

VASTINEET pp.kk.2023

## SÄKYLÄN KUNTA

### PAAVOLAN RANTA-ASEMAKAAVA

Paavolan ranta-asemakaava on ollut luonnoksena nähtävillä 1.12.2022–15.1.2023 välisenä aikana. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin kaksi lausuntoa. Kaavanlaatijana olen tehnyt vastineet lausuntoihin.

#### Lausunnot

| Lausunto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Kaavan laatijan vastine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausunto (13.1.2023):</b></p> <p>Kaavaselostuksessa on tehty emätilaselvitystä. Emätilaksi selvityksessä merkitty kiinteistö on rekisteröity vuonna 1970, mutta kaavaselostuksessa todetaan, että sen muodostuminen perustuu vuonna 1965 tehtyyn kauppakirjaan. Lisäksi mainitaan 1930-luvulla tehty vesijättömaan toimitus. Yksinkertainen taulukko kiinteistöistä, lohkomisjärjestyksestä ja rantaviivojen pituuksista olisi selventävä.</p> <p>Yleisesti emätilaselvityksessä käytetään kiinteistöjen rekisteröimispäivämääriä (esim. KHO 23.3.2004 T 676). ELY-keskus suosittelee käytettäväksi rekisteröimispäivämäärää tehtäessä emätilaselvitystä ja toteaa, että kunnan tulee harkita asia maanomistajien tasapuolisen kohdelun näkökulmasta. Emätilan tilasaunasta tulisi todeta, sijaitseeko se kaavoitetulla alueella ja jos kyllä, onko se kaavoitettu rakennuspaikaksi vai esimerkiksi M-alueelle.</p> <p>Rakentamiskorkeuden osalta ELY-keskuksella ei ole huomautettavaa. Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus toteaa, että rannalle tulee jättää kasvillisuutta puskuri- vyöhykkeeksi Pyhäjärveen nähden ja eroosion torjumiseksi.</p> | <p>ELY-keskuksen lausunnossa on viitattu korkeimman hallinto-oikeuden (KHO) päätökseen 23.3.2004, taltio 676. KHO:n päätös ei sisällä erityisiä perusteluita, vaan siinä viitataan valituksen kohteena olleeseen Turun hallinto-oikeuden päätökseen 8.5.2003, nro 03/0170/1. Päätöksessään hallinto-oikeus on todennut, että kantatilatar- kastelu tehdään lähtökohtaisesti sen perusteella, koska lohkominen on merkitty kiinteistörekisteriin. Jokin muu- kin vaihtoehto voi siis oikeuden mukaan olla mahdolli- nen. Turun hallinto-oikeuden kaavan kumoamista kos- keva päätös onkin mitä ilmeisemmin perustunut pääasi- allisesti muihin seikkoihin kuin kantatilatar- kastelun ajan- kohdan tulkinnallisuuteen, kuten kaavan yleiseen ylimi- toitukseen.</p> <p>Lisäksi hallinnon hyvänä yleisperiaatteena tulee aina olla kaikessa toiminnassa, että viranomaistoiminnan hitautta ei voi laittaa maanomistajan vahingoksi.</p> <p>Emätilan tilasauna ei sijaitse asema- tai yleiskaavoite- tulla alueella.</p> <p>Merkitään tiedoksi.</p> |
| <p><b>Satakuntaliiton lausunto (17.1.2023):</b></p> <p>Maankäyttö- ja rakennuslain 32 §:n mukaan maakunta- kaava ei ole oikeusvaikutteisen yleiskaavan eikä asema- kaavan alueella voimassa muutoin kuin 1 momentissa tarkoitetun kaavojen muuttamista koskevan vaikutuksen osalta. Maankäyttö- ja rakennuslain 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa ase- makaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.</p> <p>Ranta-asemakaavan muutoksen suunnittelualueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten Sata- kunnan maakuntakaava, Satakunnan vaihemaakunta- kaava 1 ja Satakunnan vaihemaakuntakaava 2 ovat</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

VASTINEET 22.9.2022

| Lausunto                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | Kaavan laatijan vastine                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti ohjeena laadittaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.</p> <p>Suunnittelualue sijoittuu Satakunnan maakuntakaavassa matkailun kehittämisvyöhykkeeseen ja Natura 2000-verkoston (Pyhäjärvi) viereen ja nämä maakuntakaavamerkinnot määräyksineen sekä maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset tulee ottaa huomioon alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa. Emätilatarkastelun osalta Satakuntaliitto toteaa, että Satakunnassa on yleisesti käytetty tarkastelun lähtökohtana myös rakennuslain voimaantulovuotta 1959. Selostukseen tulee lisätä tarkasteluvuoden valitsemista koskevat perustelut. Muilta osin Satakuntaliitto viittaa Varsinais-Suomen ELY-keskuksen lausuntoon ja toteaa, että taulukon lisäksi emätilatarkastelua selventämään tulee esittää kartta vuoden 1959 tilanteesta.</p> <p>Satakuntaliitolla ei ole Satakunnan maakuntakaavojen perusteella Säkylän kunnan ranta-asemakaavan luonnoksesta lausuttavaa.</p> | <p>Natura-alueen läheisyys on huomioitu ranta-asemakaavan kaavamääräyksessä.</p> <p>Satakunnassa on yleisesti laadittu emätilatarkasteluita 19.9.1969 tilanjakotilanteen mukaan. Myös Säkylän kunnassa ja laajemmin koko Pyhäjärven alueelle ko. päivämäärä on vakiintunut, ja sitä on käytetty ranta-asemakaavojen ja oikeusvaikutteisten rantayleiskaavojen laadinnassa. Tästä poikkeava menettely johtaisi kunnan alueelle maanomistajien eriarvoiseen kohteluun.</p> <p>Kaavaselostuksessa todettu emätilaselvitys tukee maanomistajien yhdenvertaista kohtelua.</p> |

Turussa 9.8.2023

**Nosto Consulting Oy**

Pasi Lappalainen  
dipl.ins.