

**13.3.2024
UUSIKAUPUNKI
KORSAAREN
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
RK 40601**

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 13.3.2024 laadittua ranta-asemakaavakarttaa

HYVÄKSYMISVAIHE

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	4
1.1 Tunnistetiedot	4
Korsaaren ranta-asemakaavan muutos.....	4
Uusikaupunki, 895-451-1-3, 406-1-36, 406-1-37 ja 466-3-39.	4
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista.....	5
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2 Ranta-asemakaava.....	5
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	5
3 LÄHTÖKOHDAT	5
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	5
3.1.2 Luonnonympäristö.....	5
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	10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1 Osalliset	10
4.3.2 Vireille tulo	10
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	10
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	11
4.3.5 Selvitykset.....	13
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	13
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	13
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	13
5.1 Kaavan rakenne	13
5.1.1 Mitoitus	13
5.1.2 Palvelut	14
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14

5.3 Aluevaraukset.....	14
5.4 Kaavan vaikutukset.....	15
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan.....	15
5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen	15
5.5 Ympäristön häiriötekijät	16
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset	16
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	17
6.2 Toteutuksen seuranta.....	17
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4	17

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

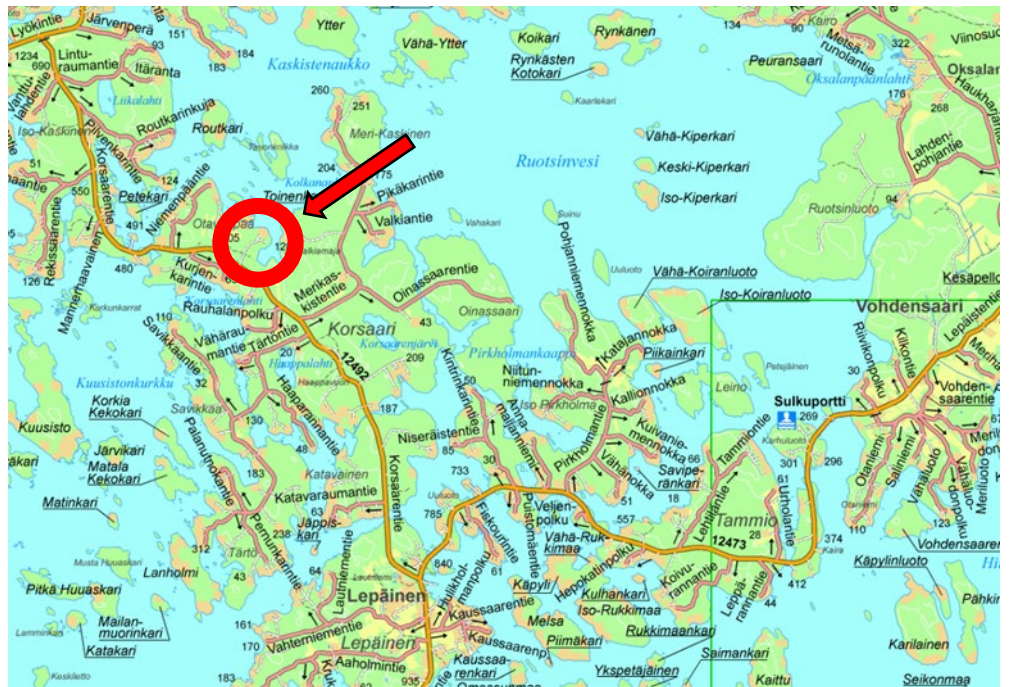
1.1 Tunnistetiedot

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 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.

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 2.5.2024 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville 16.5-17.6.2024.

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

Muutosalueella tehtiin kevään / kesän 2024 aikana luontoselvitys.

Selvitysalueen pohjoisosassa on muutamia rakennettuja tontteja. Muuten selvitysalue on metsäinen. Pääosin nuorehkoja, mutta tiheitä metsiä kirjavoittavat pienet karut kalliot. Aluetta etelässä halkovan Korsaaarentien pohjoispuolella sijaitsee pieni avosuolaikku. Vehakkaanpuhdin pohjukassa kasvaa kapealti ilmaversoisia vesikasveja.

Selvitysalueelta löytyi yksi arvokas luontotyyppikohde, pieni avosuolaikku.



