



28.11.2017

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

Viite: lausuntopyyntö 6.10.2017

Lausunto Petsamon ranta-asemakaavasta, luonnosvaihe

KAATAHANKE

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on mahdollistaa omarantaisen matkailua palvelevien rakennusten korttelialueen (RM-1) toteutuminen sekä kolmen omarantaisen lomarakennuspaikan (RA 3 ja RA-4) rakentuminen. Yksi rakennuspaikoista sijaitsee saarella. RM-1 alueelle on tavoitteena mahdollistaa nykyisten rakennusten lisäksi enintään yhdeksän 80 m²:n suuruista saunallista lomarakennusta. Muu ranta-alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ulkoilun ohjaamisen tarvetta (M-1) tai ympäristön säilyttämistarvetta (MY), joilla ei ole rakennusoikeutta yhtä maa- ja metsätaloutta palvelevaa 100 kerros-m² rakennusala lukuun ottamatta. Kokonaisrakennusoikeus RA-alueilla on rakennuspaikkakohtaisesti 150 k-m² ja RM-1 alueella 900 k-m².

SUUNNITTELUTILANNE

Maakuntakaava

Alueella on voimassa 20.3.2013 vahvistettu Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaava. Suunnittelualue on siinä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on erityisiä matkailun ja virkistykseen kehittämistarpeita. Alue kuuluu lisäksi Uudenkaupungin saariston luontoalueeseen, jolla tulee edistää ja turvata luonnonarvoja.

Yleiskaava

Uudenkaupungin yleiskaava on vuodelta 1994. Yleispiirteisessä yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntoaluetta (RA) sekä maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, jolla on ulkoilun

ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja (MU). Suunnittelualueen halki kulkee ohjeellinen ulkoilureitti.

Rantarakentamisen osalta alue kuuluu yleiskaavan mitoitusalueeseen III, jolla loma-asuntorakentamisen mitoituksena käytetään 4 loma-asuntoa rantakilometriä kohti, ellei alueen pinta-ala edellytä pienempää mitoitusta. Rantaviivasta vähintään 60 % tulee jättää rakentamisesta vapaaksi.

ELY-KESKUKSEN KANNANOTTO

Mitoitus

Rantarakentamisen mitoittaminen perustuu Uudenkaupungin yleiskaavassa määritettyihin mitoitusperusteisiin, jossa emätilatarkastelun poikkileikkausvuodeksi mainitaan 1985. Mitoitusrantaviivan laskemiseen on annettu vastarannan läheisyys huomioon ottava ohje. Pinta-ala toimii rakennusoikeutta rajaavana tekijänä pienillä emätiloilla.

Yleiskaavan mukainen kantatilavuosi 1985 on ollut kaavan laatimisen aikaan alle 10 vuoden mukainen, lähellä olemassa olevaa kiinteistöjaotusta oleva tilanne eikä se perustu loma-asutuksen syntymiseen alueelle tai muuhunkaan perusteeseen, mikä liittyisi maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseen tai ranta-asemakaavan sisältövaatimusten täyttämiseen. ELY-keskuksen käsityksen mukaan tätä yleiskaavassa esitettyä tarkasteluajankohtaa ei myöskään missään vaiheessa ole pidetty Uudessakaupungissa keskeisenä tai määrävänä lähtökohtana alueen ranta-asemakaavoituksessa tai poikkeamiskäytännössä.

Vaikka emätilatarkastelussa käytettäisiin Uudessakaupungissa vakiintunutta poikkileikkausvuotta 1969, ei asialla olisi kuitenkaan tämän kaavahankkeen osalta merkitystä. Rantaviivan muuntaminen ja loma-asuntoyksikköjen laskeminen on tehty yleiskaavaa ja muutoinkin hyväksyttävää tapaa noudatellen. Ranta-asemakaavaa varten tehdystä mitoitus tarkastelusta ei ole rakennuspaikkojen määrän osalta huomautettavaa.

Mitoitustarkastelun perusteella kaava-alueelle on osoitettu kolme omarantaista loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä matkailupalvelujen aluetta, jolle on keskitetty emätilan noin kolme rantarakennusoikeutta. Vapaan rannan osuudeksi jää yleiskaavan edellyttämä määrä, yli 60 % rantaviivasta. Vapaa ranta myös muodostaa riittävän pituisia yhtenäisiä kokonaisuuksia, jolloin jokamiehenoikeudella tapahtuva rannan käyttö on turvattu.

Omarantaisilla loma-asunnon rakennuspaikoilla rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus noudattaa Uudenkaupungin rakennusjärjestystä. Rakennusoikeus noudattaa yleisesti Uudessakaupungissa käytettyä, lukuun ottamatta tilan Virpkartenkari 1:70 rakennuspaikkaa, joka sijaitsee saarella. Tämän rakennuspaikan osalta rakennusoikeuden tulisi rakennuspaikan saariluonne huomioon ottaen olla pienempi. Vastaavilla rakennuspaikoilla näyttäisi

Uudessakaupungissa käytetyn kokonaisrakennusoikeutena 120 kerrosneliömetriä, josta loma-asunnon kerrosala saa olla enintään 75–80 m².

Matkailupalvelujen alueen loma-asuntoyksikköjä laskettaessa kaavoittaja on käyttänyt peruslukuna omarantaisten lomarakennuspaikan kokonaiskerrosalaa 150 m². Kolmen loma-asuntoyksikön yhteenlaskettu kerrosala on kerrottu kahdella. Tämän perusteeksi on esitetty sitä, ettei RM-1 alueella rakennusaloja eroteta itsenäisiksi kiinteistöiksi, alueen käyttö on suunniteltu yhdeksi kokonaisuudeksi ja alue on tarkoitettu palvelemaan yhteisöjen virkistyskäyttöä.

