

VASTINE

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI
MÄNTYLÄN RANTA-ASEMAKAAVA

Uudenkaupungin Mäntylän ranta-asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 7.9.-9.10.2023. Kaavaluonnoksesta saatiin Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineen lausuntoon

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Varsinais-Suomen ELY-keskus (23.10.2023):</p> <p>Kantatilamitoitus ja muunnetun rantaviivan laske- minen</p> <p>Uudenkaupungin yleiskaavassa on osoitettu luonnoksesta poiketen RA (loma-asuntoalue) ainoastaan suunnittelualueen itäosaan. Poikkeaminen yleiskaavasta edellyttää perusteluja.</p> <p>Kaavaselostuksen liitteenä olevasta kantatilaselvityksestä (emätilaselvitys) ilmenee, että kiinteistö Hylkykari II (895-480-0015-0001) kuuluu nykyisin osaksi Selkämeren kansallispuistoa, valtion omistuksessa olevaa, Metsähallituksen hallinnoimaa luonnonsuojelualuetta. Tästä huolimatta Hylkykarin rantaviiva on otettu mukaan vapaan rannan laskelmaan, kyseisen kiinteistön rannan osuuden ollessa 550 metriä laskelmassa mitoitettusta 960 metristä. Hylkykarin saari on kokonaisuudessaan liitetty osaksi Selkämeren kansallispuistoa vuonna 2011, kun kansallispuisto perustettiin.</p> <p>Uudenkaupungin yleiskaavassa Hylkykarin koko saarelle on osoitettumerkintä SL (luonnonsuojelualue). Merkinän määräyksen mukaan <i>”Alue on luonnonsuojelulain nojalla suojeltu tai suojeltavaksi tarkoitettu. Alueelle ei saa rakentaa rakennuksia, jotka saattavat turmella alueen luontoa ja vaikeuttaa alueen muodostamista luonnonsuojelualueeksi.”</i> Koska saarella ei ole rakennusoikeutta, ei sitä myöskään ole mahdollista siirtää toisaalle hyödyntämällä saaren rantaviivaa rantamitoituksessa.</p> <p>Yleisesti, jos rantaviivamitoitusta hyödyntäen rakennusoikeutta siirretään kiinteistöltä toiselle, tulee kaavamuu- tosalueeseen sisältyä molemmat kiinteistöt, ja kaavoituksessa mukana ovat molempien kiinteistöjen omistajat.</p> <p>Kantatilaselvityksestä (liite 4) käy ilmi, että muunnetun rantaviivan laskemisessa on käytetty läheisyyskertoimia, jotka eivät ole yleisesti käytössä olevan Etelä-Savon mallin mukaisia. Kerrointen ollessa huomattavasti lie- vempiä, on laskennallisen muunnetun rantaviivan pituus selvästi pidempi, ja siten myös tietyissä tilanteissa ns. väärän mitoituksen käyttäminen mahdollistaa tiiviimpää ranta-asutusta kuin mitä alueelle on alun perin mitoitus- vyöhykkeitä laadittaessa suunniteltu. Lisäksi uusi kiinteistö on sijoitettu siten, että vapaata rantaa jää alu- elle hyvin vähän. Kiinteistöjen väliin jäävää aluetta ei</p>	<p>Hylkykarin rantaviiva on 1.1.1985 tilanjakotilanteessa ollut osa Mäntylän emätilan rantaviivaa. Kiinteistö Hylkykari II on kuulunut 22.9.1960 rekisteröidylle Mäntylän kantakiinteistölle (895-480-4-12).</p> <p>Emätilaselvitys on laadittu vakiintuneen, Varsinais-Suomessa käytössä olevan käytännön mukaisesti. Laadittavana olevassa ranta-asemakaavassa Hylkykarilta ei siirretä tai poisteta rakennuspaikkoja. Emätilaselvityksessä Selkämeren kansallispuiston alue on esitetty mitoituk- sella 0 lay, eikä siellä edes näin ollen ole siirrettävää rakennusoikeutta. Hylkykarin osuudelle on luonnollisesti- kin vaikutusta, kun lasketaan koko emätilan alueella rakentamisesta vapaan rannan määrää.