

# UUSIKAUPUNKI

## METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

### KAAVASELOSTUS

#### Kaavaluonnos

Versio 0.9



7.2.2023

Nosto Consulting Oy

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot</b>	<b>4</b>
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	4
<b>2. Lähtökohdat</b>	<b>5</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	5
Alueen yleiskuvaus	5
Luonnonympäristö	5
Rakennettu ympäristö	5
Muinaismuistot	5
Maanomistus	5
2.2. Suunnittelutilanne	6
Maakuntakaava	6
Vaihemaakuntakaavat	7
Yleiskaava	8
Ranta-asemakaava	9
Rakennusjärjestys	10
Emätilaselvitys	11
Luontoinventointi	11
Vanha rakennuskanta	12
Kaavan pohjakartta	12
Rakennuskiellot	12
<b>3. Suunnittelun vaiheet</b>	<b>13</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	13
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	13
Viranomaisyhteistyö	13
Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos	13
Kaavaehdotus	13
Kaavan hyväksyminen	13
<b>4. Ranta-asemakaavan kuvaus</b>	<b>14</b>
4.1. Kaavan rakenne	14
Mitoitus	14

	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	14
4.2.	Aluevaraukset .....	14
	Korttelialueet .....	14
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset .....	15
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	15
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	15
	Taloudelliset vaikutukset.....	16
	<b>5. Ranta-asemakaavan toteutus .....</b>	<b>17</b>
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	17
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus.....	17
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	17

- LIITTEET
- 1) Asemakaavan seurantalomake 7.2.2023
  - 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 7.2.2023
  - 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset 7.2.2023

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	7.2.2023	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa ___.20__ § __.

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

---

## 1.1. Tunnistetiedot

### UUSIKAUPUNKI

### METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

#### Ranta-asemakaavan muutos koskee:

1.6.2006 hyväksytyn Uudenkaupungin ranta-asemakaavan kortteliä 7 (osa).

Kiinteistöä 895-447-1-22 Kuninkaanlahti ja 895-447-1-23 Rantalampi.

#### Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Kortteli 7 (osa).

#### Suunnitteluorganisaatio

Ranta-asemakaavan muutoksen laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

#### Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	___.___.2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	___.__.-___.___.2023
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__.-___.___.2023
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.2023

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Oksalanpäänlahden rannalla noin 8 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustan palveluista. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

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

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen rakennuspaikkojen käyttötarkoitus erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja päivittää rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus käyttötarkoitusta vastaavaksi. Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue käsittää kiinteistöt 895-447-1-22 Kuninkaanlahti sekä 895-447-1-23 Rantalahti. Suunnittelualueen pinta-ala on 1,4273 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Oksalanpäänlahden rannalla noin 8 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustan palveluista. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 135 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 130 metriä.

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentunutta loma-asuntojen pihapiiriä. Kasvillisuus on tavanomaista saariston kasvillisuutta.

Suunnittelualueen maaperä on moreenia (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat jo rakentuneita. Lähiympäristössä sijaitsee sekä vapaa-ajan että vakituista asutusta.



#### Muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa olevia muinaismuistoja.

#### Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.



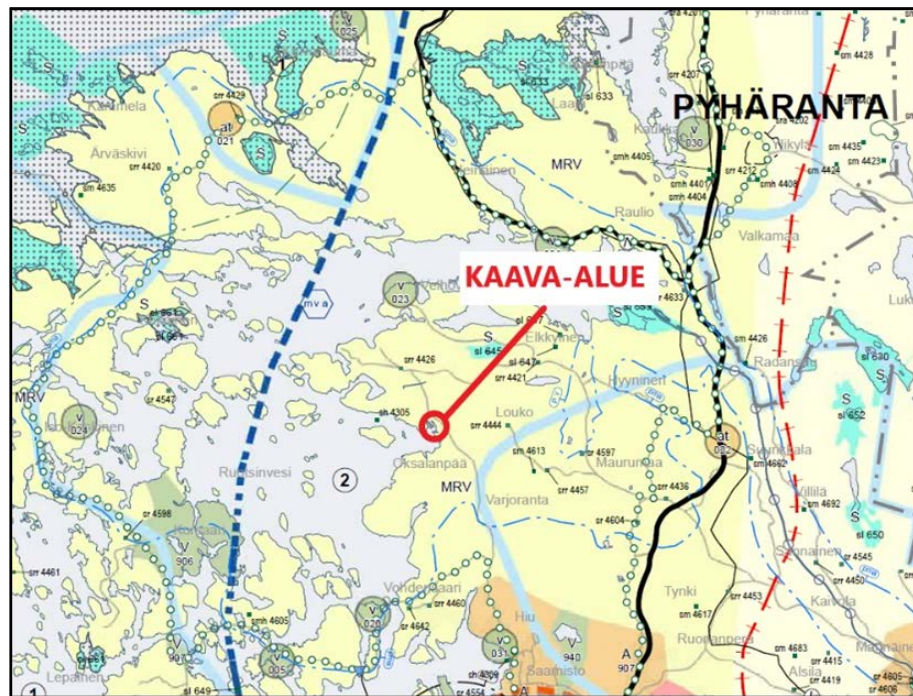
## 2.2. Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava



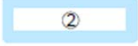
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehen oikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualue on osoitettu myös pintaveden muodostumisalueeksi. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Suunnittelualue on loma-asutuksen mitoitusta osoitettavaa osa-aluetta 2 eli 5–7 lay/km. Vapaan rannan osuus 40 prosenttia kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.

	<p><b>MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE</b></p> <p>Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.</p> <p><b>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</b> 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.</p>
	<p><b>PINTAVEDEN MUODOSTUMISALUE</b></p> <p><b>SUOJELUMÄÄRÄYS:</b> Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesien suojeleviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.</p>
	<p>5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 % 5-7 fbe/km, fri strand 40 %</p> <p><b>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</b> 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.</p>

## Vaihemaakuntakaavat

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 kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Suunnittelualueella on voimassa luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 13.9.2021). Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle osoitetun maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (MRV) kaavamääräystä on tarkennettu. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu myös matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealueen merkintä.