Koska RM-alue varaa käytännössä rantaa yhtä paljon kuin rakennusoikeuden perustana olevat kolme omarantaista rakennuspaikkaa varaisivat, esitetty 900 kerrosneliömetrin rakennusoikeus ei vaikuta perusteeltaan kestävältä. Maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteutumiseksi rakennusoikeuden tulisi olla selvästi lähempänä mitoittavaa 450 k-m²:iä. Vastaavien vaikutuksiltaan tavanomaisesta loma-asumisesta poikkeavien matkailupalvelujen alueiden sijainti ja mitoitus tulisi tutkia yleiskaavatasoisella tarkastelulla koko kaupungin tai riittävän kokoisen osa-alueen tarkastelumittakaavassa, eikä paloittain ranta-asema-kaavoituksella.

Luonnonsuojelu

Kaavanlaadinnan yhteydessä on tehty luontoselvitys, jossa tunnistetut luonnonsuojelullisesti merkittävät kohteet on merkitty kaavaan asianmukaisin merkinnöin. Selvitystä voidaan pitää riittävänä.

Virkistyskäyttö

Pääosa kaavoitettavasta alueesta on osoitettu yleiskaavan mukaisesti maa- ja metsätalousalueena, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Kaavakartalta puuttuu vuonna 2015 toteutettu Petsamon luontopolku. Kaavaselostuksesta ei käy myöskään ilmi, miten kaava tukee yleiskaavassa esitetyn ulkoilureitin ja muun ulkoilun ohjaamistarpeen toteutumista.

Jatkosuunnittelu

ELY-keskus pyytää lähettämään laadittavan kaavaehdotuksen asiakirjat mahdollista lausuntoa tai työneuvottelua varten.

Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Yksikön päällikkö

Anna-Leena Seppälä

Ylitarkastaja

Juha Mäkelä

Tämä asiakirja on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Seppälä Anna-Leena 28.11.2017 16:16

Esittelijä Mäkelä Juha 28.11.2017 13:38



HS/em

20.11.2017

Arvoisa vastaanottaja

Varsinais-Suomen liiton maankäyttöjaosto päätti kokouksessaan 20.11.2017 § 94, että seuraavat lausuntopyynnöt eivät anna aiheutta Varsinais-Suomen liiton lausunnon antamiseen, koska liitolla ei ole niistä huomautettavaa eivätkä ne ole ristiriidassa Varsinais-Suomen maakuntakaavoituksen tai muun suunnittelun kanssa.

1. Helsingin seudun liikenne HSL: MAL 2019 -suunnitelman arviointiohjelmaluonnos (M185/18.10.2017)
2. Kaarinan kaupunki: Piispanristin Prismen asemakaavan muutos (M157/14.9.2017)
3. Kemiönsaaren kunta: Dragsfjärdin kirkonkylän korttelin 339 asemakaavanmuutos (M164/22.9.2017)
4. Kustavin kunta: Leppäkarin ranta-asemakaavan muutos (M165/22.9.2017)
5. Maa- ja metsätalousministeriö: Komission ehdotus Itämeren kalastusmahdollisuuksista vuodelle 2018 (M150/31.8.2017)
6. Maa- ja metsätalousministeriö: Luonnos eräiden rajavesistösojpmusten täytäntöönpanosta annettavaksi laiksi (M181/16.10.2017)
7. Maa- ja metsätalousministeriö: Luonnos hallituksen esitykseksi yhteisen kalastuspolitiikan seuraamusjärjestelmästä ja valvonnasta annetun lain muuttamiseksi (M186/19.10.2017)
8. Marttilan kunta: Myllyvainion asemakaavaluonnos (M182/18.10.2017)
9. Naantalin kaupunki: Asemakaavan muuttaminen Luolalan teollisuusalueella, Mauste-Sallinen Oy (M152/1.9.2017)
10. Naantalin kaupunki: Yli-Kaivolän asemakaava (M158/15.9.2017)
11. Opetus- ja kulttuuriministeriö: Luonnos hallituksen esityksestä laiksi muinaismuistolain muuttamisesta (M170/4.10.2017)
12. Paimion kaupunki: Paimion tiilitehtaan asemakaavanmuutosluonnos (M151/30.8.2017)
13. Paimion kaupunki: Poikintien asemakaavan muutosehdotus (M174/9.10.2017)
14. Paraisten kaupunki: Älöntien Saaristotien liittymän asemakaavanmuutos (M176/12.10.2017)
15. Paraisten kaupunki: Nauvon Haverön ranta-asemakaavanmuutos (M177/12.10.2017)
16. Paraisten kaupunki: Houtskarín yleiskaavanmuutos (M178/12.10.2017)
17. Paraisten kaupunki: Vapparintien liikekorteileiden asemakaava (M189/26.10.2017)
18. Paraisten kaupunki: Norrbackan ranta-asemakaavaehdotus (M171/6.10.2017)
19. Pyhärannan kunta: Laajan-Kairanpään ranta-asemakaavanmuutos (M153/1.9.2017)
20. Pyhärannan kunta: Ihoden asemakaavan muutos ja laajennus kaavaluonnos (M195/6.11.2017)
21. Pöytyän kunta: Yläneen taajaman koillisosan asemakaavan muutos ja laajennus (M148/30.8.2017)
22. Raisen kaupunki: E18 Länsiosan asemakaavanluonnos (M162/19.9.2017)
23. Taivassalon kunta: Tasalan ranta-asemakaavan muutos (M159/15.9.2017)
24. Turun kaupunki: Kakolan tornin asemakaavanmuutoksen muuttunut OAS (M140/11.8.2017)
25. Turun kaupunki: Herttuankulman asemakaavaehdotus (M169/4.10.2017)
26. Turun kaupunki: Kakolan tornin asemakaavanmuutos (M183/18.10.2017)
27. Turun kaupunki: Telakan liittymän asemakaavanmuutos (M184/18.10.2017)



