

## Kuusiston ranta-asemakaavan muutos 3

Kaupunginhallitus 14.08.2023 § 208

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

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

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

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

Kaavatyön tavoitteena on muuttaa kaavaa siten, että vierasmaja on mahdollista rakentaa maastollisesti parempaan paikkaan. Nykykaavan korttelialueraja ja rakennusalan raja eivät kata maastollisesti parhaita rakennuspaikkoja. Nykykaava ei myöskään huomioi kiinteistöllä sijaitsevaa venevajaa, joka sijaitsee nykykaavassa osittain korttelialueen ulkopuolella. Kaavanmuutoksen yhteydessä rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala nostettaisiin rakennusjärjestyksen mukaisesti kahteensataan (200m<sup>2</sup>) kerrosalaneliömetriin.

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

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

Kaavoitettavalla alueella on tavanomaista saariston kasvillisuutta kuten pieniä mäntyjä, koivuja sekä kanervikkoa, rannassa avokalliota ja leppiä. Nykyisellä rakennusalueella on tontin isoimmat puut. Aluskasvillisuus on tavallista kanervikkoa, mustikkaa ym. Kiinteistöllä ei ole tiedossa mitään erikoiskasveja tms.

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

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

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

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

Ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet ovat muilta osin osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti, paitsi vierasmajan osalta. Vierasmajalle on osoitettu 30m<sup>2</sup> rakennusoikeus. Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa olla enintään yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>. Ranta-asemakaavaa tulee korjata tältä osin. Kaavaluonnoksen voi muutetussa asussaan asettaa julkisesti nähtäville.

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

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

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

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---

Kaupunginhallitus 23.10.2023 § 280

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

Kuusiston ranta-asemakaavan muutos 3 on ollut luonnoksena nähtävillä 31.8-2.10.2023. Luonnoksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai huomautusta, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa luonnoksesta 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 mitoitustarkastelua, ja kaavaselostusta tulee täydentää myös selvityksellä vapaan rannan määrästä ja riittävydestä.

Mm. rantasuunnitteluoppaan avulla voi perehtyä tarkemmin pihapiirin määrittelyyn: OP5 Rantojen suunnittelu haja-asutusalueella (doria.fi).

#### Kaavanlaatijan vastine:

Ratkaisuun vierasmajan sijoittamisesta varsinaisen korttelialueen ulkopuolelle on 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.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Kuusiston ranta-asemakaavan muutos 3 voidaan asettaa nähtäville.

Esittelijä:	Kaupunginjohtaja Atso Vainio
Päätösehdotus:	Kaupunginhallitus päättää asettaa kaavaehdotuksen virallisesti nähtäville ja pyytää lausunnot.
Päätös:	Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

Kaupunginhallitus 12.02.2024 § 43  
1413/10.02.03/2023

Valmistelija: Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén  
etunimi.sukunimi(ät)uusikaupunki.fi

Kuusiston ranta-asetemakaavan muutos 3 on ollut ehdotuksena nähtävillä 2.11.– 4.12.2023. Ehdotuksesta ei saatu yhtään lausuntoa tai muistutusta, mutta Varsinais-Suomen ELY-keskus toteaa seuraavaa: Ely-keskus pitää valitettavana, että kaavanlaatijan Ely-keskuksen luonnosvaiheen kannanotolle antamissa vastineissa ei ole huomioitu kaikkia Ely-keskuksen luonnoksesta antamia kommentteja. Ely-keskus toistaa luonnosvaiheessa antamia kommentteja.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että Kuusiston ranta-asetemakaavan muutos 3 on hyväksyttävissä, vaikka kaikkia Ely-keskuksen kommentteissa esitettyä ei olekaan huomioitu.

Esittelijä: Kaupunginjohtaja Atso Vainio

Päätösehdotus: Kaupunginhallitus päättää hyväksyä omalta osaltaan Kuusiston ranta-asetemakaavan muutos 3 ja esittää sen valtuustolle hyväksyttäväksi.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

---