

**4.7.2023
UUSIKAUPUNKI
KUUSISTON
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3**

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 4.7.2023 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	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista.....	4
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	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	6
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve.....	8
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1 Osalliset	9
4.3.2 Vireille tulo	9
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	9
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	10
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	10
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1 Kaavan rakenne	11
5.1.1 Mitoitus	11
5.1.2 Palvelut	11
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
5.3 Aluevaraukset	11
5.4 Kaavan vaikutukset.....	12
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan.....	12

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen	12
5.5 Ympäristön häiriötekijät	12
5.6 Kaavamerkinnt ja – määräykset	12
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	13
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	13
6.2 Toteutuksen seuranta.....	13
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4	13

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

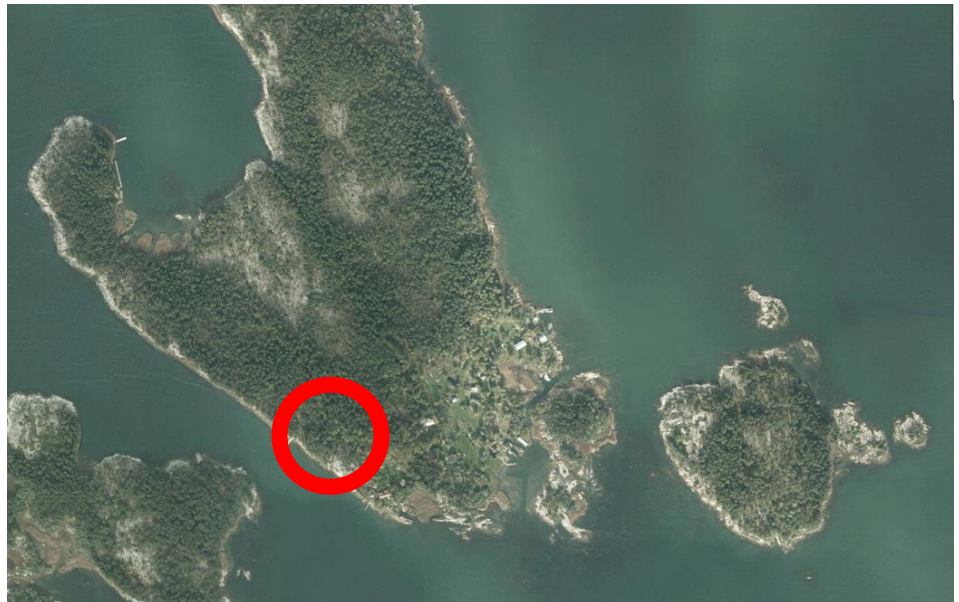
1.1 Tunnistetiedot

Kuusiston ranta-asemakaavanmuutos 3.

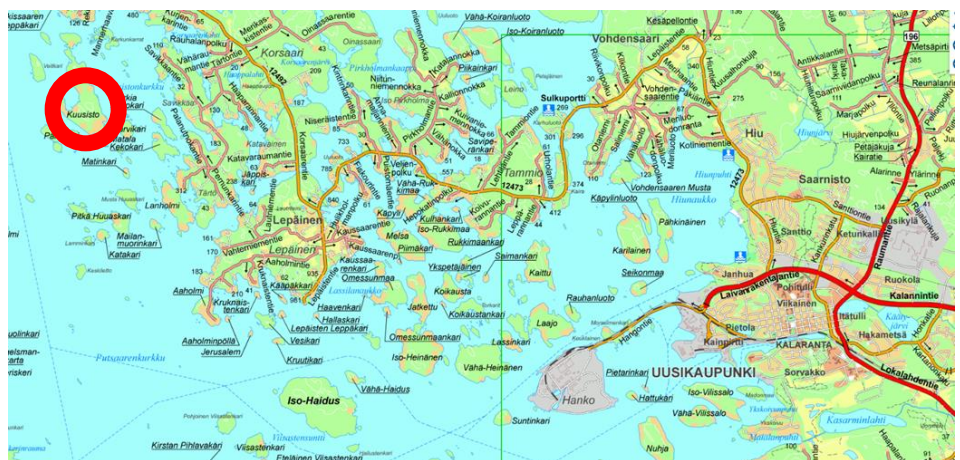
Uusikaupunki, 895-453-1-219.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan ilmakuvassa osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 1,6 ha. Suunnittelualue sijaitsee Kuusiston saarella, n. 10 km Uudenkaupungin keskustasta länteen (linnuntietä).



