



15.1.2019

Raaseporin kaupunki
PL 18
10611 RAASEPORI

Lausuntopyyntö 1.11.2018; Dno SAMT 362/2015

Lausunto kaavaehdotuksesa, Horsbäck – Leppin osayleiskaava

Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus) lausuu asiassa seuraavaa:

ELY-keskus on antanut edellisestä osayleiskaavaehdotuksesta lausunnon 28.9.2017.

Uudessa osayleiskaavaehdotuksessa muutokset kohdistuvat pääosin Lepin alueelle. Kaava-alueen pohjoisosassa oleva yksittäinen teollisuus- ja varastoaluevaraus on poistettu. Tammisaarentien pohjoispuolella olevaa TY-aluetta on laajennettu pohjoiseen. Asumisen aluetta on supistettu aikaisemmasta osayleiskaavaehdotuksesta. Ekologisia yhteyksiä ja TY-alueen suojavyöhykerajausta on tarkistettu. Kaupallisten palvelujen alueilla on tehty tarkistuksia sekä Lepin että Horsbäckin alueella.

Taajamatoiminnot

ELY-keskus on aikaisemmasta ehdotuksesta antamassaan lausunnossa kiinnittänyt huomiota mm. siihen, että uudet asumiseen tarkoitetut alueet hajauttavat kaupungin yhdyskuntarakennetta, eivätkä näin ollen toteuta maakuntakaavan tavoitteita.

Kaupunki on vastineessaan todennut mm., että Raaseporin kaupungin tavoitteena on mahdollistaa monipuolinen tonttitarjonta erilaisille asumisen muodoille. Elinkeinoelämän ja asumisen kehitystavoitteiden yhteensovittamisen näkökulmasta maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle tai niiden reservialueelle ei ole mahdollista osoittaa kaupungin tarvitsemää asuintonttitarjontaa. Osayleiskaavan ratkaisulla pyritään luomaan mahdollisimman hyvät edellytykset alueen saavutettavuudelle pyöräillen ja kävellen, jonka lisäksi Tammisaarentien varren julkisen liikenteen pysäkillä on uusilta asuinalueilta keskimäärin 1 km:n etäisyys.

Uuden osayleiskaavaehdotuksen asumisen aluevarauksia on tarkistettu ja supistettu, mutta ELY-keskus katsoo edelleen, että uudet asumiseen

tarkoitettut alueet hajauttavat kaupungin yhdyskuntarakennetta ja kaavaratkaisua on tarpeen tältä osin tarkistaa.

Kauppa

ELY-keskus toistaa kaupan osalta aiemmin lausumansa ja toteaa seuraavaa:

Kaupallinen selvitys sisältää epätarkkoja tulkintoja maakuntakaavan ohjausvaikutuksesta suhteessa 1.5.2017 voimaan tulleisiin muutoksiin. ELY-keskus katsoo, että 2. vaihemaakuntakaavan määräykset ovat voimassa niin kuin ne on määräyksiin kirjoitettu. Tätä näkemystä tukee myöskin YM:n kysymyksiä ja vastauksia nettisivulla oleva: "Mikäli alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, ohjaa maakuntakaava asemakaavan laadintaa. Kysymyksen mukaisessa tilanteessa voidaan asemakaavassa alueelle sijoittaa esimerkiksi 3 900 kerrosneliömetrin suuruisen vähittäiskaupan myymälä, mikäli maakuntakaavassa esitetyt keskeiset ratkaisut ja tavoitteet eivät vaarannu." ELY-keskus katsoo, että selvityksen tulkinta vaarantaa voimassa olevan maakuntakaavan keskeiset kaupan ratkaisut.

Läpp:

KM-1 alueilla sallitaan 30 000 k-m² vähittäiskauppaa. Kaupasta 12 000 k-m² saa olla muuta kuin TIVA:aa siten, että erikoistavaran kauppaa saa olla 8000 k-m²:ä ja päivittäistavarakauppaa 4000 k-m² seututie 111 itäpuolella. Erikseen sallitaan näiden sijoittaminen samaan liiketilaan.

ELY-keskus katsoo, että KM-1 kaavamääräystä tulee tarkentaa niin, että siitä käy yksiselitteisesti ilmi kahden KM-1 alueen liiketilan kokonaisrakennusoikeuden olevan yhteensä 30 000 k-m². On myös osoitettava, miten rakennusoikeus jakautuu kahden alueen kesken.

