

15.5.2024
UUSIKAUPUNKI
PUNTARINTIEN
RANTA-ASEMAKAAVA

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 15.5.2024 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.....	4
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	5
3.1.4 Maanomistus	6
3.2 Suunnittelutilanne	6
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	6
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	8
4.3.1 Osalliset	8
4.3.2 Vireille tulo	8
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	8
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	9
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	13
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3 Aluevaraukset.....	13
5.4 Kaavan vaikutukset.....	14
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan.....	14

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen	14
5.4.3 Ilmastovaikutukset	14
5.5 Ympäristön häiriötekijät	15
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset	15
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	16
6.2 Toteutuksen seuranta.....	16
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4.....	16

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Puntarintien ranta-asemakaava

Uusikaupunki, 895-467-1-781, -467-1-636, -467-1-552 ja 467-1-57.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaava laaditaan kartassa osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 16,5 ha. Suunnittelualue sijaitsee n. 4 km Uudenkaupungin keskustasta etelään (linnuntietä).



Ranta-asemakaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa nykyisille rakennuksille rakennuspaikat ja -oikeudet. Aluetta on rakennettu poikkeuslupien turvin, kaavalla todetaan nykytilanne ja mahdollistetaan alueen täydennysrakentamista. Täysin uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta, vaan nykyisiä vahvistetaan.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Ranta-asemakaavakartta, kaavamerkinnot 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 15.5.2024.

Kaupunkisuunnittelujaos on 23.5.2024 päättänyt käynnistää Puntarin ranta-
asemakaavan laatimisen ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja
kaavaluonnoksen nähtäville 20.6.-22.7.2024 väliselle ajalle.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavoitettavan alueen koko on noin 16,5 ha. Alue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO), vapaa-ajan asumisen korttelialueeksi (RA) 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. 600 metriä. Kiinteistö 895-467-1-57 on rakentamaton. Kiinteistöllä 895-1-522 sijaitsee ympärivuotisessa käytössä oleva asuinrakennus talousrakennuksineen. Muilla kiinteistöillä sijaitsee loma-asuntoja sivurakennuksineen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalueen luoteisosa on kallioinen, keskiosa metsävaltainen ja kaakkoisosa valtaosin peltoa. Ehdotusvaiheessa on laadittu luontoselvitys.

Luontoselvityksessä todetaan mm että:

Selvitysalueen pinta-alasta yli puolet on piha-, laituri-, hakkuu- ja peltoalueita, joita ei inventoitu selvityksessä tarkemmin. Edellisten lisäksi alueella on

talousmetsäkäytössä oleva tuore kangas. Ranta on käytännössä suurimmaksi osaksi ihmistoiminnan alaista mökkirantaa. Rantaviivassa kasvaa kapea järviruokovyö.

Selvitysalueella ei ollut yhtään uhanalaista tai EU:n luontodirektiivin mukaista lajia. Haitallisia vieraslajeja löytyi kaksi: komealupiini ja punalehtiruusu.

Selvityksessä löytyi yksi (1) vaarantuneeksi (VU) luokiteltu luontotyyppi, tuore seinäsammaltyyppin kangasmetsä (PIT) kuviolla 5 ja yksi (1) silmällä pidettäväksi (NT) luokiteltu luontotyyppi, kalliometsä (Vr) kuviolla 6.

Kuvio 5 ja 6 edustavat metsälain 10 § erityisen arvokkaita elinympäristöjä. Muita erityisesti huomioitavia luontotyyppijä ei alueelta löytynyt.



Selvitysalueen kuviot rajauksineen

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella on sekä ympärivuotista- että loma-asumista. Lähistöllä on muutakin asutusta.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Tekninen huolto

Kiinteistöt on kytketty sähkö-, vesi- ja viemärijärjestelmiin.