Ranta-asemakaava-alueen sijainti



Ranta-asemakaava-alueen sijainti opaskartalla

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ranta-asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa kaavaa siten, että vierasmaja on mahdollista rakentaa maastollisesti parempaan paikkaan. Nykykaavan korttelialueraja ja rakennusalan raja eivät kata maastollisesti parhaat rakennuspaikat. Nykykaava ei myöskään huomioi kiinteistöllä sijaitseva venevaja, joka sijaitsee nykykaavassa osittain korttelialueen ulkopuolella. Kaavanmuutoksen yhteydessä rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala nostettaisiin rakennusjärjestyksen mukaisesti kahteensataan (200m²) kerrosalaneliometriin.

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 895-453-1-219 omistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 4.7.2023.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille xx.xx.xxxx § xx ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville x.x-x.x.2023.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavoitettavan alueen koko on noin 1,6 ha. Alue osoitetaan RA-2-korttelialueeksi (yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue) sekä M/s-alueeksi (maa- ja metsätalousalue, jonka ympäristö säilytetään).

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 140 metriä. Kiinteistöllä sijaitsee kesämökki, saunarakennus ja venevaja.



Kuvia muutosalueelta

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaavoitettavalla alueella on tavanomaista saariston kasvillisuutta kuten pieniä mäntyjä, koivuja sekä kanervikkoa, rannassa avokalliota ja leppiä. Nykyisellä rakennusalueella on tontin isoimmat puut. Aluskasvillisuus on tavallista kanervikkoa, mustikkaa ym.

Kiinteistöllä ei ole tiedossa mitään erikoiskasveja tms.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähialueella on pääosin loma-asutusta, saarella on myös jonkin verran ympärivuotista asumista.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Tekninen huolto

Kuusiston saarelle tulee vesijohto, mutta muutosalueelle on tehty oma porakaivo ennen vesijohdon rakentamista saareen. Harmaat vedet menevät imeytyskenttään. WC- vedet johdetaan septitankkiin. Saarella on normaali sähköverkko. Saari on ympärivuoden asuttu.

Liikenne

Muutosalue sijaitsee saarella, jolla liikennettä ei ole.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-aineksia taikka muita ympäristön häiriötekijöitä.

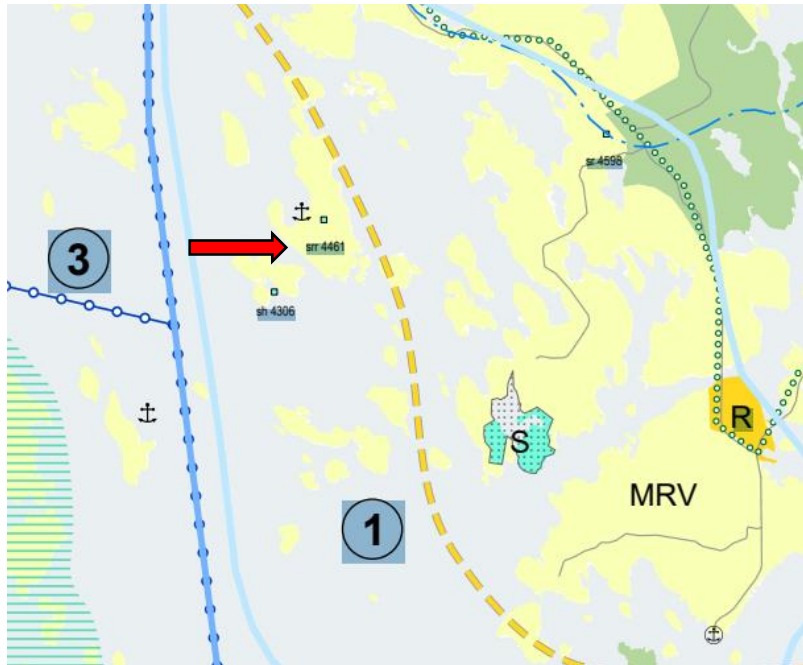
3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

