

Sorvakonrannan asemakaavan muutos

Ak1043

KAAVASELOSTUS

[Luonnosvaihe](#)

Asemakaavan selostus on asiakirja, joka kokoaa yhteen kaavoitushankkeen taustat, tavoitteet ja keskeiset ratkaisut. Selostuksen tarkoituksena on kuvata kaavaratkaisun sisältö ja sen perustelut sekä tarjota tietoa kaavan vaikutusten arvioinnista ja suunnitteluprosessin kulusta. Selostus toimii kaavoituksen tukimateriaalina koko kaavaprosessin ajan ja sen jälkeen, tarjoten osapuolille mahdollisuuden ymmärtää ja tulkita kaavan keskeiset periaatteet.

Asemakaavan selostusta päivitetään kaavatyön edetessä, ja se täydentää kaavakarttaa ja -määräyksiä selventäen kaavaratkaisun taustaa ja toteutustapoja.

Sisällys

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
2.	Tiivistelmä.....	4
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	5
3.1.4	Maanomistus	5
3.2	Suunnittelutilanne	6
3.2.1	Maakuntakaava	6
3.2.2	Yleiskaava	7
3.2.3	Asemakaava.....	8
3.2.4	Rakennusjärjestys	8
3.2.5	Pohjakartta	9
3.2.6	Maanomistus	9
3.2.7	Muu suunnitteluaineisto.....	9
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	9
4.1	Suunnittelun tarve	9
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	9
4.3	Tavoitteiden tarkentuminen	9
4.3.1	Aloituskvaihe	9
4.4	Suunnittelun vaiheet.....	10
4.4.1	Aloituskvaihe	10
4.4.2	Kaavaluonnosvaihe.....	10
4.4.3	Ehdotuskvaihe.....	10
4.4.4	Hyväksymiskvaihe.....	10
5.	Asemakaavan kuvaus	10
5.1	Kaavan rakenne	10
5.1.1	Mitoitus	10
5.1.2	Palvelut.....	10
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	10
5.3	Kaavan vaikutukset	10
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	10
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	11
5.3.3	Vaikutukset ilmastoon	11
5.3.4	Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset	11
5.3.5	Liikenteelliset vaikutukset.....	11
5.4	Ympäristön häiriötekijät	11
5.5	Kaavamerkinntät ja -määräykset.....	11

1. Perus- ja tunnistetiedot

- **Kaavan nimi:** Sorvakonrannan asemakaavamuutos
- **Kaavan tunniste:** Ak1043
- **Kaava-alueen sijainti:** Uusikaupunki, kaupunginlahden ranta
- **Laatija:** Uudenkaupungin kaupungin kaupunkisuunnittelu
- **Vireilletulon päivämäärä:** xx.



2. Tiivistelmä

Kaavan tavoitteena on mahdollistaa pienoisolfradan ja siihen liittyvän yritystoiminnan rakentaminen sekä kahvila- ja ravintolatoiminta Sorvakonrannan alueella. Samalla vahvistetaan viereisen padel-kentän käyttöä asemakaavalla. Kaava pyrkii edistämään ranta-alueen virkistyskäyttöä ja lisäämään sen vetovoimaisuutta yhdistämällä liiketoimintaa ja virkistystoimintoja.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Sorvakon rantatien päässä Uudenkaupungin kaupunginlahden rannassa. Alue on tällä hetkellä puistoa ja sen ympäristössä sijaitsevat keskustan keskeiset virkistysalueet, jotka kiertyvät kaupunginlahden ympärille. Alueen maisemaa hallitsevat rannan vehreät istutukset sekä kaupunginlahden vesistö.

3.1.2 Luonnonympäristö

Alueen ympäristö on rakennettua puistoa. Luonnonalaista ympäristöä ei alueella ole, mutta rantaan rajautuva puisto on tärkeä osa kaupunkiviherympäristöä.

Maisemarakenne: Kaupunginlahden rannassa avautuu vehreä ja avoin maisema, jota hallitsevat puusto ja ranta-alueen istutukset.

Vesistöt: Kaupunginlahti muodostaa merkittävän osan alueen luonnonympäristöä, ja sen läheisyys tuo virkistysarvoa.