Lisäksi ELY-keskus katsoo, että määräys päivittäistavarakaupan ja muun erikoiskaupan osalta on maakuntakaavan vastainen, koska kyse ei ole paikallisesta kaupasta vaan maakuntakaavassa määritellystä seudullisesta kaupasta (seudullisuuden raja pt 2000 ja muu erikoistavaran kauppa 5000 k-m²).

ELY-keskus katsoo kaavan mahdollistavan seututie 111 itäpuolelle vetovoimaisen hypermarket liiketilan (elintarvike- ja tavarataloliiketilan) rakentamisen vaarantaen keskustan ensisijaisuuden suuryksiköiden sijaintipaikkana. Se ei turvaa kilpailun edistämistä, koska suunnitelma on kaupungin perusteena käyttämän Karjaan Pohjan alueen väestömäärään (noin 10 200 asukasta) nähden ylimitoitettu. Lisäksi ELY-keskus kyseenalaistaa tavan laskea yhteen Karjaan ja Pohjan ostovoiman. Selostuksen sivulla 13, kuva 5 tuo esiin, miten Pohja on oma erillinen kokonaisuus, jonka palvelurakennetta tulee myös kehittää MRL 71 b §:n mukaisesti.

Kaupallisen selvityksen mukaan lähialueella on asukkaita kilometrin säteellä hieman alle 800 ja kahden kilometrin säteellä hieman alle 2000. Ostovoimaa on siis saatava myös laajemmalla alueella eikä kyse ole erikoistavarakaupan ja päivittäistavarakaupan osalta paikallisesta kaupasta.

ELY-keskus kiinnittää huomiota, että vastineen sisältö ELY:n lausuntoon luonnoksesta ja kaavaehdotuksen sisältö eivät vastaa toisiaan ("länsi- ja itäpuolelle on tarkoitus osoittaa yhteensä 4000 k-m² päivittäistavarakauppaa, sisältäen jo olemassa olevaa, asemakaavalla mahdollistettua päivittäistavarakauppaa.")

Yleiskaava KM-1 alueen osalta ei ole riittävästi otanut huomioon maakuntakaavan ohjausvaikutusta eikä maankäyttö- ja rakennuslain vähittäiskaupan erityisiä sijainninhjauksen säännöksiä.

Horsbäck:

KM-2 alueella sallitaan 50 000 k-m² vähittäiskauppaa. Kaavamääräys on epäselvä muun erikoiskaupan liiketilamäärien ja toimisto- ja palvelutyötilojen osalta. Määräykseen on selkeästi osoitettava, mistä kokonaismäärästä prosentiosuudet on laskettava. Saako kaupasta 5000 k-m² toteutettavasta kokonaiskerrosalasta olla muuta kuin TIVA kauppaa ja toimisto- ja palvelutiloja 15 400 k-m²?

Kaavamääräykseen on syytä lisätä, ettei päivittäistavarakauppaa sallita.

Määräystä tulee myös kehittää niin, että on selvää, miten 77 000 k-m² ja 50 000 k-m² jakautuu neljän eri KM-2 alueen kesken.

Työpaikka-alue TP sijoittuu maakuntakaavan taajamatoimintojen alueelle. Työpaikka-alueille TP saa toteuttaa melkein 20 000 k- m² teollisuuteen liittyvää myymäläpinta-alaa (10 % hankekohtaisesta kokonaiskerrosalasta). Alueet liittyvät KM alueisiin muodostaen kaupallisen aluekokonaisuuden (50 000+20 000 k-m²). Herää kysymys, onko maakuntakaavaan nähden 20 000 k-m² ylimitoitettu.

ELY-keskus muistuttaa, että kaavatyössä on otettava huomioon mm. maankäyttö- ja rakennuslain 71 b § :n yleiskaavan erityiset sisältövaatimukset koskien vähittäiskaupan suuryksiköitä:

Osoitettaessa yleiskaavassa vähittäiskaupan suuryksiköitä on sen lisäksi, mitä yleiskaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunnitellulla maankäytöllä ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia keskusta-alueiden kaupallisiin palveluihin ja niiden kehittämiseen;
- 2) alueelle sijoittuvat palvelut ovat mahdollisuuksien mukaan saavutettavissa joukkoliikenteellä ja kevyellä liikenteellä; sekä

3) suunniteltu maankäyttö edistää sellaisen palveluverkon kehitystä, jossa asiointimatkojen pituudet ovat kohtuulliset ja liikenteestä aiheutuvat haitalliset vaikutukset mahdollisimman vähäiset

ELY-keskus katsoo, että kyseessä on merkittävä maakunnallinen asia eivätkä edellä mainitut maankäyttö- ja rakennuslain 71 b §:n erityiset sisältövaatimukset täyty.