Ote luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta.



**MRV****MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE**

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysalueen kehittämistarpeita. 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 häiritsemättä 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 virkistysalueen kehittämisen kohdealue

**SUUNNITTELMÄÄRÄYS:**

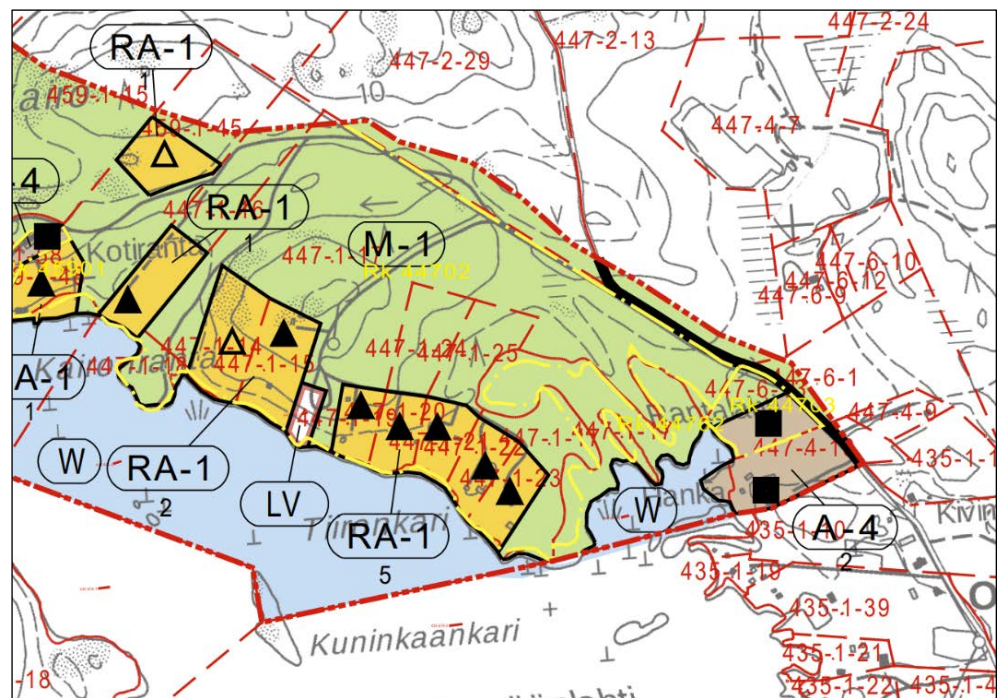
Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä kehittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti kestävällä tavalla.

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

**Yleiskaava**

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Suunnittelualueelle ollaan laatimassa Kalannin yleiskaavaa, josta kaavaehdotus on ollut nähtävillä 19.8.–20.9.2021. Suunnittelualue on kaavaehdotuksessa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1).



Ote Kalannin yleiskaavaehdotuksesta (ranta-alueet pohjoinen).

**RA-1****Loma-asuntoalue.**

Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella.

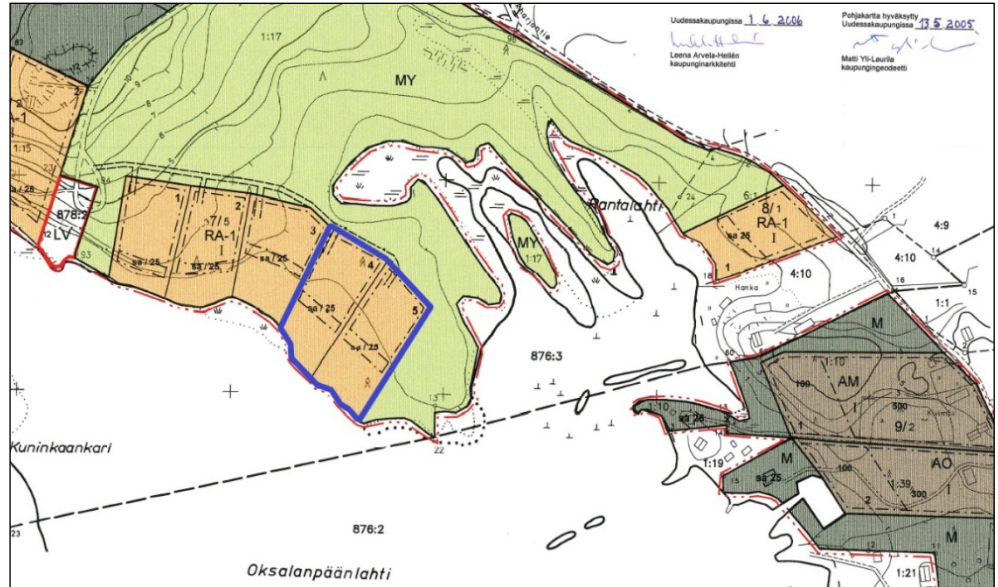
Rakennusoikeus yhtä loma-asuntoyksikköä kohden on 150 m<sup>2</sup>, kuitenkin niin, että loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 100 m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen 25 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa myös 25 m<sup>2</sup> suuruisen vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.



**Ranta-asemakaava**

Suunnittelualueella on voimassa 23.5.2007 voimaan tullut Uudenkaupungin ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1).

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Uudenkaupungin ranta-asemakaavasta.

**RA-1**

Yksiasuntoisen loma-asunnon korttelialue, jolle saa rakentaa enintään 100 m<sup>2</sup> suuruisen lomarakennuksen sekä vierasmajan ja saunarakennuksen ja loma-asumiseen liittyviä talousrakennuksia.  
Vierasmajan ja saunarakennuksen kerrosalat saavat olla enintään 25 m<sup>2</sup>.  
Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>.

Ranta-asemakaavan yleisten määräysten mukaan:

Alueen puusto ja muu kasvillisuus sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennusten ulkovoorauksen tulee olla puuta ja julkisivuiltaan maastoon hyvin sopeutuvia. Rakennusten harjaviivan on pääsääntöisesti oltava rannan suuntainen.

Rakennukset on sijoitettava merkitylle rakennusalueelle rakennusluoviranomaisen edellyttämällä tavalla.

Loma-asuntojen jätevedet on käsiteltävä voimassa olevien lakien sekä ympäristöviranomaisten antamien määräysten mukaisesti.

### **Rakennusjärjestys**

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

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m<sup>2</sup> ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m<sup>2</sup>. Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150–200 m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa maksimissaan 200 m<sup>2</sup>, mikäli rakennuspaikka on yli 3 000 m<sup>2</sup> ja se on puustoinen. Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja.

Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista (1½)

Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- Kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>. Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Yleisissä kaavamääräyksissä on ohjattu rakentamista siten, että rakentaminen sopeutuisi maisemaan. Rakennusten on kaavamääräyksen mukaan sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan, ja rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena, ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto. Kaavamääräyksillä varmistetaan siten, että kaavamuutoksesta ei aiheudu haitallisia vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen.

Rakennusjärjestyksen mukaan ranta-alueille rakennettaessa tulee kiinnittää erityistä huomiota rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen ja rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennuksen harjan on 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.

Rakennusjärjestyksen 14 § mukaan lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutos vakituiseksi asuinrakennukseksi vaatii poikkeamisluvan sekä rakennusluvan. Rakennusluvassa rakennuksen teknisten ominaisuuksien on täytettävä voimassaolevat määräykset. Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää muun muassa seuraavat kriteerit:

- rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3 000 m<sup>2</sup>
- rakennuspaikalla tulee olla järjestettynä riittävä vedensaanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä edellytettävällä tavalla
- poikkeamisluvan hakijan tulee esittää jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma poikkeamishakemuksen yhteydessä
- rakennuspaikalle on käyttökelpoinen pääsytie tai mahdollisuus tällaisen järjestämiseen
- ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta
- pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai vedensaanti ja jätevesien käsittelyn ja viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia

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

### **Emätilaselvitys**

Suunnittelualueelle ei ole tarpeellista laatia emätilaselvitystä, sillä kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

### **Luontoinventointi**

Luontoinventointia ei ole tarpeen laatia, sillä kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Olemassa olevan rakennuspaikan käyttötarkoitusta muutetaan nykyisten tarpeiden mukaiseksi.

### **Vanha rakennuskanta**

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa vanhaa rakennuskantaa, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon kaavoituksessa.

### **Kaavan pohjakartta**

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta 17.1.2023 (Maanmittauspalvelu Puttonen Oy, mittakaava 1:2000, mittausluokka 3, koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22, korkeusjärjestelmä N2000). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on hyväksytty Uudessakaupungissa 26.1.2023 (kiinteistöinsinööri Leena Viljanen).

### **Rakennuskiellot**

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa rakennuskieltoa.



## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty maanomistajien aloitteesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

Kaavaluonnoksesta ja -ehdotuksesta pyydetään tarvittaessa viranomaisten lausunnot. Laadittavalla ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

#### Osalliset ja vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavamuutoksen vireilletulosta \_\_.\_\_.2023 § \_\_. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeitse sekä kuuluttamalla \_\_.\_\_.2023 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 7.2.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.2023 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

#### Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt \_\_.\_\_.2023 päivätyn kaavaehdotuksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2023 §\_\_. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_.–\_\_.\_\_.2023 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotuksesta saatiin \_\_ lausuntoa ja \_\_ muistutusta. Lausuntoihin ja muistutuksiin on laadittu vastineet (liite \_\_), ja ne on otettu huomioon hyväksymiskäsittelyssä.

#### Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt \_\_.\_\_.2023 päivätyn Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutoksen 3 kokouksessaan \_\_.\_\_.2023

## 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO).

#### Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 1,4273 hehtaaria.

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

#### **Kerrosalat**

Kaavassa on osoitettu kerrosalaa erillispientalojen rakennuspaikoille yhteensä 600 k-m<sup>2</sup>.

#### Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

### 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 3).

#### Korttelialueet

##### Kortteli 7

**AO-1**

Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>, erillisen saunarakennuksen 25 k-m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan 25 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>.

### 4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

#### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

##### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavassa osoitetaan vähäisesti uutta vakituista asumista. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen tai väestönkehitykseen.

##### **Yhdyskuntarakenne**

Suunnittelualueen lähiympäristössä sijaitsee ympärivuotista asumista, joten kaavamuuos ei hajauta yhdyskuntarakennetta.

##### **Yhdyskuntatalous**

Kaavan toteuttaminen ei edellytä uusien teiden rakentamista.

##### **Palvelut**

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin.

##### **Liikenne**

Kaavamuutoksella ei ole tiedossa merkittävää vaikutusta liikenteen määrään.

##### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia kiinteitä muinaismuistoja eikä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

##### **Virkistys**

Kaavaratkaisulla ei ole vaikutusta virkistysalueen määrään. Kaavamuutoksessa yhtenäisen vapaan rannan määrä ei muutu.

#### Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

##### **Maisemarakenne ja luonnonolot**

Suunnitelma ei vaaranna pintaveden suojelua, sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyttä.

Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavalla ei ole vaikutuksia alueen maisemarakenteeseen, ja rakentamista on ohjattu kaavamääräyksin. Alueen rakennusten on sopeuduttava muun muassa ympäröivään maisemaan ja niiden tulee olla puuverhoiltuja.

### **Pohjavedet ja pienilmasto**

Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pohjavesiin ja pienilmastoon.

### **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus on hyvä.

### **Taloudelliset vaikutukset**

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.



