

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

SAVIKKAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

KAAVASELOSTUS

Kaavaluonnos

Versio 0.9



15.9.2023

Nosto Consulting Oy

Sisällysluettelo

1. Perus- ja tunnistetiedot	4
1.1. Tunnistetiedot	4
1.2. Kaava-alueen sijainti	4
1.3. Kaavan tarkoitus	5
2. Lähtökohdat.....	6
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista	6
Alueen yleiskuvaus	6
Luonnonympäristö	6
Rakennettu ympäristö	7
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäänökset	8
Maanomistus	8
2.2. Suunnittelutilanne.....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	9
Maakuntakaava	9
Yleiskaava	12
Ranta-asemakaava	13
Rakennusjärjestys	15
Emätilaselvitys	17
Kaavan pohjakartta.....	17
Rakennuskiellot	17
3. Suunnittelun vaiheet.....	18
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen	18
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö	18
Viranomaisyhteistyö.....	18
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma.....	18
Osalliset, vireille tulo 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	20
	Korttelialueet	20
	Maa- ja metsätalousalueet	20
4.3.	Ranta-asemakaavan vaikutukset	20
	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	20
	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	21
	Taloudelliset vaikutukset.....	22
	Ilmastovaikutukset	22
5.	Ranta-asemakaavan toteutus	25
5.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
5.2.	Toteuttaminen ja ajoitus	25
5.3.	Toteutuksen seuranta.....	25

LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset

VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	15.9.2023	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa ____.____.2023 § ____

1. Perus- ja tunnistetiedot

1.1. Tunnistetiedot

UUSIKAUPUNKI

SAVIKKAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

Ranta-asemakaavan muutos koskee:

Kiinteistöä 895-431-4-127 Fisulahti sekä osaa kiinteistöjä 895-431-4-122 Lammaskari ja 895-431-3-123 Eerikintahdon.

Ranta-asemakaavan muutos koskee osaa voimassa olevien ranta-asemakaavojen kortteleita 4 ja 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:

Osa kortteleita 4 ja 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Suunnitteluorganisaatio

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

Käsittelyvaiheet

Kaavatyön vireilletulosta 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 Lepäisissä Savikkaan alueella, noin 17 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustasta länteen. Alueelle on kiinteä tieyhteys Savikkaantien ja Tärtöntien kautta. Suunnittelualue koostuu yhteensä kahdesta palstasta, joista toinen sijoittuu Savikkaan länsirannalle (Savikkaanlahti) ja toinen Savikkaan itärannalle (Vuorilahti).

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

1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta vakituiseen asumiseen (RA → AO) voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaisen loma-asuntojen korttelin 4 rakennuspaikoilla 3 ja 5 sekä loma-asuntojen korttelin 5 rakennuspaikalla 3. Tavoitteellinen rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennus AO-rakennuspaikalla on 300 k-m². Lisäksi tavoitteena on osoittaa korttelin 4 lomarakennuspaikkojen 2 ja 4 rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti 200 k-m², kun tällä hetkellä voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus lomarakennuspaikoilla on 120 k-m².

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

2. Lähtökohdat

2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 895-431-4-127 Fisulahti sekä osasta kiinteistöjä 895-431-4-122 Lammaskari ja 895-431-3-123 Eerikintahdon. Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevien ranta-asemakaavojen loma-asuntojen (RA) korttelin 4 rakennuspaikkoja 2-5 sekä loma-asuntojen (RA) korttelin 5 rakennuspaikkaa 3.

Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 440 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 370 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 4,8 hehtaaria.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.



Rakennettu ympäristö

Loma-asuntojen korttelin 5 rakennuspaikalla 3 sekä korttelin 4 rakennuspaikalla 3 on rakennettuna loma-asunto, saunarakennus sekä talousrakennuksia. Korttelin 4 rakennuspaikat 2, 4 ja 5 ovat rakentamattomia.



Loma-asunto korttelin 5 rakennuspaikalla 3.



Loma-asunto ja saunarakennus korttelin 5 rakennuspaikalla 3.



Loma-asunto korttelin 4 rakennuspaikalla 3.



Saunarakennus ja talousrakennuksia korttelin 4 rakennuspaikalla 3.



Korttelin 4 rakennuspaikka 5 on rakentamaton.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjännökset

Suunnittelualueelta ei tunneta erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaisjännöksiä.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat 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

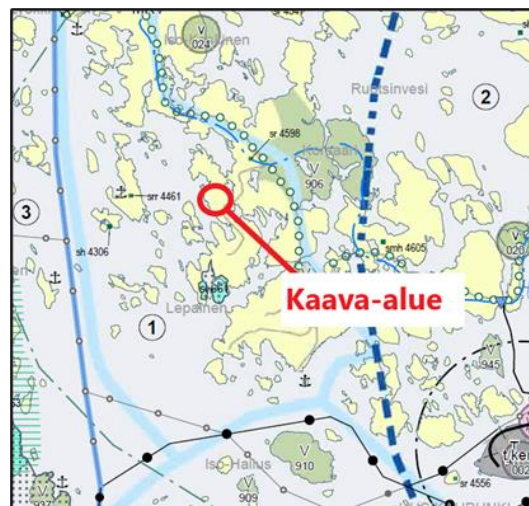
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

Maakuntakaava

Varsinais-Suomen 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 virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Alue kuuluu selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisvyöhykkeeseen sekä loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1, eli 7–10 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti maakuntakaavassa:



Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakunta- kaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 *luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan*, ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualaue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistysten kehittämistarpeita (MRV) sekä matkailun, retkeilyn ja virkistysten kehittämisen kohdealueeksi.

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoo ja korvaa muun muassa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät sekä Valtioneuvoston Natura 2000 -päätöksen mukaan osoitetuttujen alueiden ja kohteiden merkinnät (Natura-alueet).

Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti vaihemaakuntakaavassa:



Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

Voimassa olevat maakuntamääräykset

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 ympäristönäkökohtat 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 virkistykseen 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 kestäväällä tavalla.

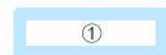
Kasnas-Teijon, Velhonveden ja Saariston rengastien ja muilla vastaavilla kehittämisen kohdealueilla tulee kehittää vetovoimaisia ja turvallisia pyöräilyn ja kävelyn edellytyksiä



SELKÄMEREN KALASTUKSEN JA KALATALOUDEN KEHITTÄMISVYÖHYKE

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Toimenpiteiden alueella tulee olla alueen monikäyttöisyyttä kehittäviä ja kalatalouden toimintaedellytyksiä tukevia. Alueelle tulee laatia alueen erityisarvot ja toiminnot yhteen sovitettava kehittämissuunnitelma.



7-10 lay/km, vapaata rantaa 40 %
7-10 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 kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.

Maakuntakaavan yleismääräykset:

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava ekologiaa yhteyksiä ja yhtenäisiä jatkuvia luontovyöhykkeitä turvaavia. Toimenpiteiden on oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään ja vähennetään luonnontilaisten alueiden pirstoutumista.

