



Sorvakonrannan asemakaavan muutos 2

Ak1044

KAAVASELOSTUS

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

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

1.	Perus- ja tunnistetiedot.....	4
2.	Tiivistelmä.....	4
3.	Lähtökohdat.....	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	5
3.1.1	Alueen yleiskuvaus.....	5
3.1.2	Luonnonympäristö.....	5
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Maanomistus	6
3.2	Suunnittelutilanne	7
3.2.1	Maakuntakaava	7
3.2.2	Yleiskaava	8
3.2.3	Asemakaava.....	9
3.2.4	Rakennusjärjestys	10
3.2.5	Pohjakartta	10
3.2.6	Maanomistus	Error! Bookmark not defined.
3.2.7	Muu suunnitteluaineisto.....	10
4.	Asemakaavan suunnittelun vaiheet.....	10
4.1	Suunnittelun tarve	10
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö.....	11
4.3	Tavoitteiden tarkentuminen	11
4.3.1	Aloituvaihe	11
4.4	Suunnittelun vaiheet.....	11
4.4.1	Aloituvaihe	11
4.4.2	Kaavaluonnosvaihe	11
4.4.3	Ehdotusvaihe.....	11
4.4.4	Hyväksymisvaihe.....	11
5.	Asemakaavan kuvaus	11
5.1	Kaavan rakenne	11
5.1.1	Mitoitus	12
5.1.2	Palvelut.....	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.3	Kaavan vaikutukset	14
5.3.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	14
5.3.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	15
5.3.3	Vaikutukset ilmastoon	15
5.3.4	Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset	15
5.3.5	Liikenteelliset vaikutukset.....	16
5.4	Ympäristön häiriötekijät	16
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	17

1. Perus- ja tunnistetiedot

- **Kaavan nimi:** Sorvakonrannan asemakaavamuutos 2
- **Kaavan tunniste:** Ak1044
- **Kaava-alueen sijainti:** Uusikaupunki, kaupunginlahden ranta
- **Laatija:** Uudenkaupungin kaupungin kaupunkisuunnittelu
- **Vireilletulon päivämäärä:** 16.9.2026
- **Luonnos nähtävillä:** xx
- **Ehdotus nähtävillä:** xx
- **Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen:** xx
- **Kaava on saanut lainvoiman:** xx



2. Tiivistelmä

Kaavamuutoksen tavoitteena on kehittää Sorvakonrannan kaupunginlahden etelärantaa sekä ajantasaistaa alueen asemakaavaa vastaamaan nykyistä ja suunniteltua käyttöä. Kaavassa huomioidaan Aittarannan vanhoihin rantamakasiineihin jo toteutetut muutokset sekä muutetaan Bonkin korttelin käyttötarkoitusta siten, että asemakaava mahdollistaa rakennuksen nykyisen yksityisen käytön ja liiketoiminnan harjoittamisen.

Kaava-alueen itäosassa tutkitaan mahdollisuutta sijoittaa kaupunginlahden rantaan uusia majoitusrakennuksia, jotka voivat sijoittua osittain veden päälle. Samalla Leijonapuiston edustalla sijaitsevaa sorapintaista pysäköintialuetta on tarkoitus jäsentää uudelleen ja sovittaa nykyistä paremmin osaksi kaupunginlahden rantaympäristöä. Kaavamuutokseen yhdistetään samalla vireillä olleiden Aittaranta 10 ja 12 asemakaavan muutoksen Ak 1041 sekä Bonkin korttelin asemakaavan muutoksen Ak 1042 suunnittelutarpeet.

3. Lähtökohdat

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee Uudenkaupungin kaupunginlahden etelärannalla. Alue ulottuu lännessä puistogolfradan alueelta itään Leijonapuiston reunaan ja käsittää kaupunginlahden rantamakasiinit, niiden eteläpuolisia korttelialueita sekä osan kaupunginlahden ranta- ja vesialueesta.

Alueen luonne vaihtelee rakennetusta rantaympäristöstä puisto- ja virkistysalueisiin. Rannassa sijaitsevat vanhat makasiinirakennukset muodostavat kaupunginlahden kaupunkikuvalle tunnusomaisen kokonaisuuden, ja alueella on ravintola- ja muuta liiketoimintaa. Kaava-alueeseen kuuluu myös Bonkin museorakennus sekä Leijonapuiston edustalla sijaitseva laaja sorapintainen pysäköintialue. Rantavyöhykettä pitkin kulkee jalankulun ja pyöräilyn yhteys.

3.1.2 Luonnonympäristö

Kaava-alueen luonnonympäristö on pääosin rakennettua kaupunkiympäristöä ja hoidettua viheraluetta. Alueen itäosassa Leijonapuiston yhteydessä sekä sorapintaisen pysäköintialueen ympärillä viheralueet ovat hoidettua puistoa.

Aittarannan makasiinirakennusten eteläpuolella sijaitsee puistoalue, joka kytkeytyy länteen jatkuvaan vihervyöhykkeeseen. Alue ei ole luonnontilainen, mutta se poikkeaa luonteeltaan hoidetuista puistoalueista. Ympäristö on kallioketomainen ja harvapuustoinen pieni metsikkö, jossa avokallio, matala kasvillisuus ja puusto muodostavat vaihtelevan viherympäristön.

Maisemarakenne

Kaupunginlahden ranta muodostaa avoimen ja kaupunkikuvallisesti merkittävän maisematilan. Rantavyöhykkeen puistoalueet, puusto ja istutukset muodostavat vehreän vastaparin rakennetulle rantaympäristölle ja kaupunginlahden vesialueelle.