28. Uudenkaupungin kaupunki: Satama-Telakka-Kainpirtti -asemakaavamuutosprosessin aloittaminen (M160/15.9.2017)
29. Uudenkaupungin kaupunki: Rantamäen ranta-asemakaavaluonnos (M166/26.9.2017)
30. Uudenkaupungin kaupunki: Petsamon ranta-asemakaava (M173/9.10.2017)
31. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Tiesuunnitelma maantien 1930 parantamiseksi rakentamalla jalan-
kulkua- ja pyöräilyväylä Mynämäellä (M110/8.6.2017)
32. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Vt 2 Pori-Helsinki -kehittämisselvitys (M131/7.7.2017)
33. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Valtatien 9 ja maantien 213 parantaminen sekä Lamminpuiston ali-
kulkukäytävän ja siihen liittyvien jalankulku- ja pyöräteiden rakentaminen, Loimaa (M149/31.8.2017)
34. Varsinais-Suomen ELY-keskus: Lunastuslain mukainen kuuleminen (M163/19.9.2017)
35. Vehmaan kunta: Vinkkilän Margareeta-kodin asemakaavanmuutos (M190/27.10.2017)

Varsinais-Suomen liitto

Maankäyttöjaosto

Juha Rantasaari
puheenjohtaja

Erika Mäkeläinen
sihteeri

Jakelu

1. tuire.valkonen@hsl.fi; 2. Kaarinan kaupungin kaupunkikehityslautakunta; 3. plan@kimitoon.fi; 4. Kus-
tavin kunnanhallitus; 5.–7. kirjaamo@mmm.fi; 8. kunta@marttila.fi; 9.–10. kirjaamo@naantali.fi; 11. kirjaamo@minedu.fi; 12. – 13. kaavalausunnot@paimio.fi; 14.–18. [rakennus-ymparistolautakunta@parai-
nen.fi](mailto:rakennus-ymparistolautakunta@parai-
nen.fi); 19.–20. kunta@pyharanta.fi; 21. kunta@poytya.fi; 22. tekninen@raisio.fi; 23. [kirjaamo@taivas-
salo.fi](mailto:kirjaamo@taivas-
salo.fi); 24.–27. kaupunkisuunnittelu@turku.fi; 28. kaupunginarkkitehti Leena Arvela-Hellen, [leena.arvela-
hellen@uusikaupunki.fi](mailto:leena.arvela-
hellen@uusikaupunki.fi); 29.–30. kirjaamo@uusikaupunki.fi, annakaarina.lamminpaa@uusikaupunki.fi; 31.–34. kirjaamo.varsinais-suomi@ely-keskus.fi, 35. vehmaan.kunta@vehmaa.fi

Tiedoksi:

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

MIELIPIDE 1

Huomautus kaavaluonnoksesta

Olen aiemmin lähettänyt mielipiteeni kaavaluonnoksesta.

Pysyn edelleen mielipiteessäni, jossa olen ilmoittanut, että uudet 9 rakennusta tuovat lisää väkeä alueelle, jolloin myös naapureiden mökkirauha voi häiriintyä.

Omalla tontillani [REDACTED] syttyi joku vuosi sitten tulipalo.

Epäilen tontilla vierailleen tupakoitsijoita ja olen huomannut, että MHY:n vieraat liikkuvat runsain joukoin alueella.

MHY:n rakennussuunnitelmat eivät edesauta alueen muiden asukkaiden elämisen mukavuutta.

Uudenkaupungin kaupunki
Kirjaamo
PL 20
23101 Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupunki
08. 11. 2017
Diiri 96/10.02.04/2013

7.11.2017

Asia: Huomautuksemme Petsamon ranta-asemakaavan kaavaluonnoksesta Versio 0.9.

Uudistamme kaiken sen mitä olemme tästä asiasta aikaisemmin 24.03.2013 antamassamme huomautuksessa todenneet.

Vaatimus Nro 1:

Ranta-asemakaava ehdotus tulee kiinteistön Petsamo 1:31 osalta hylätä yleiskaavan vastaisena. Kiinteistölle ei tule hyväksyä nykyistä kaavamääräystä (RA) laajempaa rakennusoikeutta, jota kaavaluonnoksessa esitetty rantakaavan lähes kaupunkimainen matkailua palveleva korttelialue (RM-1) merkitsisi yhdeksällä 80 neliömetrin suuruisella uudella loma-asunnolla.

Perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää perusteltua syytä yleiskaavasta poikkeamiseen. Myös pöytäkirjassa 12.6.2015 aloitusvaiheen viranomaisneuvottelusta on todettu "Poikkeaminen yleiskaavan mukaisesta kaavamerkinnästä RM-alueen osalta tulee perustella kaavaselostuksessa". Kaavaluonnoksessa ei tällaista perusteltua syytä ole esitetty, joten kaavamuutos on tältä osin em. lain ja pöytäkirjamerkinnän vastainen. Kaavaselostuksen toteamusta, että hakijana on säätiö, jonka osallisten virkistystoimintaa varten kaava pitää muuttaa RM-alueeksi ei voi olla lain tarkoittama perusteltu syy. Havaintojen mukaan nykyistenkin tilojen ympärivuotinen käyttö on niin vähäistä, ettei lisäkapasiteetin tarvetta voi olla yli RA-kaavan rakennusoikeuden. Lisäksi "säätiön osallinen" on käsitteenä täysin epämääräinen eikä sitone ketään tai rajaa mitään.

