

13.3.2024
UUSIKAUPUNKI
KORSAAREN
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 13.3.2024 laadittua ranta-asemakaavakarttaa
LUONNOS

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	4
1.1 Tunnistetiedot	4
Korsaaren ranta-asemakaavan muutos.....	4
Uusikaupunki, 895-451-1-3, 406-1-36, 406-1-37 ja 466-3-39.	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	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	8
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve.....	8
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	8
4.3.1 Osalliset	8
4.3.2 Vireille tulo	9
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	9
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	9
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	9
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	10
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	10
5.1 Kaavan rakenne	10
5.1.1 Mitoitus	10
5.1.2 Palvelut.....	10
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
5.3 Aluevaraukset.....	11

5.4 Kaavan vaikutukset.....	11
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan.....	11
5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen	12
5.5 Ympäristön häiriötekijät	12
5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset	12
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	12
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	12
6.2 Toteutuksen seuranta.....	12
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4	13

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

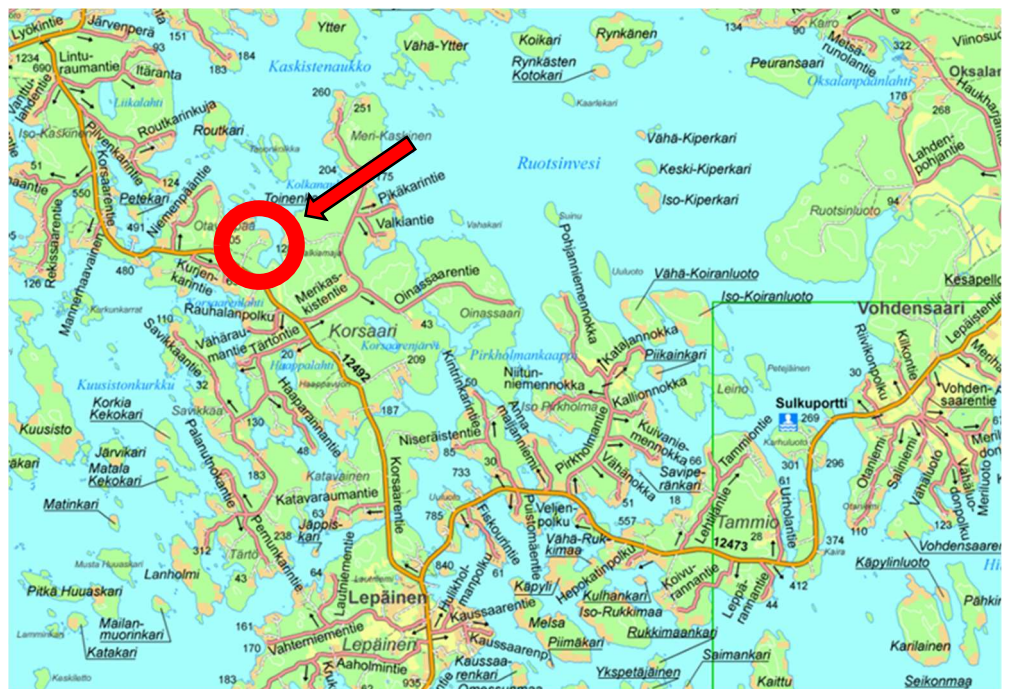
1.1 Tunnistetiedot

Korsaaren ranta-asemakaavan muutos.

Uusikaupunki, 895-451-1-3, 406-1-36, 406-1-37 ja 466-3-39.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 5,8 ha. Suunnittelualue sijaitsee n. 10 km Uudenkaupungin keskustasta luoteeseen (linnuntietä).



Ranta-asemakaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ranta-asemakaavamutoksen nimi on Korsaaaren ranta-asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa yksi RA-tontti (loma-asuntojen korttelialue) AO-alueeksi (erillispientalojen korttelialueeksi). Toisen RA-tontin rakennusoikeus on tarkoitus nostaa rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavakartta, kaavamerkinnät 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 13.3.2024.

