

From: [Virkki Kirsti \(ELY\)](#)
To: kirjaamo@uusikaupunki.fi
Cc: [Annakaarina Lamminpää](#); [Tiina Eloranta](#); [Pasi Lappalainen](#); [Sallmén Ari \(ELY\)](#)
Subject: Kinnala 2 rantaa-asemakaavamuutos, ehdotus
Date: maanantai 18. toukokuuta 2020 16.19.29

Hei,

ELY-keskus ei anna lausuntoa Kinnala 2 rantaa-asemakaavan muutoksesta, vaan kommentoi rantaa-asemakaavan muutosehdotusta sähköpostitse:

Rakentamiskorkeus:

Suunnittelualue sijoittuu makeanvedenltaan rannalle. Luonnosvaiheessa rakentamiskorkeudeksi oli määritelty +2.30 (N2000), nyt kaavaehdotuksessa rakentamiskorkeus on muutettu +1.80 (N2000).

Makeaveden säännöstelyn ylärajan haettu muutos on 10...20 cm, eikä se vaikuta tulvakorkeuksiin tai alimpiin rakentamiskorkeuksiin. Makeanveden altaalla voidaan soveltaa alinta rakentamiskorkeutta +2,30 N2000-järjestelmässä. Äärimmäisessä tilanteessa vesi saattaa nousta näin korkealle, mikäli merivesi nousee korkealle eikä altaasta voida juoksuttaa vettä pois.

Maisemallisistakin syistä rakennusaloja on hyvä tarkistaa rakentamiskorkeuden näkökulmasta. Kaavamääräyksiä on täydennetty pengerrysten ja maisemoinnin osalta, mutta parempi ratkaisu sekä rakentamiskorkeuden että maiseman kannalta on rakennusalojen rajaaminen.

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.

From: [Saarento Heikki](#)
To: [Pasi Lappalainen](#)
Cc: [Annakaarina Lamminpää](#); [Leena Arvela-Hellen](#); [Nurmi Lasse](#)
Subject: Re: Uudenkaupungin ranta-asetmakaavat, kaavaehdotusvaihe
Date: tiistai 14. huhtikuuta 2020 13.13.45
Attachments: [image001.png](#)

Hei,
liitolla ei ole tarvetta lausua ko. kaavoista.

yt.

yt. Heikki Saarento

suunnittelujohtaja, arkkitehti SAFA
Varsinais-Suomen liitto, Ratapihankatu 36 20101 Turku
+358 40 720 3056 / heikki.saarento@varsinais-suomi.fi

Lähtettäjä: Pasi Lappalainen <pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi>

Päivämäärä: tiistai 14. huhtikuuta 2020 klo 12:39

Vastaanottaja: Saarento Heikki <heikki.saarento@varsinais-suomi.fi>

Kopio: Annakaarina Lamminpää <annakaarina.lamminpaa@uusikaupunki.fi>, Leena Arvela-Hellen <leena.arvela-hellen@uusikaupunki.fi>

Aihe: Uudenkaupungin ranta-asetmakaavat, kaavaehdotusvaihe

Hei Heikki!

Meillä on laadinnassa muun muassa seuraavat kaavaehdotusvaiheessa olevat ranta-asetmakaavat Uuteenkaupunkiin:

- Petejniemi-Saharanta-Kotlemaan ranta-asetmakaavanmuutos (käsitelty kaupunginhallituksessa 13.01.2020)
- Metsähallituksen ranta-asetmakaavanmuutos 2 (kaupunginhallitus 09.03.2020)
- Kinnalan ranta-asetmakaavan muutos 2 (kaupunginhallitus 09.03.2020)

Uudenkaupungin kaupunginhallitus on pyytänyt näistä lausunnot Varsinais-Suomen liitolta. Liitto on kaavaluonnosvaiheessa ilmoittanut kaikista edellä mainituista kaavamuutoksista, että se ei anna lausuntoa, koska sillä ei ole niistä huomautettavaa eivätkä kaavat ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa. Kaavat eivät ole rakenteellisesti muuttuneet kaavaluonnoksesta kaavaehdotusvaiheeseen siirryttäessä.

Kysynkin, onko näistä tulossa liiton lausuntoa vai mennäänkö kevyemmällä hallinnolla eteenpäin?

Terveisin,

- Pasi



Pasi Lappalainen

Johtava konsultti, dipl.ins.

Kaupanvahvistaja, tunnus 402702/219

puh. 0400 858 101

Nosto Consulting Oy

Brahenkatu 7

20100 TURKU

www.nostoconsulting.fi



Kaupunginhallitus	§ 424	02.12.2019
Kaupunginhallitus	§ 441	16.12.2019
Kaupunginhallitus	§ 75	09.03.2020

Kinnalan ranta-asemakaavan muutos 2

1268/10.02.04/2019

KHALL 02.12.2019 § 424

Maanomistajat ovat esittäneet kaupungille osallistumis- ja arviointisuunnitelman, jossa he esittävät ranta-asemakaavan muutosta tiloille: 895-472-3-14, 895-472-3-26, 895-472-3-7, 895-472-3-11, 895-472-3-6 ja 895-472-3-8. Suunnittelualueen pinta-ala on 4,6 ha. Kiinteistöt sijaitsevat Tammiossa ja Vohdensaarella.

Kaavamuutos alueella on voimassa tällä hetkellä 22.2.1994 vahvistettu Kinnalan ranta-asemakaava. Rakennuspaikkojen enimmäisrakennusoikeus on voimassa olevassa kaavassa RA-1 alueilla 120 m² ja RA-2 alueella 140 m².

Kaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa lomarakennuspaikkojen rakennusoikeus vastaamaan Uudenkaupungin rakennusjärjestyksen mukaista rakennusoikeutta. Lisäksi tavoitteena on muuttaa yksi loma-asuntopaikka vakituisen asunnon rakennuspaikaksi. Rakennuspaikkaa laajennetaan siten, että sen pinta-ala on vähintään rakennusjärjestyksessä esitetty 3000 m².

Alueelle on rakennettu tällä hetkellä kuusi loma-asuntoa ja kolme kaavoitettua tonttia on rakentamattomia. Kiinteistöllä 472-3-14 sijaitsee useita lomarakennustontteja.

Uudenkaupungin yleiskaavassa alue on merkitty I/MV alueeksi, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 3 hehtaarin maa-alueella kohti siten, että pienempi luku on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantavii- vasta vähintään 60 % tulee jättää vapaaksi. Alueet ovat yleiskaavassa varattu loma-asuntoalueiksi ja maa- ja metsätalousalueeksi.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 §:ssä todetaan maanomistajien oikeuksista ranta-asemakaavan laatimiseen. Maanomistaja voi huo- lehtia ranta-asemakaavaa koskevan ehdotuksen laatimisesta omis- tamalleen ranta-alueelle. Ennen laatimiseen ryhtymistä on oltava yh- teydessä kuntaan ja toimitettava kunnalle 63 §:ssä tarkoitettu osallis- tumis- ja arviointisuunnitelma. Maanomistajan toimesta laadittavan

ranta-asemakaava-alueen tulee muodostaa tarkoituksen mukainen kokonaisuus.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että kaavaprosessin aloittamiselle ei ole estettä.

Kaavan laatijaksi hakijat esittävät Nosto Consulting Oy:tä.

Lisätietoja Kaavasuunnittelija Annakaarina Lamminpää, puh. 050 370 5771

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää, että Kinnalan ranta-asemakaavan muutos 2 voidaan käynnistää ja vireilletulosta ilmoittaa sekä kuulla osallisia osallistumis- ja arviointisuunnitelmalla.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KHALL 16.12.2019 § 441

Kaavan laatija on pyytänyt 3.12.2019 lausuntoa Uudenkaupungin kaupungilta Kinnalan ranta-asemakaavan muutosluonnoksesta 2. Samalla kaavan laatija on ilmoittanut, että kaava tulee vireille 10.12.2019 Vakka-Suomen Sanomissa ja Uudenkaupungin Sanomissa julkaistuilla kuulutuksilla. Ranta-asemakaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat nähtävillä kaavan laatijan tiloissa sekä nettisivuilla 10.12.2019 - 9.1.2020 välisenä aikana.

Suunnittelualue kattaa kiinteistöt 895-472-3-26 Kantokallio, 895-472-3-7 Käkkyrä, 895-472-3-11 Pesäkolo, 895-472-3-6 Lepola ja 895-472-3-8 Saken sekä osan kiinteistöstä 895-472-3-14 Kinnala.

Suunnittelualueen pinta-ala on yhteensä noin 11,6 hehtaaria. Suunnittelualueella on todellista rantaviivaa noin 1 090 metriä ja muunnettua rantaviivaa noin 900 metriä. Suunnittelualueen jo rakennetut rakennuspaikat ovat ajanmukaisen vesi- ja viemärihuollon piirissä. Suunnittelualueille Vohdensaareen ja Tammion alueille on kiinteä tieyhteys. Suunnittelualue on maastoltaan pääosin tavanomaista saariston kallioista metsämaata.

Kaavamuutosalueen rakennuspaikoista 6 on rakennettua ja 4 rakentamatonta. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa rakennuspaikat on osoitettu loma-asunnoille, joiden enimmäisrakennusoikeus on RA-1 alueella 120 k-m² ja RA-2 alueella 140 k-m².