</p> <p>Selkämeren kansallispuiston alueella mitoittavana rantaviivana on huomioitu ainoastaan emätilaan 1.1.1985 kuulunut osuus. Sillä, onko alue nykypäivänä osa kansallispuistoa, ei emätilaselvityksessä ole merkitystä.</p> <p>Lisäksi selvennyksenä voidaan todeta, että vaikka emätilaselvitys olisi laadittu oikeusvaikutteisen yleiskaavan kaavamääräyksestä poiketen vuoden 1969 tilanteen mukaan, selvityksen lopputulos olisi nyt osoitettua vastaava.</p> <p>Käsillä olevassa ranta-asemakaavamuutoksessa käytetyt kertoimet ovat vastaavat, mitä Uudenkaupungin kaupungissa on käytetty koko 2000-luvun ajan eli maankäyttö- ja rakennuslain voimassaoloajan. Mitoitustapojen suhteen kunnalla on laaja liikkumavara, kunhan mitoitustapojen soveltaen laadittu kaava täyttää maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:ssä ja perustuslain 6:ssä säädetyt vaatimukset (vrt. KHO:2013:110).</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>voi vapaan rannan mitoitukseen laskea, sillä rakennusten lähellä sijaitsevat ranta-alueet eivät juurikaan mahdollista yleistä virkistyskäyttöä.</p> <p>Edelle todetusta johtuen, ja kaavaluonnoksen selostuksessa esitettyjen laskelmien perusteella, ei uuden loma-asuntojen korttelialueen osoittamiselle voida katsoa olevan perusteita. K.o. rakennuspaikka tulee poistaa.</p> <p>Luonnonsuojelu</p> <p>Koska luontoselvitystä ei vielä ole tehty, ELY-keskus lausuu tarkemmin luonnonsuojelun osalta, sen valmistuttua.</p> <p>Yleisesti voidaan kuitenkin luonnonsuojelun osalta todeta, että Suomi on osaltaan sitoutunut EU:n biodiversiteettistrategiaan, jonka tavoitteena on pysäyttää luontokato ja kääntää luonnon monimuotoisuuden kehitys myönteiseksi vuoteen 2030 mennessä. Euroopan komissio julkaisi viime vuonna ehdotuksen ennallistamisasetukseksi, eli niin kutsutuksi luonnon tilan parantamista koskevaksi asetukseksi. EU:n ennallistamisasetus tähtää osaltaan EU:n biodiversiteettistrategian tavoitteiden täyttämiseen. Ennallistamisasetusehdotuksen tavoitteena on parantaa luonnon tilaa laajasti eri ympäristöissä sekä suojelualueilla että niiden ulkopuolella. Luontokadon pysäyttämisen on tästä syystä perusteltua olla yksi keskeinen tavoite maankäyttöä suunniteltaessa, tulee esim. pyrkiä säilyttämään luonnontilaista kasvillisuutta. Luontoarvoja on myös tarpeen yleisesti punnita laajemmin ja monipuolisemmin kuin pelkästään ns. lakikohteiden tunnistuksella, mikä edellyttää myös luontoselvityksen laatijoilta laajempaa tarkastelutapaa selvityksien tulosten kuvauksissa.</p>	<p>Uuden lomarakennuspaikan länsipuolelle jää vapaata, maa- ja metsätalousalueeksi osoitettua ja virkistyskäyttöön soveltuvaa yhtenäistä rantaviivaa yli 400 metriä. Koko kaava-alueen rantaviivasta on maa- ja metsätalousalueeksi osoitettu yli puolet.</p> <p>Edellä esitetyin perustein ei rakennuspaikan poistamiselle ole nähty tarvetta. Emätilalla on käyttämätöntä rantarakennusoikeutta 1 loma-asuntoyksikköä, joka on mahdollista hyödyntää ainoastaan kiinteistön 895-480-15-4 Mäntylä alueella.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p>

Turussa 27.11.2023

Nosto Consulting Oy



Pasi Lappalainen
dipl.ins.