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

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavoitettavan alueen koko on noin 5,8 ha. Alue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO), loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), vesialueeksi (W) 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. 360 metriä. Kiinteistöillä sijaitsee loma-asuntoja sivurakennuksineen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Pihapiirit ovat pääosin rakennettuja, muilta osin muutosalue on metsävaltaista. **Täydentyä ehdotusvaiheessa, muutosalueella tehdään kevään / kesän 2024 aikana luontoselvitys.**

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Muutosalue sijaitsee Korsaaaren koillisosassa. Korsaaarella on sekä loma-

asutusta että ympärivuotista asumista.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Tekninen huolto

Muutosalueelle tulee kunnan vesi ja viemäri sekä sähkö.

Liikenne

Korsaaren läpi kulkeva Korsaarentie on osa Velhoveden rengastietä. Muutosalueen tonteille johtava tie on päättävä mökkitie, jossa muuta liikennettä ei ole.

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

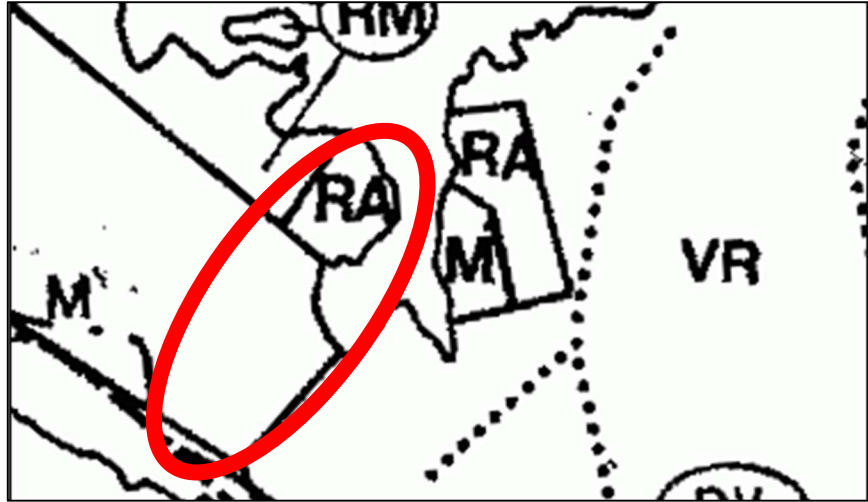
Maakuntakaavoitus



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

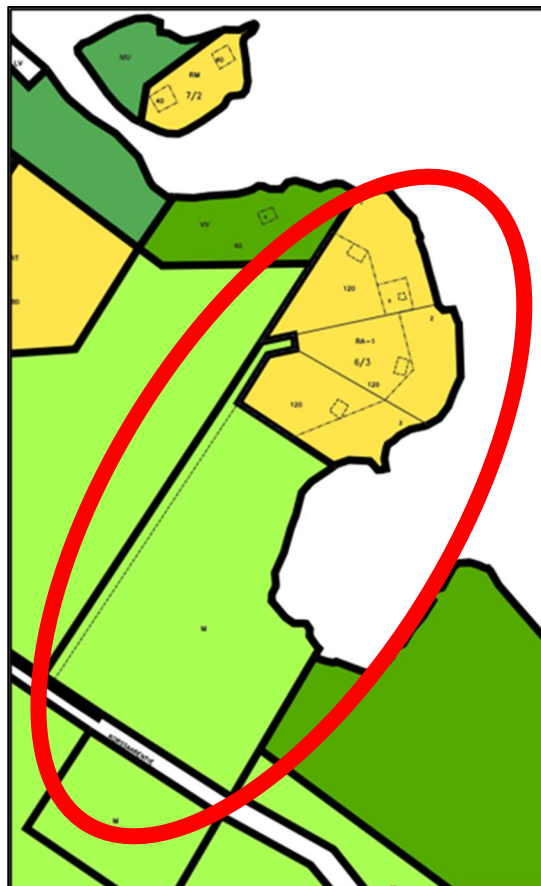
Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA- ja M-alueeksi.



ote yleiskaavasta

Ranta-asemakaava

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).



Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta

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-asemakaavamuutoksen nimi on Korsaaaren ranta-asemakaavan muutos. Tavoitteena on muuttaa yksi RA-tontti (loma-asuntojen korttelialue) AO-alueeksi (erillispientalojen korttelialueeksi). Toisen RA-tontin rakennusoikeus on tarkoitus nostaa rakennusjärjestyksen sallimalle tasolle.

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 360 metriä. Alue on voimassa olevassa ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 13.3.2024.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille xxx ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville xxx.

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 13.3.2024.

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

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

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

Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään / saatiin xx mielipidettä. (täydentyi ehdotusvaiheessa).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

**Viranomaisilta pyydetään lausunnot ranta- asemakaavanmuutosluonnoksesta.
Mahdolliset lausunnot...**

Kaavanlaatijan vastine:

...

**Viranomaisilta pyydetään lausunnot ranta- asemakaavanmuutosehdotuksesta.
Mahdolliset lausunnot...**

Kaavanlaatija:

...

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Tavoitteena on muuttaa yksi RA-tontti (loma-asuntojen korttelialue) AO-alueeksi (erillispientalojen korttelialueeksi). Toisen RA-tontin rakennusoikeus on tarkoitus nostaa 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 5,8 ha.

Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaan rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla saa ympärivuotiseen käyttöön rakentaa:

- yksiasuntoinen asunto, 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.
- kokonaisrakennusoikeus on 300 m².

Loma-asuntojen korttelialueella saa rantaan rajoittuvalla rakennuspaikalla rakentaa:

- yksiasuntoinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m²
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi.
- kokonaisrakennusoikeus on 200 m².

Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

Muutosalueelle on osoitettu yksi erillispientalon rakennuspaikka sekä yksi loma-asuntojen rakennuspaikka, joiden rakennusoikeus on yht. 500 k-m².

5.1.2 Palvelut

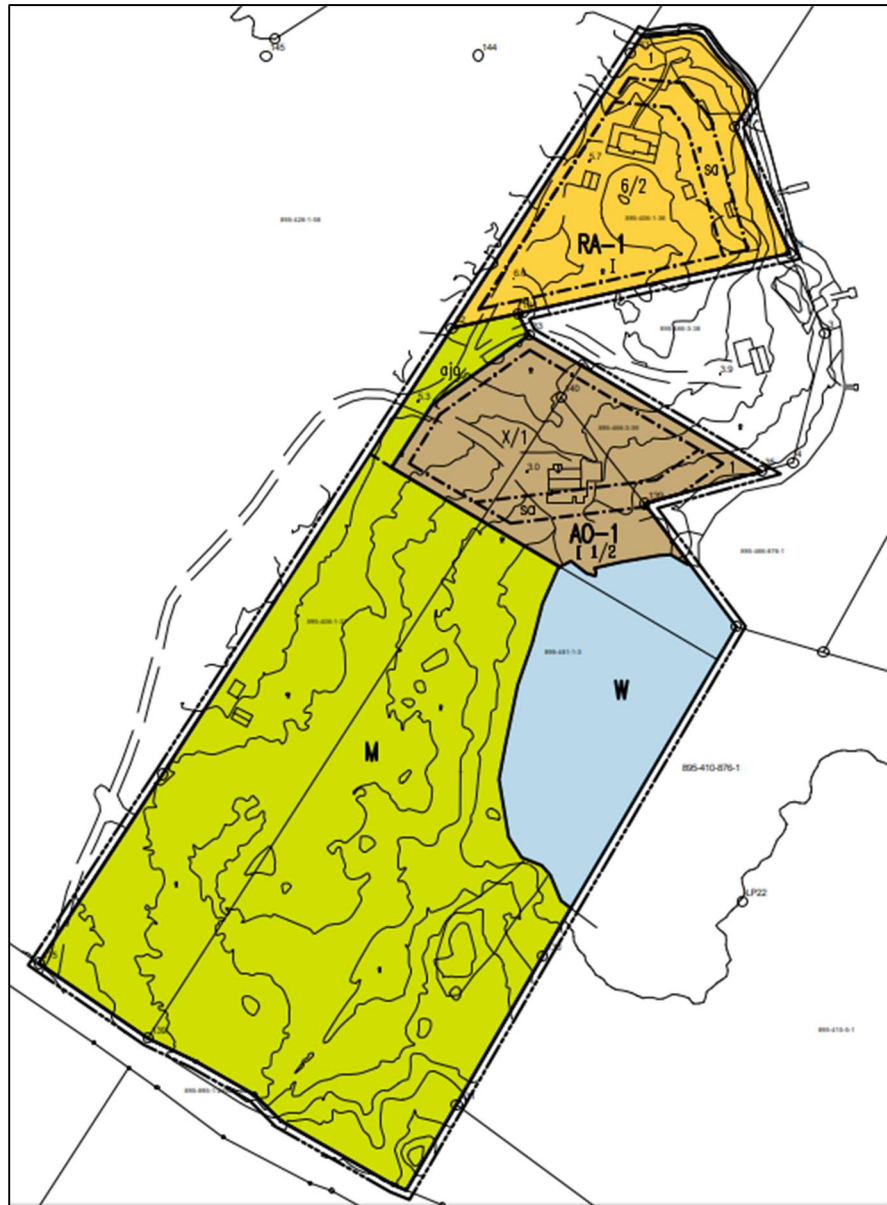
Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

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

Alue osoitetaan erillispientalojen-korttelialueeksi (AO), loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), vesialueeksi (W) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M).



Kaavaluonnos 13.3.2024

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Vapaan rannan osuus pysyy miltei muuttumattomana, AO-korttelialueen rajaa on siirretty n. 10 metriä etelään, noudattaen rakennetun rannan rajaa. Poikkeusluvan turvin ympärivuotiseen

käyttöön rakennetun asuinrakennuksen rakennuspaikka osoitetaan kaavassa AO-korttelialueeksi. Kaava-alueen toinen rakennuspaikka pysyy loma-asuntojen korttelialueena.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta uusien teiden / katujen rakentamista.

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen

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

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä.

5.6 Kaavamerkinnyt ja – määräykset

Rakennuspaikkojen rakennusoikeus on määritelty rakennusjärjestyksen mukaan. Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen ympäristöön ja luonnonmaisemaan sopivaksi. Alueelle on osoitettu AO-korttelialue (erillispientalojen korttelialue), RA-alue (loma-asuntojen korttelialue), vesialue (W) sekä M-alue (Maa- ja metsätalousalue).

Asemakaavamerkinnyt ja – määräykset ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartassa.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen, kiinteistöteknisen ja teknisen huollon valmiuden sallimassa ajassa.

6.2 Toteutuksen seuranta

Rakennusvalvonta seuraa ja valvoo kaavan määräysten toteuttamista sekä teiden, kunnallistekniikan sekä laitureiden rakentamista.

Lisätiedot:

Lisätietoja ranta-asemakaavan laatimiseen liittyvistä asioista antavat

Uusikaupunki

Kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén

puhelin 050 074 3087

sähköposti etunimi.sukunimi@uusikaupunki.fi

osoite Välskärintie 2C, 23500 Uusikaupunki

Kaavan laativa konsultti

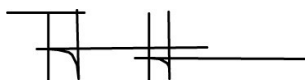
Arkkitehti Thomas Hagström

puhelin 0500-568063

sähköposti info@thomasark.fi

osoite Mustikkatie 9, 20720 Turku

Turussa 13.3.2024

A handwritten signature consisting of stylized vertical and horizontal lines, representing the name Thomas Hagström.

Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4