

Petejniemi-Saharanta-Kotlemaan ranta-asemakaavan muutos

1234/10.02.04/2019

KHALL 11.11.2019 § 401

Kiinteistöjen 895-477-2-59 Lomarinne, 895-477-2-67 Lomala, 895-477-2-66 Lomaranta, 895-477-2-91 Kotleranta, 895-477-2-98 Suvimäki, 895-477-2-86 Suvila ja 895-477-2-87 Hakala omistajat ovat hakeneet ranta-asemakaavan muutosta Edväisten kylässä. Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät DI Pasi Lappalaista.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:ssä kerrotaan maanomistajien oikeuksista ranta-asemakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huolehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omistamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yhteydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan ranta-asemakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen kokonaisuus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty kaupunkisuunnitteluun syyskuun aikana ja kaavamuutoksen vireilletulosta on päätetty vuoden 2020 kaavoituskatsauksessa.

Kaupungille osoittamassaan lausuntopyynnössä 23.10.2019 kaavan laatija on ilmoittanut, että kaavamuutos kuulutetaan vireille Vakka-Suomen Sanomissa ja Uudenkaupungin Sanomissa tiistaina 29.10.2019. Kaavaluonnokseen voi tutustua 29.10. - 27.11.2019 välisenä aikana Nosto Consulting Oy:n tiloissa sekä netissä. Kaupungin lausunto on pyydetty toimittamaan 27.11.2019 mennessä.

Suunnittelualueen kiinteistöillä sijaitsevat voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen kortteleiden 3 ja 4 ohjeelliset yhteensä kuusi rakennuspaikkaa. Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 3 hehtaaria ja suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 500 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 445 metriä. Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Suunnittelualueella on kiinteistöille 895-477-2-66 Lomaranta, 895-477-2-67 Lomala ja 895-477-2-59 Lomarinne rakennettuna vapaa-ajan asuinrakennus ja saunarakennus, kiinteistölle 895-477-2-91 Kotleranta saunarakennus sekä kiinteistöille 895-477-2-86 Suvila ja 895-477-2-98 Suvimäki vapaa-ajan asuinrakennukset. Lisäksi kiinteistöillä on talousrakennuksia. Kiinteistön 895-477-2-87 Hakala alue on rakentamaton. Suunnittelualueen kokonaisrakennusoikeus on voimassa olevan kaavan mukaan 600 k-m².

Kaavam muutoksen tavoitteena on lisätä muutosalueen loma-asuntojen rakennuspaikkojen (RA-1) rakennusoikeus voimassaolevan rakennusjärjestyksen mahdollistamaan enimmäismäärään, joka on tällä hetkellä 200 k-m². Lisäksi tavoitteena on loma-asuntojen korttelin 3 rakennuspaikkojen 2 ja 4 (kiinteistöt 895-477-2-67 Lomala ja 895-477-2-91 Kotleranta) käyttötarkoituksen muuttaminen erillispientalojen korttelialueeksi (AO). Rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta osoitetaan AO-korttelialueille 300 k-m².

Kaavam muutoksen luonnoksessa on suunnittelualueelle osoitettu erillispientalojen korttelialuetta (AO), loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M-1). Suunnittelualueelle on osoitettu kerrosalaa yhteensä 1400 k-m².

Kaavan laatijalle huomautetaan, että rakennusoikeuden määrän kasvattaminen kaavam muutoksella 600 k-m²:stä 1400 k-m²:iin on merkittävä muutos alueella, ja se tulee esittää sellaisena kaavaselvityksessä.

Kaavan laatija ei ole katsonut tarpeelliseksi kantakiinteistölaskelman tai luontoselvityksen laatimista, koska kaavam muutoksessa ei ole osoitettu uusia rakennuspaikkoja. Suunnittelualueelle esitetään kuitenkin muutosta, vaikkakin vähäistä, vapaan rantaviivan pituuteen, joka tulisi mainita selvityksessä ja perustella. Kantakiinteistölaskelman avulla muutos olisi esitettävissä ja sen vaikutus perusteltavissa.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavaprosessin jatkamiselle ei ole estettä.

Lisätietoja

Kaavasuunnittelija Annakaariina Lamminpää, puh. 050 370 5771

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää käynnistää kaavoituksen ja toteaa lausuntonaan, että kaavaprosessin etenemiselle ei ole estettä edellä esitetyt huomautukset huomioon ottaen.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

LAUSUNTOPYYNNÖT, JOTKA EIVÄT ANNA AIHETTA VARSINAIS-SUOMEN LIITON LAUSUNNON ANTAMISEEN

Asia	1. Uudenkaupungin kaupunki: Kaatopaikan alueen asemakaava (M128/30.9.2019) 2. Oripään kunta: Oripään rakennusjärjestysluonnos (M129/7.10.2019) 3. Naantalin kaupunki: Ruonan yhdystien asemakaavamuutos (M131/8.10.2019) 4. Loimaan kaupunki: Nahkatehtaan lämpölaitoksen alueen asemakaavamuutos (9. kaupunginosa, karta nomäki) (M132/11.10.2019) 5. V-S ELY-Y: Tiputalo Oy:n Pöytyän broilerkanalan laajentamishankkeen YVA-selostus (M133/14.10.2019) 6. Turun kaupunki: Munkkionkuja 7:n asemakaavanmuutos (M135/14.10.2019) 7. Nousiaisten kunta: Nummen koulun asemaavanmuutos (M138/18.10.2019) 8. Kymenlaakson liitto: Kymenlaakson maakuntakaavan 2040 kaavaehdotus (M139/21.10.2019) 9. Uudenkaupungin kaupunki: Miklinkarin ranta-asemakaavan muutos (M140/21.10.2019) 10. Maa- ja metsätalousministeriö: Hallituksen esitys tulvariskilain muuttamisesta (M141/21.10.2019) 11. Uudenkaupungin kaupunki: Petejniemi-Saharanta-Kotlemaan ranta-asemakaavanmuutos (M142/13.10.2019) 12. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes: Salon Mineraali Oy:n Hyypiämäen kaivoslupa (M144/31.10.2019) 13. Kemiönsaaren kunta: Långholmenin ranta-asemakaavanmuutos kiinteistöillä 322-440-1-41, 322-440-1-6, 322-440-1-8, 322-440-1-29, 322-440-1-30 ja 322-440-1-25 (M/146/1.11.2019) 14. Kustavin kunta: Itätalon ranta-asemakaavanmuutos 2:n luonnos (M147/7.11.2019) 15. Uudenkaupungin kaupunki: Kalannin meijerin alueen asemakaavanmuutosluonnos (M148/8.11.2019) 16. Maa- ja metsätalousministeriö: Päättös valtakunnallisten kalavarojen hoitosuunnitelmien vahvistamisesta (M152/19.11.2019)
Ehdotus	Maankäyttöjaosto päättää, että ao. tahoille ilmoitetaan, että liitto ei anna em. asioista lausuntoa, koska liitol- la ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.
Valmistelija	HS/LN/TJ/AK/N M-A/kk Tieto lähetetään: 1., 9., 15. kirjaamo@uusikaupunki.fi, annakaarina.lamminpaa@uusikaupunki.fi, 2. aki.vuorinen@oripaa.fi, 3. kirjaamo@naantali.fi, 4. kirjaamo@loimaa.fi, 5. kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi, 6. kaupunkisuunnittetu@turku.fi, 7. nousiais-ten.kunta@nousiainen.fi, 8. virasto@kymenlaakso.fi, 10. lausuntopalvelu.om@om.fi, 11. pa-si.lappalainen@nostosconsulting.fi, 12. kaivosasiat@tukes.fi 13. plan@kimitoon.fi, 14. Kustavin kunnanhallitukselle, os. Keskustie 7, 23360 KUSTAVI, 16. kirjaamo@mmm.fi Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue
Päätös	Ehdotus hyväksyttiin.
Lisätietoja	suunnittelujohtaja Heikki Saarento, puh. 040 7203 056, etunimi.sukunimi@varsinais-suomi.fi

From: [Virkki Kirsti \(ELY\)](#)
To: [Pasi Lappalainen](#); [Annakaarina Lamminpää](#)
Subject: Petejniemi-Saharanta-Kotlemaan ranta-asemakaavan muutos
Date: keskiviikko 18. joulukuuta 2019 10.26.41
Attachments: [image001.png](#)

Hei,

ELY-keskus ei anna lausuntoa Petejniemi-Saharanta-Kotlemaan ranta-asemakaavan muutoksesta, vaan kommentoi ranta-asemakaavan muutosluonnosta sähköpostitse:

Vapaa rantaviiva:

Yleiskaavan mukaan 60 % kantatilan rantaviivasta tulee jättää rakentamisesta vapaaksi. Kaavaluonnoksessa on esitetty, että vapaata rantaviivaa hieman vähennettäisiin kiinteistön 895-477-2-98 vieressä. On tarpeen varmistua, että 60 % vapaan rannan osuus täyttyy edelleen, muutoksesta huolimatta. Asia ei käy ilmi kaavaluonnoksen aineistosta.

Rakentamiskorkeus:

Kaava-alue on säännöstellyn makeanvedenaltaan rannalla, jolloin alin suositeltava rakentamiskorkeus tulee ohjeen mukaan olla 0,5 m säännöstelyn ylärajaa ylempänä tai keskimäärin kerran 100 vuodessa esiintyvä ylin tulvakorkeus (HW 1/100), kumpi arvoista on suurempi. Tähän lisätään rakennuspaikkakohtainen aaltoiluvara alla olevan taulukon mukaan:

Taulukko 6. Likimääräinen aaltoiluvara rannan eri kaltevuuksilla. Taulukossa on oletettu tuulennopeudeksi 25 m/s.

Pyyhkäysmatka (tuulen yläpuolinen matka)	Aaltoiluvara	
	Loiva ranta, kaltevuus 1:10	Jyrkkä ranta, kaltevuus 1:3
1 km	30 cm	90 cm
2 km	40 cm	130 cm
5 km	70 cm	200 cm
10 km	100 cm	290 cm
		lisäksi pärskeet

Yleensä maamme järvillä aaltoiluvara on muutamia kymmeniä senttimetrejä ja hyvin harvoin yli 50 cm. Eniten aaltojen vaikutus tuntuu silloin, kun vesi ulottuu syvänä aivan lähelle rantaa ja ranta on esim. sileä kallio.

ELY-keskuksella ei valitettavasti ole tiedossa minkälaisia riskejä säännöstelykäytäntöön liittyy, eli voiko vesi nousta altaan sisällä kuinka korkealle kriisi tilanteessa. Oletettavasti ei voi, mutta kaavoittajan on hyvä kysyä sitä Uudenkaupungin Vesi –liikelaitokselta ja jos aihetta ilmenee määrittä rakentamiskorkeus sen perusteella.

Kommentit on laadittu yhteistyössä vesiyksikön kanssa.

Ystävällisin terveisin

Kirsti Virkki
Ylitarkastaja / Överinspektör
0295 022 525

Alueidenkäytön yksikkö / Enheten för områdesanvändning

Varsinais-Suomen ELY-keskus, Itsenäisyydenaukio 2, 20100 Turku

NTM-centralen i Egentliga Finland, Självständighetsplan 2, 20100 Åbo

www.ely-keskus.fi/varsinais-suomi

keskus / växel: 0295 022 500

Tämä viesti on tarkoitettu ainoastaan henkilölle tai yhteisölle, jolle se kuuluu. Viesti saattaa sisältää luottamuksellista tietoa. Jos olet saanut viestin erehdyksessä, sinulla ei ole siihen käyttöoikeutta. Tässä tapauksessa ilmoita siitä lähettäjälle ja poista viesti postilaatikostasi.

Detta meddelande är endast avsett för den person eller sammanslutning som meddelandet hör till. Meddelandet kan innehålla konfidentiell information. Du har inte rätt att läsa meddelandet om det har skickats till dig av misstag. Meddela avsändaren och radera meddelandet från din brevlåda i detta fall.