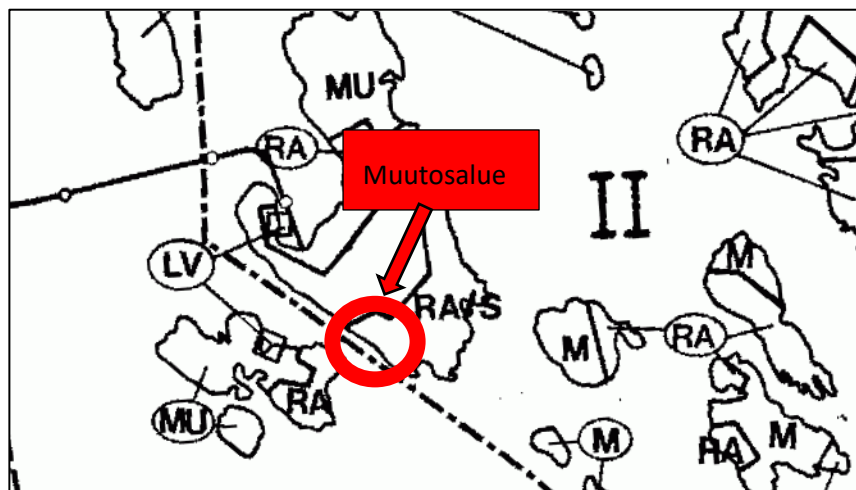
Maakuntakaavoitus



Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistamassa Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysaluetta (MRV). Loma-asutuksen mitoitus on 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40%.

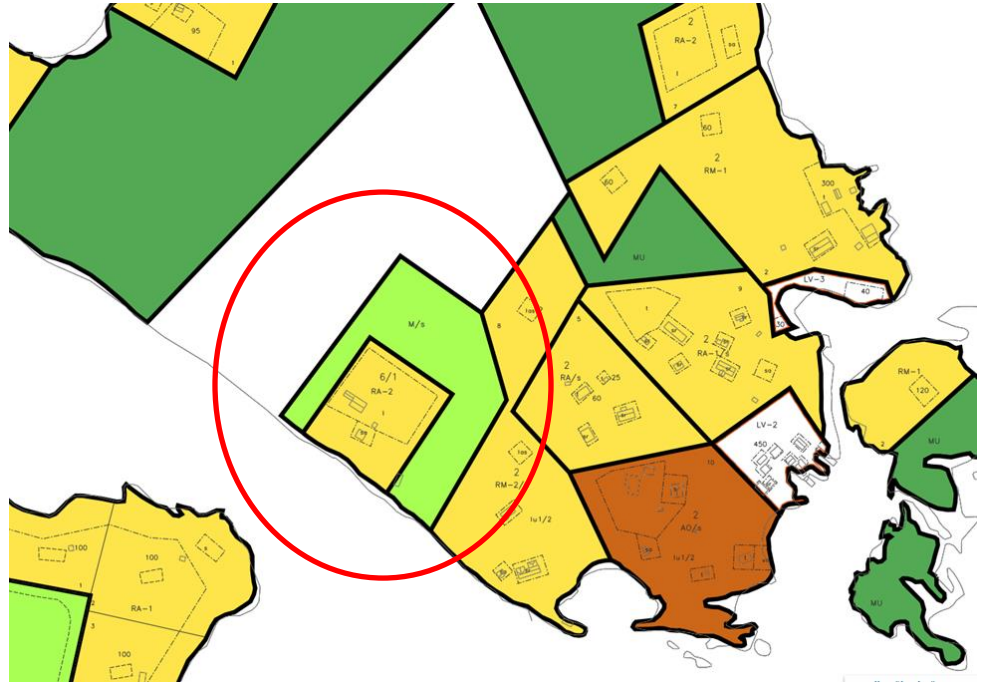
Yleiskaava

Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA/s-alueeksi (Loma-asuntoalue, jolla ympäristö säilytetään). Alue on suunniteltava siten, että olemassa olevan rakennuskannan ja luonnonympäristön säilymiselle luodaan edellytykset. Uudisrakentamisen ja olemassa oleviin rakennuksiin tehtävien muutosten sopeutumiseen ympäristöön on samalla kiinnitettävä erityistä huomiota.



ote yleiskaavasta

Ranta-asemakaava



Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alue on osoitettu RA-2-alueeksi (yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue) sekä M/s-alueeksi (Maa- ja metsätalousalue, jonka ympäristö säilytetään. Alueelle ei saa rakentaa).

