



Raaseporin kaupunki
Kaavoituslautakunta
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

anne.lindholm@raasepori.fi

Lausuntopyyntönne 11.3.2019, Dnro SAMT 418/2018

Lausunto Kansjerfin ranta-asetmakaavaehdotuksesta

Raaseporin kaupungin kaavoituslautakunta pyytää Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen (ELY-keskus) lausuntoa Kansjerfin ranta-asetmakaavaehdotuksesta.

ELY-keskus viittaa kaavaluonnoksesta 3.7.2018 annettuun lausuntoonsa Dnro UUDELY/4322/2018, ja lausuu tarkennuksena seuraavan:

Kaava-alueeseen (Kaavakartta 15.10.2018) on lisätty osa-alue 4 (Långträskin ranta-alue), minkä johdosta kaavaluonnoksen osa-alueiden numerointi on muuttunut kaavaluonnosvaiheen kaavakartasta siten, että 4:sta on tullut 5 ja 5:sta tullut 6. Klobbuddenin alueelle luonnosvaiheessa osoitettu kortteli RA 2 on siirretty kortteliin 1 RA/s yhteyteen ja samalla on Klobbuddenin itärannalle luonnosvaiheessa osoitettu rakennusala talousrakennukselle poistettu. Näiden muutosten myötä on kaava-alueella oleva rakentamisesta vapaa rantaviiva lisääntynyt.

Mitoitus ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

Kaava-alue koskee kahta kiinteistöä (Kansjerf 1:7 ja Westergård 1:13), ja kattaa näistä kiinteistöjen Kansjerf 1:25 ja Westergård 1:57 kaikki ranta-alueet (mantereella n. 200 m leveä vyöhyke ja saaret kokonaisuudessaan).

Kaavaselostuksen perusteella kaavan mitoitus perustuu edellä mainittujen kantakiinteistöjen alueella 9.2.1969 tehtyyn neljän osakkaiden kuolinpesän perinnönjakoon ja siitä johdateltuun ajatukseen rakennusoikeuden jakautumisesta. Selostuksen mukaan emäkiinteistöjen jo käyttämät rakennusoikeudet eivät rasita kaava-alueita.

ELY-keskus on jo kaavaluonnoksesta antamassaan lausunnossaan katsonut, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu perinnönjaon pohjalta on hyvä tavoite kaavatyölle. Mitoitusperusteeksi se ei

kuitenkaan sellaisenaan käy, vaan rakennusoikeuksien tarkastelu tapahtuu aina maankäyttö- ja rakennuslain (aiemmin rakennuslain) säännösten mukaisesti, tässä tapauksessa kaavoitusmenettelyssä.

Kaavaselostuksen kohdan 6.3 mitoitusosion viimeisessä kappaleessa todetaan, että kaupungin toimesta on aiemmassa vaiheessa kaava-alueen kahdelle emäkiinteistölle laadittu emäkiinteistötarkastelu poikkeuslupahakemuksen yhteydessä. Kaavanlaatija esittää, että tarkastelussa käytettyjen rakennusoikeuksien selvittämiseksi on ainoastaan otettu huomioon luovutusketjua lohkomisen toimeenpanon mukaan eikä tosiasiallisia kiinteistönluovutuksia, mikä kaavanlaatijan mukaan antaa virheellisen tuloksen, kun useita peräkkäisiä luovutuksia on käsitelty samassa lohkomisessa. Tällöin käytetyt rakennusoikeudet kohdentuvat kaavanlaatijan mukaan väärään emätilan alueeseen.

ELY-keskus muistuttaa, että Raaseporin kaupunki päättää alueellaan käytettävistä mitoituserusteista (mukaan lukien muunnetun rantaviivan mittaamisen menetelmä ja emätilatarkastelun leikkausajankohta).

ELY-keskus viittaa edelleen kaavaluonnoksesta annettuun lausuntoonsa ja esittää tarkennuksena seuraavan:

ELY-keskuksen tekemän karkean tarkastelun perusteella voidaan todeta, että ranta-asetmakaava-alueeseen kuuluvat kiinteistöt Kansjerf 1:25 ja Westergård 1:57 ovat molemmat lohkottu 29.3.1956 emäkiinteistöistä Kansjerf 842-487-1-7 ja Westergård 842-501-1-13.