Virkistys- tai suojelualueilla taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Rakentamisrajoitus ei koske ohjeellisia- eikä yhteystarvemerkin- töjä.

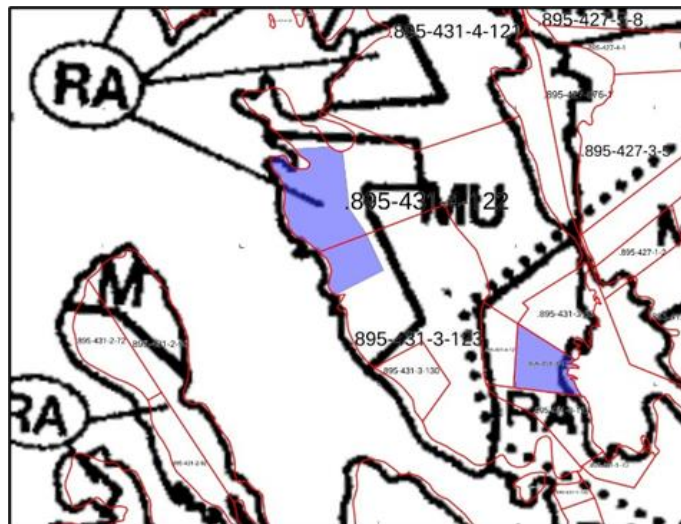
Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan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

Natura-alueisiin suoraan tai välillisesti kohdistuvien hankkeiden ja suunnitelmien vaikutukset on luonnonsuojelulain 65§:n mukaisesti arvioitava, jos hanke tai suunnitelma todennäköisesti merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

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). Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alueita II/MV, jolla loma-asuntorakentamisen mitoitukseksi käytetään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 2 ha maa-alueita kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus sinisellä:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaavakartta ja ote kiinteistörekisteristä, Paikkatietoikkuna, Maanmittauslaitos.



LOMA-ASUNTOALUE.

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

II

5 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 2 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 50% TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.

85
80

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

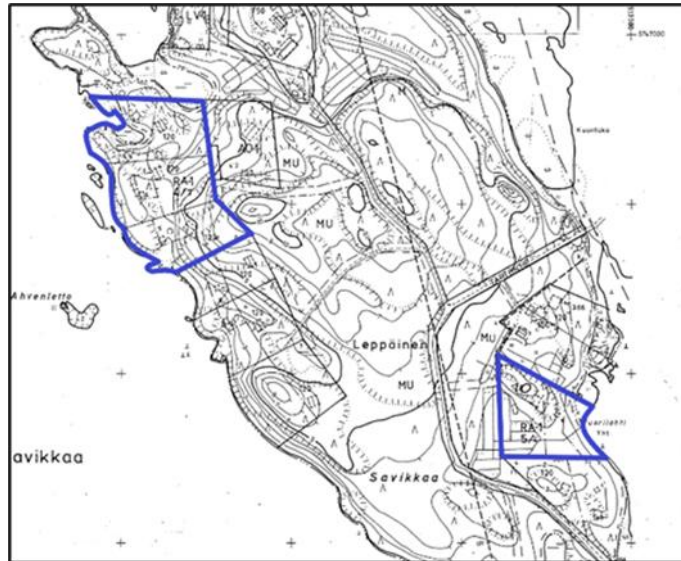
Ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen

Uudenkaupungin kaupungissa on vireillä ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen (OAS ollut nähtävillä 20.5. – 21.6.2021). Uudenkaupungin ranta-alueille 25.8.1994 vahvistettua osayleiskaavaa tarkistetaan kumoamalla kaavan määräys kantatilavuodesta tilojen rakennusoikeuksien laskemisessa koko osayleiskaavan aluetta koskien. Kaavan määräystä kantatilavuodesta käytettiin kaavan voimaantulon jälkeen hyvin lyhyen aikaa. Kaavoitusta valvovan viranomaisen kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen Uudessakaupungissa ryhdyttiin noudattamaan vuotta 1969 kantatilalaskelman leikkausajankohtana, kuten on käytäntö suurella osalla muitakin Suomen kuntia. Määräys kantatilavuodesta aiheuttaa sekaannusta ranta-asemakaavojen laatimisen yhteydessä, joten se on tarpeen kumota. Muilta osin kaava säilyy ennallaan.

Ranta-asemakaava

Osalla suunnittelualuetta on voimassa 30.4.1993 vahvistunut Savikkaan ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1), ja jossa rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on 120 k-m². Suunnittelualueelle on osoitettu myös saunan rakennusalat (enimmäiskerrosala 25 m²) sekä ohjeellisia saunan paikkoja. Kaavamääräyksen mukaan lomarakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia, kuitenkin enintään kolme rakennusta.

Ote 30.4.1993 vahvistuneesta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen raja-
saus sinisellä:



RA1

Loma-asuntojen korttelialue, jonka rakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talousrakennuksia kuitenkin enintään kolme rakennusta.

Rakennusten ulkoverhous tulee olla puuta ja vesikate bitumikermiä
Kattokaltevuuden tulee olla 1:1,5 tai loivempi.
Saunan harjakorkeus saa olla enintään 4,5 metriä lattiapinnasta mitattuna.

S

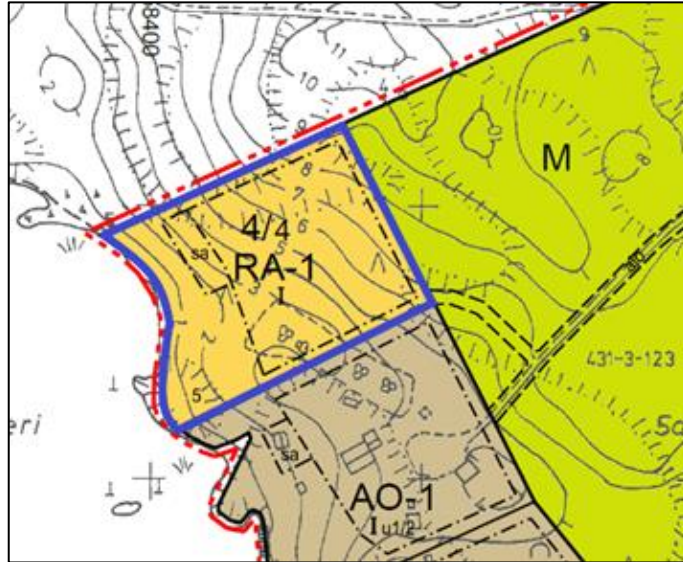
Saunan rakennusala, enimmäiskerrosala 25 m²

S

Ohjeellinen saunan paikka

Osalla suunnittelualuetta (kiinteistöllä 895-431-3-123) on voimassa 25.10.2018 ja 27.10.2018 voimaan tullut Savikkaan ranta-asemakaavan muutos 2, jossa suunnittelualue on osoitettu yksi-asuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1), ja jossa rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 150 k-m². Suunnittelualueelle on osoitettu erikseen saunarakennuksen rakennusala.

