Paraisten kaupunki
Rantatie28
21600 PARAINEN
kaavoitus@parainen.fi

Aloite rantayleiskaavan muuttamiseksi – EO-aluevarauksen poistaminen kiinteistöiltä 445-401-1-19, 445-401-1-20, 445-401-2-63 ja 445-401-1-06

1. Asian tausta

[redacted] omistaa Paraisten kaupungissa sijaitsevat kiinteistöt 445-401-1-20 ja 445-401-2-63. [redacted] omistaa Paraisten kaupungissa sijaitsevan kiinteistön 445-401-1-19. [redacted] omistaa Paraisten kaupungissa kiinteistön 445-401-1-06. ([redacted], [redacted] ja [redacted] jäljempänä myös yhdessä ”**Maanomistajat**”)

Alueella on voimassa 27.4.1983 päivätty Eteläsaariston rantayleiskaava. Kaavamääräyksen mukaan kiinteistöt on kaavassa osittain osoitettu maankamaran ainesten ottoalueeksi (EO).

Eteläsaariston rantayleiskaavaan on sen vahvistamisen jälkeen tehty useita alueellisesti rajattuja muutoksia. Paraisten kaupungin kaavatietojen mukaan kaavaa on muutettu muun muassa Tammon, Skravsön, Koffsjöholmenin, Sorpon, Skagholmenin ja Heisalan alueilla vuosina 2000–2016. Maanomistajien kiinteistöjä koskeva EO-aluevaraus näyttäisi kuitenkin edelleen perustuvan alkuperäiseen vuonna 1983 vahvistettuun rantayleiskaavaan.

Maanomistajilta saatujen tietojen mukaan EO-aluevarauksen taustalla on alueella sijaitseva mineraaliesiintymä. Kaavassa on lisäksi varauduttu kaivostoimintaan liittyvän kiviaineksen sijoittamiseen yksityisomistuksessa olevalle metsäalueelle Partekin tarpeita varten.

Malmiesiintymää on tutkittu kaavan laatimisen jälkeen useaan otteeseen. Tutkimukset eivät ole johtaneet kaivostoiminnan aloittamiseen.

Kiinteistöillä ei ole harjoitettu kaivostoimintaa, eikä tiedossa ole tällä hetkellä vireillä olevaa kaivoshanketta tai muuta suunnitelmaa EO-alueen ottamiseksi kaivostoimintaan. Alue on sen sijaan ollut

aktiivisessa metsätalouskäytössä, ja maanomistajien tarkoituksena on jatkaa metsätalouden harjoittamista alueella myös tulevaisuudessa.

EO-alue käsittää maanomistajien ilmoituksen mukaan noin 165 hehtaaria metsätalouskäytössä olevaa aluetta, jolla kasvavan puuston määrä on noin 6 826 m³. Alueen tosiasiallinen käyttö poikkeaa siten kaavassa osoitetusta EO-käyttötarkoituksesta.

EO-merkinnällä on viime vuosina ollut aikaisemmasta poikkeavia käytännön vaikutuksia metsätalouden harjoittamiseen. [redacted] mukaan ongelma on konkretisoitunut erityisesti sen seurauksena, että Suomen metsäkeskus on ryhtynyt tulkitsemaan vuonna 1983 laaditun rantayleiskaavan EO-merkintää siten, ettei EO-alue ole METKA-tukijärjestelmässä metsätalousmaata. Tämän seurauksena [redacted] on evätty nuoren metsän hoitoon tarkoitettua METKA-tukea alueella harjoitettavaa metsätaloutta varten. Kaavamerkinnällä on siten tällä hetkellä konkreettisia taloudellisia vaikutuksia alueella tosiasiallisesti harjoitettavaan metsätalouteen.

Rantayleiskaavaan sisältyy EO-merkinnän lisäksi kiinteistöjä koskevia RA-rakennuspaikkoja, joiden sijainnin tarkoituksenmukaisuutta on tarpeellista arvioida. Osa rakennuspaikoista sijaitsee nykyoloissa epäedullisilla alueilla, ja EO-aluevarauksen mahdollinen poistaminen voisi osaltaan avata mahdollisuuksia tarkastella rakennuspaikkojen sijoittamista uudelleen.

Tässä vaiheessa aloitteessa keskitytään ensisijaisesti EO-aluevarauksen ja siihen liittyvien tievarausten ajantasaisuuteen. Samassa yhteydessä [redacted] on kuitenkin osaltaan valmis tarkastelemaan yhdessä kaupungin kanssa myös RA-rakennuspaikkojen nykyistä sijoittumista ja mahdollisia tarkoituksenmukaisempia sijoitusvaihtoehtoja.

2. Aloite

Maanomistajat esittävät, että Paraisten kaupunki ryhtyy toimenpiteisiin 27.4.1983 päivätyn Eteläsaariston rantayleiskaavan muuttamiseksi heidän omistamiensa kiinteistöjen 445-401-1-19, 445-401-1-20, 445-401-2-63 ja 445-401-1-06 osalta.

Maanomistajat esittävät ensisijaisesti, että kiinteistöjä koskeva EO-aluevaraus poistetaan ja alue osoitetaan sen tosiasiallista ja suunniteltua metsätalouskäyttöä vastaavalla M-merkinnällä. Samalla esitetään, että EO-alueeseen liittyvät, kaivostoimintaa palveleviksi tarkoitetut tievaraukset poistetaan siltä osin kuin niille ei enää ole ajantasaista maankäytöllistä tarvetta.

Mikäli kaupunki katsoo, että alueella todetun malmiesiintymän osoittaminen yleiskaavassa on edelleen tarpeellista, maanomistajat esittävät, että esiintymä osoitetaan nykyistä EO-aluevarausta olennaisesti rajatummalla tavalla siten, ettei laajaa metsätalouskäytössä olevaa aluetta tämän vuoksi varata kaivostoimintaan tai siihen liittyviin toimintoihin.

Lisäksi, että kaavamuutoksen yhteydessä on syytä tarkastella yhdessä kaupungin kanssa kiinteistöille osoitettujen RA-rakennuspaikkojen sijoittumista. EO-aluevarauksen mahdollinen poistaminen voi avata mahdollisuuksia sijoittaa rakennuspaikkoja nykyistä tarkoituksenmukaisemmin. [redacted] on valmis keskustelemaan kaupungin kanssa rakennuspaikkojen nykyisestä sijoittumisesta ja mahdollisista vaihtoehtoisista sijoituspaikoista.

Aloitteen tarkoituksena ei siten ole esittää koko rantayleiskaavan uudistamista, vaan käynnistää maanomistajien kiinteistöjä koskevien edellä yksilöityjen kaavamerkintöjen ajantasaisuuden arviointi ja tarvittava kaavamuutos.

3. Perusteet

i. EO-aluevarauksen perusteet eivät enää vastaa nykyisiä olosuhteita

Alueidenkäyttölain 36 §:n mukaan kunnan tulee huolehtia tarpeellisen yleiskaavan laatimisesta ja sen pitämisestä ajan tasalla. Yleiskaavan tarkoituksena on alueidenkäyttölain 35 §:n mukaan kunnan tai sen osan yhdyskuntarakenteen ja maankäytön yleispiirteinen ohjaaminen ja toimintojen yhteensovittaminen. Yleiskaavassa osoitetaan tavoitellun kehityksen periaatteet ja tarpeelliset alueet muun suunnittelun, rakentamisen ja maankäytön perustaksi.

Eteläsaariston rantayleiskaava on vahvistettu vuonna 1983. Kaavaan on tämän jälkeen tehty useita alueellisesti rajattuja muutoksia, mutta maanomistajien kiinteistöjä koskeva EO-aluevaraus näyttäisi edelleen perustuvan alkuperäiseen vuonna 1983 vahvistettuun kaavaan.

Pelkästään kaavan tai kaavamerkinnän ikä ei sellaisenaan merkitse, että kaava olisi vanhentunut. Tässä tapauksessa EO-aluevarauksen osoittamisen jälkeen tapahtunut kehitys antaa kuitenkin aihetta arvioida, vastaako yli 40 vuotta vanha aluevaraus enää alueen nykyisiä olosuhteita ja tosiasiallista maankäyttöä.

EO-aluevarauksen perusteena ollut kaivostoiminta ei ole toteutunut. Alueen malmiesiintymää on kaavan vahvistamisen jälkeen tutkittu useaan otteeseen. Maanomistajien tietojen mukaan Outokumpu/Finnmines tutki esiintymää vuonna 2004 ja Attu Zink vuosina 2006–2015. Tutkimukset eivät ole johtaneet kaivostoiminnan käynnistymiseen, vaan esiintymää on pidetty kaivostoiminnan kannalta liian pienenä ja laadultaan heikkona sekä sivukiven osuutta suurena. Tiedossa ei myöskään ole tällä hetkellä vireillä olevaa kaivoshanketta alueella.

Alue on sen sijaan ollut koko tämän ajan aktiivisessa metsätalouskäytössä, jota maanomistajien tarkoituksena on jatkaa myös tulevaisuudessa. EO-alue käsittää maanomistajien ilmoituksen mukaan noin 165 hehtaaria metsätalouskäytössä olevaa aluetta, jolla on puustoa noin 6 826 m³.

Eteläsaariston rantayleiskaavaa on sen vahvistamisen jälkeen muutettu useaan otteeseen alueellisesti rajatuilla kaavamuutoksilla. Kaavan

aikaisempi muutoshistoria osoittaa siten, että vuonna 1983 vahvistetun rantayleiskaavan ratkaisuja on myöhemmin arvioitu uudelleen ja muutettu yksittäisten alueiden osalta ilman tarvetta uudistaa koko rantayleiskaavaa. Myös nyt kysymyksessä oleva EO-aluevarauksen ajantasaisuus ja tarpeellisuus voidaan siten arvioida maanomistajien kiinteistöjä koskevana rajattuna kaavamuutoksena.

Edellä kuvatuissa olosuhteissa on perusteltua arvioida uudelleen, onko näin laajan EO-aluevarauksen säilyttämiselle edelleen ajantasainen maankäytöllinen tarve.

Malmiesiintymän olemassaolo ja laajan EO-aluevarauksen tarpeellisuus on tässä arvioinnissa syytä erottaa toisistaan. Vaikka kaupunki katsoisi, että alueella todettu malmiesiintymä on edelleen tarpeen osoittaa yleiskaavassa, tästä ei sellaisenaan seuraa, että koko nykyisen EO-aluevarauksen säilyttäminen olisi tarpeellista. Mahdollisen esiintymän osoittamista kaavassa voidaan arvioida nykyistä EO-aluevarausta olennaisesti rajatummalla tavalla siten, että alueen tosiasiallinen metsätalouskäyttö voidaan samalla ottaa asianmukaisesti huomioon. Myös 13.9.2021 lainvoiman saanut Luonnonarvojen ja -varojen vaihemaakuntakaavan sekä Loimaan seudun, Turun seudun kehyskuntien, Turunmaan ja Vakka-Suomen maakuntakaavan ratkaisut on syytä ottaa huomioon EO-aluevarauksen ajantasaisuutta arvioitaessa: alueella on EK-merkintä, mutta sille ei ole osoitettu kaivostoimintaan liittyvää EJK-merkintää.

ii. EO-merkintä vaikeuttaa alueen tosiasiallista metsätalouskäyttöä ja aiheuttaa taloudellisia menetyksiä

EO-aluevaraus ei ole jäänyt maanomistajien kannalta merkityksettömäksi toteutumattomaksi aluevaraukseksi, vaan sillä on nykyisin konkreettisia vaikutuksia alueella harjoitettavaan metsätalouteen.

Alueella on harjoitettu aktiivista metsätaloutta siitä huolimatta, että alue on vuoden 1983 rantayleiskaavassa osoitettu EO-alueeksi. Kaavamerkinnän käytännön merkitys on kuitenkin muuttunut sen seurauksena, että Suomen metsäkeskus on tulkinnut EO-merkinnän estävän nuoren metsän hoitoon tarkoitetun METKA-tuen myöntämisen alueelle.

[redacted]METKA-tukihakemus on tällä perusteella hylätty. [redacted] on hakenut päätökseen muutosta, mutta muutoksenhaku ei ole johtanut päätöksen muuttamiseen. EO-merkinnästä aiheutuu siten [redacted] konkreettista taloudellista haittaa ja se vaikeuttaa alueella tosiasiallisesti harjoitettavan metsätalouden tarkoituksenmukaista hoitamista.

