

5.5.2025
UUSIKAUPUNKI
HUMALKARIN RANTA-ASEMAKAAVA JA HEPOLUODON RANTA-
ASEMAKAAVANMUUTOS

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 5.5.2025 laadittua ranta-asemakaavakarttaa

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot	4
Humalkarin ranta-asemakaava ja Hepoluodon ranta-asemakaavanmuutos	4
Uusikaupunki, 895-533-4-3, -533-4-15, -533-4-16, -533-4-30, -533-4-37, -533-4-38, -533-4-39 ja -496-1-153.	4
1.2 Kaava-alueen sijainti	4
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	4
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	5
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	6
3 LÄHTÖKOHDAT	6
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	6
3.1.2 Luonnonympäristö	6
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	12
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve	12
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1 Osalliset	12
4.3.2 Vireille tulo	12
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	13
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	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	15
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	17
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	17
6.2 Toteutuksen seuranta.....	17
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4.....	17

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

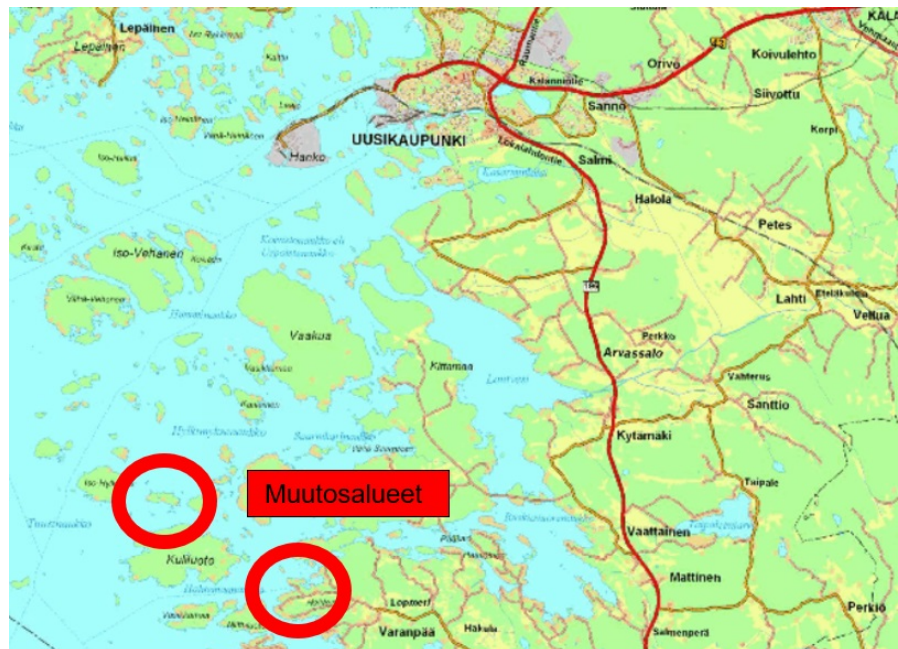
1.1 Tunnistetiedot

Humalkarin ranta-asemakaava ja Hepoluodon ranta-asemakaavanmuutos

Uusikaupunki, 895-533-4-3, -533-4-15, -533-4-16, -533-4-30, -533-4-37, -533-4-38, -533-4-39 ja -496-1-153.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan alueille, joiden koko on yhteensä noin 30 ha. Kaavoitettava alue koostuu kahdesta osasta; Humalkarin osa-alue (n. 29,7 ha) ja Hepoluodon osa-alue (n. 0,4 ha). Suunnittelualue sijaitsee Lokalahdella n. 10 km Uudenkaupungin keskustasta etelään (linnuntietä).



Ranta-asemakaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Humalkarin ranta-asemakaava ja Hepoluodon ranta-asemakaavanmuutos.

Humalkarin alueella on vanha maatilan päärakennus talousrakennuksineen. Maatilan alueelle on vuosien saatossa rakennettu erilaisia loma- ja saunarakennuksia vuokratäyttöön. Näistä osa on erotettu emäkiinteistöstä ja myyty eteenpäin. Osa on edelleen vuokratäytössä. Maanomistajan tavoitteena on nyt myydä nämä loputkin loma-asunnot eteenpäin.

Kaavan tavoitteena on osoittaa erilliset rakennuspaikat sekä kiinteistöllä 895-533-4-30 oleville vuokramökeille että niille aiemmin erotetuille kiinteistöille jotka haluavat osallistua tähän kaavaan. Lisäksi tavoitteena on osoittaa vanha päärakennus talousrakennuksineen maatilan pääkeskukseksi.

Alustavissa mitoitusselvittelyissä on todettu että Humalkarin jo toteutuneiden rakennuspaikkojen määrä ylittää yleiskaavan mitoituksellisen enimmäismäärän. Tähän esitetään ratkaisuna että siirretään Hepoluodolta tarvittava määrä rakennuspaikkoja Humalkarille.

Tällä ratkaisulla on monta etua. Humalkarin alueella osoitetaan rakennuspaikat oleville rakennuspaikoille. Kokonaan uusia rakennuspaikkoja osoitetaan vain yksi alueelle. Samalla rakennuspaikkojen määrä Hepoluodolla vähenee nykykaavaan verrattuna. Näin saadaan vähennettyä rakentaminen saarella, samalla kun ovat rakennuspaikat mantereen puolella saadaan kaavallisesti osoitettua.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja –määräykset

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)

Liite 3. Seurantalomake (Hyväksymisvaiheessa)

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 kiinteistön 895-533-4-30 omistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa. Neuvottelujen johdosta päätettiin lisätä kiinteistö -496-1-153 muutosalueeseen. Lisäksi alueen muut maanomistajat on pyydetty mukaan kaavahankkeeseen, jolloin kiinteistöt -533-4-3, -533-4-15, -533-4-16, -533-4-38 ja -533-4-39 on liitetty muutosalueeseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 5.5.2025.

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

Kaavoitettava alue koostuu kahdesta osasta. Näistä Humalkari on tällä hetkellä kaavoittamaton. Muutosalueiden yhteenlaskettu koko on noin 30 ha.

Humalkari

Alueella osoitetaan rakennuspaikat nykyisille lomarakennuksille sekä maatilakeskukselle. Uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta. Pakkolunastuksella emätilasta eroteltu venevalkama-alue osoitetaan venevalkama-alueeksi. Muuten alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi.

Hepoluoto

Hepoluodosta siirretään 2 rakennuspaikka Humalkarin alueelle. Sen tilalle osoitetaan maatalousaluetta.

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. 2700 metriä (Humalkari 2600 m, Hepoluoto 100 m). Humalkarin muutosalueella sijaitsee maatilakeskus asuin- ja talousrakennuksineen. Alueen rannat on suurilta osin rakennettu (lomarakennuksia). Lisäksi alueella on pieni venevalkama. Hepoluodon rakennuspaikat ovat rakentamattomia.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalueen rantaviiva (sekä Hepoluodon että Humalkarin) on melko kallioinen. Humalkarin alueella on pari matalaa lahtea jossa kasvaa runsaasti kaislaa. Pääosin alue on metsää, maatilakeskuksen yhteydessä myös peltomaata.

Luonnonympäristöosiota täydennetään kun alueella tehdään luontoselvitys ehdotusvaiheessa (keväällä 2025)

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Humalkari

Muutosalueen ja sen lähiympäristön rantavyöhykkeellä on melko paljon loma-asuntoja. Muutosalueen ”sisäosat” ovat pääosin rakentamatonta maa- ja metsätalousaluetta josta osa on peltoa, osa metsää. Alueen keskiosassa sijaitsee vanha maatilakeskus talousrakennuksineen.

Hepoluoto

Muutosalueella on muutama lomarakennus, muilta osin alue on

rakentamatonta.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Tekninen huolto

Tarkentuu ehdotusvaiheessa

Liikenne

Muutosalueelle johtava, Humalakarin pienvenesataman pysäköintialueelle päättyvä Humalkari-niminen tie on pieni soratie jossa ei ole läpiajoliikennettä. Maatilakeskuksen jälkeen tie jakautuu kahtia, josta länteen menevä haara, Takaperäntie, vie Hahtemaan länsiosan mökkitonteille. Liikenne alueella on kuitenkin hyvin vähäistä.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

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

3.1.4 Maanomistus

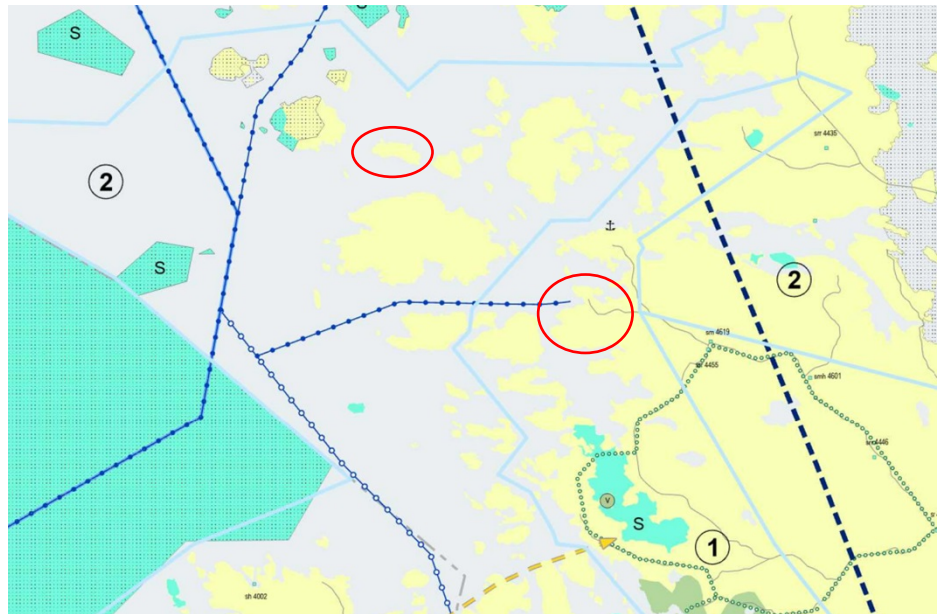
Muutosalueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on osoitettu MRV-alueeksi. Humalkari kuuluu loma-asutuksen mitoitusalueeseen 1 (Loma-asutuksen mitoitus 7-10 LAS, vapaata rantaa 40 %), Hepoluoto alueeseen 2 (Loma-asutuksen mitoitus 5-7 LAS, vapaata rantaa 40 %).



Yleiskaava

Yleiskaavassa muutosalueet ovat pääosin osoitettuja RA- ja MU-alueeksi. Lisäksi Humalkarin länsiosassa on osoitettu venesatama, vesiliikenteen alue LV.

Humalkarin eteläosan läpi on osoitettu kaasulinjavaraus.

Mitoituksellisesti Humalkari kuuluu II-vyöhykkeeseen, Hepokari IV-vyöhykkeeseen.

RA

LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOITTA A LOMA-ASUNTOJA SITO, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTY Y TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVII- VAN PITUUDEN PERUSTEELLA.OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITO, ETTÄ RAKEN- NUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIOITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIE MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄ- RISTÖARVOJA.

ALUEELLE VOIDAAN SIOITTA A ULKOILUPOLKUJA. ALUEEN MAISEMAA TULEE HOITAA NIIN, ETTÄ YMPÄRISTÖN ARVOT SÄILYVÄT.

LV

VESILIIKENTEEN ALUE.

II

5 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 2 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVII VASTA VÄHINTÄÄN 50% TULEE JÄTTÄÄ V A- PAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RA- KENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.

IV

4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 4 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 75% TULEE JÄTTÄÄ VA-PAAKSI.

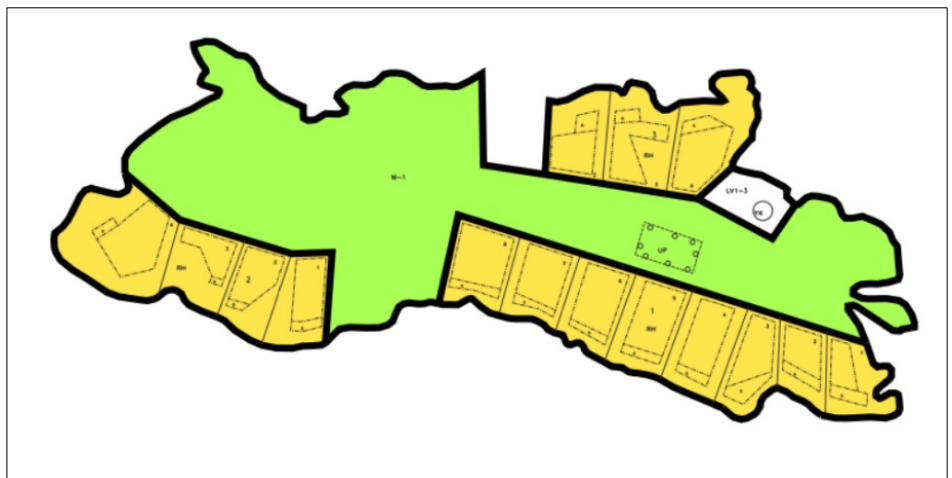


ote yleiskaavasta

Ranta-asemakaava

Hepoluodolla on voimassa Iso-Hyyppiö ja Hepokarin rantakaava vuodelta 1978. Voimassa olevassa rantakaavassa kiinteistö 496-1-153 on osoitettu M-1-alueeksi (Maatalousalue jolle saa rakentaa rantakaava-aluetta palvelevia rantakaavateitä) ja RH-alueeksi (omarantaiseksi loma-asuntoalueeksi). Pohjosirantaan on osoitettu venevalkama-alue korttelialueiden käyttöön. Lisäksi alueelle on osoitettu ohjeellinen palloilukentän alue. Kiinteistön 496-1-153 alueella on 9 rakentamatonta rakennuspaikkaa.

Humalkarin alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.



ote Iso-Hyyppiö ja Hepokari ranta-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Rakennuspaikkamitoitus

Rantarakennusoikeus määräytyy sen perusteella, millainen kiinteistöjaotus on ollut ennen rantakaavasäännösten voimaantuloavuotta 1969. Silloin voimassa olevasta kiinteistöstä selvitetään kaikki muodostuneet voimassa olevat kiinteistöt ja lasketaan niiden rantaviivat.

Kiinteistön 895-533-4-30 emäkiinteistö on v.1969 ollut 895-533-4-17 ja siitä muodostuneita kiinteistöjä ovat nyt seuraavat:

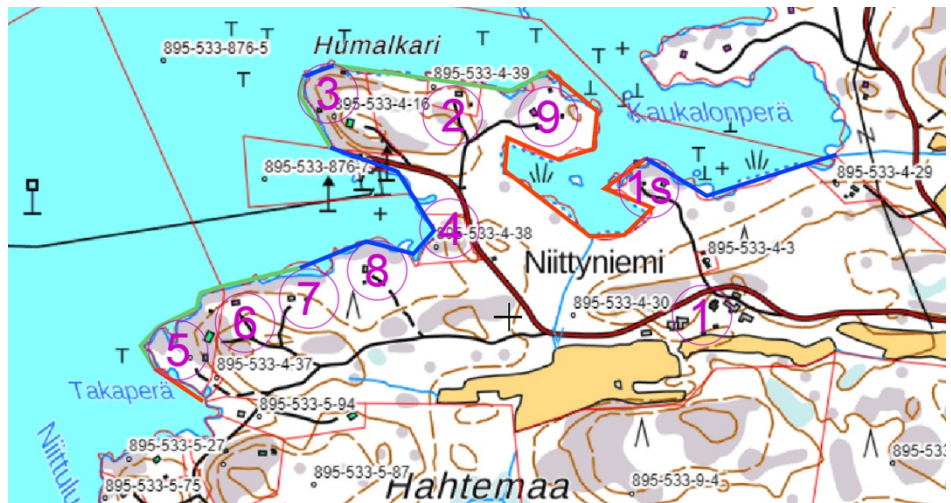
Kiinteistötunnus Määräalätunnus	Rekisteröintipvm	Lakkaamisipvm	Pinta-ala	Nimi	(X) = lakannut rekisteriyksikkö
895-533-4-17 (X)	4.10.1962	1.11.1978		NIITTYNIEMI	
895-533-4-29	1.11.1978		Maapinta-ala: 0,2730 ha	KAUKALORANTA	
895-533-4-30	1.11.1978		Maapinta-ala: 32,63 ha Vesipinta-ala: 0,0026 ha	NIITTYNIEMI	
895-533-4-37	29.8.2014		Maapinta-ala: 0,0413 ha Vesipinta-ala: 0,0132 ha	Takaperä	
895-533-4-38	21.10.2015		Maapinta-ala: 0,4538 ha	Suviranta	
895-533-4-39	3.12.2022		Maapinta-ala: 0,4084 ha	Rittala	
895-533-5-94	29.8.2014		Maapinta-ala: 1,0738 ha	Ravala	

Näiden yllä olevien kiinteistöjen rantaviiva ja käytetyt rakennuspaikat otetaan huomioon 895-533-4-30 rakennuspaikkojen laskennassa. Kiinteistö 895-533-4-29 ei ole tulossa mukaan kaavaan, mutta sen rantaviiva otetaan mukaan laskelmaan ja koska sillä on jo rakennus, se myös vie yhden laskelman antamista rakennuspaikoista. Kiinteistöön 895-533-5-94 on siirretty 4-30:stä vähän lisämaata, joka ei sisällä rantaviivaa.

Kiinteistöt 895-533-4-15 ja 895-533-4-16 ovat olleet v-1969 omia kiinteistöjään eivätkä ole muuttuneet sen jälkeen. Kummankin tontin rantaviiva lasketaan vain niiden hyväksi eli näiden rantaviivan pituuksia ja rakennuksia ei huomioida 895-533-4-30 laskelmassa. Mitoituksessa tehdään siis kolmen eri kantakiinteistön laskelmat.

Rantamitoituksessa käytetään ns. muunnettu rantaviiva:

- **Muunnettu rantaviiva**
 - Pienet mutkat oikaistaan
 - Vähennykset
 - Kapeat niemet**
 - o Alle 50m → kerroin 0
 - o 50-100 metriä → kerroin ½
 - o 100-150 metriä → kerroin ¼
 - Kapeat vesistönosat**
 - o 0-100 metriä → kerroin ¼
 - o 100-200 metriä → kerroin ½
 - Pienten saarten mitoitus**
 - o Keskimäärin 1 rak.paikka / 3 ha



Ote rantamitoituskaaviosta

Emäkiinteistö 895-533-4-17 rantaviiva	
	>200 m, kerroin 1, yht. 550 m > 550 m.
	100-200 m, kerroin 0,5, yht. 800 m > 400 m.
	0-100 m, kerroin 0,25, yht. 800 m > 200 m.
Emäkiinteistö 895-533-4-15 rantaviiva, (rakennuspaikka 5)	
	>200 m, kerroin 1, yht. 200 m > 200 m.
	0-100 m, kerroin 0,25, yht. 100 m > 25 m.
Emäkiinteistö 895-533-4-16 rantaviiva, (rakennuspaikka 3)	
	>200 m, kerroin 1, yht. 120 m > 120 m.
	100-200 m, kerroin 0,5, yht. 60 m > 30 m.

895-533-4-17 muodostuneista kiinteistöjen mitoitusrantaviiva on n. 1150 m ja rakennuspaikkojen määrä 5,7, jonka voi pyöristää 6 rakennuspaikaksi. Näistä 3 on jo rakennettu, myyty ja erotettu omiksi kiinteistöiksi, joten 4-30 alueelle käytettäväksi jää 3 rakennuspaikkaa.

895-533-4-15 kiinteistön mitoitusrantaviiva on n. 225 m ja rakennuspaikkojen määrä 1,1, joka pyöristetään 1 rakennuspaikaksi.

895-533-4-16 kiinteistön mitoitusrantaviiva on n. 150 m ja rakennuspaikkojen määrä 0,75, joka pyöristetään 1 rakennuspaikaksi.

Väestö ja työpaikat

Alueella on loma-asutusta sekä yksi maatilakeskus. Alueella ei ole palveluita tai työpaikkoja vaan alue tukeutuu pääosin Uudenkaupungin palveluihin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Alueella osoitetaan rakennuspaikat nykyisille lomarakennuksille sekä maatilakeskukselle. Uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta. Pakkolunastuksella emätilasta eroteltu venevalkama-alue osoitetaan venevalkama-alueeksi. Muuten alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 5.5.2025.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille x.x.xxxx ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville xx-xx.xx.xxxx 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 5.5.2025.

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

Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistaan 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 saatiin / ei saatu yhtään mielipidettä (täydentyy ehdotusvaiheessa).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot ranta- asemakaavanmuutosluonnoksesta.

Luonnoksesta ei saatu / saatiin lausuntoja (täydentyy ehdotusvaiheessa).

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Alueella osoitetaan rakennuspaikat nykyisille lomarakennuksille sekä maatilakeskukselle. Uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta. Pakkolunastuksella emätilasta eroteltu venevalkama-alue osoitetaan venevalkama-alueeksi. Muuten alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi.

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

Humalkarin osa-alueelle osoitetaan yhteensä 9 rantarakennuspaikkaa. Näistä 1 osoitetaan kiinteistöille -4-15, joka on oma emäkiinteistönsä. Samoin kiinteistölle -4-16, joka on myös oma emäkiinteistönsä. Kaksi paikkaa osoitetaan kiinteistöille -4-38 ja -4-39, jotka on erotettu ja rakennettu vuoden 1969 jälkeen.

Rantarakennusoikeuslaskelman mukaan kiinteistön 4-30 alueelle käytettäväksi jää 3 rakennuspaikkaa. Alueelle osoitetaan 5 rakennuspaikkaa. Puuttuvat rakennuspaikat siirretään Hepoluodosta Humalkariin.

Lisäksi osoitetaan yksi maatilakeskuksen rakennuspaikka, jota ei tulkita rantarakennuspaikaksi. Maatilakeskukselle osoitetaan erikseen rantasaunan paikka.

Rantaviivasta vapaaksi jää n. 850 m, eli n. 33 %.

Yleistä:

Kaavoitettavan alueen koko on noin 30 ha.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa olla enintään:

- 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. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m². Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.
- kokonaisrakennusoikeus on 200 m².

Ympärivuotiseen käyttöön:

- yksiasuntainen asuinrakennus, 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(1½)

Kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 300 m²

Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Alueelle osoitetaan:

1 erillispientalojen rakennuspaikka, yhteensä 300 k-m²

7 lomarakennusten rakennuspaikkaa, yhteensä 1400 k-m².

1 maatilakeskuksen korttelialue, yhteensä 900 k-m². (rakennusoikeus perustuu nykyisten rakennusten pinta-aloihin)

Yhteensä alueelle osoitetaan rakennusoikeutta 2600 k-m².

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

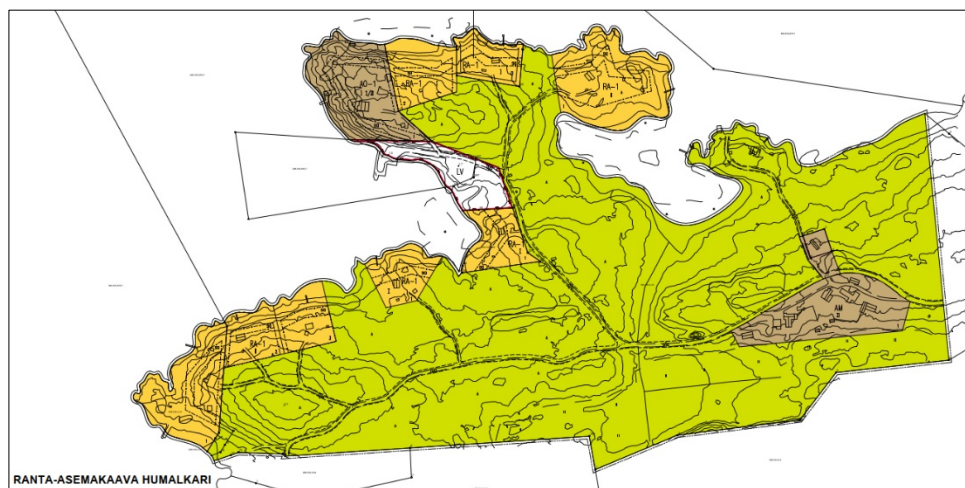
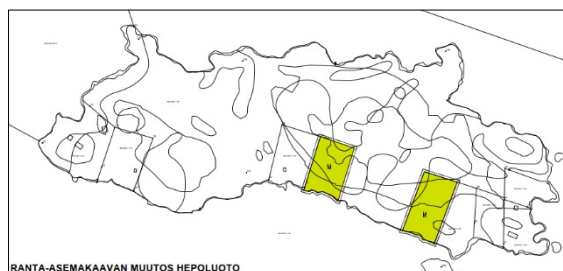
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutoksella osoitetaan rakennuspaikat nykyisille, olemille rakennuksille. Yksi uusi rakennuspaikka osoitetaan Humalkarille, Hepoluodlta poistetaan kaksi rakennuspaikkaa.

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

Kaavoitettavan alueen koko on noin 30 ha. Alue osoitetaan AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue), RA-korttelialueeksi (loma-asuntojen korttelialue), AM-korttelialueeksi (maatilakeskuksen korttelialue), LV-alueeksi (venesatama) sekä M-alueeksi (Metsätalousalue).



Kaavaluonnos 5.5.2025

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

Uusia rakennuspaikkoja osoitetaan vain yksi Humalkarille, muuten kaavalla osoitetaan olevat rakennuspaikat. Hepoluodolta poistetaan kaksi rakennuspaikkaa. Tavoitteena on että kaavan myötä ohjataan rakentaminen hallitusti ja tasavertaisesti.

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. **Tarkentuu kun alueella tehdään luontoselvitys keväällä 2025.**

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Alue osoitetaan AO-1-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue), RA-korttelialueeksi (loma-asuntojen korttelialue), AM-korttelialueeksi (maatilakeskuksen korttelialue), LV-alueeksi (venesatama) sekä M-alueeksi (Metsätalousalue).

Asemakaavamerkinnot ja – määräykset ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartassa.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen, kiinteistötekni- sen 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 5.5.2025



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4