Pieni avosuolaikku selvitysalueella



Avosuolaikun sijainti kartalla

Selvityksen yhteenvedossa todetaan että:

”Kiinteistön 895-406-1-37 eteläosassa sijaitseva suolaikku on arvokas luontotyyppi. Se tulisi jättää rakentamatta ja säilyttää jatkossakin ojittamattomana. Nevan viereisen korpireunuksen säilyminen on välttämätöntä, jotta myös avosuolaikku voisi säilyä. Kohde tulisi jättää myös metsänkäsittelyn ulkopuolelle ja avosuolaikun reunalle tulisi jättää metsänhoidon suositusten mukainen suojavyöhyke niilläkin kohdilla, joissa ei ole varsinaista korpireunusta, vaan avosuo rajautuu suoraan kivennäismaan metsään.”.

Linnustoon perustuvia tai muitakaan maankäyttösuosituksia ei ole tarpeen esittää.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalue sijaitsee Korsaaaren koillisosassa. Korsaaarella 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

Korsaaaren läpi kulkeva Korsaaarentie on osa Velhoveden rengastietä. Muutosalueen tonteille johtava tie on päättävä mökkitie, jossa muuta liikennettä ei ole.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

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

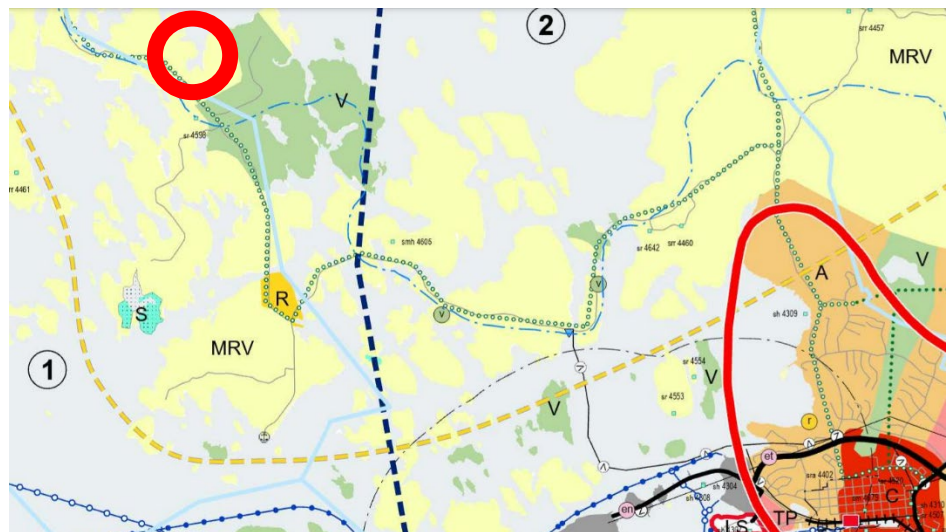
3.1.4 Maanomistus

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.



RA LOMA-ASUNTOALUE.

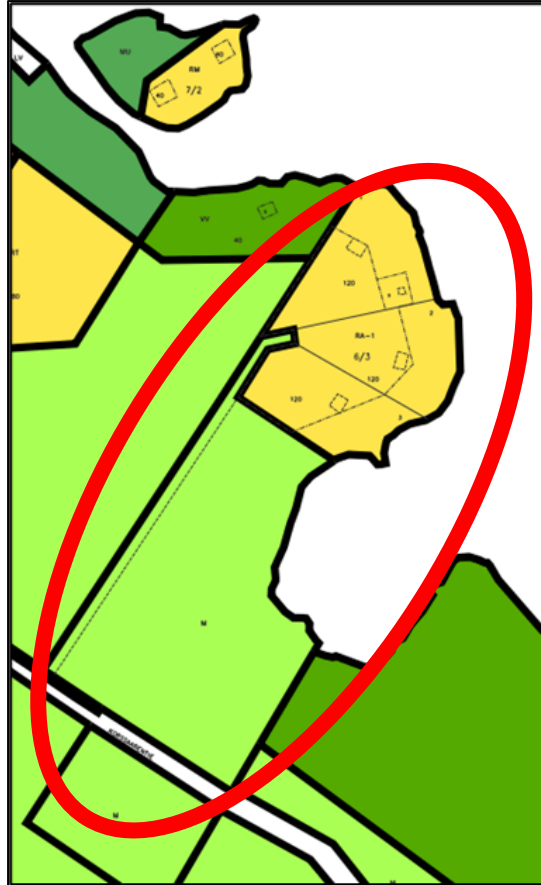
LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOITTA A LOMA-ASUNTOJA S I T E N , E T T Ä R A K E N N U S O I K E U S M Ä Ä R Ä Y T Y Y T I L A N P I N T A - A L A N J A R A N T A V I I - V A N P I T U U D E N P E R U S T E E L L A . O H E I S T E N M I T O I T U S O H J E I D E N M U K A I S E S T I . R A K E N T A M I N E N O N S I J O I T E T T A V A P U U S T O N S U O J A A M A N A J A S I T E N , E T T Ä R A K E N - N U S T E N S I V U R Ä Y S T Ä Ä T O V A T P Ä Ä S Ä Ä N T Ö I S E S T I R A N N A N S U U N T A I S E T . V A J A - J A S A U N A R A K E N N U K S E T O N S I J O I T E T T A V A L O M A - A S U N T O J E N L Ä H E L L E J A N E O N S U U N N I T E L T A V A Y H T E N Ä I S E S T I . K A I K E S S A R A K E N T A M I S E S S Ä S E K Ä L A I T U R I E N J A M U I D E N R A K E N T E I D E N T E O S S A O N L U O N N O N T I L A I N E N M A I S E M A M A H D O L L I S U U K S I E N M U K A A N S Ä I L Y T E T T Ä V Ä .

M MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

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 2.5.2024 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville 16.5-17.6.2024.

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 2.5.2024 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville 16.5-17.6.2024.

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 mielipidettä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot ranta- asemakaavanmuutosluonnoksesta.

ELY-keskus ei anna asiasta lausuntoa, mutta toteaa kommenttinaan seuraavaa:

Rantarakentaminen

Kaavaselostuksen kuvaus alueen suunnittelutilanteesta on suppea ja sitä tulee täydentää. Esimerkiksi kaavamuutosta ohjaava yleiskaava on esitelty vain maininnan tasolla.

ELY-keskus toteaa, että ranta-asemakaava kaavamuotona on tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Pysyvä asuminen alueella ei ole myöskään alueen yleiskaavan mukaista.

ELY-keskus kehottaa kaupunkia kiinnittämään huomiota vakituista asutusta rannoille lisäävien kaavamuutosten yhdyskuntarakennetta hajauttavaan vaikutukseen.

Voimassa oleva ranta-asemakaava ohjaa rakennusten puuverhoiluun. Periaatteesta olisi hyvä pitää kiinni myös kaavamuutoksessa, nyt kaavaluonnoksessa esitetyt yleiset määräykset ohjaavat vain puurakenteisiin rakennuksiin.

Ilmastovaikutukset

Kaavaselostuksessa ei ole käsitelty kaavan ilmastovaikutuksia lainkaan. Kaavaselostusta tulee tältä osin täydentää. Apuna voi käyttää esimerkiksi KILVA (kaavan ilmastovaikutusten arviointi) - työkalua, <https://kilva.azureedge.net/> .

Maisemavaikutukset

Kaavaselostuksessa ei ole juurikaan tunnistettu kaavan maisemavaikutuksia. Kaavaluonnoksessa esitetyillä määräyksillä mahdollistetaan rakennuspaikkakohtaisen rakennusten enimmäismäärän nostaminen kolmesta kuuteen, millä voi olla maisemallisia vaikutuksia. Myös muulla rakentamisen ohjaamisella, esimerkiksi materiaalivalintojen ohjaamisella, on merkitystä maisemavaikutusten kannalta.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus voi ottaa kantaa kaavaan tarkemmin ehdotusvaiheessa, kun luontoselvitys kaavamuutosta varten on valmistunut. Luontoselvitystä varten voidaan hyödyntää SYKE:n ja ympäristöministeriön 2024 päivitettyä opasta: Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle (2024).

Yleisesti voidaan kuitenkin luonnonsuojelun osalta todeta, että Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys

myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunnitellessa, tulee esim. pyrkiä säilyttämään luonnontilaista kasvillisuutta. Luontoarvoja on tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella, mikä edellyttää myös luontoselvityksen laatijoilta laajempaa tarkastelutapaa selvityksien tulosten kuvauksissa.

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaselostuksen kuvausta alueen suunnittelutilanteesta on täydennetty.

Yleiskaavan mukaisesti kaavamääräyksiin on lisätty seuraava lause:

”Rakentaminen on sijoitettava puuston suojaamana ja siten, että rakennusten sivuräystäät ovat pääsääntöisesti rannan suuntaiset. Vaja- ja saunarakennukset on sijoitettava loma-asuntojen lähelle ja ne on suunniteltava yhtenäisesti.”

Ilmastovaikutusten arviointi on lisätty selostukseen kohtaan 5.4.3 Vaikutukset ilmastoon.

Lausunnossa toivotaan myös että voimassa olevan kaavamääräyksiä puuverhoilun osalta säilytettäisiin: ”Voimassa oleva ranta-asemakaava ohjaa rakennusten puuverhoiluun.” ja ”Kaavaluonnoksessa esitetyt yleiset määräykset ohjaavat vain puurakenteisiin rakennuksiin.”

