

VASTINE

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI PETSAMON RANTA-ASEMAKAAVA

Petsamon ranta-asemakaava on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 27.6.2019 – 1.8.2019. Kaavaluonnoksesta on saatu 1 lausunto ja yhteensä 2 muistutusta. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelun toteamus (17.6.2019) Kaupunkisuunnittelu esittää, että kaavan laatija muuttaa tilan Virpkartenkari 1:70 alueelle osoitetun rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden määräksi 120 k-m². Myös korttelin 2 rakennuspaikan 1 rakennusala on tarkistettava, koska se on nyt osoitettu liian alavaan maastoon. Kaupunkisuunnittelu esittää myös, että kaavan laatija muuttaa tilan Petsamo 1:31 alueelle osoitetun RM-alueen rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeuden määräksi korkeintaan 600 k-m² siitä syystä, että tilan Petsamo 1:31 alueelle on mahdollista huomioon ottaen yleiskaavan mukainen mitoitus sijoittaa ainoastaan kolme rakennuspaikkaa kaavassa esitetyn kantatilalaskelman perusteella. Lomarakennuspaikan rakennusoikeus on vuonna 2019 voimaan tulleen rakennusjärjestyksen mukaan 150 - 200 k-m². Kaavassa on kuitenkin esitetty Petsamo 1:31 alueelle RM-alue, jonka kokonaisrakennusoikeus on 900 k-m². Kaupunkisuunnittelu esittää myös, että Petsamon luontopolku merkitään kaavakartalle. Tällä hetkellä se ei ole näkyvissä edes pohjakartalla.	Virpkartenkari ei mitenkään muista rakennuspaikoista poikkeava. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 4 100 m², ja sen rakentamisolosuhteet ovat hyvät. Rakennusala on sijoitettu siten, että uudet rakennukset eivät näy maisemassa (sisälahti). Mitään erityisiä perusteita sille, että rakennuspaikalla rakennusoikeus olisi muista poikkeava ja alle rakennusjärjestyksen mahdollistaman enimmäismäärän, ei ole. Korttelissa 2 rakennuspaikan 1 alueella uudelle vapaa-ajan asuinrakennukselle tarkoitettu rakennusala on lähes kokonaisuudessaan pohjakartalla esitetyn 4 metrin käyrän yläpuolella. Kaavassa alinta rakentamiskorkeutta ohjaa kaavamääräys, joka on ELY-keskuksen lausunnon mukaan osoitettu hyvin kaavakartassa ja -määräyksissä. Kun huomioidaan Uudenkaupungin nykyinen vuonna 2018 voimaan tullut rakennusjärjestys, Petsamon tilan alueella emätilaselvitykseen perustuva vapaa-ajan asumiseen tarkoitettu ns. perusrakennusoikeus on 600 k-m² (3 lay). Oikeusvaikutteista Uudenkaupungin yleiskaava ei ole laadittu ranta-alueiden osalta siten, että sitä voitaisiin toteuttaa suoraan rakennusluvin, vaan rakentaminen vaatii lähes poikkeuksetta aina ranta-asemakaavan laadinnan. Kuten aiemminkin on todettu, myös kaupungin puolelta, niin yleiskaavan RA-alueita on muuallakin Uudessa kaupungissa osoitettu ranta-asemakaavassa U-alueiksi. Vuosien aikana vakiintuneeksi käytännöksi on muodostunut, että RM-alueille rakennusoikeus on ollut 1,5–2,0 -kertainen samalla alueella oleviin RA-alueisiin verrattuna. Ranta-asemakaavojen muutoksissa on tämä ilmentynyt käänteisesti siten, että RM-rakennusoikeutta ei ole koskaan voinut "purkaa" RA-rakennusoikeudeksi suoraan 1:1-periaatteella, vaan muunnoskerroin on ollut vähintäänkin 1,5. Alan oikeuskäytännössä (vrt. KHO:2014:89) on myös todettu, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu ranta-asemakaavaa laadittaessa edel-

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
	lyttää samanlaista kohtelua vain osoitettaessa alueita samanlaisiin käyttötarkoituksiin. Esimerkiksi matkailupalveluihin rakentamista (RM) voidaan osoittaa erilaisin perustein ja myös tehokkaammin kuin tavanomaisen loma-asumisen alueille. Edellä todetun perusteella RM-alueelle kaavaehdotuksessa osoitettu rakennusoikeutta (900 k-m²) ei voida pitää mitenkään merkittävän isona, ja se on linjassa kaupungin aiemmin hyväksymien vastaavien ranta-asemakaavojen kanssa. Koska luontopolun sijaintia tai velvollisuutta sellaisen rakentamiseen ei ole tarkoitus vahvistaa ranta-asemakaavassa, luontopolkua ei ole perusteltua myöskään esittää kaavakartalla. Nykyinen luontopolku, joka on rakennettu kaavan pohjakartan laadinnan jälkeen, sijaitsee maa- ja metsätalousalueelle (M-1), jolla on kaavamääräyksen mukaan erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Luontopolku toteuttaa erinomaisesti kaavakartassa annettua kaavamääräystä.
Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (10.9.2019) Rakennusoikeus: Rakennusoikeuksia on luonnosvaiheesta korotettu. Rakennusjärjestyksen myötä tämä on sinällään perusteltua tavanomaisilla rantarakennuspaikoilla, joissa emätilamitoituksen riittävyys ei ole ongelma ja rakennuspaikan olosuhteet ovat tavanomaiset. Kaavan laatija on perustellut rakennuspaikan Virpkartenkari 1:70 kokonaisrakennusoikeutta 200 m² sillä, että saareen, jossa rakennuspaikka sijaitsee, johtaa kiinteä tieyhteys. Kaupunkisuunnittelu on esittänyt (KHALL 17.6.2019), että kyseiselle rakennuspaikalle myönnettäisiin 120 m² rakennusoikeutta, mikä olisi kaupunkisuunnittelun mukaan tällöin linjassa kaupungin rantarakentamisen linjausten kanssa. Kaavaa laadittaessa rakennusoikeus määritellään rakennuspaikan olosuhteiden mukaan. Kaupunkisuunnittelu esittää RM-1 -alueelle omana kantanaan korkeintaan 600 m² rakennusoikeutta, joka vastaa kolmen loma-asunnon rakennuspaikan yhteenlaskettua rakennusjärjestyksen mukaista rakennusoikeutta. RM-1 -alue varaa rantaa laskennallisesti noin kolmen rakennuspaikan verran. ELY-keskus kehottaa harkitsemaan, voidaanko Virpkartenkarille osoittaa lausunnolla olevassa kaavassa osoitettu rakennusoikeus 200 m². Kyseessä on pieni saari, jossa vastaranta on lähellä. Maisema- ja muut vaikutukset ovat näin ollen suurempia kuin tavanomaisella rantarakennuspaikalla. RM-1 -alue: RM-1 -alueen suhteen ELY-keskus katsoo, että rantojen suunnittelun tulisi olla suunnitelmallista ja maanomistajia kohtaan tasapuolista. ELY-keskus kehottaa harkitsemaan kunnan maankäytön suunnittelun kokonaisuuden valossa, minne RM-alueita on palvelurakenteen kannalta	Kaavakartan sl-1 -merkintä korjataan lausunnossa todetulla tavalla. Koska ranta-asemakaavalla ei ole valtakunnallista tai merkittävää maakunnallista vaikutusta, Petsamon ranta-asemakaava ei kuulu muilta osin laissa ELY-keskuksen valvontavastuulle annettuihin tehtäviin. Näin ollen lausunnosta ei ole tarpeen myöskään todeta vastineena enempää.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
perusteltua sijoittaa, ja onko tämä tarkoituksenmukainen paikka. Kaavamerkinnät: Kaavakartan sl-1 -merkintään tulee korjata, että kyse on vesilain luontotyyppistä, ei luonnonsuojelulain. Alimmat rakennuskorkeudet on osoitettu hyvin kaavakartassa ja -määräyksissä.	
Muistutus A (31.7.2019) Olen tyytymätön, koska uudet rakennettavat rakennukset ja laiturit tuovat paljon väkeä alueelle, joka ylikuormittuu ja alueen luonto kärsii. Väki liikkuu myös muille tonteille ja tuovat häiriötä alueen muille asukkaille. Tontillani oli tulipalo. Epäilen ulkopuolisia, joita MHY kerää alueelle. Ehdotukseni muutokseksi on, että kaavaa ei hyväksytä. Alueen rakentaminen tuhoaa luontoa samalla, kun väkimäärä kasvaa. MHY aikoo myydä tai vuokrata rakennukset ja tontit, kun tai jos rakennukset valmistuvat.	Laadittu ranta-asemakaava ohjaa uutta rakentamista tarkoituksenmukaisella tavalla huomioiden muun muassa suunnittelualueen luontoarvot. Ranta-asemakaava turvaa yhtenäisen ja rakentamisesta vapaan rantaviivan muodostumisen. Muistutuksen perusteella ei ole tarpeen tehdä muutoksia kaavaehdotukseen.