Kaavamuutos ei olisi myöskään kansalaisten yhdenvertaisuusperiaatteen mukaista. Kaavaluonnos (RM-1) poikkeaa täysin luonnon puolesta herkillä ulkosaaristoalueella tähän asti tiukasti noudatetuista kaavamääräyksistä (RA). Säätiö ei voi olla muihin kansalaisiin nähden etuoikeutetussa asemassa.

On selvää, että uusien loma-asuntojen myötä alueelle tulee lisää 40-50 ihmistä kotieläimeen kuluttamaan herkkää luontoa ja häiritsemään alueella liikkumisellaan ml rauhoitettujen ja uhanalaisten lintujen pesintää. On myös oletettavaa, että tällaisen toiminnan seurauksena lähikiinteistöjen arvo alenee joten kaavamuutoksella on myös taloudellista vaikutusta, joka ei ole hyväksyttävää.

Väistämättä tulee mieleen, että kaavamuutoksen todellinen tarkoitus onkin vain nostaa kiinteistön arvoa mahdollisesti tulevaa realisointia varten.

Vaatimus Nro 2:

Ennen kaavaehdotuksen tekemistä alueella on tehtävä huomattavasti monipuolisempi ja laaja-alaisempi luontoselvitys kuin mikä kaavaluonnoksessa (Hinneri) on esitetty. Mikäli näin ei menetellä kaavamennettely on maankäyttö- ja rakennuslain vastainen.

Liitteenä . käsitys luontoselvityksen riittävydestä.

Perustelut:

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaan luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyttäminen on maankäytön suunnittelun keskeisiä tavoitteita. Lain 9 §:n mukaan vaikutusselvitykset on tehtävä koko sillä alueella, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Prof. Hinnerin laatima luontoselvitys koskee pääasiassa vain Petsamo 1:31 tilaa ja on keskittynyt pelkästään kasvillisuuteen ja luontotyyppelhin. Lintujen ja muiden eläinten suojelutarvetta ei ole käsitelty ollenkaan. Kaavalla voidaan luonnollisesti arvioida olevan vaikutusta ainakin koko sen alueen luontoon, joka rajoittuu osallisten kiinteistöihin. Jos kaavalla kerran arvioidaan olevan vaikutusta osallisiin niin on itsestään selvää, että sillä on oleellista vaikutusta myös tämän alueen luontoon.

Lisäksi kiinteistö rajautuu vesialueeseen (Ukonpuhti), jonka prof. Hinneri on selvityksessään määritellyt tyypiltään fladaksi. Flada on luontonsa puolesta erittäin arka eikä kestä lisääntyvää häirintää jota kaavan toteutumisen myötä automaattisesti tulisi. Tämä edellyttää koko flada-alueen ottamista vaikutusselvityksen kohteeksi.

Kaavan vaikutusalue kuuluu ainakin 25 Suomessa uhanalaiseksi (ns. Punainen lista ja lintudirektiivin liite I) määritellyn lintulajin elinpiiriin. Puolet näistä täyttävät Suomen Lintuatlaksen pesimäindeksin määritelmät. Tällaisia lajeja ovat mm. Tukkasotka, Punajalkaviklo, Pikkulokki, Naurulokki, Lapintiira, Kalatiira, Isokoskelo, Tukkakoskelo ja Mustakurkku-uikku.

Kaavaluonnoksessa ei ole myöskään selvitetty siinä esitetyn vaihtoehtoisen O-vaihtoehdon vaikutuksia ympäristöön ja luontoon.

Vaatimus Nro 3:

Kaavaluonnoksessa todetaan alueen sisältyvän Natura 2000 rantojensuojeluohjelmaan, Uudenkaupungin saaristo FI0200072, maakuntakaavassa sl 638. Tulee selvittää mikä vaikutus kaavamuutoksella on rantojensuojeluohjelman toteuttamiseen.

Perustelut:

Rantojensuojeluohjelmaa toteutetaan lainsäädännön mukaan lähinnä suojelupäätöksiin, jossa yhtenä tekijänä mainitaan lintudirektiivin liitteessä I mainittujen lintujen suojelu. Kuten edellä on todettu alueella esiintyy useita liitteessä mainittuja suojeltavia lintulajeja.

Vaatimus Nro 4:

Mikäli kaavamuuotos vastoin käsitystämme kuitenkin hyväksytään, kaavalle tulisi asettaa seuraavat ehdot:

-ranta-alueelle ei saa rakentaa uusia laituripaikkoja tai muita rakennelmia, se pitää määrätä luonnontilaiseksi

-jos rakennusoikeus palautetaan RA-kaavan mukaiseksi rakennuspaikkojen tulee olla kaavaluonnoksessa esitetyllä rakennusalueella

-kaavapäätöksessä tulee rajata pois mahdollinen kaupallinen liiketoiminta kuten esimerkiksi majoitus- ja ravitsemisliiketoiminnan harjoittaminen.

Asia: Petsamon Ranta-asemakaava, Kaavaluonnos Versio 0.9

Lausunto:

Olen pyynnöstä _____, j. tutustunut em. Kaavaluonnokseen ja siihen sisältyvään prof. Hinnerin laatimaan luontoselvitykseen.

