

**15.5.2024
UUSIKAUPUNKI
PUNTARINTIEN
RANTA-ASEMAKAAVA**

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 15.5.2024 laadittua ranta-asemakaavakarttaa

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	4
1.1 Tunnistetiedot	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	8
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve.....	8
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	8
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1 Osalliset	9
4.3.2 Vireille tulo	9
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	9
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	10
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	15
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	15
5.1 Kaavan rakenne	15
5.1.1 Mitoitus	15
5.1.2 Palvelut	16
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.3 Aluevaraukset.....	16
5.4 Kaavan vaikutukset.....	17
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan.....	17

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen	17
5.4.3 Ilmastovaikutukset	17
5.5 Ympäristön häiriötekijät	18
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset	18
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	19
6.2 Toteutuksen seuranta.....	19
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4.....	19

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.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 20.3-22.4.2025.

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 luontotyyppisiä 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.

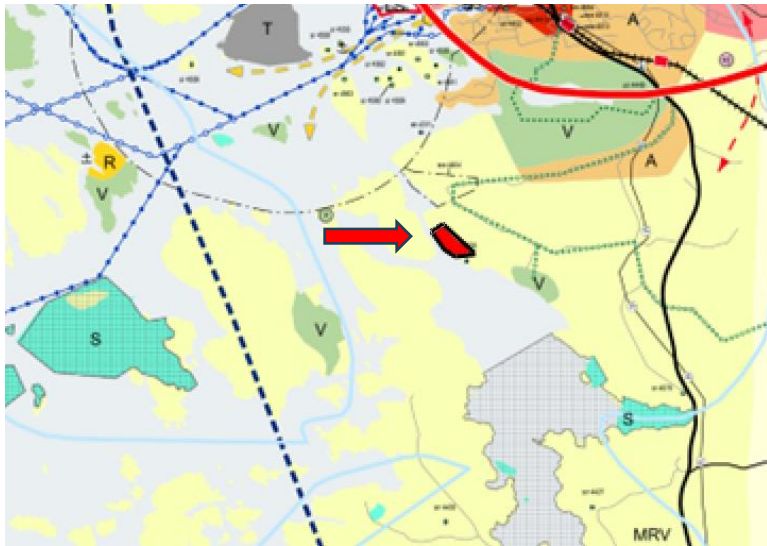
3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavoitus



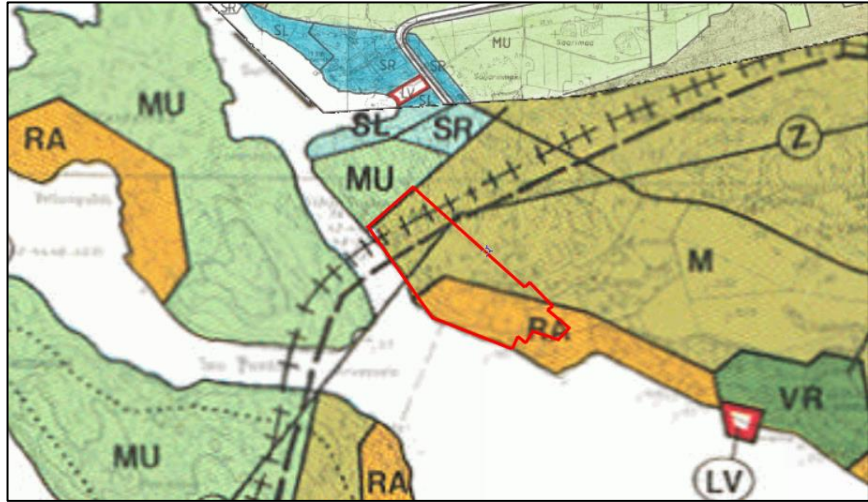
Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistamassa Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysaluetta (MRV). Loma-asutuksen mitoitus on 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40%.

Yleiskaava

Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA- ja M-alueeksi. Alueen länsiosassa on osoitettu sähköjohto sekä varaus rautatielle ja kokoojatielle. Alue rajautuu lännessä MU-alueeseen (maa- ja metsätalousvaltainen alue, ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja).

RA-määräys: Loma-asutusta varten varattu alue, jolle voidaan sijoittaa loma-asuntoja siten, että rakennusoikeus määräytyy tilan pinta-alan ja rantaviivan pituuden perusteella oheisten mitoitusohjeiden mukaisesti. 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. Kaikessa rakentamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa on luonnontilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

Loma-asutuksen mitoitus: luokka I: 4 las/rantakm tai 1 las/3 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.



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.

Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 20.3-22.4.2025.