Ekologiset yhteydet: Kaava-alueen eteläreunaan rajautuu kapeahko taajamametsäisiä viheryhteys, joka yhdistää puistoalueen kaupungin eteläpuoleisiin kaupunkimetsiin.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Käyttö nykytilassa: Alue on tällä hetkellä puistokäytössä ilman muita merkittäviä rakennuksia. Viereinen padelkenttä toimii aktiivisena liikuntapaikkana.

Liikenne: Alue on hyvin saavutettavissa kävelen tai polkupyörällä. Pysäköintialueet ovat rajalliset. Kaava-alueen keskiosassa on pieni paikoitusalue, joka on nykyisellään lähinnä kesäisin veneilijöiden käytössä.

Palvelut: Lähialueella on kaupungin keskustan palvelut ja matkailualueisiin liittyviä toimintoja.

Kulttuuriympäristö: Kaupunginlahden ympäristöllä on kaupunkikuvallista merkitystä osana Uudenkaupungin viihtyisää ja historiallista rantamaisemaa.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alue on pääosin kaupungin omistuksessa, ja yrittäjän toimintaan liittyvät järjestelyt hoidetaan vuokrasopimuksin tai muin hallinnointimenettelyin.

3.2 Suunnittelutilanne



3.2.1 Maakuntakaava

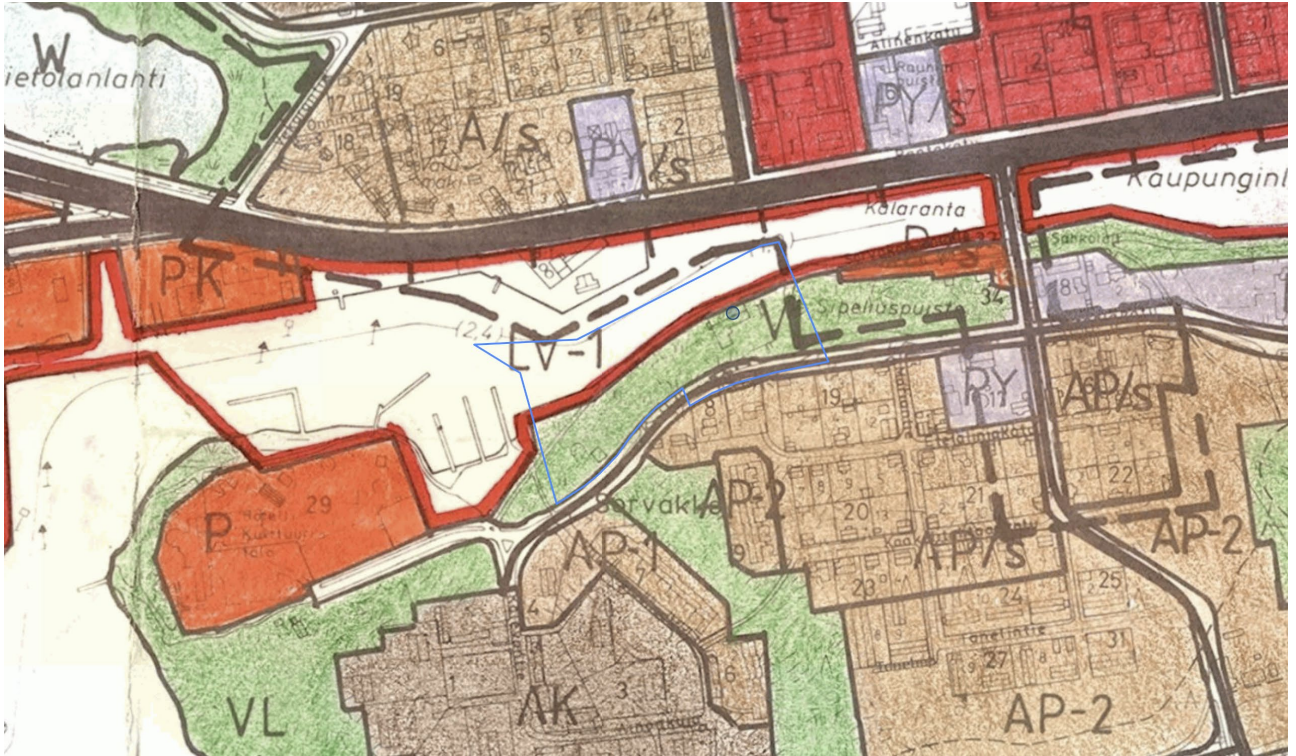
Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Vakka-Suomen maakuntakaava sekä 14.6.2021 vahvistettu Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava. Voimassa oleva maakuntakaavojen yhdistelmä on päivätty 14.11.2022

Maakuntakaavassa kaava-alue sijoittuu **taajamatoimintojen alueelle**, jolla on voimassa seuraava kaavamääräys:

Alueen kehittämistä tulee edistää johdonmukaisella suunnittelulla ja kaavoituksella olevaa yhdyskuntarakennetta täydentäen. Alueen maankäytön kehittämisen, liikenteellisten ratkaisujen ja palvelujen yhteensovittamisen tulee olla taajamakuvaan eheyttävää ja taajamakuulliset ominaispiirteet huomioivaa.

