



KOIVISTON SAAREN RANTA-ASEMAKAAVA OSALLISTUMIS- JA ARVIINTISUUNNITELMA 10.11.2021, täyd. 23.10.2023

Aloite

Aloitteen on tehnyt maanomistaja. Kaupunginhallitus on päättänyt 28.9.2020 solmia yhteistyösopimuksen A. Kiviniemi Oy:n kanssa Koiviston saaren kehittämistä. Samalla on päätetty käynnistää alueen ranta-asemakaavoitus.

Yhteistyökumppani on vetäytynyt hankkeesta marraskuussa 2022. Syksyllä 2023 kaupunki on päättänyt jatkaa hanketta uusin tavoittein.

Suunnittelualue



Suunnittelualueen sijainti

Kartta ©Maanmittauslaitos

Suunnittelualue sijaitsee Uudessakaupungissa noin kuusi kilometriä ja 10-15 minuutin venematkan päässä keskustasta lounaaseen. Ranta-asemakaava laaditaan Koiviston saaren kartassa osoitetulle alueelle. Alueen koko on noin 106 ha, josta maa-aluetta noin 57,3 ha ja vesialuetta noin 48,7 ha.



Ilmakuva alueesta

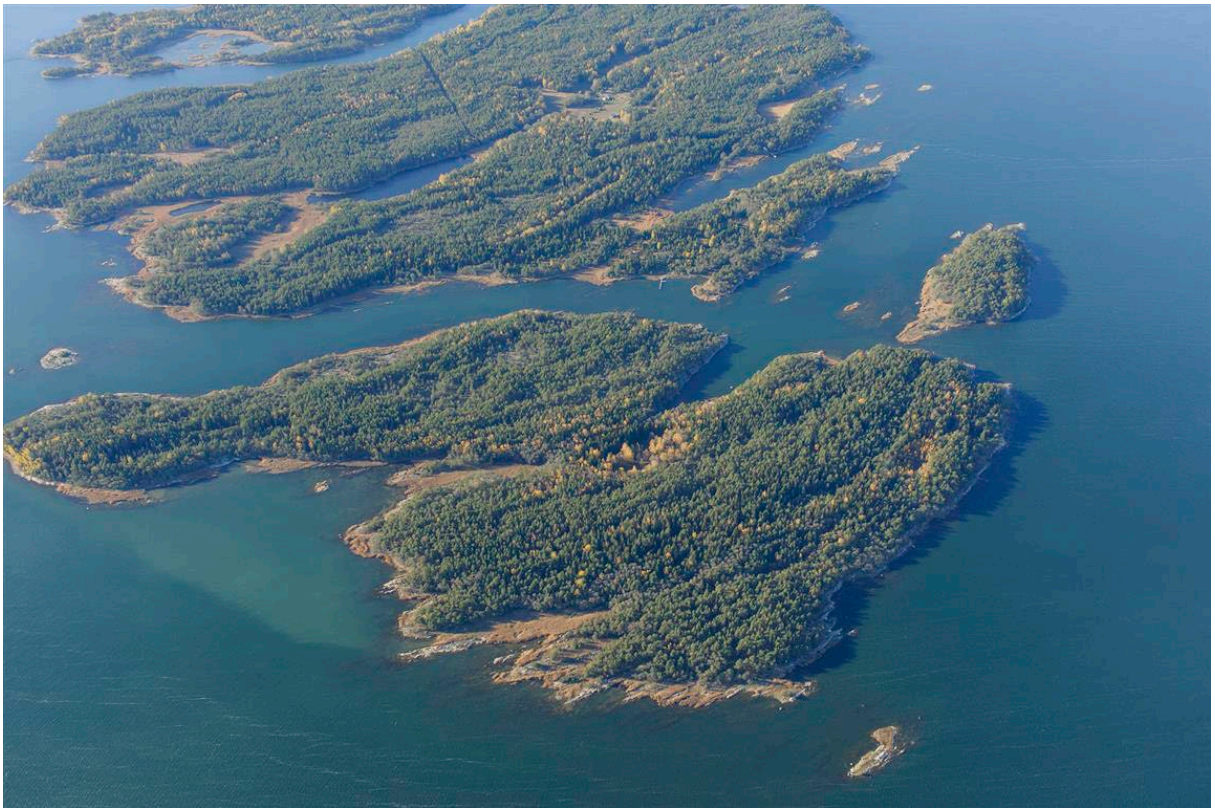
Kuva ©Maanmittauslaitos

Alueen yleiskuvaus

Koiviston saari koostuu kolmesta osasta, joista pääsaaren itäinen osa on varsinainen Koiviston saari ja länsipuoleinen osa Rymmi. Kaava-alueeseen kuuluu lisäksi pääsaaren luoteispuolelle sijaitseva Latokari ja saarten välinen merialue. Pääsaaren osat ovat liittyneet yhteen saareksi maakohoamisen myötä. Saaren osia yhdistää kosteapohjainen, jo pitkään puustoisena ollut maatumä.

Alueella on ollut aikoinaan kalastajatorppa hakamaineen ja peltoineen. Myöhemmin Koiviston saari on ollut kaupungin retkeilyalueena. Saarella on ollut kymmenen vuokramökkiä, kaksi sauna, ravintola ja putka. Uimaranta-käytössä olevia rannan osia on ollut useita. Alueelle on ollut kesäisin säännöllinen varsin tiheä vesibussireittiliikenne. Tällä hetkellä alueella on rakennuskannasta jäljellä sauna sekä muutamia huonokuntoisia vuokramökkejä. Saarenosien välissä on suojaisa, luoteeseen avautuva luonnonsatama. Saaren korkein kohta, 12 mpy, on luonnonsataman eteläpuolella Rymmin pohjoispäässä.

