

4.7.2023
UUSIKAUPUNKI
KUUSISTON
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 3

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 4.7.2023 laadittua ranta-asemakaavakarttaa

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1 Tunnistetiedot.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista	4
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Ranta-asemakaava	4
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö	6
3.1.3 Rakennettu ympäristö	6
3.1.4 Maanomistus	7
3.2 Suunnittelutilanne.....	7
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve.....	9
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1 Osalliset	9
4.3.2 Vireille tulo.....	10
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	10
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	10
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet	11
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	11
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1 Kaavan rakenne.....	12
5.1.1 Mitoitus.....	12
5.1.2 Palvelut	12
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	12
5.3 Aluevaraukset	12
5.4 Kaavan vaikutukset	13
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan	13

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen	13
5.5 Ympäristön häiriötekijät	13
5.6 Kaavamerkinnt ja – määräykset	13
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	14
6.2 Toteutuksen seuranta	14
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4	14

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

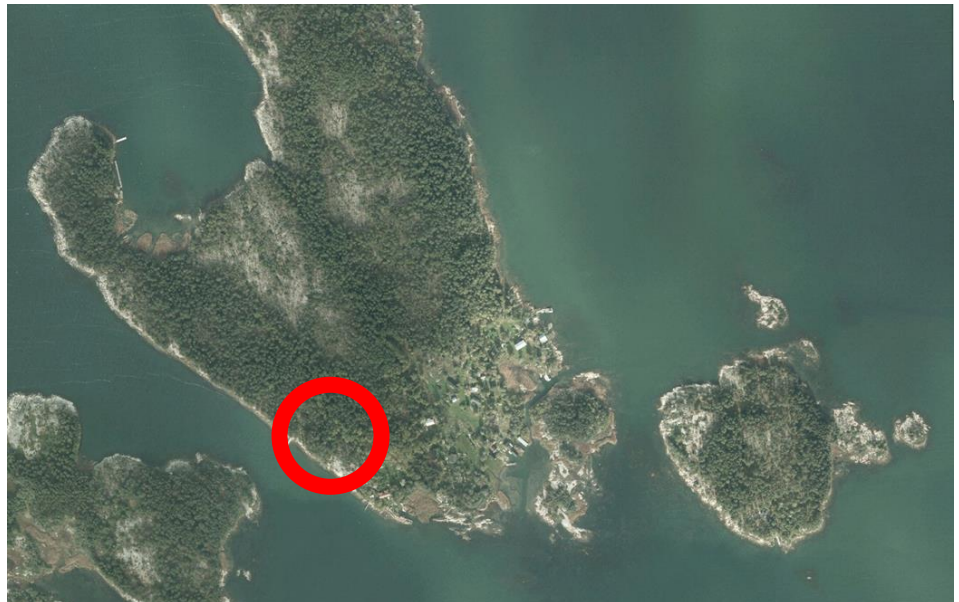
1.1 Tunnistetiedot

Kuusiston ranta-asetakaavanmuutos 3.

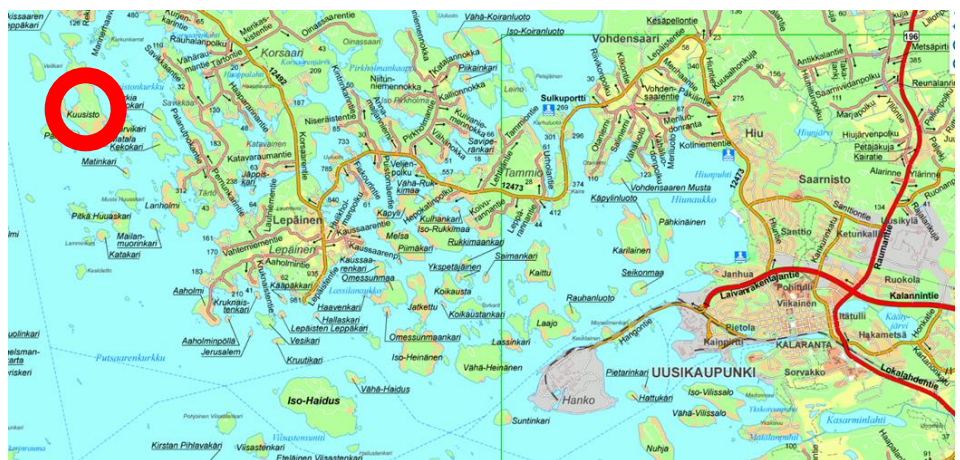
Uusikaupunki, 895-453-1-219.

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Ranta-asetakaava-alueen sijainti



Ranta-asetakaava-alueen sijainti opaskartalla

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

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

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja –määräykset

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 3. Seurantalomake (hyväksymisvaiheessa)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Uudenkaupungin yleiskaava

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kiinteistön 895-453-1-219 omistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 4.7.2023.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 14.8.2023 § 208 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville 31.8-2.10.2023.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.11-4.12.2023 välisenä aikana. Samalla kaavasta pyydettiin viranomaisten lausunnot.

2.2 Ranta-asemakaava

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

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

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





Kuvia muutosalueelta

3.1.2 Luonnonympäristö

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

Kiinteistöllä ei ole tiedossa mitään erikoiskasveja tms.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

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

Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Tekninen huolto

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

Liikenne

Muutosalue sijaitsee saarella, jolla liikennettä ei ole.

Ympäristön suojele ja ympäristöhäiriöt

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

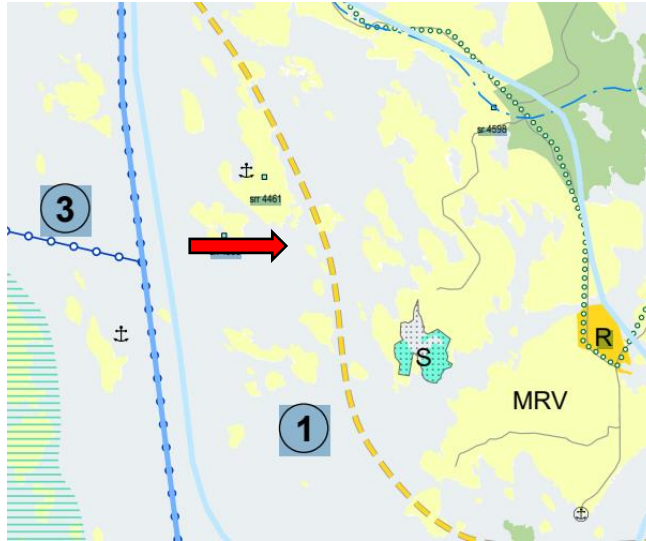
3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

