

Kuusiston ranta-asemakaavan muutos 3

Kaupunginhallitus 14.08.2023 § 208
1413/10.02.03/2023

Valmistelija: Kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kiinteistön 895-453-1-219 omistajat ovat hakeneet alueelleen ranta-asemakaavan muutosta.

Kaavan laatijaksi maanomistaja esittää Arkkitehti SAFA Thomas Hagströmiä, arkkitehtuuritoimisto Thomas Hagström tmi. Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista ranta-asemakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asemakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on valmistunut 4.7.2023.
Kaavaluonnosaineisto valmistui 4.7.2023.

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa kaavaa siten, että vierasmaja on mahdollista rakentaa maastollisesti parempaan paikkaan. Nykykaavan korttelialueraja ja rakennusalan raja eivät kata maastollisesti parhaita rakennuspaikkoja. Nykykaava ei myöskään huomioi kiinteistöllä sijaitsevaa venevajaa, joka sijaitsee nykykaavassa osittain korttelialueen ulkopuolella. Kaavanmuutoksen yhteydessä rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala nostettaisiin rakennusjärjestyksen mukaisesti kahteensataan (200m²) kerrosalaneliömetriin.

Suunnittelualueen koko on noin 1,6 ha. Suunnittelualue sijaitsee Kuusiston saarella, n. 10 km Uudenkaupungin keskustasta länteen (linnuntietä).

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

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.

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

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%.

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.

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).

Ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet ovat muilta osin osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti, paitsi vierasmajan osalta. Vierasmajalle on osoitettu 30m² rakennusoikeus. Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa olla enintään yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m². Ranta-asemakaavaa tulee korjata tältä osin. Kaavaluonnoksen voi muutetussa asussaan asettaa julkisesti nähtäville.

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

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää käynnistää Kuusiston ranta-asemakaavan muutos 3 laadinnan, ilmoittaa kaavoituksen vireilletulosta osallisille ja asettaa osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavamuutosluonnoksen nähtäville ja pyytää lausunnot viranomaisilta. Kaavaluonnosta tulee korjata kaupunkisuunnittelun esittämällä tavalla.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