Maaperä on kallioista ja pääosin metsäpeitteistä. Alueen luontotyytit ovat pääasiassa tavanomaisia kangasmaaluontotyyppisiä, jotka sijaitsevat kallioharjanteiden ja kosteikkopainanteiden välisillä alueilla. Alueella on useita pienialaisia maankohoamisen myötä muodostuneita kallioiden välisiä pääosin puuttomia suopainanteita.



Viistoilmakuva alueelta
kaupunkisuunnittelu

©Uudenkaupungin kaupunki,

Suunnittelutilanne

Maakuntakaava



Ote Maakuntakaavasta

VARSINAIS-SUOMEN MAAKUNTAKAAVA

(Vakka-Suomi, Loimaan seutu, Turunmaa ja Turun seudun kehyskunnat).
Vahvistettu YM 20.03.2013.

Maakuntakaavassa Koiviston saaren pohjoisosa on merkinnällä "R, retkeily- ja matkailutoimintojen alue / kohde. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet."

V VIRKISTYSALUE / -KOHDE

Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet.



LUONNONSATAMA, LAITURI, SUOJASATAMA TAI ANKKURIPAIKKA

Aluetta koskevat maakuntakaava yleismääräykset:

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.

VARSINAIS-SUOMEN LUONNONARVOJEN JA -VAROJEN VAIHEMAAKUNTAKAAVA



Ote Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava

Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavassa Koiviston saarten pohjoisosa on merkinnällä "R, retkeily- ja matkailutoimintojen alue / kohde. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät retkeily- ja matkailualueet." Saaren eteläosa ja Latokari ovat merkinnällä "V, virkistysalue / -kohde. Valtakunnallisesti, maakunnallisesti tai seudullisesti merkittävät ulkoilu-, retkeily-, urheilu- ja muut virkistysalueet."

Koiviston saaren luoteisosan lahti on merkinnällä " luonnonsatama, laituri, suojasatama tai ankkuripaikka".

Yleiskaava



Ote yleiskaavasta

©Uudenkaupungin kaupunki ©Maanmittauslaitos

Alueella on voimassa kaupunginvaltuuston 14.12.1992 hyväksymä ja Turun ja Porin Lääninhallituksen 25.08.1994 vahvistama yleiskaava.

Yleiskaavassa alue on pääosin merkinnällä "VR, retkeily- ja ulkoilualue. Retkeilyä ja ulkoilua varten varattu alue, jolle voidaan sijoittaa ulkoilupolkuja sekä ulkoiluun liittyviä rakennuksia ja laitteita. Alueen kasvillisuus on hoidettava luonnontilassa." Luonnon sataman alue on merkinnällä "LV, vesiliikenteen alue".

Mitoitus vyöhyke loma-asunnoille on IV, neljä loma-asuntoyksikköä rantakilometriä kohti tai yksi loma-asuntoyksikkö 4 ha:n maa-alueetta kohti, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 75% tulee jättää vapaaksi.

Ranta-asemakaava

Alueella ei ole ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty Kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 § 52 ja se tuli voimaan 14.8.2018.

Aluetta koskevat selvitykset

Alueelle on laadittu luontoselvitys 2021, Koiviston saaren luontoselvitys 2021. Varsinais-Suomen luonto- ja ympäristöpalvelut 2021. Alueella on paikallisesti arvokkaita luontokohteita.

Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet.

Lounais-Suomen ympäristökeskuksen raportin "Alimmat suositeltavat rakentamiskorkeudet Varsinais-Suomessa ja Satakunnassa" mukaan rakentamisen minimikorkeus Uudessakaupungissa merialueella on +2,32 m (N2000), johon lisätään mahdollinen aaltoiluvara.

(Uusikaupunki N60 -> N2000 = +32 cm)

Pohjakartta

Alueelle on laadittu pohjakartta 1:2000, joka täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa ranta-asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Maanomistus

Alue on Uudenkaupungin kaupungin omistuksessa.

Kaavatyön tavoitteet

Tavoitteena on omarantaisten lomarakennuspaikkojen osoittaminen.

Kaavatyön vaikutusten arviointi

Kaavatyön vaikutusten arvioinnissa vertailukohtana voidaan pitää sitä, että alueella ei tapahdu muutoksia. Tällöin rakentamista säätelee yleiskaava.

Ranta-asemakaavaa valmisteltaessa arvioidaan muutoksesta aiheutuvia vaikutuksia:

- vaikutukset rakennettuun ympäristöön
- vaikutukset maisemakuvaan
- vaikutukset luonnonympäristöön (luonnonoloihin)
- vaikutukset ympäristön turvallisuuteen ja viihtyisyyteen

Osalliset

Osallisia ovat kaavoitettavan maa-alueen maanomistaja, rajanaapurit, kaupungin asukkaat sekä muut alueella toimivat yhdistykset ja järjestöt sekä viranomaiset.

Viranomaiset ja lausunnonantajat: Kaupungin eri hallintokunnat, Varsinais-Suomen liitto ja Varsinais-Suomen ELY-keskus sekä Vakka-Suomen Voima (VSV).

Kaavantyön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

1. Vireille tulo

Ranta-asemakaavoitus on käynnistynyt kaupunginhallituksen päätöksellä 28.9.2020. Kaavoituksen tavoitetta tarkistettiin ja kaupunkisuunnittelujaosto päätti uusista tavoitteista 26.10.2023.

2. Kaavan laatija selvittää lähtökohdat ja perustiedot sekä valmistelee osallistumis- ja arviointisuunnitelman

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma asetetaan nähtäville vähintään 30 vrk ajaksi, jolloin osallisilla on mahdollisuus suullisen tai kirjallisen mielipiteen jättämiseen.

