

**15.5.2024
UUSIKAUPUNKI
PUNTARINTIEN
RANTA-ASEMAKAAVA**

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 15.5.2024 laadittua ranta-asemakaavakarttaa

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.....	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	7
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve.....	7
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	8
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	8
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	9
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	9
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	9
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
5.1 Kaavan rakenne	9
5.1.1 Mitoitus	9
5.1.2 Palvelut	9
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
5.3 Aluevaraukset.....	10
5.4 Kaavan vaikutukset.....	10
5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan.....	10
5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen	10

5.5 Ympäristön häiriötekijät	11
5.6 Kaavamerkinnt ja – määräykset	11
6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	12
6.1 Toteuttaminen ja ajoitus	12
6.2 Toteutuksen seuranta.....	12
LIITTEET Kts. liiteluettelo, kohta 1.4	12

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

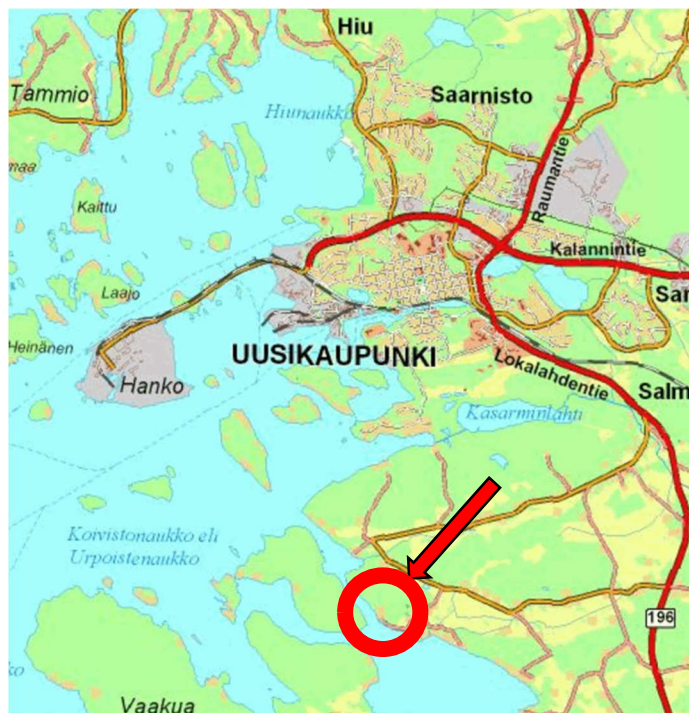
1.1 Tunnistetiedot

Puntarintien ranta-asemakaava

Uusikaupunki, 895-467-1-781, -467-1-636, -467-1-552 ja 467-1-57.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Ranta-asemakaava laaditaan kartassa osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 16,5 ha. Suunnittelualue sijaitsee n. 4 km Uudenkaupungin keskustasta etelään (linnuntietä).



Ranta-asemakaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa nykyisille rakennuksille rakennuspaikat ja -oikeudet. Aluetta on rakennettu poikkeuslupien turvin, kaavalla todetaan nykytilanne ja mahdollistetaan alueen täydennysrakentamista. Täysin uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta, vaan nykyisiä vahvistetaan.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Ranta-asemakaavakartta, kaavamerkinnot 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 15.5.2024.

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 16,5 ha. Alue osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO), loma-asuntojen korttelialueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaisaksi alueeksi (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. 600 metriä. Kiinteistö 895-467-1-57 on rakentamaton. Kiinteistöllä 895-1-522 sijaitsee ympärivuotisessa käytössä oleva asuinrakennus talousrakennuksineen. Muilla kiinteistöillä sijaitsee loma-asuntoja sivurakennuksineen.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalueen luoteisosa on kallioinen, keskiosa metsävaltainen ja kaakkoisosa valtaosin peltoa. Ehdotusvaiheessa laaditaan luontoselvitys.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Alueella on sekä ympärivuotista että loma-asumista. Lähistöllä on muutakin asutusta.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Tekninen huolto

Kiinteistöt on kytketty sähkö-, vesi- ja viemärijärjestelmiin.

Liikenne

Alueen läpi kulkee pieni hiekkatie joka johtaa muutamalle kesämökkkitontille. Muuten alueella ei ole liikennettä.

Ympäristön suojele ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole tiedossa pilaantuneita maa-aineksia taikka muita ympäristön häiriötekijöitä.

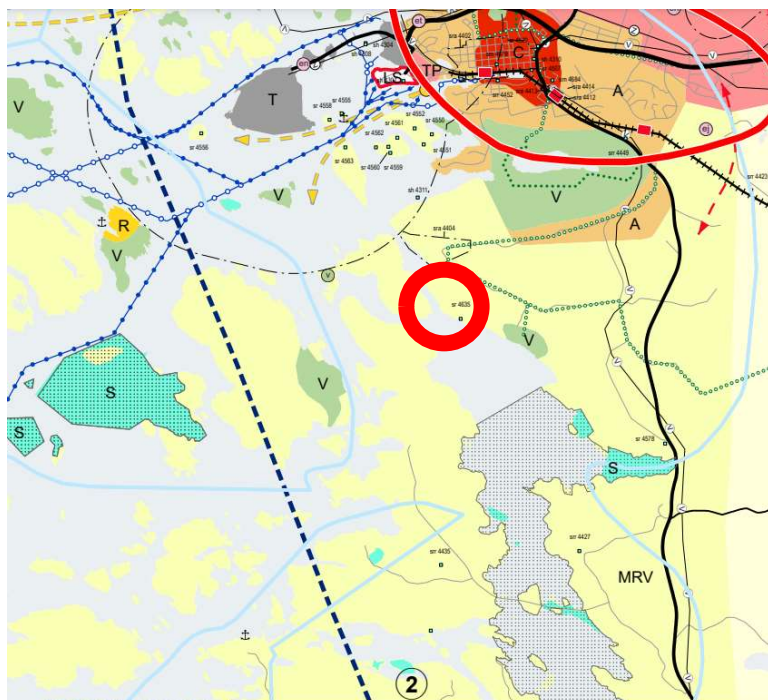
3.1.4 Maanomistus

Muutosalueen kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

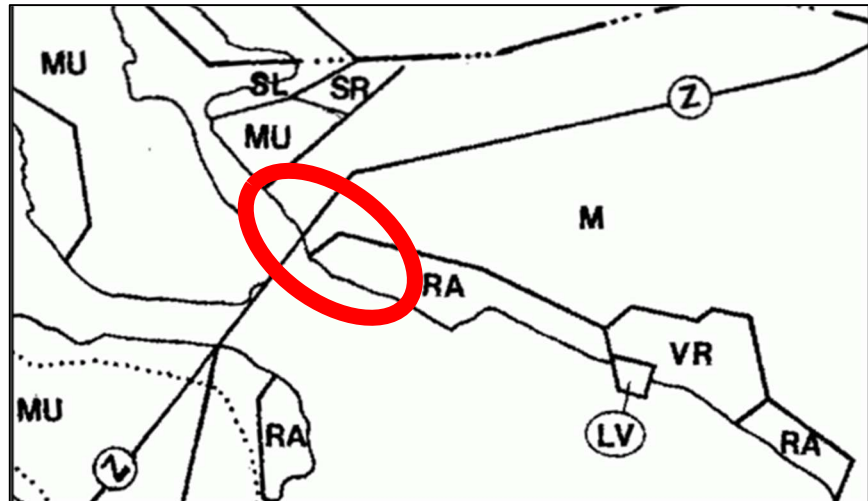
Maakuntakaavoitus



Ympäristöministeriön 20.3.2013 vahvistamassa Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavassa alue on maa- ja metsätalous- / retkeily- / virkistysaluetta (MRV). Loma-asutuksen mitoitus on 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40%.

Yleiskaava

Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA- ja M-alueeksi.



ote yleiskaavasta

Ranta-asemakaava

Alueella ei ole voimassa ranta- tai asemakaavaa.

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-asemakaavan tavoitteena on osoittaa nykyisille rakennuksille rakennuspaikat ja -oikeudet. Aluetta on rakennettu poikkeuslupien turvin, kaavalla todetaan nykytilanne ja mahdollistetaan alueen

täydennysrakentamista. Täysin uusia rakennuspaikkoja ei osoiteta, vaan nykyisiä vahvistetaan.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 15.5.2024.

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

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 maanomistajien aloitteesta alustavilla neuvotteluilla kunnan kanssa.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 15.5.2024.

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

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

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

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot ranta- asemakaavanmuutosluonnoksesta.

Luonnoksesta saatiin / ei saatu lausuntoja. (täydentyy ehdotusvaiheessa).

Viranomaisilta pyydetään lausunnot ranta- asemakaavanmuutosehdotuksesta.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on laatia ranta-asemakaava jossa olemassa olevia rakennuspaikkoja osoitetaan ja niiden täydennysrakentamista mahdollistetaan.

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 16,5 ha.

Ranta-asemakaavassa on rakennusoikeudessa huomioitu nykyisten rakennusten pinta-aloja. Lähtökohtaisesti kaavassa nykyisiä talous- ym rakennuksia on pystyttävä säilyttämään ja samalla korvaamaan tai laajentamaan nykyiset loma-asuntorakennukset paritaloiksi (RA-1-alueella). AO-1 alueella mahdollistetaan nykyisten rakennusten säilyttämisen ja sivuasunnon rakentamisen. Rannan tuntumassa oleva vanha, kalastustalouteen liittyvä verkko- / venevaja osoitetaan erikseen ensisijaisesti säilytettäväksi rakennukseksi johon saa sijoittaa kesähuoneita.

Alueelle osoitetaan rakennusoikeutta yhteensä 2050 k-m².

5.1.2 Palvelut

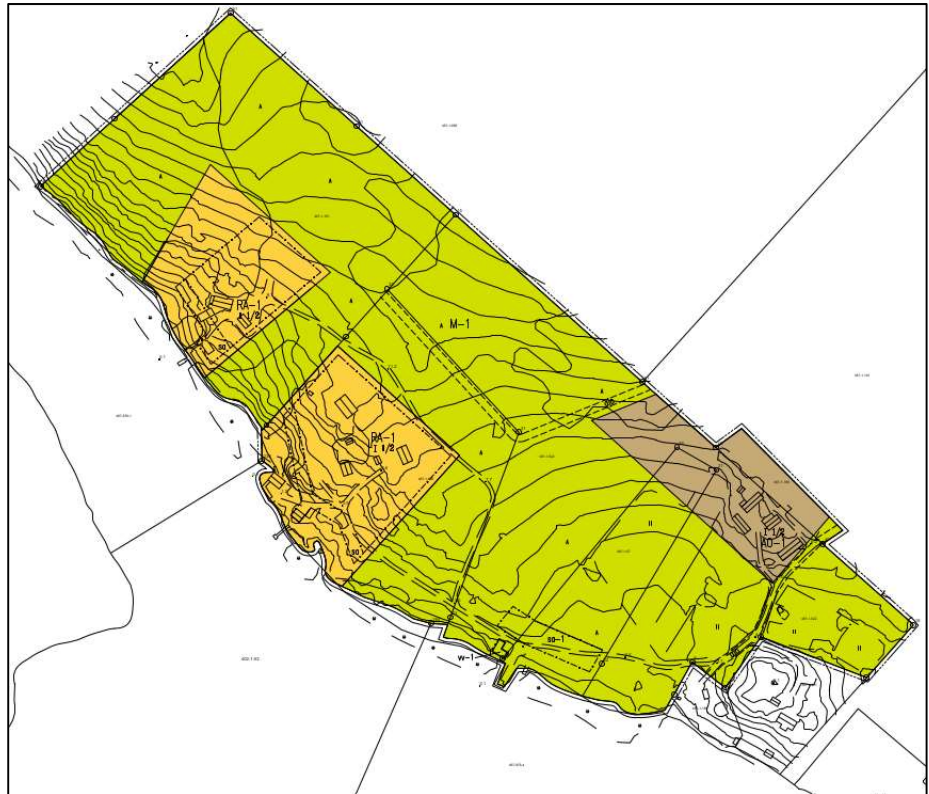
Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

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

5.3 Aluevaraukset

Ranta-asemakaavassa alueelle on osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO-1), loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M-1).



Kaavaluonnos 15.5.2024

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Rakentamattoman rannan osuus ei muutu. Kaava salli nykyisten rakennusten säilyttämistä sekä jonkin verran laajennus- ja lisärakentamista.

Kaavan toteuttaminen ei vaadi kaupungilta uusien teiden / katujen rakentamista. Luoteisosan tonteille on tarkoitus osoittaa uusi ajoyhteys nykyistä pohjoisempana, jolloin ranta rauhoittuu liikenteestä.

5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen

Kaava 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 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen ympäristöön ja luonnonmaisemaan sopivaksi. Alueelle on osoitettu AO-korttelialuetta (erillispientalojen korttelialuetta), RA-korttelialuetta (loma-asuntojen korttelialuetta) sekä M-alueita (Maa- ja metsätalousaluetta).

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 15.5.2024



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4