Liikenne

Alueen läpi kulkee pieni hiekkatie joka johtaa muutamalle kesämökkkitontille. Muuten alueella ei ole liikennettä.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

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

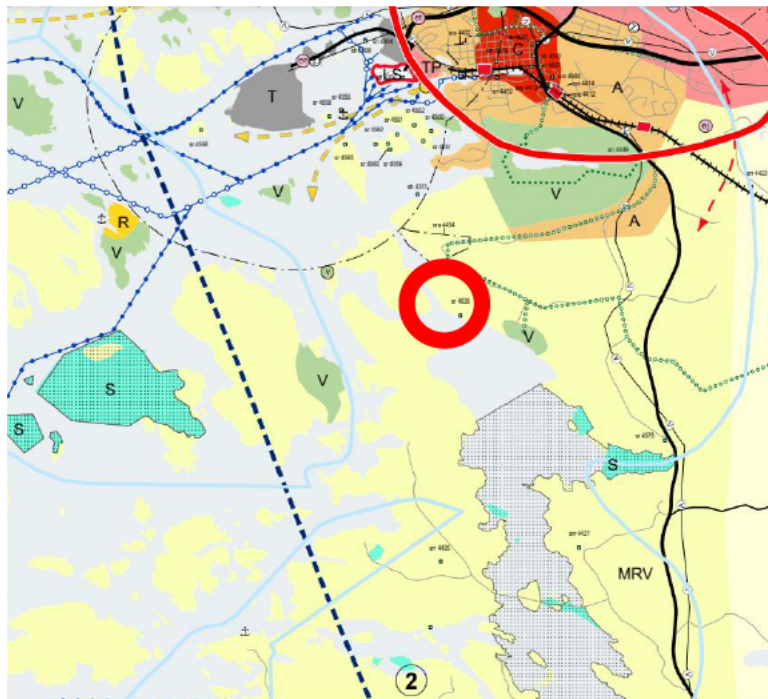
3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita 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. Alueen länsiosassa on osoitettu sähköjohto sekä varaus rautatielle ja kokoojatielle. Alue rajautuu lännessä MU-alueeseen (maa- ja metsätalousvaltainen alue, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja).



ote yleiskaavasta

Ranta-asemakaava

Alueella ei ole voimassa ranta- tai asemakaavaa.

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-asemakaavan tavoitteena on osoittaa nykyisille rakennuksille rakennuspaikat ja -oikeudet. Aluetta on rakennettu poikkeuslupien turvin, kaavalla todetaan nykytilanne ja mahdollistetaan alueen täydennysrakentamista. Täysin uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta, vaan nykyisiä vahvistetaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 15.5.2024.

Kaupunkisuunnittelujaos on 23.5.2024 päättänyt käynnistää Puntarin ranta-
asemakaavan laatimisen ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja
kaavaluonnoksen nähtäville 20.6.-22.7.2024 väliselle ajalle.

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 maanomistajien aloitteesta
alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 15.5.2024.

Kaupunkisuunnittelujaos on 23.5.2024 päättänyt käynnistää Puntarin ranta-
asemakaavan laatimisen ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja
kaavaluonnoksen nähtäville 20.6.-22.7.2024 väliselle ajalle.

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

Ranta-asemakaavan laatimisvaiheet, osallistuminen ja vuorovaikutuksen
järjestäminen on kuvattu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

Kaavaluonnoksesta saatiin 1 mielipide.

Puntarintien valmisteilla olevan ranta-asemakaavan rajanaapurina olevan
Kankon (895-467-1-191) kiinteistön omistajat ()
() ovat tutustuneet kaavasuunnitelmaan 4.7.2024 ja antavat
siitä seuraavan huomautuksen:

1. Kaavassa on esitetty uutta tieyhteyttä, joka päättyy Kankon kiinteistön
rajalle. Tien jatkoa ei ole esitetty Kankon omistajille eikä asiasta ole Kankon
omistajien kanssa keskusteltu eikä asiasta ole ennen kaavaluonnosta
esitetty mitään dokumenttia.

Kankon omistajat vaativat, että uusi ajoyhteys Kankon kiinteistön rajalle poistetaan.

2. Kohtaan 5.4.1. vaadimme, että kaavassa rantasaunalle (sa-1) osoitettu rakennusala on poistettava. Perusteluna on se, että kiinteistön omistajien yhdenvertaisuuden vuoksi Kankon rantakaavassa Kankon tilan osalta vastaavaa ei hyväksytty.

3. Nykyinen rasitetie kiinteistöjen 895-467-1-188, -1-522 ja -1-57 kautta kiinteistöille 895-467-1-636 ja -1-781 pitää piirtää (nyt katkoviivalla) kaavakarttaan, kuten se on maanmittauslaitoksen karttoihin merkitty, koska sen muuttamisesta ei ole pidetty yksityistielain mukaista toimitusta.


Toteamme myös, että olemassa olevan rasitetien päälle ei voi laittaa rakentamisen lupaavaa kaavamerkintää (sa-1), vaan rasitetie pitää siirtää kaavasuunnitelman sa-1 kohdalta pois tai sa-1 alueen sijaintia pitää muuttaa.

4. Itse kaavaan, kaavakarttaan ja OAS Kankon omistajilla ei ole muuta huomautettavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Tieyhteys on mielipiteen johdosta siirretty niin, että se kulkee kokonaan muutosalueella.

Kankon tilalle on Kankon rantakaavassa osoitettu rakennusala (rma) jolle saa rakentaa yhdistetyn kokous / rantasaunarakennuksen. Rakennukseen saa sijoittaa yhden ”tavallisen” saunan ja lisäksi erillisen savusaunan. Näin ollen yhdenvertaisuuden vuoksi myös kiinteistölle 467-1-522 on osoitettu rakennusala erilliselle rantasaunalle.

	<p>Maatilamatkailua palvelevien lomarakennusten ja saunojen rakennusala, jolle saa rakentaa 65 k-m²:n maatilamatkailumökin/kokoustilan, saunan (enintään 30m²) ja savusaunan (enintään 20m²). Rakennusosalalla mahdollisesti olevat rakennukset tulee purkaa tai niille tulee hakea rakennuslupaa ennen uusien rakennuslupien myöntämistä.</p>
---	---

Ote Kankon ranta-asemakaavan määräyksistä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot ranta- asemakaavanmuutosluonnoksesta.

Luonnoksesta saatiin yksi lausunto.

ELY-keskus

Rakentaminen

Kaavaselostuksen kuvaus alueesta ja alueen suunnittelutilanteesta on suppea ja sitä tulee täydentää. Kaavaa ohjaavasta yleiskaavasta on esitetty vain aluevaraukset, ja niistäkin on mainitsematta länsiosan MU-alue (maa- ja

metsätalousvaltainen alue, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja). Rantarakentamisen mitoitusta ei ole perusteltu. Myös riittävä vapaan rantaviivan määrä tulee perustella.

Kaavaluonnoksessa RA-rakennuspaikoille osoitettu rakennusoikeus, kaksiasuntoinen vapaa-ajan asunto sekä maksimissaan 600 k-m², poikkeaa huomattavasti sekä Uudenkaupungin muista ranta-asemakaavoista että Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen osoittamasta rakentamisen määrästä rantaan rajoittuvilla rakennuspaikoilla. Myös AO-rakennuspaikalle on kaavaluonnoksessa osoitettu kaksi asuntoa.

Rakentamisen määrän kasvattamista ei kaavaselostuksessa perustella mitenkään. ELY-keskus katsoo, että rakennusten kaksiasuntoisuus tulee huomioida rantarakennuspaikkojen mitoituksen perusteluissa. Selostuksen tietojen perusteella nykyisin kullakin rakennuspaikalla on yksi asunto, joten asuntojen määrä kaksinkertaistuisi.

Kaksiasuntoisen rakennuspaikan kasvavat maisemavaikutukset tulee huomioida vaikutusten arvioinnissa. Vaikutusten arvioinnin avulla on syytä pohtia kaavaluonnoksessa esitettyjen ratkaisujen toteuttamiskelpoisuutta.

Selostuksessa tulee myös tuoda esiin, kuinka paljon suunniteltu kaavaratkaisu mahdollistaisi lisärakentamista nykytilanteeseen verrattuna.

Yleiskaavassa osoitetut varaukset, kuten sähkölinja, tulee huomioida ranta-asemakaavassa.

Kaavaluonnoksessa on osoitettu venevajoille rakennusalat, mutta yleisissä määräyksissä on kuitenkin todettu, että ”venevajojen rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.” Ristiriitaiset kaavamääräykset ovat alttiita tulkintaerimielisyyksille. Rantaan on osoitettu muun muassa venevajan rakennusala vv-1, joka on ilmeisesti tarkoitettu kaava-alueen AO-rakennuspaikan käyttöön. Selostuksesta jää epäselväksi, mihin venevajan säilyttämisvelvoite perustuu, ja onko tarkoitus mahdollistaa rakennuksen käyttö tosiasiallisena toisena vierasmajana. Venevaja ja sen viereen osoitettu saunan rakennusala kaventavat vapaan rannan osuutta.