Henkilöiden B, C, D, E ja F muistutus (24.7.2019) Ranta-asemakaavaehdotus tulee tilan Petsamo 1:31 osalta hylätä selvästi yleiskaavan vastaisena. Mikäli kaavamutosta ei hylätä, tulee sen käsittely keskeyttää ja edellyttää ELY-keskuksen tarkoittaman yleiskaavatasoisen tutkimuksen ja tarkastelun tekemistä riittävän kokoisella osa-alueella. Tarkastelun tulee sisältää sekä kasveja että eläimiä koskeva ympäristöselvitys. Kaavan vaikutuksista tulee tehdä Luonnonsuojelulain 65 §:n tarkoittama Natura-arviointi. Mikäli vastoin oletustani tilalle tehdään RM-kaava, rakennusoikeus tulee rajata yleiskaavan mukaiseksi 600 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. 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 ja myös viranomaisneuvottelussa 12.6.2015 on 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 vuositasolla hyvin harvoille päiviä. Saman on voinut havaita myös alueen käytön seurannassa. Koska metsänhoitoyhdistyk-	Ranta-asemakaava on laadittu voimassa olevan yleiskaavan mukaisesti, ja yleiskaava on ollut ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa. Yleiskaavan alueella on toteutettu muitakin vastaavia vähäisiä matkailupalveluiden alueita yleiskaavan mukaisella RA-alueella. Yleiskaava on huomioitu suunnittelualueella. Uudenkaupungin yleiskaava ei ohjaa rakentamisen määrää RA-alueille, vaan se ratkaistaan asianomaisessa ranta-asemakaavassa tapauskohtaisesti. Petsamon ranta-asemakaavan, kuten yleisesti muidenkin asemakaavojen, perimmäinen tarkoitus on luoda uutta ja tarkoituksenmukaista kysyntää kaavassa suunnitelluille toiminnoille.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
sistä annetun lain muutoksen johdosta myös metsänhoi- toyhdistysten jäsenmäärä on laskenut 20 %, on ilmeistä, että jo yleiskaavan antama mahdollisuus lisärakentami- seen riittää hyvin jäsenten tarpeisiin. Toisena perusteena on esitetty, että muuallakin Uuden- kaupungin alueella on RA-alueita muutettu RM-alueiksi. Yleiskaava sisältää useita RM-alueita, joten myös tältä osin maankäyttö on yleiskaavassa selvitetty. Mikäli aiem- min on tehty väitettyjä muutoksia, on laki edellyttänyt jokaisessa tapauksessa erikseen perustelujen selvittämi- sen, eikä mitään muutosautomaattia ole voinut syntyä. Mitenkään asiaa perustelematta on rakennusoikeus tällä tilalla kerrottu 1,5:llä, jonka lisäksi esitetään 100 m² va- ratorakennuksen rakennusoikeutta. Yleiskaavan mukai- nen rakennusoikeus kasvaa siis 450-600 neliöstä 1000 neliöön. Hallituksen esityksessä Maankäyttö- ja raken- nuslaiksi (54§) todetaan, että yleiskaavan ratkaisusta voidaan poiketa vain rajoitetusti. Nyt esitetty kaavamuu- tos poikkeaa yleiskaavan alueen suunnittelusta oleelli- sesti. ELY-keskus toteaa lausunnossaan, ettei esitetty 900 m² rakennusoikeus vaikuta perusteiltaan kestävältä ja että maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun toteuttamiseksi rakennusoikeuden tulisi olla selvästi lähempänä mitoitet- tavaa 450 k-m². Kaupungin kaupunkisuunnittelu toteaa, että kaavan laatijan kanssa käydyistä neuvotteluista huo- limatta ehdotuksessa ei ole otettu onnistuneesti huomi- oon kaupungin linjauksia. RM-alueen rakennuspaikan ra- kennusoikeuden oikeaksi määräksi katsotaan korkein- taan 600 k-m². Yleiskaavasta poikkeaminen ehdotetulla tavalla heikentäisi luonnon monimuotoisuutta ja muiden luontoarvojen säilyttämistä oleellisesti koko Ukon- lahdella ja Ruotsinluodon länsipuolisella alueella, Palmletot ja Maantaustankartta: Maankäyttö- ja rakennuslain 5 §:n mukaan luonnon mo- nimuotoisuuden ja muiden luontoarvojen säilyttäminen on maankäytön suunnittelun keskeisiä tavoitteita. Lain 9 §:n mukaan vaikutusselvitykset on tehtävä koko sillä alu- eella, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. ELY-keskus toteaa lausunnossaan, että täl- laisten, vaikutuksiltaan tavanomaisesta loma-asumisesta poikkeavien matkailupalveluiden alueiden sijoitus ja mi- toitus tulisi tutkia yleiskaavatasoisella tarkastelulla koko kaupungin tai riittävän kokoisen osa-alueen tarkastelu- mittakaavassa, eikä paloittain ranta-asemakaavoituk- sella. ELY-keskuksen edellyttämää selvitystä ei ole tehty. On selvitetty vain kaava-alueen tilannetta. Yhdeksän uuden 80 k-m² suuruisen vuokramökin avulla tavoiteltava väkimäärä lisäisi oleellisesti ihmisten aiheut- tamaa pysyvää häiriötä luonnolle. Tällä hetkellä alueella on 35 mökkiä. Mökkien määrä lisääntyisi yli 20 % ja vuokramökkien luonteen vuoksi asutuksen häiriö selvästi tätä enemmän.	Rakentamisen määrästä vastineena viitataan Uudenkau- pungin kaupunginhallituksen toteamuksesta annettuun vastineeseen. Laadittu ranta-asetmakaava ei poikkea millään tavoin oleellisesti alueen oikeusvaikutteisesta yleiskaavasta. Muun muassa alueen pääkäyttötarkoituis (vapaa-ajan toi- mintojen järjestäminen) on yhtenäinen. Epäselväksi jää, millä tavoin vuokratäytössä olevien loma-asuntojen käyttö aiheuttaa enemmän häiriötä kuin vastaava omistuserusteinen loma-asuminen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
Kaavamuutos edellyttää kattavampaa linnustoselvitystä: Ehdotukseen sisältyvä Hinnerin luontoselvitys on huolellisesti laadittu, mutta selvästi riittämätön. Luontoselvitys ei koske laisinkaan eläimistöä. Lisäksi selvitys ei kata koko sitä aluetta, johon kaavamuutoksen tuoma häiriö vakavasti kohdistuisi, eli Ukonlahden ja Palmlettojen ja Maantaustankartan muodostamaa matalaa fladaa, jossa pesii useita uhanalaiseksi luokiteltuja lintulajeja (huomautuksemme 7.11.2017). Erityisesti tällä alueella olevat Maantaustankartta ja Palmletot edustavat Selkämeren kansallispuiston suojelutavoitteissa mainittuja väli-saariston harvoja rakentamattomia lintujen pesimäluotoja. Envibio Oy:n tekemä luontoselvitys on pinnallinen, eikä sekään koske lainkaan Maantaustankarttaa, joka täysin luonnontilaisena lintujen pesimäsaarena sijaitsee vain 100 m kaavarajasta itään ja kuuluu näin ollen kaavesityksen välittömään vaikutuspiiriin. Harrastaja ornitologi on tarkkaillut vaikutusalueen linnustoa kymmenien vuosien ajan sulan veden aikana lähes päivittäin ja toteaa yli 50 vuotisen aktiivisen lintuharrastuksen antaman asiantuntemuksen perusteella, ettei Envibio Oy:n kolmena päivänä touko/kesäkuun vaihteessa, muutaman tunnin aikana suorittama lintulaskenta anna oikeaa kuvaa sen paremmin alueellisesti kuin ajallisestikaan. Muun muassa Maantaustankartan ja sen ympäristön linnusto on jäänyt kokonaan huomiotta, eikä myöhempien pesijöiden (esim. pilkkasiipi) havainnointi ole havaintokautena mahdollista. Samoin aikaisin keväällä ja myöhemmin syksyllä alueella lepäilevät lajit (mm. uivelo, telkkä, tukka- ja isokoskelo, tukkasotka, silkki- ja mustakurkku-uikku, haahka, kyhmy- ja laulujoutsen, kurki, harmaahaikara, merihanhi) ja lintumäärät ovat jääneet kokonaan selvittämättä. Tämä puute on merkittävä, eikä kartoitus ole lain tarkoittama kattava selvitys. Selvityksen toteamus "selvitysalueen maankäyttö vaikuttaa vierisen merialueen linnustoon" on oikea. Sen sijaan johtopäätös veneliikenteen lisäyksen aiheuttamasta häiriöstä on väärä. Siinä ei huomioida laisinkaan lisääntyvää vapaa-ajan kalastusta ja lomakylille tyypillistä lähiveneilyä. Veneliikenteen lisäys aiheuttaisi merkittävää häiriötä uhanalaisille lajeille. Kaavamuutos edellyttää selkeästi kattavampaa linnustoselvitystä. Ukonpuhti ja erityisesti Maantaustankartta ovat tärkeitä muuttolintujen levähdys- ja pesimäalueita, jonka rauhallisuutta lomakylä oleellisesti heikentäisi. Esimerkiksi tänä vuonna mökkiläiset eivät ole nousseet Maantaustankartalle lintujen pesimäaikana. Ukonlahdessa on havaittu myös mustakurkku-uikun pesintöjä. Mustakurkku-uikku on tuoreimman kansallisen uhanalaisluokituksen mukaan luokiteltu erittäin uhanalaiseksi. Ukonlahden vaikutusalueella on havaittu yli 150 lintulajia. Aluetta on pidettävä merkittävänä lintualueena. Natura-rantojen suojeluohjelman tavoitteena on lisätä luontotyyppien ja lajien elinympäristön häiriötöntä pinta-alaa. Kaavaehdotuksen toteutuminen vaikeuttaisi selkeästi näiden tavoitteiden toteutumista.	Ranta-asemakaavatyön yhteydessä laaditut luontoselvitykset on laadittu ammattitaitoisesti ja kaavan vaikuttavuus huomioiden riittävässä laajuudessa. Kaavatyötä ohjaavilla viranomaisilla ei ole ollut myöskään huomautettavaa kaavaehdotuksessa esitetyistä luontoselvityksistä. Epäselväksi jää, miksi uudet loma-asuntojen käyttäjät rantautuisivat tärkeälle lintualueelle muita vapaa-ajan-asukkaita innokkaammin. Laadittu kaavaehdotus ei vaaranna rantojensuojeluohjelman toteutumista.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
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 puolitoistakertainen 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 tahoa, joka hakee etua itselleen. Kaavamerkintöjen täsmentäminen: Kaavaluonnoksen tekijä on perustellut RM-1 -kaavamerkinnän osallistensa koulutuskäyttöön. Tämän perustelun mukaisesti alueen käyttö tulee rajata vain tähän tarkoitukseen. Tähän tarkoitukseen riittää alueen osayleiskaavan mukainen rakennusoikeus 450-600 k-m². Luonnon ja lintujen häirinnän rajoittamiseksi rantaan tulee sallia vain yksi laituriipaikka ja rannan nykyinen puusto tulee säilyttää. Edellä olevan lisäksi uudistamme aikaisemmin esittämämme.	Alan oikeuskäytännössä (vrt. KHO:2014:89) on todettu, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu ranta-asemakaavaa laadittaessa edellyttää samanlaista kohtelua vain osoitettaessa alueita samanlaisiin käyttötarkoituksiin. Esimerkiksi matkailupalveluihin rakentamista (RM) voidaan osoittaa erilaisin perustein ja myös tehokkaammin kuin tavanomaisen loma-asumisen alueille. Ranta-asemakaavaa, kuten ei muutakaan asemakaavaa, ei voi laatia siten, että sillä rajoitettaisiin maanomistajan vapaata itsemääräämisoikeutta omistuksen tai hallinnan luovutuksissa. Rannan omistajan oikeutta laiturin rakentamiseen ohjaa vesilaki ja Uudenkaupungin rakennusjärjestys. Ranta-asemakaavassa ei ole tarpeen antaa tarkempia määräyksiä laiturin tai muun vesirajalaitteen rakentamisesta. Koko ranta-asemakaava-aluetta koskee kaavan voimaantultua maisematyölupavaatimus, joka ohjaa muun ohella puiden kaatamista. Laadittu ranta-asemakaava ei muodosta sellaista uhkaa, että alueen rantapuusto olisi erityisesti vaarassa. Muistutuksen perusteella ei ole tarpeen tehdä muutoksia kaavaehdotukseen.

Turussa 5.11.2019

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.