3. Kaavan laatija laatii ranta-asemakaavaluonnoksen, jonka kaupunkisuunnittelujaosto hyväksyy ja asettaa nähtäville (1-3/2024)

- Ranta-asemakaavan vireilletulo kuulutetaan
- Järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu
- Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan Uudenkaupungin Sanomissa ja Vakka-Suomen Sanomissa sekä seuraavissa paikoissa:
 - Passarissa, osoitteessa Rauhankatu 3
 - verkkosivuilla osoitteessa: uusikaupunki.fi
- Kaupunkilaiset ja osalliset voivat esittää mielipiteen suullisesti tai mielellään kirjallisesti, materiaali toimitetaan kirjaamoon kirjaaamo@uusikaupunki.fi tai palvelupiste Passariin Rauhankatu 10
- Luonnoksesta pyydetään lausunnot

4. Kaavan laatija valmistelee ehdotuksen hyväksytyin luonnoksen pohjalta

- Saatujen mielipiteitten jälkeen valmistellaan ranta-asemakaavaehdotus, jonka kaupunginhallitus hyväksyy nähtäville asetettavaksi.
- Ehdotuksesta pyydetään lausunnot

5. Lausuntojen ja mielipiteiden vuoksi tehdään mahdolliset muutokset ehdotukseen

- Tarvittaessa järjestetään viranomaisneuvottelu

6. Kaupunginhallitus asettaa kaavaehdotuksen asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. (4-6/2024)

- Nähtävillepanosta kuulutetaan.
- Kaavoitukseen liittyvät ilmoitukset julkaistaan Uudenkaupungin Sanomissa ja Vakka-Suomen Sanomissa sekä seuraavissa paikoissa:
 - Kaupunkisuunnittelun osastolla kaupungintalon 3. kerroksessa
 - Passarissa osoitteessa Rauhankatu 3
 - Verkkosivuilla osoitteessa: uusikaupunki.fi
- Nähtävilläoloaikana kaupunkilaiset ja osalliset voivat jättää kirjallisen muistutuksen

7. Kaupunginhallitus hyväksyy ehdotuksen ja esittää sen kaupunginvaltuustolle hyväksyttäväksi

8. Kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan (8-9/ 2024)

- Kaavan hyväksymistä koskevasta päätös asiakirjoineen toimitetaan MRA 94 §:n mukaisesti Varsinais-Suomen ELY-keskukseen
- Kaavan hyväksymistä lähetetään tieto osallisille ja niille, jotka kaavan nähtävillä ollessa ovat sitä pyytäneet.
- Kaupunki lähettää voimaan tulleen asemakaavan MRA 95.2 §:ssä mainituille tahoille.

9. Kaava saa lainvoiman 11/ 2024

- Kaavan hyväksymisestä kuulutetaan kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla.
- Kaava tulee voimaan lehtikuulutuksilla.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa voidaan täsmentää ja täydennetään tarpeen mukaan kaavan valmistelun kuluessa. OAS:n viimeisin versio on luettavissa kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

YHTEYSTIEDOT

Kaavatyön aloittamisesta ilmoitetaan kaupungin kuulutuksissa sekä kirjeitse ulkopaikkakuntalaisille osallisille. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kaupungin ilmoitustaululla ja verkkosivuilla.

Kirjalliset mielipiteet lähetetään osoitteeseen
Hallinto- ja elinvoimapalvelut, Kirjaamo, PL 20, 23501 Uusikaupunki.
kirjaamo@uusikaupunki.fi

Lisätietoja:**Kaupunginarkkitehti**

Leena Arvela-Hellén

050 0743087

etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

Uudenkaupungin Kaupunki

Kaupunkisuunnittelu

PL 20

23501 UUSIKAUPUNKI

Käyntiosoite

Mörnenkatu 2

23500 UUSIKAUPUNKI

Hankkeen alkuvaiheessa kaavan laatijana on toiminut

Arkkitehtitoimisto Tarmo Mustonen Oy

Tarmo Mustonen, arkkitehti SAFA , YKS 189

Lehmustie 27 A 16-17

20720 Turku

02 2424 963

etunimi.sukunimi @ark-mustonen.fi