

UUSIKAUPUNKI

MÄNTYLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



22.3.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	5
1.1. Tunnistetiedot	5
1.2. Kaava-alueen sijainti	5
1.3. Kaavan tarkoitus	6
2. Lähtökohdat.....	7
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	7
Alueen yleiskuvaus	7
Luonnonympäristö	7
Rakennettu ympäristö	8
Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö.....	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	8
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	8
Maakuntakaava	9
Vaihemaakuntakaavat	11
Yleiskaava	11
Ranta-asemakaava	14
Rakennusjärjestys	14
Kantatilaselvitys	16
Luontoselvitys	16
Vanha rakennuskanta.....	16
Kaavan pohjakartta.....	16
Rakennuskiellot	17
3. Suunnittelun vaiheet.....	18
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
Viranomaisyhteistyö.....	18
Osalliset ja vireilletulo sekä kaavaluonnos.....	18
Kaavaehdotus	18
Kaavan hyväksyminen.....	18

4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....	19
4.1. Kaavan rakenne	19
Mitoitus.....	19
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	19
4.2. Aluevaraukset	19
Korttelialueet	20
Maa- ja metsätalousalueet	20
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset	20
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
Taloudelliset vaikutukset.....	21
5. Ranta-asemakaavan toteutus	22
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	22
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus	22
5.3. Toteutuksen seuranta.....	22

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset
- 4) Kantatilaselvitys

TAUSTAMATERIAALI

Uudenkaupungin makeavesialtaan käyttö- ja hoitosuunnitelma (Turun ammattikorkeakoulu, 2022)

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	22.3.2023	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa ___.___.20__ § __.

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI MÄNTYLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee:

Kiinteistöä 895-480-15-3 Näppyskari ja kiinteistön 895-480-15-4 Mäntylä yhtä palstaa.

Ranta-asemakaavalla muodostuu:

Loma-asuntojen korttelit 1 ja 3, erillispientalojen kortteli 2, maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

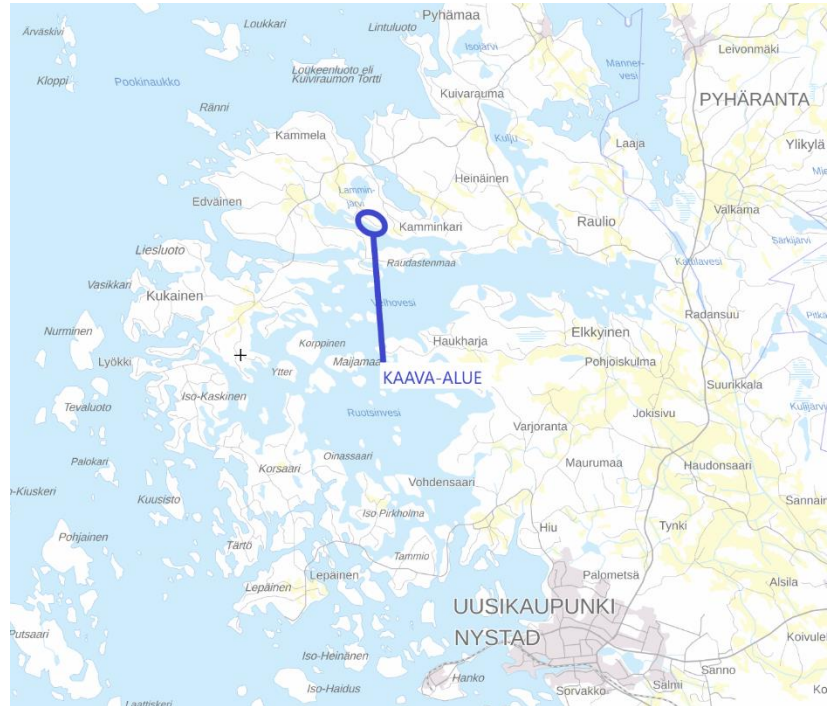
Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireille tulosta on kuulutettu	___.___.20__
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä	___.__.-___.___.20__
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä	___.__.-___.___.20__
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan	___.___.20__

1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Kamminkarilla, noin 12 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen (linnuntietä). Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Kolkankarintieltä.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



Suunnittelualueen likimääräinen sijainti. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen taustakarttarja, © MML.

Suunnittelualueen tarkempi rajaus on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2.)

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä yksi erillispientalon rakennuspaikka. Toinen loma-asunnon rakennuspaikka sekä erillispientalon rakennuspaikka osoitetaan alueelle toteutuneen lomarakentamisen mukaan. Kaavatyön tavoitteena on osoittaa rakennuspaikoille Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus.

Toteutuessaan ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnitteluala koskee kiinteistöä 895-480-15-3 Näppyskari sekä kiinteistön 895-480-15-4 Mäntylä yhtä yhdeksästä palstasta. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 940 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 725 metriä. Suunnittelualan pinta-ala on noin 13,2 hehtaaria.

Suunnitteluala rajautuu etelässä vesistöön, lännessä Kolkankarintiehen ja muissa ilmansuunnissa metsäalueisiin.

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on pääosin melko tasaista metsämaastoa. Suunnitteluala sijaitsee Velhoveden rannalla, joka toimii makeavedenaltaana.

Alueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana. Luontoselvityksen tuloksia tarkastellaan kaavaehdotusvaiheessa.

Suunnittelualan maaperä on pääosin hiekkamoreenia ja pienemiltä osin hienoa hietaa sekä kalliomaata. (Lähde: <http://gtkdata.gtk.fi/maankamara/#>).

Alueella ei sijaitse maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta talousrakennuksineen. Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä ei sijaitse muuta lomarakentamista. Lähin loma-asutus sijaitsee kaava-alueen vastarannalla.



Lomarakennuksia suunnittelualueen kiinteistöjen alueella.

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

2.2. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

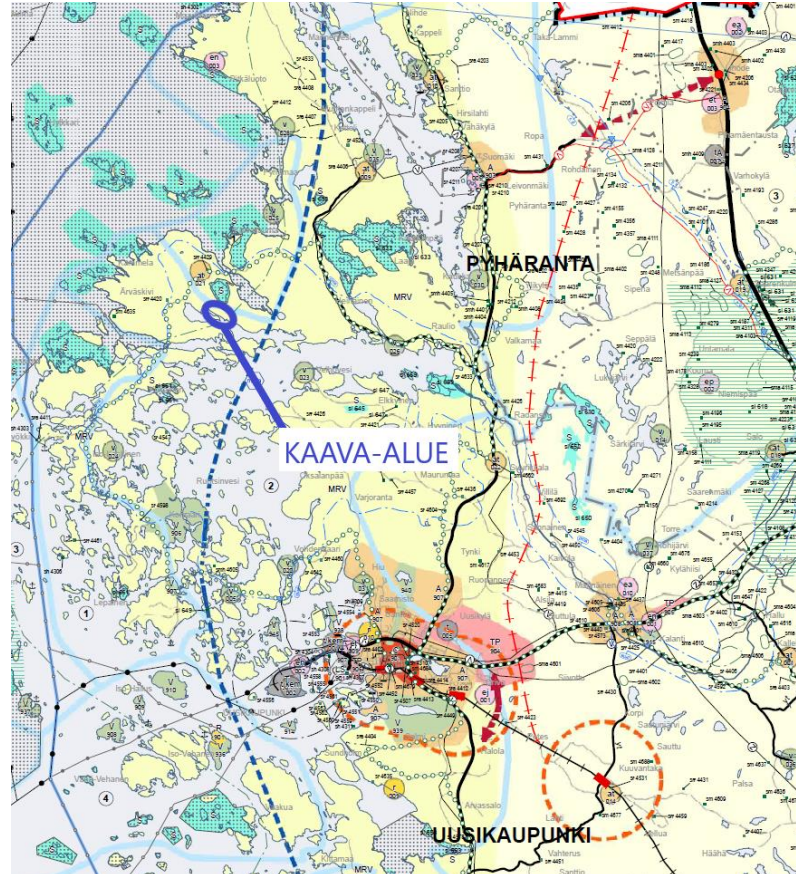
Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita (MRV). 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. Suunnittelumääräyksen mukaisesti 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 muun muassa uutta pysyvää asumista ja erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja. Suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisyöhykkeeseen, jonka suunnittelumääräyksen mukaan toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia. Suunnittelualue on osoitettu myös pintaveden muodostumisalueeksi. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojeleminen, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua ja riittävyttä ei vaaranneta. Vesiensuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen. Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteensovittavia kehittämissuunnitelmia. Suunnittelualue sijoittuu Uudenkaupungin makean veden altaan rannalle. Allas on osoitettu maakuntakaavassa yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeäksi raakavesilähteeksi. Suunnitelmissa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon, ettei yhdyskuntien pintavedenottamoiden raakavesilähteinä toimivilla vesistöalueilla toteuteta toimenpiteitä, jotka voivat heikentää veden laatua.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2: 5–7 lay/km, vapaata rantaa 40 %. Suunnittelumääräyksen mukaisesti kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa alue-tunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisranta-

viivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa:



Ote Vakka-Suomen maakuntakaavasta.

Mrv

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

Maa- ja metsätaloustalouden 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.

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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmassa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon pintaveden suojele siten, että sen käyttömahdollisuuksia, laatua tai riittävyyttä ei vaaranneta. Viesinsuojeluviranomaisille on suunnittelu- ja rakentamistoimenpiteiden yhteydessä varattava mahdollisuus lausunnon antamiseen.

(mva)

YHDYSKUNNAN VEDENHANKINNAN KANNALTA TÄRKEÄ RAAKAVESILÄHDE

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

Suunnitelmassa ja toimenpiteissä alueella on otettava huomioon, ettei yhdyskuntien pintavedenottamoiden raakavesilähteinä toimivilla vesistöalueilla toteuteta toimenpiteitä, jotka voivat heikentää veden laatua.

LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN



5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %
5-7 fbe/km, fri strand 40 %

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosenttiosuutta kokonaisrantavivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Maakuntakaavan yleismääräysten mukaisesti koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Lain mukaan maakuntakaava ei ole voimassa oikeusvaikutteisen yleiskaavan alueella ensimmäistä asemakaavaa laadittaessa.

Vaihemaakuntakaavat

Suunnittelualueella on voimassa taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 27.8.2018). Vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu uusia merkintöjä suunnittelualueelle.

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. Suunnittelualue on osoitettu kuuluvaksi myös matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealueeseen.

MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE

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 harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäköt huomioiden ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.



MATKAILUN, RETKEILYN JA VIRKISTYKSEN KEHITTÄMISEN KOHDEALUE (LAVMK)

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät matkailun, retkeilyn ja virkistykseen kehittämisen kohdealue

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa

14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M).

Loma-asutusta varten varatulle alueelle voidaan sijoittaa loma-asuntoja siten, että rakennusoikeus määräytyy tilan pinta-alan ja rantaviivan pituuden perusteella mitoitusohjeiden mukaisesti. Rakentaminen on sijoitettava puuston suojaamana ja siten, että rakennusten sivuräystäät ovat pääsääntöisesti rannan suuntaiset. Vaja- ja saunarakennukset on sijoitettava loma-asuntojen lähelle ja ne on suunniteltava yhtenäisesti. Kaikessa rakentamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa on luonnontilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Suunnittelualue on osoitettu makeavesialtaan lähivaluma-alueeksi, jossa alueen käyttö ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei valumavedet tai jätevedet aiheuta haittoja makeanvedenaltaalle.

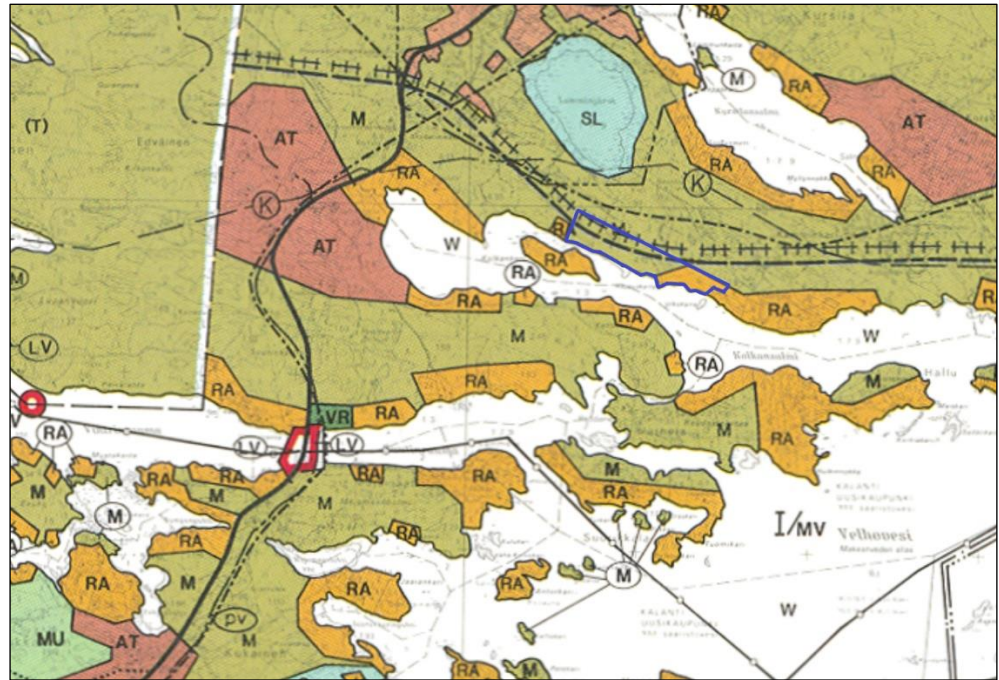
Suunnittelualueen pohjoisosaa koskee osittain kokoojatien sekä rautatien varaukset. Yhteysvaraukset ovat vieneet yleiskaavassa Kammelaan teollisuusalueeksi varattuun alueeseen. Kumpikaan yhteys ei ole toteutunut.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen I/MV (4 las/rantakm tai 1 las/3 ha maa-alueetta), jolla loma-asutuksen mitoitusena käytetään neljää loma-asuntoa rantakilometriä kohden tai yhtä loma-asuntoa kolmea hehtaaria maa-alueetta kohden siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviihvasta vähintään 60% tulee jättää vapaaksi. Ranta-asemakaavalla voidaan tapauskohtaisesti erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaava-alueeseen, jossa vuoden 1985 jälkeen tapahtuneita lohkomisia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määritettäessä.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 12.4.2021 (§ 168) todennut tarpeen muuttaa vähäiseltä osin Uudenkaupungin ranta-alueille 25.8.1994 vahvistettua osayleiskaavaa. Tavoitteena on kumota määräys kantatilavuodesta koko osayleiskaavan aluetta koskien. Osayleiskaavan muutos ei ole edennyt tämän jälkeen.

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa.



Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.



LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOJTTAA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIKON PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOJITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKENNUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIOJITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.



MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINENVALTAINEN ALUE.



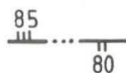
KOKOOJATIEVARAUS.



RAUTATIEVARAUS.



4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIKON VÄHINTÄÄN 60% TULEE JÄTTÄÄ VAPPAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ.



YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA, JOSSA VUOSILUKUA TARKOITTTAVA MERKINTÄ ILMAISEE VUODEN, JONKA JÄLKEEN TAPAHTUNEITA LOHKOMISIA EI OTETA HUOMIOON TILOJEN RAKENNUSOIKEUTTA MÄÄRITETTÄESSÄ.



MAKEAVESIALTAAN LÄHIVALUMA-ALUE.

ALUEEN KÄYTTÖ JA RAKENTAMINEN TULEE TOTEUTTAA SITEN, ETTEI VALUMAVEDET TAI JÄTEVEDET AIHEUTA HAITTOJA MAKEANVEDENLTAALLE.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 14.8.2018. Rakennusjärjestyksen mukaan asemakaava-alueen ulkopuolella rakennuspaikan tulee olla sijainniltaan, muodoltaan, maastosuhteiltaan ja maaperältään tarkoitukseen sovelias sekä pinta-alaltaan vähintään 3 000 m². Rakennuspaikan pinta-alan vähimmäisvaatimus ei koske uudelleen rakentamista, peruskorjausta eikä vähäistä lisärakentamista, jos rakennuspaikka pysyy samana ja rakennusluvan myöntämisen edellytykset ovat muutoin olemassa. Käyttötarkoituksen muutoksessa rakennuspaikan pinta-alan tulee kuitenkin olla vähintään 3 000 m², kun käyttötarkoitus muuttuu asuinrakennukseksi.

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m² ja loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla enintään 200 m². Vanhoilla rakennuspaikoilla rakentamisen määrä voi olla pienempikin, riippuen rakennuspaikan pinta-alasta ja ympäristöstä. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on 150–200 m². Rakennusoikeuden määrää voidaan kasvattaa korkeintaan 200 m²:iin, mikäli rakennuspaikka on yli 3 000 m² ja se on puustoinen. Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja. Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Asuinrakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntoinen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m²,
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²,
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²,
- kolme talousrakennusta, joiden pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan,
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista (1½).

Lomarakennuspaikalla 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, joiden 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.

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, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu. Saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 25 m² ja johon ei liity vähäistä suurempaa terassia tai katosta, saa rakentaa vähintään 20 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta.

Huvimajan, grillikodan, katoksen, kesäkeittiön tai näihin rinnastettavan muun rakennelman etäisyys rantaviivasta tulee olla 10 metriä, mikäli edessä on riittävä suojapuusto, muutoin etäisyys on 20 m. Venevajan saa rakentaa lähemmäs rantaa edellyttäen, että vaja soveltuu ympäristöön. Venevaja, joka sijaitsee vesirajassa, tulee sijoittaa mantereen puolelle mahdollisimman huomaamattomaan paikkaan. Harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden ja venevajan harjan korkeuden tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.

Rakennettaessa ranta-alueella on rakennushankkeeseen ryhtyvän otettava huomioon vedenpinnan korkeusvaihtelut riittävän suurella varmuudella. Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,30 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoluvava ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Lomarakennuksen muuttaminen vakituiseen asumiskäyttöön tulee poikkeamisluvassa täyttää seuraavat kriteerit:

1. Rakennuspaikan koon tulee olla vähintään 3 000 m².
2. Rakennuspaikalle tulee olla järjestettynä riittävä veden saanti ja jätevesien käsittely tulee toteuttaa rakennusjärjestyksessä esitetyllä tavalla.
3. Poikkeamisluvan hakijan tulee esittää jätevesien käsittely- ja vesihuoltosuunnitelma poikkeamishakemuksen yhteydessä.
4. Rakennuspaikalle on käytökelpoinen pääsytie, jota pitkin esim. palo-, pelastus- ja lieteautot pääsevät rakennuspaikalle, tai mahdollisuus tällaisen järjestämiseen, mistä otetaan ehto poikkeamislupaan.

5. Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.
6. Saarella, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä perusteita. Poikkeuksena voidaan käsitellä vanhoja kalastajatiloja.
7. Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittäväällä perusteilla pysyvään asumiseen tarkoitetuiksi.
8. Alueilla, jotka ovat luonnonarvoiltaan herkkiä ja joille voidaan sijoittaa vain pienehköjä rakennuksia, ei käyttötarkoitusta muuteta.
9. Alavilla alueilla, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, ei loma-asuntojen käyttötarkoitusta muuteta.
10. Käyttötarkoitusta ei myöskään muuteta, mikäli on nähtävissä, että yhdyskuntarakenne merkittävästi hajoaa ja muodostuu taaja-asutusta.
11. Pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai veden saanti ja jätevesien käsittelyn/viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.
12. Rakennusluvassa rakennuksen teknisten ominaisuuksien on täytettävä voimassaolevat määräykset.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 14 § 4 mom.) mukaan rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Kantatilaselvitys

Suunnittelualueelta on laadittu kantatilaselvitys (emätilaselvitys). Selvitys on selostuksen liitteenä 4.

Luontoselvitys

Alueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana. Luontoselvityksen tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.

Vanha rakennuskanta

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22, korkeusjärjestelmä N2000). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

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-asemakaavalla ei arvioida olevan sellaisia vaikutuksia, että ne olisivat valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeitä.

Osalliset ja vireilletulo sekä kaavaluonnos

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

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta __.__.2023 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla __.__.2023 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 22.3.2023 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä __.__.–__.__.2023 välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.20__ päivätyn kaavaehdotuksen __.__.20__ § __. Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__.–__.__.20__ välisen ajan Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

Kaavan hyväksyminen

Uudenkaupungin kaupunginvaltuusto on hyväksynyt __.__.20__ päivätyn ranta-asemakaavan kokouksessaan __.__.20__ § __.

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä yksi erillispientalon rakennuspaikka. Yksi loma-asunnon rakennuspaikka sekä erillispientalon rakennuspaikka osoitetaan alueella toteutuneen lomarakentamisen mukaan. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus osoitetaan Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 13,15 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta (AO) muodostuu noin 0,42 hehtaaria, loma-asuntojen korttelialuetta (RA) noin 0,76 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta (M) noin 11,98 hehtaaria.

Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 940 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 725 metriä.

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

Kerrosalat

Erillispientalojen rakennuspaikalle (AO) osoitetaan kerrosalaa yhteensä 300 k-m². Loma-asuntojen rakennuspaikoille osoitetaan kerrosalaa kullekin 200 k-m².

Yhteensä kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta 700 k-m².

Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaava ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määryksiä 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 toteutuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Kaavakartta kaavamerkintöineen ja -määräyksineen on selostuksen liitteenä (liite 3).

Korttelialueet

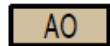
Korttelit 1 ja 3



Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m² erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25m². Talousrakennusten tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200m².

Kortteli 2



Erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m², erillisen vierasmajan 25m² ja saunarakennuksen 25m². Talousrakennusten tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300m².

Maa- ja metsätalousalueet



Maa- ja metsätalousalue.

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavassa on osoitettu yksi vakituisen asumisen rakennuspaikka toteutuneen loma-asumisen mukaan, joten vakituista asumista tulee alueelle lisää hyvin vähäisissä määrin. Kaavassa on lisäksi osoitettu kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa, joista toinen rakennuspaikka on jo olemassa oleva. Kaavalla ei katsota olevan merkittävää vaikutusta alueen väestörakenteeseen.

Yhdyskuntarakenne ja -talous

Kaavalla ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Palvelut ja liikenne

Kaava tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Kaava-alueelle on kiinteä tieyhteys. Kaavalla ei ole merkittävää vaikutusta liikenteen määrään alueella.

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäänneksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavalla ei ole vaikutusta alueen virkistysarvoihin.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot

Kaavan vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja maisemaan on pyritty minimoimaan ja rakentamisen sopeutuminen ympäröivään maisemaan on huomioitu kaavamääräyksissä. Kaava ei lisää rakentamista alueella merkittävässä määrin, joten rakentamisen vaikutukset maisemaan ja alueen luonnonoloihin ovat vähäiset.

Suunnittelualue on osoitettu yleiskaavassa makeavesialtaan lähivaluma-alueeksi, jossa alueen käyttö ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei valumavedet tai jätevedet aiheuta haittoja makeavedenaltaalle.

Pohjavedet ja pienilmasto

Kaava-alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavalla ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajalle.

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 22.03.2023
Kaavan nimi Mäntylän ranta-asemakaava
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 13,1549 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] 13,1549
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,94
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 3 Ei-omarantaiset 0
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset 0

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	13,1549	100,0	700	0,01	13,1549	700
A yhteensä	0,4212	3,2	300	0,07	0,4212	300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,7559	5,7	400	0,05	0,7559	400
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	11,9778	91,1	0		11,9778	0
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	13,1549	100,0	700	0,01	13,1549	700
A yhteensä	0,4212	3,2	300	0,07	0,4212	300
AO	0,4212	100,0	300	0,07	0,4212	300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,7559	5,7	400	0,05	0,7559	400
RA	0,7559	100,0	400	0,05	0,7559	400
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	11,9778	91,1	0		11,9778	0
M	11,9778	100,0	0		11,9778	0
W yhteensä						

UUSIKAUPUNKI

MÄNTYLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



22.3.2023

Nosto Consulting Oy

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

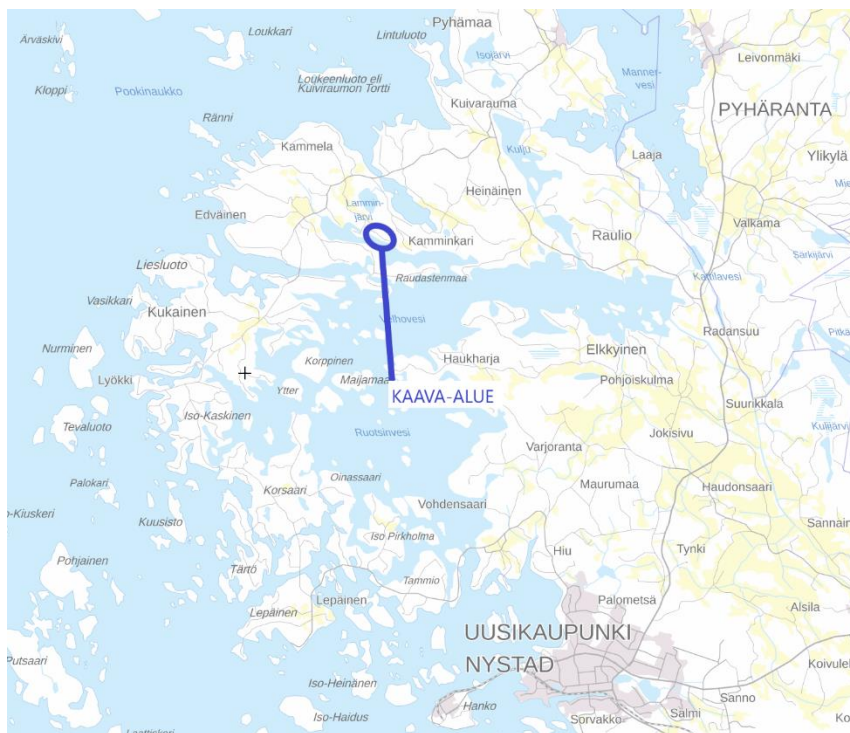
1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Kamminkarilla, noin 12 kilometriä Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen (linnuntietä). Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys Kolkankarintieltä.

Suunnittelualue koskee kiinteistöä 895-480-15-3 Näppyskari sekä kiinteistön 895-480-15-4 Mäntylä yhtä palstaa. Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

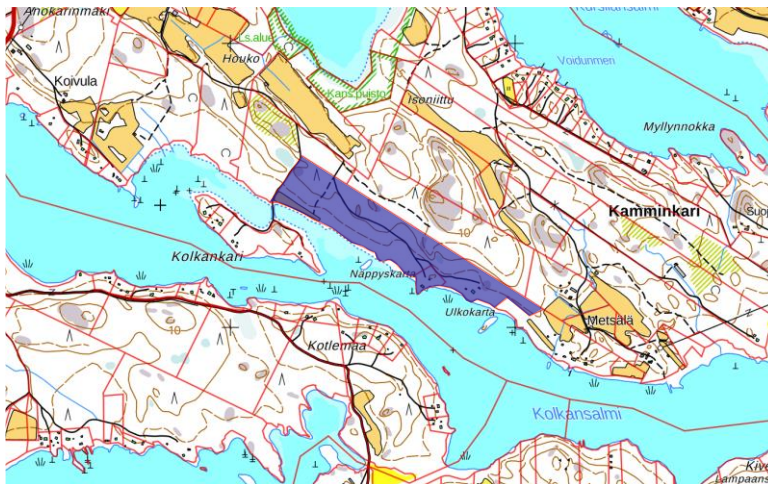
Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 940 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 725 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 13,2 hehtaaria.

Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty seuraavassa kuvassa.



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

Suunnittelualueen likimääräinen rajaus maastokartalla ja ilmakuvalla on esitetty seuraavissa kuvissa (sinisellä).



Suunnittelualan likimääräinen rajaus maastokartalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen peruskartta, © MML.



Suunnittelualan likimääräinen rajaus ilmakuvalla. Pohjakartta: Maanmittauslaitoksen ortoilmakuva, © MML.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnitteluala on pääosin melko tasaista metsämaastoa.

Alueelta laaditaan luontoselvitys kevään ja kesän 2023 aikana. Luontoselvityksen tuloksia tarkastellaan kaavaehdotusvaiheessa.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee kaksi vapaa-ajan asuinrakennusta talousrakennuksineen.

Muinaismuistot ja rakennettu kulttuuriympäristö

Suunnittelualueella ei ole tiedossa olevia muinaisjäännöksiä tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Maakuntakaava

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

Suunnittelualue on maakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyksen kehittämistarpeita (MRV).

Suunnittelualue kuuluu Selkämeren kalastuksen ja kalataloudenkehittämisyöhykkeeseen, jossa suunnittelumääräyksen mukaan toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia. Suunnittelualue on osoitettu myös pintaveden muodostumisalueeksi. Suunnittelualue rajautuu rannasta Uudenkaupungin maanveden altaaseen, joka on maakuntakaavassa osoitettu yhdyskunnan vedenhankinnan kannalta tärkeäksi raakavesilähteeksi.

Suunnittelualue kuuluu loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 2: 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %.

Vaihemaakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava (hyväksytty maakuntavaltuustossa 11.6.2018, maakuntahallituksen päätös voimaantulosta 27.8.2018). Vaihemaakuntakaavassa ei ole osoitettu uusia merkintöjä suunnittelualueelle.

Suunnittelualueelle 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. Suunnittelualuetta koskee vaihemaakuntakaavassa myös matkailun, retkeilyn ja virkistyksen kehittämisen kohdealueen merkintä.

Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994.

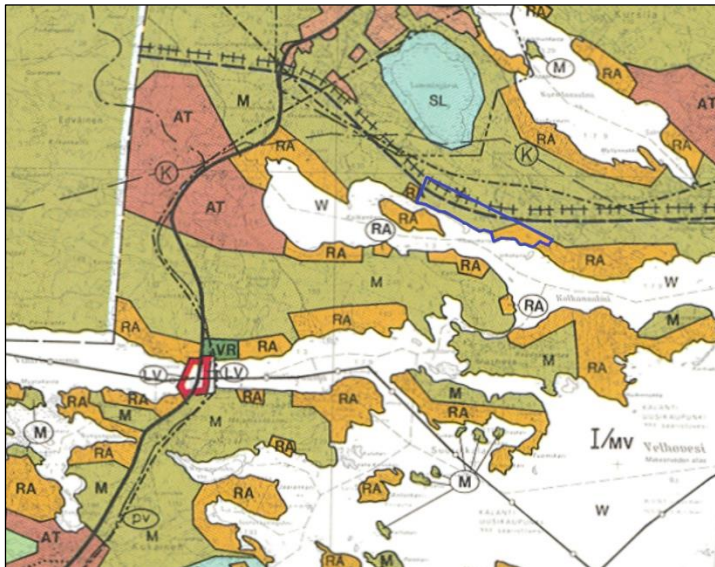
Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M). Loma-asutusta varten varatulle alueelle voidaan sijoittaa loma-asuntoja siten, että rakennusoikeus määräytyy tilan pinta-alan ja rantaviivan pituuden perusteella mitoitusohjeiden mukaisesti. Rakentaminen on sijoitettava puuston suojaamana ja siten, että rakennusten sivuräystäät ovat pääsääntöisesti rannan suuntaiset. Vaja- ja saunarakennukset on sijoitettava loma-asuntojen lähelle ja ne on suunniteltava yhtenäisesti. Kaikessa rakentamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa on luonnontilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Suunnittelualueelle kohdistuu lisäksi makeavesialtaan lähialueen alueen merkintä. Alueen käyttö ja rakentaminen tulee toteuttaa siten, ettei valumavedet tai jätevedet aiheuta haittoja makeanvedenltaalle. Alueelle kohdistuu lisäksi kokoojatien sekä rautatien varaukset. Yhteysvaraukset ovat toteutumattomia.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaavan osa-alueeseen I/MV (4 las/rantakm tai 1 las/3 ha maa-alueetta), jolla loma-asutuksen mitoituksena käytetään neljää loma-asuntoa rantakilometriä kohden tai yhtä loma-asuntoa kolmea hehtaaria maa-alueetta kohden siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60% tulee jättää vapaaksi. Ranta-asemakaavalla voidaan tapauskohtaisesti erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää.

Suunnittelualue kuuluu yleiskaava-alueeseen, jossa vuoden 1985 jälkeen tapahtuneita lohkomisia ei oteta huomioon tilojen rakennusoikeutta määrittäessä.

Kaupunginhallitus on kokouksessaan 12.4.2021 (§ 168) todennut tarpeen muuttaa vähäiseltä osin Uudenkaupungin ranta-alueille 25.8.1994 vahvistettua osayleiskaavaa. Tavoitteena on kumota määräys kantatilavuodesta koko osayleiskaavan aluetta koskien. Osayleiskaavan muutos ei ole edennyt tämän jälkeen.

Suunnittelualueen likimääräinen raja- ja yleiskaavassa on esitetty seuraavassa kuvassa sinisellä:



Ote Uudenkaupungin yleiskaavasta.

Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 14.8.2018.

Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 14 § 4 mom.) mukaan rakennusjärjestys ei ole ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueesta on laadittu kaavan pohjakartta (koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22, korkeusjärjestelmä N2000). Pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain (11.4.2014/323) 54 a §:ssä ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa suunnittelualueelle kaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä yksi erillispientalon rakennuspaikka. Toinen loma-asunnon rakennuspaikka sekä erillispientalon rakennuspaikka osoitetaan alueelle toteutuneen lomarakentamisen mukaan. Kaavatyön tavoitteena on osoittaa rakennuspaikoille Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukainen sallittu rakennusoikeus.

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-asemakaavalla 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
- luontoselvitys (kevät-kesä 2023)

2.5 Arvioitavat vaikutukset

Kaavaa arvioidaan seuraavien ominaisuuksien osalta:

- ympäristölliset vaikutukset
- taloudelliset vaikutukset
- sosiaaliset 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 maanomistaja, naapurikiinteistöjen maanomistajat sekä mahdolliset vuokra-alueiden haltijat
- Uudenkaupungin kaupungin hallintokunnat
- Varsinais-Suomen ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto

4. Kaavatyön vaiheet ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Valmistelu- eli luonnosvaihe

Huhtikuu 2023: Ranta-asemakaavan laadinnan *vireilletulo* sekä *osallistumis- ja arviointisuunnitelma tiedoksi ja nähtäville yhdessä kaavan valmisteluaineiston kanssa* kaupunginvirastossa sekä kaupungin internet-sivuilla, ilmoitus kaupungin ilmoituslehdissä, tiedoksi

kaavatyön osallisille. Aineisto pidetään nähtävillä kaupungissa 30 päivää, jonka aikana osalliset saavat lausua kaavaluonnoksesta mielipiteensä, jotka otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon. Kaavaluonnoksesta kaupunki pyytää lausunnot viranomaisilta.

Ehdotusvaihe

Syyskuu 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

Joulukuu 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

Nuorempi suunnittelija Iris Hongisto
puh. 050 551 6777, iiris.hongisto@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 Turku

Uudenkaupungin kaupunki:

kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
puh. 0500 743 087, leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi

kaavasuunnittelija Markus Gerke
puh. 040 954 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

A3 EI MITTAKAAVASSA

Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka: 3	Mk: 1:2000	Kartan laatija: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy
Kunta: Uusikaupunki Alue: Mäntylä		Kartan laatimistapa: Ilmakuvadigitointi, MML laserkeilausaineisto, MML maastotietokanta ja Maastomittaukset
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK22 Korkeusjärjestelmä: N2000		Kartan laatimispvm: 1.3.2023
		Kartta hyväksytty: Hyv. Pvm:



UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

MÄNTYLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

LUONNOS 22.3.2023

1:2000

Ranta-asetmakaava koskee:

Kiinteistöä 895-480-15-3 Näppyskari sekä osaa kiinteistöä 895-480-15-4 Mäntylä.

Ranta-asetmakaavalla muodostuu:

Loma-asuntojen korttelialuetta, erillispientalojen korttelialuetta sekä maa- ja metsätalousaluetta.

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO

Erillispientalojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen kerrosala saa olla enintään 200 m², erillisen vierasmajan 25m² ja saunarakennuksen 25m². Talousrakennusten tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 300m².