Kasvillisuuteen ja luontotyypeihin keskittyvä luontoselvitys on ansiokas ja ympäristökeskus on todennut sen yhteisneuvottelussa riittäväksi. Kaavaselvitys ei kuitenkaan käsittele lainkaan muuta eliölajistoa ja luonnonarvoja, eikä kaavan vaikutuksia ympäröivään lähialueeseen. Kaava-alueeseen rajoittuvan eteläpuolisenmerenlahden linnustossa pesii linnustoa hyvin tuntevan _____ mukaan mm. useampia EU:n lintudirektiivin lajeja, mm. pikkulokki ja mustakurkku-uikku, joka on tuoreimman kansallisen uhanalaisluokituksen (Rassi ym. 2015) mukaan luokiteltu erittäin uhanalaiseksi (EN). Laajempaa selvitystä ja/tai vaikutuksen arviointia puoltaa myös Natura-alueiden ja kansallispuiston läheisyys, sekä rantojensuojeluohjelmaan kuuluminen.

Ottaen huomioon alueen ja rantaviivan laajuuden ja luonteen, olisi kattavamman luontoselvityksen tekeminen vastaavalle alueelle ollut paremmin nykykäytännön mukaista.

10.11.2017

Dnro 96/10.02.04/2013

Uudenkaupungin kaupunki
Kirjaamo
PL 20
23510 Uusikaupunki

Asia: Huomautus Petsamon Ranta-asemakaavasta

Vaatimukset:

1. Ranta-asemakaavaehdotus tulee tilan Petsamo 1:31 osalta hylätä selvästi yleiskaavan vastaisena.
2. Mikäli kaavamuutosta ei hylätä tulee sen käsittely keskeyttää ja edellyttää lain vaatiman alueellisesti riittävän sekä kasveja että eläimiä koskevan ympäristöselvityksen hankkimiseksi.
3. Kaavan vaikutuksista tulee tehdä Luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittama Natura-arviointi.
4. Mikäli tilalle kuitenkin tehdään RM- kaava, tulee rakennusoikeus rajata yleiskaavan mukaiseksi, 450 k-m2. Lisäksi RM-1 alueelle tulee merkitä laituripaikka nykyisen laiturin kohdalle ja merkitä kaavamääräyksiin, ettei RM-1 ja M-1 alueen rantaan saa tehdä rakennuksia ja että rannan puusto tulee säilyttää. Kaavamääräyksellä tulee RM-1 alue varata vain omistajayhteisön osallisten käyttöön.

Perustelut:

Yleiskaavasta poikkeamiseen ei ole lain edellyttämää perusteltua syytä.

Uudenkaupungin yleiskaavan tavoitteissa todetaan, että osayleiskaavan merkittävimpiä tehtäviä, taajama-alueiden ulkopuolella, on loma-asutuksen ja vapaa-alueiden määrittely. RA-alueiden rakennusoikeus on yksiselitteisesti määriteltä.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää perusteltua syytä yleiskaavasta poikkeamiseen. Myös viranomaisneuvottelussa 12.6.2015 on selvästi todettu, että poikkeaminen yleiskaavan RA- määräyksestä on perusteltava kaavaselostuksessa. Kaavaselostuksessa perusteena on esitetty, että hakija on säätiö, jonka osallisten virkistystoimintaa varten kaava muutetaan RM- alueeksi. Kuitenkin säätiön nykyisen loma-asunnon varauskirjasta ilmenee, että osallisten varauksia tilaan on hyvin harvoille päville. Saman on voinut havaita myös alueen käytön seurannassa. Koska metsänhoitoyhdistyksistä annetun lain muutoksen johdosta myös metsänhoitoyhdistysten jäsenmäärä on laskenut 20 %, on ilmeistä, että jo yleiskaavan antama mahdollisuus lisärakentamiseen riittää hyvin jäsenten tarpeisiin.

Toisena perusteena on esitetty, että muuallakin Uudenkaupungin alueella on RA- alueita muutettu RM - alueiksi. Yleiskaava sisältää useita RM- alueita, joten myös tältä osin maankäyttö on yleiskaavassa selvitetty. Mikäli aiemmin on tehty väitettyjä muutoksia, on laki edellyttänyt jokaisessa tapauksessa erikseen perustelujen selvittämisen, eikä mitään muutosautomaattia ole voinut syntyä.

Mitenkään asiaa perustelematta on rakennusoikeus tällä tilalla kerrottu kahdella, jonka lisäksi esitetään 100 k-m2 varastorakennuksen rakennusoikeutta. Yleiskaavan mukainen rakennusoikeus kasvaa siis 450 neliöstä 1000 neliöön.

Hallituksen esityksessä Maankäyttö- ja rakennuslaiksi (54§) todetaan, että yleiskaavan ratkaisusta voidaan poiketa vain rajoitetusti. Nyt esitetty kaavamuutos poikkeaa yleiskaavan alueen suunnittelusta oleellisesti.

Yleiskaavasta poikkeaminen ehdotetulla tavalla heikentäisi luonnon monimuotoisuutta ja muiden luontoarvojen säilyttämistä oleellisesti koko Ukonlahdella ja Ruotsinluodon länsipuolisella alueella, Palmletot.

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaan luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyttäminen on maankäytön suunnittelun keskeisiä tavoitteita. Lain 9 §:n mukaan vaikutusselvitykset on tehtävä koko sillä alueella, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Yhdeksän uuden 80 m² suuruisen vuokramökin avulla tavoiteltava väkimäärä lisäisi oleellisesti ihmisten aiheuttamaa pysyvää häiriötä luonnolle. Tällä hetkellä alueella on 35 mökkiä. mökkien määrä lisääntyisi yli 20 % ja vuokramökkien luonteen vuoksi asutuksen häiriö selvästi tätä enemmän.

Ehdotukseen sisältyvä luontoselvitys on huolellisesti laadittu, mutta selvästi riittämätön. Luontoselvitys ei koske lainkaan eläimistöä. Lisäksi selvitys ei kata koko sitä aluetta, johon kaavanmuutoksen tuoma häiriö vakavasti kohdistuisi, eli Ukonlahden ja Palmlettojen muodostamaa matalaa fladaa, jossa pesii useita uhanalaiseksi luokiteltuja lintulajeja. Erityisesti tällä alueella olevat Maantaustankartta ja Palmletot edustavat Selkämeren kansallispuiston suojelutavoitteissa mainittuja välisaariston harvoja rakentamattomia lintujen pesimäluotoja.

Natura-rantojensuojeluohjelman tavoitteena on lisätä luontotyyppien ja lajien elinympäristön häiriötöntä pinta-alaa. Kaavaehdotuksen toteutuminen vaikeuttaisi selkeästi näiden tavoitteiden saavuttamista.

Ehdotus rikkoo maanomistajien yhdenvertaisen ja tasapuolisen kohtelun vaatimuksia.

Ilman Maankäyttö- ja rakennuslakiin tai muuhun lainsäädäntöön liittyvää perusteltua syytä tilan Petsamo 1:31 omistajalle on ehdotuksessa annettu yleiskaavaan nähden yli kaksinkertainen rakennusoikeus. Tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi vastaavaa kohtelua kaikille sitä haluaville. Sillä, että hakijana on säätiö, ei voi olla määräävää vaikutusta lopputulokseen. Tällainen lakiin perustumaton yhdenvertaisuuden loukkaus heikentää oleellisesti luottamusta viranomaisten toimintaan ja koko maankäytön suunnittelun perustaan. Tässä tapauksessa viranomaisten toiminnan tasapuolisuudelle asetetaan erityiset vaatimukset, koska maanomistaja käytännössä edustaa vaikutusvaltaista poliittista tahoa.

Uudenkaupungin kaupunki

Kirjaamo

PL 20 23501 Uusikaupunki

Uudenkaupungin kaupunki

10. 11. 2017

Dnro 96/10.02.04/2013

Asia: Huomautus Petsamon Ranta-asemakaavasta

Vaatimukset:

1. Ranta-asemakaavaehdotus tulee tilan Petsamo 1:31 osalta hylätä selvästi yleiskaavan vastaisena.
2. Mikäli kaavamuutosta ei hylätä tulee sen käsittely keskeyttää ja edellyttää lain vaatiman alueellisesti riittävän sekä kasveja että eläimiä koskevan ympäristöselvityksen hankkimiseksi.
3. Kaavan vaikutuksista tulee tehdä Luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittama Natura-arviointi.
4. Mikäli vastoin oletustani tilalle tehdään RM-kaava, rakennusoikeus tulee rajata yleiskaavan mukaiseksi, 450 m². Lisäksi RM-1 alueelle tulee merkitä laituripaikka nykyisen laiturin kohdalle ja merkitä kaavamääräykseen, ettei RM-1 ja M-1 alueen rantaan saa tehdä rakennuksia ja että rannan puusto tulee säilyttää. Kaavamääräyksellä tulee RM-1 alue varata vain omistajayhteisön osallisten käyttöön.

Perustelut:

Yleiskaavasta poikkeamiseen ei ole lain edellyttämää perusteltua syytä.

Uudenkaupungin yleiskaavan tavoitteissa todetaan, että osayleiskaavan merkittävimpiä tehtäviä, taajama-alueiden ulkopuolella, on loma-asutuksen ja vapaa-alueiden määrittely. RA-alueiden rakennusoikeus on yksiselitteisesti määritetty.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää perusteltua syytä yleiskaavasta poikkeamiseen. Myös viranomaisneuvottelussa 12.6.2015 on selvästi todettu, että poikkeaminen yleiskaavan RA-määräyksestä on perusteltava kaavaselostuksessa. Kaavaselostuksessa perusteena on esitetty, että hakija on säätiö, jonka osallisten virkistystoimintaa varten kaava muutetaan RM-alueeksi. Kuitenkin säätiön nykyisen loma-asunnon varauskirjasta ilmenee, että osallisten varauksia tilaan on hyvin harvoille päiviille. Saman on voinut havaita myös alueen käytön seurannassa. Koska metsänhoitoyhdistyksistä annetun lain muutoksen johdosta myös metsänhoitoyhdistysten jäsenmäärä on laskenut 20 %, on ilmeistä, että jo yleiskaavan antama mahdollisuus lisärakentamiseen riittää hyvin jäsenten tarpeisiin.

Toisena perusteena on esitetty, että muuallakin Uudenkaupungin alueella on RA-alueita muutettu RM-alueiksi. Yleiskaava sisältää useita RM-alueita, joten myös tältä osin maankäyttö on yleiskaavassa selvitetty. Mikäli alemmin on tehty väitettyjä muutoksia, on laki edellyttänyt jokaisessa tapauksessa erikseen perustelujen selvittämisen, eikä mitään muutosautomaattia ole voinut syntyä.

Mitenkään asiaa perustelematta on rakennusoikeus tällä tilalla kerrottu kahdella, jonka lisäksi esitetään 100 m² varastorakennuksen rakennusoikeutta. Yleiskaavan mukainen rakennusoikeus kasvaa siis 450 neliöstä 1000 neliöön.

Hallituksen esityksessä Maankäyttö- ja rakennuslaiksi (545) todetaan, että yleiskaavan ratkaisuihin voidaan poiketa vain rajoitetusti. Nyt esitetty kaavamuutos poikkeaa yleiskaavan alueen suunnittelusta oleellisesti.

Yleiskaavasta poikkeaminen ehdotetulla tavalla heikentäisi luonnon monimuotoisuutta ja muiden luontoarvojen säilyttämistä oleellisesti koko Ukonlahdella ja Ruotsinluodon länsipuolisella alueella, Palmietot.

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaan luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyttäminen on maankäytön suunnittelun keskeisiä tavoitteita. Lain 9 §:n mukaan vaikutusselvitykset on tehtävä koko sillä alueella, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Yhdeksän uuden 80 m² suuruisen vuokramökin avulla tavoiteltava väkimäärä lisäisi oleellisesti ihmisten aiheuttamaa pysyvää häiriötä luonnolle. Tällä hetkellä alueella on 35 mökkiä. mökkien määrä lisääntyisi yli 20 % ja vuokramökkien luonteen vuoksi asutuksen häiriö selvästi tätä enemmän.

Ehdotukseen sisältyvä luontoselvitys on huolellisesti laadittu, mutta selvästi riittämätön. Luontoselvitys ei koske lainkaan eläimistöä. Lisäksi selvitys ei kata koko sitä aluetta, johon kaavanmuutoksen tuoma häiriö vakavasti kohdistuisi, eli Ukonlahden ja Palmiettojen muodostamaa matalaa fladaa, jossa pesii useita uhanalaiseksi luokiteltuja lintulajeja. Erityisesti tällä alueella olevat Maantaustankartta ja Palmietot edustavat Selkämeren kansallispuiston suojelutavoitteissa mainittuja välisaariston harvoja rakentamattomia lintujen pesimäluotoja.

Natura-rantojensuojeluohjelman tavoitteena on lisätä luontotyyppien ja lajien elinympäristön häiriötöntä pinta-alaa. Kaavaehdotuksen toteutuminen vaikeuttaisi selkeästi näiden tavoitteiden saavuttamista.

Ehdotus rikkoo maanomistajien yhdenvertaisen ja tasapuolisen kohtelun vaatimuksia.

Ilman Maankäyttö- ja rakennuslakiin tai muuhun lainsäädäntöön liittyvää perusteltua syytä tilan Petsamo 1:31 omistajalle on ehdotuksessa annettu yleiskaavaan nähden yli kaksinkertainen rakennusoikeus. Tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi vastaavaa kohtelua kaikille sitä haluaville. Tällainen lakiin perustumaton yhdenvertaisuuden loukkaus heikentää oleellisesti luottamusta viranomaisten toimintaan ja koko maankäytön suunnittelun perustaan. Tässä tapauksessa viranomaisten toiminnan tasapuolisuudelle asetetaan erityiset vaatimukset, koska maanomistaja käytännössä edustaa vaikutusvaltaista poliittista tahoa.

Kaavamerkintöjen täsmentäminen.

Kaavaluonnoksen tekijä on, sääntöjensä mukaisesti, perustellut RM-1 kaavamerkinnän osallistensa koulutuskäyttöön. Tämän perustelun mukaisesti alueen käyttö tulee rajata vain tähän tarkoitukseen. Tähän tarkoitukseen riittää alueen osayleiskaavan mukainen rakennusoikeus 450 m². Luonnon ja lintujen häirinnän rajoittamiseksi rantaan tulee sallia vain yksi laituripaikka ja rannan nykyinen puusto tulee säilyttää.

Uudenkaupungin kaupunki

Kirjaamo

PL 20 2310 Uusikaupunki

Asia: Huomautus Petsamon Ranta-asemakaavasta

Uudenkaupungin kaupunki

09. 11. 2017

96/10.02.04/2013

Me allekirjoittaneet, _____, jotka olemme osallisia Petsamon ranta-asemakaavaluonnoksen käsittelyssä haluamme yhtyä oheiseen lausuntoon ja siihen liittyviin vaatimuksiin.

Vaatimukset:

1. Ranta-asemakaavaehdotus tulee tilan Petsamo 1:31 osalta hylätä selvästi yleiskaavan vastaisena.
2. Mikäli kaavamuutosta ei hylätä tulee sen käsittely keskeyttää ja edellyttää lain vaatiman alueellisesti riittävän sekä kasveja että eläimiä koskevan ympäristöselvityksen hankkimiseksi.
3. Kaavan vaikutuksista tulee tehdä Luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittama Natura-arviointi.
4. Mikäli vastoin oletustani tilalle tehdään RM-kaava, rakennusoikeus tulee rajata yleiskaavan mukaiseksi, 450 m². Lisäksi RM-1 alueelle tulee merkitä laituripaikka nykyisen laiturin kohdalle ja merkitä kaavamääräykseen, ettei RM-1 ja M-1 alueen rantaan saa tehdä rakennuksia ja että rannan puusto tulee säilyttää. Kaavamääräyksellä tulee RM-1 alue varata vain omistajayhteisön osallisten käyttöön.

Perustelut:

Yleiskaavasta poikkeamiseen ei ole lain edellyttämää perusteltua syytä.

Uudenkaupungin yleiskaavan tavoitteissa todetaan, että osayleiskaavan merkittävimpiä tehtäviä, taajama-alueiden ulkopuolella, on loma-asutuksen ja vapaa-alueiden määrittely. RA-alueiden rakennusoikeus on yksiselitteisesti määritelty.

