

## Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	3
1.1 Tunnistetiedot .....	3
Korsaaren ranta-asemakaavan muutos. ....	3
Uusikaupunki, 895-451-1-3, 406-1-36, 406-1-37 ja 466-3-39.....	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus .....	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	3
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 .....	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus .....	4
3.1.2 Luonnonympäristö .....	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö.....	4
3.1.4 Maanomistus.....	5
3.2 Suunnittelutilanne .....	5
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset .....	5
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	7
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve .....	7
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	7
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
4.3.1 Osalliset .....	7
4.3.2 Vireille tulo .....	8
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely .....	8
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	8
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet .....	8
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset .....	9
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
5.1 Kaavan rakenne .....	9
5.1.1 Mitoitus .....	9
5.1.2 Palvelut.....	9
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	9
5.3 Aluevaraukset.....	10

5.4 Kaavan vaikutukset.....	10
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan .....	10
5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen .....	11
5.5 Ympäristön häiriötekijät .....	11
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset .....	11
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	11
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus .....	11
6.2 Toteutuksen seuranta .....	11
LIITTEET    Kts. liiteluettelo, kohta 1.4 .....	12

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

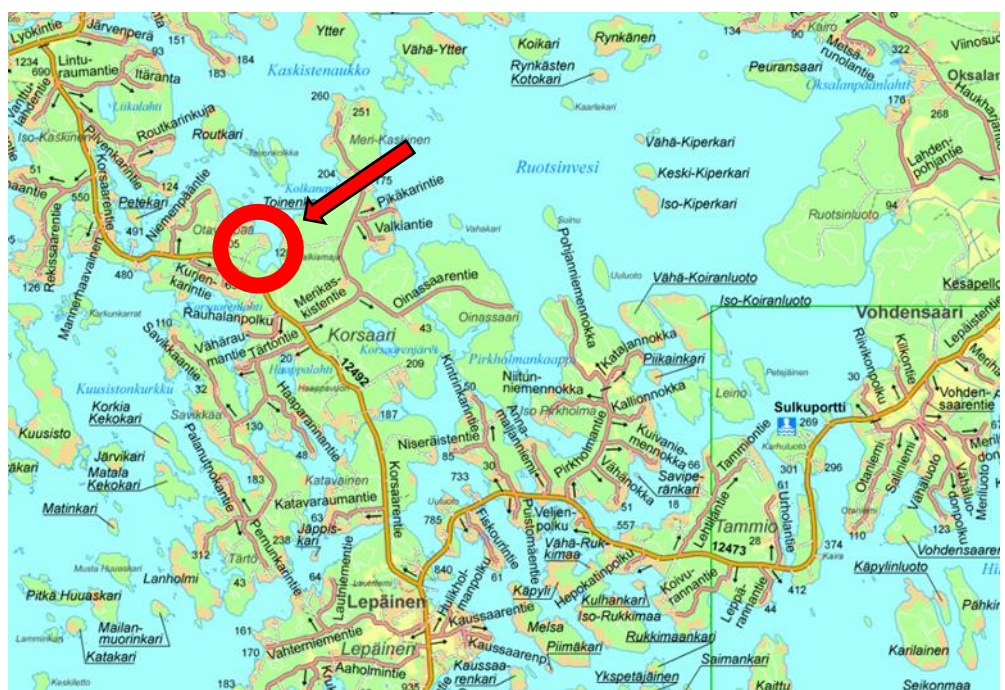
### 1.1 Tunnistetiedot

Korsaaren ranta-asemakaavan muutos.

Uusikaupunki, 895-451-1-3, 406-1-36, 406-1-37 ja 466-3-39.

### 1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 5,8 ha. Suunnittelualue sijaitsee n. 10 km Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen (linnuntietä).



*Ranta-asemakaava-alueen sijainti*

### 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ranta-asemakaavamutoksen nimi on Korsaaren ranta-asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa yksi RA-tontti (loma-asuntojen korttelialue) AO-alueeksi (erillispientalojen korttelialueeksi). Toisen RA-tontin rakennusoikeus on tarkoitus nostaa rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle.

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavakartta, kaavamerkinnät ja –määräykset
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Liite 3. Seurantalomake (ehdotusvaiheessa)
- Liite 4. Luontoselvitys (ehdotusvaiheessa)

## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Uudenkaupungin yleiskaava

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kiinteistönomistajien aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 13.3.2024.

**Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille xx.xx.xxxx ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville xx-xx.xxxx**

### 2.2 Ranta-asemakaava

Kaavoitettavan alueen koko on noin 5,8 ha. Alue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO), loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), vesialueeksi (W) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).

### 2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

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

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 360 metriä. Kiinteistöillä sijaitsee loma-asuntoja sivurakennuksineen.

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Pihapiirit ovat pääosin rakennettuja, muilta osin muutosalue on metsävaltaista. **Täydentyä ehdotusvaiheessa, muutosalueella tehdään kevään / kesän 2024 aikana luontoselvitys.**

#### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalue sijaitsee Korsaaressa koillisosassa. Korsaaressa on sekä loma-

asutusta että ympärivuotista asumista.

#### Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

#### Tekninen huolto

Muutosalueelle tulee kunnan vesi ja viemäri sekä sähkö.

#### Liikenne

Korsaaren läpi kulkeva Korsaarentie on osa Velhoveden rengastietä. Muutosalueen tonteille johtava tie on päättyvä mökkitie, jossa muuta liikennettä ei ole.

#### Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

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

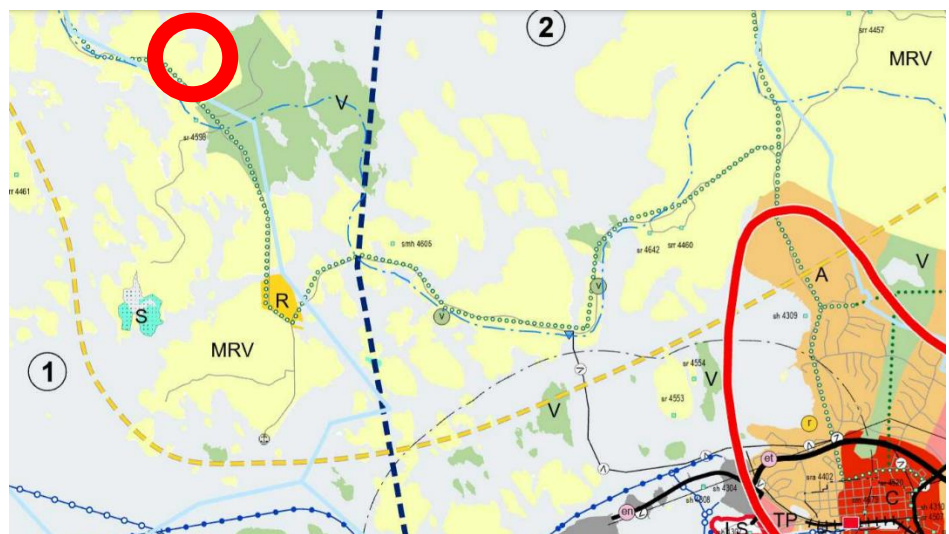
#### 3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

### 3.2 Suunnittelutilanne

#### 3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

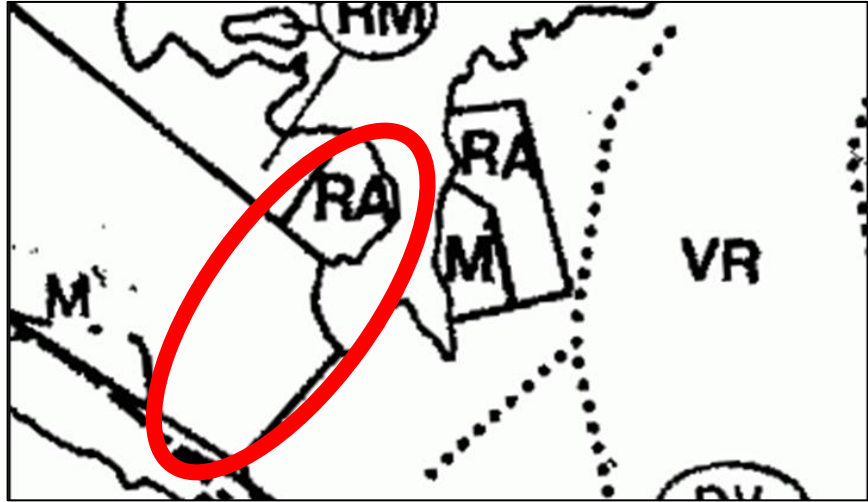
#### Maakuntakaavoitus



Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistamassa Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysaluetta (MRV). Loma-asutuksen mitoitus on 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40%.

## Yleiskaava

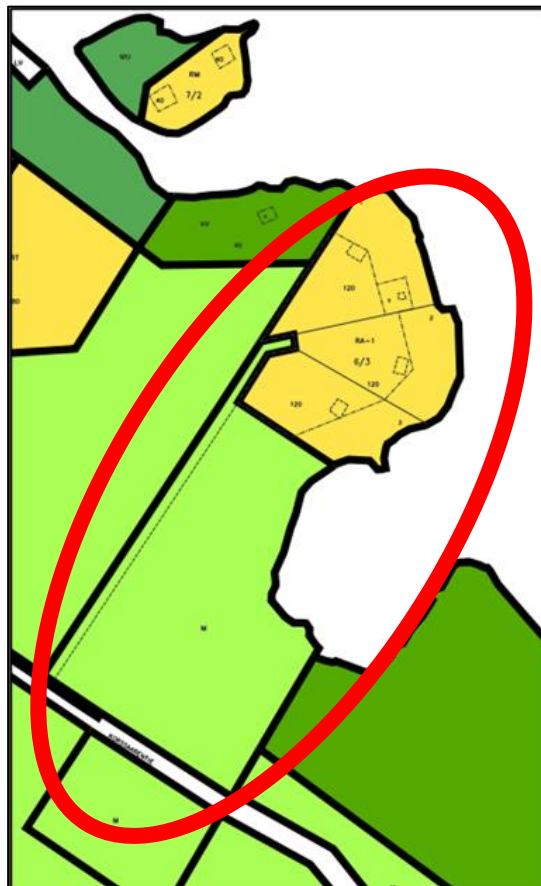
Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA- ja M-alueeksi.



*ote yleiskaavasta*

## Ranta-asemakaava

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).



*Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta*

## 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-asemakaavamuutoksen nimi on Korsaaaren ranta-asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa yksi RA-tontti (loma-asuntojen korttelialue) AO-alueeksi (erillispientalojen korttelialueeksi). Toisen RA-tontin rakennusoikeus on tarkoitus nostaa rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle.

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 360 metriä. Alue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 13.3.2024.

**Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille xxx ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville xxx.**

### 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 13.3.2024.

**Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille xx.xx.xxxx ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville xx-xx.xxxx.**

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.

**Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään / saatiin xx mielipidettä. (täydentyy ehdotusvaiheessa).**

#### 4.3.4 Viranomaisyhteistyö

**Viranomaisilta pyydetään lausunnot ranta- asemakaavanmuutosluonnoksesta.**

**Mahdolliset lausunnot...**

**Kaavanlaatijan vastine:**

...

**Viranomaisilta pyydetään lausunnot ranta- asemakaavanmuutosehdotuksesta.**

**Mahdolliset lausunnot...**

**Kaavanlaatija:**

...

#### 4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa yksi RA-tontti (loma-asuntojen korttelialue) AO-alueeksi (erillispientalojen korttelialueeksi). Toisen RA-tontin rakennusoikeus on tarkoitus nostaa rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle.



#### 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 5,8 ha.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa ympärivuotiseen käyttöön rakentaa:

- yksiasuntoinen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään puolitoista.
- kokonaisrakennusoikeus on 300 m<sup>2</sup>.

Loma-asuntojen korttelialueella saa rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla rakentaa:

- yksiasuntoinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi.
- kokonaisrakennusoikeus on 200 m<sup>2</sup>.

Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Muutosalueelle on osoitettu yksi erillispientalon rakennuspaikka sekä yksi loma-asuntojen rakennuspaikka, joiden rakennusoikeus on yht. 500 k-m<sup>2</sup>.

