

22.8.2024
UUSIKAUPUNKI
MANNERHAAVAISEN
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 22.8.2024 laadittua ranta-asemakaavakarttaa

LUONNOS

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1 Tunnistetiedot	3
1.2 Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus	3
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaaleista.....	3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2 Ranta-asemakaava.....	4
2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	4
3 LÄHTÖKOHDAT	4
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista.....	4
3.1.1 Alueen yleiskuvaus	4
3.1.2 Luonnonympäristö.....	4
3.1.3 Rakennettu ympäristö	4
3.1.4 Maanomistus	5
3.2 Suunnittelutilanne	5
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	5
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	7
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve.....	7
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	7
4.3.1 Osalliset	7
4.3.2 Vireille tulo	7
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	8
4.3.4 Viranomaisyhteistyö	8
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	8
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	8
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	8
5.1 Kaavan rakenne	8
5.1.1 Mitoitus	8
5.1.2 Palvelut	9
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	9
5.3 Aluevaraukset.....	9
5.4 Kaavan vaikutukset.....	15
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan.....	15

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen	16
5.5 Ympäristön häiriötekijät	16
5.6 Kaavamerkinnt ja – määräykset	16
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	17
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	17
6.2 Toteutuksen seuranta.....	17
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4	17

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

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 (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 kiinteistöjen omistajan aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 22.8.2024.

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

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavoitettavan alueen koko on noin 2,6 ha. Alue osoitetaan RA-korttelialueeksi (Loma-asuntojen 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 tehdään luontoselvitys ehdotusvaiheessa (keväänä 2025)

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.

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Tekninen huolto

Kunnan vesi- ja viemärijohdot 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 suojele 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.

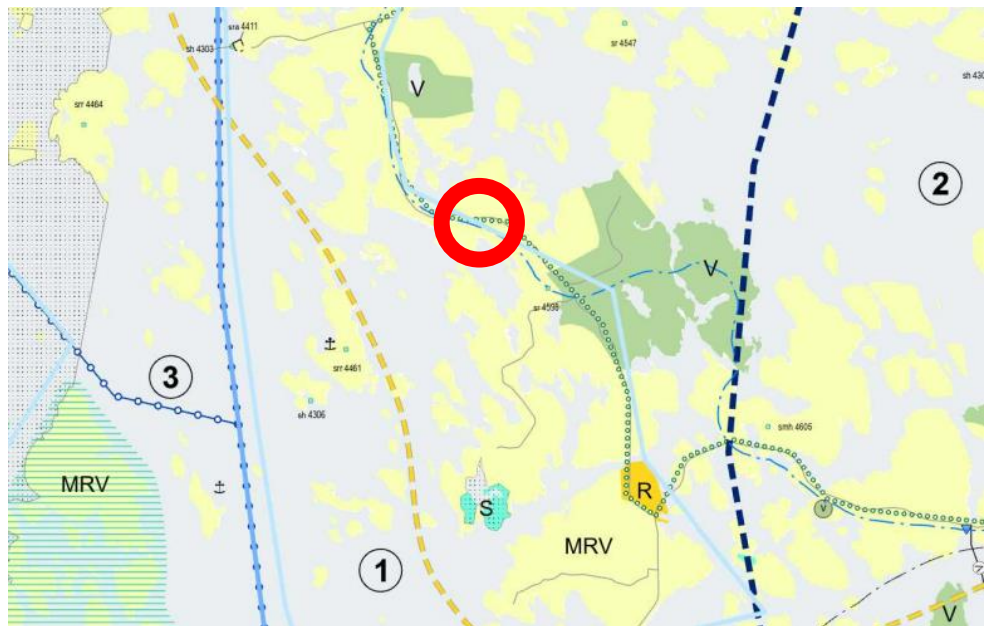
3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita 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 7-10 lay/km, vapaata rantaa 40%.

Yleiskaava

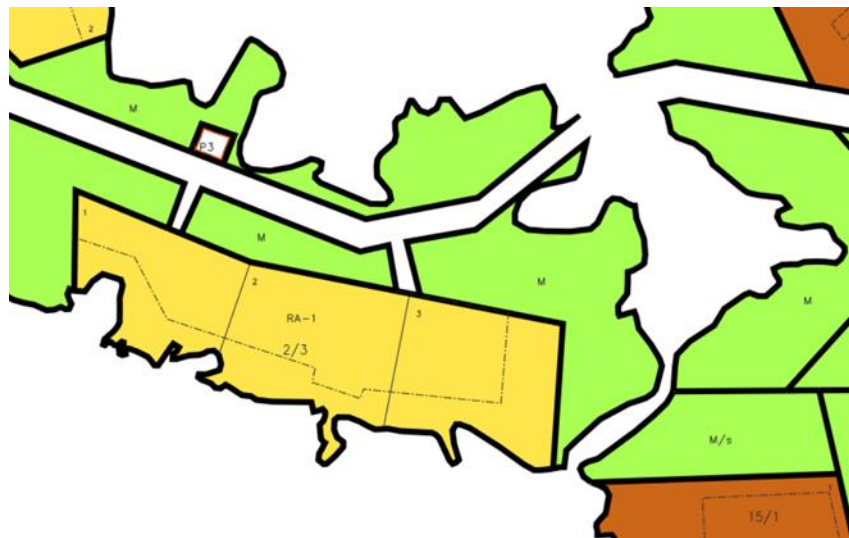
Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA- ja M-alueeksi.



ote yleiskaavasta

Ranta-asemakaava

Voimassa olevassa 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).



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.

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

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maanomistajat ja asukkaat:

- kaavoitettavan alueen omistajat
- naapurialueiden maanomistajat

Kunnan hallintokunnat:

- kaupunginhallitus

Viranomaiset:

- ELY-keskus
- Varsinais-Suomen liitto
- Turun museokeskus

4.3.2 Vireille tulo

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 22.8.2024.

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

Kuulutus kaavan vireille tulosta julkaistaan sanomalehdissä Uudenkaupungin sanomissa ja Vakka-Suomen sanomissa sekä Uudenkaupungin kaupungin ilmoitustaululla ja internet-sivuilla.

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

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

Kaavaluonnoksesta saatiin / ei saatu yhtään mielipidettä (täydentyy ehdotusvaiheessa).

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot ranta- asemakaavanmuutosluonnoksesta.

Luonnoksesta ei saatu / saatiin lausuntoja (täydentyy ehdotusvaiheessa).

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

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 olla enintään 25 m²
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala olla enintään 25 m²
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan
- kerrosten lukumäärä yksi

Kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 200 m²

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

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

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

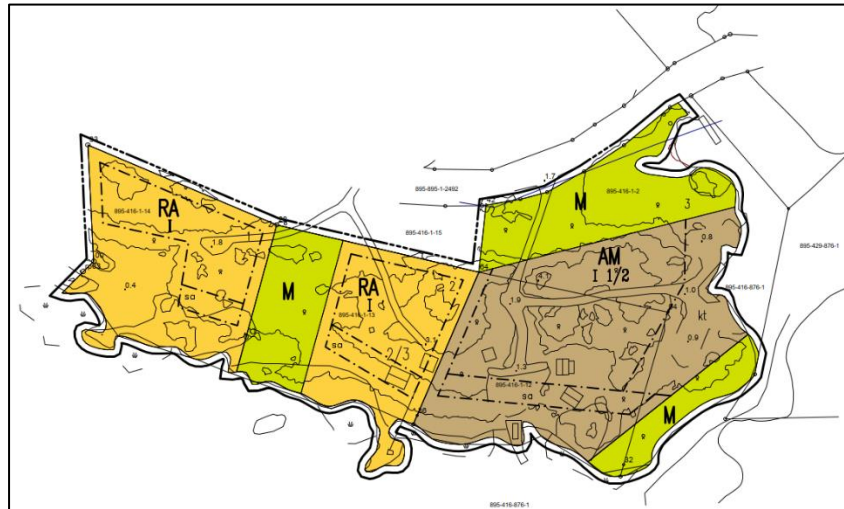
5.3 Aluevaraukset

Kaavoitettavan alueen koko on noin 2,6 ha. Alue osoitetaan RA-korttelialueeksi (Loma-asuntojen 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.

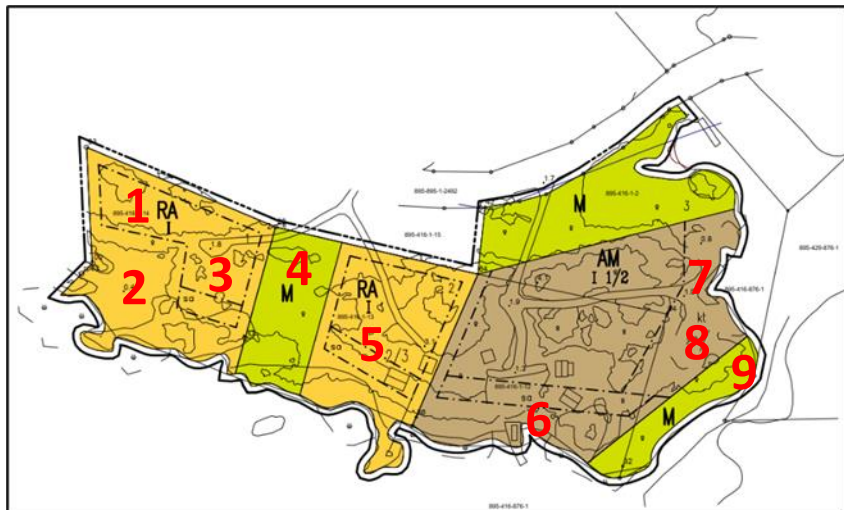
Kiinteistöt -2 ja -12 osoitetaan pääosin AM-korttelialueeksi (maatilan talouskeskuksen korttelialue). Kiinteistönomistaja aikoo kehittää aluetta kalastustilana. Kiinteistöllä olisi mahdollista säilyttää ja huoltaa kalastusvälineitä sekä harjoittaa pienimuotoista kalastusmatkailutoimintaa (ohjattuja kalastusretkiä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

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



Kaavuluonnos 22.8.2024

Valokuvia kaava-alueelta



Valokuvien sijainnit (1-9)



1. Läntisen RA-alueen rakennuspaikka



2. Läntisen RA-alueen rantaniitty



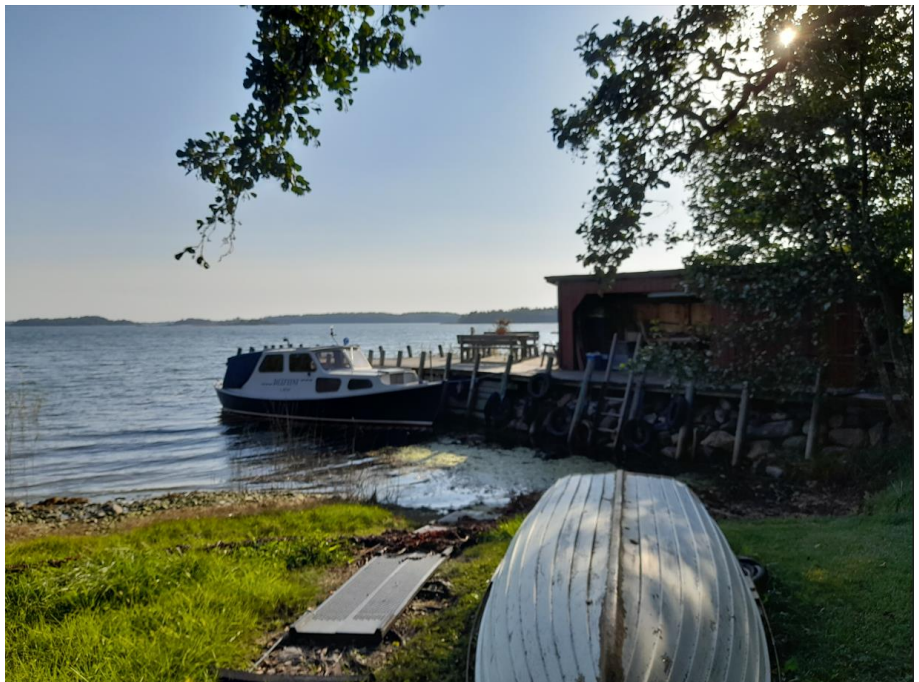
3. Läntisen RA-alueen saunan rakennuspaikka



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.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole tiedossa ympäristön häiriötekijöitä. **Tarkentuu kun alueella tehdään luontoselvitys keväällä 2025.**

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

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

Asemakaavamerkinnot ja – määräykset ovat kokonaisuudessaan esitetty asemakaavakartassa.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavan toteutus voi alkaa kaavallisen, 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 22.8.2024



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4