

UUSIKAUPUNKI

RANTA-ASEMAKAAVA

MRL 63 §:n tarkoittama OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 5.5.2025

Humalkarin ranta-asemakaava ja Hepoluodon ranta-asemakaavanmuutos

Uusikaupunki, 895-533-4-3, -533-4-15, -533-4-16, -533-4-30, -533-4-37, -533-4-38, -533-4-39 ja -496-1-153.

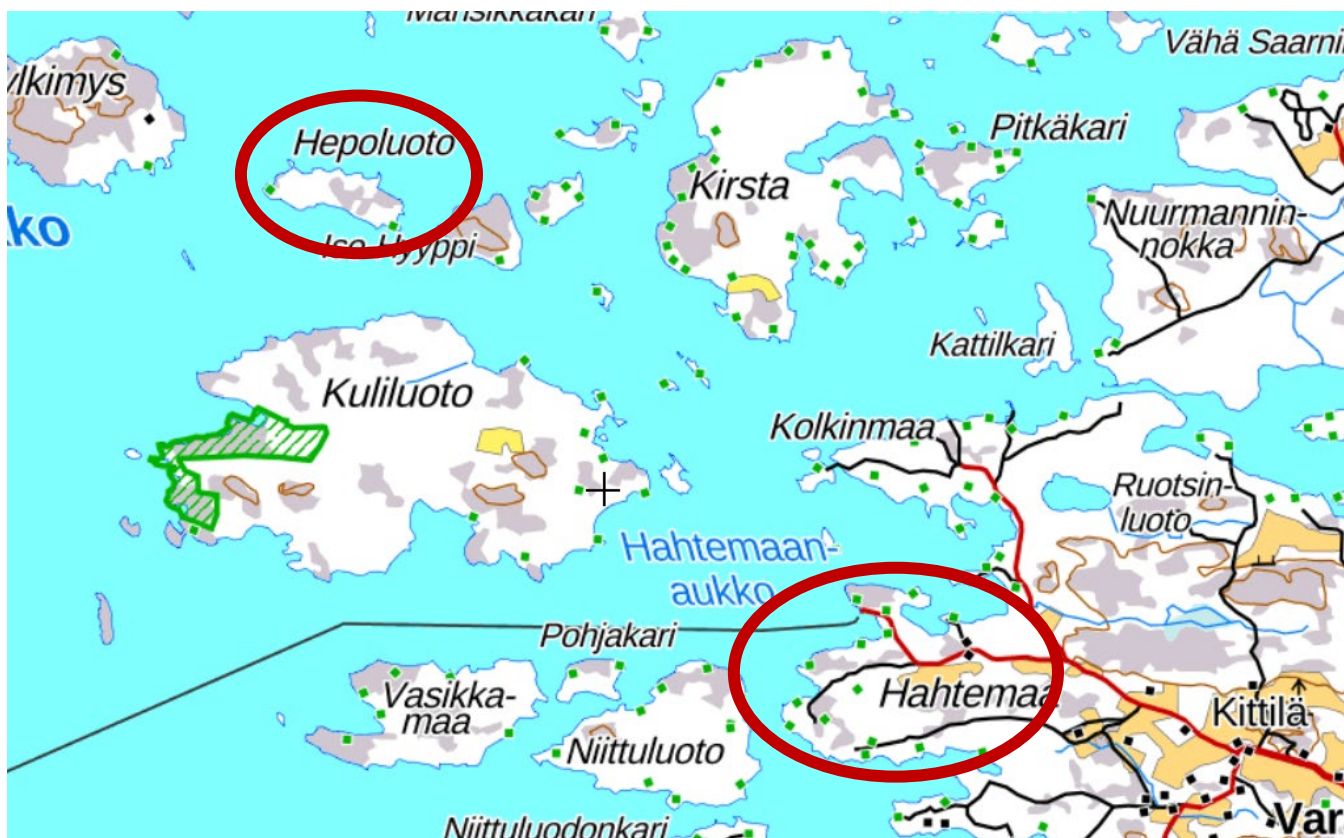
Sijaintikartta



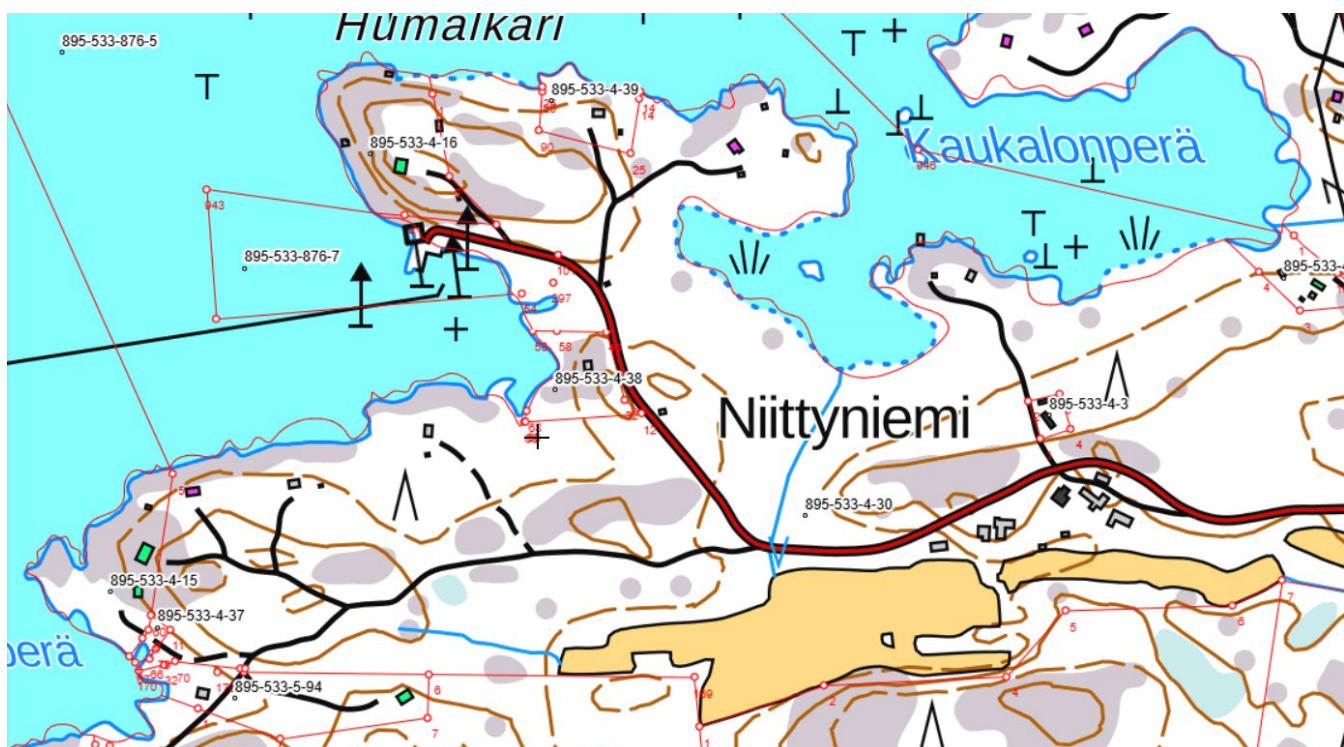
ALOITE

Aloitteen ranta-asemakaavanmuutokselle on tehnyt muutosalueen kiinteistöjen omistajat

SUUNNITTELUALUE



Osa-alueet kartalla, kuva Maanmittauslaitos





Kiinteistörajat (Maanmittauslaitos)

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan kartassa osoitetulle alueelle, jonka koko on noin 30 ha. Suunnittelualueesta Humalkarin alueen koko on n. 29,7 ha ja Hepokarin n. 0,4 ha. Suunnittelualue sijaitsee n. 10 km Uudenkaupungin keskustasta lounaaseen (linnuntietä).

NYKYTILANNE

Muutosalueen rantaviivan pituus on n. 2650 metriä (Humalkari 2600 m, Hepoluoto 50 m). Humalkarin muutosalueella sijaitsee maatilakeskus asuin- ja talousrakennuksineen. Alueen rannat on suurilta osin rakennettu (lomarakennuksia). Lisäksi alueella on pieni venevalkama. Hepoluodon rakennuspaikka on rakentamaton.

MITÄ ALUEELLE SUUNNITELLAAN

Humalkarin alueella on vanha maatilan päärakennus talousrakennuksineen. Maatilan alueelle on vuosien saatossa rakennettu erilaisia loma- ja saunarakennuksia vuokratyöskäyttöön. Näistä osa on erotettu emäkiinteistöstä ja myyty eteenpäin. Osa on edelleen vuokratyöskäytössä. Maanomistajan tavoitteena on nyt myydä nämä loputkin loma-asunnot eteenpäin.

Kaavan tavoitteena on osoittaa erilliset rakennuspaikat sekä kiinteistöllä 895-533-4-30 oleville vuokramökeille että niille aiemmin erotetuille kiinteistöille jotka haluavat osallistua tähän kaavaan. Lisäksi tavoitteena on osoittaa vanha päärakennus talousrakennuksineen maatilan pääkeskukseksi. Kaavan valmisteluvaiheessa muutosalueeseen on lisätty kaksi muuta emäkiinteistöä.

Alustavissa mitoitus selvittelyissä on todettu että Humalkarin jo toteutuneiden rakennuspaikkojen määrä ylittää yleiskaavan mitoituksellisen enimmäismäärän. Tähän esitetään ratkaisuna että siirretään Hepokarilta tarvittava määrä rakennuspaikkoja Humalkarille.

Tällä ratkaisulla on monta etua. Humalkarin alueella osoitetaan rakennuspaikat oleville rakennuspaikoille. Kokonaan uusia rakennuspaikkoja ei ole tarkoitus osoittaa alueelle. Samalla rakennuspaikkojen määrä Hepokarilla vähenee nykyaavaan verrattuna. Näin saadaan vähennettyä rakentaminen saarella, samalla kun ovat rakennuspaikat mantereeseen puolella saadaan kaavallisesti osoitettua.

SUUNNITTELUTILANNE

Yleiskaava

Yleiskaavassa muutosalueet ovat pääosin osoitettuja RA- ja MU-alueeksi. Lisäksi Humalkarin länsiosassa on osoitettu venesatama, vesiliikenteen alue LV.

Humalkarin eteläosan läpi on osoitettu kaasulinjavaraus.

Mitoituksellisesti Humalkari kuuluu II-vyöhykkeeseen, Hepokari IV-vyöhykkeeseen.

RA

LOMA-ASUNTOALUE.

LOMA-ASUTUSTA VARTEN VARATTU ALUE, JOLLE VOIDAAN SIOITTA LOMA-ASUNTOJA SITOEN, ETTÄ RAKENNUSOIKEUS MÄÄRÄYTY TILAN PINTA-ALAN JA RANTAVIIHAN PITUUDEN PERUSTEELLA. OHEISTEN MITOITUSOHJEIDEN MUKAISESTI. RAKENTAMINEN ON SIOITETTAVA PUUSTON SUOJAAMANA JA SITOEN, ETTÄ RAKENTUSTEN SIVURÄYSTÄÄT OVAT PÄÄSÄÄNTÖISESTI RANNAN SUUNTAISET. VAJA- JA SAUNARAKENNUKSET ON SIOITETTAVA LOMA-ASUNTOJEN LÄHELLE JA NE ON SUUNNITELTAVA YHTENÄISESTI. KAIKESSA RAKENTAMISESSA SEKÄ LAITURIEN JA MUIDEN RAKENTEIDEN TEOSSA ON LUONNONTILAINEN MAISEMA MAHDOLLISUUKSIN MUKAAN SÄILYTETTÄVÄ.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, ULKOILUN OHJAAMISTARVETTA TAI YMPÄRISTÖARVOJA.

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

LV

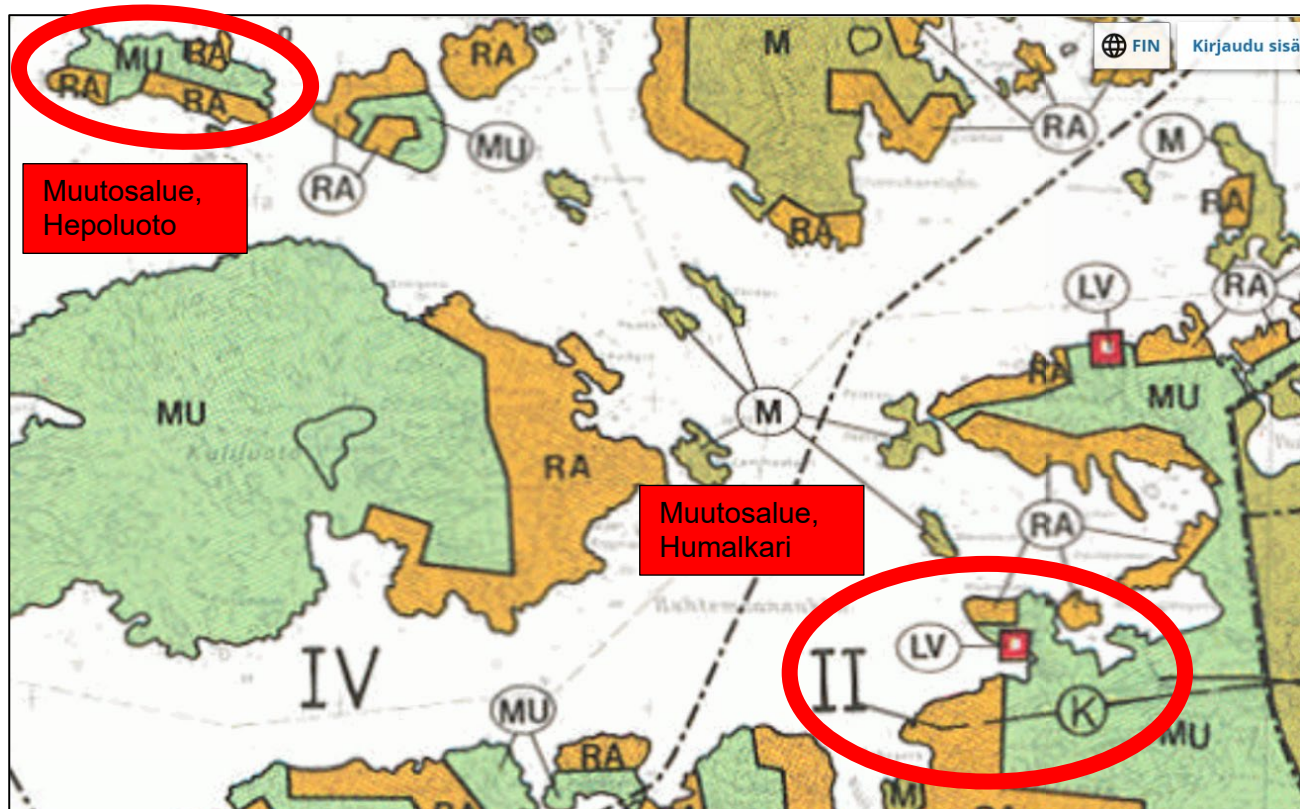
VESILIIKENTEEN ALUE.

II

5 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 2 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIHASTA VÄHINTÄÄN 50% TULEE JÄTTÄÄ VA-PAAKSI. RANTAKAAVALLA VOIDAAN TAPAUSKOHTAISESTI, ERITYISISTÄ SYISTÄ RAKENNUSOIKEUTTA SIIRTÄÄ TAI VÄHÄISESSÄ MÄÄRIN SUURENTAA PERUSMITOITUSTA.

IV

4 LAS / RANTAKM TAI 1 LAS / 4 HA MAA-ALUETTA, JOLLOIN PIENEMPI LUKU ON TILAN ENIMMÄISRAKENNUSOIKEUS. RANTAVIIHASTA VÄHINTÄÄN 75% TULEE JÄTTÄÄ VA-PAAKSI.



ote yleiskaavasta

Rantakaava / asemakaava

Hepoluodolla on voimassa Iso-Hyyppiö ja Hepokarin rantakaava vuodelta 1978. Voimassa olevassa rantakaavassa kiinteistö 496-1-153 on osoitettu M-1-alueeksi (Maatalousalue jolle saa rakentaa rantakaava-alueella palvelevia rantakaavateitä) ja RH-alueeksi (omarantaiseksi loma-asuntoalueeksi). Pohjosirantaan on osoitettu venevalkama-alue korttelialueiden käyttöön. Lisäksi alueelle on osoitettu ohjeellinen palloilukentän alue. Kiinteistön 496-1-153 alueella on 9 rakentamatonta rakennuspaikkaa.

Humalkarin alueella ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.



ote Iso-Hyyppiö ja Hepokari 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

Maanomistajat ovat tehneet aloitteen kaavanmuutoksesta. Kaavan valmisteluvaiheessa osallisilla on mahdollisuus kirjallisesti tai suullisesti arvioida kaavan vaikutuksia sekä esittää mielipiteensä siitä. Osalliset voivat ennen kaavaehdotuksen nähtävillepanoa 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 nähtävillepanoa.

Kaavaluonnoksesta pyydetään viranomaisten lausunnot, samalla kaavaluonnos asetetaan julkisesti nähtäville.

2. Ehdotusvaihe

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

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 kaavamuutosluonnos 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

MIELIPIDE RANTAKAAVAN VALMISTELUSTA UUDENKAUPUNGIN TILOILLE 895-533-4-3, -533-4-15, -533-4-16, -533-4-30, -533-4-37, -533-4-38, -533-4-39 ja -496-1-153.

Mielipiteen rantakaavan valmistelusta voi ilmaista puhelimitse, sähköpostitse osoitteeseen kirjamo@uusikaupunki.fi tai lähettämällä tämän lomakkeen postitse nähtävilläoloaikana.

Asiakaspalvelu puhelimitse kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellén, p. 050 074 3087.

Postiosoite: UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI, Kaupunkisuunnittelu, Välskärintie 2C, 23500 Uusikaupunki

[illegible]

voit jatkaa paperin toiselle puolelle

aika ja paikka

nimi ja osoite