Emäkiinteistöistä Kansjerf 842-487-1-7 on 29.3.1956 jälkeen lohkottu yhteensä 13 rakennuspaikkaa ja emäkiinteistöistä Westergård 842-501-1-13 yhteensä 9 rakennuspaikkaa, joista 8 sijaitsevat ranta-alueella. Kaikki edellä mainitut kiinteistöt ovat rakennettuja. Yksi rakennettu kiinteistö sijaitsee nyt lausunnolla olevan ranta-asetmakaavaehdotuksen alueella.

ELY-keskus edellytti lausunnossaan kaavaluonnoksesta, että rakentamismahdollisuuksien tarkastelun lähtökohdaksi tulee ottaa nyt kyseessä olevien emäkiinteistöjen (Kansjerf 842-487-1-7 ja Westergård 842-501-1-13) ranta-alueet kokonaisuudessaan. Maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseksi Raaseporissa ja koko Uudenmaan alueella on yleisesti tarkasteltu emäkiinteistöjä niin kutsutun muunnetun rantaviivan menetelmää soveltaen. Tarkastelun lähtökohdaksi on myös Raaseporin alueella käytetty 1.7.1959.

ELY-keskus katsoo, että vasta kun molempien emäkiinteistöjen rantaviivan nykyinen mitoitus (rp/muunnettu rantaviivakilometri) on kokonaisuudessaan tiedossa, voidaan arvioida, kuinka paljon kyseisten emäkiinteistöjen rannoille on vielä laskennallisesti mahdollista osoittaa uusia rakennuspaikkoja. Nyt tätä tietoa ei ole käytettävissä. Soveltuvaa mitoitusta ratkaistaessa tulee myös muistaa, että Raaseporin kaupunki päättää alueellaan käytettävistä mitoituserusteista (mukaan lukien

muunnetun rantaviivan mittaamismenetelmä ja emätilatarkastelun leikkausajankohta).

ELY-keskus korostaa, että mahdollisten laskennallisten rakennuspaikkojen sijoittamisessa kaava-alueelle tulee varmistaa, etteivät ne vaikeuta rakentamismahdollisuuksia muiden emäkiinteistöjen alueilla. Tämä tarkoittaa sitä, että nyt lausunnolla olevassa ranta-asemakaavaehdotuksessa ei siten voi osoittaa niin tehokasta rakentamista, ettei muille emäkiinteistöille voisi osoittaa yhtä tehokasta rakentamista (esim. Prästön saari). Kaikille emäkiinteistöille osoitetusta yhtä tehokkaasta rakentamisesta seuraisi se, ettei MRL 73 §:n 1 momentin 3 kohdassa säädetty vaatimus rakentamisesta vapaasta ranta-alueesta täyty.

Trollklyftanin alueelle osoitettu rakentaminen

Raaseporin kaupunginhallitus katsoi ranta-asemakaavaluonnoksesta ja valmisteluaineistosta 11.6.2018 antamassa lausunnossaan, että karttatarkastelun perusteella rakennuspaikat 4 ja 5 sijaitsevat maastonmuodoiltaan jyrkkärantaisilla paikoilla. Lisäksi kaupunginhallitus edellytti, että rakennusalojen sijoittamisessa tulisi huomioida rakennusjärjestys ja siitä poikkeaminen perustella kaavaselostuksessa.

ELY-keskus toteaa, että voimassa olevassa Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksessä säädetään, että rakennuksen ja rakennelman sijoitus rakennuspaikalle on määrättävä siten, että maiseman luonnonmukaisuus säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Rakennus tulee sijoittaa vähintään 40 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kun erillisen saunarakennuksen saa rakentaa, on sen etäisyys yllä määriteltyyn rantaviivaan oltava vähintään 15 metriä.

ELY-keskuksen käsityksen mukaan suunnittelussa ei ole riittävästi otettu lähtökohtana Trollklyftanin alueen tosiasiallista topografiaa ja rakennusjärjestyksen määräyksiä. ELY-keskus katsoo, että RA-korttelin 3 rakennusalojen sijoittamista tulee tutkia siten, että rakennusjärjestyksen säännöt huomioidaan.

Koska kaavaselostuksen kohdassa 6.3 (Aluevaraukset) esitetty Trollklyftanin M-alueelle osoitettavaa 40 k-m²:n saunan rakennusala (joka on tarkoitettu Kansjerfin maatilan retkeily- ja virkistyskohteena), ei ole merkitty kaavakartalle, ELY-keskus ei voi ottaa kantaa siihen.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus kiinnitti luonnosvaiheen lausunnossaan huomiota luontoselvityksen puutteisiin mm. uhanalaisten luontotyyppien, direktiivilajien esiintymisen ja linnustonselvityksen osalta. ELY-keskus katsoo, ettei aineistosta edelleenkaan käy ilmi, onko edellä mainitut asiat selvitetty ja huomioitu.

ELY-keskus uudistaa tältä osin kaavaluonnoksesta lausumaansa, ja katsoo, että ranta-asetus edellyttää riittävät selvitykset koko suunnittelu- ja vaikutusalueelta. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen (10.9.1999/895) 1 §:n 1momentin 3 kohdan mukaan selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

Maankäyttö- ja rakennuslain (5.2.1999/132, muutos 5.5.2017/254) 9 §:n 1 momentin mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvitetessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus.

Saman pykälän 2 momentin mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vesihuolto

Tarkennuksena luonnoksesta annettuun lausuntoon ELY-keskus toteaa, että kaavamääräyksessä ja selostuksessa on viitattu vesihuoltolain mukaiseen vesihuollon kehittämissuunnitelmaan. Kunnan vesihuollon kehittämissuunnitelma ei ole enää lakisääteinen vaan vapaaehtoinen. Kunnalla on vesihuoltolain mukainen kehittämisvelvollisuus, joten kaavamääräys tulee muuttaa muotoon: *Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkkoon, joka on kunnan vesihuollon kehittämissuunnittelun mukaista.*

Lisäksi kiinteistöillä tulee olla saatavilla riittävästi hyvänlaatuista talousvettä. Kavaselostuksessa tulee olla selvitys, miten kiinteistöjen vedenhankinta toteutetaan ja onko alueella saatavissa laatuvaatimukset.

Kaava-aineisto

ELY-keskus toteaa, että kaavakarttaan tulee lisätä mittakaavajana, koska kaava-aineistoa käsitellään nykyisin useimmiten sähköisessä muodossa. Mittakaavajana on tarpeen mm. tarkasteltaessa etäisyyksiä, kuten rakentamisen sijoittuminen rantaviivaan nähden sekä tarkasteltaessa rantaviivojen pituuksia.

Kaavamääräykseen tulee myös lisätä rakentamisen vähimmäisetäisyys rantaan.

Kaavaselostuksessa mitoitusosiolla ja aluevaraukset-osiolla on sama numero, eli 6.3.

Lopuksi

Kaupungin tulee päätöksenteossa varmistaa, että MRL 73 §:n sisältövaatimukset täyttyvät ja että maanomistajien yhdenvertainen kohtelu toteutuu.

Mikäli tässä lausunnossa esitetyt asiat otetaan huomioon, ELY-keskus katsoo, että ranta-asemakaavaehdotus täyttää MRL 73 §:ssä ranta-asemakaavalle säädetyt sisältövaatimukset.

Lausunnon on ratkaissut lakimies Olli Miettinen ja esitellyt tarkastaja Mona Sundman. Merkintä sähköisestä hyväksymisestä on asiakirjan lopussa.

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet Kirsi Hellas (luonto) ja Ilkka Juva (vesihuolto).

Tiedoksi

Heli Vauhkonen, Uudenmaan liitto

Tellervo Saukoniemi, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Tämä asiakirja UUELY/4322/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/4322/2018 har godkänts elektroniskt

Hyväksyjä Miettinen Olli 04.06.2019 10:15

Esittelijä Sundman Mona 04.06.2019 10:14