Ote 25.10.2018 ja 27.10.2018 voimaan tulleesta ranta-asemakaavan muutoksesta, jossa suunnittelualueen raja-
aus sinisellä:



RA-1

Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

Alueen rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Rakennusten yhteislaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 150 m².

sa

Saunarakennuksen rakennusala.

Rakennusjärjestys

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

Rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla ympärivuotiseen asumiseen osoitettu kerrosala saa olla enintään 300 m². 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, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista 1½

Loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla kerrosala saa olla enintään 200 m². 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, 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.

Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja. Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennettaessa rantavyöhykkeelle on rakennusten harjan oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen.

Rakennusten 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.

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,30 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Lomarakennuksen käyttötarkoituksen muutoksesta määrätään mm:

- Ranta-asemakaava-alueella käyttötarkoitusta ei muuteta ilman käyttötarkoituksen muutoksen mukaista ranta-asemakaavan muutosta.
- Saarella, joihin ei ole tieyhteyttä, ei muuteta käyttötarkoitusta ilman ranta-asemakaavaa ja sen yhteydessä esitettyjä

- perusteita. Poikkeuksena voidaan käsitellä vanhoja kalastajataloja.
- Vanhat asumispaikat, joissa on vielä rakennukset jäljellä, voidaan edellä esitetyistä määräyksistä huolimatta muuttaa riittäväillä perusteilla pysyvään asumiseen tarkoitetuiksi.
 - Alueilla, jotka ovat luonnonarvoiltaan herkkiä ja joille voidaan sijoittaa vain pienehköjä rakennuksia, ei käyttötarkoitusta muuteta.
 - Alavilla alueilla, joilla on tulvan, sortuman tai vyörymän vaara, ei loma-asuntojen käyttötarkoitusta muuteta.
 - Käyttötarkoitusta ei myöskään muuteta, mikäli on nähtävissä, että yhdyskuntarakenne merkittävästi hajoaa ja muodostuu taaja-asutusta.
 - Pääperiaatteena on, että teiden rakentaminen tai veden saanti ja jätevesien käsittelyn/viemäroinnin järjestäminen ei saa aiheuttaa kaupungille kustannuksia.

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

Emätilaselvitys

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, koska kaavamuuoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

Kaavan pohjakartta

Kaavan pohjakartat (mittakaava 1:2000, mittausluokka 3) täyttävät maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset (MRL 54 a §).

Kiinteistön 895-431-3-123 Eerikintahdon alueen pohjakartta on hyväksytty 3.11.2017 ja kiinteistöjen 895-431-4-127 Fisulahti sekä 895-431-4-122 Lammaskari 14.9.2023 (Leena Viljanen, kiinteistöinsinööri, Uudenkaupungin kaupunki).

Rakennuskiellot

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

3. Suunnittelun vaiheet

3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaava-alueen kiinteistöjen maanomistajien aloitteesta.

3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 15.9.2023.

Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

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

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta ja on käsitellyt 15.9.2023 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan __.__.2023 § __. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla __.__.2023 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

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

Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt __.__.2023 päivätyn kaavaehdotuksen __.__.2023 § __.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä __.__. - __.__.2023 välisen ajan.

Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN KAAVAN HYVÄKSYMISEN JÄLKEEN)

4. Ranta-asemakaavan kuvaus

4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on osoitettu käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta (RA) vakituiseen asumiseen (AO) kolmelle voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaiselle loma-asuntojen rakennuspaikalle loma-asuntojen kortteleissa 4 ja 5. Kaavamuutoksessa on lisäksi vähäisesti kasvatettu rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta kahdella lomarakennuspaikalla loma-asuntojen korttelissa 4. Rakennuspaikoille on osoitettu lisäksi ohjeelliset ajo-yhteydet (ajo) kaavamuutoksen mukaiselle maa- ja metsätalous-alueelle (M).

Kaavamuutoksessa osoitetaan erillispientalojen korttelialuetta (AO), loma-asuntojen korttelialuetta (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

Mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 4,8 hehtaaria.

Erillispientalojen korttelialuetta on noin 2,8 ha, loma-asuntojen korttelialuetta noin 1,3 ha ja maa- ja metsätalousaluetta noin 0,7 ha.

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

Kerrosalat

Erillispientalojen rakennuspaikoille on osoitettu kokonaisrakennusoikeutta yhteensä 900 k-m² ja loma-asuntojen rakennuspaikoille yhteensä 400 k-m². Kaava-alueelle on siten osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 1 300 k-m².

Rakennusoikeus kasvaa kaavamuutoksen myötä yhteensä 700 k-m².

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. Kaavamuutoksessa on tarkoituksenmukaisin alue-

varauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnät ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

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

Korttelialueet

Kortteli 4 (rakennuspaikat 3 ja 5) sekä kortteli 5 (rakennuspaikka 3)

AO-2

Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

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

Kortteli 4 (rakennuspaikat 2 ja 4)

RA-2

Yksiasuntoisten 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 enintään 25 m² ja erillisen saunarakennuksen enintään 25 m². Rakennusten yhteenslaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m².

Maa- ja metsätalousalueet

M

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.

Alueelle on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys (ajo).

4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Väestörakenne ja -kehitys alueella

Kaavamuutoksessa osoitetaan kolme voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaista lomarakennuspaikkaa vakituiseen asumiseen sekä vähäisesti kasvatetaan kokonaisrakennusoikeutta kahdella voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisella lomarakennuspaikalla. Kaavamuutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksella arvioidaan vakituisen asumisen lisääntymisen myötä olevan positiivisia vaikutuksia alueen väestönkehitykseen sekä väestörakenteen monipuolistumiseen.

Yhdyskuntarakenne

Kaavamuutoksessa osoitetaan kolmelle lomarakennuspaikalle käyttötarkoituksen muutos vakituiseen asumiseen sekä vähäisesti nostetaan kahden voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisen lomarakennuspaikan kokonaisrakennusoikeutta. Kaava-alueen lähiympäristössä sijaitsee sekä vakituista että loma-asumista. Kaavamuutoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta.

Yhdyskuntatalous

Kaavamuutoksella ei katsota olevan välittömiä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen. Kaavamuutoksella arvioidaan olevan kuitenkin vakituisen asumisen kasvun myötä positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen sekä alueen palveluntarjoajille.

Palvelut

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Uudenkaupungin keskustassa noin 17 kilometrin päässä suunnittelualueesta itään.

Liikenne

Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta alueen maantie- tai vesiliikenteeseen. Kaava-alueelle on olemassa oleva kiinteä tieyhteys Savikkaantien ja Tärtöntien kautta. Kaavamuutoksessa on osoitettu tarkoituksenmukaiset ajoyhteydet kaavamuutosalueen rakennuspaikoille.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

Virkistys

Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta virkistysalueen määrään.

Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne, luonnonolot

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maisemaan tai ympäristöön eikä kaavamuutoksessa osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksen myötä olemassa olevien raken-

nuspaikkojen kokonaisrakennusoikeutta on hieman kasvatettu voimassa oleviin ranta-asemakaavoihin verrattuna ja kaavamuuotoksessa rakennuspaikkojen kerrosluvuksi on osoitettu 1 ½.

Kaavamuuotoksessa on annettu määräyksiä liittyen rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan ja ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Pohjavedet ja pienilmasto

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavamuuotoksella ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

Maa- ja kallioperä

Alueen rakennettavuus on hyvä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuuotoksella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille. Kaavamuuotoksella arvioidaan toteutuessaan olevan positiivisia vaikutuksia kuntatalouteen kiinteistöverotulojen muodossa.

Ilmastovaikutukset

EU on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuoden 1990 tasosta. Euroopan unionin ilmasto- ja energialainsäädännön velvoitteet ja poliittiset päätökset sitovat myös Suomea. Suomen hiilineutraaliustavoite tarkoittaa, että vuonna 2035 kasvihuonekaasupäästöjen ja nettohiilinielun tulee olla samalla tasolla ja siitä eteenpäin nettohiilinielun tulee olla päästöjä suurempi. Vuonna 2008 perustettu ilmastomuutoksen hillinnän edelläkävijäverkosto HINKU kattaa jo yli 80 kuntaa sekä viisi maakuntaa, joiden tavoitteena 80 % päästövähennys vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Uudenkaupungin kaupunki on osa HINKU-verkosta.

Ranta-asemakaavan muutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin kasvaneen kokonaisrakennusoikeuden mahdollistamaan uudisrakentamiseen sekä alueella olemassa olevien rakennusten päästöihin. Kaavamuuotoksessa erillispientalojen rakennuspaikoille kokonaisrakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 900 k-m², joka sisältää myös kaava-alueella jo kahdella rakennuspaikalla olemassa olevat rakennukset. Loma-rakennuspaikoille rakennusoikeutta osoitetaan yhteensä 400 k-m², ja rakennuspaikat ovat rakentamattomia. Ympäristöministeriön mukaan rakennusmateriaalien

osuus rakennuksen elinkaaren aikaisista kasvihuonekaasupäästöistä on merkittävä ja sen suhteellinen merkitys kasvaa rakennusten energiatehokkuuden parantuessa ja rakennuksen käytön aikaisien kasvihuonekaasupäästöjen vähentyessä. Pääosa rakennusmateriaalien ja -tuotteiden aiheuttamista päästöistä syntyy valmistusvaiheessa.

Valtioneuvoston selonteon *Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiatekniikkastrategia* (6/2022 vp) rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Olemassa olevan rakennuskannan elinkaaren vähähiilisyyskannalta keskeinen toimenpide on energiatehokkuuden parantaminen, kun taas uusissa energiatehokkaissa rakennuksissa elinkaaren päästöistä merkittävä osa syntyy rakennusmateriaalien valmistuksesta. Varsinais-Suomen ilmastotiekartan 2030 mukaan Varsinais-Suomen kasvihuonepäästöistä 21 % aiheutuu lämmityksestä ja 9 % sähkönkulutuksesta (2020). Yli puolet lämmityksen päästöistä syntyy kotitalouksissa ja rakennusten käytön aikaisista päästöistä 76 % onkin energiankäytön päästöjä. Suomen ympäristökeskuksen (SYKE) kuntien ja alueiden ilmastotyön indikaattorin mukaan asuinrakennusten lämmitysenergian kulutus Uudessakaupungissa on tasaisesti laskenut vuodesta 2017 vuoteen 2020. Lämmitysenergian kulutus vuonna 2017 oli 12,3 MWh/asukas, kun se vuonna 2020 oli 10,8 MWh/asukas.

Kaavamuutoksessa osoitetaan yhteensä kolme vakituiseen asumiseen rakennuspaikkaa (AO), joista kaksi on kaavan laadintahetkellä rakennettuja sekä kaksi lomarakennuspaikkaa, jotka ovat molemmat rakentamattomia. Pysyvään asumiseen tarkoitetuilta uudisrakennuksilta edellytetään energiatodistusta ja loma-asuntoja parempaa energiatehokkuutta ja asuinrakennukset ovat lämmitettyjä käytännössä vuoden ympäri. Paremmalla energiatehokkuudella on välitön ilmastovaikutus, sillä se pienentää energiakulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä. Uudisrakennus on energiatehokkuudeltaan vanhaa rakennusta parempi, joka tulee huomioida rakennuksen ja rakentamisen kokonaispäästöissä.

Kaava-alueella uudisrakentaminen voi vaatia vähäistä puuston kaatamista ja kasvillisuuden poistamista rakennuspaikalta, jolla on suoraan vaikutus hiilensidontaan ja hiilinielun määrään. Vakituiseen asumisen lisääntymisen arvioidaan toisaalta vähentävän liikennepäästöjä, kun ajomatkat vakituiseen ja loma-asunnon välillä vähenvät.

Euroopan komission vuoteen 2030 ulottuva EU:n biodiversiteetti-strategia on kattava ja kunnianhimoinen pitkän aikavälin suunnitelma luonnon suojelemiseksi ja ekosysteemien rappeutumisen estämiseksi. Strategiaan sisältyy erityisiä sitoumuksia ja toimia, jotka on määrä toteuttaa vuoteen 2030 mennessä. Komissio edellyttää, että jäsenmaat antavat kaksi sitoumusta strategian toimeenpääntöön liittyen. Suomen kansalliset sitoumukset tulevat kuvaamaan, miten Suomi aikoo edistää EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden saavuttamista suojelualueverkoston kehittämisen sekä luonto- ja lintudirektiivin liitteiden lajien ja luontotyyppien tilan turvaamista ja parantamista koskien. Kaavamuutosalueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja tai suojeltavia lajeja, jotka tulisi erikseen huomioida kaavamuutoksessa.

Kuten edellä todetaan, niin kaavamuutos mahdollistaa alueen lisärakentamisen, ja rakentaminen aiheuttaa hiilipäästöjä. Kaavamuutoksen ilmastovaikutusten on kuitenkin pääosin tulkittu olevan positiivisia. Keskimääräinen matka kodin ja vapaa-ajan asunnon välillä on 92 kilometriä (Tilastokeskus 2019) ja vapaa-ajan asumiseen liittyvästä liikkumisesta noin 95 % tapahtuu henkilöautolla (HLT 2016). Kun osa rakennuspaikoista muuttuu vapaa-ajan asumisesta ympärivuotiseen asumiseen, pendelöinti pysyvän asuinpaikan ja vapaa-ajan kohteen välillä poistuu. Samalla myös tarve kahdelle (lämmitettävälle) asuinpaikalle suurella todennäköisyydellä poistuu. Paikallisesti pysyvä asuminen voi lisätä jonkin verran liikku- mistarvetta, mutta kokonaisuudessaan liikkumisesta aiheutuvien ilmastovaikutusten arvioidaan vähentyvän muutoksessa.

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. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa 15.9.2023

Nosto Consulting Oy

Pasi Lappalainen
dipl.ins.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 895 Uusikaupunki Täyttämispvm 15.09.2023
Kaavan nimi Savikkaan ranta-asemakaavan muutos 4
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 4,7744 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 4,7744

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,44
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 5 Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	4,7744	100,0	1300	0,03	1,3161	700
A yhteensä	2,7941	58,5	900	0,03	2,7941	900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,3161	27,6	400	0,03	-1,4780	-200
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,6642	13,9			0,0000	
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	4,7744	100,0	1300	0,03	1,3161	700
A yhteensä	2,7941	58,5	900	0,03	2,7941	900
AO-2	2,7941	100,0	900	0,03	2,7941	900
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,3161	27,6	400	0,03	-1,4780	-200
RA-1					-2,7941	-600
RA-2	1,3161	100,0	400	0,03	1,3161	400
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,6642	13,9			0,0000	
M	0,6642	100,0			0,6642	
MU					-0,6642	
W yhteensä						

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

SAVIKKAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



15.9.2023

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.

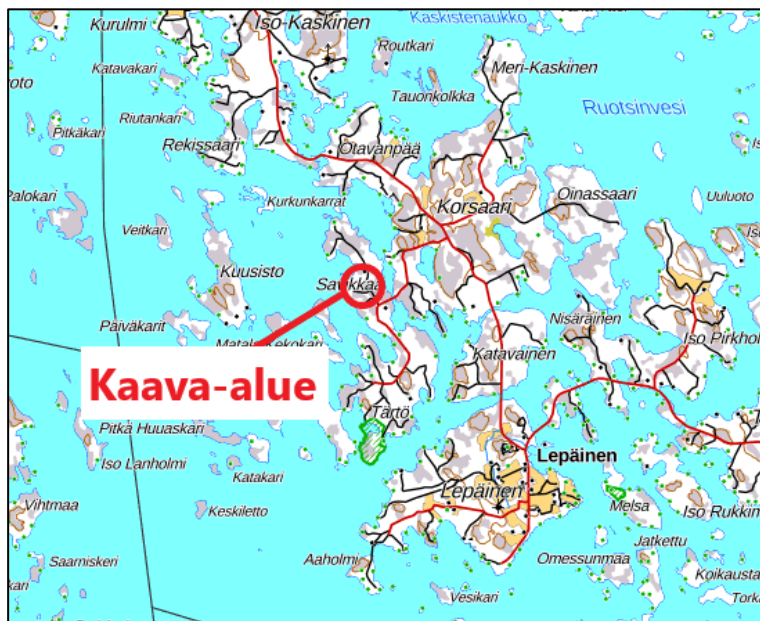
1. Suunnittelualue ja sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Lepäisissä Savikkaan alueella, noin 17 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustasta länteen. Alueelle on kiinteä tieyhteys Savikkaantien ja Tärtöntien kautta. Suunnittelualue koostuu yhteensä kahdesta palstasta, joista toinen sijoittuu Savikkaan länsirannalle (Savikkaanlahti) ja toinen itärannalle (Vuorilahti).

Suunnittelualue muodostuu kiinteistöstä 895-431-4-127 Fisulahti sekä osasta kiinteistöjä 895-431-4-122 Lammaskari ja 895-431-3-123 Eerikin-tahdon. Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevien ranta-asemakaavojen loma-asuntojen (RA) korttelin 4 rakennuspaikkoja 2-5 sekä loma-asuntojen (RA) korttelin 5 rakennuspaikkaa 3.

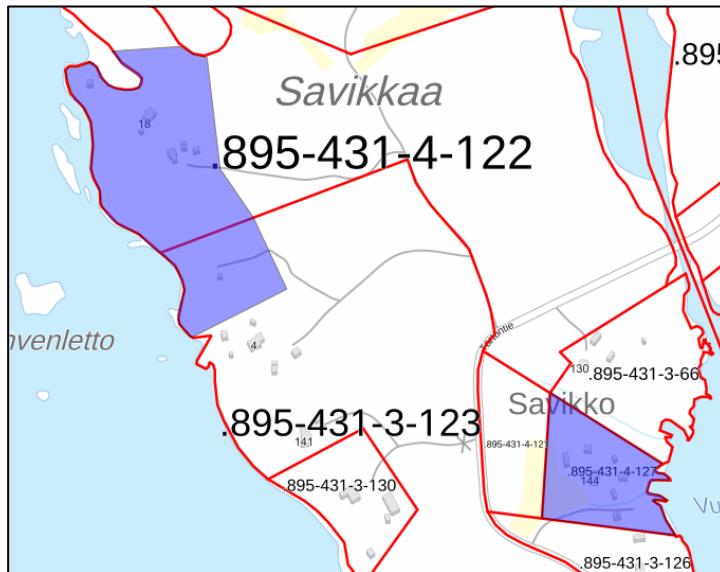
Suunnittelualueella on rantaviivaa noin 440 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 370 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 4,8 hehtaaria.

Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti kartalla:

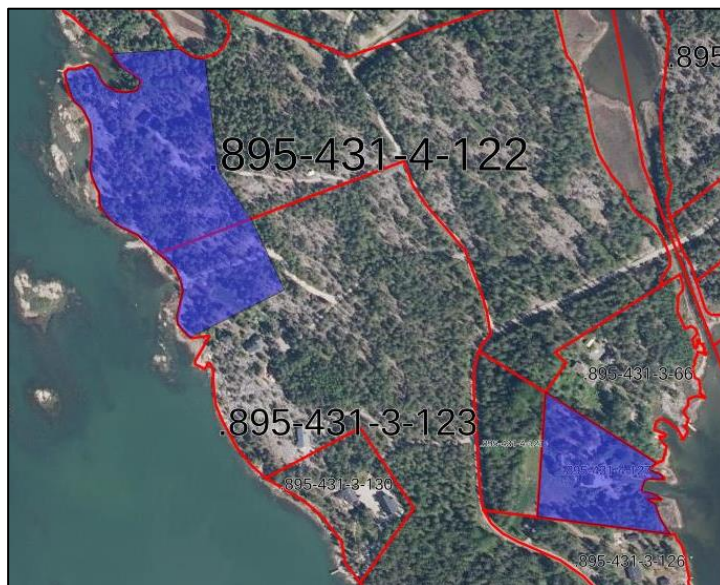


Lähde: Maanmittauslaitoksen taustakarttasarja. ©MML

Suunnittelualueen ohjeellinen rajausta vihreällä:



Rajausta ilmakuvassa:



Lähde: Ote kiinteistörekisteristä, Maanmittauslaitos. ©MML

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

2. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

2.1 Lähtökohdat

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Rakennettu ympäristö

Loma-asuntojen korttelin 5 rakennuspaikalla 3 sekä korttelin 4 rakennuspaikalla 3 on rakennettuna loma-asunto, saunarakennus sekä talousrakennuksia. Korttelin 4 rakennuspaikat 2, 4 ja 5 ovat rakentamattomia.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset

Suunnittelualueelta ei tunneta erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaisjäännöksiä.

