



Uudenkaupungin kaupunki
kirjaamo@uusikaupunki.fi

Viite: Lausuntopyyntö 21.10.2019

Lausunto kaavan valmisteluaineistosta, Miklinkarin ranta-asemakaavaluonnos, Uusikaupunki

Ranta-asemakaavaluonnoksen asiakirjat on päivätty 30.4.2019.

Suunnittelualueen rannat rajoittuvat Natura 2000-ohjelma-alueeseen. Suunnittelualueen rakennuspaikat ovat pääasiassa ennestään rakennettuja. Kaavaluonnoksessa on osoitettu 13 kpl loma-asunnon rakennuspaikkaa (RA) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M).

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Kaavaluonnoksen aineistoon kuuluvassa emätilaselvityksessä ja mitoituskaskelmassa suunnittelualueelle on mahdollista osoittaa 5,4 loma-asuntoyksikköä. Lomarakennuspaikkoja on kuitenkin osoitettu 13 kpl, mille ei ole esitetty perusteita. Vapaan rantaviivan määrään tulee myös kiinnittää huomiota, sillä tällä hetkellä sitä ei ole riittävästi. Yleiskaavan mukaan alueen rantaviivasta 60 % tulee jättää rakentamisesta vapaaksi. Kiinteistöjen rakennuslupatilanne on tässä yhteydessä tarpeen käydä läpi.

Kiinteistölle Miklinniemi on haettu poikkeamislupaa loma-asunnon rakentamiseksi. Lounais-Suomen ympäristökeskus on hylännyt hakemuksen päätöksellään 25.9.2002. Päätöksen perusteluissa on todettu mitoituksen ylittyneen ja kerrattu kiinteistön lohkomishistoriaa:

"Lääninhallitus on tutkinut kyseisen paikan rakennusoikeuden, kun se vuonna 1988 on hylännyt anotun poikkeusluvan määrääalan lohkomiseen. Tuolloin perusteluissa on todettu, että lohkomisen merkitys kantatilan ainoan asumisesta vapaana säilyneen rantaosuuden erottamista vielä loma-asumiseen ja siten hankkeen on katsottu tuottavan huomattavaa haittaa kaavoitukselle. Maanomistaja on kuitenkin lohkonut kyseisen tilan kahteen osaan lainsäädännön muututtua vuonna 1990 ja uudelleen vuonna 1996 siten, että kyseessä olevalle lohkotilalle (4:50) on jäänyt sauna- ja aittarakennus ja myynyt sen sitten vuonna 2000 tässä hakijana olevalle henkilölle. Myyjä on siten ollut tietoinen, että tilalla ei ole rakennusoikeutta jäljellä."

Miklinniemen kiinteistöllä on rekisterin mukaan saunarakennus ja kaksi talousrakennusta. Näin ollen ainakaan Miklinniemen kiinteistölle ei ole perusteltua osoittaa kaavassa loma-asunnon rakennuspaikkaa.

23.12.2019

ELY-keskus katsoo, että mitoituksen osalta kaavaluonnos ei noudata maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualue on Natura 2000-ohjelma-alueen ympäröimä, sillä edustalla oleva vesialue on Natura-aluetta. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee käsitellä vaikutuksia Natura-alueen kannalta. Kaavamääräyksissä tulee ottaa kantaa rantojen ruoppaustarpeeseen ja käsitellä asia myös kaavaselostuksessa. Uusia väyliä Natura-alueelle ei ole mahdollista tehdä. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia, onko ratkaisuna alueen yhteislaituri.

Rakentamiskorkeus

Suunnittelualue on avomeren äärellä, joten rakentamiskorkeuden määrittelyä kaavamääräyksessä on syytä tarkentaa seuraavasti: Alin suositeltava rakentamiskorkeus ilman aaltoiluvaraa on + 2,30 N2000. Alimpia rakennuspaikkakohtaisia rakentamiskorkeuksia määriteltessä tulee huomioida alla olevan taulukon mukainen aaltoiluvара:

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

Pyyhkäisymatka (tuulen yläpuolinen matka)	Aaltoiluvара	
	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

Eli käytännössä aaltoiluvараsta johtuva lisäkorkeus on tällä alueella määriteltävä rakennuspaikkakohtaisesti.

Yksikönpäällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Kirsti Virkki

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Uudenkaupungin kaupunki: annakaarina.lamminpaa@uusikaupunki.fi

Varsinais-Suomen liitto: kirjaamovsl@varsinais-suomi.fi

23.12.2019

VARELY/4789/2019

ELY-keskus: leena.lehtomaa@ely-keskus.fi; ari.sallmen@ely-keskus.fi

Tämä asiakirja VARELY/4789/2019 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/4789/2019 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Virkki Kirsti 23.12.2019 11:31

Ratkaisija Rauhala Risto 23.12.2019 11:33

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

Asia	<ol style="list-style-type: none">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: Längholmenin 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: Päätös 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. <a href="mailto:kirjaa-
mo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi">kirjaa- mo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi , 6. kaupunkisuunnittetu@turku.fi , 7. <a href="mailto:nousiais-
ten.kunta@nousiainen.fi">nousiais- ten.kunta@nousiainen.fi , 8. virasto@kymenlaakso.fi , 10. lausuntopalvelu.om@om.fi , 11. <a href="mailto:pa-
si.lappalainen@nostosconsulting.fi">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