

UUSIKAUPUNKI

RANTA-ASEMAKAAVA

MRL 63 §:n tarkoittama OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 20.11.2024

Pyhämaan Pitkäluodon ranta-asetakaavan muutos 1

Uusikaupunki, 895-874-1-1 ja -486-1-105.

Sijaintikartta



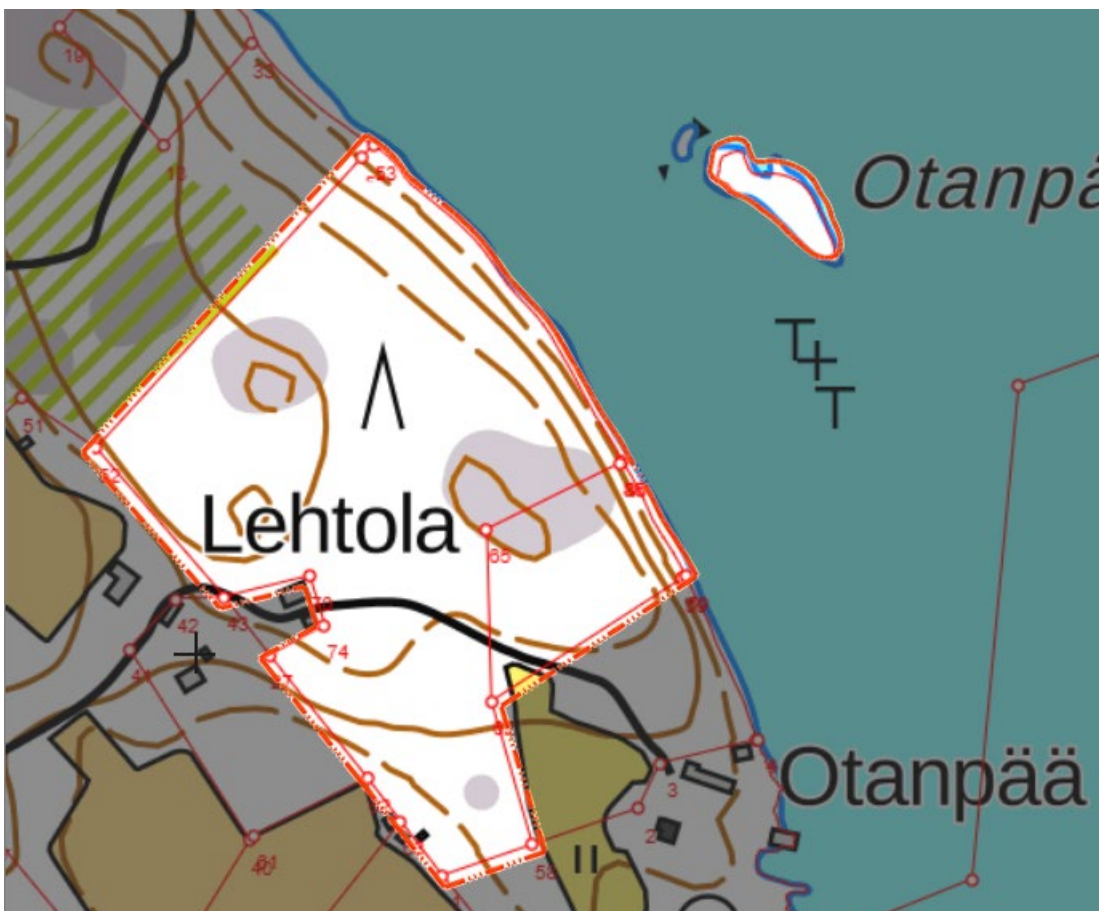
ALOITE

Aloitteen ranta-asetmakaavanmuutokselle on tehnyt muutosalueen kiinteistöjen omistaja.

SUUNNITTELUALUE



Ilmakuva alueelta, ranta-asetmakaavanmuutoksen rajausta punaisella.



Muutosalue kartalla (Maanmittauslaitos)

Ranta-asetmakaavan muutos laaditaan alueelle, jonka koko on noin 5,2 ha. Suunnittelualue sijaitsee Pyhämaalla n. 20 km Uudenkaupungin keskustasta pohjoiseen (linnuntietä).

NYKYTILANNE

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 260 metriä. Muutosalueen kiinteistöt ovat rakentamattomat.

MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN

Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää oleva rakennuspaikka maastollisesti järkevämpään paikkaan ja muuttaa sen käyttötarkoitusta RA-alueesta AO-alueeksi.

SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alue on osoitettu MRV-alueeksi. Loma-asutuksen mitoitus 5-7 LAS, vapaata rantaa 40 %.

MRV

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

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

SUUNNITTELUMÄÄRÄYS:

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.

Yleiskaava

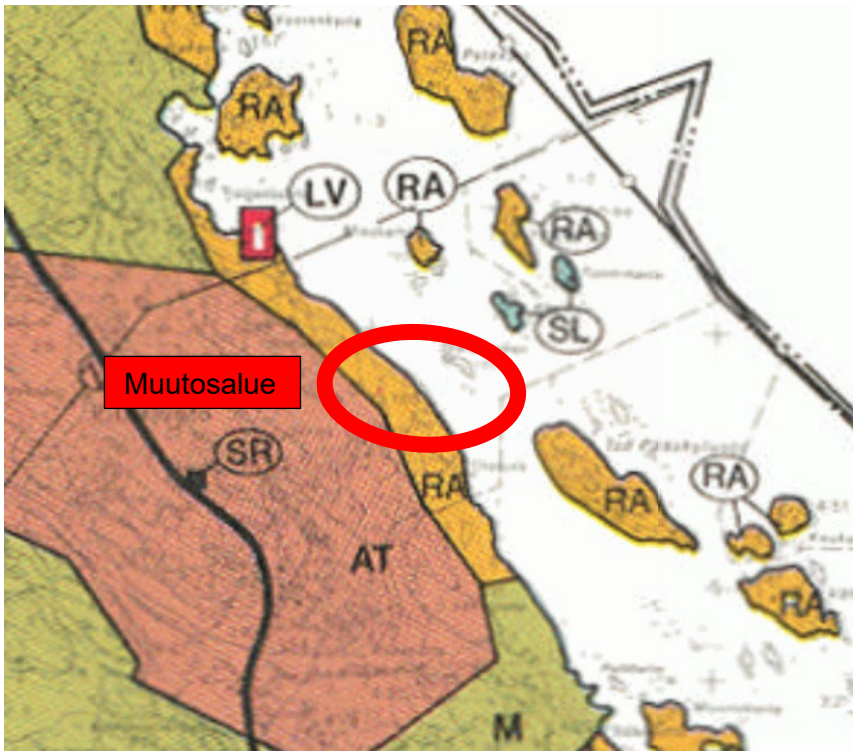
Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA-alueeksi:

Loma-asutusta varten varattu alue, jolle voidaan sijoittaa loma-asuntoja siten, että rakennusoikeus määräytyy pinta-alan ja rantaviivan pituuden perusteella oheisten mitoitusohjeiden mukaisesti. Rakentaminen on sijoitettava puuston suojaamana ja siten, että rakennusten sivuräystäät ovat pääsääntöisesti rannan suuntaiset. Vaja- ja saunarakennukset on sijoitettava loma-asuntojen lähelle ja ne on suunniteltava yhtenäisesti. Kaikessa rakentamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa on luonnontilainen maisema mahdollisuuksien mukaan säilytettävä.

Loma-asutuksen mitoituksessa muutosalue kuuluu II-alueeseen, 5 LAS / rantakm tai 1 LAS / 2 ha maa-alueella, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Pieni luoto joka kuuluu muutosalueeseen ei ole huomioitu erillismerkinnällä yleiskaavassa.

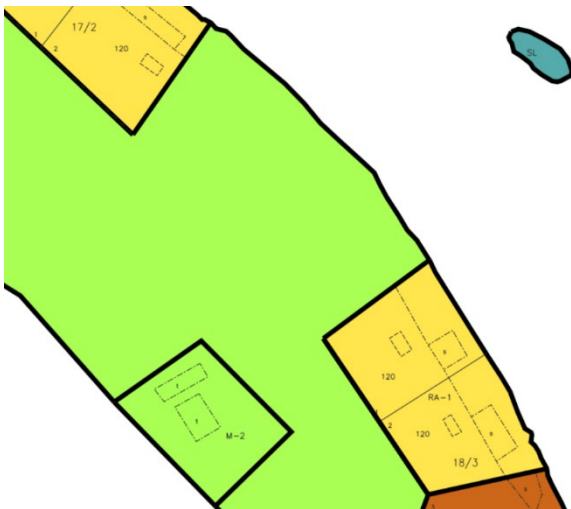
Muutosalueen länsipuoli on osoitettu kyläkeskuksen alueeksi (AT).



ote yleiskaavasta

Rantakaava / asemakaava

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa kiinteistö 895-486-1-105 on osoitettu RA-1-alueeksi (loma-asuntojen korttelialue), kiinteistö 874-1-1 M-alueeksi (maa- ja metsätalousalue). Pieni luoto on osoitettu SL-alueeksi (Suojelualue, luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi määrättävä alue).



ote ranta-asemakaavasta

LAADITTAVAT SELVITYKSET

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelu sekä muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä mahdollisten lisäselvitysten tarpeellisuuden. Luontoselvitys tullaan tekemään keväällä 2025.

VAIKUTUSTEN ARVIOINTI

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelu sekä muut asiantuntijat arvioivat kaavan valmistelun yhteydessä kaavan toteuttamisen vaikutuksia mm. yhdyskuntarakenteeseen, liikenteeseen, kulttuuriympäristöön, luonnonympäristöön, kunnan talouteen ja lähiympäristöön.

KAAVAN VALMISTELU JA OSALLISTUMINEN

1. Aloitusvaihe

Maanomistaja on tehnyt aloitteen kaavanmuutoksesta. Kaavan valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti arvioida kaavan vaikutuksia sekä esittää mielipiteensä siitä. Osalliset voivat ennen kaavaehdotuksen nähtävillesanoa esittää Varsinais-Suomen Ely-keskukselle neuvottelua siitä, onko tehty osallistumis- ja arviointisuunnitelma riittävä. Jos keskus pitää suunnitelmaa puutteellisena, on sen järjestettävä asiasta neuvottelu kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kaava-alueesta voi esittää mielipiteen esim. liitteenä olevalla mielipidekaavakkeella tai sähköpostitse (kirjaamo@uusikaupunki.fi) tai myös suullisesti suoraan kaavan valmistelijalle ennen kaavan nähtävillesanoa.

Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaisten lausunnot, samalla kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtävillesano.

2. Ehdotusvaihe

Vuoden 2025 aikana valmistellaan kaavaehdotus, joka on julkisesti nähtävillä 30 vuorokautta. Nähtävillesanoasettamisesta tiedotetaan erikseen. Kunnan jäsenet tai osalliset voivat tehdä kaupunginhallitukselle ehdotuksesta kirjallisen muistutuksen sen nähtävillesanoaikana.

3. Hyväksyminen

Kaavan hyväksyy kaupunginvaltuusto. Kaavapäätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen ja edelleen Korkeimpaan hallinto-oikeuteen. Varsinais-Suomen ELY-keskus voi tehdä kunnan kaavapäätöksestä oikaisukehotuksen tai valittaa hallinto-oikeuteen ja KHO:een.

Kaava astuu voimaan, kun hyväksymispäätös on saanut lainvoiman ja siitä on asianmukaisesti ilmoitettu.

Asemakaavanmuutoksen kustannukset

MRL:n 59§:n mukaan, jos kaava tai kaavanmuutos on pääasiassa yksityisen edun vaatima ja laadittu maanomistajan tai -haltijan aloitteesta, kunnalla on oikeus periä kaavan laatimisesta ja käsittelystä aiheutuneet kustannukset. Kustannukset määritellään teknisen lautakunnan päättämän taksan mukaan.

Tiedottaminen

Kaavoituksen suunnitteluprosessiin liittyvät ilmoitukset tullaan julkaisemaan Uudenkaupungin Sanomissa ja Vakka-Suomen Sanomissa, Uudenkaupungin kaupungin sähköisellä ilmoitustaululla. Mahdollisista kuulemistilaisuuksista tullaan myös ilmoittamaan kyseisillä tavoilla.

Vireilletulo, osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavamuuosluonnos ovat nähtävissä kaupungin nettisivuilla osoitteessa:

<https://uusikaupunki.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaupunkisuunnittelu/kaavoitus/kaavoja-nahtavilla>

Kaavaa valmistelee:

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI
Kaupunkisuunnittelu
Välskärintie 2C
23500 Uusikaupunki

Kaava-asiakirjojen valmistelu:

Arkkitehtuuritoimisto Thomas Hagström tmi
Thomas Hagström Arkkitehti SAFA
Mustikkatie 9
20720 Turku
info@thomasark.fi
www.thomasark.fi
0500-568063