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:

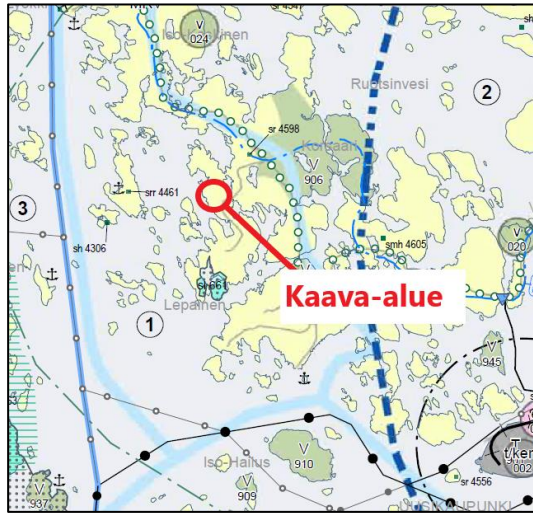
Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- 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 maa- ja metsätaloustalusta aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Alue kuuluu selkämeren kalastuksen ja kalatalouden kehittämisyöhykkeeseen sekä loma-asutuksen mitoituksen osa-alueeseen 1, eli 7–10 lay/km ja 40 % vapaata rantaa.

Ote maakuntakaavakartasta:



Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen liiton maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 14.6.2021 luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan, ja maakuntahallitus on päätöksellään 13.9.2021 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n mukaisesti määrännyt kaavan tulemaan voimaan ennen kuin se on saanut lainvoiman. Suunnittelualue on vaihemaakuntakaavassa osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV) sekä matkailun, retkeilyn ja virkistystyksen kehittämisen kohdealueeksi.

Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa muun muassa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät sekä Valtioneuvoston Natura 2000 -päätöksen mukaan osoitettujen alueiden ja kohteiden merkinnät (Natura-alueet).

Ote vaihemaakuntakaavakartasta:



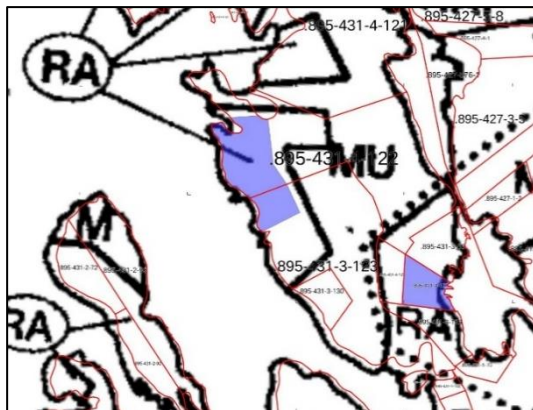
Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaava

Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020. Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä vaihemaakuntakaavassa.

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). Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alueita II/MV, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 2 ha maa-alueita kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen raja on sinisellä:



Lähde: Uudenkaupungin yleiskaavakartta ja ote kiinteistörekisteristä, Paikkatietoikkuna, Maanmittauslaitos.

Ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen

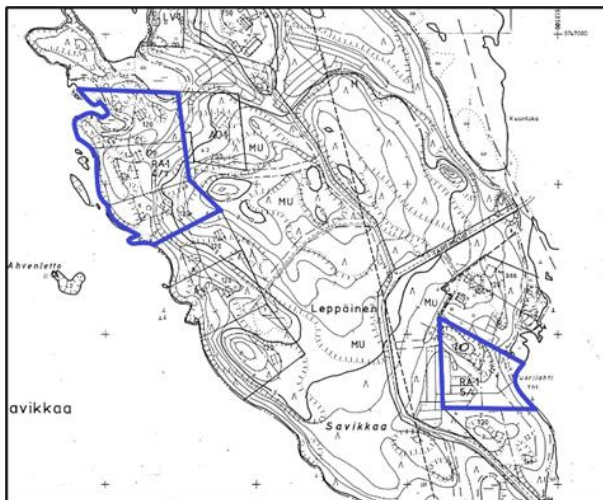
Uudenkaupungin kaupungissa on vireillä ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen (OAS ollut nähtävillä 20.5. – 21.6.2021). Uudenkaupungin ranta-alueille 25.8.1994 vahvistettua osayleiskaavaa tarkistetaan kumoamalla kaavan määräys kantatilavuodesta tilojen rakennusoikeuksien laskemisessa koko osayleiskaavan aluetta koskien. Kaavan määräystä kantatilavuodesta käytettiin kaavan voimaantulon jälkeen hyvin lyhyen aikaa. Kaavoitusta valvovan viranomaisen kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen Uudessakaupungissa ryhdyttiin noudattamaan vuotta 1969 kantatilalaskel-

man leikkausajankohtana, kuten on käytäntö suurella osalla muitakin Suomen kuntia. Määräys kantatilavuodesta aiheuttaa sekaannusta ranta-asemakaavojen laatimisen yhteydessä, joten se on tarpeen kumota. Muilta osin kaava säilyy ennallaan.

Ranta-asemakaava

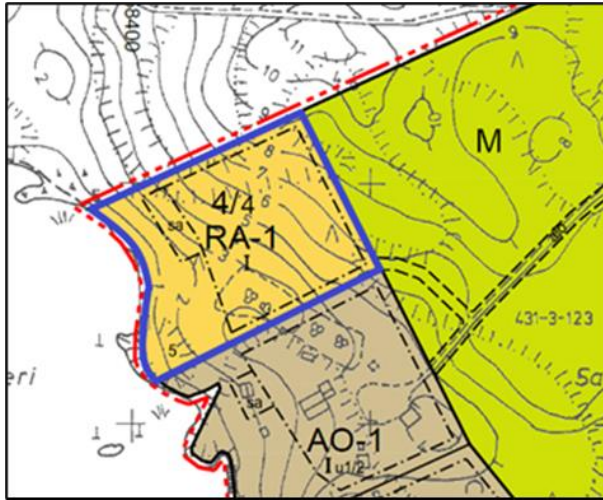
Osalla suunnittelualuetta on voimassa 30.4.1993 vahvistunut Savikkaan ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1), ja jossa rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus on 120 k-m². Suunnittelualueelle on osoitettu myös saunan rakennusala (enimmäiskerrosala 25 m²) sekä ohjeellisia saunan paikkoja. Kaavamääräyksen mukaan lomarakennuspaikalle saa rakentaa loma-asunnon, saunan ja talourakennuksia, kuitenkin enintään kolme rakennusta.

Ote 30.4.1993 vahvistuneesta ranta-asemakaavasta, jossa suunnittelualueen raja-
us sinisellä:



Osalla suunnittelualuetta on voimassa 25.10.2018 ja 27.10.2018 voimaan tullut Savikkaan ranta-asemakaavan muutos 2, jossa suunnittelualue on osoitettu yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1), jossa rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, vierasmajan ja saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talourakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 100 m², erillisen vierasmajan 25 m² ja saunarakennuksen 25 m². Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeudeksi on osoitettu 150 k-m². Suunnittelualueelle on osoitettu erikseen saunarakennuksen rakennusala.

Ote 25.10.2018 ja 27.10.2018 voimaan tulleesta ranta-asemakaavan muutoksesta, jossa suunnittelualueen raja- ja rajaus sinisellä:



Rakennusjärjestys

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

Kaavan pohjakartta

Suunnittelualueelle laaditut ranta-asemakaavan pohjakartat (mittakaava 1:2000, mittaussluokka 3) täyttävät maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset (MRL 54 a §).

Kiinteistön 895-431-3-123 Eerikintahdon alueen pohjakartta on hyväksytty 3.11.2017 ja kiinteistöjen 895-431-4-127 Fisulahti sekä 895-431-4-122 Lammaskari 14.9.2023 (Leena Viljanen, kiinteistöinsinööri, Uudenkaupungin kaupunki).

2.2 Tavoite

Kaavatyön tavoitteena on osoittaa käyttötarkoituksen muutos loma-asumisesta vakituiseen asumiseen (RA → AO) voimassa olevien ranta-asemakaavojen mukaisen loma-asuntojen korttelin 4 rakennuspaikoilla 3 ja 5 sekä loma-asuntojen korttelin 5 rakennuspaikalla 3. Tavoitteellinen rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennus AO-rakennuspaikalla on 300 k-m². Lisäksi tavoitteena on osoittaa korttelin 4 lomarakennuspaikkojen 2 ja 4 rakennuspaikkakohtainen kokonaisrakennusoikeus Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti 200 k-m², kun tällä hetkellä voimassa olevan ranta-asemakaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus lomarakennuspaikoilla on 120 k-m².

2.3 Kaavan vaikuttavuus

Laadittavalla ranta-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

Lisäselvitysten tarve arvioidaan kaavatyön edetessä.

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 maanomistaja, 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

Lokakuu 2023:

Ranta-asemakaavan laadinnan *vireille tulo* 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

Joulukuu 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

Helmikuu 2024:

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

suunnittelija, FM Päivi Leppänen
puh. 050 345 4005, paivi.leppanen@nostoconsulting.fi

Nosto Consulting Oy
Brahenskatu 7, 20100 TURKU

Uudenkaupungin kaupunki:

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

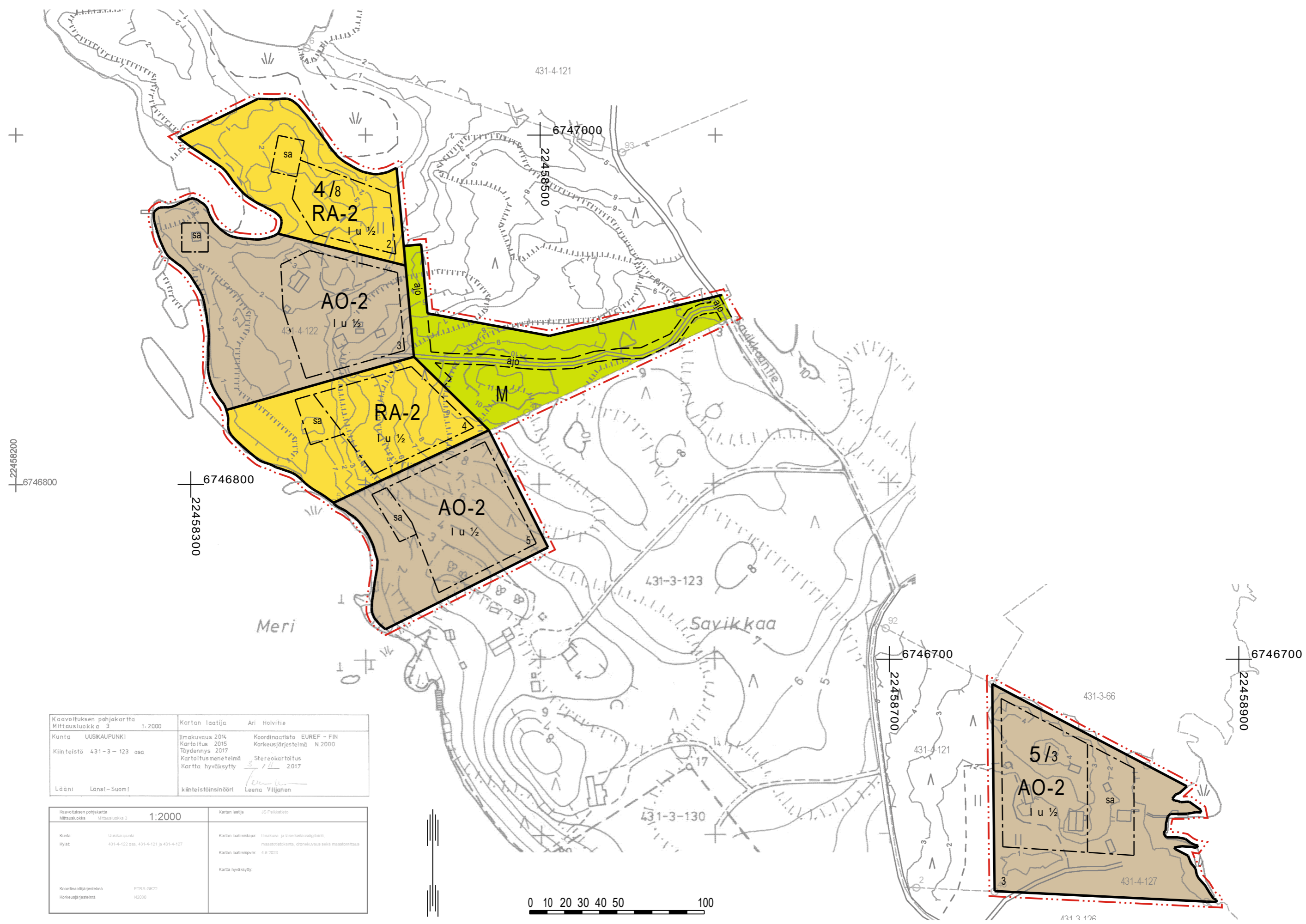
kaavasuunnittelija Markus Gerke
puh. 040 351 9662, markus.gerke@uusikaupunki.fi

Hallinto- ja elinvoimapaalvelut
Kaupunkisuunnittelu
Välskärintie 2 c, 23500 UUSIKAUPUNKI

6. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

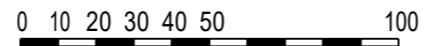
Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa koskevat parannusehdotukset voi osoittaa yllä nimetyille henkilöille kaavoitustyön aikana.

Nosto Consulting Oy



Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka 3	1:2000	Kartan laatija Ari Holvite
Kunta UUSKAUPUNKI	Ilmakuvas 2014 Kartoitus 2015 Täydennys 2017	Koordinaattisto EUREF - FIN Korkeusjärjestelmä N 2000
Kiinteistö 431-3-123 osa	Kartoitusmenetelmä Kartta hyväksytty 3/11/2017	Stereokartoitus
Läänli Länsi-Suomi	Kiinteistöinsinööri Leena Viljanen	

Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka 3	1:2000	Kartan laatija Jö Paakkulainen
Kunta: Uuskaupunki	Kartan laatimistapa: Ilmakuva- ja laserliikelaadittori, maastotietokanta, dronekuvas sekä maastomittaus	
Kylät: 431-4-122.osa, 431-4-121 ja 431-4-127	Kartan laatimispvm: 4.9.2023	
Koordinaattijärjestelmä ETRS-GK22	Korkeusjärjestelmä N2000	Kartta hyväksytty:



UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

SAVIKKAAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 4

LUONNOS 15.9.2023

1:2000

Ranta-asetakaavan muutos koskee:

Kiinteistöä 895-431-4-127 Fisulahti sekä osaa kiinteistöjä 895-431-4-122 Lammaskari ja 895-431-3-123 Eerikintahdon.

