

Asia: Vastine Kiteen kaupunginhallituksen antamaan lausuntoon, joka koskee UPM-Kymmene Oyj:n ranta-asemakaavasta tekemäämme valitusta, sekä UPM-Kymmene Oyj:n vastineeseen.

Kaavahierarkia

Ei voi olla niin, että osakeyhtiölaki määrittelee näin merkittävän kaavan sisältövaatimukset, esimerkiksi yleisen edun tarpeet. Yksityisellä maanomistajalla, joka on kaavan laatija, ei ole velvollisuutta osoittaa yleiseen käyttöön tarkoitettuja alueita. Kuten valituksessamme totesimme, tämä ranta-asemakaava täyttää yleiskaavan laatimisen perusteet. Tämän vuoksi myös kaavan laatimisen velvoitteita on tarkasteltava yleiskaavan vaatimusten mukaisesti. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laadittaessa asemakaavaa alueelle, jolla ei ole voimassa olevaa osayleiskaavaa, yleiskaavan sisältövaatimukset on otettava huomioon.

Kaupunginhallitus toteaa lausunnossaan:

"yksilöityjä virkistyspaikkavaatimuksia ei ole esitetty koko prosessin aikana, on esitetty vain virkistysalueiden osoittamista tarkentamatta tarvetta tai paikkaa".

Kun kaavan laatijana on yksityinen taho, jolla ei ole velvollisuutta huomioida yleisiä maankäytön tarpeita, niin on selvää että osallisten kuuleminen jää hyvin olemattomaksi. Yleensä näin merkittävän kaavan virkistystarpeet selvitetään yleiskaavatasoisesti yksityiskohtaisesti, sisältövaatimusten ja velvoitteiden mukaisesti.

Kiteen kaupunginhallituksen lausunnon liitteenä on myös UPM:n vastine. Tuossa vastineessa todetaan:

"valittajien väite, että yksityisellä maanomistajalla ei olisi oikeutta laatia ranta-asemakaavaa, on täysin perusteeton".

Emme ole edellä mainittua väitettä valituksessamme esittäneet. Valituksessa totesimme näin:

"Tämä ranta-asemakaava täyttää yleiskaavan laatimisen perusteet. Voidaan perustellusti todeta, että tässä tapauksessa rantaosayleiskaava on nimetty ranta-asemakaavaksi. Yksityisellä maanomistajalla ei ole oikeutta laatia rantaosayleiskaavaa. Tämä velvollisuus kuuluu kunnalle, eikä sitä voi siirtää toiselle osapuolelle. UPM:n ranta-asemakaava-alueen maankäyttö tulee perustua kunnan toimesta laadittavaan rantaosayleiskaavaan. Tässä tapauksessa laajalle alueelle sijoittuva maanomistus ei anna perusteita ratkaista alueen maankäyttö yksityisen/yksittäisen maanomistajan laatimalla ranta-asemakaavalla."

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Lausunnossa todetaan, että ranta-asemakaavassa on jäänyt vapaata rantaviivaa 80%, joka on jokamiehenoikeudella vapaasti käytössä. Kun vapaan rantaviivan osuutta tarkastellaan vesialue- ja kohdekohtaisesti, jää vapaan rantaviivan osuus huomattavasti todettua pienemmäksi. On huomattava, että rakentamisen lisäksi rantoja on varattu myös luonnon tarpeisiin (luo-alueet). Kalasääksen pesien ympärille on jätetty rakentamatonta aluetta suojavyöhykkeeksi ilman luo-merkintää. Tämäkaltaiset alueet eivät voi olla jokamiehen vapaassa käytössä, eikä niille tule ohjata vapaata liikkumista kaavoituksenkeinoin. On huomioitava, etteivät myöskään soiset rannat sovellu jokamiehen käyttöön. Rakennuskortteleiden väliin jäävät lyhyet rantaosuudet eivät käytännössä voi toimia vapaan liikkumisen ranta-alueina. Laskennallinen vapaan rannan osuus ei kerro todellista vapaalle liikkumiselle jäävää rannan osuutta.

Esimerkiksi Suuri-Nivungin rantaviivasta jää jokamiehen käyttöön korkeintaan 40%. Lausunnossa on todettu, että Pyhäjärven rantaosayleiskaavassa vapaan rantaviivan osuus on vain 61%. Kun tarkastelee tämän ranta-asemakaavan Pyhäjärven rantaan sijoittuvaa osuutta lähialueineen (Näsönselältä Mustalahteen), todellinen vapaan rantaviivan osuus on vain noin 45%.

MRL:n 73 §:n mukaan ranta-alueille tulee jättää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Muun muassa seuraavissa kohteissa rakentamattomat jaksot oli voitu toteuttaa yhtenäisinä sijoittamalla korttelit toisiinsa kiinni tai siirtämällä muualta rakennuspaikkoja kortteleiden väliin:

- Näsönselällä (pohjoinen kaavakartta) korttelit 3-5 on sijoitettu hajalleen siten, että niiden väliin on jäänyt vain lyhyet vapaat rantajaksot.
- Suuri-Nivungin rannalla (eteläinen kaavakartta) korttelit 31-35 ja 26-27 on sijoitettu niin, että väliin on jäänyt vain lyhyet vapaat rantajaksot. Erityisesti korttelien 34-35 väliin on jäänyt merkityksellömän lyhyt rakentamaton rantaosuus.

Tässä rantakaavassa yhtenäiset rakentamattomat rantajaksot olisi ollut teknisesti helppo toteuttaa, koska maanomistajia on vain yksi.

Lyhyet rakentamattomat jaksot saatetaan myöhemmin myydä naapurikiinteistölle ja silloin ne käytännössä tulevat liitetyiksi näihin kiinteistöihin ja tulevat myös varatuiksi tonttialueiksi kaavamerkinnästä riippumatta. Tästä on runsaasti käytännön kokemuksia rantakaavoissa joka puolella maakuntaa. Vain riittävän pitkät rakentamattomat jaksot takaavat rannan säilymisen vapaana.

Suuri-Nivungin länsirannalla korttelin 25 toinen tontti on sijoitettu viereisen niemen kylkeen siten, että se käytännössä varaa koko niemen ja luultavasti tullaan joskus myymäänkin kyseiseen kiinteistöön. Kuitenkin kaavakarttaan niemeke on piirretty virheellisesti rakentamattomaksi ranta-alueeksi. Kortteli/rakennuspaikka olisi tullut sijoittaa toisin, etäämmäksi niemekkeestä.

Rantatonttien viereisten M-alueiden myymisestä naapurikiinteistöille ja liittämistä niihin maanmittaustoimituksessa yhtenäisiksi rantatonteiksi on paljon esimerkkejä Pohjois-Karjalassa, myös UPM:n rantakaavoissa. Käytännössä tällainen menettely tarkoittaa, että alueiden käyttö toteutuu vahvistetun kaavan vastaisesti.

UPM:n vastineessa on lueteltu Pyhäjärven osayleiskaavan virkistysalueita, muun muassa järven itärannalla sijaitseva Neulaniemi. Tukeutuuko tämä kaava noinkin kaukasiin (20km) virkistysalueisiin? Vastineessa todetaan:

"Voidaankin havaita, että yleiskaavassa ei uusia virkistysalueita ole juurikaan osoitettu.

Ranta-asemakaava ei siten säilytä virkistyspaineita muille maanomistajille".

Mitä tekemistä on Pyhäjärven kaukaisilla virkistysalueilla tai -paineilla, kun käsitellään vaikkapa tämän kaavan järvi- ja lampialueita?

Muita puutteita

Lausunnossa viitataan siihen, etteivät lintuharrastajat ole tuoneet esille linnustotietoa. Kaavan laatijan vastuulla on selvittää kaava-alueen linnusto, ei harrastajien.