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 (Helvi Juva ja Eero Juvan
perikunnan jäsenet) ovat tutustuneet kaavasunnitelmaan 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.

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

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, kaksiasuntainen 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 luontoselvityksen laatijoilta laajempaa tarkastelutapaa selvityksien tulosten kuvauksissa.

Kaavanlaatijan vastine:

Selostuksen aluekuvausta ja suunnittelutilannekuvausta täydennetään.

Kilva-työkalua 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 pyydettiin lausunnot ranta- asemakaavanmuutosehdotuksesta. Ehdotuksesta saatiin yksi lausunto.

ELY-keskus

Kaavaratkaisu

Kaavakarttaa ja -selostusta on tarkennettu luonnosvaiheen lausuntopalautteen pohjalta. Kaavaselostuksessa on täsmennetty kaavalla mahdollistettavan lisärakentamisen määräksi noin 550 k-m². Kaavaselostuksen kuvausta suunnittelualueesta ja sen ja lähiympäristön suunnittelutilanteesta on täydennetty ehdotusvaiheessa.

Rantaasemakaavan laatimista ohjaavasta Uudenkaupungin yleiskaavasta (1994) ei kuitenkaan ole esitetty suunnittelualuetta koskevia kaavamääräyksiä (RA-alue), eikä käsitelty yleiskaavassa osoitettua loma-asutuksen mitoitusta: luokka I: 4 las/rantakm tai 1 las/3 ha maa-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Kaavaehdotuksen suunnittelualueen raja-alue on myös tarpeen esittää selostukseen liitetyillä maakunta- ja yleiskaavaotteilla likimääräistä rajausta tarkemmin. Rantarakentamisen mitoitusta on perusteltu kaavaehdotuksessa luonnosvaihetta tarkemmin, ja selostuksessa on havainnollistettu vapaan rannan osuutta suunnittelualueella. Rantamitoitustarkastelua tulee tarkistaa, sillä tarkastelutapa ei vastaa mitoituserusteista tarkastelutapaa. Jäljelle jäävää vapaan rannan osuutta tulee tarkastella ranta-asemakaavan suunnittelualuetta laajemmalla alueella, ja esittää laskelmat emätilatarkasteluun perustuvasta mahdollisesta jäljellä olevan rakennusoikeuden määrästä ja vapaan rannan määrästä emätilaa kohden.

Kaavaselostuksen tarkastelussa ei ole huomioitu sitä, että osa rakennuspaikoista sijoittuu vain hieman yli 100 m leveän salmen rantaan. Tällaisissa sijainneissa vastarannan häiriö on vielä selvästi olemassa ja tyypillisesti käytetään mitoitusrantaviivaa kertoimella $\frac{1}{2}$ (ns. Etelä-Savon malli). Kaavaselostusta tulee täydentää näiltä osin, ja tarkastelun tulokset huomioida kaavaratkaisussa. Lomarakentamisen tonttien kaksiasuntoisuuden myötä lomarakentamisen määrä on suurempi kuin yleiskaavassa osoitettu. Yleiskaavamääräys mahdollistaa vähäisissä määrin määräystä laajemman rakentamisen erityisistä syistä, mutta ELY-keskus katsoo, ettei näitä syitä ole selostuksessa esitetty eikä perusteltu riittävässä määrin. Kuten ELY-keskus on ranta-asemakaavan luonnosvaiheessa todennut, ELY-keskus katsoo, että rakennusten kaksiasuntoisuus tulee huomioida rantarakennuspaikkojen mitoituksen perusteluissa.

Selostuksen tietojen perusteella nykyisin kullakin rakennuspaikalla on yksi asunto, joten asuntojen määrä kaksinkertaistuisi. Myös kaksiasuntoisen rakennuspaikan kasvavat maisemavaikutukset tulee huomioida vaikutusten arvioinnissa. Ranta-asemakaavalla mahdollistetaan vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikoille yhteensä 500 k-m² rakentamista kumpaakin kahta korttelialuetta kohden. Rakentamisen enimmäismäärää on pienennetty 100 k-m² luonnosvaiheesta, mutta se on yhä huomattavasti suurempi kuin mitä useimmissa Uudenkaupungin ranta-asemakaavoissa on määrätty tai mitä ranta-asemakaavaa laadittaessa ohjeellinen.

Uudenkaupungin rakennusjärjestys ohjaa rantaan rajoittuville rakennuspaikoille. Myös AO-rakennuspaikalle on kaavaluonnoksessa osoitettu kaksi asuntoa, ja rakennusoikeutta peräti 850 k-m². Rakentamisen määrän kasvattamista ei kaavaselostuksessa perustella muuten kuin tontin pinta-alalla.

Kaavaehdotuksen yleismääräyksissä ohjataan asianmukaisesti uuden rakentamisen ulkonäöstä esimerkiksi materiaalien ja maisemaan sopeutumisen osalta. Uuden rakentamisen sijoittumista ja soveltuvaa rakentamisen määrää tulisi kuitenkin tutkia tarkemmin selostuksessa, esimerkiksi suunnittelualueen olosuhteita kuvien havainnollistaen. Kaavaselostuksessa on mainittu, että rakentaminen järjestetään ”maastollisesti järkevästi”, mutta rakennusalueet on tarpeen osoittaa myös kaavakartalla nyt esitettyjä, liki koko korttelialueet kattavia alueita tarkemmin.

Vaikutusten arvioinnin avulla on syytä pohtia esitettyjen ratkaisujen toteuttamiskelpoisuutta.

Luonnonsuojelu

Luontoselvityksessä on pääosin riittävällä tavalla selvitetty alueen luontoarvot. Luontoselvitys on kuitenkin muutamilta osin hieman suppea, esimerkiksi pesimälinnuston selvittäminen yhdellä maastokäynnillä ei välttämättä riittävän luotettavasti pysty todentamaan alueen pesimälinnustoa. Selvityksessä ei ole myöskään tarkemmin käsitelty luontodirektiivin II ja IV lajien tai uhanalaisten lajien esiintymistä, vaan selvitys on keskittynyt kasvillisuuteen ja luontotyypeihin. Alueen ominaispiirteet huomioiden kyseiset puutteet eivät kuitenkaan ole merkittäviä. Kaavaehdotuksessa on pääosin huomioitu luontoselvityksen tulokset ja suositukset riittävällä tavalla. Luo-1-alueen osalta alueen rajat eivät kuitenkaan erotu selkeästi kaavakartalla, erityisesti alueen eteläosassa. Tämän takia kaavakarttaa tulee tarkentaa luo-1-alueen osalta.

Muutoin ELY-keskus viittaa tavoitteisiin, jotka ELY-keskus nosti esille luonnosvaiheen lausunnossaan, ja suosittelee lisäämään yleisiin määräyksiin, että rakennuspaikkojen rakentumattomat osat tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueella esiintyvien vieraslajien poistamisessa ja käsittelyssä sekä maa-ainesten käsittelyssä tulee seurata vieraslajit.fi-sivuston ohjeistuksia.

Rakentamiskorkeudet

Kaavamääräyksissä huomioitu alimmat rakentamiskorkeudet asianmukaisesti.

Ilmastokestävyys

Ranta-asemakaavan ilmastovaikutuksia on arvioitu KILVA-työkalulla, ja arvioinnin tuloksia on lyhyesti kuvattu kaavaselostuksessa. Työkalulla saatuja tuloksia ja ehdotuksia kaavan ilmastokestävyysparantamisesta ei kuitenkaan ole juuri käytetty kaavaratkaisun kehittämiseen.

Liikenne

Liikenteen osalta kaavaehdotukseen ei kommentoitavaa.

Kaavanlaatijan vastine:

Maakunta- ja yleiskaavaotteet on päivitetty ja tarkennettu.

Vapaan rannan osuus on laskettu vastarannan läheisyys huomioiden.

Yleisiin määräyksiin lisätään määräys koskien rakennuspaikkojen rakentumattomia osia.

Rakennuspaikkojen kaksiasuntoisuudesta ja rakennusoikeuksista on neuvoteltu kaupungin kaavoituksen kanssa, ja yhdessä sovitettu ne kaavaan. AO-korttelialueen rakennusoikeus perustuu nykyisten rakennusten pinta-aloihin.

Luo-alueiden rajoja on osittain korostettu kartassa.

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 siviisasunnon rakentamisen. AO-1-korttelialueen kokonaisrakennusoikeutta on rajattu 850 k-m²:iin ja sen perusteella on voitu kasvattaa siviisasunnon 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:

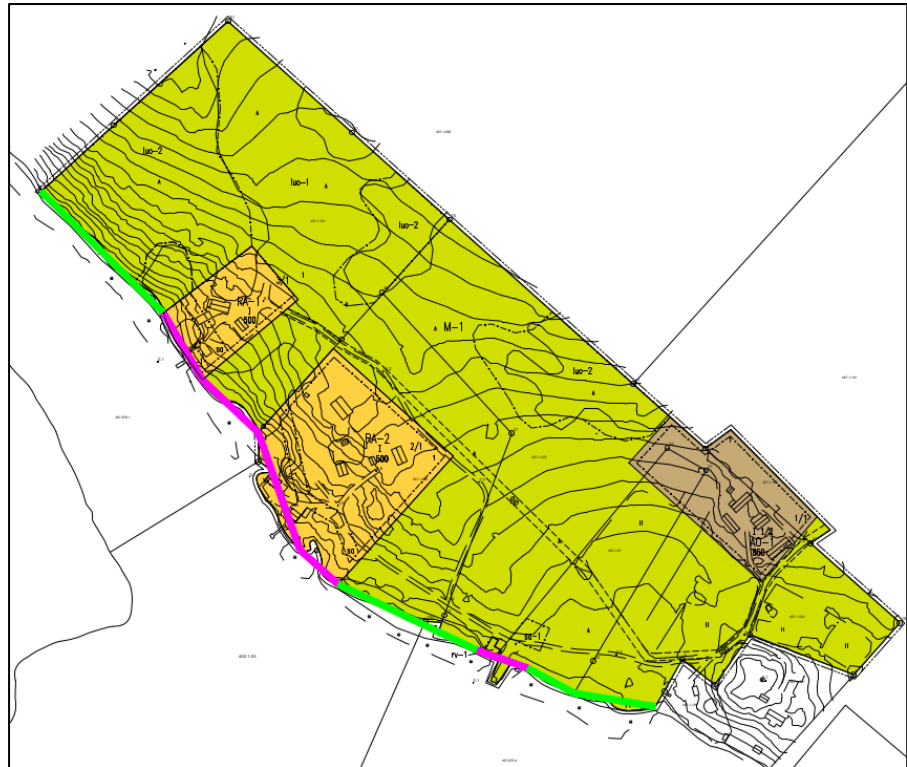
-467-1-781: 259 k-m²

-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). Muutosalueen pohjoisosasta lasketaan vain ½ vapaasta rantaviivasta kun etäisyys vastarannalle on n. 100 m. Laskennallinen vapaan rannan osuus on näin ollen 44 % (290 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

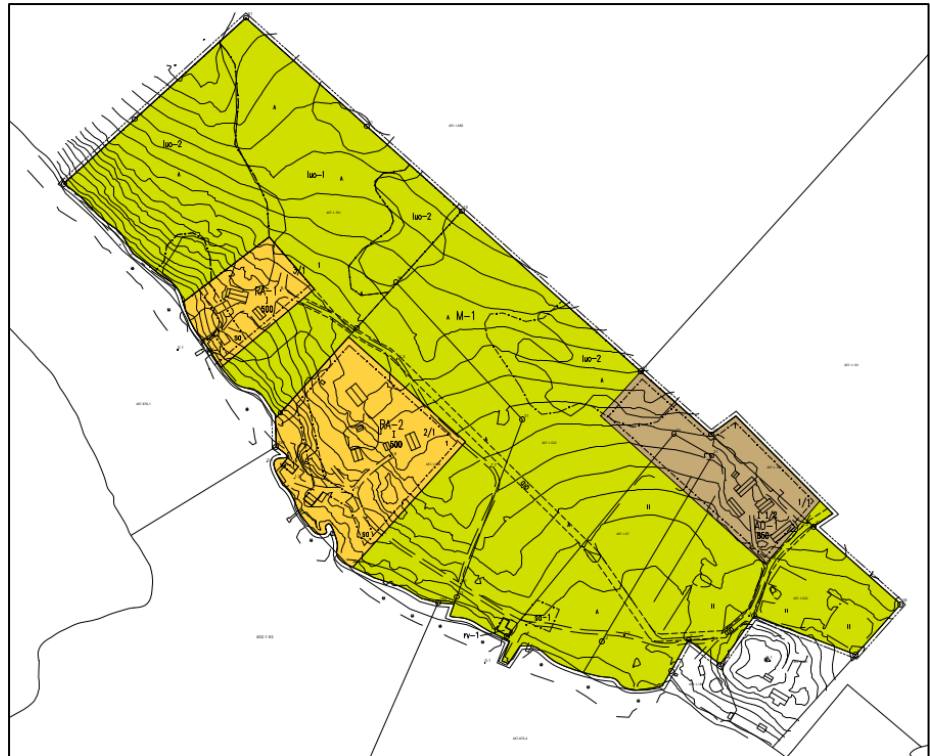
Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asetemakaavalla 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-asetemakaavassa 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. maa- tai aurinkoenergiaa, vaikka sitä ei ole erikseen kaavan yhteydessä tutkittu. Sääolosuhteita on huomioitu siten, että rakentamisen alin korkeusasema on määriteltä 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 ilmatoriskeille 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 Kaavamerkinnät ja – määräykset

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

Asemakaavamerkinnät 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 15.5.2024



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4