



Uudenkaupungin kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
kirjaamo@uusikaupunki.fi
annakaarina.lamminpaa@uusikaupunki.fi
tiina.eloranta@uusikaupunki.fi

Viite: Uudenkaupungin kaupungin lausuntopyyntö 9.10.2020

Lausunto kaavaehdotuksesta, Huuvarin ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutosehdotus, Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupungin kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY) lausuntoa Uudenkaupungin asemakaavaehdotuksesta koskien Huuvarin ranta-asemakaavaa ja ranta-asemakaavan muutosta.

Lausuntopyyntö koskee 21.8.2020 päivättyä kaavaehdotusta.

Kaavasta on pidetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 16.6.2009.

Suunnittelualue sijaitsee meren rannalla, Uudenkaupungin Lokalahden kirkolta noin viisi kilometriä länteen. Selostuksen mukaan kaavan tavoitteena on nykyisen maatilakeskuksen rakennusalan osoittaminen ympärivuotisen asumisen rakennuspaikaksi ja saunarakennusalan siirto, kahden lomarakennuspaikan laajentaminen takamaalle, yhden lomarakennuspaikan poistaminen ja sen rakennusoikeuden jakaminen muille sekä kaavamerkintöjen päivittäminen maankäyttö- ja rakennuslain mukaisiksi.

SUUNNITTELUTILANNE

Uudenkaupungin yleiskaavassa (vahv. 25.8.1994) Huuvarin niemen ranta-alue sekä eteläpuolella oleva saari on osoitettu loma-asuntoalueeksi (RA). Suunnittelualueeseen kuuluu myös maa- ja metsätalousvaltaista aluetta (M), maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU) sekä vesialuetta (W). Rantarakentamisen osalta alue kuuluu yleiskaavan mitoitusvyöhykkeeseen II, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 5 loma-asuntoa rantakilometriä kohti tai 1 loma-asunto 2 ha maa-alueella kohti siten, että pienempi lukumäärä on tilan enimmäisrakennusoikeus. Rantaviivasta vähintään 50 % tulee jättää rakentamisesta vapaaksi.

Muutettavassa ranta-asemakaavassa suunnittelualue on loma-asuntojen rakennusalue (RH) ja metsätalousalue (MM). Suunnittelualueelle on osoitettu kymmenen loma-asunnon rakennuspaikkaa, maatilakeskuksen

26.10.2020

rakennusala (tk), saunan rakennusala (s) sekä kaksi talousrakennuksen rakennusala (a).

ELY-KESKUKSEN LAUSUNTO

Mitoitus

Yleiskaavan mukaan alueen rantaviivasta 50 % tulee jättää rakentamisesta vapaaksi. Lisäksi vapaan rannan osuudet tulisi suunnitella pitkinä ja yhtenäisinä, jotta niillä olisi todellista merkitystä virkistys- ja maiseman kannalta. Nämä eivät kaavaehdotuksessa toteudu. ELY-keskus näkee mahdollisena saavuttaa yleiskaavan vaatimus rakennuspaikkoja uudelleen sijoittelemalla. Esimerkiksi siirtämällä Pitkäriutan saareen osoitetut rakennuspaikat pääpalstalle (esimerkiksi kortteleiden 6 ja 2 väliin), todellisen vapaan rannan määrä ja kaavan toteuttamisen mahdollisuudet toteutuvat paremmin.

ELY-keskus toteaa, että yleiskaavan mitoituksen ohella on otettava huomioon vakiintuneet rantaviivan muuntamisen periaatteet.

Mitoitusrantaviivan laskemisessa on kaavaehdotuksessa käytetty vastarannan läheisyyskertoimena alle 100 m leveissä lahdissa kerrointa 0,5, 100–200 m leveissä lahdissa kerrointa 0,75 ja yli 200 m leveissä lahdissa kerrointa 1. Vakiintuneet kertoimet, joita tässäkin tulee käyttää, ovat alle 100-metrisissä lahdissa 0,25, 100–200 m leveissä lahdissa 0,5 ja 200–300 m leveissä lahdissa 0,75.