##### 5.1.2 Palvelut

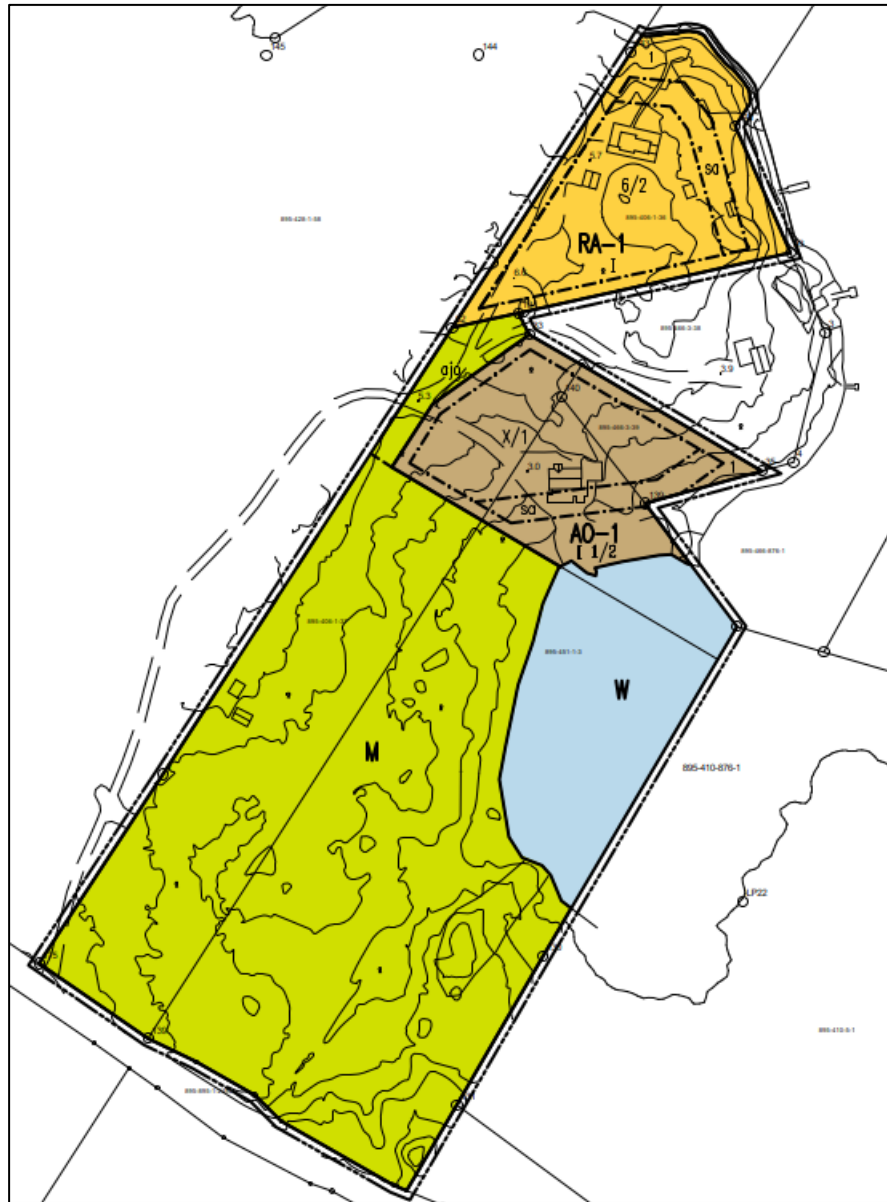
Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

#### 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 erillispientalojen-korttelialueeksi (AO), loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), vesialueeksi (W) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).



Kaavaluonnos 13.3.2024

### 5.4 Kaavan vaikutukset

#### 5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Vapaan rannan osuus pysyy miltei muuttumattomana, AO-korttelialueen rajaa on siirretty n. 10 metriä etelään, noudattaen rakennetun rannan rajaa. Poikkeusluvan turvin ympärivuotiseen

käyttöön rakennetun asuinrakennuksen rakennuspaikka osoitetaan kaavassa AO-korttelialueeksi. Kaava-alueen toinen rakennuspaikka pysyy loma-asuntojen korttelialueena.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta uusien teiden / katujen rakentamista.

#### **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**

Rakennuspaikkojen rakennusoikeus on määritelty rakennusjärjestyksen mukaan. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen ympäristöön ja luonnonmaisemaan sopivaksi. Alueelle on osoitettu AO-korttelialue (erillispientalojen korttelialue), RA-alue (loma-asuntojen korttelialue), vesialue (W) sekä M-alue (Maa- ja metsätalousalue).

Asemakaavamerkinnot ja – määräykset ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartassa.

### **6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

#### **6.1 Toteuttaminen ja ajoitus**

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

#### **6.2 Toteutuksen seuranta**

Rakennusvalvonta seuraa ja valvoo kaavan määräysten toteuttamista sekä teiden, kunnallistekniikan 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

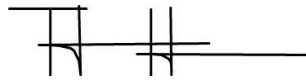
Arkkitehti Thomas Hagström

puhelin 0500-568063

sähköposti info@thomasark.fi

osoite Mustikkatie 9, 20720 Turku

Turussa 13.3.2024

A stylized handwritten signature consisting of a horizontal line with two vertical strokes on the left and two vertical strokes on the right, connected by a horizontal line.

Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

**LIITTEET**

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4