Lisäksi alue on **taajamatoimintojen kehittämisen alueella**, jonka määräys on:

Alueen vetovoimaisuutta tulee parantaa kokonaisvaltaisella kaupunkisuunnittelulla. Alue, jolla yhdyskuntarakennetta tulee tiivistää ja rakentamistehokkuutta lisätä. Rakenteen tiivistämisen tulee olla ympäristön laatua kehittävä ja ominaispiirteet huomioivaa. Alueen kehittämisen tulee tukea kävely-, pyöräily- ja joukkoliikennereittien parantamista sekä edistää palveluiden saavutettavuutta ja turvaamista. Kehitettävät pyöräilyn seudulliset laatuviälät on esitetty ohjeellisina erillisellä liitekartalla. Asemapaikkojen yhteydessä alueen maankäyttö suunnitellaan ja mitoitetaan paikallisjunaliikenteen toimintaedellytyksiä suosivaksi ja matkaketjuja tukevaksi. Alueen kehittämisessä tulee turvata luonto-, kulttuuriympäristö- ja maisema-arvot sekä yhtenäisten virkistysalueiden ja ekologisten yhteyksien jatkuvuus.

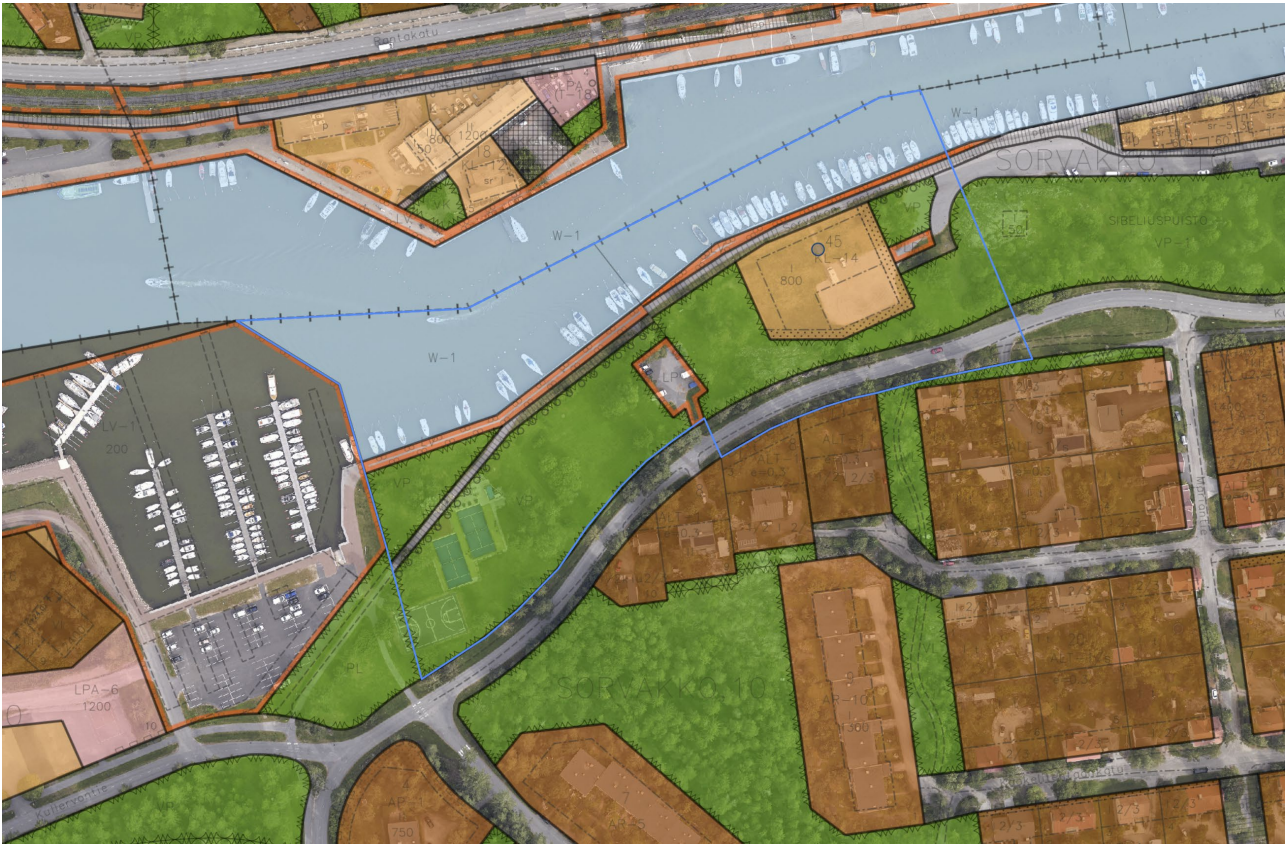


3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa 15.3.1994 Turun ja Porin läänihallituksen vahvistama Uudenkaupungin keskeisten alueiden osayleiskaava. Kaavassa suunnittelualue on merkitty osin LV-1- ja osin VL- aluemerkinällä. Näiden kaavamääräykset ovat:

LV-1: Venesatama

VL: Lähivirkistysalue. Päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön varattu alue.



3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 10.6.1996 vahvistettu asemakaava Sorvakon ranta /Sorvakko, 10/32-34 JA 45 10 ja 16.9. 1985 vahvistettu Sorvakon Pientaloalue. 04, 10. Asemakaavassa alue on pääosin puistoa. Alueen keskiosassa ja itäreunassa on pienet pysäköintialueet ja itäosassa 2650 m² laajuinen liikerakennusten korttelialue. Alue on nykyisellään osin sorakenttää. Rantaviiva on merkitty kauttaaltaan venevalkama-alueeksi. Alueen halki kulkee rantaa pitkin jalankulku- ja pyörätie.

Kaavamääräykset:

VP: Puisto

