

4.2.2019

Raaseporin kaupunki
PL 18
10611 RAASEPORI

Lausuntopyyntö 4.12.2018; Dno SAMT 1114/2018

Raasepori, Koivuniemenkatu 27-39, asemakaavan muutos; lausunto luonnoksesta

Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) lausuu kaavaluonnoksesta seuraavaa:

Kaavamuutoksessa tutkitaan voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus rakennusaloittain ja selvitetään miten rakennusoikeus esitetään. Tontin 1 osalta selvitetään miten jäljellä oleva rakennusoikeus voidaan hyödyntää ja minkä verran on mahdollista osoittaa lisärakennusoikeutta. Tarkoitus on selvittää mahdollisuudet massoittelultaan ja arkkitehtuuriltaan olemassa olevien kerrostalojen tyyppisen asuinkerrostalon sijoittamiseen tontin länsiosaan.

Alueen rakennuskannasta tulee laatia riittävä kuvaus (rakennushistoria sekä muutokset ja säilyneisyys), jotta olemassa olevan rakennuskannan suojelutavoitteet voidaan määritellä tarkemmin. Nyt esitetty /s –määräys on syytä muuttaa rakennuskohtaiseksi sr-määräykseksi, jossa tulee määrätä, että rakennuksia ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden reunaehtoja tulee myös tarkentaa määräyksessä esimerkiksi maininnalla ”Korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä siten, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät.” Uudisrakentamisen tulee sopeutua ympäristöönsä, minkä vuoksi sitä tulee havainnollistaa riittävästi esimerkiksi perspektiivipiirustuksin ja kuvasovittein sekä antaa uudisrakentamisen ympäristöön sopivuudesta riittävä kaavamääräys.

VL-1 alueella sijaitseva Ramundersten on luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu luonnonmuistomerkki (Lääninhallituksen päätös 930/22.3.1932), joka tulee merkitä kaavaan suojelumerkinnällä *SL - luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu luonnonmuistomerkki*.

Kaava-alue sijaitsee yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. ELY-keskus katsoo, että yleisistä määräyksistä on syytä jättää suorat pykäläviittaukset pois, jolloin kaava ei niiltä osin vanhenisi seuraavan mahdollisen lakimuutoksen yhteydessä. Niiden sisältö on kuitenkin syytä avata kaavamääräyksessä. Esimerkiksi seuraavaa ELY-keskuksen ja Raaseporin kaupungin yhteistyössä

muotoilemaa kaavamääräystä voidaan käyttää nyt kyseessä olevassa kaavassa:

”Tärkeä pohjavesialue tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pieneliöitä panna, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsittelä siten, että pohjavesialueella pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.

Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraista, jos siitä aiheutuu pohjavesiesiintymän tilan huononemista, vaaraa terveydelle, vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuuden olennaista vähenemistä tai hanke muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.

Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu-muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpaaluja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta, siten että rakentaminen toteutetaan vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus.

Maanalaiset öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyjä koko alueella.”

Asian on ratkaissut ylitarkastaja Elina Kuusisto ja esitellyt lakimies Olli Miettinen. Merkintä sähköisestä hyväksynnästä on asiakirjan lopussa.

Tämä asiakirja UUELY/13101/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/13101/2018 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Kuusisto Elina 04.02.2019 16:01

Esittelijä Miettinen Olli 04.02.2019 16:00