Maankäyttö- ja rakennuslaki edellyttää perusteltua syytä yleiskaavasta poikkeamiseen. Myös viranomaisneuvottelussa 12.6.2015 on selvästi todettu, että poikkeaminen yleiskaavan RA-määräyksestä on perusteltava kaavaselostuksessa. Kaavaselostuksessa perusteena on esitetty, että hakija on säätiö, jonka osallisten virkistystoimintaa varten kaava muutetaan RM-alueeksi. Kuitenkin säätiön nykyisen loma-asunnon varauskirjasta ilmenee, että osallisten varauksia tilaan on hyvin harvoille päiville. Saman on voinut havaita myös alueen käytön seurannassa. Koska metsänhoitoyhdistyksistä annetun lain muutoksen johdosta myös metsänhoitoyhdistysten jäsenmäärä on laskenut 20 %, on ilmeistä, että jo yleiskaavan antama mahdollisuus lisärakentamiseen riittää hyvin jäsenten tarpeisiin.

Toisena perusteena on esitetty, että muuallakin Uudenkaupungin alueella on RA-alueita muutettu RM-alueiksi. Yleiskaava sisältää useita RM-alueita, joten myös tältä osin maankäyttö on yleiskaavassa selvitetty.

Mikäli aiemmin on tehty väitettyjä muutoksia, on laki edellyttänyt jokaisessa tapauksessa erikseen perustelujen selvittämisen, eikä mitään muutosautomaattia ole voinut syntyä.

Mitenkään asiaa perustelematta on rakennusoikeus tällä tilalla kerrottu kahdella, jonka lisäksi esitetään 100 m² varastorakennuksen rakennusoikeutta. Yleiskaavan mukainen rakennusoikeus kasvaa siis 450 neliöstä 1000 neliöön.

Hallituksen esityksessä Maankäyttö- ja rakennuslaiksi (54§) todetaan, että yleiskaavan ratkaisuihin voidaan poiketa vain rajoitetusti. Nyt esitetty kaavamuutos poikkeaa yleiskaavan alueen suunnittelusta oleellisesti.

Yleiskaavasta poikkeaminen ehdotetulla tavalla heikentäisi luonnon monimuotoisuutta ja muiden luontoarvojen säilyttämistä oleellisesti koko Ukonlahdella ja Ruotsinluodon länsipuolisella alueella, Palmletot.

Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaan luonnon monimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyttäminen on maankäytön suunnittelun keskeisiä tavoitteita. Lain 9 §:n mukaan vaikutus selvitykset on tehtävä koko sillä alueella, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Yhdeksän uuden 80 m² suuruisen vuokramökin avulla tavoiteltava väkimäärä lisäisi oleellisesti ihmisten aiheuttamaa pysyvää häiriötä luonnolle. Tällä hetkellä alueella on 35 mökkiä. mökkien määrä lisääntyisi yli 20 % ja vuokramökkien luonteen vuoksi asutuksen häiriö selvästi tätä enemmän.

Ehdotukseen sisältyvä luontoselvitys on huolellisesti laadittu, mutta selvästi riittämätön. Luontoselvitys ei koske lainkaan eläimistöä. Lisäksi selvitys ei kata koko sitä aluetta, johon kaavanmuutoksen tuoma häiriö vakavasti kohdistuisi, eli Ukonlahden ja Palmlettojen muodostamaa matalaa fiadua, jossa pesii useita uhanalaisiksi luokiteltuja lintulajeja. Erityisesti tällä alueella olevat Maantaustankartta ja Palmletot edustavat Selkämeren kansallispuiston suojelutavoitteissa mainittuja välisaariston harvoja rakentamattomia lintujen pesimäluotoja.

Natura-rantojensuojeluohjelman tavoitteena on lisätä luontotyyppien ja lajien elinympäristön häiriötöntä pinta-alaa. Kaavaehdotuksen toteutuminen vaikeuttaisi selkeästi näiden tavoitteiden saavuttamista.

Ehdotus rikkoo maanomistajien yhdenvertaisen ja tasapuolisen kohtelun vaatimuksia.

Ilman Maankäyttö- ja rakennuslakiin tai muuhun lainsäädäntöön liittyvää perusteltua syytä tilan Petsamo 1:31 omistajalle on ehdotuksessa annettu yleiskaavaan nähden yli kaksinkertainen rakennusoikeus. Tasapuolisen kohtelun vaatimus edellyttäisi vastaavaa kohtelua kaikille sitä haluaville. Tällainen lakiin perustumaton yhdenvertaisuuden loukkaus heikentää oleellisesti luottamusta viranomaisten toimintaan ja koko maankäytön suunnittelun perustaan. Tässä tapauksessa viranomaisten toiminnan tasapuolisuudelle asetetaan erityiset vaatimukset, koska maanomistaja käytännössä edustaa vaikutusvaltaista poliittista tahoja.

Kaavamerkintöjen täsmentäminen.

Kaavaluonnoksen tekijä on, sääntöjensä mukaisesti, perustellut RM-1 kaavamerkinnän osallistensa koulutuskäyttöön. Tämän perustelun mukaisesti alueen käyttö tulee rajata vain tähän tarkoitukseen. Tähän tarkoitukseen riittää alueen osayleiskaavan mukainen rakennusoikeus 450 m². Luonnon ja lintujen häirinnän rajoittamiseksi rantaan tulee sallia vain yksi laituripaikka ja rannan nykyinen puusto tulee säilyttää.