Rakennusten sijoittaminen

Kaavaehdotuksessa kortteleiden 1 ja 3 rakennusalat ulottuvat kahden metrin käyrän alapuolelle. Rakentaminen edellyttäisi nähtävästi pengertämistä tai erityisen korkeaa perustusta.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tulisi sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita. Uudenkaupungin meren rannikolla alin suositeltava rakentamiskorkeus on + 2,30 N2000 korkeusjärjestelmässä. Tähän on lisättävä rakennuspaikasta johtuvat olosuhteelliset kuten aaltoiluvara ja matalien lahtien pohjukoissa veden kallistumisesta johtuva lisä. Rakennusalan sijoittelu on täten korttelin 3 osalta syytä tarkistaa, jotta rakennusala ei jää vaikeasti rakennettavaksi ja vaikeuta siten kaavan toteuttamisen mahdollisuuksia. Kortteli 1 ei rakentamiskorkeus huomioiden ole toteutettavissa, joten rakennuspaikat on kyseisen korttelin osalta syytä sijoittaa uudelleen ja siirtää pääpalstalle. Kaavoituksessa tulee huomioida riittävät määräykset alimmista rakentamiskorkeuksista.

Saunan merkitseminen MY-alueelle on hyväksyttävissä voimassa olevassa ranta-asetuksessa sijoitetun saunan rakennusalan perusteella. ELY-

26.10.2020

keskus ei kuitenkaan pidä MY-alueelle sijoitettua saunaa kokonaisuutena kovin onnistuneena ratkaisuna, sillä rasite korttelin 3 läpi vähentää muutenkin vaikeasti toteutettavan rakennuspaikan houkuttelevuutta. Lisäksi saunan rakennusalan siirtäminen pohjoispuolelle saarta, korttelin 3 vastarannalle, lisää vastarannan häiriötä saunan rakennusalan sijaitessa alle 30 metrin päässä korttelin 3 rantaviivasta. ELY-keskus suosittelee harkittavaksi saunan rakennusalan siirtämistä voimassa olevan kaavan osoittamalle sijainnille. Ehdotuksessa ei ole esitetty perusteluja, miksi sauna on voimassa olevasta kaavasta poiketen osoitettu ainoastaan korttelin 6 käyttöön.

Ympäristö

Luontoselvitys on hyvä ja sen tulokset on pääosin hyvin huomioitu. Luontoselvityksen kuvion 5 osalta tulee huolehtia, että kaavaehdotukseen merkittyä ajotietä perustettaessa kaikki toiminta tulee tehdä kuvion 5 ulkopuolella.

Lausunto on laadittu yhteistyössä ELY-keskuksen luonnonsuojeluyksikön ja vesiyksikön kanssa. ELY-keskuksella ei ole toimialtaan muilta osin kaavaluonnokseen lausuttavaa.

Yksikön päällikkö

Risto Rauhala

Ylitarkastaja

Riikka Elo

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tiedoksi

Varsinais-Suomen liitto

Tämä asiakirja VARELY/4835/2020 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument VARELY/4835/2020 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Elo Riikka 26.10.2020 12:30

Ratkaisija Rauhala Risto 26.10.2020 12:33

Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut

9.12.2020

Dnro 11324-2020
(11 05 02)

Uudenkaupungin kaupunki
Kaupunkisuunnittelu
PL 20
23501 UUSIKAUPUNKI

kirjaamo@uusikaupunki.fi
annakaarina.lamminpaa@uusikaupunki.fi
tiina.eloranta@uusikaupunki.fi

Lausunto Huuvarin ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutosehdotuksesta

Valmistelija: Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo/kulttuuri-perintö/tutkija Sara Tamsaari

Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelu on pyytänyt Varsinais-Suomen alueellisen vastuumuseon lausuntoa otsikon asiasta. Asemakaava-alue sijoittuu Lokalahden Varanpäähän. Alueelta on inventoitu rakennuksia vuonna 2009, ja inventoinnin ulkopuolelle jääneet rakennukset on esitelty kaavaselostuksessa.