ELY-keskus muistuttaa ympäristöministeriön asetuksen ”311/2024 maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta” voimaantulosta 11.6.2024 ja sen huomioon ottamisesta tarvittavilta osin.

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/>.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus voi ottaa kantaa, kun luontoselvitys 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 vielä 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 suunniteltaessa, tulee esimerkiksi pyrkiä säilyttämään luonnontilaista kasvillisuutta. Luontoarvoja on

tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella, mikä edellyttää myös luontselvityksen laatijoilta laajempaa tarkastelutapaa selvityksien tulosten kuvauksissa.

Kaavanlaatijan vastine:

Selostuksen aluekuvausta ja suunnittelutilannekuvausta täydennetään.

Kilva-työkäluu on käytetty ilmastovaikutusten arviointiin, kts kohta 5.4.3 Ilmastovaikutukset.

Mitoituskuva vapaasta rannasta on lisätty selostukseen.

Korttelialueilla mahdollistetaan kahden asunnon rakentamisen / rakennuspaikka. Perusteluna tähän on varsin isot kiinteistöt (yli 5 ha), niiden läheisyys palveluihin ja infraan sekä se, että kiinteistöillä on jo varsin paljon rakennettu.

Toisella lomarakennuspaikalla on jo rakennettu yli 400 k-m², mm loma-asunto, rantasauna, venevaja sekä isoja talousrakennuksia. Toiseen talousrakennukseen olisi luontevaa sijoittaa asuintiloja ilman, että kokonaisuus muuttuu.

Toiseen lomarakennuspaikkaan sallitaan myös kahden asunnon rakentamisen, mutta paritaloratkaisuna. Tällä tavoin pidetään rakennusryhmä mahdollisimman tiiviinä.

Suunnitellulle AO-1-alueelle on rakennettu n. 575 k-m². Se sijaitsee n. 220 m rannasta. Sivuasuunto saa olla enintään 150 k-m², eli pienempi kuin päärakennus.

Sähkölinja, kokoojatie- ja rautatievaraus yleiskaavassa: Kyseessä on toteutumattoman satamavarauksen tielinjaukset jotka poistetaan uudessa, tällä hetkellä työn alla olevassa yleiskaavassa.

Venevajojen osalta ristiriitaiset kaavamääräykset on korjattu.

Olevan rantavajan säilyttämismääräys ei perustunut suojeluun, vaan olemassa olevan rakennuksen käytön jatkamiseen. Määräystä on muutettu niin, että olevaan rakennukseen saa sijoittaa kesähuoneita, mutta rakennusta ei saa korvata uudisrakennuksella. Verkkovajakäytössä olleen rakennuksen tarve vajana on poistunut kun laajamittainen kalastus on lopetettu.

Ympäristöministeriön asetuksen 311/2024 on huomioitu kaavaehdotuksessa. RA-alueen käyttötarkoitus muutetaan uuteen muotoon loma-asuntojen korttelialue > Vapaa-ajan asumisen korttelialue.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot ranta- asemakaavanmuutosehdotuksesta.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on laatia ranta-asemakaava jossa olemassa olevia rakennuspaikkoja osoitetaan ja niiden täydennysrakentamista mahdollistetaan.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alueelle on laadittu vain nyt esitetty vaihtoehto. Luontoselvityksen sekä lausuntojen johdosta ehdotukseen on tehty seuraavat muutokset:

- luo-alueita on lisätty kaavakarttaan luontoselvityksen mukaisesti.
- korttelialueiden rajoja on muokattu luo-alueiden mukaisesti.
- venevajan rakentamista ohjaavat, osittain ristiriitaiset määräykset on korjattu.
- korttelialueiden rakennusoikeuksia on muutettu, nykyistä rakennuskantaa paremmin huomioiden ja tasavertaisuutta ajatellen.
- selostusta on täydennetty mm luontoselvityksen johdosta, huomioitu yleiskaavan rata- ja tieyhteydet sekä lisätty perusteluja kaavaratkaisuun.
- korttelialueiden rakennusoikeuksia on tarkistettu nykyistä rakennuskantaa ja kiinteistöjen tasavertaisuutta huomioiden.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Yleistä:

Kaavoitettavan alueen koko on noin 16,5 ha.

Ranta-asemakaavassa on rakennusoikeudessa huomioitu nykyisten rakennusten pinta-aloja. Lähtökohtaisesti kaavassa nykyisiä talous- ym rakennuksia on pystyttävä säilyttämään ja samalla korvaamaan tai laajentamaan nykyiset loma-asuntorakennukset paritaloiksi taikka sijoittaa asuinhuoneita nykyiseen autotalliin (RA-1-alueella).

AO-1 alueella mahdollistetaan nykyisten rakennusten säilyttämisen ja siviiasunnon rakentamisen. AO-1-korttelialueen kokonaisrakennusoikeutta on rajattu 850 k-m²:iin ja sen perusteella on voitu kasvattaa siviiasunnon pinta-alaa 150k-m²:iin. Rannan tuntumassa olevaan, vanhaan kalastustalouteen liittyvään verkko- / venevajaan saa sijoittaa kesähuoneita.

Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 1850 k-m².

Tällä hetkellä alueelle on rakennettu n. 1300 k-m²

Käytetty rakennusoikeus kiinteistökohtaisesti:

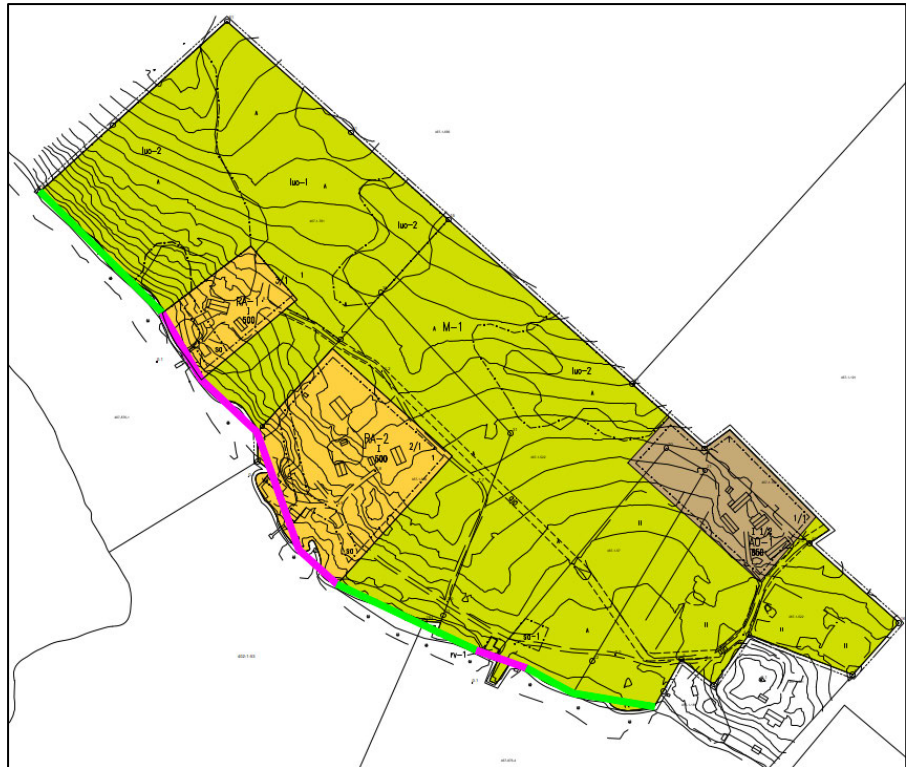
-467-1-781: 259 k-m²

-467-1-636: 441 k-m²

-467-1-552: 575 k-m²

-467-1-57 rakentamaton

Rakentamattoman rantaviivan osuus koko muutosalueen rantaviivasta on n. 53 % (350 m / 660 m).



Vapaa rantaviiva merkitty vihreällä, ei-vapaa lilalla. RA-alueiden väliin jäävä alue on sen kapeuden takia laskettu ei-vapaaksi rantaviivaksi.

5.1.2 Palvelut

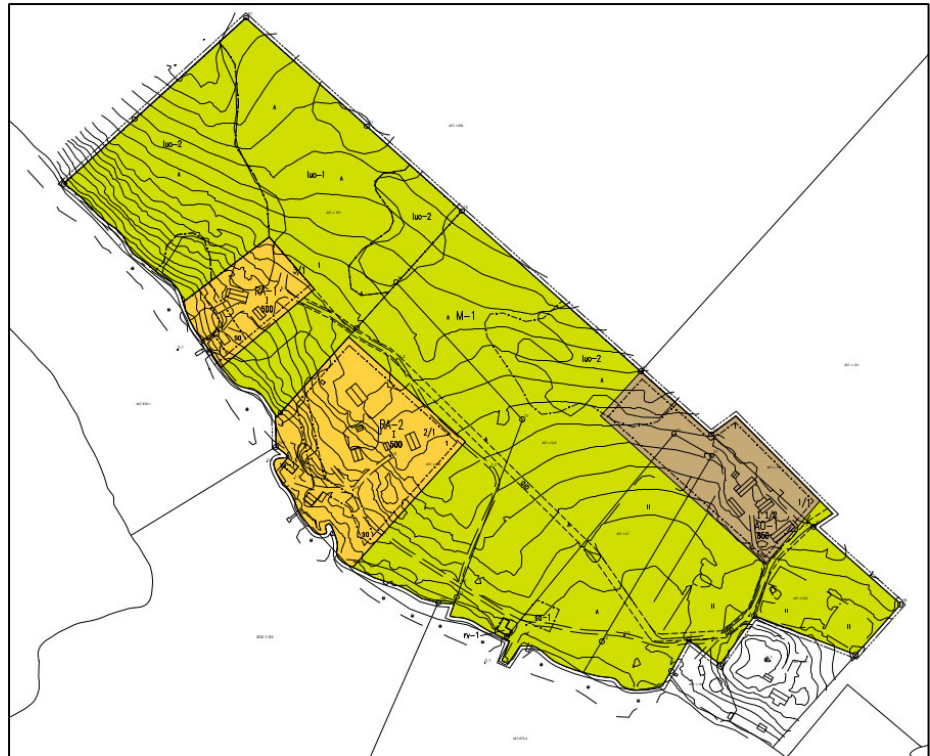
Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavalla 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), vapaa-ajan asumisen korttelialuetta (RA-1), maa- ja metsätalousaluetta (M-1).



Kaavaehdotus 7.11.2024

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Rakentamattoman rannan osuus ei muutu. Kaava salli nykyisten rakennusten säilyttämistä sekä jonkin verran laajennus- ja lisärakentamista.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta uusien teiden / katujen rakentamista. Luoteisosan tonteille on tarkoitus osoittaa uusi ajoyhteys nykyistä pohjoisempana, jolloin ranta rauhoittuu liikenteestä.

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen

Kaava ei aiheuta kunnalle kuluja, ranta-asemakaavan aiheuttamat kustannukset tulevat maanomistajan maksettavaksi, kuten myös mahdolliset kiinteistötoimitukset alueella.

5.4.3 Ilmastovaikutukset

Ilmastovaikutukset on arvioitu KILVA-työkalulla <https://kilva.azureedge.net/>.

Heikkouksia löytyy erityisesti uusiutuvan energian tuotannon mahdollistamiseen, äärisääolosuhteiden huomioimiseen ja kulkumuotojakaumaan liittyen. Koska kyseessä on ranta-asemakaava, ei ole kaavan yhteydessä erikseen tutkittu uusiutuvan energian tuotantomahdollisuuksia, mutta alueella on mahdollista hyödyntää esim. maatai aurinkoenergiaa, vaikka sitä ei ole erikseen kaavan yhteydessä tutkittu. Sääolosuhteita on huomioitu siten, että rakentamisen alin korkeusasema on määritelty rakennusjärjestyksen mukaan. Liikkumismuotoja ei ole myöskään tutkittu erikseen, muutaman kiinteistön takia ei ole tarkoituksenmukaista

tutkia esim. joukkoliikenteen mahdollisuuksia tms. Alueella on mahdollista liikkua jalan ja polkupyörällä.

Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

Vahvuuksia

A. Alueen ilmatoriskeitä alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen

Heikkouksia

- C. Hiilen säilyminen tulevassa rakenteessa
- 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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen ympäristöön ja luonnonmaisemaan sopivaksi. Alueelle on osoitettu AO-korttelialuetta (erillispientalojen korttelialuetta), RA-korttelialuetta (vapaa-ajan asumisen korttelialuetta), M-alue (Maa- ja metsätalousaluetta) sekä MY-alue (maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä luontoarvoja).

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 15.5.2024



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4