

25.8.2025
UUSIKAUPUNKI
MANNERHAAVAISEN
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Tämä ranta-asetakaavamuutoksen selostus koskee 25.8.2025 laadittua ja 5.12 päivitettyä (lausunnot)
ranta-asetakaavakarttaa

EHDOTUS

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.....	4
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	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	9
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve.....	9
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1 Osalliset	9
4.3.2 Vireille tulo	9
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	10
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	10
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1 Kaavan rakenne	14
5.1.1 Mitoitus	14
5.1.2 Palvelut	15
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.3 Aluevaraukset	15
5.4 Kaavan vaikutukset.....	21
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan.....	21

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen	22
5.4.3 Vaikutukset ympäristöön.....	22
5.5 Ympäristön häiriötekijät	23
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset	23
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	24
6.2 Toteutuksen seuranta.....	24
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4.....	24

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Mannerhaavaisen ranta-asemakaavan muutos

Uusikaupunki, 895-416-1-2, -12, -13 ja -14.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 2,6 ha. Suunnittelualue sijaitsee n. 11 km Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen (linnuntietä).



Ranta-asemakaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Mannerhaavaisen ranta-asemakaavan muutos. Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa kiinteistön 895-416-1-12 käyttötarkoitusta kalastajatilaksi ja yhdistää sen kiinteistöön -2. Kiinteistöjen -13 ja -14 osalta tarkoitus on nostaa rakennusoikeudet rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavakartta, kaavamerkinnät 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 kiinteistöjen omistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 22.8.2024.

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti kuuluttaa kaavan vireille 12.12.2024 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville 23.1.-24.2.2025 väliselle ajalle.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.10.-20.11.2025.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavoitettavan alueen koko on noin 2,6 ha. Alue osoitetaan RA-korttelialueeksi (Vapaa-ajan asumisen korttelialue), AM-korttelialueeksi (Maatilan talouskeskuksen korttelialue) sekä M-alueeksi (Metsätalousalue).

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. 500 metriä. Kiinteistöillä 895-416-1-12 ja -13 on kesämökkejä sivurakennuksineen. Kiinteistöt 895-416-1-2 ja -14 ovat rakentamattomat.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalue on osin luonnontilassa, osin rakennettua. Muutosalueen eteläranta on kallioinen, itäreuna on ruoppausmassoilla täytetty ja muokattu.

Alueella tehtiin luontoselvitys kesällä 2025 (V-S luonto- ja ympäristöpalvelut Oy).

Aivan alueen koillisosassa on pieni alue avointa merenrantaniittyä, joka rajattiin huomioitavaksi luontokuvioksi. Muuten alueella ei ole erityisiä, huomioitavia luonnonarvoja.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähialueella on jonkin verran loma- ja ympärivuotista asumista. Korttelialueet

on keskitetty saarten ranta-alueisiin, saarten keskiosat ovat pääosin maa- ja metsätalouskäytössä.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Tekninen huolto

Kunnan vesi- ja viemärijohtot kulkevat Korsaaarentien varrella, muutosalueen kiinteistöt on tarkoitus liittää niihin.

Liikenne

Korsaaarentie kulkee saaren läpi. Korsaaarentie on osa ns. Velhoveden kierrosta, jossa pääsee kiertämään makeanveden altaan läpi Uudenkaupungin pohjoisen saariston. Liikennemäärät ovat kuitenkin suhteellisen pieniä.

Ympäristön suojelu ja ympäristöhäiriöt

Muutosalue sijaitsee Korsaaarentien varrella. Liikenne Korsaaarentiellä on niin vähäistä, ettei sen arvioida häiritsevän tai aiheuttavan meluhaittaa. 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



MRV

MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (LAVMK)

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehitsemistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnoille. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.

SUUNNITTELMÄÄRÄYS:

Olemassa olevien alueiden täydennykseksi ja laajennukseksi voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa pääasiallista käyttötarkoitusta kohtuuttomasti haittaamatta loma-asutusta, matkailua ja virkistyskäyttöä palvelevia toimintoja, sekä maisema- ja ympäristönäkökohdat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistamassa Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysaluetta (MRV). Loma-asutuksen mitoitus on 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40%.

Yleiskaava

Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA- ja M-alueeksi.



Ote yleiskaavasta

RA

LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOITTA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIHAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKENUSTEN 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 MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.

M

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE.

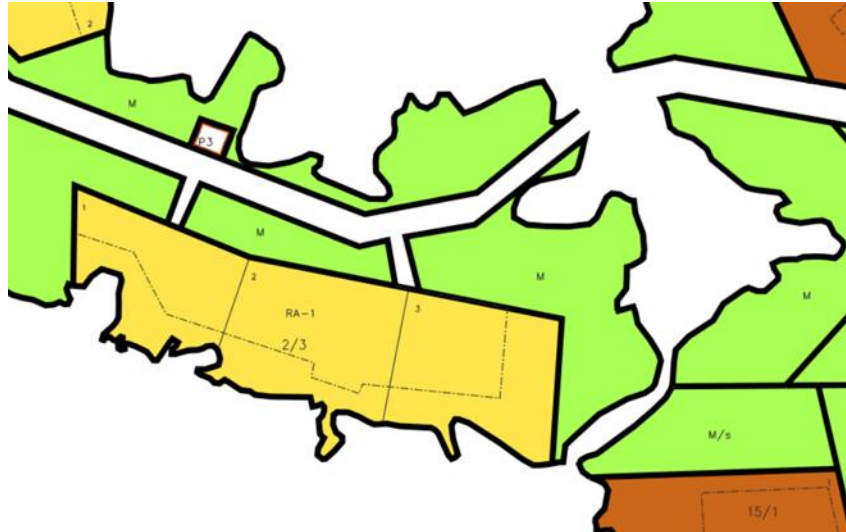
II

5 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 2 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIHASTA VÄHINTÄÄN 50% TULEE JÄTTÄÄ VAPAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.

ote yleiskaavamääräyksistä

Ranta-asemakaava

Voimassa olevassa Mannerhaavaisen ranta-asemakaavassa kiinteistö 895-416-1-2 on osoitettu M-alueeksi (maa- ja metsätalousalue), kiinteistöt -12, -13 ja -14 on osoitettu RA-1-alueeksi (loma-asuntojen korttelialue).



RA-1

LOMARAKENNUSTEN KORTTELIALUE, JONKA RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN YKSIKERROKSEISEN LOMA-ASUNTORAKENNUKSEN SEKÄ ERILLISEN RANTASAUNAN. RAKENNUSPAIKAN YHTEENLASKETTU KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 100 m².

M

MAA- JA METSÄTALOUSALUE.EI RAKENNUSOIKEUTTA.

YLEISTÄ:

LOMARAKENNUSTEN ON OLTAVA PUURAKENTEISIA JA NIIDEN JULKISIVUT ON MAALATTAVA TAI MUUTOIN KÄSITELTÄVÄ TUMMAN TAI HIMMEÄN SÄVYISIKSI JA MAASTOON HYVIN SOVELTUUVIKSI. LOMARAKENNUSTEN RANNANPUOLEINEN JULKISIVUKORKEUS SAA OLLA ENINTÄÄN 3,5 m.

RAKENNUSPAIKALLE SAA EM. KAAVAMÄÄRÄYKSISSÄ ESITETYN LISÄKSI SIJOITTAA TALOUSRAKENNUKSIA, MIKÄLI RAKENNUSLAUTAKUNTA HARKITSEE NIIDEN SOPIVAN MAISEMAAN.

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUEELLA SALLITAAN JÄTTEIDEN POISTO VAIN UMPISÄILIÖÖN JA POISKULJETUS TAI KUIVAKÄYMÄLÄT SEKÄ KOMPOSTOINTI.

JÄTEHUOLTO ON HOIDETTAVA SITEN, ETTEI JÄTTEISTÄ AIHEUDU HAITTAA NAAPUREILLE JA ETTEI SAASTETTA JOUDU VESISTÖÖN, POHJAVETEEN EIKÄ JUOMAVEDENOTTAMOIHIIN. SAUNAJÄTEVEDET ON IMEYTETTÄVÄ MAAHAN VÄHINTÄÄN 15 m ETÄISYYDELLÄ RANNASTA.

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Väestö ja työpaikat

Lähialueella ei ole työpaikkoja. Muutosalueella on tarkoitus osoittaa yksi kiinteistö kalastajatilaksi elinkeinoharjoittamisen mahdollistamiseksi.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa kiinteistön 895-416-1-12 käyttötarkoitusta kalastajatilaksi ja yhdistää sen kiinteistöön -2. Kiinteistöjen -13 ja -14 osalta tarkoitus on nostaa rakennusoikeudet rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 22.8.2024.

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti kuuluttaa kaavan vireille 12.12.2024 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville 23.1.-24.2.2025 väliselle ajalle.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 21.10-20.11.2025.

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 maanomistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 22.8.2024.

Kaupunkisuunnittelujaosto päätti kuuluttaa kaavan vireille 12.12.2024 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville 23.1.-24.2.2025 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 ei saatu yhtään mielipidettä. Kaavaehdotuksesta ei saatu yhtään muistutusta.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot ranta- asemakaavanmuutosluonnoksesta.

Luonnoksesta ei saatu lausuntoja, mutta ELY-keskus kommentoi kaavaluonnosta.

Varsinais-Suomen ELY-keskus ei anna lausuntoa Uudenkaupungin Mannerhaavaisen ranta-asemakaavan muutoksen luonnosvaiheesta, mutta toteaa valmisteluaineistosta seuraavaa:

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Kaavaselostuksessa on esitetty suunnittelualan kaavatilanne osin puutteellisesti: voimassa olevan ranta-asemakaavan sekä yleiskaavan ja maakuntakaavan merkinnöistä ja määräyksistä ei ole esitetty kaikkia suunnittelualueeseen kohdistuvia. Yleiskaava ohjaa (ranta)asemakaavan muuttamista, joten ainakin voimassa olevan ranta-asemakaavan ja yleiskaavan merkintöjen ja määräysten tulee olla esitettynä kaavaselostuksessa selkeästi.

Kaavaluonnoksessa rakennuspaikkojen määrä ei muutu, mutta osaa rakennuspaikoista on tarkoitus siirtää, ja niille osoitetun rakennusoikeuden määrää kasvattaa. Kaavaluonnoksessa osoitetut rakennuspaikat sijaitsevat erityisesti tulvaherkkyys huomioiden varsin alavalla kohdalla (ks. osio rakentamiskorkeudet). Kaavalla mahdollistettavan rakentamisen määrä tulee suunnitella ja rakennusalueet rajata tarkemmin tulvaherkkyys huomioiden.

Rakennusoikeuden määrän nostamista on perusteltu Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaisella enimmäiskerrosneliömetrimäärällä. ELY-keskus huomauttaa, ettei rakennusjärjestys ole oikeusvaikutteinen ohje ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Rakennusjärjestyksessä on myös säädetty rakennuspaikan *enimmäiskerrosalasta*, mikä tarkoittaa, ettei enimmäismäärän voi tulkita soveltuvan kaikkiin sijainteihin, vaan tarvitaan tapauskohtaista harkintaa eli suunnittelualan olosuhteiden huomioimista. Vireillä olevan kaavamuutoksen kohdalla tulvariski rajaa rakentamiselle soveltuvaa alaa huomattavasti, ja siten rakennusoikeuden merkittävä nosto kiinteistöillä ei ole perusteltua.

Kaavakartalla tulee osoittaa luonnoksessa esitettyä tarkemmin rakennusalojen sijainnit. Rakennusalojen sijoittelussa tulee huomioida uudisrakentamisen

maisemavaikutukset, valmisteilla olevan luontoselvityksen tulokset sekä tulvariski.

Kaavaluonnoksen merkinnät ja määräykset on tarpeen tarkistaa ajantasaisen lainsäädännön mukaisiksi (rakentamislupa vrt. rakennuslupa) ja niissä olisi hyvä myös käyttää kesäkuussa 2024 voimaan astuneen ympäristöministeriön ns. Katja-asetuksen mukaisia merkintöjä (asetus 311/2024 maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta; esim. *vapaa-ajan asumisen alue* ennemmin kuin *lomarakentamisen korttelialue*).

Rakentamiskorkeudet

Kaavamääräyksessä alin rakentamiskorkeus on määriteltä selkeästi. Aaltoiluvaraa suositellaan etelään avautuvan ulapan takia vähintään 50 cm. Korkeusmallin perusteella rakennusalat ovat korkeusasemaltaan alavia. Rakennusten perustamistavassa ja vesihuollon rakenteissa tulee meritulvavaara huomioida huolella sijoittamalla kastuessa vaurioituvat rakenteet riittävän korkealle tai muutoin suojattava tulvalta. Kuvassa on sinisellä värillä tason N2000+2,30 m alapuolinen alue.

Luonnonsuojelu

Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus lausuu tarkemmin ehdotusvaiheessa, kun luontoselvitys on valmistunut. ELY-keskus painottaa kuitenkin, että Suomi on sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys positiiviseksi vuoteen 2030 mennessä. Tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä, sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella, mukaan lukien vedenalainen luonto. Tämä tavoite kattaa myös rakennetut ja muuttuneet ympäristöt, joissa monimuotoisuuden väheneminen on pysäytettävä ja luonnon monimuotoisuutta on säilytettävä tai lisättävä. Siksi luontoarvoja on arvioitava laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään lakikohteiden tunnistuksella. Tämä edellyttää laajempaa ja perusteellisempaa tarkastelutapaa luontoselvityksissä, jotta varmistetaan kaikkien luontoarvojen asianmukainen huomioiminen. Luontoselvitystä varten voidaan hyödyntää SYKE:n ja ympäristöministeriön vuonna 2024 päivitettyä opasta *Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle*.

Ilmastovaikutukset

Kaavaselostusta on syytä täydentää kaavan ilmastovaikutusten arvioinnilla. Arvioinnissa tulee yksiselitteisesti todeta, että kaavalla on negatiivisia ilmastovaikutuksia ja, että uudisrakentaminen kuluttaa luonnonvaroja ja aiheuttaa hiilipiikin. Aiheutuvia ilmastopäästöjä olisi hyvä pyrkiä lieventämään muilla kaavaratkaisuilla. Uudenkaupungin kaupunki on sitoutunut tavoittelemaan 80 % ilmastopäästöjen vähennystä vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi.

Liikenne

Liikenne- ja infrastruktuuri -vastuualueella ei ole kommentoitavaa ranta-
asemakaavaan. Rakennuspaikoille on luvalliset liittymät Korsaaarentieltä (mt
12492)

Kaavanlaatijan vastine:

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Täydennetään voimassa olevien ranta-asemakaavan ja yleiskaavan
määräysosio.

Kaavaluonnoksen merkinnät ja määräykset on tarkistettu ajantasaisen
lainsäädännön mukaisiksi ja niissä on myös huomioitu kesäkuussa 2024
voimaan astuneen ympäristöministeriön ns. Katja-asetuksen mukaisia
merkintöjä (asetus 311/2024 maakunta-, yleis- ja asemakaavojen
kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta.

Rakentamiskorkeudet

Rakennuspaikat ovat korkeusasemaltaan osittain alavia. Olevien rakennusten
osalta asiaan ei voi juuri vaikuttaa. Uudisrakennusten osalta voidaan asiaa
paremmin huomioida. Esim. kalatalouteen liittyville rakennuksille varattu
rakennusala on miltei kokonaan täytemaata, jota on mahdollista muokata.

Luonnonsuojelu

Alueella on tehty luontoselvitys kesällä 2025.

Ilmastovaikutukset

Kaavan ilmastovaikutuksia on tutkittu KILVA-työkalulla. Tulokset on lisätty
selostukseen.

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot ranta- asemakaavanmuutosehdotuksesta.

Varsinais-Suomen liitto ilmoitti ettei anna lausuntoa, ELY-keskus antoi
seuraavan lausunnon:

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Kaavaselostukseen on täydennetty suunnittelualueen kaavatilanteen
käsittelyä, mutta voimassa olevan ranta-asemakaavan sekä yleis- ja
maakuntakaavan merkinnöistä ja määräyksistä ei ole esitetty kaikkia
suunnittelualueeseen kohdistuvia (esim. loma-asumisen mitoitus ja
yleismääräykset). Selostusta on yhä hyvä täydentää näiden osalta.

ELY-keskuksen luonnosvaiheeseen antamassa kannanotossa todetusti
yleiskaava ohjaa (ranta)asemakaavan muuttamista, joten ainakin voimassa
olevan ranta-asemakaavan ja yleiskaavan merkintöjen ja määräysten tulee olla
esitettyinä kaavaselostuksessa selkeästi.

Kaavamuuoksessa rakennuspaikkojen määrä ei muutu, mutta osaa
rakennuspaikoista on tarkoitus siirtää, ja niille osoitetun rakennusoikeuden
määrää kasvattaa. ELY-keskuksen luonnosvaiheessa antamassa kannanotossa
todetusti ranta-asemakaavamuutoksessa osoitetut rakennuspaikat sijaitsevat
erityisesti tulvaherkkyys huomioiden varsin alavalla alueella. Kuten

vastineessa on todettu, olemassa olevien rakennusten osalta tähän ei voi vaikuttaa.

Kaavaehdotuksessa mahdollistetaan kuitenkin myös uutta rakentamista tulvaherkille sijainneille. Ranta-asemakaavaehdotuksessa mahdollistettavan rakentamisen määrä ja rakennusalojen sijoittelu tulee suunnitella tarkemmin tulvaherkkyys huomioiden.

Rakennusjärjestyksessä on osoitettu ohjeellinen enimmäiskerrosneliömetrimäärä. Rakennusjärjestys ei kuitenkaan ole oikeusvaikutteinen ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa, eikä siinä ohjeistetun enimmäiskerrosalan voi tulkita soveltuvan kaikkiin sijainteihin.

Kuten luonnosvaiheessa ELY-keskuksen antamassa kannanotossa on todettu, vireillä olevan kaavamuutoksen kohdalla tulvariski rajaa rakentamiselle soveltuvaa alaa huomattavasti, ja siten rakennusoikeuden merkittävä nosto kiinteistöillä ei ole perusteltua. Kaavaluonnoksen määräykset on tarpeen tarkistaa luonnosvaiheen kannanotossa todetusti ajantasaisen lainsäädännön mukaisiksi (rakentamislupa vrt. määräyksissä mainitut rakennuslupa ja toimenpidelupa).

Luonnonsuojelu

Ranta-asemakaavan muutosta varten laadittu luontoselvitys on pääosin riittävästi selvittänyt alueen luontoarvot. Puutteellista on kuitenkin, että linnuston, kasvilajien ja viitasammakon lisäksi ei ole selvitetty tai vähintään tarkasteltu esiintymisen mahdollisuutta uhanalaisten, rauhoitettujen tai EU:n luontodirektiivin liitteiden II ja IV lajien osalta. Selvityksen tulkinnot, johtopäätökset ja suositukset ovat pääosin asianmukaisia. Siltä osin, kuin luontoselvityksessä todetaan, että metsä on saaristolle tyypillistä kangasmetsää, mutta ei kuitenkaan aivan luonnontilaista, ja että männyt ovat paikoin vanhoja ja kilpikaarnaisia, jää epäselväksi, olisiko jokin osa metsästä tullut huomioida ranta-asemakaavamuutoksessa. Tarkemmat kuviokohtaiset kuvaukset olisivat helpottaneet tätä arviointia.

Kaavakartalla on riittävästi otettu huomioon luontoselvityksen tulokset ja suositukset. Kaavaselostuksen vaikutusten arviointia on kuitenkin tarpeen täsmentää luonnonympäristön osalta, sillä siinä ei suoraan arvioida vaikutuksia luonnonympäristöön. Esimerkiksi tulisi pohtia vaikutuksia selvityksessä todettuun saaristolle tyypilliseen kangasmetsään, jossa esiintyy vanhoja ja kilpikaarnaisia mäntyjä ja joka vaikuttaa olevan luonnontilan kaltainen.

Luonnon monimuotoisuuden heikkenemisen pysäyttämisen tavoite koskee myös muuttuneita ympäristöjä, ja edellä mainitussa luonnonympäristössä luontoarvoja voitaisiin suhteellisen helposti parantaa turvaamalla luontainen kehitys. Yksi keino, jota on hyödynnetty useissa uudemmissa kaavoissa, on määräys, jonka mukaan rakennuspaikan rakentamaton osa pyritään säilyttämään luonnontilaisena.

Rakentamiskorkeudet

Rakentamiskorkeutta koskevassa kaavamääräyksessä alin rakentamiskorkeus on ilmoitettu ilman aaltoiluvaraa. Ranta on altis etelän suunnalta tulevalle aallokelle ja aaltoiluvaraa tulee olla määrätyn korkeuden lisäksi 0,5 m.

Ilmastokestävyys

Kaavaselostusta on asianmukaisesti täydennetty kaavan ilmastovaikutusten arvioinnilla. Arvioinnin tulosten viemistä myös kaavaratkaisuun on yhä hyvä kehittää mahdollisin osin. Osa tätä on myös edellä kuvatun tulvaherkkyuden huomioiminen.

Kaavanlaatijan vastine:

Selostusta on täydennetty voimassa olevien kaavojen määräysten osalta.

Rakennusalat on maastokäynnin yhteydessä katsottu. Osittain ne sijaitsevat alueilla jotka ovat alle 2 metrin käyrän. Määräyksissä on kuitenkin määrätty että uudisrakennukset on perustettava siten, että kastuessa vaurioituvat rakennusosat ovat vähintään korkeustasossa +2,3. Alimmat rakennuspaikat sijaitsevat kalataloudelle osoitetulla alueella, mutta sitä aluetta ei ole tarkoituksenmukaista keinotekoisesti nostaa, vaan tulvavaara tulee huomioida mahdollisissa katosten ja varastojen rakenteissa.

Sen sijaan kaavoittaja ei näe syytä lisätä alimpaan korkeustasoon aaltoiluvara. Etelärannan edustalla oleva Kuusistonkurkku on verrattain pieni, saarten ympäröimä lahti.

Kaavaan lisätään määräys ”rakennuspaikkojen rakentamattomat osat tulee pyrkiä säilyttämään luonnontilaisena.”.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on muuttaa kiinteistön 895-416-1-12 käyttötarkoitusta kalastajatilaksi ja yhdistää sen kiinteistöön -2. Kiinteistöjen -13 ja -14 osalta tarkoitus on nostaa rakennusoikeudet rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset

Alueelle on laadittu vain nyt esitetty vaihtoehto.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

5.1.1 Mitoitus

Yleistä:

Kaavoitettavan alueen koko on noin 2,6 ha.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa rakentaa:

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

Loma-asumiseen:

- loma-asunnon, 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 yksi

Kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m²

Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on RA-korttelialueiden osalta osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

AM-alueen osalta asuin- ja saunarakennuksen rakennusoikeudet osoitetaan rakennusjärjestyksen ympärivuotisen rakennuspaikan mukaisesti. Kokonaisrakennusoikeus on kuitenkin nostettu 300 m² > 500 m². Perusteluna tähän on korttelialueen käyttötarkoitus. Alue osoitetaan maatilatalouskeskuksen korttelialueeksi. Korttelialueelle saa sijoittaa kalatalouteen ja kalastusmatkailuun liittyviä rakennuksia. Kalastusvälinevarastoille ja kalojen käsittelyyn tarvittaville tiloille varataan tavallista isompi talousrakennusten rakennusoikeus.

Lisäksi vierasmajan tilalle on osoitettu 50 m² rakennusoikeus majoitusrakennukselle. Kiinteistönomistajan ajatus on harrastaa alueella pienimuotoista kalastusmatkailutoimintaa.

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutoksella järjestetään rakentaminen alueella maastollisesti järkevästi. Kaavamääräyksillä sopeutetaan rakentaminen alueen maisemaan. Jätevesi- ja jätehuolto toteutetaan tonteilla voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

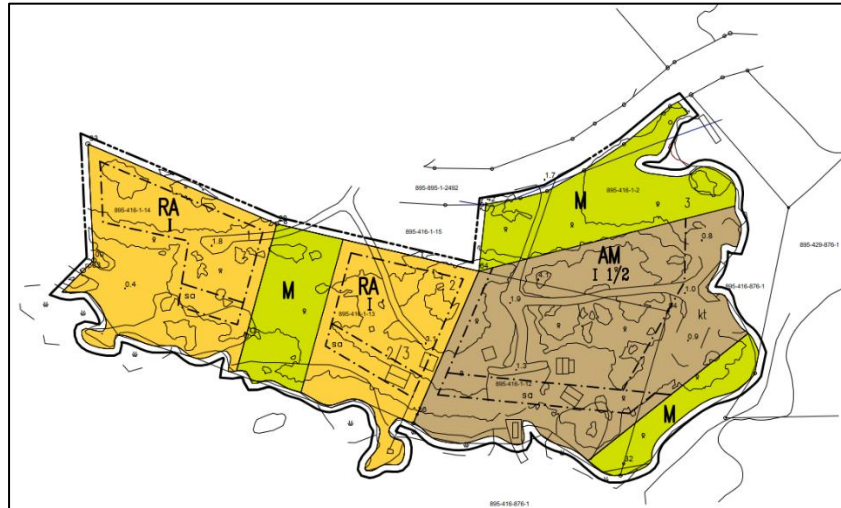
5.3 Aluevaraukset

Kaavoitettavan alueen koko on noin 2,6 ha. Alue osoitetaan RA-korttelialueeksi (Vapaa-ajan asumisen korttelialue), AM-korttelialueeksi (Maatilan talouskeskuksen korttelialue) sekä M-alueeksi (Metsätalousalue).

RA-korttelialueelle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa (kiinteistöt -13 ja -14). Niiden käyttötarkoitus pysyy nykykaavaan verrattuna muuttumattomana, rakennusoikeus nostetaan rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle. Rakennuspaikkojen väliin osoitetaan M-alue.

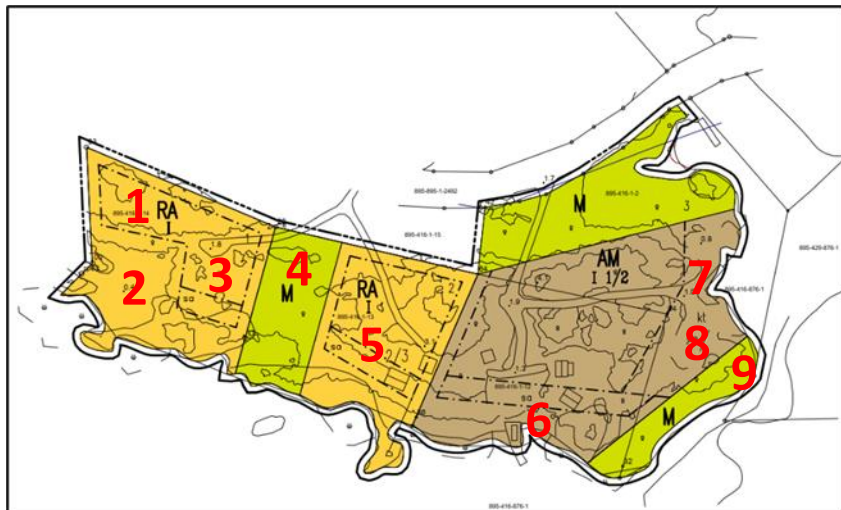
Kiinteistöt -2 ja -12 osoitetaan pääosin AM-korttelialueeksi (maatilan talouskeskuksen korttelialue). Kiinteistönomistaja aikoo kehittää aluetta kalastustilana. Kiinteistöllä olisi mahdollista säilyttää ja huoltaa kalastusvälineitä sekä harjoittaa pienimuotoista kalastusmatkailutoimintaa (ohjattuja kalastusretkiä sekä siihen liittyvää majoitusta).

AM-alueen ja Korsaarentien väliin sekä lahden suuaukolle osoitetaan M-alueita näköesteeksi ja puskurialueiksi.



Kaavaluonnos 22.8.2024

Valokuvia kaava-alueelta



Valokuvien sijainnit (1-9)



1. Läntisen RA-alueen rakennuspaikka



2. Läntisen RA-alueen rantaniitty



3. Läntisen RA-alueen saunan rakennuspaikka



4. RA-alueiden väliin jäävä M-alue



5. Itäinen RA-rakennuspaikka



6. AL-alueen eteläranta



7. AL-alueen itäosaan rakennettu laituri



8. AL-alueen kt-alueen eteläosa, taustalla M-alueeksi jäävä alue



9. Lahden ruopattu suuaukko

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Rakentamattoman rannan osuus vähenee (kyseessä on varsin kapea lahti, joten rantaviivan laskennallinen pituus ei merkittävästi muutu).

Perusteluna tähän ovat sekä maisemalliset että käytännön syyt. Kalastukseen liittyvät varasto- ja käsittelyhallit tulee luonnollisesti sijoittaa mahdollisimman lähelle rantaa. Maanomistajalla on tällä hetkellä käytössä laituri muutosalueen itäreunalla (M-alueella) ja siihen ruopattu väylä. Kyseinen alue on hyvin suojattu (sekä tuuli- että näkösuojattu).

Toimintojen sijoittaminen tälle alueelle on monesta näkökulmasta suotavaa. Suojainen satama antaa kalastustoiminnalle parhaat edellytykset, ja samalla mereltä näkyvä maisema säilyy paremmin kuin jos vastaava toiminta sijoitettaisiin alueen etelärantaan.

Kaavanmuutoksen yhteydessä osoitetaan M-aluetta myös RA-rakennuspaikkojen väliin sekä lahden suuaukon kohdalle. Näin varmistetaan että rakennuspaikkojen väliin jää rakentamatonta aluetta ja että pihapiirit rakennetaan mahdollisimman tiiviiksi.



Ilmakuva alueesta. Rakennettu laituripaikka näkyy muutosalueen itäreunalla.

Kaavanmuutos muuttaa yhden lomarakennuspaikan ympärivuotiseen käyttöön.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta uusien teiden / katujen rakentamista.

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen

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

5.4.3 Vaikutukset ympäristöön

Kaavanmuutoksen ympäristövaikutuksia on tutkittu KILVA-työkalulla. Alla ote tuloksista. Tulosten tarkastelussa tulee huomioda että kyseessä on ranta-asemakaava jossa esim. joukkoliikennettä ja kaavan vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen laajemmin ei ole huomioitu.

Valittu sijainti vaikeuttaa olennaisesti ilmastokestävän ratkaisun saavuttamista. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyyteen on **pieni**.

Arvio kaavasi ilmastokestävyydestä teemoittain

Heikkouksia

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- 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

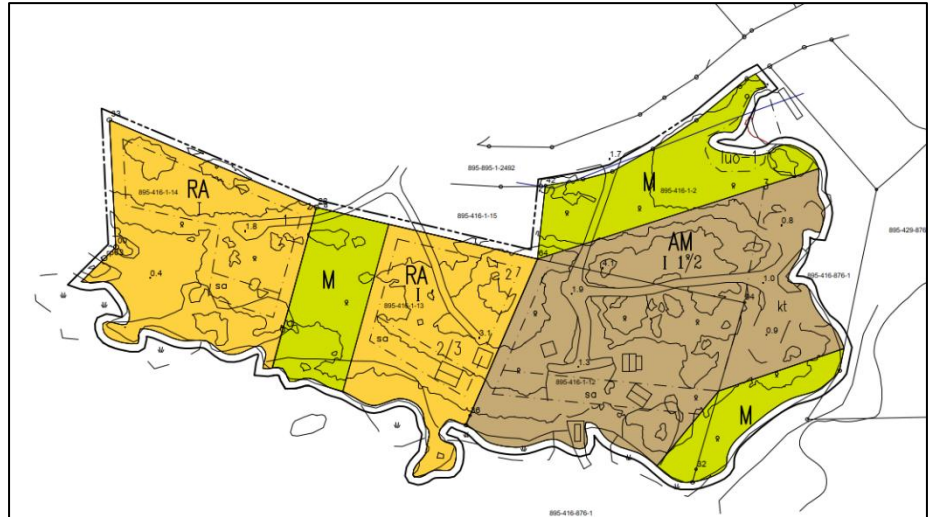
5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä. Kalatalouteen liittyvät haittavaikutukset alueen itäpuolella olevaan matalaan lahteen on huomioitu kaavamääräyksissä. Kaavamääräykseen on lisätty määräys: ”Kalastusvälineitä ei saa pestä (AO-)korttelialueen itärannalla”.

5.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen ympäristöön ja luonnonmaisemaan sopivaksi. Alue osoitetaan RA-korttelialueeksi (Vapaa-ajan asumisen korttelialue), AM-korttelialueeksi (Maatilan talouskeskuksen korttelialue) sekä M-alueeksi (Metsätalousalue).

Asemakaavamerkinnot ja –määräykset ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartassa.



Kaavaehdotus 25.8.2025

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 22.8.2024



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4