

VASTINE

UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI
MIKLINKARIN RANTA-ASEMAKAAVA

Miklinkarin ranta-asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 22.8. – 23.9.2019. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Kaavaluonnoksesta on saatu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto. Kaavan laatijana olen tehnyt siihen vastineen.

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine
<p>ELY-keskuksen lausunto (23.12.2019)</p> <p>Kaavaluonnoksen aineistoon kuuluvassa emätilaselvityksessä ja mitoituslaskelmassa suunnittelualueelle on mahdollista osoittaa 5,4 loma-asuntoyksikköä. Lomarakennuspaikkoja on kuitenkin osoitettu 13 kpl, mille ei ole esitetty perusteita. Vapaan rantaviivan määrään tulee myös kiinnittää huomiota, sillä tällä hetkellä sitä ei ole riittävästi. Yleiskaavan mukaan alueen rantaviivasta 60 % tulee jättää rakentamisesta vapaaksi. Kiinteistöjen rakennuslupatilanne on tässä yhteydessä tarpeen käydä läpi.</p> <p>Kiinteistölle Miklinniemi on haettu poikkeamislupaa loma-asunnon rakentamiseksi. Lounais-Suomen ympäristökeskus on hylännyt hakemuksen päätöksellään 25.9.2002. Päätöksen perusteluissa on todettu mitoituksen ylittyneen ja kerrattu kiinteistön lohkomishistoriaa:</p> <p><i>”Lääninhallitus on tutkinut kyseisen paikan rakennusoikeuden, kun se vuonna 1988 on hylännyt anotun poikkeusluvan määrään lohkomiseen. Tuolloin perusteluissa on todettu, että lohkominen merkitsisi kantatilan ainoan asumisesta vapaana säilyneen rantaosuuden erottamista vielä loma-asumiseen ja siten hankkeen on katsottu tuottavan huomattavaa haittaa kaavoitukselle. Maanomistaja on kuitenkin lohkonut kyseisen tilan kahteen osaan lain-säädännön muututtua vuonna 1990 ja uudelleen vuonna 1996 siten, että kyseessä olevalle lohkotilalle (4:50) on jäänyt sauna- ja aittarakennus ja myynyt sen sitten vuonna 2000 tässä hakijana olevalle henkilölle. Myyjä on siten ollut tietoinen, että tilalla ei ole rakennusoikeutta jäljellä.”</i></p> <p>Miklinniemen kiinteistöllä on rekisterin mukaan saunarakennus ja kaksi talousrakennusta. Näin ollen ainakaan Miklinniemen kiinteistölle ei ole perusteltua osoittaa kaavassa loma-asunnon rakennuspaikkaa.</p>	<p>Ranta-asemakaavan emätilaselvityksen arvioiminen ei kuulu ELY-keskuksen toimivaltaan, koska yksittäisen ranta-asemakaava-alueen mitoitusasialla ei ole sellaisia vaikutuksia, että näillä katsottaisiin olevan merkittävää maakunnallista tai valtakunnallista vaikutusta. Alueelliselle ELY-keskukselle laissa annettuihin tehtävään ei kuulu kaava-asioiden yleinen laillisuusvalvonta. Keskuksen ei tulisi näin ollen olemassa olevien resurssien puitteissa käyttää yhteiskunnan varoja (verorahoja) tehtävään, joka ei sille kuulu.</p> <p>Kiinteistö Miklinniemi on lohkottu rakennuspaikaksi 23.5.1996 kantatilasta Saunakallio. Lohkomispöytäkirjan mukaan lohkomistoimitus on voitu suorittaa, koska kantatila Saunakallio 895-480-4-51 on pidetty vain venevalkama- tai metsäalueena. Kantatilan olemassa olevat rakennukset (sauna ja talousrakennus/aitta) ovat jääneet lohkotilan eli Miklinniemen alueelle. Lohkomistoimituksessa Miklinniemi on muodostanut rakennetun rakennuspaikan, jota päätöstä Uudenkaupungin kaupunki ei ole myöskään lohkomistoimituksessa vastustanut tai myöhemmin toimituksen valitusaika kyseenalaistanut.</p> <p>Kaupungin tehtävänä on huolehtia maanomistajien tasapuolisen kohtelun toteutumisesta. Laadittu ranta-asemakaava toteuttaa tätä periaatetta. Mikään erityinen peruste ei puolla sitä, että olemassa oleva rakennettu rakennuspaikka jätettäisiin kaavassa muita vähäisemmälle rakennusoikeudelle. Asiaa selvennetään tarkemmin kaavaselostuksessa.</p>

Lausunto / mielipide	Kaavan laatijan vastine																				
<p>ELY-keskus katsoo, että mitoituksen osalta kaavaluonnos ei noudata maankäyttö- ja rakennuslain edellyttämää maanomistajien tasapuolista kohtelua.</p> <p><i>Luonnonsuojelu</i></p> <p>Suunnittelualue on Natura 2000-ohjelma-alueen ympäröimä, sillä edustalla oleva vesialue on Natura-aluetta. Kaavan vaikutusten arvioinnissa tulee käsitellä vaikutuksia Natura-alueen kannalta. Kaavamääräyksissä tulee ottaa kantaa rantojen ruoppaustarpeeseen ja käsitellä asiaa myös kaavaselostuksessa. Uusia väyliä Natura-alueella ei ole mahdollista tehdä. Jatkosuunnittelussa tulee tutkia, onko ratkaisuna alueen yhteislaiturei.</p> <p><i>Rakentamiskorkeus.</i></p> <p>Suunnittelualue on avomeren äärellä, joten rakentamiskorkeuden määrittelyä kaavamääräyksessä on syytä tarkentaa seuraavasti: Alin suositeltava rakentamiskorkeus ilman aaltoiluvaraa on +2,30 (N2000). Alimpia rakennuspaikkakohtaisia rakentamiskorkeuksia määriteltäessä tulee huomioida alla olevan taulukon mukainen aaltoiluvara:</p> <p>Taulukko 5. Likimääräinen aaltoiluvara rannan eri kaltevuuksilla. Taulukossa on oletettu tuulennopeudeksi 25 m/s.</p> <table border="1" data-bbox="172 1234 786 1429"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Pyyhkäisy matka (tuulen yläpuolinen matka)</th> <th colspan="2">Aaltoiluvara</th> </tr> <tr> <th>Loiva ranta, kaltevuus 1:10</th> <th>Jyrkkä ranta, kaltevuus 1:3</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 km</td> <td>30 cm</td> <td>90 cm</td> </tr> <tr> <td>2 km</td> <td>40 cm</td> <td>130 cm</td> </tr> <tr> <td>5 km</td> <td>70 cm</td> <td>200 cm</td> </tr> <tr> <td>10 km</td> <td>100 cm</td> <td>290 cm</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>lisäksi pärskeot</td> </tr> </tbody> </table> <p>Eli käytännössä aaltoiluvarama johtuva lisäkorkeus on tällä alueella määriteltävä rakennuspaikkakohtaisesti.</p>	Pyyhkäisy matka (tuulen yläpuolinen matka)	Aaltoiluvara		Loiva ranta, kaltevuus 1:10	Jyrkkä ranta, kaltevuus 1:3	1 km	30 cm	90 cm	2 km	40 cm	130 cm	5 km	70 cm	200 cm	10 km	100 cm	290 cm			lisäksi pärskeot	<p>Natura-alue huomioidaan kaavaselostuksessa kaavan vaikutusten arvioinnissa. Natura-alueen ulkoraja merkitään kaavakartalle siltä osin, kuin se rajoittuu suunnittelualueelle.</p> <p>Ranta-asemakaavalla ei ole oikeusvaikutusta vesialueelle. Mahdollinen vesialuerakentaminen ratkaistaan vesilain mukaisessa lupamenettelyssä. Kaavaselostuksen kappaleeseen 5.2. Toteuttaminen ja ajoitus lisätään maininta, että ranta-asemakaava-alueen rannan mahdollisessa käsittelyssä tulee huomioida kaava-alueen rajoittuminen Natura-alueeseen.</p> <p>Todettakoon, että oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa suunnittelualueen edustalla olevaan vesialueeseen kohdistuu merkintä (LV): VESILIIKENTEEN ALUEVARAUS.</p> <p>Kaavaehdotuksessa rakennuspaikkakohtaisia rakennusaloja tarkennetaan siten, että varmistetaan turvallisen rakentamiskorkeuden toteutuminen koko kaava-alueella.</p> <p>Alinta rakentamiskorkeutta osoittava kaavamääräys on annettu sitovana määräyksenä (ei suositus).</p>
Pyyhkäisy matka (tuulen yläpuolinen matka)		Aaltoiluvara																			
	Loiva ranta, kaltevuus 1:10	Jyrkkä ranta, kaltevuus 1:3																			
1 km	30 cm	90 cm																			
2 km	40 cm	130 cm																			
5 km	70 cm	200 cm																			
10 km	100 cm	290 cm																			
		lisäksi pärskeot																			

Turussa 21.4.2020

Nosto Consulting Oy


Pasi Lappalainen
dipl.ins.