

18.9.2021

## **Merikarvian rantayleiskaavan muutos Kasala Tilat Lehto ja Koivula**

### **Kaavaehdotuksesta saadut lausunnot ja niihin laaditut vastineet**

#### **ELY-keskus**

ELY-keskus on luonnosvaiheessa kommentoinut AP-2 -alueen rakennusoikeudesta. Kunta on vastineessaan todennut, että rantayleiskaavassa ei ole alkuperäisissä määräyksissä osoitettu rakennusoikeuden määrää asuinpienalojen korttelialueilla. ELY-keskus kehottaa kuntaa harkitsemaan, että 1997 laadittua rantayleiskaavaa jossain vaiheessa ajantasaistettaisiin mm. näiden rakennusoikeuksien osalta. ELY-keskuksella ei ole ehdotusvaiheessa muuta kommentoitavaa.

#### **Vastine**

Merkitään tiedoksi

#### **Satakuntaliiton lausunto**

Merikarvian kunnan rantaosayleiskaavan muutoksessa tulee huomioida Satakunnan maakuntakaavan yleinen rantarakentamista ohjaavan suunnittelumääräys, jonka mukaan rantojen suunnittelussa tulee ottaa huomioon, rakennusoikeuden, yhteiskäyttöalueiden ja yleisten alueiden tasapuolinen jakautuminen eri maanomistajille, palvelujen kohtuullinen saavutettavuus ja vesihuollon järjestäminen. Omarantaisen loma-asutuksen mitoitus tulee sijoittua välille 0-8 loma-asuntoa mitoitusrantaviivakilometriä kohti. Yhteisranta-asutuksena mitoitus voi olla perustellusti suurempi.

Satakuntaliitto on luonnosvaiheen lausunnossaan korostanut, että alueella sijaitsevan loma-asutuksen muuttamista vakituiseen asumiskäyttöön tulee tarkastella kokonaisvaltaisesti ja huomioida rakennuspaikan käyttötarkoituksen muutoksissa maanomistajien tasapuolinen kohtelu. Erityistä huomiota on pyydetty kiinnittämään ratkaisun mitoitukseen, perusteluihin ja vaikutusten arviointiin. Kaavaratkaisun ehdotusvaiheessa ei ole riittäväällä tavalla otettu huomioon Satakunnan maakuntakaavan tavoitteita ja yleistä rantarakentamista ohjaavaa suunnittelumääräystä.

Kaavaselostuksessa on kirjattu vireillä olevan kaavamuutoksen perusteluksi kunnalle koitava taloudellinen hyöty ja kyläalueiden elinvoimaisuus. Selostuksessa esitettyjen perustelujen mukaan ELY-keskuksen kanssa on tehty sopimus 20 vuotta sitten, jonka mukaan aiemmin asuinkäytössä olleet ja jossain vaiheessa kiinteistörekisteriin lomarakennuspaikan saaneet rakennuspaikat on mahdollista muuttaa takaisin asuinkäyttöön. Satakuntaliiton näkemyksen mukaan tallainen kategorinen muutos ei

kuitenkaan ole tarkoituksenmukainen, vaan asiaa tulee aina tarkastella kunkin rakennuspaikan ominaisuuksista lahtien. Satakuntaliitto toistaa luonnosvaiheen lausunnossa esittämänsä näkemyksen, että käyttötarkoituksen muutoksissa oleellisia tarkasteltavia asioita ovat mm. alueen tukeutuminen lähialueen vakituiseen asumiseen, peruspalvelujen sijainti, alueen tieyhteydet (teiden kunnossapito, leveys ja kantavuus), palo- ja pelastusajoneuvojen toiminnan mahdollisuudet, vesihuolto ja jätevesien käsittely ja asuinrakennusten tekniset vaatimukset. Lisäksi tulee tarkastella, mitä taloudellisia vaikutuksia kaavamuutoksesta aiheutuu kunnalle tulevaisuudessa. Kaavaselostusta tulee täydentää edellä mainituilta asiakohdilta.

Satakuntaliitto toteaa edelleen, että kaikkien joskus asuttuina olleiden rakennuspaikkojen muuttaminen vakituiseen asumiseen ei todennäköisesti ota huomioon Merikarvian rantaosayleiskaavan monimuotoisuutta ja maanomistajien tasapuolista kohtelua. Rantayleiskaava on aikanaan laadittu kokonaisuutena ja nimenomaan loma-asutuksen näkökulmasta. Asumisen tavat muuttuvat, rantayleiskaavan alueella on hyvin monenlaisia rakennuspaikkoja ja pysyvän asumisen tarpeet vaihtelevat eri kohteissa. Kategorinen käyttötarkoituksenmuutos läpi kaava-alueen ei välttämättä ota huomioon kaikkia tarvittavia näkökulmia.

Satakuntaliitto pitää hyvänä Merikarvian kunnan ja ELY-keskuksen välisessä kehittämiskeskustelussa vuoden 2021 alussa esitettyä ajatusta koko rantayleiskaavan uudistamisesta. Pysyvän asumisen edellytyksiä, kriteereitä ja vaikutuksia tulisi pohtia tuossa yhteydessä laajemmin.

Satakuntaliitolla ei ole Merikarvian rantayleiskaavan (Lehto) muutoksen ehdotusvaiheesta Satakunnan maakuntakaavojen perusteella muuta lausuttavaa.

## **Vastine**

Satakuntaliitto on ollut mukana valmistelemassa vuonna 1997 vahvistettua Merikarvian rantayleiskaavaa. Tällöin on määriteltä kaavan mitoitukselliset ratkaisut ja kaavamääräykset. Nyt tehtävä kaavamuutos on näiden mitoitusperiaatteiden ja kaavamääräysten mukainen lukuun ottamatta alkuperäistä AP määräystä, joka salli kaksi asuinrakennusta yhdelle rakennuspaikalle. Nyt käsillä olevassa kaavassa asuinrakennusten määrä on rajattu yhteen asuinrakennukseen. Nyt käsillä olevassa kaavamuutoksessa ei lisätä rakennuspaikkojen määrää. Kaavamuutoksella siirretään alkuperäisen kaavan piirtovaiheessa väärän tilan puolelle osoitettu rakennuspaikka oikeaan sijaintiin. Toisena muutoksena aiemmin vakituksessa asuinkäytössä ollut rakennuspaikka muutetaan lomarakennuspaikasta vakituisen asumisen rakennuspaikaksi.

Merikarvian rantayleiskaavan osalta on ELY-keskuksen kanssa sovittu jo 20 vuotta sitten, että aiemmin asuinkäytössä olleet ja jossain vaiheessa kiinteistörekisteriin lomarakennuspaikan saaneet rakennuspaikat on mahdollista muuttaa kaavamuutoksella takaisin asuinkäyttöön. Tällä ratkaisulla on pyritty säilyttämään Merikarvian alkuperäistä yhdyskuntarakennetta ja luonnetta kuntana, jossa on aina asuttu ranta-alueilla. Heti kaavan valmistumisen jälkeen käytetty ratkaisu, jossa vanhat asuinpaikat on ollut mahdollista muuttaa kaavamuutoksella asuinkäyttöön, on kiinteistöjen omistajien kannalta

tasapuolinen. Käytännössä alkuaan asuinkäytössä olleille kiinteistöille on muodostunut juridisesti asuinrakennuksen rakennusoikeus.

Koska alkueräinen kaava ei määritä vakituisen asumisen rakennusoikeutta on kiinteistön omistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi päädytty kaavamuutoksissa samanlaiseen linjaukseen.

Koko Suomen osalta on vakituisen asumisen sijoittumiseen rannalle alettu suhtautua myötämielisemmin. Tähän ovat vaikuttaneet lisääntynyt etätyön määrä, kunnallisten vesijohtoverkostojen laajentuminen ranta-alueille ja halua antaa ihmisten päättää itse asuinpaikastaan. Ilmastonmuutokseen liittyvien seikkojen osalta ei haja-asutusluonteista asutusta voi enää pitää huonona ratkaisuna, jos käyttää uusiutuvaa sähköenergiaa asumiseen ja liikkumiseen. Ilmaston kannalta saattavat ongelmallisempia olla kaupunkien kaukolämpöön kytketyt asunnot.

Kuntien itsemääräämisoikeutta on valtiovalan taholta lisätty. Kunnissa, joissa on paljon vesistöjä rannoilla, asumista pidetään yleisesti hyvänä asiana. Kasvukeskusten ulkopuolisilla alueilla, joilla väestö vähenee rannoilla asumisen mahdollistaminen koetaan kunnissa hyvänä asiana. Rannoille sijoittuva uusi asuminen tuo myös lisää asukkaita käyttämään jo aiemmin toteutunutta kunnan palveluinfraa. Uudet asukkaat tuovat myös elinvoimaa kyläalueille. Uudet asukkaat lisäävät myös kunnan verotuloja. Kunta on arvioinut kaavamuutoksen taloudellisesti ja kunnan elinvoiman kannalta myönteiseksi.

Kaavan vaikutustenarviointia on täydennetty kaavaselostukseen.

### **Satakunnan museon lausunto**

Kaavoitus- ja arkkitehtipalvelu Mattila Oy/arkkitehti Ilmari Mattila on laatinut kahta Kasalan kylän tilaa koskevan Merikarvian rantayleiskaavan muutosehdotuksen. Kaavamuutosalue sijaitsee noin 17 kilometrin päässä kunnan keskustajamasta pohjoiseen, Holeerinniemen lounaisosassa. Kaavamuutoksen tarkoituksena on muuttaa tilan Lehto 484-406-6-65 käyttötarkoitus loma-asumisesta (Loma-asuntoalue RA) vakinaiseksi asumiseksi (Asuinpientaloalue AP-2) sekä siirtää yksi lomarakennuspaikka Lehdon puolelta Koivulan puolelle.

Satakunnan Museo on antanut luonnosvaiheen lausuntonsa 18.6.2021 Marikarvian rantayleiskaavan muutoksesta Kasalan kylässä. Siinä museo on todennut alueen kulttuuriympäristön ja rakennusperinnön arvot sekä rakennusinventointitilanteen, eikä enää toista niitä tässä lausunnossa. Tämän lisäksi museo arvioi luonnoslausunnossaan Lehdon asuinrakennuksen ikää kaavaselostusluonnoksesta poikkeavasti ja kehotti korjaamaan ko. rakennusta koskevat tiedot kaavaselostukseen. Korjaus on nyt tehtykin lukuun ottamatta selostuksen kappaletta 1.2, jossa edelleen todetaan rakennuksen olevan vuodelta 1920. Virhe on syytä korjata myös tuosta kappaleesta. Lisäksi museo totesi, että pieni ja vaatimaton asuinrakennus on selvästikin jäänyt vakinaisesta asuinkäytöstä jo vuosikymmeniä sitten, mikä tarkoittaa sitä, että kiinteistö on alun perin merkitty rantayleiskaavaan sen hetkisen käyttötarkoituksensa mukaisesti loma-asunnoksi. Kyse ei selvästikään ole kaavan laatimisen aikaisesta virheestä, millä tontin käyttötarkoituksen muutosta kaavaselostuksessa nyt perustellaan.

Satakunnan Museo ei pidä kaavanlaatijan vastineessa todettua vakiintunutta käytäntöä riittävänä perusteluna Lehdon kiinteistön muuttamiselle loma-asunnosta vakinaiseksi asunnoksi. Kyse ei liene vuosikymmeniä loma-asuntona olleista kiinteistöistä, joiden rakennukset eivät enää sovellu asumiseen. Museo toistaa luonnoslausunnossaan esittämänsä maisemalliset syyt sille, että Lehto tulisi edelleen säilyttää loma-asuntotonttina, jonka rakennusoikeus on vakinaista asumista rajoitetumpi ja tarkemmin ohjattu.

## **Vastine**

Kaavaselostusta on tarkistettu asuinrakennusta koskevien tietojen osalta.

Merikarvian rantayleiskaavan osalta on ELY-keskuksen kanssa sovittu jo 20 vuotta sitten, että aiemmin asuinkäytössä olleet ja jossain vaiheessa kiinteistörekisteriin lomarakennuspaikan saaneet rakennuspaikat on mahdollista muuttaa takaisin asuinkäyttöön. Tällä ratkaisulla on pyritty säilyttämään Merikarvian alkuperäistä yhdyskuntarakennetta ja luonnetta kuntana, jossa on aina asuttu ranta-alueilla. Heti kaavan valmistumisen jälkeen käytetty ratkaisu, jossa vanhat asuinpaikat on ollut mahdollista muuttaa kaavamuutoksella asuinkäyttöön, on kiinteistöjen omistajien kannalta tasapuolinen. Käytännössä alkuaan asuinkäytössä olleille kiinteistöille on muodostunut juridisesti asuinrakennuksen rakennusoikeus.

Merikarvian kaavoituksen käytäntönä on ollut, että vanhojen asuinpaikkojen muutoksissa takaisin asuinkäyttöön on käytetty alkuperäistä määräystä, jossa rakennusoikeuden määrää ei ole määritely. Asuinrakennusten määrä tässä kohteessa rajattu yhteen asuinrakennukseen. Koska alkueräinen kaava ei määritä vakituisen asumisen rakennusoikeutta on kiinteistön omistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi päädytty kaavamuutoksissa samanlaiseen linjaukseen.

Kaavaselostuksessa mainitulla virheen korjaamisella tarkoitetaan kaavakartassa väärän kohtaan osoitetun rakennusoikeuden osoittamista oikealle kiinteistölle. Käyttötarkoituksen muutosta ei ole perusteltu kaavassa olevana virheenä.