VP-1: Puisto, alueen rakennusalalle saa rakentaa näköalavilijongin.

KL-14: Liikerakennusten korttelialue. Alueelle saa sijoittaa ravintola- ja myymälätiloja. Julkisivujen pintamateriaalina tulee käyttää pääasiassa peittomaalattua puuta.

Autopaikkoja on varattava 1ap/ 45 m² kohti.

LP: Yleinen pysäköintialue.

LV: Venesatama

W-1: Vesialue. Alueelle saa sijoittaa laitureita venesatamaa varten.

3.2.4 Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.6.2018 § 52 ja tullut voimaan 14.8.2018.

3.2.5 Pohjakartta

Alueella on ajantasainen pohjakartta ja se täyttää kaavoitusmittauksista ja kaavojen pohjakartoista annetun asetuksen 1284/99 vaatimukset.

3.2.6 Maanomistus

Kaavamuutoksen alue on kaupungin omistuksessa.

3.2.7 Muu suunnitteluaineisto

Alueen suunnittelua tukevat kaupungin kehittämissstrategiat, jotka tähtäävät vetovoiman lisäämiseen ja virkistyskäytön monipuolistamiseen. Lisäksi alueelle on laadittu yrittäjän toimesta alustavat luonnokset golf-radan ja kahvilatoiminnan sijoittumisesta.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun tarve

Asemakaavan muutos on tullut vireille pienoisgolf-ratayrittäjän aloitteesta.

Kaavamuutoksella pyritään edistämään kaupunginlahden rannan monipuolista käyttöä lisäämällä virkistystoimintaa ja yrittäjyyttä.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

MRL 62 §:n mukaan osallisia ovat maanomistajat sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa. Alueen osallisia ovat:

suunnittelualueen ja vaikutusalueen asukkaat, maanomistajat, yrittäjät, viranomaiset ja paikalliset järjestöt.

Kaavan valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti esittää mielipiteitä kaavan vaikutuksista ja kaavaprosessista. Kaava-aineisto on luonnosvaiheen nähtävillä olon aikana esillä kaupungin nettisivuilla ja sähköisesti kaupungin pääkirjastossa. Kaavasta kuulutetaan paikallislehdissä ja kaupungin nettisivuilla.