Kaavaluonnoksessa on osoitettu yksi loma-asuntojen rakennuspaikka vakituisen asumisen rakennuspaikaksi, nostettu hieman nykyisten loma-asuntojen rakennuspaikkojen rakennusoikeutta sekä vähäisesti laajennettu yhtä olemassa olevaa loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Enimmäisrakennusoikeus lomarakennusten rakennuspaikoilla ja vakituisen asumisen rakennuspaikalla on 200 k-m². Kaavassa ei osoiteta uusia rakennuspaikkoja. Rakennusoikeuden määrän on luonnoksessa esitetty kasvavan kaavamuutosalueella 1220 k-m²:stä 2000 k-m²:iin.

Kaupunkisuunnittelu huomauttaa, että kaavan laatijan olisi hyvä tarkastaa rakennuspaikkojen rakennusalat, jotta määräys rakennusten korkeustasosta +2,30 m (N2000) on toteutettavissa. Lisäksi selostuksessa tulee perustella rakennusten kerrosluku kortteleissa 1 ja 9.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus toteaa lausuntonaan, että kaavan laatijan on hyvä tarkastaa rakennuspaikkojen rakennusalat, jotta määräys rakennusten korkeustasosta +2,30 m (N2000) on toteutettavissa. Lisäksi selostuksessa tulee perustella rakennusten kerrosluku kortteleissa 1 ja 9.

Päätös: Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.

KHALL 09.03.2020 § 75

Ranta-asemakaavan muutos on kuulutettu vireille kaavan laatijan toimesta paikallislehdissä 10.12.2019. Samalla kaavan laatija on ilmoittanut kaavaluonnoksen nähtävilläolosta 10.12.2019 - 11.1.2020 välisenä aikana.

Osallisilla, Uudenkaupungin kaupungilla, Varsinais-Suomen ELY-keskuksella ja Varsinais-Suomen liitolla on ollut mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaluonnoksesta sen nähtävillä oloaikana. Kaavaluonnoksesta Uudenkaupungin kaupunki on antanut lausunnon ja Varsinais-Suomen ELY-keskus on kommentoinut kaavamuutosluonnosta. Varsinais-Suomen liitto ei ole lausunut kaavasta.

Kaupungin lausunnossa on todettu, että kaavan laatijan on hyvä tarkastaa rakennuspaikkojen rakennusalat, jotta määräys rakennusten korkeustasosta +2,30 m (N2000) on toteutettavissa. Lisäksi on pyydetty perusteita rakennusten kerroslukuun liittyvään määräykseen kortteleissa 1 ja 9.

Myös Varsinais-Suomen ELY-keskus on kommentoinut rakentamiskorkeuteen liittyen ja todennut, ettei sen tiedossa ole mitä

riskejä säännöstelykäytäntöön liittyy, eli sitä miten korkealle vesi voi altaalla nousta. Kaavan laatijaa neuvotaan myös tarkastamaan rakennusaloja rakentamiskorkeuden näkökulmasta.

Kaavan laatija on vastineessa ilmoittanut, että alimmaksi rakennusten korkeustasoa koskevaksi kaavamääräykseksi muutetaan +1,80 m (N2000). Perusteluna tälle on, että korkein havaittu ylävesikorkeus (HW) Uudenkaupungin makeanvedenaltaan rannoilla on noin +1,1 metriä (N2000). Kun huomioidaan mahdollinen aaltoiluvara, joka järviolueilla on luokkaa noin 0,5 metriä, voidaan todeta, että ranta-asemakaavan muutos on laadittu siten, että alueella saavutetaan turvallinen rakentamiskorkeus. Lisäksi kaavaehdotuksen yleisiin määräyksiin lisätään kohta, jossa määrätään, että ”Rakennukset on sijoitettava niin, että pengertämistä tarvitaan mahdollisimman vähän. Pengerrykset tulee maisemoida ja istuttaa siten, että rakennetut ja luonnontilaiset alueet sulautuvat toisiinsa.”

Kerrosluvun kasvattamista tonteilla 1 ja 9 kaavan laatija on perustellut sillä, että rinnerakentaminen ko. tonteilla sopeutuu hyvin ympäristöön.

Kaupunkisuunnittelu katsoo, että rakennusten korkeustason tulee olla rakennusjärjestyksen mukainen +2,30 metriä(N2000), ja että kaavan laatijan tulee tarkastaa rakennusalat, jotta määräys rakennusten korkeustasosta on toteutettavissa.

Kaupunginjohtajan ehdotus:

Kaupunginhallitus päättää asettaa Kinnalan ranta-asemakaavan muutoksen 2 virallisesti nähtäville. Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot Varsinais-Suomen liitolta ja Varsinais-Suomen ELY-keskukselta.

Päätös:

Ehdotus hyväksyttiin yksimielisesti.