Tämä on totta, että uusi kaavaehdotus ei ota suoraan kantaa puuverhoilun puolesta. Yleismääräykset ovat kuitenkin sovittu yhdessä kaupungin kaavoituksen kanssa, ja niitä käytetään nykymuodossaan miltei kaikissa ranta-asemakaavamuutoksissa, turvaten näin maanomistajien tasavertaista kohtelua.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot ranta- asemakaavanmuutosehdotuksesta.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Rakentaminen

ELY-keskus kiinnitti luonnosvaiheen kommentissaan huomiota suunnittelutilanteen kuvauksen ja vaikutusten arvioinnin suppeuteen sekä siihen, että ranta-asemakaava on ensisijaisesti tarkoitettu vapaa-ajan asutuksen järjestämiseen.

Vaikutusten arviointia on täydennetty ilmastovaikutusten osalta.

Rakennuspaikkakohtaisen rakennusmäärän nousun ja pysyvän asumisen aiheuttamia maisemavaikutuksia ei ole esitetty. Maisemavaikutusten analysointi on tarpeen myös sen vuoksi, että M-alueen kaavamääräyksiä on lievennetty verrattuna voimassa olevaan ranta-asemakaavaan.

Myös alueen suunnittelutilanne tulisi esitellä tarkemmin. ELY-keskus toteaa edelleen, että ranta-asemakaava ei ole kaavamuotona tarkoitettu vakituiseen asumisen suunnitteluun. Pysyvä asuminen alueella ei ole alueen yleiskaavan mukaista. ELY-keskus kehottaa kaupunkia kiinnittämään huomiota vakituista asutusta rannoille lisäävien kaavamuutosten yhdyskuntarakennetta hajauttavaan vaikutukseen.

Luonnonsuojelu

Kaavamuutosta varten tehdyssä luontoselvityksessä on kiitettävästi selvitetty kaava-alueen luontoarvot. Tulosten perusteella luontoselvityksessä annetut suositukset ovat myös riittävällä tavalla huomioineet alueen arvokkaat luontoarvot. Annetut suositukset on lisäksi huomioitu riittävällä tavalla kaavassa.

ELY-keskus nostaa kuitenkin esille, että kaavamuutos mahdollistaa lisärakentamista, joka vääjäämättä hävittää tai heikentää tavanomaista luontoa. Lisäksi ehdotus mahdollistaa myös muutoin tavanomaisen luonnon heikentämisen laajemmin kuin voimassa oleva kaava. Esimerkiksi voimassa olevan ranta-asemakaavan M-alueella ainoastaan harvennushakkuu on sallittua, sen sijaan kaavaehdotuksessa M-alueella ei ole rajoituksia hakkuille.

Kyseinen muutos ei ole EU:n biodiversiteettistrategian, johon Suomi on sitoutunut, tavoitteiden mukaista ja täten ELY-keskus suosittelee rajoittamaan hakkuita voimassa olevan kaavan mukaisesti.

Kaavanlaatija:

M-alueen kaavamääräystä on tarkennettu siten, että vain harvennushakkuu on sallittua.

4.3.5 Selvitykset

Alueella tehtiin kesän 2024 aikana luontoselvitys. Yhteenveto luontoselvityksen tuloksista löytyy kohdasta 3.1.2 Luonnonympäristö. Sen perusteella on kaavakarttaan lisätty luo-1-alue ***”Metsälain mukaan erityisen tärkeä elinympäristö, avosuo. Avosuo tulee säilyttää luonnontilassa metsänkäsittelyn ulkopuolelle. Avosuon reunoille tulee jättää metsänhoidon suositusten mukainen suojavyöhyke, myös niillä kohdilla joissa ei ole varsinaista korpireunusta, vaan avosuo rajautuu suoraan kivennäismaan metsään.”***

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:

- yksiasuntainen asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 200 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 puolitoista.
- kokonaisrakennusoikeus on 300 m².

Loma-asuntojen korttelialueella saa rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla rakentaa:

- 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.
- kokonaisrakennusoikeus on 200 m².

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-m².

5.1.2 Palvelut

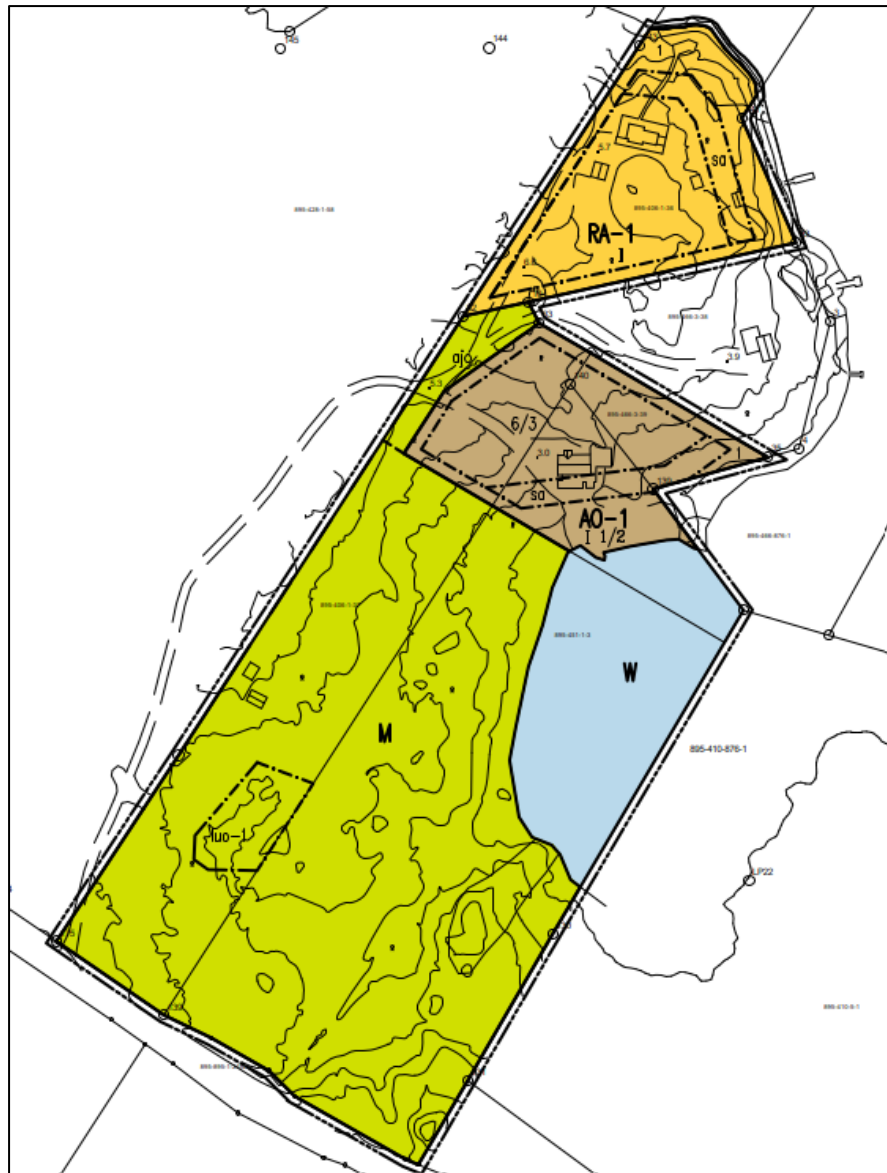
Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

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).



Kaavaehdotus 26.9.2024

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.

5.4.3 Vaikutukset ilmastoon

Arviointiin on käytetty KILVA-työkalua. Tuloksissa löytyi ilmastovaikutusten osalta heikkouksia.

Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

Heikkouksia

- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Tulosten tarkastelussa tulee kuitenkin ottaa huomioon kaavan ominaispiirteitä.

Kaavalla ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja, teitä tai muuta infraa. Nykyiset rakennuspaikat (ja tässä tapauksessa myös pääosa rakennuksista) säilyvät. Toinen rakennuspaikka jää loma-asunnoksi, toinen muuttuu ympärivuotiseen käyttöön. Ympärivuotiseen käyttöön muuttuvalle rakennuspaikalle on jo poikkeusluvan turvin rakennettu ympärivuotiseen käyttöön soveltuva asuinrakennus joka säilyy.

Kaavan pienen mittakaavan takia erillisiä selvityksiä esim. uusiutuvan energian tuotannon tai kulkumuotojakauman osalta ei ole tehty.

Äärevöityvistä sääoloistakaan ei ole kaavoituksen yhteydessä erikseen selvitetty vaaratekijät, mutta rakennusjärjestyksen määräyksiä esim tulvariskin varalta on toki noudatettava.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnät 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).

Asemakaavamerkinnät 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

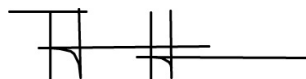
Arkkitehti Thomas Hagström

puhelin 0500-568063

sähköposti info@thomasark.fi

osoite Mustikkatie 9, 20720 Turku

Turussa 13.3.2024



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4