Huolestuttava ja valitustamme tukeva on tämäkin UPM:n vastineessa oleva toteamus:

"Ranta-asemakaavoilla ei voida myöskään selvittää vesistön kaikkia luonnonolosuhteita tai tehdä laajemmalle alueelle ranta-asemakaavojen taseisia selvityksiä".

Kiteen kaupunginhallituksen lausunnossa todetaan:

"Valituksessa on suuresti liioiteltu liikkumisen vaikutusta alueella pesiviin lintulajeihin. Vaikutuksia ei ole mitenkään yksilöity tai perusteltu. Esim. vesilintujen pesintä tapahtuu tunnetusti alkukesästä, joten käytännössä juhannuksen jälkeen vesistöillä liikkuminen ei enää pesintää häiritse".

Mielestämme tämäkin toteamus osoittaa sen, että tämän kaavan hyväksymispäätös on tehty hyvin puutteellisten ja virheellisten tietojen pohjalta. Tämä on johtanut myös siihen lopputulokseen, että kaavan kokonaisvaikutuksia alueen luontoon ei ole kyetty arvioimaan edes välttävästi.

Pirkanmaan ELY-keskuksen ohjeistuksessa (liite 1) lintujen pesimärauhan turvaamisesta todetaan muun muassa, että lintuvesillä tulisi välttää toimenpiteitä ja häiriötä 15.4. – 15.7. Kurjen, kaulushaikaran ja joutsenen pesimäalueilla häiriötä tulisi välttää 31.8. saakka. Pesimärauhan huomioiminen on tärkeää erityisesti vesistöjä ruopattaessa, vesikasvillisuutta niitettäessä, rantarakentamisessa, rantapuustoa ja -pensaikkoa raivattaessa ja vesillä liikuttaessa.

Ohjeistuksissa todetaan myös, että häirintää tulisi välttää lintuluodoilla 15.4.-31.7. Kaakkurin ja kuikan pesimäalueilla toimenpiteitä ja häirintää tulisi välttää 15.4.- 31.8. Kuikka on erityisesti karujen ja kirkasvetisten järvien paikkauskollinen laji. Kaakkurin ja kuikan pesimärauhan huomioiminen on tärkeää erityisesti rantarakentamisessa ja alueella liikuttaessa esimerkiksi veneilyn, kalastuksen tai retkeilyn yhteydessä.

Valituksessa kiinnitimme huomiota Keloniemen luonnonsuojelullisesti hyvin arvokkaaseen lähteeseen. Luontoselvityksestä ilmenee myös, että lähde ja siitä laskeva noro on selvästi vesilain 2 luvun 11 §:n suojelema kohde. Tähän suojelupykälään ei kuitenkaan ole viittausta kaavan luo-merkinnässä. Lähteen ja lähdenoron suojelu tulee kaavassa toteuttaa paremmin, mieluiten SL (luonnonsuojelualue) –merkinnällä - korttelien 7 ja 8 väliin jäävä alue on liian lyhyt kohteen suojaamiseksi - tai sitten jättämällä pidempi alue siinä rakentamatta. Käytännössä noin lyhyt tonttien väliin jäävä alue tulee myydyksi naapurikiinteistöille ja liitetyksi niihin maanmittaustoimituksessa. Tällöin alue tulee osaksi rantatontteja. Sen jälkeen lähdeympäristön suojelua ei kukaan enää käytännössä valvo kaavamerkinnästä riippumatta.

Lopuksi

Haluamme tuoda vielä esille huolemme kaavapäätäjän yksipuolisesta edunvalvonnasta. Tässä valituksenalaisessa ranta-asemakaavassa huolehditaan vain yhden yhtiön edunvalvonnasta ja osakeyhtiölain toteutumisesta, toisin kuin maankäyttö- ja rakennuslaissa on säädetty ja kuntalaisten kustannuksella.

Kiteellä 27.4.2017
Keski-Karjalan Luonto ry

Joensuussa 27.4.2017
Suomen luonnonsuojeluliiton Pohjois-Karjalan piiri

Liite 1. [Pirkanmaan ELY-keskus, 2014 Suosituksia lintujen pesimärauhan turvaamiseksi.](#)