## 5. Ranta-asemakaavan toteutus

---

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

### 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

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

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa \_\_\_\_\_.\_\_\_\_.2023

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 895 Uusikaupunki Täyttämispvm 07.02.2023  
Kaavan nimi Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3  
Hyväksymispvm Ehdotuspvm  
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm  
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus  
Generoitu kaavatunnus  
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,4273 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 0,0000  
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] 0,0000 Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,4273

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,14  
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset 0  
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 0 Ei-omarantaiset 0

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	1,4273	100,0	300	0,02	0,0000	150
A yhteensä	1,4273	100,0	300	0,02	1,4273	300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,0000		0		-1,4273	-150
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1,4273</b>	<b>100,0</b>	<b>300</b>	<b>0,02</b>	<b>0,0000</b>	<b>150</b>
<b>A yhteensä</b>	1,4273	100,0	300	0,02	1,4273	300
AO	1,4273	100,0	300	0,02	1,4273	300
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>	0,0000		0		-1,4273	-150
RA	0,0000		0		-1,4273	-150
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

# **UUSIKAUPUNKI**

## **METSÄHALLITUKSEN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3**

### **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



**7.2.2023**

**Nosto Consulting Oy**



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

## 1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Oksalanpäänlahden rannalla noin 8 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustan palveluista. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys.

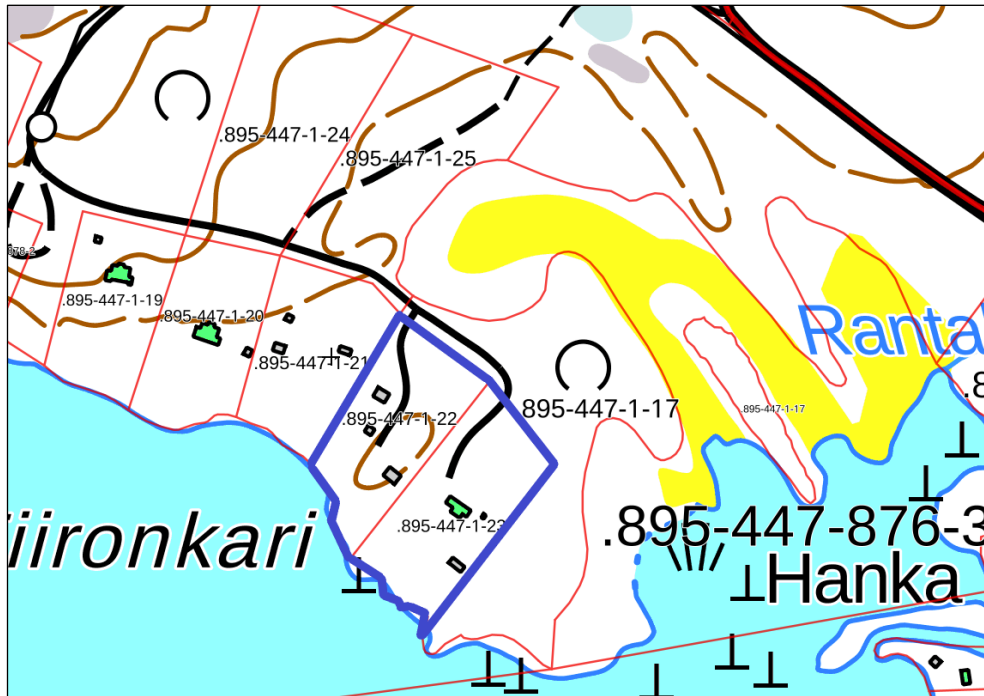
Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 895-447-1-23 Rantalampi ja 895-447-1-22 Kuninkaanlahti. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,5 hehtaaria.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavissa kuvissa.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja, © Maanmittauslaitos.

Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa.



Suunnittelualueen likimääräinen rajausta maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © Maanmittauslaitos.



Suunnittelualueen likimääräinen rajausta ilmakuvalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva, © Maanmittauslaitos.

### Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

## 2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

### 2.1 Lähtökohdat

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin rakentunutta loma-asuntojen pihapiiriä. Kasvillisuus on tavanomaista saariston kasvillisuutta.

#### Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat jo rakentuneita. Lähiympäristössä sijaitsee sekä vapaa-ajan että vakituista asutusta.

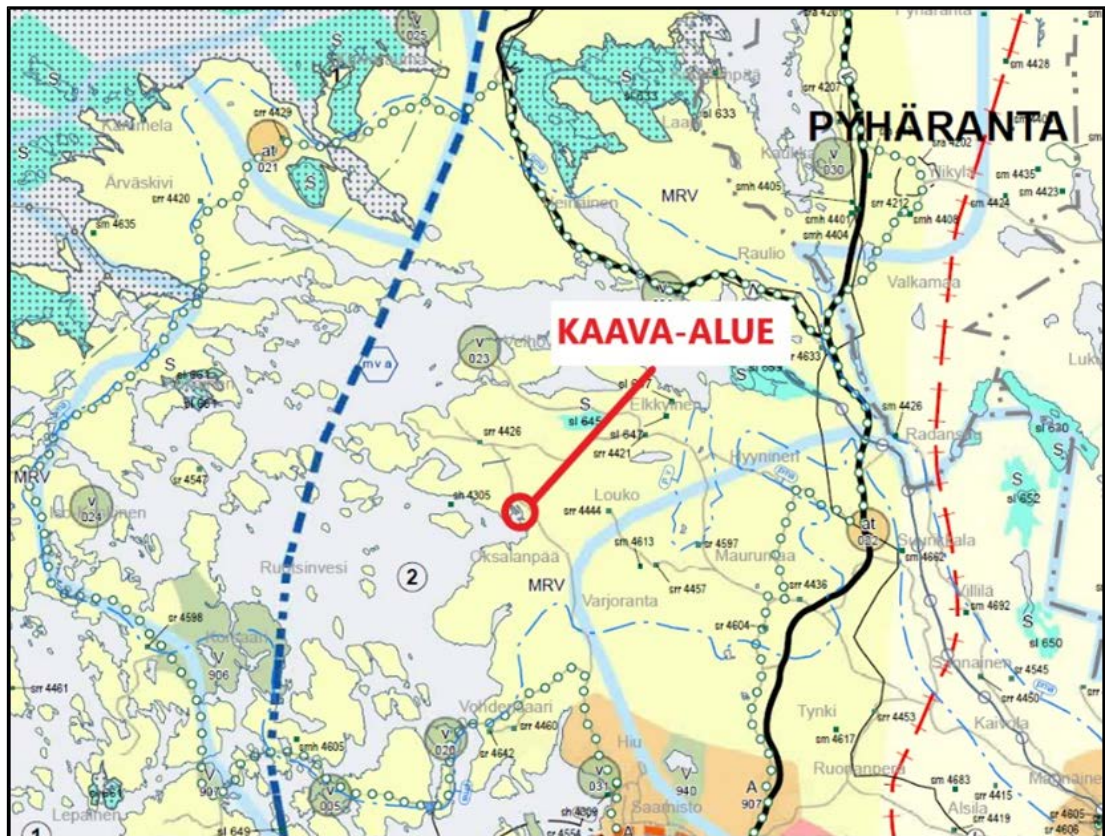
#### Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

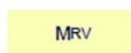
Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita (MRV). Alueita voidaan osoittaa lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen. Suunnittelualue on osoitettu myös pintaveden muodostumisalueeksi. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Suunnittelualue on loma-asutuksen mitoitusta osoittavaa osa-aluetta 2 eli 5–7 lay/km. Vapaan rannan osuus 40 prosenttia kokonaisrantaviivasta.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.





Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.

**MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE**

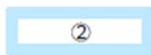
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös jokamiehenoikeuden mukaiseen ulkoiluun ja retkeilyyn sekä harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyväan asutukseen.

**SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:**

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.

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

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



5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %  
5-7 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.

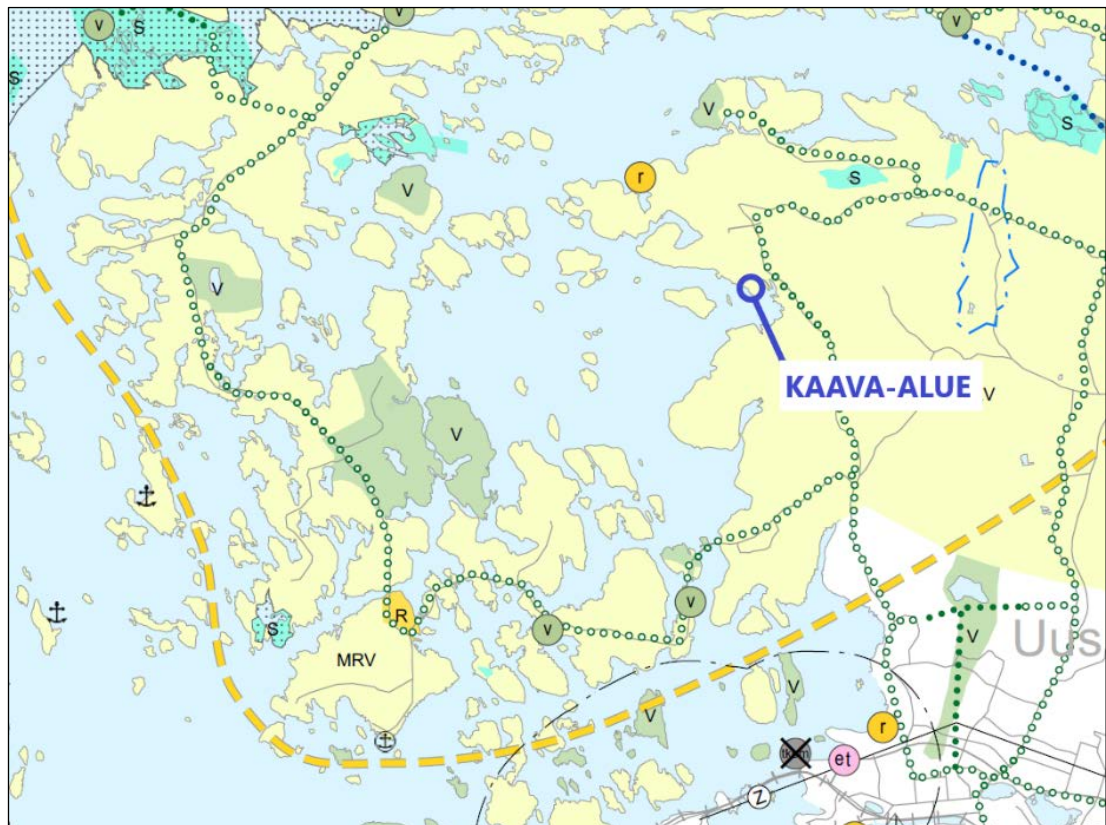
**Vaihemaakuntakaavat**

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 kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Suunnittelualueella on voimassa luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 14.6.2021, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 13.9.2021). Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle osoitetun maa- ja metsätalousvaltaisen alueen (MRV) kaavamääräystä on tarkennettu. Lisäksi suunnittelualueelle on osoitettu myös matkailun, retkeilyn ja virkistyskeittämisen kohdealueen merkintä.

