


VASTINE

**UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI**  
**MÄNTYLÄN RANTA-ASEMAKAAVA**

Uudenkaupungin Mäntylän ranta-asemakaava on ollut ehdotuksena nähtävillä 14.12.2023-15.1.2024. Kaavaehdotuksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen lausuntoon

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Varsinais-Suomen ELY-keskus (19.1.2024):</b></p> <p><b>Kantatilamitoitus ja muunnetun rantaviivan laskeminen</b></p> <p>Kuten yllä on suunnittelutilanteen osalta kuvattu, on Uudessa kaupungissa vireillä ranta-alueiden osayleiskaavan vähäinen tarkistaminen kantatilalaskelman leikkausajan kohdan korjaamisen osalta. Kyseistä poistettavaksi aiottua merkintää ei ole enää sovellettu, eikä sitä tule soveltaa nyt lausunnolla olevassa ranta-asemakaavassakaan riippumatta siitä, tuottaako se emätilaselvityksessä erillaisen lopputuloksen vai ei.</p> <p>Kaavanlaatijan vastineissa on esitetty, että <i>"Laadittavana olevassa ranta-asemakaavassa Hylkykarilta ei siirretä tai poisteta rakennuspaikkoja. Emätilaselvityksessä Selkämeren kansallispuiston alue on esitetty mitoituksella 0 lay, eikä siellä edes näin ollen ole siirrettävää rakennusoikeutta. Hylkykarin osuudelle on luonnollisestikin vaikutusta, kun lasketaan koko emätilan alueella rakentamisesta vapaan rannan määrää."</i> ELY-keskus huomauttaa, että käytettäessä Hylkykarin saaren rantaviivaa mitoituksessa hyväksi, oltaisiin alueelle osoittamassa rakentamista, joka ei muutoin mitoituksen tai yleiskaavan vapaan rannan vaatimuksen mukaisesti olisi mahdollista. Jos rannan pituuteen perustuvalla mitoituksella perustellaan uuden rakennuspaikan muodostamista, on kyse rakennusoikeuden/paikan siirrosta. Mitoitukseen perustuvaa rakennusoikeutta mahdollisesti siirrettäessä ja käytettäessä, tulee myös sen alueen maanomistajan olla osallistettuna kaavan laadintaan.</p> <p>Hylkykarin saari on kokonaisuudessaan liitetty osaksi Selkämeren kansallispuistoa vuonna 2011, kun kansallispuisto perustettiin. Uudenkaupungin yleiskaavassa Hylkykarin koko saarelle on osoitettu merkintä SL (luonnonsuojelualue). Metsähallitus hallinnoi kyseistä maaluetta valtion puolesta.</p>	<p>Merkintä leikkausajankohdasta on osoitettu oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa. Oikeusvaikutteisen yleiskaavan merkintää ei voida ohittaa ranta-asemakaavaa laadittaessa, heränneistä korjaustarpeista huolimatta, ennen kuin oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa osoitettu merkintä on poistettu tai korvattu. Yleiskaavan muuttaminen tapahtuu maankäyttö- ja rakennuslain mukaisessa osallistuvassa ja vuorovaikutteisessa prosessissa. ELY-keskus, kunta tai muukaan viranomainen ei voi luonnollisestikaan kumota yleiskaavassa olevaa kaava-merkintää yksipuolisella päätöksellään. Yleisellä tasolla ELY-keskuksen antamaa ohjetta, että oikeusvaikutteisen yleiskaavan yksittäistä kaavamääräystä ei saisi noudattaa asemakaavaa laadittaessa, voidaan pitää outona ja valtiollista viranomaistoimintaa kyseenalaistavana.</p> <p>Kuten emätilaselvityksessä on osoitettu, emätilan 895-480-4-12 rekisteröintipäivämäärä on ollut 22.9.1960. Täten 15.10.1969 tilanjakotilanteen mukainen lopputulos on täysin nyt osoitettua vastaava.</p> <p>Emätilatarkastelu toteutetaan selvittämällä, millainen kiinteistöjaotus alueella on vallinnut valitun poikkileikkausajankohdan aikaan. Selvityksessä otetaan huomioon kiinteistönmuodostus poikkileikkausajankohdasta selvityksen laatimispäivän kiinteistönmuodostukseen asti. Emätilaselvitys laaditaan aina nimensä mukaisesti koko emätilan alueelle. Emätilaselvityksessä ei voida valikoida siinä esitettäviä kiinteistöjä sen mukaan, ovatko niiden maanomistajuussuhteet muuttuneet tai sijaitsevatko ne ranta-asemakaavaan mukaan otettavalla alueella. Kiinteistöjen poistaminen emätilaselvityksestä aiheuttaisi virheellisen laskelman, joka ei johtaisi maanomistajien kannalta tasapuoliseen kohteluun. Kuten emätilaselvityksestä käy ilmi, ja kuten jo kaavaluonnosvaiheen vastineessa on todettu, Hylkykarin emätilaan kuulunut osuus on osoitettu mitoituksella 0 (emätilaselvityksen kohta rak. oikeus, lay/km). Täten Hylkykarilla on vaikutusta ainostaan emätilan vapaan rantaviivan määrään. Hylkykarin osuus ei vaikuta emätilan alueen rakennusoikeuteen. Emätilaselvityksessä mitoitus muodostuu kerto-</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>ELY-keskus toistaa luonnosvaiheessa lausumansa ja korostaa, että kaavaselostuksessa esitettyjen laskelmien perusteella uuden loma-asuntojen korttelialueen osoittamiselle ei voida katsoa olevan perusteita, ja kyseinen rakennuspaikka tulee poistaa ranta-asemakaavaehdotuksesta.</p> <p>Asian uudelleen selvittämiseksi kaavanlaatija voi tehdä uudet laskelmat jättämällä Hylkkarin kiinteistön rantaviivan laskelmasta pois, käyttämällä oikeita läheisyyskerroimia rantaviivan laskennassa, ja oikeaa vakiintuneen käytänteen mukaista emätilavuotta yleiskaavan virheellisen määräyksen sijaan. Tarkistetun oikein tehdyn tarkastelun perusteella on kaavaratkaisua mahdollista arvioida uudelleen.</p> <p><b>Luonnonsuojelu</b></p> <p>Luontoselvitys on riittävällä tavalla selvittänyt alueen luontoarvot ja luontoselvityksen tulokset ovat pääosin huomioitu riittävällä tavalla kaavaehdotuksessa. ELY-keskus tulkitsee kuitenkin toisin kuin nyt on luontoselvityksessä esitetty, luontoselvityksen kuvion 10 luonnonsuojelulain tarkoittamaksi suojelluksi luontotyyppiä tervaleppämetsäksi. Kyseinen kuvio on kaava-alueen ulkopuolella, mutta koska se rajautuu AO-alueeseen, suosittelee ELY-keskus lisäämään AO-alueelle siltä osin kuin alue rajautuu kuvioon 10, alueen osan, joka tulee säilyttää puustoisena. Näin tervaleppämetsä turvataan paremmin. Kyseistä kaavamääräystä käytetään jo yhdellä RA-alueella. Lisäksi luo-1 alueiden määräystä tulee täydentää, jotta alueiden ominaispiirteet tulee turvattua paremmin. Määräykseen tulisi lisätä esim.: <i>Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.</i></p>	<p>malla kiinteistökohtainen mitoitusrantaviiva rakennusoikeudella. Hylkkarin kohdalla mitoitusrantaviiva kerrotaan siis osoitetulla kertoimella 0, joka luonnollisestikin muodostaa lopputuloksen 0, jolloin Hylkkarin alueelta ei muodostu rakennusoikeutta, jota olisi mahdollista siirtää kaava-alueelle.</p> <p>Edellisiin sekä jo kaavaluonnosvaiheen vastineessa osoitettuihin perusteluihin nojaten emätilaselvitys on laadittu vakiintuneen käytänteen mukaisesti ja oikeita kertoimia käyttäen. Ranta-asemakaavaehdotuksessa osoitettua rakennuspaikkaa ei ole tarpeen poistaa.</p> <p>Rantaviivan laskennassa käytetyt kertoimet ovat vastavat, mitä Uudenkaupungin kaupungissa on käytetty koko 2000-luvun ajan eli maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloajan. Mitoitusperusteiden suhteen kunnalla on laaja liikkumavara, kunhan mitoitusterusteita soveltaen laadittu kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ja perustuslain 6:ssä säädetyt vaatimukset (vrt. KHO:2013:110).</p>  <p>Hylkkari vuoden 1968 karttakuvassa, jossa emätilaan 895-480-4-12 Mäntylä kuuluva osuus on esitetty (tila 4<sup>12</sup>).</p> <p>Luontoselvityksen sivulla 7 on esitetty "Tervaleppämetsä on uudessa, kesäkuussa 2023 voimaan astuneessa, luonnonsuojelulaissa määritelty suojelluksi luontotyyppiä, mutta altaan patoaminen on muuttanut lepikon luonnontilaa". Lisätään AO-rakennuspaikalle puustoisena säilytettävä alueen osa.</p> <p>Täydennetään luo-1 alueen määräystä esitetysti.</p>

Turussa 2.4.2024

**Nosto Consulting Oy**

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pasi Lappalainen', with a large, stylized initial 'P'.

Pasi Lappalainen  
dipl.ins. YKS 742