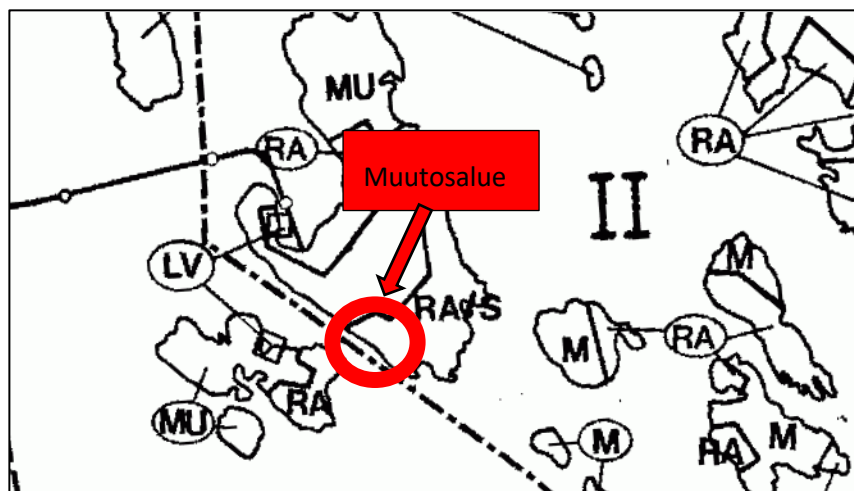
Maakuntakaavoitus



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

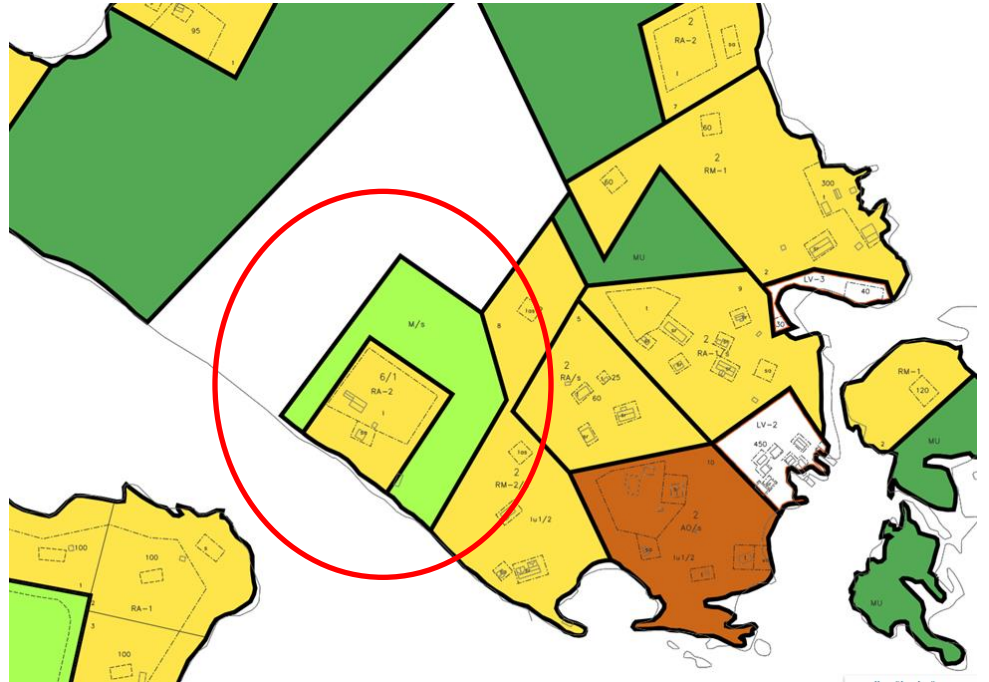
Yleiskaava

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



ote yleiskaavasta

Ranta-asemakaava



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

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Väestö ja työpaikat

Lähialueella ei ole työpaikkoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

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

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 4.7.2023.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 14.8.2023 § 208 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville 31.8-2.10.2023.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.11-4.12.2023 välisenä aikana. Samalla kaavasta pyydettiin viranomaisten lausunnot.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen omistajat
- naapurialueiden maanomistajat

Kunnan hallintokunnat:

- kaupunginhallitus

Viranomaiset:

- ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Turun museokeskus

4.3.2 Vireille tulo

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 4.7.2023.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 14.8.2023 § 208 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman sekä kaavaluonnoksen nähtäville 31.8-2.10.2023.

Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistiin sanomalehdissä Uudenkaupungin sanomissa ja Vakka-Suomen Sanomissa sekä Uudenkaupungin kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavanmuutosluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä.

Kaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 2.11-4.12.2023. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ei saatu yhtään lausuntoa, mutta ELY-keskus toteaa valmisteluaineistosta seuraavaa:

Loma-asuntojen korttelialueen (RA-2) ulkopuolelle sijoitettu vierasmajan rakennusala (vm) on osoitettu maa- ja metsätalousalueelle (M/S), jonka ympäristö tulee määräyksen mukaan säilyttää. Epäselväksi jää, miten pääkäyttötarkoituksen määräystä ympäristön säilymisestä on mahdollista toteuttaa, jos alueelle osoitetun vierasmajan rakentaminen kaavaluonnoksen mukaisesti toteutuu.

Yleisesti rakennusten tulee sijaita maksimissaan n. 20-30 metrin päässä toisistaan, jotta rakennukset voidaan katsoa samaan pihapiiriin kuuluviksi. Jos rakentaminen toteutuu kaavaluonnoksen mukaisesti, tulee etäisyyttä rakennusten välille merkittävästi enemmän. Jos vierasmajan ei voida katsoa kuuluvan samaan pihapiiriin, muodostaa se oman uuden rantarakennuspaikan.

Tätä puoltaa myös sijainti luonnoksen M/S -alueella. Uusi rantarakennuspaikka edellyttää emätilaperusteista mitoitusarkkitehtuuria, ja kaavaselostusta tulee täydentää myös selvityksellä vapaan rannan määrästä ja riittävästä.

Kaavanlaatijan vastine

Ratkaisuun vierasmajan sijoittamisesta varsinaisen korttelialueen ulkopuolelle ollaan päädytty maastokäynnin ja kaupungin kanssa käytyjen neuvottelujen jälkeen. Ympäristön säilyvyyden kannalta nyt esitetty ratkaisu toimii parhaiten maastossa. Vierasmaja sijoittuu olevan venevajan yhteyteen, ja

maastomuotojen / kasvillisuuden takia nyt esitetty rakennuspaikka johtaa parempaan lopputulokseen. Läheisyys olevaan venevajaan osaltaan kytkee vierasmajan olevaan pihapiiriin.

Vaihtoehtona tutkittiin korttelialueen laajentamista, mutta valitulla ratkaisulla varmistetaan ettei kiinteistön itäosalle ole mahdollista rakentaa mitään muuta kuin kyseistä vierasmajaa.

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot ranta- asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Ehdotuksesta ei saatu yhtään lausuntoa, mutta ELY-keskus ilmoitti pitävänsä valitettavana, että kaavanlaatijan ELY-keskuksen luonnosvaiheen kannanotolle antamissa vastineissa ei ole huomioitu kaikkia ELY-keskuksen luonnoksesta antamia kommentteja.

ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa antamia kommentteja.

Kaavanlaatijan vastine

Kaavaratkaisussa on etsitty maastollisesti paras paikka vierasmajalle. Vaikka etäisyys muille rakennuksille on yli ELY-keskuksen mainitseman 20-30 metriä, kaavanlaatija pitää kuitenkin ratkaisua hyväksyttävänä, yhtenä rakennuspaikkana. Läheisyys olevaan venevajaan liittyy vierasmajan pihapiiriin, ja maastomuotojen takia vierasmaja sopeutuu hyvin ympäristöönsä.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

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

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alueelle on laadittu vain nyt esitetty vaihtoehto.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Yleistä:

Kaavoitettavan alueen koko on noin 1,6 ha.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa olla enintään:

-yksiasuntainen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²

-yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²

-yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²

-kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan

-kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

-kokonaisrakennusoikeus on 200 m².

Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutoksella järjestetään rakentaminen alueella maastollisesti järkevästi. Kaavamääräyksillä sopeutetaan rakentaminen alueen maisemaan. Jätevesi- ja jätehuolto toteutetaan tonteilla voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

5.3 Aluevaraukset

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



Kaavaehdotus 4.7.2023

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

Rakennuspaikkojen määrä tai käyttötarkoitus ei muutu.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta uusien teiden / katujen rakentamista.

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

Rakennuslupien yhteydessä rakennusvalvonta valvoo, että esim. jätevesien käsittely järjestetään voimassa olevien sääntöjen mukaisesti.

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Rakennuspaikan rakennusoikeus on määritelty rakennusjärjestyksen mukaan. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen ympäristöön ja luonnonmaisemaan sopivaksi.

Asemakaavamerkinnot ja – määräykset ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartassa.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen valmiuden sallimassa ajassa.

6.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa ja valvoo kaavan määräysten toteuttamista sekä laitureiden rakentamista.

Lisätiedot:

Lisätietoja ranta-asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat

Uusikaupunki

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

puhelin 050 074 3087

sähköposti etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

osoite Välskärintie 2C, 23500 Uusikaupunki

Kaavan laativa konsultti

Arkkitehti Thomas Hagström

puhelin 0500-568063

sähköposti info@thomasark.fi

osoite Mustikkatie 9, 20720 Turku

Turussa 4.7.2023 (päivitetty 12.10.2023 (aloitusvaiheen mielipiteet) sekä 7.12.2023 ehdotusvaiheen lausunnot ja muistutukset)



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta 895 Uusikaupunki Täyttämispvm 12.10.2023
Kaavan nimi Kuusiston ranta-asemakaavan muutos 3
Hyväksymispvm Ehdotuspvm
Hyväksyjä Vireilletulosta ilm. pvm 31.08.2023
Hyväksymispykälä Kunnan kaavatunnus 895 45306
Generoitu kaavatunnus
Kaava-alueen pinta-ala [ha] 1,4470 Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] 1,4470

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,14
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,4470	100,0	200	0,01	0,0000	50
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,6420	44,4	200	0,03	0,0680	50
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,8050	55,6			-0,0680	
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	1,4470	100,0	200	0,01	0,0000	50
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,6420	44,4	200	0,03	0,0680	50
RA	0,6420	100,0	200	0,03	0,0680	50
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,8050	55,6			-0,0680	
M	0,8050	100,0			-0,0680	
W yhteensä						