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-asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa kaavaa siten, että vierasmaja on mahdollista rakentaa maastollisesti parempaan paikkaan. Nykykaavan korttelialueraja ja rakennusalan raja eivät kata maastollisesti parhaat rakennuspaikat. Nykykaava ei myöskään huomioi kiinteistöllä sijaitseva venevaja, joka sijaitsee nykykaavassa osittain korttelialueen ulkopuolella. Samalla rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala

nostettaisiin rakennusjärjestyksen mukaisesti kahteensataan (200m²) kerrosalaneliöön.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 4.7.2023.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille x.x.2023 § xx ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville x.x-x.x.xxxx.

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 4.7.2023.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille x.x.xxxx § x ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville x.x-x.x.xxxx.

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 / saatiin xx mielipidettä. (täydentyy ehdotusvaiheessa).

Mielipiteen tekijä

xxx

Kaavanlaatija

xxx

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot ranta- asemakaavanmuutosehdotuksesta.

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

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa kaavaa siten, että vierasmaja on mahdollista rakentaa maastollisesti parempaan paikkaan. Nykykaavan korttelialueraja ja rakennusalan raja eivät kata maastollisesti parhaat rakennuspaikat. Nykykaava ei myöskään huomioi kiinteistöllä sijaitseva venevaja, joka sijaitsee nykykaavassa osittain korttelialueen ulkopuolella. Samalla rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala nostettaisiin rakennusjärjestyksen mukaisesti kahteensataan (200m²) kerrosalaneliöön.

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 1,6 ha.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa olla enintään:

-yksiasuntoinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 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 yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

-kokonaisrakennusoikeus on 200 m².

Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on muilta osin osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti, paitsi vierasmajan osalta, jonka kerrosala saa olla enintään 30 m².

5.1.2 Palvelut

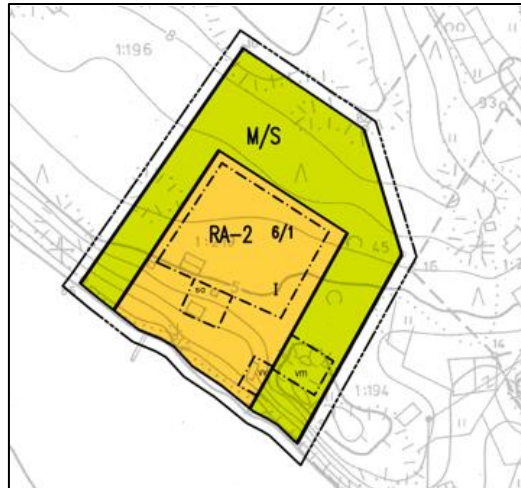
Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

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

Alue osoitetaan RA-2-korttelialueeksi (yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue) sekä M/s-alueeksi (maa- ja metsätalousalue, jonka ympäristö säilytetään).



Kaavaluonnos 4.7.2023

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

Rakennuspaikkojen määrä tai käyttötarkoitus ei muutu.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta uusien teiden / katujen rakentamista.

Kaavan ilmastovaikutusten arvioidaan kokonaisuudessaan olevan hyvin pieniä. Rakennusten sijoittelua on uudessa kaavassa suunniteltu nykyaavaa paremmin maaston mukaisesti.

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.

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 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

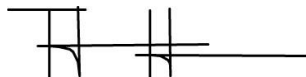
Arkkitehti Thomas Hagström

puhelin 0500-568063

sähköposti info@thomasark.fi

osoite Mustikkatie 9, 20720 Turku

Turussa 4.7.2023



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4