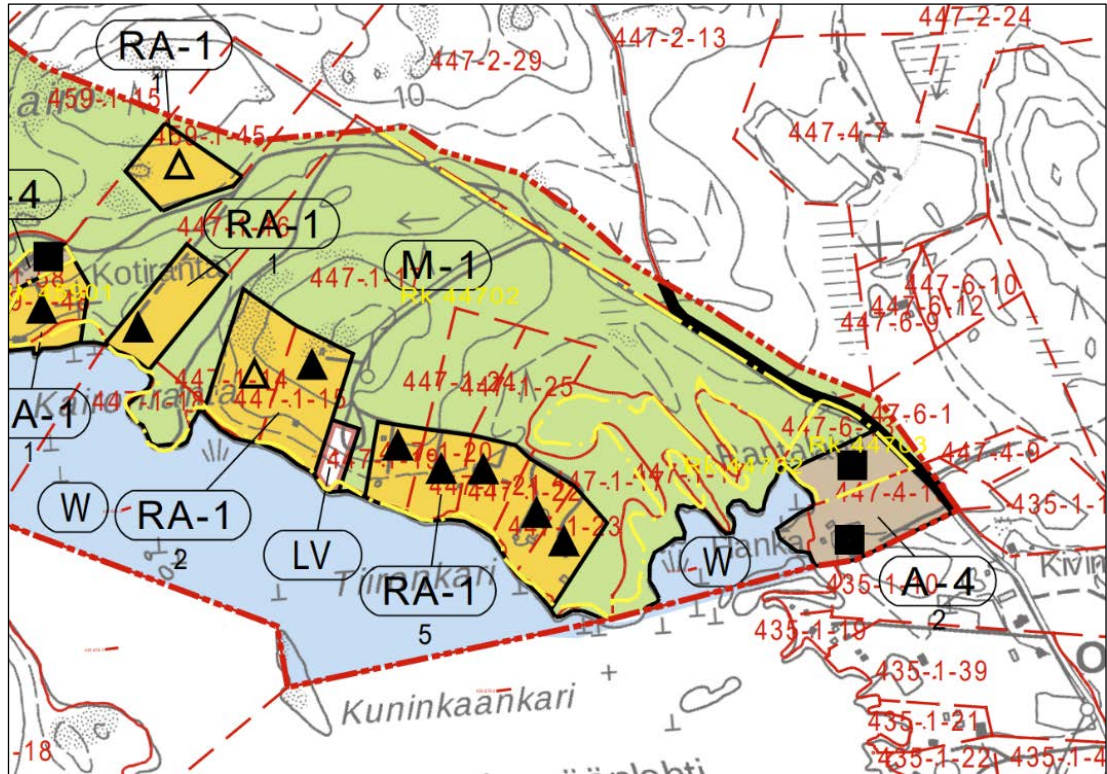


Ote luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavasta.

- |            |   |
|------------|---|
| <b>MRV</b> | <p><b>MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE</b><br/>Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskeittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.</p> <p><b>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</b><br/>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.</p> |
|            | <p><b>MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE</b><br/>Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistyskeittämisen kohdealue</p> <p><b>SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:</b><br/>Suunnitelmien ja toimenpiteiden tulee olla pitkäjänteisiä, ympärivuotisia toimintoja ja elinkeinoja tukevia sekä alueiden ominaispiirteitä hyödyntäviä, ja niiden on edistettävä keittämisen kohdealueen toimintoja ja saavutettavuutta ekologisesti, sosiaalisesti ja taloudellisesti keittävällä tavalla.</p> <p>Kasnäs-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla keittämisen kohdealueilla tulee keittämää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä</p>                                      |

### Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunnittelualueelle ollaan laatimassa Kalannin yleiskaavaa, josta kaavaehdotus on ollut nähtävillä 19.8.–20.9.2021. Suunnittelualue on yleiskaavaluonnoksessa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1).



Ote Kalannin yleiskaavaehdotuksesta (ranta-alueet pohjoinen).

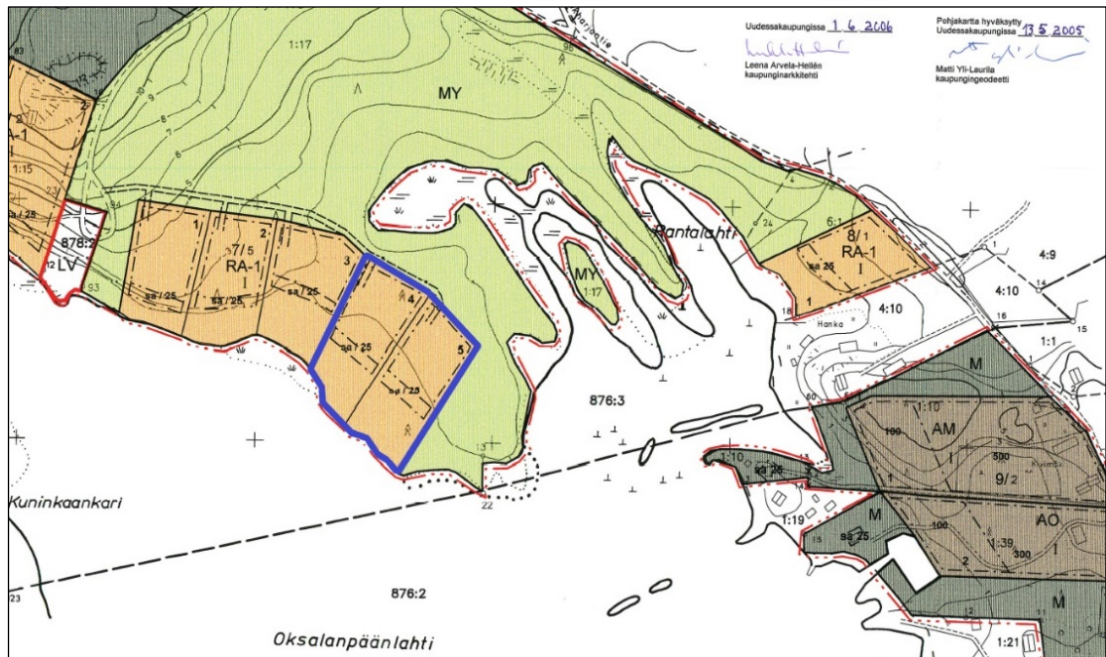
<b>RA-1</b>	<p>Loma-asuntoalue. Numero osoittaa loma-asuinrakennuspaikkojen sallitun enimmäismäärän alueella. Rakennusoikeus yhtä loma-asuntoyksikköä kohden on 150 m<sup>2</sup>, kuitenkin niin, että loma-asunnon kerrosala saa olla korkeintaan 100 m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen 25 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa myös 25 m<sup>2</sup> suuruisen vierasmajan sekä kaksi talousrakennusta.</p>
-------------	--

### Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa 23.5.2007 voimaan tullut Uudenkaupungin ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1).

