

VASTINE

**UUDENKAUPUNGIN KAUPUNKI**  
**MIKLINKARIN RANTA-ASEMAKAAVA**

Miklinkarin ranta-asemakaava on ollut kaavaehdotuksen nähtävillä 28.5.2020 – 29.6.2020. Kaavaluonnoksesta ei saatu yhtään mielipidettä osallisilta. Ehdotuksesta on saatu Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto sekä kaupunkisuunnittelun toteamus osana kaupunginhallituksen käsittelyä. Kaavan laatijana olen tehnyt näihin vastineet.

Lausunto / kannanotot	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Kaupunkisuunnittelun toteamus (KH 18.5.2020)</b></p> <p>Kaupunkisuunnittelu toteaa, että kaavan laatija ei ole antanut vastinetta kaupunkisuunnittelun huomautukseen mitoituksen ylittämistä. Selostuksesta selviää, että kaavan laatija on ottanut emätilaselvityksen poikkileikkausajankohdaksi 1.1.1985. Uudessakaupungissa on kuitenkin vakiintuneen käytännön mukaisesti käytetty kantatilavuotena vuotta 1969, kuten suuremmissa osassa Suomen kuntia. Poikkeaminen tässä asiassa ei olisi maanomistajien tasapuolista kohtelua, eikä täyttäisi ranta-asemakaavan sisältövaatimuksia. Suunnittelualueen rakennuspaikoille on lukuunottamatta Miklinniemen kiinteistöä rakennettu asuinrakennukset, joka on kaavaratkaisua arvioitaessa kuitenkin otettava huomioon.</p> <p>Kaupunkisuunnittelu katsoo, että uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa ei voi osoittaa Miklinniemen kiinteistölle 4:50 ELY-keskuksen lausunnossa esitetyin perustein, ja että kaavan laatijan on hyvä vielä harkita kaavaehdotuksen ratkaisuja.</p>	<p>Uudenkaupungin kaupunkisuunnittelu ei ole toteamuksen yhteydessä millään tavoin perustellut, miksi se ei salli, että ranta-asemakaavojen valmistelussa noudatetaan oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jonka kaupunki on itselleen laatinut. Ranta-asemakaavan hyväksymiskäsittelyssä kaupunginvaltuuston tulisikin arvioida, voiko kaupunki ylipäätään edes esittää tällaista vaatimusta.</p> <p>Luonnollisestikaan se, että kaupunki on jatkanut virheellistä menettelyään emätilaselvityksen poikkileikkausajankohdan määrittämisessä pitkäkestoisesti ja tietoisena teon tuottamuksellisuudesta, ei ole kestävä perustelu virheellisen menettelyn jatkamiselle.</p> <p>Miklinniemi on lainvoimaisessa kiinteistötoimituksessa muodostettu rakennuspaikaksi, ja se on rakennettu. Jos kiinteistö ei saisi ranta-asemakaavassa vastaava rakennusoikeutta kuin muut alueen vapaa-ajanasuntojen rakennuspaikat ja johon sillä laaditun emätilaselvityksen mukaan on oikeus, kaupunkisuunnittelun esittämä menettely loukkaisi vakavalla tavalla maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.</p> <p>Edellä todetun perusteella mikään tosiasiallinen syy ei puolla sitä, että Miklinniemen kiinteistö tulisi poistaa ranta-asemakaavasta tai että se tulisi merkitä kaavaehdotuksesta poikkeavalla kaavamerkinnällä ranta-asemakaavassa.</p>
<p><b>ELY-keskuksen lausunto (21.8.2020)</b></p> <p>Mitoituksen osalta ELY-keskus viittaa edelliseen lausuntoonsa ja toteaa, ettei Miklinniemen kiinteistölle ei ole perusteltua osoittaa kaavassa loma-asunnon rakennuspaikkaa. Muiden rakennuspaikkojen osalta tulisi selvittää ja</p>	<p>Miklinniemi on lainvoimaisessa kiinteistötoimituksessa muodostettu rakennuspaikaksi. Perusteet Miklinniemen kaavaehdotuksen mukaiselle kaavamerkinnälle on esitetty tyhjentävästi kaavaselostuksessa.</p>

Lausunto / kannanotot	Kaavan laatijan vastine
<p>esittää niiden rakennuslupatilanne. Asia ei käy selkeästi ilmi kaava-asiakirjoista.</p> <p>Luontoselvitys on liitetty kaava-asiakirjoihin ehdotusvaiheessa. Luontoselvitys on asianmukainen ja sen perusteella lepakoiden kannalta on suotavaa, ettei alueen maisemarakenteessa tapahdu voimakkaita muutoksia. Rakennusten laajennusvaiheessa on syytä kiinnittää huomiota mahdollisiin lepakoiden päiväpiiloihin ja laajennusten vaikutusta niihin.</p> <p>Suunnittelualue on Natura 2000-ohjelma-alueen ympäröimä, sillä edustalla oleva vesialue on Natura-aluetta. Kaavaselistukseen on luonnosvaiheen jälkeen täydennetty vaikutusten arviointia sekä lisätty Natura-alueen raja kaavakartalle. Kaavanlaatija viittaa vastineessaan vesilain mukaisiin lupiin, joiden yhteydessä Natura-alue tulee huomioiduksi. Sen lisäksi ruoppausta on tarpeen käsitellä myös kaavassa. Kaavamääräyksissä tulee myös ottaa kantaa rantojen ruoppaustarpeeseen. Uusia väyliä Natura-alueelle ei ole mahdollista tehdä. Edelleen tulee vielä tutkia, onko ratkaisuna alueen yhteislaituri. Nämä korjaukset on tarpeen tehdä, jotta Natura-alue on riittävästi huomioitu kaavassa.</p> <p>Rakentamiskorkeuden osalta ELY-keskus viittaa edelliseen lausuntoonsa ja esittää, että rakennuspaikkakohtainen aaltoilusta johtuva olosuhdelisä tulee huomioida.</p>	<p>Uudenkaupunki kaupunki on suorittanut elokuun 2020 viimeisellä viikolla Miklinkarin alueella rakennusten ja rakennelmien inventoinnin osana kiinteistöveroprojektia. Inventoinnissa ei ole tullut esille mitään sellaista, jolla olisi vaikutusta laadinnassa olevaan ranta-asema-kaavaan.</p> <p>Kaavakartalle lisätään yleisiin kaavamääräyksiin kaavamääräys: "Natura-alueen arvot on huomioitava kaava-alueen kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen sekä maa- ja vesirakentaminen)."</p> <p>Kaava-alueelle ei mahdollista toteuttaa yhteislaituria, eikä se muutoinkaan ole tarpeen kiinteistöille kulke- miseksi, koska kaikki rakennuspaikat sijaitsevat kiinteän yhteyden varrella.</p> <p>Alinta rakentamiskorkeutta osoittava kaavamääräys on annettu Uudessakaupungissa vakiintuneen käytännön mukaisesti.</p> <p>Lausunnon perusteella ei ole tarpeen tehdä muita muutoksia kaavaehdotukseen.</p>

Turussa 17.9.2020

**Nosto Consulting Oy**



Pasi Lappalainen  
dipl.ins.