RA

Loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25m². Talousrakennusten tulee sisältyä kokonaisrakennusoikeuteen. Rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200m².

M

Maa- ja metsätalousalue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen osa-alueen raja.

3

Korttelin numero.

3 / 1

Korttelin numero / korttelissa sallittu rakennuspaikkojen enimmäismäärä.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

I

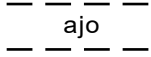
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u 1/2

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

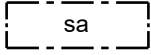


Rakennusala.



ajo

Ohjeellinen ajoyhteys.



sa

Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

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 kunnan 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 m (korkeusjärjestelmä N2000). Rakennukset on sijoitettava siten, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa.

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

Jätteet kerätään jätesäiliöön ja kuljetetaan kunnalliselle jätteiden käsittelypaikalle tai kompostoidaan. Komposti on hoidettava niin, ettei siitä aiheudu haittaa naapurialueiden käytölle eikä vesistölle.

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI Mäntylän ranta-asemakaava	Nähtävillä: _____._____._____.2023 Hyväksytty: _____._____.20__ § ____ Tullut voimaan: _____._____.20__
 Nosto Consulting Oy Brahenskatu 7, 20100 Turku www.nostoconsulting.fi puh. 0400 858 101	Työnumero, versio 1:2000 YSK 614-RAK2301 Tiedosto: Mantylan_RAK_luonnos.dwg
Päiväys: Turussa 22.3.2023	Pasi Lappalainen, dipl.ins.

**Mäntylän ranta-asemakaava
Emätilaselvitys ja mitoituslaskelma**

Nosto Consulting Oy
22.3.2023

Laadittu 1.1.1985 tilajakotilanteen mukaan.

Kiinteistönummus ja nimi	Rek. pvm.	Ei voim.	Pinta-ala ha	Todellinen rantaviiva m	Muunnettu rantaviiva (ilman läh. kertoimia) m	Läheisyyskerroin	Mitoitus rantaviiva m	Mitoitus-rantaviiva m yht.	Rak. oikeus (lay/km)	Mitoitus-osa-alueittain	Mitoitus yhteensä	Rakennettu / kaavoitettu lay	Vapaa ranta m	Huom.
895-480-4-12 Mäntylä	22.9.1960	x												
> 895-480-15-0 Mäntylä	15.9.1989	x												
> 905-480-15-1 HYLKYKARI II	17.2.1993	x												
> 895-891-1-1 Selkämeren kansallispuisto	8.5.2012			670	550	1,00	550	550	0	0,00	0,00		550	Kuuluu nykyisin osaksi Selkämeren kansallispuistoa. Huomioidu vain Hylkykari II osuus kansallispuistosta.
> 895-480-15-2 Mäntylä	17.2.1993	x												
> 895-480-15-3 Näppyskari	18.12.2002		0,577	165	140	1,00	140	140	4	0,56	0,56	1	0	
> 895-480-15-4 Mäntylä	18.7.2006		47,985	770	150	0,00	0	585	4	0,00	2,34	2	325	Paista 4. Rakennettu 1 lomarakennus.
					60	0,50	30		4	0,12				Yhteensä 9 palstaa. Palstat 1,2 ja 6-8 rakentamattomia. Palstalla 3 asuinrakennuksia. Palstat ovat asemakaavoittamattomia eikä sijaitse ranta-alueella.
					555	1,00	555		4	2,22				
					85	0,00	85	85	0	0,00	0,00	0	85	
					0	0,00	0	0	0	0,00	0,00		0	
895-480-15-0 Mäntylä			48,562	1690	1540		1360	1360		2,90	2,90	3,0	960	Paista 5. Kaavoittamaton. Palstalla sijaitsee maataloutta palvelevia ulkorakennuksia. Kammelan osayleiskaavan alueella. Paista 9. Ranta-alueella. Rakentamaton. Sijaitsee eri kantatilan alueella, ei huomioida emätilaselvityksessä.

lay = loma-asuntoyksikkö

Mitoitusrantavilvan laskemisessa on käytetty vastarannan läheisyyskerrointa:

alle 100 m 0,5

100-150 m 0,75

yli 150 m 1

Niemien, kannaksien ja saarien osalta on käytetty kertoimina:

leveys alle 50 m 0

leveys 50 - 100 m 0,5

leveys 100 - 150 m 0,75

lay / km	2,2 lay
ha / lay	16,2 ha
Muunnettu rantaviiva	1,54 km
Mitoitusrantaviiva	1,36 km
Vapaa ranta	0,96 km
	Vapaa rannan osuus muunnetusta rantavilvasta 62,34 %

Yleiskaavan mitoitus vyöhykkeellä 1	
4 lay/km	1,360 km
	mitoitusrantaviiva
	1,540 km
	muunnettu rantaviiva
Kaavassa/osa-alueella	3,0 lay
Osa-alueella vapaata rantaa	0,96 km
	osuus muunnetusta rantavilvasta 62,34 %

Mitoitus	2,90
Kaavassa/rakennettu	3,0
Rakennusoikeutta kaavan jälkeen	-0,10

Kammelan osayleiskaavan alueelle ei ole osoitettu laskelmassa rakennusoikeutta. Kammelan osayleiskaavassa ei ole osoitettu mitoitusalueita. Käytännössä maakuntakaavan mitoitussyöhykkeitä, alue kuuluu mitoitussyöhykkeeseen 1: 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40%.