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus voimassa olevassa asemakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.





Ote Uudenkaupungin ranta-asemakaavasta.

**RA-1**

Yksiasuntoisen loma-asunnon korttelialue, jolle saa rakentaa enintään 100 m<sup>2</sup> suuruisen lomarakennuksen sekä vierasmajan ja saunarakennuksen ja loma-asumiseen liittyviä talousrakennuksia. Vierasmajan ja saunarakennuksen kerrosalat saavat olla enintään 25 m<sup>2</sup>. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>.

Ranta-asemakaavan yleisten määräysten mukaan:

Alueen puusto ja muu kasvillisuus sekä rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Rakennusten ulkovuorauksen tulee olla puuta ja julkisivuiltaan maastoon hyvin sopeutuvia. Rakennusten harjaviivan on pääsääntöisesti oltava rannan suuntainen.

Rakennukset on sijoitettava merkitylle rakennusalueelle rakennuslupaviranomaisen edellyttämällä tavalla.

Loma-asuntojen jätevedet on käsiteltävä voimassa olevien lakien sekä ympäristöviranomaisten antamien määräysten mukaisesti.

### Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa 12.6.2018 hyväksytty ja 14.8.2018 voimaan tullut Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

### Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartta (1:2000) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

## 2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa suunnittelualueen rakennuspaikkojen käyttötarkoitus erillispientalojen korttelialueeksi (AO) ja päivittää rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus käyttötarkoitusta vastaavaksi.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei arvioida olevan valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

## 2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla asemakaavan muutoksella 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.

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

## 4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

### Valmistelu- eli luonnosvaihe

Helmikuu 2023: Ranta-asemakaavan laadinnan *vireille tulo* sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa* kaavan laatijan tiloissa Turussa, internet-sivuilla [www.ranta-asemakaava.fi/projektit/uusikaupunki](http://www.ranta-asemakaava.fi/projektit/uusikaupunki), ilmoitus Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -lehdissä sekä tiedoksi kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä. Kaavaluonnoksesta kaavan laatija pyytää lausunnot Uudenkaupungin kaupunginhallitukselta, Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta, joille varataan mahdollisuus lausunnon antamiseen kaavaluonnoksen nähtävilläoloaikana.

### Ehdotusvaihe

Huhtikuu 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

Kesäkuu 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](mailto:pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi)

nuorempi suunnittelija Iris Hongisto  
puh. 050 551 6777, [iiris.hongisto@nostoconsulting.fi](mailto:iiris.hongisto@nostoconsulting.fi)

Nosto Consulting Oy  
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Uudenkaupungin kaupunki:

kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén  
puh. 050 074 3087, leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

kaavasuunnittelija Markus Gerke  
puh. 040 351 9662, markus.gerke@uusikaupunki.fi

Hallinto- ja kehittämiskeskus  
Kaupunkisuunnittelu  
Välskärintie 2 c, 23500 Uusikaupunki

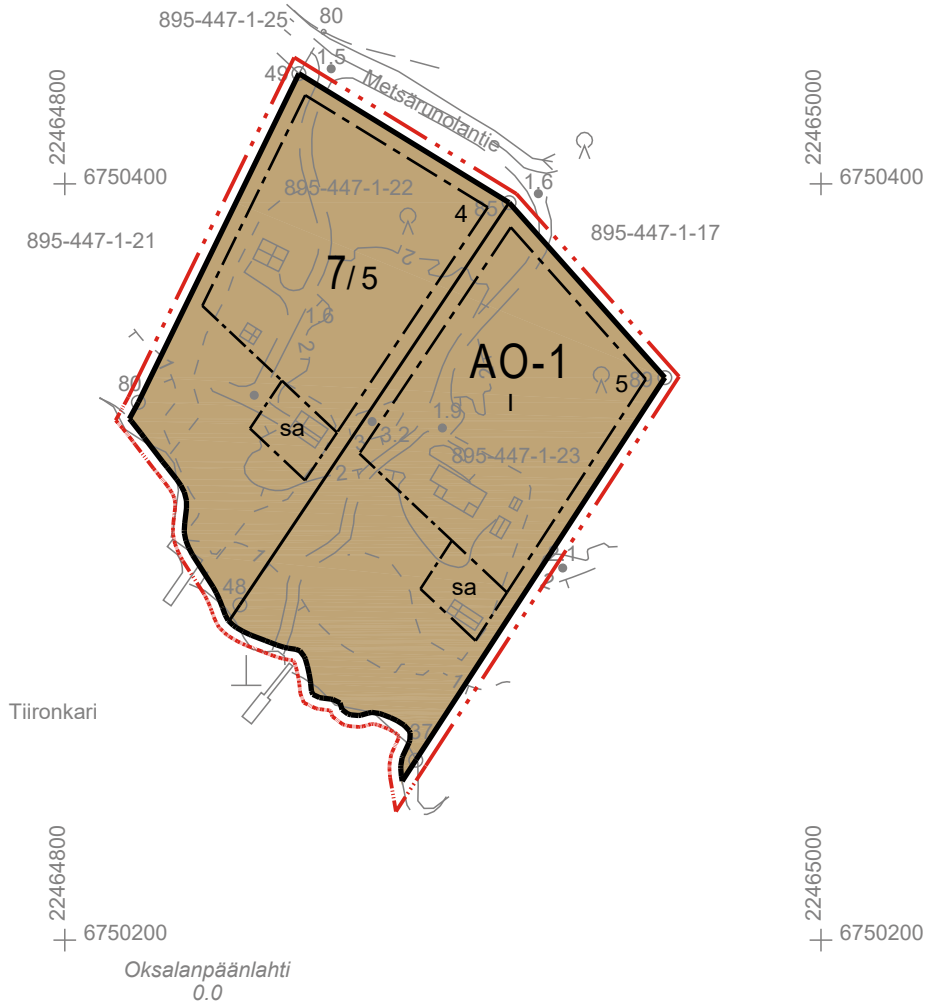
## 6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

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

**Nosto Consulting Oy**



0 10 20 30 40 50 100



Kuninkaankari

Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka: 3 Mk: 1:2000	Kartan laatija: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy
Kunta: Uusikaupunki Alue: Tiironkari	Kartan laatimistapa: Ilmakuvadigitointi, MML laserkeilausaineisto, MML maastotietokanta ja Maastomittaukset
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22	Kartan laatimispvm: 17.1.2023
Korkeusjärjestelmä: N2000	Kartta hyväksytty: Leena Viljanen Kiinteistöinsinööri Uusikaupunki
	Hyv. Pvm: 26.1.2023

# UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

## Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3

LUONNOS 7.2.2023

1:2000

### RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS KOSKEE:

1.6.2006 hyväksytyn Uudenkaupungin ranta-asemakaavan korttelia 7 (osa).

Kiinteistöä 895-447-1-22 Kuninkaanlahti ja 895-447-1-23 Rantalahti.

### RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSELLE MUODOSTUU:


Kortteli 7 (osa).


## ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

**AO-1**


Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen, yhden saunarakennuksen, yhden vierasmajan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 250 k-m<sup>2</sup>, erillisen saunarakennuksen 25 k-m<sup>2</sup> ja erillisen vierasmajan 25 k-m<sup>2</sup>. Rakennusten kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300 k-m<sup>2</sup>.

 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

 Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

 Osa-alueen raja.

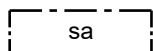
 Ohjeellinen rakennuspaikan raja.

**7/5** Korttelin numero / korttelissa sallittu rakennuspaikkojen enimmäislukumäärä.

**5** Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

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

 Rakennusala.

 Saunarakennuksen rakennusala.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väriykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kaupungin 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 metriä (korkeusjärjestelmä N2000). Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnonilaiset alueet sulautuvat toisiinsa.

Puhdistamattomia jätevesiä ei saa johtaa vesistöön. Yleiseen viemäriverkkoon kuulumattomien kiinteistöjen jätevesihuolto tulee toteuttaa kulloinkin voimassa olevien määräysten mukaisesti. Suunnitelma jätevesien käsittelystä rakennuspaikalla on hyväksyttävä rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

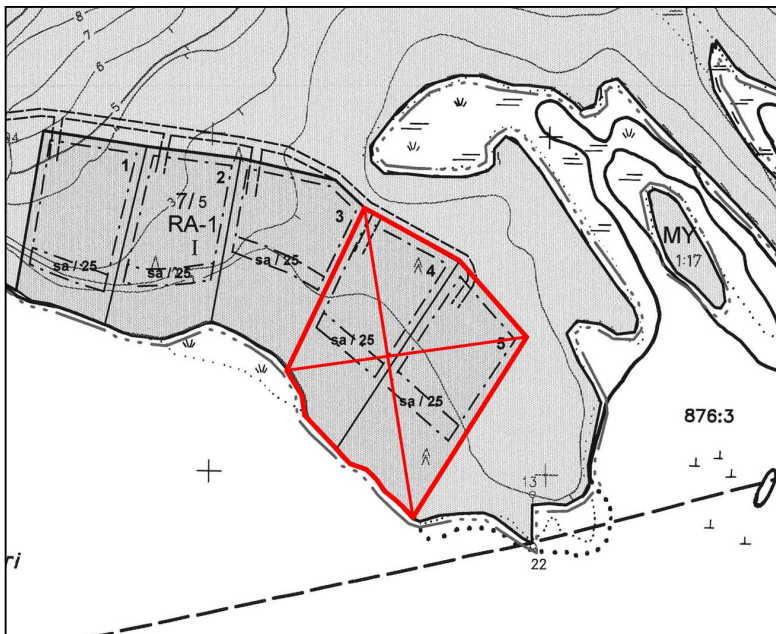
Jätehuolto tulee hoitaa kunnallisten jätehuoltomääräysten mukaisesti. Rakennuspaikalla syntyvä jäte kompostoidaan tai kuljetetaan kunnan määräämään vastaanotto- tai käsittelypaikkaan. Komposti on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapurialueiden käytölle eikä vesistöille.

Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. Pohjakartta on laadittu ETRS-GK22-koordinaattijärjestelmässä ja N2000-korkeusjärjestelmässä.

Pohjakartta on hyväksytty Uudessakaupungissa 26.1.2023.

Kiinteistöinsinööri Leena Viljanen

## POISTUVA RANTA-ASEMAKAAVA (ei mittakaavassa)



<p><b>UUSIKAUPUNKI</b></p> <p>Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 3</p>	<p>Nähtävillä: ____-____-____.20__</p> <p>Hyväksytty: KV ____-____.20__ § ____</p> <p>Tullut voimaan: ____-____.20__</p>
<p> Nosto Consulting Oy Brahenskatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101</p>	<p>Työnumero, versio 1:2000</p> <p><b>YSK</b> 609-RAK2215</p> <p>Kaavatunnus</p> <p>Tiedosto: Metsähallituksen_RAKM3_07_02_2023.dwg</p>
<p>Päiväys:</p> <p>Turussa 7.2.2023</p>	<p>Pasi Lappalainen, dipl.ins.</p>