Vesistöt

Kaupunginlahti muodostaa keskeisen osan alueen ympäristöä ja maisemaa. Kaava-alue ulottuu osin vesialueelle, ja rannan sekä vesialueen merkitys korostuu erityisesti alueen itäosaan suunniteltavan majoitusrakentamisen yhteydessä.

Ekologiset yhteydet

Kaava-alueen viheralueet liittyvät idässä Leijonapuiston kautta kaupunginlahtea kiertävään viheryhteyteen. Lounaisosan kallioketo liittyy viereisen puistogolfin eteläreunassa kulkevaan viheralueeseen, joka jatkuu edelleen kaupungin eteläosiin jatkuvana vihervyöhykkeenä.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Käyttö nykytilassa

Kaupunginlahden rannan rakennuskanta muodostuu pääosin vanhoista aittarakennuksista, jotka ovat nykyisin ravintola- ja muun liiketoiminnan käytössä. Rantapromenadille on muodostunut ravintolakeskittymä, jossa toimii neljä ravintolayritystä. Ravintoloilla on kaupunginlahden suuntaan avautuvia terassialueita, jotka muodostavat kesäaikaan aktiivisen osan rantaympäristöä. Ravintoloiden jatkona alueen itäosassa sijaitsee pieni hotelli.



Sorvakon rantatien eteläpuolella ja Siltakadun itäpuolella rakennettu ympäristö koostuu asuin-, liike- ja palvelurakennuksista. Alueella sijaitsee myös Bonkin museorakennus, joka on siirtynyt yksityiseen omistukseen. Siltakadun länsipuolella rakennettua ympäristöä on selvästi vähemmän ja alue on pääosin puistoa ja muuta viheraluetta.

Palvelut

Kaava-alue liittyy kiinteästi kaupunginlahden palvelu- ja virkistysympäristöön. Rannan ravintolat, majoitus-toiminta ja muut palvelut muodostavat yhdessä rantapromenadin ja sitä ympäröivien virkistysalueiden kanssa erityisesti kesäaikaan vilkkaasti käytetyn kokonaisuuden. Kaupungin keskustan muut palvelut sijaitsevat välittömässä läheisyydessä.

Kulttuuriympäristö

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Uudenkaupungin puutalokorttelit (RKY). Kaupunginlahden ranta aittarakennuksineen muodostaa tärkeän osan Uudenkaupungin historiallista kaupunkikuvaa. Vanhojen rakennusten, rantapromenadin ja kaupunginlahden muodostaman miljööän ominaispiirteiden säilyminen on keskeinen lähtökohta alueen suunnittelulle.

Liikenne

Kaava-alueen ajoneuvoliikenne tukeutuu Sorvakon rantatiehen, Siltakatuun, Sairaalakatuun ja Kullervontiehen. Kaupunginlahden rantaa pitkin kulkee lisäksi vilkkaasti käytetty jalankulun ja pyöräilyn yhteys.

Sorvakon rantatie on katuympäristönä kapea, ja erityisesti vilkkaimpina aikoina alue koetaan paikoin ahtaaksi. Samassa ympäristössä liikkuvat henkilöautoliikenne, rannan yrityksiä palveleva huoltoliikenne sekä jalankulku- ja pyöräliikenne. Ravintola- ja muun palvelutoiminnan keskittyminen rantaan lisää alueen liikennettä etenkin kesäaikana.

Myös Sairaalakadun nykyisissä liikennejärjestelyissä on kehittämistarpeita. Sairaalakadun liittymässä Siltakadulle näkemät ovat paikoin heikot. Alueen liikennejärjestelyjä ja eri liikennemuotojen yhteensovittamista tarkastellaan asemakaavatyön yhteydessä.

3.1.4 Maanomistus

Kaava-alueen puisto ja kulkuyhteyksien maa-alueet ovat kaupungin omistuksessa. Rakennuksien tontit ovat pääosin yksityisten, mutta osa on kaupungin vuokramaata.

3.2 Suunnittelutilanne



3.2.1 Maakuntakaava

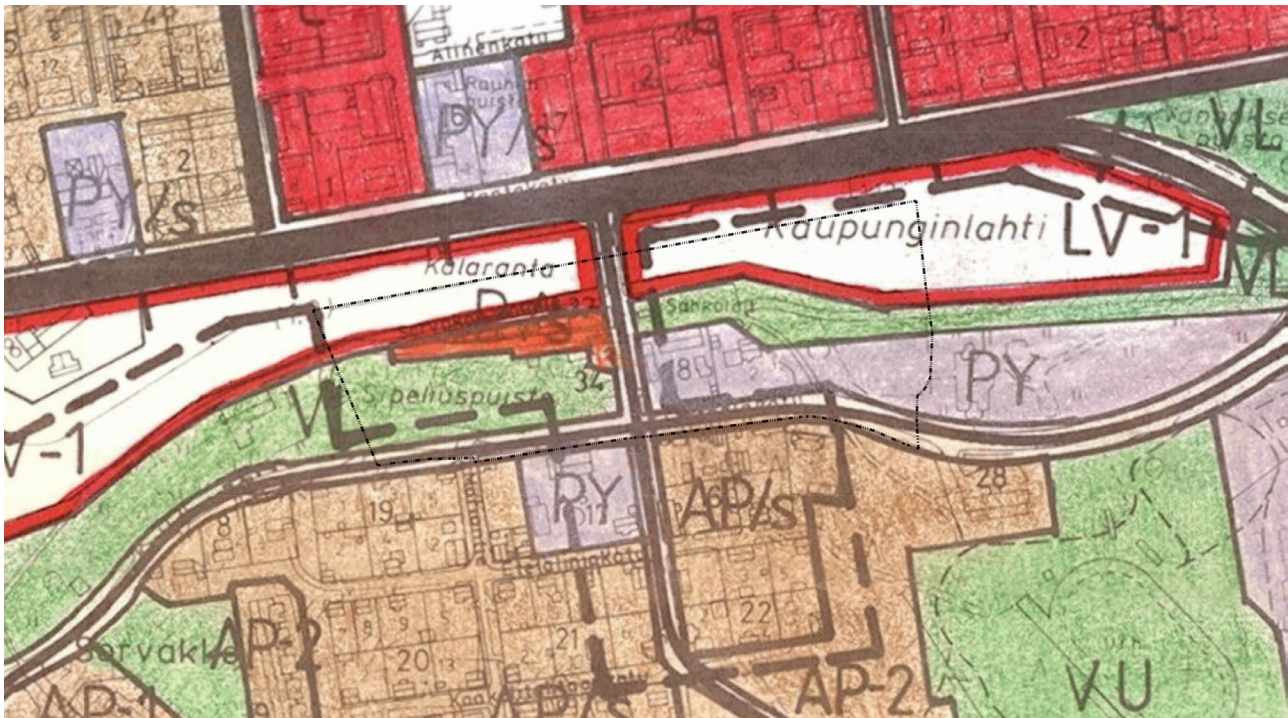
Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Vakka-Suomen maakuntakaava sekä 14.6.2021 vahvistettu Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaava. Voimassa oleva maakuntakaavojen yhdistelmä on päivätty 14.11.2022

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

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

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

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



3.2.2 Yleiskaava

Alueella on voimassa 15.3.1994 Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistama Uudenkaupungin keskeisten alueiden osayleiskaava. Kaavassa suunnittelualue on merkitty osin LV-1-, VL-, PY- ja P/s-aluemerkinnöillä. Näiden kaavamääräykset ovat:

LV-1: Venesatama.

VL: Lähivirkistysalue:

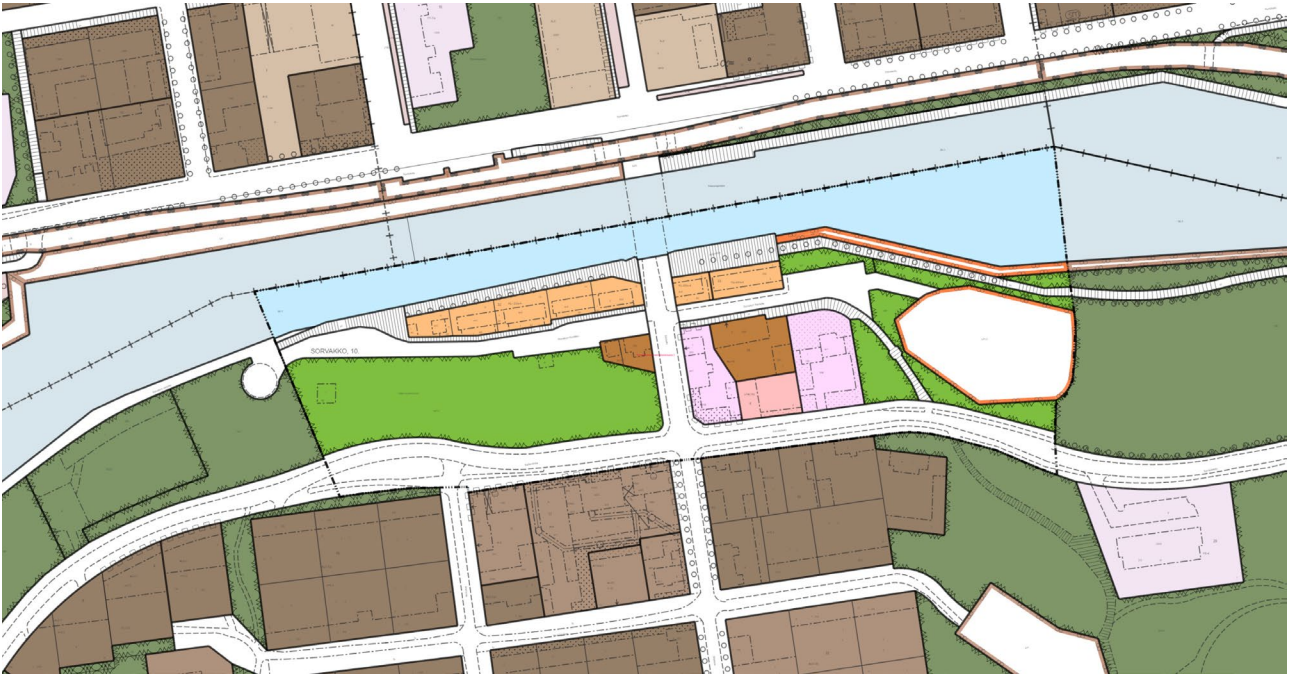
Päivittäiseen virkistys- ja ulkoilukäyttöön varattu alue.

PY: Julkisten palvelujen ja hallinnon alue:

Pääasiallisesti kaupungin, valtion tai seurakunnan palveluille ja hallinnolle varattu alue, jolle voidaan sijoittaa alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät ja -alueet, virkistysalueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet.

P/s: Palvelujen ja hallinnon alue, jolla ympäristö säilytetään:

Julkisia ja yksityisiä palveluja varten varattu alue, jolle voidaan sijoittaa alueen toiminnoille tarpeelliset liikenneväylät ja -alueet, virkistysalueet sekä yhdyskuntateknisen huollon alueet. Alue on suunniteltava siten, että olemassa olevan rakennuskannan ja miljööön säilyttämiselle luodaan edellytykset. Olemassa olevien rakennusten peruskorjauksessa ja uudisrakentamisessa tulee erityistä huomiota kiinnittää toimenpiteiden sopeutumiseen kaupunkikuvaan.