Kaavassa osoitetaan suojeltavaksi kolme rakennusta, joita koskee seuraava kaavamääräys: "Suojeltava rakennus. Rakennushistoriallisesti arvokas rakennus, jonka ominaispiirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säilyttää."

Yleisissä määräyksissä ohjataan rakentamista mm. seuraavasti: "Rakennettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värykseen. Rakennusten on sopeuduttava perinteiseen saaristomaisemaan värykseltään, julkisivumateriaaleiltaan ja mittasuhteiltaan. Rakennusten on oltava puuverhoiltuja. Rakennuspaikan rakentamaton osa on hoidettava luonnonvaraisena ja rakennuspaikalla on säilytettävä maiseman kannalta merkittävä puusto." Lisäksi yleisissä määräyksissä viitataan maisematyöluvan tarpeeseen.

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo toteaa lausuntonaan, että maiseman ja rakennetun ympäristön arvoja on huomioitu kaavamerkinnoissa ja -määräyksissä. Vastuumuseo esittää kuitenkin muutamia korjauksia.

Kaavaselostuksessa todetaan, että suunnittelualueelta ei ole tiedossa rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Kaavakartalla osoitetaan kuitenkin kolme rakennusta sr-merkinnällä, joten kaavaselostusta tulee korjata.

Suojeltavia rakennuksia koskevaan kaavamääräykseen tulee lisätä mainita, että rakennusta ei saa purkaa, ja että ennen rakennusta muuttaviin toimenpiteisiin ryhtymistä tulee museoviranomaiselle varata tilaisuus lausunnon antamiseen.

Vapaa-aikatoimiala, museopalvelut

9.12.2020

Dnro 11324-2020
(11 05 02)

Rakennusalat vaikuttavat paikoitellen olevan hyvin lähellä rantaviivaa, lähimmillään ehkä noin 10 metrin päässä. Uudenkaupungin rakennusjärjestyksessä todetaan: "Rakennuksen etäisyyden rantaviivasta tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy, kuitenkin vähintään 30 metriä." Rakennusjärjestys ei ole sitova ohje ranta-asemakaavoituksen yhteydessä, mutta kertoo linjauksista, joita kaupunki on halunnut ranta-alueiden maisemien osalta tehdä. Ranta-asemakaavan mahdollistaman rakentamisen maisemavaikutuksia tulee arvioida tarkemmin ja rakennusalojen sijoittelua tarkastella kriittisesti. Erityisen haastavalta vaikuttaa rakentamisen sijoittaminen kapeaan Pitkäriutan saareen.

Turun museokeskus
Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo
museopalvelujohtaja

Juhani Ruohonen

Kokoelmat ja kulttuuriperintöyksikkö
intendentti

Maarit Talamo-Kemiläinen

Tiedoksi: Museovirasto, kirjaamo@museovirasto.fi
Varsinais-Suomen ELY-keskus,
kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi
Varsinais-Suomen liitto, kirjaamo@varsinais-suomi.fi



PÖYTÄKIRJANOTE

Maankäyttöjaosto

Sivu 1

§ 74

16.11.2020

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

Asia 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 tai ne ovat merkitykseltään vähäisiä. Maakuntakaavan ja sen tavoitteiden toteutuminen MRL 32 §:n mukaisesti on tästä huolimatta varmistettava.

1. Kaarinan kaupunki: Skanska Talonrakennus Oy:n ympäristö- ja maa-aineslupahakemus Kaarinan Nummenniityssä (M126/2020)
2. Laitilan kaupunki: Laitilan Erik Sorolaisen tien kiertoliittymän ja kortteleiden 5002, 5026 ja 442 asemakaavanmuutos (M140/2020)
3. Laitilan kaupunki: Laitilan Laessaaren asemakaavanmuutos ja laajennus (M146/2020)
4. Loimaan kaupunki: Loimaan Pärnämäenraitin asemakaavanluonnos (M136/2020)
5. Mynämäen kunta: Mynämäen Keskustan kortteleiden 180, 181 ja 199 asemakaavan muutos (M148/2020)
6. Oikeusministeriö: Asunto-osakeyhtiölain muutostarvetta koskeva arviomuistio (M152/2020)
7. Paimion kaupunki: Paimion Pakurlantien asemakaavanluonnos (M138/2020)
8. Raision kaupunki: Raisiokanjoni 2:n asemakaavanmuutosluonnos (M116/2020)
9. Salon kaupunki: Salon kaupungin rakennusjärjestyksen ehdotus (M129/2020)
10. Taivassalon kunta: Taivassalon Keräsaaren ranta-asemakaava (M131/2020)
11. Taivassalon kunta: Taivassalon Vähä-Kahiluodon ranta-asemakaavan 2 muutos (M147/2020)
12. Turvallisuus- ja kemikaalivirasto Tukes: Sibelco Nordic Oy:n kaivosluvan tarkistaminen Kemiönsaaren Sälkä-kaivospiirissä (M125/2020)
13. Uudenkaupungin kaupunki: Uudenkaupungin Hakametsän päiväkodin liikennejärjestelyjen asemakaavanmuutos (M130/2020)
14. Uudenkaupungin kaupunki: Välskärintie 2 alueen asemakaavanmuutosluonnos (M135/2020)
15. Uudenkaupungin kaupunki: Huuvarin ranta-asemakaava (M141/2020)
16. Uudenkaupungin kaupunki: Uudenkaupungin 5. kaupunginosan korttelin 7 tonttien 1 ja 2 asemakaavanmuutos (M145/2020)
17. Uudenkaupungin kaupunki: Uudenkaupungin Anenkarin ranta-asemakaavan muutosluonnos (M160/2020)
18. Vaasan hallinto-oikeus: Someron Pyölin Lehtimäen maa-aines- ja ympäristölupapäätöksestä tehty valitus (M153/2020)
19. Varsinais-Suomen ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue: Tiesuunnitelma Maantien 110 parantaminen rakentamalla kiertoliittymä maantien 181 liittymään Paimiossa (M114/2020)
20. Varsinais-Suomen ELY-keskus, liikenne ja infrastruktuuri -vastuualue: Tiesuunnitelma KT40 (E18 Turun kehätie) parantamiseksi rakentamalla Avantin eritasoliittymä, Lieto ja Kaarina (M142/2020)
21. Varsinais-Suomen ELY-keskus, ympäristö ja luonnonvarat -vastuualue: Turun Arkipiispantaloon rakennussuojeluasia (M143/2020)
22. Ympäristöministeriö: Hallituksen esitysluonnos rauhoitettujen eläinten aiheuttamien vahinkojen ennalta ehkäisemisestä ja korvaamisesta (M132/2020)

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

Ehdotus Maankäyttöjaosto päättää ilmoittaa em. tahoille, että liitto ei anna asioista lausuntoa.

Lähetetään: lausuntoa pyytäneiden kirjaamot

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

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa:

Turussa 19.11.2020

Pöytäkirjanpitäjä

Heli Mäkyne



PÖYTÄKIRJANOTE

Maankäyttöjaosto

§ 74

16.11.2020

Sivu 2

Päätös	Todettiin, että kohdan 22 mukainen Ympäristöministeriön lausuntopyyntö päätettiin § 68:ssa siirtää maakun- tahallituksen käsiteltäväksi
	Ehdotus hyväksyttiin.
Lisätietoja	suunnittelujohtaja Heikki Saarento, p. 040 7203 056, etunimi.sukunimi@varsinais-suomi.fi

Pöytäkirjaotteen oikeaksi todistaa: