

20.11.2024

UUSIKAUPUNKI

Pyhämaan Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 1

Tämä ranta-asemakaavamuutoksen selostus koskee 20.11.2024 laadittua ja 29.10.2025 päivitettyä ranta-
asemakaavakarttaa

Sisällys

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	4
1.1 Tunnistetiedot	4
Uusikaupunki, 895-874-1-1 ja -486-1-105.....	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	6
3.1.4 Maanomistus	7
3.2 Suunnittelutilanne	7
3.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	7
4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	9
4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve.....	9
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	9
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1 Osalliset	10
4.3.2 Vireille tulo	10
4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely.....	10
4.3.4 Viranomaisyhteistyö.....	10
4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	14
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset.....	14
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	14
5.1 Kaavan rakenne	14
5.1.1 Mitoitus	14
5.1.2 Palvelut.....	14
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.3 Aluevaraukset.....	14
5.4 Kaavan vaikutukset.....	15

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan.....	15
5.4.2 Vaikutukset kunnan talouteen	15
5.5 Ympäristön häiriötekijät	16
5.6 Kaavamerkinnot 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

Pyhämaan Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 1

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

1.2 Kaava-alueen sijainti

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



Ranta-asemakaava-alueen sijainti

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Pyhämaan Pitkäluodon ranta-asemakaavan muutos 1. Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää oleva rakennuspaikka maastollisesti järkevämpään paikkaan ja muuttaa sen käyttötarkoitusta RA-alueesta AO-alueeksi.

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavakartta, kaavamerkinnot ja –määräykset
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
- Liite 3. Seurantalomake (Hyväksymisvaiheessa)
- 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 20.11.2024.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 13.2.2025 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville 27.2.-31.3.2025 väliselle ajalle.

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavoitettavan alueen koko on noin 5,2 ha. Alue osoitetaan AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue) sekä M-alueeksi (Metsätalousalue). Kaavanmuutosalueella oleva pieni luoto osoitetaan voimassa olevan kaavan mukaisesti suojelualueeksi (luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi määrättävä alue). Määräystä tarkennetaan tarvittavin osin ehdotusvaiheessa luontoselvityksen valmistuttua.

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. 260 metriä. Muutosalueen kiinteistöt ovat rakentamattomat.

3.1.2 Luonnonympäristö

Muutosalue on suurilta osin harvennettua talousmetsää. Ranta nousee melko jyrkästi n. 10 metrin korkeuteen. Kaakossa ranta on selvästi jyrkempi kuin koillisessa. Metsän aluskasvusto koostuu pääosin mustikka- ja puolukkapensaista, muutamassa kohdassa avokalliot ovat näkyvissä. Rantavyöhyke on melko tiheää metsää.

Alueella tehtiin luontoselvitys keväällä 2025 (Envibio Oy).

Selvitys sisältää luontotyyppi- ja kasvillisuuskartoituksen ja uhanalaisten, silmälläpidettävien sekä EU:n luontodirektiivin II- ja IV a -liitteiden lajien (ennen muuta liito-orava) esiintymien selvityksen. Selvitysalueen pienialaisuuden ja hiljattain suoritetun harvennushakkuun vuoksi varsinaisia linnusto- ja lepakkoselvityksiä ei katsottu tarpeellisiksi, mutta linnustoa havainnoitiin kuitenkin maastotyön aikana. Myös lepakoille sopivia päiväpiiloja, lisääntymispaikkoja ja talvehtimispaikkoja etsittiin.

Selvitysalue on rakentamatonta metsämaata, jota halkoo viereiselle Otanpään talolle johtava hiekkatie. Puusto on mäntyvaltaista ja äskettäin voimakkaasti harvennettua lukuun ottamatta merenrannalle jätettyä harventamatonta suojavyöhykettä. Rantaviiva on kivikkoista. Suomen Lajitietokeskuksen aineistoihin ei ole tallennettu selvitysalueelta tai sen lähiympäristöstä (minimissään noin 300 m etäisyydelle selvitysalueen rajasta mukaan lukien Otanpäänkartta) havaintoja, joiden tarkkuus olisi alle kilometri.

Selvityksessä ei löytynyt sellaisia luontoarvoja, joiden perusteella esitettäisiin varsinaisia maankäyttösuosituksia. Merenrannalle harvennushakkuussa jätetyn suojavyöhykkeen puuston tarpeetonta harventamista olisi kuitenkin suositeltavaa välttää.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Lähialueella on jonkin verran loma- ja ympärivuotista asumista. Kettelintien varrella on vanhoja maatiloja sekä omakotitaloja. Lähistöllä sijaitsee myös Pyhämaan kirkonkylä, jossa sijaitsee mm kirkko, seurakuntatalo, Pyhämaan koulu, vierasvenesatama ja museo.

Suunnittelualan tuntumassa etelässä sijaitsee rakennusinventoinnissa paikallisesti arvokkaaksi arvioitu kohde Lehtola I.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja, vaan alue tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

Tekninen huolto

Rakennuspaikalle on tarkoitus tehdä oma porakaivo, sekä lisäksi hyödyntää uusiutuvia energialähteitä mahdollisimman paljon (maalämpö, aurinko- sekä tuulivoimaa). Lisäksi kiinteistö liitetään sähköverkkoon.

Liikenne

Yleinen tie, Kettelintie, päättyy juuri ennen muutosaluetta., kiinteistöille johtaa pieni hiekkatie jossa ei ole muuta liikennettä.

Ympäristön suojelu 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-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

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 ympäristönäkökohtat huomioon ottaen mm. uutta pysyvää asumista ja, erityislainsäädännön ohjaamana, myös muita toimintoja.

Yleiskaava

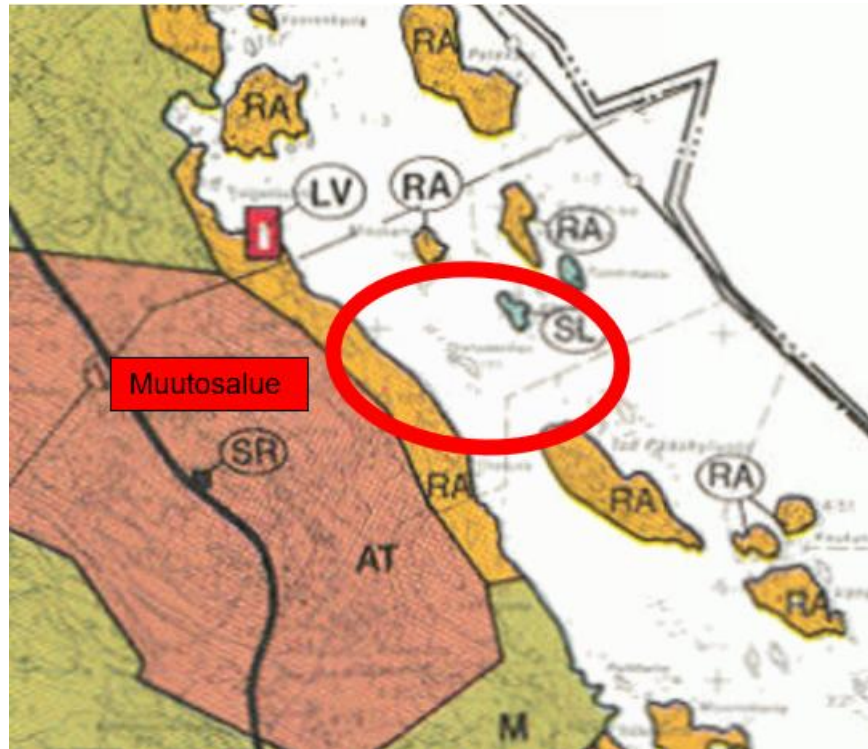
Yleiskaavassa muutosalue on osoitettu RA-alueeksi:

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-aluetta, jolloin pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää vapaaksi. Rantakaavalla voidaan tapauskohtaisesti, erityisistä syistä rakennusoikeutta siirtää tai vähäisessä määrin suurentaa perusmitoitusta.

Raatkarta joka kuuluu muutosalueeseen on osoitettu SL-merkinnällä yleiskaavassa.

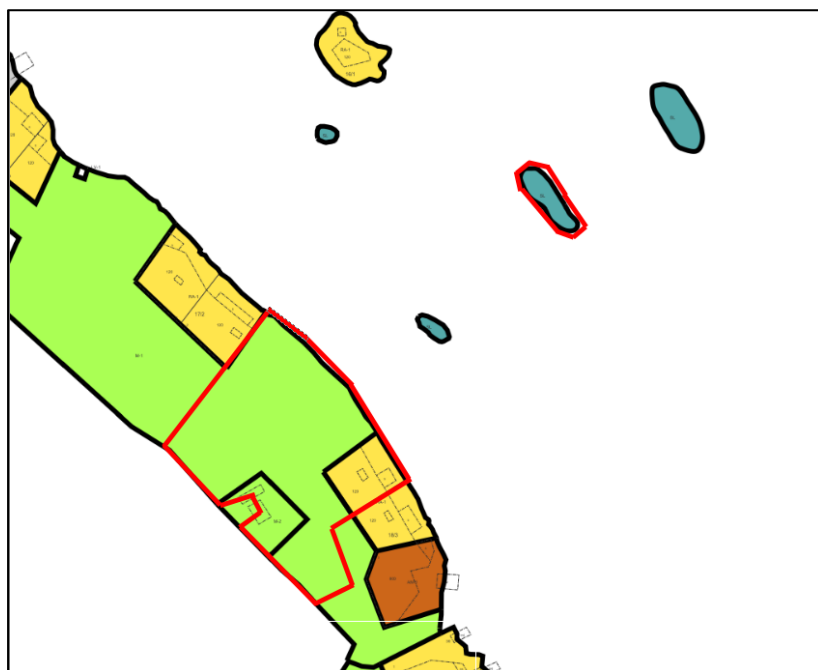
Muutosalueen länsipuoli on osoitettu kyläkeskuksen alueeksi (AT).



ote yleiskaavasta

Ranta-asemakaava

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa (Pyhämaan Pitkäluoto vuodelta 1999) kiinteistö 895-486-1-105 on osoitettu RA-1-alueeksi (loma-asuntojen korttelialue), kiinteistö 874-1-1 M-alueeksi (maa- ja metsätalousalue). Kiinteistöön kuuluva Raatkarta on osoitettu SL-alueeksi (Suojelualue, luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi määrättävä alue).



Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta

Rakennusjärjestys

Uudenkaupungin rakennusjärjestys.

Pohjakartta

Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

Väestö ja työpaikat

Pyhämaalla on sekä loma- että vakituista asumista. Alueella on jonkin verran työpaikkoja, joista lähimmät sijaitsevat muutosalueen lähellä olevassa kirkonkylässä (koulu, seurakuntakoti). Pääosin alue kuitenkin tukeutuu Uudenkaupungin palveluihin.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää oleva rakennuspaikka maastollisesti järkevämpään paikkaan ja muuttaa sen käyttötarkoitusta RA-alueesta AO-alueeksi. Voimassa olevan rantakaavan mukainen rakennuspaikka ei sijaitse maastollisesti parhaalla paikalla. Nykyisen rakennuspaikan ranta on niin jyrkkä että rannan käyttö edellyttäisi laajojen porrarakenteiden rakentamista. Lisäksi rantasaunalle ei löydy luontevaa rakennuspaikkaa jyrkässä maastossa.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma valmistui 20.11.2024.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 13.2.2025 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville 27.2.-31.3.2025 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 20.11.2024.

Kaupunginhallitus päätti kuuluttaa kaavan vireille 13.2.2025 ja asetti osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja kaavaluonnoksen nähtäville 27.2.-31.3.2025 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 ei saatu yhtään mielipidettä.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

Viranomaisilta pyydettiin lausunnot ranta- asemakaavanmuutosluonnoksesta.

Luonnoksesta ei pyydetty viranomaisten lausuntoja.

Ehdotuksesta pyydettiin viranomaisten lausunnot.

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Kaavaratkaisu ja rakentaminen

Suunnittelualueen kaavatilanteen käsittelyyn kaavaselostuksessa tulee täsmentää voimassa olevan ranta-asemakaavan nimi ja voimaantulovuosi.

Ranta-asemakaavamuutoksen suunnittelualueen rajausta on myös hyvä osoittaa selostuksen kaavaotteilla likimääräistä sijaintia täsmällisemmin.

Alueidenkäyttölain (AKL) mukaan ranta-asemakaava on kaavamuuotona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Mikäli rakennuspaikkoja osoitetaan ranta-asemakaavassa ympärivuotiseen käyttöön, tulee kerralla tarkastella laajempaa aluetta. Laajemman alueen tarkastelussa on mahdollista osoittaa ympärivuotisia rakennuspaikkoja, mikäli valtaosa suunnittelualueen rakennuspaikoista on loma-asumisen rakennuspaikkoja.

ELY-keskus katsoo, että yhden rakennuspaikan käsittävä kaavamuuotosalue on tällaiseen muutokseen liian suppea. Pysyvän asumisen osoittaminen suunnittelualueelle ei ole Uudenkaupungin yleiskaavan (vahvistettu 1994) mukaista, yleiskaavan ratkaisun mukaan aluetta ei ole tarkoitettu laajasti ympärivuotiseen asumiseen. Yleiskaavan ratkaisulla on vahva ohjausvaikutus alueen ranta-asemakaavoitukseen vakituisen asumisen osalta. Yleiskaavasta poikkeaminen edellyttää perusteluja, jotka on syytä pohtia yleiskaavan periaatteiden näkökulmasta ja yleiskaavan sisältövaatimusten kautta AKL:n tarkoittamalla tavalla. Yleiskaavasta poikkeamista ei voi pitää vähäisenä yksittäistenkäytön käyttötarkoituksien osalta silloin, kun se johtaa alueen muiden vastaavien lomarakennuspaikkojen käyttötarkoitusten muutoksiin.

Ranta-asemakaavamuutoksessa siirrettävä rakennuspaikka on osoitettu voimassa olevassa ranta-asemakaavassa, mutta on rakentumaton. Kaavaehdotuksessa paikka on siirretty yhden lomarakennuspaikan vierestä toisen lomarakennuspaikan viereen. Kaavaehdotuksessa osoitettu AO-paikka on hieman laajempi kuin vastaava RA-paikka voimassa olevassa ranta-asemakaavassa, mutta ELY-keskus pitää kuitenkin hyvänä, ettei siirto juuri vähennä yhtenäisen vapaan rannan määrää alueella.

Kaavaselostuksessa viitattu rakennusjärjestys ei ole oikeusvaikutteinen, vaan ohjeellinen ranta-asemakaavaa laadittaessa tai muutettaessa. Rakennusjärjestyksessä on säädetty asuinrakentamisen enimmäiskerrosalan ei voi tulkita soveltuvan kaikkiin sijainteihin, vaan tarvitaan tapauskohtaista harkintaa. Rakentamisen sijoittumista ja soveltuvaa rakentamisen määrää tuleekin vielä tutkia tarkemmin kaavaselostuksessa, esimerkiksi suunnittelualueen olosuhteita kuvien havainnollistaen.

Rakennusalat on tarpeen osoittaa kaavakartalla tarkemmin, ja vaikutusten arvioinnin avulla on syytä pohtia esitettyjen ratkaisujen toteuttamiskelpoisuutta. Näin rakentamisen sijoittuminen maisemaan sopeutuvasti ja luontoarvot huomioiden on taatumpaa. Kaavaehdotuksessa annetut yleismääräykset rakennusten sijoittelusta ja ulkonäöstä ovat hyviä edistään rakennusten maisemaan sopeutumista. Yleismääräyksiä on vielä tarpeen täydentää määräyksellä rakentamisen vähimmäisetäisyydestä rantaan. Yleismääräyksessä myös viitataan lomarakentamiseen, vaikka kaavakartalla ei ole osoitettu lomarakentamista.

Rakennuspaikan muuttaminen pysyvään asumiseen lisää todennäköisesti liikennettä rakennuspaikan kulkuyhteydeksi kaavaehdotuksessa osoitetulle Otanpääntielle. Muutoksen vaikutukset liikenteen kannalta tulee arvioida ja huomioida suunnittelussa, huomioiden, että tie kulkee suunnittelualueen eteläpuolella kiinteistöjen pihapiirien lävitse tai aivan niiden läheisyydessä.

Kaavaehdotuksessa on osoitettu M-1-alueelle rakennuspaikka kooltaan enintään 100 k-m² :n talousrakennukselle. Asuinrakennuspaikan ulkopuolelle sijoitetun talousrakennuksen käyttötarkoituksesta on hyvä ohjata

kaavamääräyksessä tarkemmin. On kuitenkin hyvä, että kaavaehdotuksen yleismääräykset on ulotettu koskemaan kaikkea uudisrakentamista.

Kaavamääräyksen viittaus rakennus- ja toimenpidelupaan on tarpeen päivittää ajantasaisen lainsäädännön mukaisesti rakentamisluvaksi. Kaavamerkinnöissä on myös hyvä huomioida ympäristöministeriön asetus 311/2024 maakunta-, yleis- ja asemakaavojen kaavamääräysten ja kaavakohteiden esitystavasta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja maisema

Suunnittelualue tai sen lähiympäristö eivät kuulu maiseman tai rakennetun kulttuuriympäristön maakunnallisiin tai valtakunnallisiin arvoalueisiin. Suunnittelualueen tuntumassa etelässä on kuitenkin paikallisesti arvokkaaksi rakennusinventoinnissa arvioitu kohde Lehtola I, joka on tarpeen huomioida kaavaselistukseen täydennettävän suunnittelualueen kuvauksen yhteydessä. Myös kaavamuutoksen maisemavaikutukset on tarpeen arvioida selostuksessa.

Luonnonsuojelu

Luontoarvot on selvitetty kaavamuutoksen kannalta riittävällä tasolla. Selvityksen johtopäätökset ja suositukset ovat pääosin asianmukaisia. Varttuneen kuivan kankaan (kuvio 5) osalta ELY-keskus kuitenkin katsoo, että koska kyseessä on vaarantunut luontotyyppi ja luontokadon hidastamisessa on tärkeä huomioida myös pieniä kohteita, on luontotyyppi syytä huomioida kaavoituksessa, vaikka kohde on pieni ja edustavuudeltaan kohtalainen.

Uhanalaisten luontotyyppien osalta ei tule ainoastaan huomioida edustavuudeltaan erinomaiset tai hyvät kohteet, vaan myös uhanalaisten luontotyyppien muut esiintymät. Varttuneen havupuuvaltaisen tuoreen kankaan (kuvio 3) osalta ELYkeskus toteaa, että kyseessä ei ole valtakunnallisesti uhanalainen luontotyyppi, mutta Etelä-Suomessa se on vaarantunut. Suomen ympäristökeskuksen ja ympäristöministeriön luontoselvitysoppaan Luontoselvitykset ja luontovaikutusten arviointi. Opas tekijälle, tilaajalle ja viranomaiselle (2024) mukaisesti kyseessä on luonnon monimuotoisuutta tukeva kohde.

Luontoselvityksen perusteella luontotyyppi vaikuttaa luonnontilaisen kaltaiselta ja tavanomista luontoa paremmalta. Se on jossain määrin huomioitava luonnon monimuotoisuuden näkökulmasta, vaikka ei ole valtakunnallisesti uhanalainen. ELY-keskus nostaa erikseen esiin, että luontoselvityksessä todetaan yleisellä tasolla, että tavanomaisena talousmetsänä käsitelty voimakkaasti harvennushakattu, lahoppuustoltaan niukka, varttunut kuiva kangasmetsä kuuluu uhanalaisluokkaan vaarantunut. Tätä tulkintaa ei ole perusteltu aineistoviittauksilla, eikä ELY-keskus tunnista tulkintaa. ELY-keskus katsoo, että voimakkaasti käsitelty kangasmetsää ei lähtökohtaisesti tule luokitella uhanalaiseksi. Mikäli käsittely on ollut vähäistä ja metsällä on säilynyt luonnonkaltaisia piirteitä, voidaan kangasmetsä tapauskohtaisesti luokitella uhanalaiseksi. Luontoselvityksen kuvio 1 ei ELY-keskuksen näkemyksen mukaan ole uhanalainen luontotyyppi. Joidenkin muiden luontotyyppien osalta talousmetsät voi kuitenkin sisältyä uhanalaisluokitukseen.

Suunnittelualueella tunnistetut luontoarvot on osittain otettu huomioon kaavaehdotuksessa. Edellä esitetyn perusteella kuvio 5 tulee turvata kaavoituksessa esimerkiksi luo-alueena. Kuvio 3 on osittain huomioitu kaavaehdotuksessa, jossa yleisessä määräyksessä todetaan, että kaikessa rakentamisessa sekä laiturien ja muiden rakenteiden teossa luonnontilainen

maisema on mahdollisuuksien mukaan säilytettävä. Tämä määräys ei kuitenkaan koske M-1-alueella suoritettavia hakkuita, eikä rakentamiseen liittyvä määräys ole kovin velvoittava.

ELY-keskus katsoo, että M-1-alueelle kuvion 3 osalta tulee merkitä alue, joka säilytetään luonnonkaltaisena. Myös kuvion 3 alueelle ulottuva osa rakennuspaikan rantaa on hyvä merkitä luonnonkaltaisena säilytettäväksi alueeksi.

Rakentamiskorkeudet

Rakennusalan korkeusasema on selvästi tulvavaaratasoa korkeammalla. Rakennuskorkeuksien osalta kaavaehdotukseen ei kommentoitavaa.

Ilmastokestävyys

Kaavaehdotuksen ilmastovaikutukset on tarpeen arvioida kaavaselostuksessa. Kaavoituksessa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillintää ja ilmastonmuutokseen sopeutumista. Ilmastovaikutuksia, joita syntyy mm. rakentamisesta, maanpinnan käsittelystä ja kasvipeitteisen alan vähenemisestä sekä energian käytöstä, on syytä pyrkiä lieventämään. Ilmastovaikutusten arviointiin voi käyttää esimerkiksi KILVA-työkalua. Työkalun tuottamia tuloksia ja ehdotuksia voi käyttää apuna kaavan ilmastokestävyuden parantamisessa. Uudenkaupungin kaupunki on Hinkukuntana sitoutunut tavoittelemaan 80 % ilmastopäästöjen vähennystä vuoteen 2030 mennessä vuoden 2007 tasosta. Ilmastotavoitteiden saavuttamiseksi on jokaisessa kaavassa tarpeen tutkia ratkaisut päästöjen minimoimiseksi.

Kaavanlaatijan vastine

Selostukseen lisätään voimassa olevan kaavan nimi ja voimaantulovuosi. Kaava-alueen rajausta täsmennetään asemakaavaotteessa.

Maastokäynnin yhteydessä on todettu alueella olevan monta eri rakennusryhmälle soveltuvaa sijoittamispaikkaa. Maanomistajan tavoitteena on ollut tutustua huolellisesti eri vaihtoehtoisille paikoille eri vuodenaikoina ennen lopullista sijoittamispäätöstä. Päätökseen vaikuttaa paikan pienilmasto (tuulisuus, aurinkoisuus, näköalat, saavutettavuus ym).

Kaavanlaatijan mielestä tämä on ehdottomasti parempi tapa kuin rajoittaa rakennusala kaavassa yhden tai kahden maastokäynnin jälkeen. Rakennusala on siksi osoitettu mahdollisimman väljäksi. Yleismääräyksillä varmistetaan että rakennukset toteutetaan yhtenä rakennusryhmänä.

Erillisen talousrakennuksen rakennusalan rakennusoikeus on pienennetty 100 k-m² > 30 k-m².

Yleismääräysten viittaus lomarakentamiseen on korjattu muotoon: Vaja- ja saunarakennukset on sijoitettava asuinrakennuksen lähelle ja ne on suunniteltava yhtenäisesti.

Kaavamääräyksen viittaus rakennus- ja toimenpidelupaun päivitetään ajantasaisen lainsäädännön mukaisesti rakentamisluvaksi.

Luontoselvityksen osa-alueet 3 ja 5 huomioidaan kaavamääräyksissä ja -kartassa. Ilmastovaikutusten arviointiin on käytetty KILVA-työkalua.

Paikallisesti arvokas kohde Lehtola I huomioidaan kaavaselostukseen täydennettävän suunnittelualueen kuvauksen yhteydessä. Myös kaavamutoksen maisemavaikutukset on arvioitu selostuksessa.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

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

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 5,2 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

Tämän ranta-asemakaavanmuutoksen rakennusoikeudet on AO-korttelialueen osalta osoitettu rakennusjärjestyksen mukaisesti.

5.1.2 Palvelut

Alueelle ei ole kaavassa osoitettu uusia palveluita.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

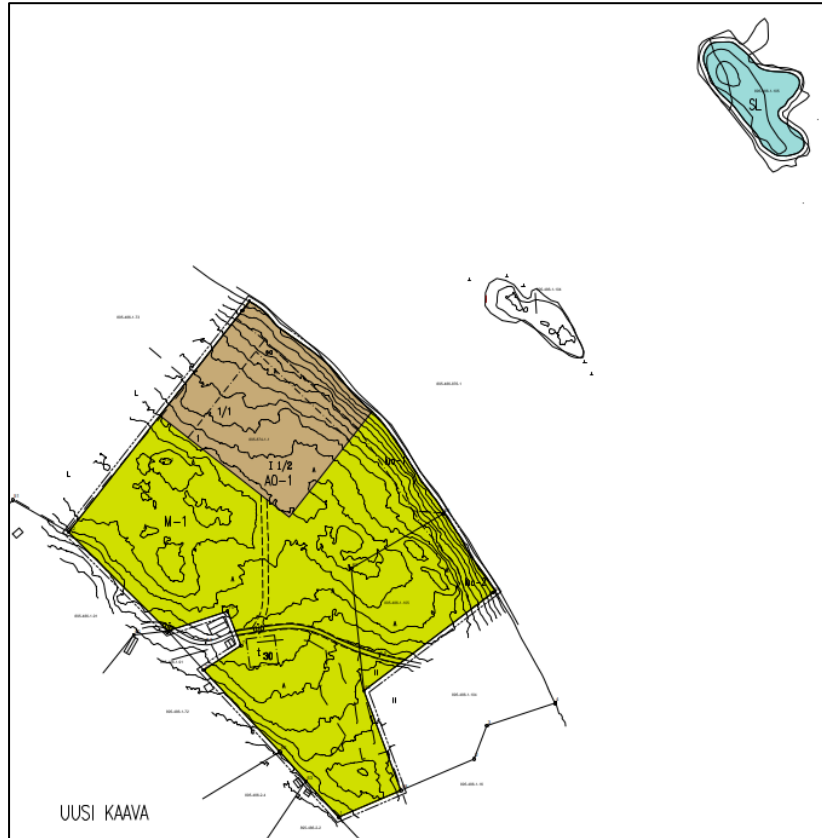
Ranta-asemakaavan muutoksella järjestetään rakentaminen alueella maastollisesti järkevästi. Kaavamääräyksillä sopeutetaan rakentaminen alueen maisemaan. Jätevesi- ja jätehuolto toteutetaan tonteilla voimassa olevien määräysten ja ohjeiden mukaisesti.

Kiinteistönomistajan tavoitteena on hyödyntää uusiutuvia energianlähteitä mahdollisimman paljon tontilla (maalämpö, aurinko- ja tuulienergia).

5.3 Aluevaraukset

Kaavoitettavan alueen koko on noin 5,2 ha. Alue osoitetaan AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue) sekä M-alueeksi

(Metsätalousalue). Kaavanmuutosalueella oleva pieni luoto osoitetaan voimassa olevan kaavan mukaisesti suojelualueeksi (luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi määrättävä alue). Määräystä tarkennetaan tarvittavin osin ehdotusvaiheessa luontoselvityksen valmistuttua.



Kaavaehdotus 29.10.2025

5.4 Kaavan vaikutukset

5.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja luonnonmaisemaan

Rakennuspaikkojen määrä ei muutu. Rakentamattoman rannan osuus vähenee vähäisissä määrin. Rakentaminen siirtyy maisemallisesti parempaan paikkaan, jolloin rantamaisemaa säilyy paremmin.

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.

Suunnitelman ilmastokestävyysvaikutuksia on tutkittu KILVA-työkalulla.

Valittu sijainti vaikeuttaa jonkin verran ilmastokestävän ratkaisun saavuttamista. Seuraavien valintojesi vaikutusmahdollisuus ilmastokestävyysvaikutukseen on **keskisuuri**.

Arvio kaavasi ilmastokestävydestä teemoittain

Heikkouksia

- A. Olemassa olevan hyödyntäminen ja uuden toteuttaminen resurssiviisaasti
- A. Liikkumisen tarpeen vähentäminen
- B. Kulkumuotojakauman painottuminen kestäväksi
- A. Alueen uusiutuvan energian tuotantopotentiaalin selvittäminen
- B. Uusiutuvan energian tuotannon mahdollistaminen
- C. Alueen energiatehokkuuden huomioiminen
- D. Infran ja teknisen huollon resurssitehokkuuden huomioiminen
- A. Alueen ilmatoriskeille alttiiden ominaispiirteiden tunnistaminen
- B. Alueen haavoittuvien arvojen ja toimintojen tunnistaminen
- C. Äärevöityvistä sääoloista aiheutuvien vaaratekijöiden tunnistaminen

Tuloksia tarkastellessa tulee huomioida että kaavanmuutos koskee yhtä rakentamatonta rakennuspaikkaa. Mitään säilytettävää ei siis ole, eikä esim. joukkoliikenne- tai energiatuotantoasioita ole millään tavalla käsitelty kaavassa.

5.6 Kaavamerkinnot ja – määräykset

Kaavamääräyksillä ohjataan rakentamisen ympäristöön ja luonnonmaisemaan sopivaksi. Alue osoitetaan AO-korttelialueeksi (erillispientalojen korttelialue) sekä M-alueeksi (Metsätalousalue). Kaavanmuutosalueella oleva pieni luoto Raatkarta osoitetaan voimassa olevan kaavan mukaisesti suojelualueeksi (luonnonsuojelulain nojalla suojeltavaksi määrättävä alue).

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 20.11.2024



Thomas Hagström, Arkkitehti SAFA

LIITTEET

Kts. liiteluettelo, kohta 1.4