3.2.3 Asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa useita eri aikoina laadittuja asemakaavoja:

- Ak 1027 Sorvakon ranta / Sorvakko, 10/32–34 ja 45, hyväksytty 10.6.1996
- Ak 1040 Sorvakko, 10. korttelit 32 ja 33 sekä katu- ja puistoalueet, hyväksytty 3.9.2018
- Ak 1035 Sorvakko, 10. kaupunginosan kortteli 18, hyväksytty 22.2.2010
- osalla katualueista Ak 1018 Sorvakko, 10 katualue 4, 10, hyväksytty 21.12.1987.

Aittarannan rantamakasiinien alueella on voimassa asemakaava Ak 1040. Makasiinirakennukset on osoitettu liikerakennusten korttelialueiksi KL-23, KL-24 ja KL-25, joille saa sijoittaa ravintola- ja myymälätoimintaa sekä matkailua palvelevia tiloja. KL-24- ja KL-25-alueilla sallitaan lisäksi hotelli- ja majoituspalvelut. Rakennusalojen ulkopuolelle saa sijoittaa terasseja. Aluetta koskee myös s-4-merkintä, jonka mukaan ympäristö tulee säilyttää ja luvanvaraisissa toimenpiteissä on kiinnitettävä erityistä huomiota niiden sopeutumiseen makasiinialueen historialliseen kaupunkikuvaan. Uudisrakentamisen tulee kooltaan, materiaaleiltaan ja muodoltaan soveltua olemassa olevaan makasiinijonoon. Tämän lisäksi KL-23 korttelialueen tonttien 11-14 rakennuksilla ja KL-25 korttelialueen rakennuksella on rakennuskohtainen suojelumerkintä sr-5. Merkinnän määräys on seuraava:

Suojeltava rakennus. Historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikaton taiteellista tai historiallista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän pyrkimyksen vastaisesti, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön sopeutuvalla tavalla. Rakennuksen ullakolle saa sisustaa tiloja kerroslukumerkinnän estämättä kuitenkin enintään 2/3 rakennuksen alasta.

Bonkin korttelissa on voimassa asemakaava Ak 1035. Korttelissa on yleisten rakennusten korttelialuetta Y-6, jolle saa sijoittaa matkailuun ja kulttuuritoimeen liittyviä toimintoja ja näyttelytiloja, sekä asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialuetta AL-18. Bonkin rakennuksella tontilla 3 on suojelumerkintä sr-1. Kortteeliin kuuluu lisäksi puistoaluetta ja autopaikkojen korttelialue.

Muulla suunnittelualueella asemakaava Ak 1027 osoittaa alueita muun muassa puistoksi (VP ja VP-1), yleiseksi pysäköintialueeksi (LP ja LP-1), venesatamaksi (LV) sekä vesialueeksi (W-1). LP-1-alueelle saa sijoittaa enintään 100 m²:n huoltorakennuksen ja W-1-vesialueelle venesatamaa palvelevia laitureita. Kaava-alueeseen sisältyy lisäksi asuin-, liike- ja käsityöteollisuusrakennusten korttelialuetta ALT-1. Ak 1018 koskee kaava-alueeseen kuuluvaa katualuetta.

Voimassa olevat asemakaavat eivät kaikilta osin vastaa alueen nykyistä käyttöä tai suunniteltuja kehittämistarpeita. Aittarannan makasiinirakennusten toteutuneet muutokset, Bonkin korttelin muuttunut käyttö sekä kaupunginlahden rantaan suunniteltava majoitusrakentaminen edellyttävät asemakaavan tarkistamista. Lisäksi Leijonapuiston edustan pysäköintialueen ja sitä ympäröivän rantaympäristön maankäyttöä tarkastellaan kaavamuutoksen yhteydessä.

3.2.4 Rakennusjärjestys

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

3.2.5 Pohjakartta

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

3.2.6 Muu suunnitteluaineisto

Alueen suunnittelua tukevat kaupungin kehittämisstrategiat, jotka tähtäävät vetovoiman lisäämiseen ja virkistyskäytön monipuolistamiseen.

4. Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun tarve

Aittarannan ja Bonkin kortteleiden asemakaavamuutokset ovat olleet vireillä jo usean vuoden ajan, mutta niiden valmistelua ei ole aiemmin viety loppuun. Aittarannan rantamakasiinissa toimivan ravintolan terassin kattaminen on toteutettu määräaikaisella tilapäisluvalla. Luvan voimassaolon päättyessä alueen asemakaavallinen tilanne on tarpeen ratkaista pysyvällä kaavaratkaisulla.

Suunnittelualueelle on vireillöityä aikana muodostunut myös muita maankäytön kehittämistarpeita. Bonkin korttelin käyttötarkoitusta on tarpeen tarkistaa vastaamaan rakennuksen nykyistä yksityistä käyttöä, ja alueen itäosassa on tarve tutkia uuden majoitusrakentamisen sijoittamista kaupunginlahden rantaan. Samalla Leijonapuiston edustan pysäköintialueen järjestelyjä ja rantaympäristön kokonaisuutta tarkastellaan uudelleen.

Näiden suunnittelutarpeiden ratkaiseminen on tarkoituksenmukaista koota yhteen asemakaavamuutokseen.



4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Alueidenkäyttölain mukaan osallisia ovat maanomistajat sekä kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin asemakaavoitus saattaa huomattavasti vaikuttaa.

Alueen osallisia ovat: suunnittelu- ja vaikutusalueen asukkaat, maanomistajat, yrittäjät, viranomaiset ja paikalliset järjestöt.

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

4.3 Tavoitteiden tarkentuminen

4.3.1 Aloitusvaihe

Kaavan tavoitteet muodostuvat alueella jo vireillä olleiden asemakaavamuutosten suunnittelutarpeista sekä kaavatyön aikana esiin nousseista uusista kehittämistarpeista. Tavoitteita tarkennetaan suunnittelun edetessä kaavaratkaisun, vaikutusten arvioinnin, viranomaisyhteistyön ja osallisilta saatavan palautteen perusteella.

4.4 Suunnittelun vaiheet

4.4.1 Aloitusvaihe

Kaavatyö päätettiin käynnistää kaupunkisuunnittelujaoston kokouksessa 16.9.2026

4.4.2 Kaavaluonnosvaihe

4.4.3 Ehdotusvaihe

4.4.4 Hyväksymisvaihe

5. Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavan rakenne

Kaavamuutoksella ajantasaistetaan kaupunginlahden etelärannan maankäyttöä ja sovitetaan yhteen alueen nykyiset toiminnot sekä uudet kehittämistarpeet. Kaavaratkaisu perustuu pääosin olemassa olevan rakennuskannan, katu- ja puistoalueiden sekä rantareitin säilyttämiseen ja täydentämiseen.

Aittarannan vanhojen makasiinirakennusten liikerakennusten korttelialueet säilyvät pääosin nykyisessä käytössään. Kaavalla tarkistetaan rakennusalojen ja terassialueiden rajauksia vastaamaan alueella toteutunutta rakentamista ja turvataan historiallisesti arvokkaan rakennuskannan sekä makasiinimiljöön säilyminen.

Bonkin korttelissa nykyisiä yleisten rakennusten korttelialueita muutetaan asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialueiksi. Muutoksella asemakaava saatetaan vastaamaan rakennusten nykyistä yksityistä käyttöä ja mahdollistetaan liike- ja palvelutoiminnan harjoittaminen olemassa olevassa rakennuskannassa. Korttelin suojeltavat rakennukset ja niiden ympäristöä koskevat suojelumääräykset säilyvät.

Kaava-alueen itäosaan muodostetaan uusi liikerakennusten kortteli 46 (KL-28) hotelli- ja majoitustoimintaa varten. Korttelialueelle on osoitettu viisi pienimittakaavaista majoitusrakennusta, jotka sijoittuvat aivan kaupunginlahden rantaan ja osittain veden päälle. Rakentamista ohjataan soveltumaan kaupunginlahden rantaympäristöön ja valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön ominaispiirteisiin.

Leijonapuiston edustan nykyinen sorapintainen pysäköintialue jäsennetään uudelleen. Alueelle osoitetaan yleistä pysäköintialuetta sekä puistoaluetta, ja pysäköintialueen viherrakennetta lisätään. Puistoalueelle voidaan lisäksi sijoittaa tapahtuma- ja virkistystoimintoja.

Kaavaluonnoksessa esitetään kaksi vaihtoehtoista ratkaisua. Vaihtoehdot eroavat toisistaan erityisesti uuden KL-28-korttelialueen sijainnin sekä Sorvakon rantatien liikennejärjestelyn osalta. Toisessa vaihtoehdossa majoitusrakennukset sijoittuvat rantavyöhykkeellä nykyisen rakennetun ympäristön jatkoksi, kun taas toisessa vaihtoehdossa korttelialue sijoittuu lähemmäksi Sorvakonsiltaa. Jälkimmäisessä vaihtoehdossa Sorvakon rantatie jatkuu Leijonapuiston läpi Sairaalakadulle. Lisäksi puistoalueelle on osoitettu aluevaraus mahdolliselle liikennepuistolle.

Luonnosvaiheen palautteen ja vaikutusten arvioinnin perusteella ratkaisuja tarkennetaan kaavaehdotusta laadittaessa.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutos perustuu suurelta osin olemassa olevan rakennuskannan ja nykyisten toimintojen säilyttämiseen. Merkittävin uusi rakentaminen sijoittuu kaupunginlahden rantaan muodostettavaan kortteliin 46. KL-28-korttelialueelle osoitetaan rakennusalat viidelle pienelle majoitusrakennukselle.

Aittarannan makasiinialueella rakennusoikeudet ja rakennusalat perustuvat pääosin olemassa olevaan rakennuskantaan. Kaavalla tarkistetaan rakennusalojen rajauksia toteutuneiden terassi- ja muiden vähäisten muutosten huomioon ottamiseksi.

Bonkin korttelissa rakennusoikeudet perustuvat pääosin nykyiseen rakennuskantaan. Kaavamuutoksen keskeinen vaikutus on käyttötarkoituksen muuttaminen eikä merkittävä uuden rakennusoikeuden lisääminen.

Leijonapuiston edustalla nykyistä laajaa sorapintaista aluetta jaetaan pysäköinti-, puisto- ja mahdollisiin tapahtuma- ja virkistystoimintoihin. Yleisellä pysäköintialueella vähintään 10 prosenttia pinta-alasta tulee toteuttaa viherpeitteisenä.

5.1.2 Palvelut

Kaavamuutos tukee kaupunginlahden etelärannan kehittämistä palvelu-, matkailu- ja virkistysympäristönä. Aittarannan nykyiset ravintola- ja muut palvelut säilyvät ja niiden toimintaedellytyksiä vahvistetaan ajantasaistamalla asemakaavaa toteutunutta tilannetta vastaavaksi.

Bonkin korttelin käyttötarkoituksen muutos mahdollistaa rakennusten joustavamman käytön asumiseen, liike- ja toimistotiloihin sekä muuhun yksityiseen palvelutoimintaan.

Uusi KL-28-korttelialue lisää kaupunginlahden majoituspalvelujen tarjontaa. Majoitusrakennusten autopaiikat sijoitetaan katualueelle, jolloin rantaan sijoittuva korttelialue voidaan pitää pienimittakaavaisena ja pääosin jalankulkuympäristönä.

Leijonapuiston edustan alueelle suunniteltu tapahtuma-aukio sekä mahdollinen liikennepuisto monipuolistavat kaupunginlahden virkistys- ja tapahtumapalveluja.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavaratkaisussa on huomioitu kaupunginlahden ranta-alueen kaupunkikuvalliset, kulttuurihistorialliset ja maisemalliset arvot. Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Uudenkaupungin puutalokorttelit (RKY), minkä vuoksi olemassa olevan rakennuskannan ja rantamiljöön ominaispiirteiden säilyminen on ollut keskeinen lähtökohta suunnittelussa.

Aittarannan historiallisesti arvokkaiden makasiinirakennusten suojelumerkinnot säilyvät. Rakentamista ja rakennusten muutoksia ohjataan siten, että ne soveltuvat makasiinialueen historialliseen kaupunkikuvaan. Bonkin korttelissa olemassa olevien suojeltujen rakennusten asema säilyy. Kaavan RKY-määräyksellä ohjataan uudisrakentamista sekä korjaus- ja muutostöitä soveltumaan alueen rakennettuun kulttuuriympäristöön.

Uusi majoitusrakentaminen sijoitetaan pienimittakaavaisena kaupunginlahden rantaan. Rakennusten mit-takaavaa, materiaaleja ja ulkoasua ohjataan kaavamääräyksillä siten, että rakentaminen muodostaa hallitun kokonaisuuden olemassa olevan rantaympäristön kanssa. Rakennusten puuverhous ja pieni raken-nusmassa tukevat niiden sovittamista alueen nykyiseen rakennuskantaan.



Leijonapuiston edustan nykyistä laajaa sorapintaista aluetta jäsennetään pysäköinti-, puisto- ja tapahtuma-käyttöön. Pysäköintialueelle asetettu viherpeitteisyyttä koskeva määräys sekä puistoalueiden säilyttäminen lisäävät alueen vehreyttä ja parantavat sen liittymistä ympäröivään puisto- ja rantamaise-maan.

Kaavassa säilytetään kaupunginlahden rantaa seuraava jalankulkuyhteys sekä alueen keskeiset puisto- ja viheralueet. Hulevesien hallintaa ja vettä läpäisevien pintojen säilymistä ohjataan yleisillä kaavamääräyk-sillä.



Toisessa kaavaluonnoskartassa alueelle on varattu tilaa myös mahdolliselle liikennepuistolle. Yläpuolella karkea luonnos siitä miten liikennepuisto voisi muotoutua osaksi puistokokonaisuutta.

5.3 Kaavan vaikutukset

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos täydentää kaupunginlahden etelärannan rakennettua ympäristöä ja monipuolistaa alueen käyttöä. Aittarannan makasiinien osalta kaava pääosin ajantasaistaa asemakaavaa vastaamaan toteutunutta tilannetta ja mahdollistaa ravintolatoiminnan kehittämisen nykyisessä rakennuskannassa.

Bonkin korttelin käyttötarkoituksen muuttaminen mahdollistaa rakennuksen nykyisen yksityisen käytön ja liiketoiminnan harjoittamisen ilman merkittäviä muutoksia olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.

Kaavan merkittävin uusi rakennettu elementti muodostuu kaupunginlahden rantaan sijoittuvista pienistä majoitusrakennuksista. Rakennukset sijoittuvat osittain veden päälle ja muuttavat paikallisesti rantaviivan nykyistä avointa ilmettä. Rakennusten pieni mittakaava, yhtenäinen arkkitehtuuri ja sijoittuminen rantavyöhykkeen nykyisen rakennuskannan jatkoksi lieventävät vaikutusta kaupunkikuvaan.

Kaava-alue kuuluu valtakunnallisesti merkittävään rakennettuun kulttuuriympäristöön Uudenkaupungin puutalokorttelit (RKY). Kaavamääräyksillä ohjataan uudisrakentamisen mittakaavaa, materiaaleja ja kaupunkikuvallista soveltumista sekä turvataan historiallisesti arvokkaiden rakennusten säilyminen. Alueellisen vastuumuseon osallistuminen suunnitteluun tukee kulttuuriympäristön arvojen huomioon ottamista.

5.3.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alue on pääosin rakennettua kaupunkiympäristöä, hoidettua puistoa ja muuta ihmisen muokkaamaa ympäristöä. Kaavamuutos ei kohdistu luonnontilaiseen ympäristöön. Alueen keskeiset viheryttydet ja Aittarannan eteläpuolinen kallioketomainen puistoalue säilyvät pääosin nykyisessä käytössään. Nykytilanteessa nämä muodostavat osan kaupunginlahtea ympäröivää viherverkostoa.

Leijonapuiston edustan nykyisen sorakentän uudelleenjärjestelyllä voidaan lisätä alueen kasvillisuus- ja viherpinta-alaa. Samalla tapahtuma-aukion ja pysäköintialueiden rakentaminen muodostaa uusia pinnoitettuja alueita. Vaikutuksia voidaan lieventää käyttämällä vettä läpäiseviä pintamateriaaleja sekä lisäämällä alueelle monipuolisia istutuksia. Monilajisilla ja paikallisiin olosuhteisiin soveltuvilla istutuksilla voidaan parantaa alueen ekologista laatua nykyiseen laajaan sorapintaan verrattuna.

