

4.7.2023
UUSIKAUPUNKI
ANENKARIN
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 22.9.2023 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	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista.....	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Ranta-asemakaava.....	4
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö.....	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	7
3.1.4 Maanomistus	8
3.2 Suunnittelutilanne	8
3.2.1 Kaava-alueen koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	8
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve.....	10
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1 Osalliset	10
4.3.2 Vireille tulo	11
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	11
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	11
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 Kaavamerkinnot 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

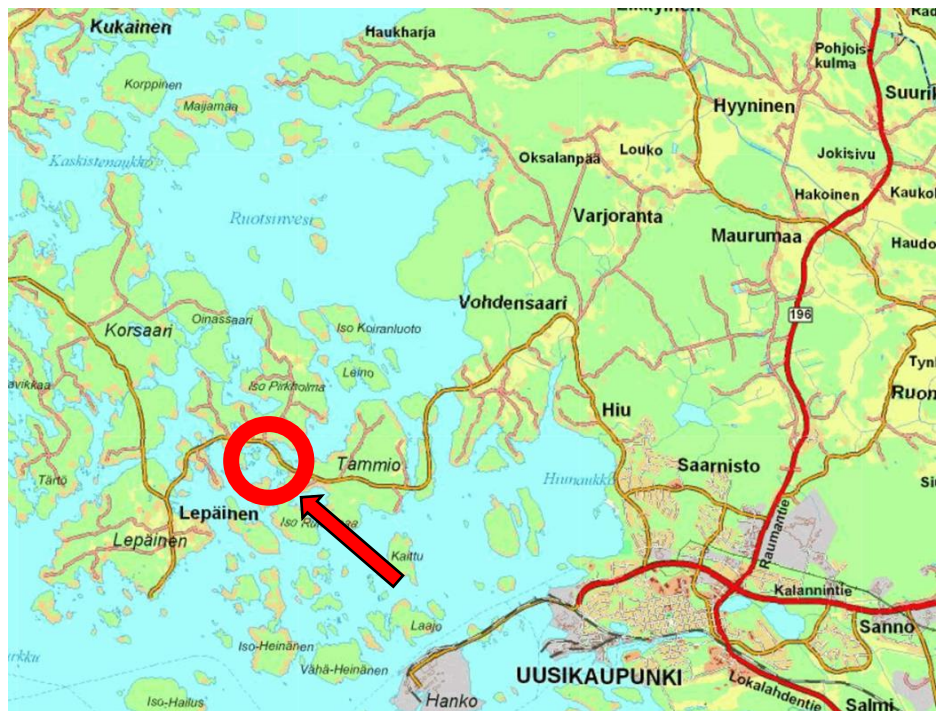
1.1 Tunnistetiedot

Anenkarin ranta-asemakaavan muutos 2

Uusikaupunki, Aninkari, 895-472-4-64

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 1,15 ha. Suunnittelualue sijaitsee Aninkarilla, n. 5 km Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen (linnuntietä).



Ranta-asemakaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ranta-asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa RA-korttelialue AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue). Samalla rakennusten yhteenlaskettu kokonaiskerrosala nostettaisiin rakennusjärjestyksen mukaisesti kolmeensataan (300m²) kerrosalaneliöön.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 3. Seurantalomake (Ehdotusvaiheessa)

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista

Uudenkaupungin yleiskaava

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavan laatiminen lähti liikkeelle kiinteistön 895-472-4-64 omistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 4.9.2023.

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

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavoitettavan alueen koko on noin 1,15 ha. Alue osoitetaan AO-1-korttelialueeksi (Erillispientalojen korttelialue) sekä M-alueeksi (Metsätalousalue).

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. 140 metriä. Kiinteistö 895-472-4-64 on rakentamaton.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalueella havupuut ovat vallitsevat puulajit. Aluskasvustoa on melko vähän, alue on melko kallioista, ja koko länsiranta on kallioinen. Makeanveden altaan puolella kasvaa myös lehtipuita.



Kuva tierasitealueelta



Länsiranta



Länsiranta



Muutosalueen maastoa



Makean veden altaan rantaviiva



Makean veden altaanpuoleinen alue

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Aninkarilla on jonkin verran loma- ja ympärivuotista asutusta. Korttelialueet on keksitetty saaren länsi- ja lounaisosaan, pohjoispuoli on rakentamatonta metsäaluetta.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Tekninen huolto

Vesi ja viemärijohdot on tarkoitus vetää meren kautta länsinaapurin pojoisrantaan ja siitä jatkaen kaikille länsirannan kiinteistöille.

Liikenne

Lepäistentie kulkee Aninkarin läpi. Lepäistentie on osa ns. Velhoveden kierrosta, jossa pääsee kiertämään makeanveden altaan läpi Uudenkaupungin pohjoisen saariston. Liikennemäärät ovat kuitenkin suhteellisen pieniä.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Muutosalue sijaitsee Lepäistentien molemmin puolin. Suunniteltu rakennuspaikka sijaitsee n. 100 m päässä tieltä. Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-aineksia taikka muita ympäristön häiriötekijöitä.

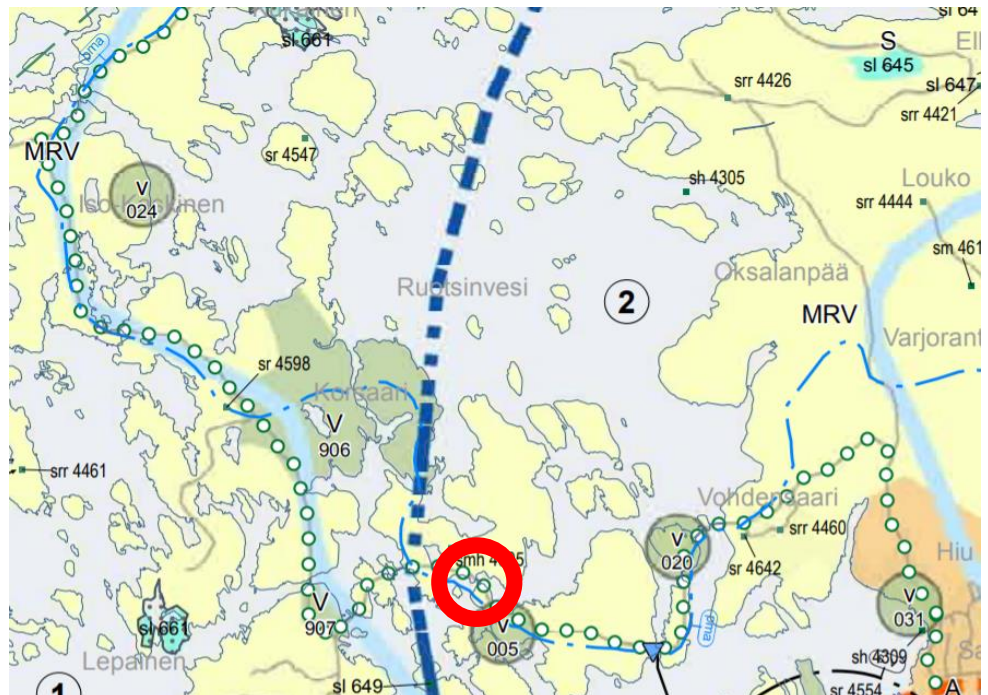
3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-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 MU-alueeksi.



ote yleiskaavasta

Ranta-asemakaava

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa muutosalueelle on osoitettu yksi lomarakennuspaikka (RA). Kiinteistön itäosa on osoitettu M-alueeksi (metsätalous-alue). RA- ja M-alueen välillä on yhteiskäyttöinen tiealue.



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-asemakaavanmuutoksen tavoitteena on RA-korttelialueen muuttaminen AO-korttelialueeksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 4.9.2023.

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

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 4.9.2023.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille xx.xx.xxxx ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville xx.xx-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 / satiin xx mielipidettä. (täydentyy ehdotusvaiheessa)

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot ranta- asemakaavanmuutosluonnoksesta. Luonnoksesta saatiin / ei saatu lausuntoja. (täydentyy ehdotusvaiheessa).

Viranomaisilta pyydetään lausunnot ranta- asemakaavanmuutosehdotuksesta.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavanmuutoksen tavoitteena on muuttaa RA-korttelialue AO-korttelialueeksi.

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 1,15 ha.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa rakentaa:

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala olla 200 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä olla enintään puolitoista(1½)

Kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 m²

Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

5.1.2 Palvelut

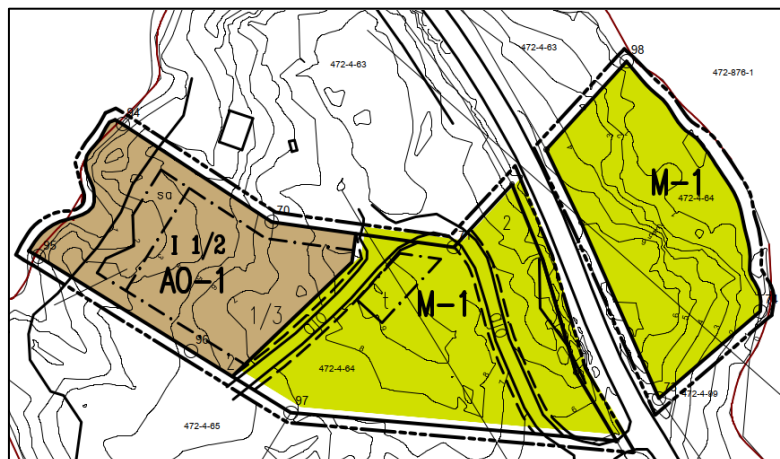
Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

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

Ranta-asemakaavassa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO-1) sekä metsätalousaluetta (M).



Kaavaehdotus 22.9.2023

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Rakentamattoman rannan osuus ei muutu. Kaavanmuutos tuo yhden ympärivuotisen rakennuspaikan lisää alueelle nykyisten kolmen lisäksi.

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-korttelialuetta (erillispientalojen korttelialuetta) sekä M-aluetta (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

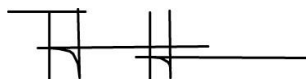
Arkkitehti Thomas Hagström

puhelin 0500-568063

sähköposti info@thomasark.fi

osoite Mustikkatie 9, 20720 Turku

Turussa 22.9.2023



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4