Myös [redacted] kiinteistöllä on metsäkohteita, joiden osalta METKA-tuen hakeminen voi tulla tulevaisuudessa ajankohtaiseksi. Nykyinen EO-merkintä voi siten vaikuttaa myös [redacted] mahdollisuuksiin saada METKA-tukea kiinteistöllään tehtäviin metsänhoitotöihin.

Tilanne on maanomistajien kannalta ongelmallinen erityisesti sen vuoksi, että metsätaloudelle aiheutuvat vaikutukset perustuvat kaavassa yli 40 vuotta sitten osoitettuun käyttötarkoitukseen, joka ei ole tänä aikana toteutunut, kun taas metsätaloutta alueella on tosiasiallisesti harjoitettu jatkuvasti.

Yleiskaavan sisältövaatimuksia koskevan alueidenkäyttölain 39 §:n mukaan yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon muun muassa yhdyskuntarakenteen taloudellisuus ja ekologinen kestävyys, kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset, ympäristöhaittojen vähentäminen sekä luonnonarvojen vaaliminen. Yleiskaava ei myöskään saa aiheuttaa maanomistajalle tai muulle oikeudenhaltijalle kohtuutonta haittaa.

EO-aluevarauksen nykyiset vaikutukset metsätalouden harjoittamiseen ja METKA-tuen saamiseen ovat osaltaan peruste arvioida aluevarauksen ajantasaisuutta ja tarpeellisuutta uudelleen.

iii. EO-alueeseen liittyvien muiden varausten ajantasaisuus

EO-aluevarauksen uudelleenarvioinnin yhteydessä on perusteltua tarkastella myös siihen alueellisesti liittyvien tievarausten ajantasaisuutta ja tarpeellisuutta.

Tievarausten alkuperäinen tarkoitus ja niiden yhteys EO-alueen suunniteltuun käyttöön tulee selvittää kaava-aineiston perusteella. Mikäli varaukset ovat liittyneet sellaiseen maankäyttöön, joka ei ole toteutunut eikä ole enää ajankohtaista, myös niiden säilyttämisen tarve on perusteltua arvioida uudelleen. Tarpeettomiksi osoittautuvat tievaraukset tulisi poistaa kaavamuutoksen yhteydessä.

Samassa yhteydessä voidaan tarkastella yhdessä kaupungin kanssa myös kiinteistöille osoitettujen RA-rakennuspaikkojen nykyistä sijoittumista ja mahdollisuuksia niiden tarkoituksenmukaisempaan sijoittamiseen. RA-rakennuspaikkojen osalta [redacted] ei tässä vaiheessa esitä yksityiskohtaista muutosehdotusta, vaan niiden mahdollinen muutostarve voidaan täsmentää kaupungin kanssa käytävien keskustelujen ja kaavamuutoksen valmistelun yhteydessä.

4. Lopuksi

Edellä esitetyillä perusteilla maanomistajat katsovat, että vuonna 1983 osoitetun EO-aluevarauksen ajantasaisuuden ja tarpeellisuuden uudelleenarvioinnille on perusteltu tarve. Varauksen mukainen maankäyttö ei ole yli 40 vuoden aikana toteutunut, kun taas alue on aktiivisessa metsätalouskäytössä ja EO-merkinnästä aiheutuu nykyisin konkreettista haittaa metsätalouden harjoittamiselle.

Maanomistajat pyytävät Paraisten kaupunkia ottamaan aloitteen käsiteltäväksi ja arvioimaan mahdollisuutta käynnistää kiinteistöjä 445-401-1-19, 445-401-1-20, 445-401-2-63 ja 445-401-1-06 koskeva rajattu rantayleiskaavan muutos. Maanomistajat ovat valmiita keskustelemaan kaupungin kanssa tarkoituksenmukaisesta kaavaratkaisusta sekä tässä

yhteydessä myös kiinteistöille osoitettujen RA-rakennuspaikkojen sijoittumisesta ja mahdollisista muutostarpeista.

Maanomistajat pyytävät kaupungilta vastausta aloitteeseen sekä tietoa siitä, mihin toimenpiteisiin kaupunki aikoo aloitteen johdosta ryhtyä.

Espoossa 23. syyskuuta 2026

[redacted] asiamiehenä

ArvoLex Oy

[redacted]
Erika Mäkinen
juristi, luvan saanut oikeudenkäyntiavustaja, Espoo