Rantaan ja osittain veden päälle sijoittuvat majoitusrakennukset muuttavat paikallisesti rantavyöhykettä. Rakentamisen yhteydessä tulee huolehtia siitä, ettei rakentamisesta tai käytöstä aiheudu haitallisia vaikutuksia kaupunginlahden vedenlaatuun tai rantaympäristöön.

5.3.3 Vaikutukset ilmastoon

Kaavalla mahdollistettava uudisrakentaminen aiheuttaa rakentamisvaiheessa materiaalien valmistukseen, kuljetuksiin ja rakentamiseen liittyviä kasvihuonekaasupäästöjä. Uutta rakentamista muodostuu erityisesti viidestä pienestä majoitusrakennuksesta, hotellin huoltotiloista sekä Leijonapuiston edustan alueelle mahdollisesti toteutettavista rakenteista. Aittarannan makasiinien osalta kaava perustuu pääosin olemassa olevan rakennuskannan ja jo toteutettujen muutosten hyödyntämiseen.

Kaava sijoittuu olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen ja keskustan palvelujen välittömään läheisyyteen. Alue on saavutettavissa kävellen ja pyörällä, mikä tukee vähäpäästöisiä liikkumismuotoja.

Leijonapuiston edustan sorakentän jäsentäminen mahdollistaa nykyistä laajemman viherpinta-alan ja kasvillisuuden lisäämisen. Tämä voi paikallisesti parantaa hulevesien hallintaa, pienilmastoa ja hiilensidontaa, mutta ei poista uudisrakentamisesta aiheutuvia elinkaarisia ilmastovaikutuksia.

Kaavan toteutuminen riippuu useista eri toimijoista, eikä kaikkien kaavassa mahdollistettujen ratkaisujen toteutumisesta ole varmuutta. Vaikutusten arviointi perustuu tilanteeseen, jossa kaavan mahdollistama rakentaminen ja alueiden kehittäminen toteutuvat kokonaisuudessaan.

5.3.4 Sosiaaliset ja taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutos mahdollistaa uusien majoituspalvelujen sijoittumisen kaupunginlahden rantaan sekä tukee alueella jo toimivien ravintola- ja muiden yritysten toimintaedellytyksiä. Majoituspalvelujen lisääminen ja ravintolatoiminnan kehittäminen voivat vahvistaa kaupungin matkailupalvelujen tarjontaa ja lisätä kaupunginlahden ranta-alueen ympärivuotista käyttöä.

Leijonapuiston edustan alueen kehittäminen tapahtuma-aukiona ja pysäköintialueena monipuolistaa alueen käyttömahdollisuuksia. Mikäli alueelle toteutetaan liikennepuisto, se lisää erityisesti lapsille ja perheille suunnattuja virkistysmahdollisuuksia.

Kaavan toteutuminen lisää kaupunginlahden ranta-alueen palveluja ja toimintaa, mikä voi vahvistaa alueen vetovoimaa sekä paikallisten asukkaiden että matkailijoiden näkökulmasta. Toisaalta alueen käytön lisääntyminen voi ajoittain kasvattaa käyttäjämäärää, liikennettä ja muuta toimintaa ympäröivässä kaupunkiympäristössä.

5.3.5 Liikenteelliset vaikutukset

Kaavamuutoksen liikenteelliset vaikutukset kohdistuvat ensisijaisesti alueen pysäköintiin, huoltoliikenteeseen sekä jalankulun ja pyöräilyn yhteyksiin. Uudet majoituspalvelut ja alueen tapahtumakäytön lisääntyminen voivat kasvattaa liikennettä ja pysäköintitarvetta erityisesti kesäaikana ja tapahtumien yhteydessä.

Leijonapuiston edustan pysäköintialueen uudelleenjärjestelyllä pyritään selkeyttämään alueen liikenne- ja pysäköintijärjestelyjä sekä parantamaan alueen sovittamista ympäröivään puisto- ja rantaympäristöön. Nykyiset jalankulun ja pyöräilyn yhteydet säilyvät osana kaupunginlahtea kiertävää reitistöä.

Liikenteellistä vaikutusten arviointia täydennetään kaavatyön edetessä tarvittaessa liikennesuunnittelun tarkentuessa.

5.3.6 Ympäristön häiriötekijät

Kaavan mahdollistamien toimintojen ei arvioida aiheuttavan merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Ravintola-, majoitus- ja tapahtumatoiminnasta voi aiheutua ajoittaista liikennettä, ääntä ja muuta kaupunkiympäristölle tyypillistä häiriötä, erityisesti kesäaikana ja tapahtumien yhteydessä. Toimintojen luonne ja sijoittuminen keskustan palvelu- ja virkistysympäristöön huomioon ottaen vaikutusten arvioidaan jäävän paikallisiksi ja tilapäisiksi.



5.4 Kaavamerkinnyt ja -määräykset

AL-16	Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue Rakennusoikeudesta 2/3 saa käyttää varsinaiseksi liiketiloiksi. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla puu tai rappaus. Autopaikkoja on varattava 1 ap / 50 k-m ² liiketilaa ja yksi autopaikka / asunto.
AL-18	Asuin- liike- ja toimistorakennusten korttelialue Rakennusoikeudesta vähintään 2/3 tulee käyttää varsinaiseksi liike- ja toimistotiloiksi. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee olla puu tai rappaus. Autopaikkoja on osoitettava 1 ap / 50 k-m ² liiketilaa ja yksi autopaikka/asunto.
KL-23	Liikerakennusten korttelialue Alueelle saa sijoittaa ravintola- ja myymälä- sekä matkailua palvelevia tiloja. Rakennusalan rajan ulkopuolelle saa rakentaa terasseja, jotka voidaan osittain kattaa. Terassit tulee sovittaa keskenään samaan korkeuteen. Autopaikat sijoitetaan katualueelle.
KL-24	Liikerakennusten korttelialue Alueelle saa sijoittaa hotelli- ja majoituspalveluille sekä ravintola- ja myymälätoiminnalle. Rakennuksen eteläpuolelle saa rakennusalan rajan estämättä rakentaa portaat. Rakennusalan rajan ulkopuolelle saa rakentaa terasseja. Autopaikat sijoitetaan katualueelle.
KL-28	Liikerakennusten korttelialue Alueelle saa sijoittaa hotelli- ja majoitustoimintaa palvelevia rakennuksia ja tiloja. Rakennusten tulee olla puuverhoiltuja. Rakennusten mittakaavan, massoittelem, kattomuodon, materiaalien ja väriyksen tulee soveltua kaupunginlahden rantaympäristöön ja valtakunnallisesti merkittävän rakennetun kulttuuriympäristön (RKY) ominaispiirteisiin. Autopaikat sijoitetaan katualueelle.
VP	Puisto
VP-1	Puisto Alueen rakennuslalle saa rakentaa näköalapaaviljongin.
VP-4	Puisto Olevan puuston ja kasvillisuuden säilymiseen on kiinnitettävä erityistä huomiota.
LV	Venesatama
LP	Yleinen pysäköintialue Alueen autopaikotus tulee jäsenellä siten, että vähintään 10% pinta-alasta on viherpeitteistä
LPA	Autopaikkojen korttelialue
W-1	Vesialue Alueelle saa sijoittaa laitureita venesatamaa varten.
IO	Kaupungin- tai kunnanosan numero.
KAUP	Kaupungin- tai kunnanosan nimi.
KATU	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
I23	Korttelin numero.
I23	Ohjeellinen tontin numero.
-----	Kaupungin- tai kunnanosan raja.



	3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva raja.
	Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Osa-alueen raja.
	Ohjeellinen tontin raja.
I234	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Rakennusala.
	Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
	Istutettava alueen osa.
	Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.
	Torialue
	Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö, RKY Uudenkaupungin puutalokorttelit Kaikessa alueen suunnittelussa, maankäytössä ja rakentamisessa tulee lähtökohtana olla arvokkaan rakennetun kulttuuriympäristön kaupunkikuvallisten, kulttuurihistoriallisten ja rakennustaiteellisten ominaispiirteiden säilyttäminen. Uudisrakentaminen sekä rakennusten korjaus- ja muutostyöt tulee sovittaa olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön erityisesti mittakaavan, massoitelun, materiaalien ja värityksen osalta. Uudisrakentamisen tulee muodostaa olemassa olevan rakennuskannan ja rantaympäristön kanssa kaupunkikuvallisesti yhtenäinen kokonaisuus. RKY-alueella rakennuksen suunnittelu on rakentamislaisissa tarkoitettu vaativa suunnittelutehtävä. Alueelliselle vastuumuseolle tulee varata mahdollisuus lausuntoon ennen suunnittelun aloittamista.
s	Suojeltava alueen osa
sr	Historiallisesti arvokas rakennus Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikaton taiteellista tai historiallista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän pyrkimyksen vastaisesti, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön sopeutuvalla tavalla. Ennen tällaisten töiden rakennus- tai toimenpideluvan ratkaisemista on rakennusvalvontaviranomaisen varattava alueelliselle vastuumuseolle tilaisuus lausunnon antamiseen.
sr-1	Suojeltava rakennus Historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikaton taiteellista tai historiallista arvoa.
sr-5	Suojeltava rakennus Historiallisesti arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa eikä siinä saa suorittaa sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat julkisivujen ja vesikaton taiteellista tai historiallista arvoa. Mikäli rakennuksessa on aikaisemmin suoritettu rakennustoimenpiteitä tämän pyrkimyksen vastaisesti, on rakennus korjaus- tai muutostöiden yhteydessä pyrittävä korjaamaan joko entistään taikka muulla rakennukseen ja ympäristöön sopeutuvalla tavalla. Rakennuksen ullakolle saa sisustaa tiloja kerroslukumerkinnän estämättä kuitenkin enintään 2/3 rakennuksen alasta.



/s-4

Alue, jolla ympäristö säilytetään

Kaikissa luvanvaraisissa toimenpiteissä tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että hanke sopeutuu vanhan makasiinialueen historialliseen kaupunkikuvaan eikä turmele olemassa olevaa puustoa. Uudisrakentamisen tulee kooltaan, materiaaleiltaan ja muodoltaan soveltua olemassa olevaan makasiinijonoon. Rakennuslupahakemukseen on liitettävä sellainen piirros sekä rannan että kadunpuoleisesta julkisivusta, joka osoittaa rakennuksen sopeutumisen ympäristöönsä. Valomainokset eivät ole sallittuja julkisivuissa. Ennen rakennusluvan myöntämistä on kuultava tarvittaessa museoviranomaista.

○ ○ ○ ○

Säilytettävä / istutettava puurivi.

Katu.



Säilytettävä / istutettava puu.

Yleiset määräykset:

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

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

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

Kaavan laatija:

kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

Yhteyshenkilöt:

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

ja

kaavoitusarkkitehti Markus Gerke
etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi