

# **UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI**

## **NUHJAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2**

### **KAAVASELOSTUS**

**Kaavaluonnos**

**Versio 0.9**



**12.8.2024**

**Nosto Consulting Oy**

## Sisällysluettelo

<b>1. Perus- ja tunnistetiedot .....</b>	<b>4</b>
1.1. Tunnistetiedot .....	4
1.2. Kaava-alueen sijainti .....	4
1.3. Kaavan tarkoitus .....	4
1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa .....	5
<b>2. Lähtökohdat .....</b>	<b>6</b>
2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista .....	6
Alueen yleiskuvaus .....	6
Luonnonympäristö .....	6
Rakennettu ympäristö .....	7
Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset .....	8
Maanomistus .....	9
2.2. Suunnittelutilanne .....	9
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	9
Maakuntakaava .....	9
Yleiskaava .....	11
Ranta-asemakaava .....	13
Rakennusjärjestys .....	14
Emätilaselvitys .....	15
Kaavan pohjakartta .....	15
Rakennuskiellot .....	15
<b>3. Suunnittelun vaiheet .....</b>	<b>16</b>
3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen .....	16
3.2. Osallistuminen ja yhteistyö .....	16
Viranomaisyhteistyö .....	16
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma .....	16
Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos .....	16
Kaavaehdotus .....	16
Kaavan hyväksyminen .....	16

<b>4. Ranta-asemakaavan kuvaus.....</b>	<b>17</b>
4.1. Kaavan rakenne .....	17
Mitoitus.....	17
Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	17
4.2. Aluevaraukset .....	17
Korttelialueet .....	18
4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset .....	18
Vaikutukset rakennettuun ympäristöön .....	18
Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön .....	19
Taloudelliset vaikutukset.....	19
Ilmastovaikutukset .....	19
<b>5. Ranta-asemakaavan toteutus .....</b>	<b>21</b>
5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	21
5.2. Toteuttaminen ja ajoitus .....	21
5.3. Toteutuksen seuranta.....	21

## LIITTEET

- 1) Asemakaavan seurantalomake
- 2) Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- 3) Kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset

## VERSIOHISTORIA

0.9	Kaavaluonnos	12.8.2024	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaostossa __.__.2024 § __
1.0	Kaavaehdotus	__.__.____	Käsitelty Uudenkaupungin kaupunginhallituksessa __.__.____ § __

# 1. Perus- ja tunnistetiedot

## 1.1. Tunnistetiedot

### **UUSIKAUPUNKI NUHJAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS 2**

#### **Ranta-asemakaavan muutos koskee:**

Osaa kiinteistöjä 895-467-1-565 NURMELA sekä 895-467-1-566 KALLIOLA.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelia 3, osaa korttelia 4 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

#### **Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuu:**

Kortteli 3 ja osa korttelia 4.

#### **Suunnitteluorganisaatio**

Ranta-asemakaavan laadinnasta on vastannut Pasi Lappalainen Nosto Consulting Oy:stä (Turku).

#### **Käsittelyvaiheet**

Kaavatyön vireilletulosta on kuulutettu \_\_\_\_\_.2024  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä  
kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä \_\_\_\_\_. - \_\_\_\_\_.2024  
Kaavaehdotus on ollut nähtävillä \_\_\_\_\_. - \_\_\_\_\_.2024  
Kaupunginvaltuusto on hyväksynyt kaavan \_\_\_\_\_.2024

## 1.2. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Nuhjan saarella noin 2,5 km linnuntietä Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen. Alueelle ei ole kiinteää tieyhteyttä.

Sijainnista on kartta osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (liite 2).

## 1.3. Kaavan tarkoitus

Kaavatyön tavoitteena on vähäisesti laajentaa kahta voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa (RA) kortteleissa 3 ja 4 sekä osoittaa rakennuspaikkakohtaiseksi rakennusoikeudeksi Uudenkaupungin voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaisesti 200 k-m<sup>2</sup>.

Toteutuessaan ranta-asemakaavan muutoksella ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta.

#### **1.4. Ranta-asemakaavan esitystapa**

Ranta-asemakaava on laadittu siinä muodossa, mitä asemakaavan esitystavasta säädetään maankäyttö- ja rakennuslain 55 §:ssä ennen 1.1.2024 voimaan tullutta lakimuutosta (23.3.2023/432). Lain siirtymäsäännös huomioiden asemakaavan aiempaa esitystapaa voidaan soveltaa vuoden 2028 loppuun asti.

## 2. Lähtökohdat

---

### 2.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue muodostuu osasta kiinteistöjä 895-467-1-565 NURMELA sekä 895-467-1-566 KALLIOLA. Ranta-asemakaavan muutos koskee voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen (RA) korttelin 3 rakennuspaikkaa 1 sekä korttelin 4 rakennuspaikkaa 1.

Suunnittelualueella on rantaviivaa ja muunnettua rantaviivaa noin 165 metriä. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 1,5 hehtaaria.

#### Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella. Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä luontoarvoja.

Alueella ei ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita.

Suunnittelualueelta laaditaan luontoinventointi kesän 2024 aikana, jonka tulokset huomioidaan kaavaehdotusvaiheessa.



*Suunnittelualueen maastossa on jonkin verran korkeuseroja, ja maasto nousee paikoin jyrkäkästi.*



*Suunnittelualan rantaa.*

### **Rakennettu ympäristö**

Molemmat suunnittelualan rakennuspaikat ovat rakennettuja. Rakennuspaikoilla on rakennettuina loma-asunto, saunarakennus sekä talousrakennuksia.



*Loma-asunto korttelin 3 rakennuspaikalla 1.*



*Saunarakennus ja talousrakennuksia korttelin 3 rakennuspaikalla 1.*



*Loma-asunto korttelin 4 rakennuspaikalla 1.*



*Saunarakennus korttelin 4 rakennuspaikalla 1.*



*Talousrakennuksia korttelin 4 rakennuspaikalla 1.*

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaisjäännökset**

Suunnittelualueelta ei tunneta erityisiä rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita eikä muinaisjäännöksiä.



### Maanomistus

Suunnittelualan kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa.

## 2.2. Suunnittelutilanne

### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvasi valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Päätös tuli voimaan 1.4.2018.

Kaavahanketta koskevat uusista valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista ainakin seuraavat:

#### Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat

- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävyydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

### Maakuntakaava

Ympäristöministeriö on vahvistanut 20.3.2013 Vakka-Suomen maakuntakaavan, joka on osa samana päivänä hyväksyttyä Varsinais-Suomen maakuntakaavaa.

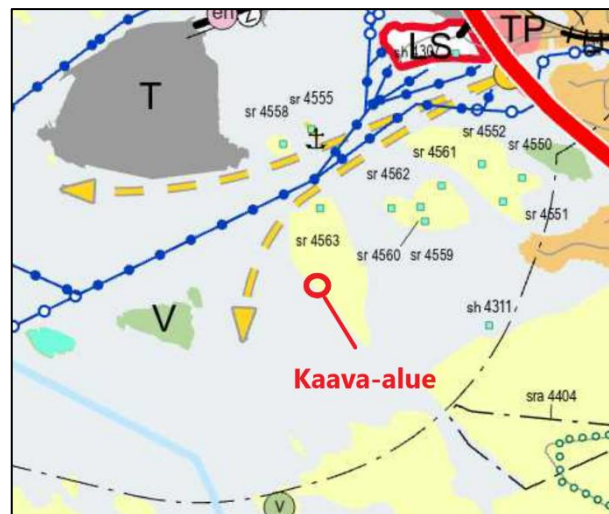
Maakuntavaltuusto hyväksyi kokouksessaan 11.6.2018 *Varsinais-Suomen taajamien maankäytön, palveluiden ja liikenteen vaihemaakuntakaavan*. Kaava on tullut voimaan korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 6.7.2020.

Maakuntavaltuusto hyväksyi Varsinais-Suomen luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan 14.6.2021. Maakuntahallitus määräsi kokouksessaan 13.9.2021 kaavan tulemaan voimaan maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla. Voimassa oleva vaihemaakuntakaava kumoaa ja korvaa voimassa olevan maakuntakaavan V, R, S, M, MRV-aluevaraus- ja v, r, s-kohdemerkinnät.

Suunnitteluala on voimassa olevissa maakuntakaavoissa maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV). Suunnitteluala kuuluu suoja- tai konsultointivöhykkeeseen. Kaavamääräyksen mukaan puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiivin (2012/18/EU) perustuva vuoden

2019 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke. Suunnittelumääräyksen mukaan vyöhykkeelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely. Suunnittelualue kuuluu maakuntakaavassa loma-asutuksen mitoitusta osoittavaan osa-alueeseen 2 eli 5-7 lay/km ja vapaan rannan osuus 40 % kokonaisrantaviivasta.

Ote Varsinais-Suomen epävirallisesta maakuntakaavayhdistelmästä, jossa suunnittelualueen ohjeellinen sijainti punaisella:



### Voimassa olevat maakuntamääräykset

MRV	<p>MAA- JA METSÄTALOUS- / RETKEILY- / VIRKISTYSALUE (LAVMK) Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on erityisiä matkailun ja virkistyskehittämistarpeita. Alueita voidaan osoittaa maa- ja metsätalouden lisäksi loma-asumiseen ja matkailutoiminnolle. Alueita voidaan käyttää myös harkitusti haja-asutusluonteiseen pysyvään asutukseen.</p> <p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: 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.</p>
	<p>SUOJA- TAI KONSULTOINTIVYÖHYKE (LAVMK) Puolustusvoimien käytössä olevalle alueelle on määritelty suojaetäisyysalue. Vaarallisia kemikaaleja valmistaville tai varastoiville laitoksille on määritelty Seveso III-direktiiviin (2012/18/EU) perustuva vuoden 2019 tilanteen mukainen konsultointivyöhyke.</p> <p>SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Vyöhykkeelle sijoitettavien uusien toimintojen suunnittelu- ja rakennushankkeista on järjestettävä asiantuntijalausuntomenettely.</p>
	<p>LOMA-ASUTUKSEN MITOITUS OSA-ALUEITTAIN (VSMK, SSMK, LAVMK) SUUNNITTELMÄÄRÄYS: Kullekin osa-alueelle voidaan osoittaa vyöhyketunnuksen yhteydessä osoitettu määrä rakennuspaikkoja rantakilometriä kohden. Rakentamattomaksi jäävän rannan määrä ei saa alittaa aluetunnuksen yhteydessä osoitettua prosentiosuutta kokonaisrantaviivasta. Lopullinen rakennuspaikkojen lukumäärä määräytyy yksityiskohtaisemmassa kaavassa rannan laatuun ja rakennettavuuteen liittyvien ominaisuuksien perusteella.</p>

② 5-7 lay/km, vapaata rantaa 40 %

## Maakuntakaavan yleismääräykset:

Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava ekologisia yhteyksiä ja yhtenäisiä jatkuvia luontovyöhykkeitä turvaavia. Toimenpiteiden on oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään ja vähennetään luonnontilaisten alueiden pirstoutumista.

Virkistys- tai suojelualueilla taikka liikenteen tai teknisen huollon verkostoja tai alueita varten osoitetuilla alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 33 §:n mukainen ehdollinen rakentamisrajoitus. Rakentamisrajoitus ei koske ohjeellisia- eikä yhteystarvemerkintöjä.

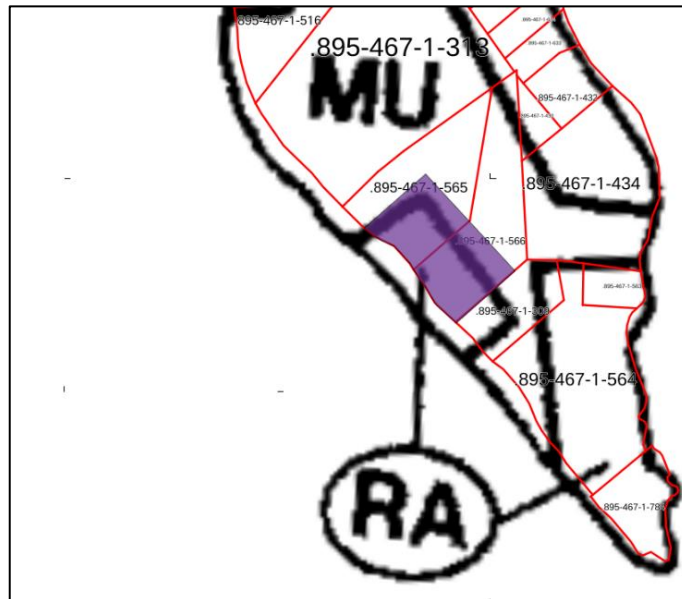
Koko maakuntakaava-alueella on yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun ja rakennustoimenpiteiden oltava vesiensuojelutavoitteita edistäviä. Vesiensuojelullisesti erityisen herkillä, kaltevilla, notkelmaisilla sekä eroosio- ja tulvaherkillä valuma-alueilla on maankäytön ja toimenpiteiden oltava vaikutuksiltaan sellaisia, joilla estetään tai vähennetään ravinteiden ja muiden haitallisten aineiden huuhtoutumista vesistöihin.

Natura-alueisiin suoraan tai välillisesti kohdistuvien hankkeiden ja suunnitelmien vaikutukset on luonnonsuojelulain 65§:n mukaisesti arvioitava, jos hanke tai suunnitelma todennäköisesti merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon.

## Yleiskaava

Suunnittelualueella on voimassa oikeusvaikutteinen Uudenkaupungin yleiskaava, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.12.1992 ja tullut voimaan Turun ja Porin lääninhallituksen vahvistamispäätöksellä 25.8.1994. Suunnittelualue on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Suunnittelualue on yleiskaavassa osa-alue I, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 3 ha maa-alueella kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Ote voimassa olevasta yleiskaavasta, jossa suunnittelualueen ohjeellinen rajaus violetilla:

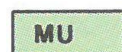


Lähde: Uudenkaupungin yleiskaavakartta ja ote kiinteistörekisteristä, Paikkatietoikkuna, Maanmittauslaitos.



#### LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOJTTAA LOMA-ASUNTOJA SITEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTYY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIVAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOJETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITEN, ETTÄ RAKENUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIOJETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIEN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.

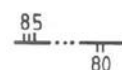


#### MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA.

ALUEELLE VOIDAAN SIOJTTAA ULKOILUPOLKUJA. ALUEEN MAISEMAA TULEE HOITAA NIIN, ETTÄ YMPÄRISTÖN ARVOT SÄILYVÄT.



4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 3 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIVASTA VÄHINTÄÄN 60% TULEE JÄTTÄÄ VA-PAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.



YLEISKAAVA-ALUEEN RAJA, JOSSA VUOSILUKUA TARKOITTAVA MERKINTÄ ILMAISEE VUODEN, JONKA JÄLKEEN TAPAHTUNEITA LOHKOMISIA EI OTETA HUOMIOON TILOJEN RAKENNUSOIKEUTTA MÄÄRITETTÄESSÄ.

## Ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen

Uudenkaupungin kaupungissa on vireillä ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen (OAS ollut nähtävillä 20.5.–

21.6.2021). Uudenkaupungin ranta-alueille 25.8.1994 vahvistetua osayleiskaavaa tarkistetaan kumoamalla kaavan määräys kantatilavuodesta tilojen rakennusoikeuksien laskemisessa koko osayleiskaavan aluetta koskien. Kaavan määräystä kantatilavuodesta käytettiin kaavan voimaantumisen jälkeen hyvin lyhyen aikaa. Kaavoitusta valvovan viranomaisen kanssa käytyjen keskustelujen jälkeen Uudessakaupungissa ryhdyttiin noudattamaan vuotta 1969 kantatilalaskelman leikkausajankohtana, kuten on käytäntö suurella osalla muitakin Suomen kuntia. Määräys kantatilavuodesta aiheuttaa sekaannusta ranta-asemakaavojen laatimisen yhteydessä, joten se on tarpeen kumota. Muilta osin kaava säilyy ennallaan.

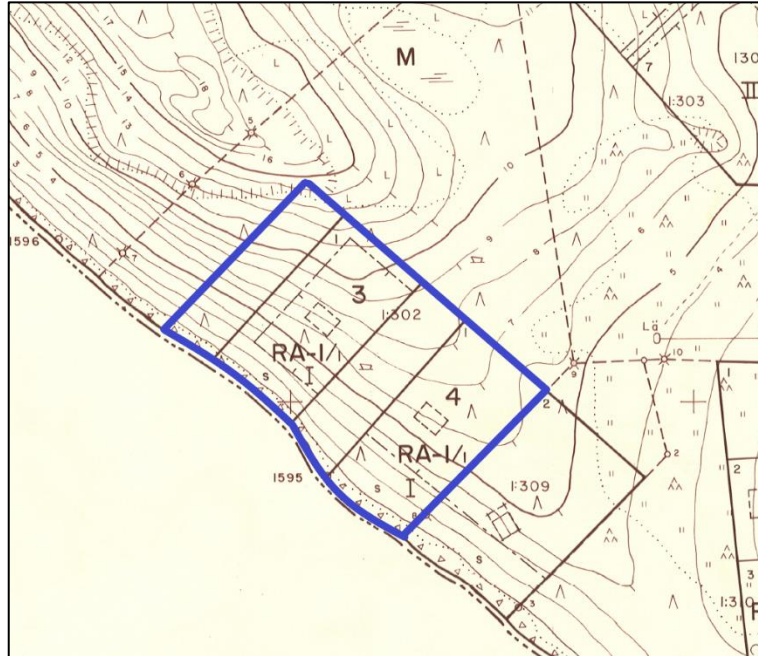
### Ranta-asemakaava

Suunnittelualueella on voimassa lääninhallituksen 25.3.1986 vahvistama Nuhjan ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana), jossa suunnittelualue on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (M). RA-rakennuspaikoille saa kaavamääräyksen mukaan rakentaa yhden loma-asuntorakennuksen sekä erillisen rantasaunan, ellei kaavamääräyksiin ole muuta osoitettu. Rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>.

Suunnittelualueen ohjeellinen rajausta violetilla Uudenkaupungin ajantasa-asemakaavassa:



Suunnittelualueen rajausta sinisellä lääninhallituksen 25.3.1986 vahvistamassa Nuhjan ranta-asemakaavassa:

**RA-I**

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE, JONKA RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN LOMA-ASUNTORAKENNUKSEN SEKÄ ERILLISEN RANTASAUNAN, ELLEI KAAVAMÄÄRÄYKSIIN OLE MUUTA OSOITETTU, RAKENNUSPAIKAN YHTEENLASKETTU KERROSALA SAA OLLA ENINTÄÄN 100 M<sup>2</sup>.

**M**

MAA- JA METSÄTALOUSALUE.

### Rakennusjärjestys

Suunnittelualueella on voimassa Uudenkaupungin rakennusjärjestys, joka on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 12.6.2018 ja astunut voimaan 14.8.2018.

Rantaan rajoittuvalla loma-asumiseen osoitetulla rakennuspaikalla kerrosala saa olla enintään 200 m<sup>2</sup>. Lomarakennuspaikalla saa olla enintään:

- yksiasuntoinen loma-asunto, jonka kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>
- yksi saunarakennus, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- yksi vierasmaja, jonka kerrosala saa olla enintään 25 m<sup>2</sup>
- kolme talousrakennusta, pinta-alat sisältyvät kokonaiskerrosalaan

- kerrosten lukumäärä saa olla enintään yksi. Venevajan kerrosala saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>. Venevajan ala otetaan huomioon rakennuspaikan yhteenlaskettua kokonaiskerrosalaa laskettaessa. Venevajan rakentamismahdollisuus tutkitaan aina tapauskohtaisesti.

Rakentamisen määrä ei koske ranta-asemakaavoissa olevia rakennuspaikkoja. Kaavaa laadittaessa rakennusjärjestyksen rakennusoikeudet ovat ohjeena.

Rakennettaessa ranta-alueelle tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten muotoon, ulkomateriaaleihin ja väritykseen. Rakennuspaikan rantavyöhykkeen kasvillisuus tulee pääosin säilyttää. Rakennettaessa rantavyöhykkeelle on rakennusten harjan oltava pääsääntöisesti rannan suuntainen.

Rakennusten vähimmäisetäisyyteen keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta ja sijaintiin rakennuspaikalla vaikuttavat maaston muoto ja muut luonnonolosuhteet. Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä, ellei edellä olevasta vaatimuksesta muuta johdu.

Mereen rajoittuvilla ja muilla alavilla rakennuspaikoilla alimman lattiakorkeuden tulee olla +2,30 metriä (N2000-järjestelmä). Rakennuksen korkeusasemaa määritettäessä tulee ottaa huomioon myös mahdollinen rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara ja jään työntymisestä rantaan aiheutuva korkeuslisä.

Rakennusjärjestys ei ole lain mukaan voimassa ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

### **Emätilaselvitys**

Suunnittelualueelta ei ole tarpeen laatia emätilaselvitystä, koska kaavamutoksessa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja.

### **Kaavan pohjakartta**

Kaavan pohjakartta (mittakaava 1:2000, mittausluokka 3) täyttää maankäyttö- ja rakennuslaissa asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset (MRL 54 a §).

### **Rakennuskiellot**

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoa.

## 3. Suunnittelun vaiheet

---

### 3.1. Asemakaavan suunnittelun tarve, suunnittelun käynnistäminen

Kaavoitustyöhön on ryhdytty kaava-alueen kiinteistöjen maanomistajien aloitteesta.

### 3.2. Osallistuminen ja yhteistyö

#### Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

#### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu 12.8.2024.

#### Osalliset, vireille tulo sekä kaavaluonnos

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2).

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelujaosto on päättänyt ranta-asemakaavan vireilletulosta ja käsitellyt 12.8.2024 päivätyn kaavaluonnoksen kokouksessaan \_\_.\_\_.2024 § \_\_. Vireilletulosta on ilmoitettu osallisille kirjeillä sekä kuuluttamalla \_\_.\_\_.2024 Uudenkaupungin Sanomat ja Vakka-Suomen Sanomat -nimisissä lehdissä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä 12.8.2024 päivätty kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2024 Uudenkaupungin virastotalolla sekä kaupungin internet-sivuilla.

#### Kaavaehdotus

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on käsitellyt \_\_.\_\_.2024 päivätyn kaavaehdotuksen \_\_.\_\_.2024 § \_\_.

Kaavaehdotus on ollut yleisesti nähtävillä \_\_.\_\_. - \_\_.\_\_.2024 välisen ajan.

#### Kaavan hyväksyminen

(TÄYDENNETÄÄN HYVÄKSYMISVAIHEESSA)



## 4. Ranta-asemakaavan kuvaus

---

### 4.1. Kaavan rakenne

Kaavamuutoksessa on vähäisesti laajennettu kahta voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa (RA) kortteleissa 3 ja 4 sekä osoitettu rakennuspaikkakohtaista kokonaisrakennusoikeutta kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti 200 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa rakentamisen kerrosluvuksi on osoitettu I ja rakennuspaikoille on osoitettu tarkoituksenmukaiset saunarakennusten rakennusalat (sa). Saarella sijaitseville lomarakennuspaikoille ei ole kiinteää ajohteyttä.

Kaavamuutoksessa osoitetaan loma-asuntojen korttelialuetta (RA).

#### Mitoitus

Kaava-alueen ja samalla loma-asuntojen korttelialueen pinta-ala on noin 1,5 hehtaaria.

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus on esitetty asemakaavan seurantalomakkeella (liite 1).

#### **Kerrosalat**

Kaava-alueelle on lomarakennusten korttelialueelle osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 400 k-m<sup>2</sup>.

Kaavamuutoksen myötä rakennusoikeus kaava-alueella kasvaa yhteensä 200 k-m<sup>2</sup> voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna.

#### Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos ei hajauta olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavamuutoksessa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön muodostuminen.

### 4.2. Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia.

Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnät ja -määräykset (liite 3).

### Korttelialueet

#### Kortteli 3 sekä kortteli 4 (rakennuspaikka 1)



Yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialue.

Korttelin rakennuspaikalle saa rakentaa lomarakennuksen, erillisen vierasmajan ja saunarakennuksen sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Lomarakennuksen kerrosala saa olla enintään 150 m<sup>2</sup>, vierasmajan enintään 25 m<sup>2</sup> ja saunarakennuksen enintään 25 m<sup>2</sup>. Rakennusten yhteenslaskettu kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla olla enintään 200 m<sup>2</sup>.

## 4.3. Ranta-asemakaavan vaikutukset

### Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

#### **Väestörakenne ja -kehitys alueella**

Kaavamuutoksessa vahvistetaan kaksi voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaista lomarakennuspaikkaa rakennuspaikkakohdasta kokonaisrakennusoikeutta hieman kasvattamalla. Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta alueen väestörakenteseen tai -kehitykseen.

#### **Yhdyskuntarakenne**

Kaavamuutoksella ei hajauteta yhdyskuntarakennetta. Kaava-alueen lähiympäristöön sijoittuu pääosin loma-asumista.

#### **Yhdyskuntatalous**

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan välittömiä vaikutuksia yhdyskuntatalouteen.

#### **Palvelut**

Kaavamuutos tukeutuu olemassa oleviin palveluihin. Lähimmät palvelut sijaitsevat Uudenkaupungin keskustassa noin 2,5 kilometriä suunnittelualueesta koilliseen.

#### **Liikenne**

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan vaikutusta alueen maantietäi vesiliikenteeseen. Kaava-alueelle ei ole kiinteää ajoyhteyttä.

#### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Kaava-alueelta ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuistoja tai rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita.

## **Virkistys**

Kaavamuutoksella ei ole vähäistä suurempaa vaikutusta virkistysalueen määrään.

### **Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**

#### **Maisemarakenne, luonnonolot**

Kaavamuutoksella ei arvioida olevan merkittäviä vaikutuksia maisemaan tai ympäristöön eikä kaavamuutoksessa osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Kaavamuutoksen myötä olemassa olevien rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeutta on hieman kasvatettu voimassa olevaan ranta-asemakaavaan verrattuna ja rakennuspaikoille on osoitettu erilliset saunarakennusten rakennusalat alin turvallinen rakentamiskorkeus huomioiden. Kaavassa rakentamisen kerrosluvuksi on osoitettu I.

Kaavamuutoksessa on annettu määräyksiä liittyen rakentamisen sopeuttamisesta ympäristöön ja maisemaan ja ranta-asemakaava-alueella tulee voimaan MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

#### **Pohjavedet ja pienilmasto**

Alue ei ole luokiteltua pohjavesialuetta. Kaavamuutoksella ei ole oleellista vaikutusta pienilmastoon.

#### **Maa- ja kallioperä**

Alueen rakennettavuus on hyvä.

### **Taloudelliset vaikutukset**

Kaavamuutoksella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin maanomistajille.

### **Ilmastovaikutukset**

EU on sitoutunut vähentämään kasvihuonekaasupäästöjä vähintään 55 prosenttia vuoteen 2030 mennessä vuoden 1990 tasosta. Euroopan unionin ilmasto- ja energialainsäädännön velvoitteet ja poliittiset päätökset sitovat myös Suomea. Suomen hiilineutraaliustavoite tarkoittaa, että vuonna 2035 kasvihuonekaasupäästöjen ja nettohiilinielun tulee olla samalla tasolla ja siitä eteenpäin nettohiilinielun tulee olla päästöjä suurempi. Vuonna 2008 perustettu ilmastomuutoksen hillinnän edelläkävijäverkosto HINKU kattaa jo yli 80 kuntaa sekä viisi maakuntaa, joiden tavoitteena 80 % päästövähennys vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Uudenkaupungin kaupunki on osa HINKU-verkosta.

Kaavamuutoksen ilmastovaikutukset liittyvät pääosin kasvaneen kokonaisrakennusoikeuden mahdollistamaan uudisrakentamiseen sekä alueella jo olemassa olevien rakennusten päästöihin. Valtioneuvoston selonteon *Hiilineutraali Suomi 2035 – kansallinen ilmasto- ja energiastrategia* (6/2022 vp) mukaan rakennukset ja rakentaminen aiheuttavat kulutuspuolelta tarkasteltuna noin kolmanneksen Suomen kasvihuonekaasupäästöistä. Merkittävä osa päästöistä syntyy rakennusmateriaalien valmistusvaiheessa sekä materiaalien kuljetuksesta. Olemassa olevan rakennuskannan kannalta keskeinen toimenpide on energiatehokkuuden parantaminen. Paremmalla energiatehokkuudella on välitön ilmastovaikutus, sillä se pienentää energiankulutusta ja vähentää hiilidioksidipäästöjä.

## 5. Ranta-asemakaavan toteutus

---

### 5.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

### 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

### 5.3. Toteutuksen seuranta

Alueen toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Uudenkaupungin kaupunki.

Turussa \_\_.\_\_.2024

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins. YKS 742