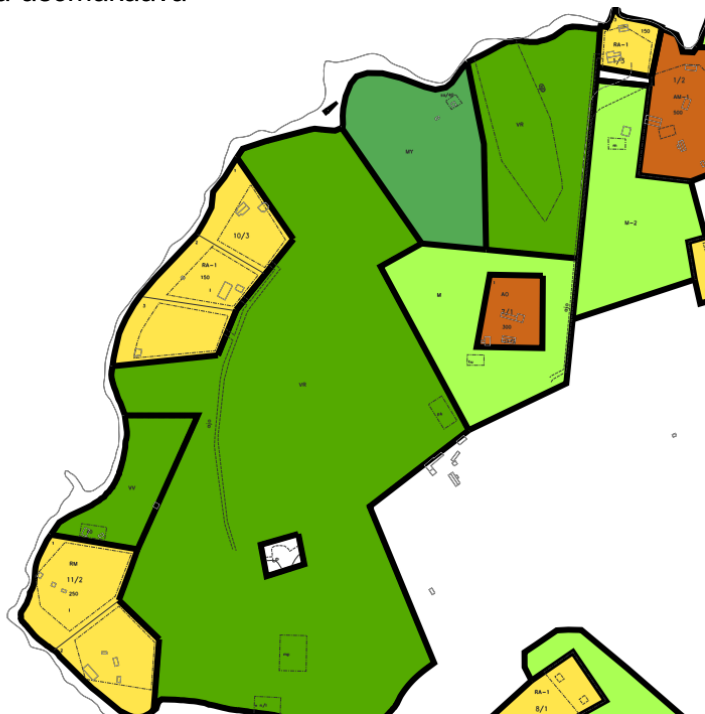
Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa kiinteistön käyttötarkoitusta AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue). Samalla yhtenäistetään rakennuspaikan rakennusoikeus rakennusjärjestyksen mukaiselle tasolle.

SUUNNITTELUTILANNE

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Ranta-asemakaava



Haimion ranta-asemakaavassa alue on osoitettu RA-1-alueeksi (loma-asuntojen korttelialue).

LAADITTAVAT SELVITYKSET

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelu sekä muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä mahdollisten selvitysten tarpeellisuuden.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelu sekä muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm. yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, kulttuuriympäristöön, luonnonympäristöön, kunnan talouteen ja lähiympäristöön.

KAAVAN VALMISTELU JA OSALLISTUMINEN

1. Aloitusvaihe

Maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavanmuutoksesta. Kaavan valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti arvioida kaavan vaikutuksia sekä esittää mielipiteensä siitä. Osalliset voivat ennen kaavaehdotuksen nähtävällepanoa esittää Varsinais-Suomen Ely-keskukselle neuvottelua siitä, onko tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma riittävä. Jos keskus pitää suunnitelmaa puutteellisena, on sen järjestettävä asiasta neuvottelu kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaava-alueesta voi esittää mielipiteen esim. liitteenä olevalla mielipidekaavakkeella tai sähköpostitse (kirjaamo@uusikaupunki.fi) tai myös suullisesti suoraan kaavan valmistelijalle ennen kaavan nähtävällepanoa.

Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaisten lausunnot, samalla kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville.

2. Ehdotusvaihe

Vuoden 2023 aikana valmistellaan kaavaehdotus, joka on julkisesti nähtävillä 30 vuorokautta. Nähtävälle asettamisesta tiedotetaan erikseen. Kunnan jäsenet tai osalliset voivat tehdä kaupunginhallitukselle ehdotuksesta kirjallisen muistutuksen sen nähtävilläoloaikana.

3. Hyväksyminen

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavapäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Varsinais-Suomen ELY-keskus voi tehdä kunnan kaavapäätöksestä oikaisukehotuksen tai valittaa hallinto-oikeuteen ja KHO:een.

Kaava astuu voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja siitä on asianmukaisesti ilmoitettu.

Asemakaavanmuutoksen kustannukset

MRL:n 59§:n mukaan, jos kaava tai kaavanmuutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai –haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset. Kustannukset määritellään teknisen lautakunnan päättämän taksan mukaan.

Tiedottaminen

Kaavoituksen suunnitteluprosessiin liittyvät ilmoitukset tullaan julkaisemaan Uudenkaupungin Sanomissa ja Vakka-Suomen Sanomissa, Uudenkaupungin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Mahdollisista kuulemistilaisuuksista tullaan myös ilmoittamaan kyseisillä tavoilla.

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuuosluonnos ovat nähtävissä kaupungin nettisivuilla osoitteessa:

<https://uusikaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/kaavoja-nahtavilla>

Kaavaa valmistelee:

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Välskärintie 2C
23500 Uusikaupunki

Kaava-asiakirjojen valmistelu:

Arkkitehtuuritoimisto Thomas Hagström tmi
Thomas Hagström Arkkitehti SAFA
Mustikkatie 9
20720 Turku
info@thomasark.fi
www.thomasark.fi
0500-568063

MIELIPIDE RANTAKAAVANMUUTOKSEN VALMISTELUSTA UUDENKAUPUNGIN TILALLE 895-404-4-20

Mielipiteen rantakaavan valmistelusta voi ilmaista puhelimitse, sähköpostitse osoitteeseen kirjaamo@uusikaupunki.fi tai lähettämällä tämän lomakkeen postitse nähtävilläoloaikana.

Asiakaspalvelu puhelimitse kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén p. 050 074 3087.

Postiosoite: UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu, Välskärintie 2C, 23500 Uusikaupunki

voit jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka _____

nimi ja osoite _____

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 895 Uusikaupunki Täyttämispvm 23.05.2023
Kaavan nimi Haimion ranta-asemakaavan muutos
Hyväksymispvm Ehdotuspvm 13.03.2023
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 16.01.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 0,6339 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 0,6339

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,09
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	0,6339	100,0			0,0000	150
A yhteensä	0,6339	100,0			0,6339	300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä					-0,6339	-150
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	0,6339	100,0			0,0000	150
A yhteensä	0,6339	100,0			0,6339	300
AO	0,6339	100,0			0,6339	300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä					-0,6339	-150
RA-1					-0,6339	-150
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						