4.3 Tavoitteiden tarkentuminen

4.3.1 Aloitusvaihe

Kaavatyössä on huomioitu yrittäjän liiketoimintasuunnitelmat sekä ympäristön virkistysarvojen säilyttäminen.

4.4 Suunnittelun vaiheet

- 4.4.1 Aloitusvaihe
- 4.4.2 Kaavaluonnosvaihe
- 4.4.3 Ehdotusvaihe
- 4.4.4 Hyväksymisvaihe

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavassa osoitetaan alueen uusi maankäyttö VU-alueena siten, että virkistys- ja liiketoimintatoiminnot yhdistetään. Alueella säilyy ranta-alueen viihtyisä ja avoin luonne, samalla kun pienoiskolfrata ja kahvilatoiminta sijoitetaan strategisesti osaksi rantaviivaa. Viereinen padel-kenttä vahvistetaan urheilualueena.

5.1.1 Mitoitus

Golf-radan alue: VU-aluetta. Noin 3500 m², joka kattaa radan sekä sitä ympäröivän viheralueen.

Kahvila/ravintola: Rakennusala VU-alueen sisällä. Rakennusoikeutta yhteensä 200 kerrosneliometriä (kem).

Padel-kenttä: Nykyisen kentän alue merkitään VU-alueeksi, alueelle merkitty myös rakennusala, jolla turvataan olemassa olevan palvelukioskin säilyminen.

5.1.2 Palvelut

Alueelle sijoitetaan kahvila/ravintola, joka palvelee sekä golf-radan käyttäjiä että muita alueen virkistyskävijöitä.

Pysäköinti ja pyöräparkit toteutetaan alueen saavutettavuuden parantamiseksi.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa huomioidaan ranta-alueen maisemalliset ja ympäristölliset arvot:

Maisema: Kaavan ratkaisut säilyttävät rannan avoimuuden ja vehreän luonteen.

Luontoarvot: Alueella ei ole erityisiä luonnonsuojelukohteita, ja kaavaratkaisu sopeutetaan ympäröivään maisemaan.

Kaupunkikuva: Pienoiskolfrata ja kahvilatoiminta lisäävät kaupunginlahden rannan vetovoimaisuutta, samalla kun ranta-alueen avoin ja saavutettava luonne säilytetään.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaupunkirakenne tiivistyy ja ranta-alueen toiminnallinen käyttö monipuolistuu. Ranta-alueen käyttöönotto yhtenäistää vireän rantabulevardin ja jatkaa aluetta kulttuurikeskus Crusellille päin.

Padel-kentän kaavallinen vahvistaminen turvaa sen pitkäjänteisen käytön.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Puistoalueen osittainen muuttuminen pienoiskolfradaksi vähentää rakennusten ja golfratojen osalta nurmikkopinta-alaa. Pienoiskolfin rakentamiseksi on annettu kaatolupa kahdelle puistopuulle. Toisaalta nykyisessä kaavassa osoitettu kaupan ja palvelun alue, joka on nykyisellään osittain sorakenttää, otetaan kaavassa puistoalueeksi. Vaikka pienoiskolfrata poistaa jonkin verran nykyistä nurmipinta-alaa kasvaa viherala kokonaisuudessaan kaavamuutoksen myötä.

Kaavan ratkaisulla varmistetaan alueen sopeutuminen ranta-alueen maisemaan.

5.3.3 Vaikutukset ilmastoon

Rakentamisella on aina negatiivisia ilmastovaikutuksia. Kaavalla sallitaan pienoiskolffoimintaa sekä siihen kytkeytyvää kahvila/ravintolatoimintaa varten tarvittavien rakennusten rakentaminen. Rakennukset on kuitenkin suunnitelmien mukaan tarkoitus toteuttaa merikonttirunkoisina, jolloin ainakin osa rakennusmateriaaleista olisi kierrätettyjä. Kaavamääräyksissä ei tätä ole kuitenkaan edellytetty, sillä kaavalla halutaan mahdollistaa alueen joustava käyttö tulevaisuudessa. Kaavan alueelta poistuu liikerakennusten kortteli-alue, ja tämä nykyisin osin sorakenttänä oleva joutomaa on tarkoitus istuttaa puistoksi. Tämän voi ajatella ainakin osittain kompensoivan uutta rakentamista. Kaava-alueella säilytetään olemassa oleva puusto (kahta lukuun ottamatta) ja puiden säilyminen turvataan kaavamääräyksellä.

5.3.4 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Kaava luo uusia virkistys- ja palvelutoiminnan mahdollisuuksia, jotka tukevat kaupungin vetovoimaisuutta matkailu- ja paikallistasolla. Uusi ravintolatoiminta elävöittää kaupunginlahden rantaa ja pienoiskolffoimintaa vapaa-ajantoimintamahdollisuuksia.

5.3.5 Liikenteelliset vaikutukset

Vaikutusten liikenteeseen oletetaan olevan vähäisiä. Pienoiskolffoiminta tukeutuu pääasiallisesti olemassa oleviin jalankulku- ja pyöriteihin, eikä alueelle ole osoitettu uusia pysäköintialueita. Pienoiskolffoimintaa varten on kaavassa varattu polkupyörille pysäköintialueet. Alueen keskellä olemassa oleva LPA-alue on tarkoitus varata pääasiallisesti pienoiskolffoiminnan käyttöön ja nykyinen veneilijöiden pysäköinti siirtää lähialueen muille pysäköintialueille. Itäosassa sijaitseva LPA-alue poistuu ja alue jätetään käänköpaikaksi.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan ei katsota aiheuttavan ympäristön häiriötekijöitä. Golf-radan ja kahvilatoiminnan arvioidaan aiheuttavan vähäistä ympäristömelua, mutta sen voidaan katsoa kuuluvan kaupunkiympäristön äänimaailmaan.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

VU-7

Urheilu- ja virkistyspalveluiden alue

Alueelle saa sijoittaa urheilu- ja virkistyspalveluita tarjoavaa liiketoimintaa. Alueen ympäristö on hoidettava puistomaisena ja yleisilmeeltään vehreänä.

Rakennusalueelle saa sijoittaa alueen toimintaa palvelevia liikerake- ja huoltorakennuksia.

Rakennusten tulee olla puuverhoiltuja ja harjakattoisia ja niiden on yleisilmeeltään mukauduttava rannan muuhun rakennuskantaan.

Alueelle saa sijoittaa rakennuksiin kytkeytyvää terassitilaa, joka voi ulottua korttelialueen sisällä enintään 5 metriä rakennusalan ulkopuolelle.

Maata peittäviä synteettisiä tai muovipohjaisia materiaaleja, kuten keinonurmea tai vastaavia, saa käyttää ainoastaan kenttien tai ratojen varsinaisina pelialustoina. Kaikki muut alueen pinnat, kuten kulkuväylät, istutusalueet ja ympäröivä puistoalue, on toteutettava luonnonmukaisista ja vettäläpäisevistä materiaaleista. Näitä voivat olla esimerkiksi hiekka, sora, puuhake tai kasvillisuus pohjaiset pinnoitteet, jotka tukevat alueen ekologista toimivuutta ja maisemallista yhtenäisyyttä.

Alueen saa aidata enintään 2 metriä korkealla aidalla. Aita ei saa peittää näkymiä ja sen on muotokieleltään ja värykseltään sovelluttava puisto- ja ympäristöön.

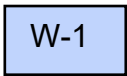
Alueen puita ei saa kaataa ilman perusteltua syytä ja kaupungin lupaa. Alueelta kaadetut puut on kompensoitava uusien istutuksien avulla.



Puisto



Yleinen pysäköintialue



Vesialue

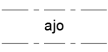
Alueelle saa sijoittaa laitureita venesatamaa varten.



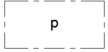
Rakennusala



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa



Ohjeellinen ajoyhteys



Pysäköintialue

12

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

KAUP

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

KATU

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

1234

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

IV

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.

Yleiset määräykset:

Rakennettaessa ja maisematöitä tehdessä alueen maamassat on käsiteltävä paikalla eikä niitä saa kuljettaa pois.



Korttelialueilla pintavedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta pintavesien imeytykseen ja viivytykseen soveltuville viheralueille. Vähintään 50% kortteleiden tonttien pinta-alasta tulee jättää rakentamatta ja vettä läpäiseväksi viheralueeksi.

Katu- ja virkistysalueille muodostettavilla pysäköintiin varatuilla alueilla tulee osa alueesta varata polku-
pyörä- pysäköinnille, pysäköintipaikat varustetaan runkolukittavilla telineillä.

Kaavan laatija:

kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

Yhteyshenkilöt:

kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén
etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

ja

kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi