



Nosto Consulting Oy
pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi
Uudenkaupungin kaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi

Viite: Lausuntopyyntö 20.12.2019

Lausunto kaavaluonnoksesta, Metsähallituksen ranta-asetmakaavan muutos 2, Uusikaupunki

Lausunto koskee 16.12.2019 päivättyä kaavakarttaa ja -selostusta.

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa rakennuspaikan käyttötarkoituksen muuttamista loma-asunnon korttelialueesta (RA-1) erillispientalojen korttelialueeksi (AO) kiinteistöllä 895-447-6-13 Ranta-Hanka ja mahdollistaa kokonaisrakennusoikeudeksi vähintään 200 kerrosalaneliömetriä. Kaavamuutoksessa rakennus-alaa siirretään lähemmäksi rantaviivaa.

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) kannanotot

Ranta-asetmakaava on kaavamuutona tarkoitettu ensisijaisesti loma-asutuksen järjestämistä varten. Mikäli rakennuspaikkoja osoitetaan ranta-asetmakaavassa ympärivuotiseen käyttöön, tulee kerralla tarkastella laajempaa aluetta. Laajemman alueen tarkastelussa on mahdollista osoittaa ympärivuotinen rakennuspaikka, mikäli valtaosa suunnittelualueen rakennuspaikoista on loma-asunnon rakennuspaikkoja. ELY-keskus katsoo, että vain yhden rakennuspaikan käsittävä kaavanmuutosalue on tällaiseen muutokseen liian suppea.

ELY-keskus korostaa kunnan vastuuta ottaa päätöksenteossaan johdonmukaisesti huomioon maankäyttö- ja rakennuslain mukaiset kaavojen sisältövaatimukset sekä maanomistajien tasapuolinen kohtelu.

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:

18.2.2020

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.

Lisäksi alin suositeltava rakentamiskorkeus riippuu rakennuksen käyttötarkoituksesta ja rakennustavasta.

Lausunto on laadittu yhteistyössä vesiyksikön kanssa.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Kirsti Virkki

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Uusikaupunki: Annakaarina Lamminpää, Tiina Eloranta

Varsinais-Suomen liitto: kirjaamo

ELY-keskus: Ari Sallmén

Tämä asiakirja VARELY/5920/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/5920/2019 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Virkki Kirsti 18.02.2020 15:47

Ratkaisija Rauhala Risto 18.02.2020 15:50

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

Asia Maankäyttöjaosto/suunnittelujohtaja on 15.1.2020 ilmoittanut seuraaville tahoille, että liitto ei anna seuraavista asioista lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:

1. Loimaan kaupunki: Niinijoen kyläalueen osayleiskaava (M165/9.12.2019)
2. Maskun kunta: Maskun kunnan rakennusjärjestysluonnos ja OAS (M149/12.11.2019)
3. Mynämäen kunta: Laiskankareen teollisuusalueen asemakaavamuutosluonnos (M155/25.11.2019)
4. Naantalin kaupunki: Hämmärön ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavanmuutos 2 (M166/13.12.2019)
5. Nousiaisten kunta: Henrikin koulun asemakaavanmuutos (M158/28.11.2019)
6. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes): Salon Mineraali Oy:n Kemiönsaaren Norrllammalan kaivospiirin kaivosluvan lakkauttaminen (M163/9.12.2019)
7. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto (Tukes): Paroc Oy:n Ybbersnäs-kaivospiirin KaivNro 2989 lupamääräysten tarkistaminen (M1/3.1.2020)
8. Uudenkaupungin kaupunki: Sivistys- ja hyvinvointikeskuksen asemakaavanmuutosluonnos (M157/26.11.2019)
9. Uudenkaupungin kaupunki: Korsaaen ranta-asemakaavanmuutosluonnos (M164/9.12.2019)
10. Uudenkaupungin kaupunki: Uudenkaupungin Metsähallituksen ranta-asemakaavanmuutos 2:n luonnos (M168/20.12.2019)
11. Uudenkaupungin kaupunki: Aaholmin ranta-asemakaavanmuutos (M2/7.1.2020)
12. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Tiesuunnitelma maantien 12029 parantamiseksi uusimalla Lillholmenin silta Paraisilla (M130/8.10.2019)
13. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Marttilan Laaksosen tilan broilerikasvattamon laajentamishankkeen ympäristövaikutusten arviointiohjelma (M150/18.11.2019)
14. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Marttilan Korimäen tilan broilerikasvattamon laajentamishankkeen ympäristövaikutusten arviointiohjelma (M151/18.11.2019)

Varsinais-Suomen liitto ei anna seuraavista lausuntopyynnöistä lausuntoa, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa:

1. Kaarinan kaupunki: Lakarin katuyhteyden asemakaavanluonnos (M7/20.1.2020)
2. Kaarinan kaupunki: Hakalanmäen asemakaavanmuutos (M8/20.1.2020)
3. Loimaan kaupunki: Hulmin teollisuusalueen asemakaava ja asemakaavamuutos (4. kaupunginosa, Hulmi) (M4/10.1.2020)
4. Paraisten kaupunki: Trollkobbenin ranta-asemakaava (M5/13.1.2020)
5. Someron kaupunki: Velj. Nuoritalo Oy:n ympäristö- ja maa-aineslupahakemus Someron Kuivaniitunkallion louhosalueella (M13/27.1.2020)
6. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes: Lesel Oy:n Salon kalkkisillan kaivoslupa (M12/23.1.2020)
7. Uudenkaupungin kaupunki: Kaatopaikan alueen asemakaava (M3/7.1.2020)
8. Uudenkaupungin kaupunki: Uudenkaupungin Petejniemi-Saharanta-Kotlemään ranta-asemakaavanmuutos (M10/21.1.2020)
9. Uudenkaupungin kaupunki: Uudenkaupungin Tuorlahden ranta-asemakaavanmuutos (M11/21.1.2020)

Valmistelija HS/AK/LN/NM-A/TJ/em

Ehdotus Maankäyttöjaosto päättää

1. merkitä tiedoksi 15.1.2020 tahoille ilmoitetun tiedon,
2. että tahoille em. listauksen mukaisesti ilmoitetaan, että liitto ei anna asioista lausuntoa.

Tieto lähetettiin 15.1.2020: 1. kirjaamo@loimaa.fi, 2. mika.furuholm@masku.fi, 3. kunta@mynamaki.fi, 4. kirjaamo@naantali.fi, 5. nousiaisten.kunta@nousiainen.fi, 6.–7. kaivosasiat@tukes.fi, 8.–9., 11. kirjaamo@uusikaupunki.fi, annakaarina.lamminpaa@uusikaupunki.fi, tiina.eloranta@uusikaupunki.fi, 10. pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi, 12.–14. kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
Tieto lähetetään: 1.–2. Kaarinan kaupunkikehityslautakunta, 3. kirjaamo@loimaa.fi, 4. sten.ohman@netsten.fi, 5. Someron ympäristölautakunta, timo.klemela@somero.fi, 6. kirjaamo@tukes.fi, 7.–9. kirjaamo@uusikaupunki.fi, annakaarina.lamminpaa@uusikaupunki.fi, tiina.eloranta@uusikaupunki.fi

Tiedoksi: Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastualue

Päätös Ehdotus hyväksyttiin.

Lisätietoja suunnittelujohtaja Heikki Saarento, puh. 040 7203 056, etunimi.sukunimi@varsinais-suomi.fi

Metsähallituksen ranta-asemakaavan muutos 2

1388/10.02.04/2020

KHALL 03.02.2020 § 19

Kiinteistön 895-447-6-13 Ranta-Hanka omistaja on hakenut 14.1.2020 kaupungille toimitetulla hakemuksella ranta-asemakaavan muutosta kiinteistönsä alueelle Pyrrilän kylässä. Kaavan laatijaksi maanomistajat esittävät DI Pasi Lappalaista Nosto Consulting Oy:stä.

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 sekä kaavaluonnosaineisto koskien kaavamuutosta on toimitettu kaupungille 12.12.2019 ja lausuntopyyntö on lähetetty 20.12.2019. Kaavan laatija on kuuluttanut kaavamuutoksen vireille ja luonnosaineiston nähtäville Uudenkaupungin Sanomissa 31.12.2019 ja Vakka-Suomen Sanomissa 3.1.2020.

Suunnittelualue koskee kiinteistöä 895-447-6-13 Ranta-Hanka. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 1,1 hehtaaria. Suunnittelualue sijaitsee Uudenkaupungin Oksalanpäänlahden rannalla noin 8 kilometrin päässä Uudenkaupungin keskustan palveluista. Suunnittelualueelle on kiinteä tieyhteys. Suunnittelualueen kiinteistö 895-447-6-13 Ranta-Hanka on rakentamaton. Naapurikiinteistöillä on sekä vapaa-ajan- että vakituista asumista.

Suunnittelualue on maakuntakaavassa maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistystyksen kehittämistarpeita (MRV).

Suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Suunnittelualueelle ollaan laatimassa Kalannin osayleiskaavaa, josta kaavaluonnos on ollut nähtävillä 1.1. – 31.1.2019. Suunnittelualue on yleiskaavaluonnoksessa osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA-1) sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1).

Suunnittelualueella on voimassa 23.5.2007 voimaan tullut Metsähallituksen ranta-asemakaava, jossa suunnittelualue on osoitettu yksiasuntoisten loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1)

sekä maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa rakennuspaikan käyttötarkoitukseksi erillispientalojen korttelialue (AO) kiinteistöllä 895-447-613 Ranta-Hanka ja mahdollistaa kokonaisrakennusoikeudeksi vähintään 200 kerrosalaneliömetriä. Kaavamuutoksessa rakennusala siirretään lähemmäksi rantaviivaa Arkkitehtitoimisto Haroma & Partners Oy:n laatiman asemapiirroksen mukaisesti.

Kaava-alueen pinta-ala on 1,13 hehtaaria. Erillispientalojen korttelialuetta on 0,79 hehtaaria ja maa- ja metsätalousaluetta 0,34 hehtaaria. Kaavassa on osoitettu kerrosalaa erillispientalojen rakennuspaikalle yhteensä 225 k-m².

Kaavan laatijalle huomautetaan, että kaavamuutoksen voi kuuluttaa vireille vasta sen jälkeen, kun kaavamuutoksesta on esitetty hakemus kaupungille ja kaavan käynnistämisestä on päätetty kaupungin toimesta. Uudessakaupungissa kaava-asioista päättää hallintosäännön mukaan kaupunginhallitus.

Kaavan laatija on todennut, että rakentamiskorkeutta on nostettu rakennuspaikalla läjittämällä rannasta ruopatut maamassat. Pohjakartalta selviää, että rakennuspaikalla maankorkeus on yhden ja kahden metrin välillä. Kaavamääräyksissä on todettu, että rakennukset on perustettava siten, että kosteudelle arat rakenteet ovat vähintään korkeustasossa +2,30 m (korkeusjärjestelmä N2000). Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa. Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavamääräys rakentamiskorkeudesta on perusteltu, koska makean veden altaan vedenpinnan korkeus on sidoksissa merenpinnan korkeuteen. Säännöstellyn makean veden altaan vedenkorkeutta lasketaan tarvittaessa juoksuttamalla vettä altaasta meren puolelle.

Lisätietoja Kaavasuunnittelija Annakaarina Lamminpää, puh. 050 370 5771

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää käynnistää Metsähallituksen ranta-
asemakaavan muutoksen 2 ja toteaa lausuntonaan, että
kaavaprosessin etenemiselle ei ole estettä edellä esitetty
huomautus huomioon ottaen.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