Osaa voimassa olevien ranta-asetakaavojen kortteileita 4 ja 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Ranta-asetakaavan muutoksella muodostuu:

Osa kortteileita 4 ja 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

AO-2

Yksiasuntoisten erillispientalojen korttelialue.

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

RA-2

Yksiasuntoisten 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 enintään 25 m² ja erillisen saunarakennuksen enintään 25 m². Rakennusten yhteenslaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m².

M

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei ole rakennusoikeutta.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen osa-alueen raja.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

5 / 3

Korttelin numero / korttelissa sallittu rakennuspaikkojen enimmäismäärä.

5

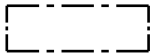
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

I

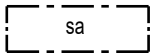
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I u ½

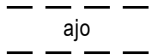
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Rakennusala.



Saunarakennuksen rakennusala.



Ohjeellinen ajoyhteys.

Yleiset määräykset:

Kaava-alueella on ohjeellinen tonttijako.

Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan väritykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoituja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnontilaisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asetemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asetemakaavan 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 niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Mahdolliset 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.

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 vesistölle.

Kaavoituksen pohjakartat täyttävät asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Kiinteistön 895-431-3-123 Eerikintahdon alueen pohjakartta on hyväksytty 3.11.2017 ja kiinteistöjen 895-431-4-127 Fisulahti sekä 895-431-4-122 Lammaskari 14.9.2023.

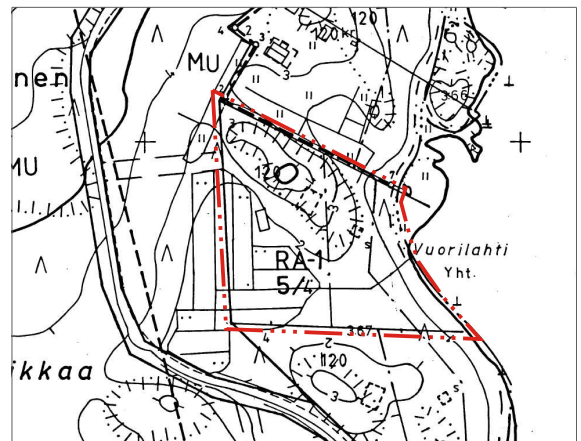
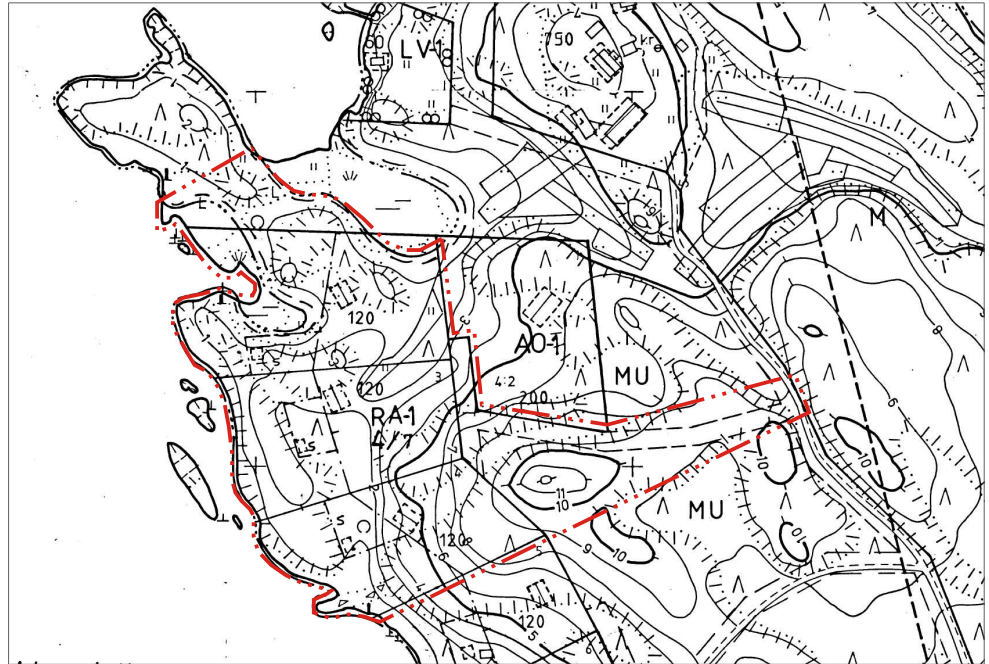
Leena Viljanen, kiinteistöinsinööri, Uudenkaupungin kaupunki.



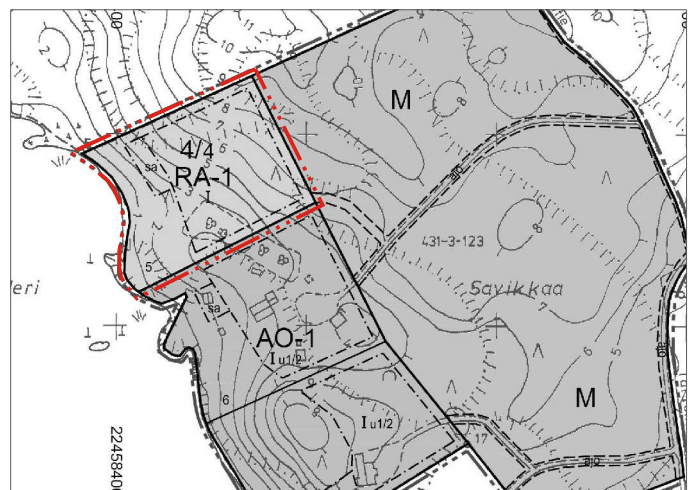
Poistuva kaava (1:4000).

3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota otsakkeessa mainittu kaavanmuutos koskee ja jolta aiemmat kaavamerkinnot ja -määräykset poistuvat.

Savikkaan ranta-asemakaava



Savikkaan ranta-asemakaavan muutos 2



UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI

Savikkaan ranta-asemakaavan muutos 4

Nähtävillä: __.__. - __.__.2023

Hyväksytty: __ __.__.2023 § __

Tullut voimaan: __.__.2023



Nosto Consulting Oy
Brahenkatu 7, 20100 Turku
www.nostoconsulting.fi
puh. 0400 858 101

Työnumero, versio 1:2000

YSK 636-RAK2307

Tiedosto:

Uusikaupunki_Savikkaan_RAKM4_ver01_luonnos.dwg

Päiväys:

Turussa 15.9.2023

Pasi Lappalainen, dipl.ins.