Luonto

Luonnoksesta annetussa lausunnossa painotettiin maakunnallisten ekologisten yhteyksien turvaamista. Yhteyksien toimivuutta on tämän jälkeen arvioitu erillisessä selvityksessä. Kaavaehdotuksen yhteydet on pääosin arvioitu toimiviksi.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeän alueen (luo) kaavamääräystä on tarpeen täsmentää. Ehdotuksen merkintöjen selostuksessa mainitaan luonnonsuojelulain, vesilain ja metsälain mukaiset kohteet. Pääosa luo-merkinnällä varustetuista arvokkaista luontokohteista on kuitenkin uhanalaisia luontotyyppisiä. Tämä on syytä huomioida määräyksessä.

Pohjavedet

Pohjavesialueiden kaavamääräys on sisällöltään hyvä. Edellisessä kaavaehdotuksesta annetussa lausunnossa todettiin, että ”Informaatiota pohjavesialueista selventäisi, jos kaikki pohjavesialueella sijaitsevat alueet olisi merkitty /pv merkinnällä. Pohjavesialue on kuitenkin hyvä olla myös viivamerkintänä.” Tämä kommentti on edelleen ajankohtainen, sillä muutoksia kaavan karttamerkintöihin ei ole tehty.

Melu

/m merkintään on syytä lisätä, että tulee saavuttaa Valtioneuvoston päätöksen 993/1992 mukaiset ohjearvot. Saman lisäyksen voi laittaa yleisiin määräyksiin.

TY määräyksessä sanotaan, että ”...eikä aiheuta teollisuusalueen ulkopuolella yli 55 dB melutasoa...” Määräyksen tavoite on hyvä, mutta määräyksen liittyy paljon asioita, jotka olisi hyvä tiedostaa ja mahdollisesti kirjoittaa auki kaavaselostukseen. Esimerkiksi miten ja kenen toimesta tulee tehdä meluntorjuntatoimia, jos ensimmäinen alueelle tuleva toiminta aiheuttaa rajalle 55 dB ja sitten alueelle tulee lisää toinen toiminta, joka myös aiheuttaa 55 dB melua. Edellä mainittu tilanne johtaisi siihen, että rajalla on jo 58 dB. Toisaalta kaavaselostuksessa voisi pohtia myös sitä, että tuleeko tuo 55 dB taso saavuttaa myös tilanteissa, joissa seuraava alue on suojaviheralue tai liikennealue tai muu alue, jossa melutaso ei ole merkityksellinen/häiritsevä.

Edellä mainituista syistä tulee teollisuustonttien ympärille jättää riittävästi suoja-aluetta, jotta määräykseen päästäisiin varmuudella. 55 dB:n taso ylittyy helposti, jos toimintaan liittyy mitään ulkona tehtäviä toimintoja. Esimerkiksi jo muutaman hallin ilmanvaihtolaitteet voivat aiheuttaa 55 dB ylityksen TY alueen rajalla, mikäli raja on heti ko. laitosten läheisyydessä.

Liikenne

ELY-keskuksen uudistaa 28.9.2017 antamansa lausunnon ja toteaa lisäksi, että Lepin alueelle on laadittu tarkennettuja liikenneselvityksiä, joiden perusteella ELY-keskus on yhteistyössä Raaseporin kaupungin kanssa aloittanut uuden ja tarkentuneen maankäytön edellyttämien liikennejärjestelyjen suunnittelun.

Kulttuuriympäristöt

ELY-keskus totesi kulttuuriympäristön osalta Horsbäck – Leppin osayleiskaavaehdotuksesta 28.9.2017 antamassaan lausunnossa, että kulttuuriympäristö on huomioitu osayleiskaavaehdotuksessa ELY-keskuksen lausunnossaan esittämällä tavalla asianmukaisesti ja suojelumääräykset turvaavat ansiokkaasti kulttuuriympäristön suojelutavoitteet. s-1 ja /s määräykset ovat sisällöltään samansuuntaiset ja ne voinee yhdistää yhdeksi rakennuskannan ja ympäristön huomioivaksi määräykseksi. ELY-keskuksella ei tältä osin ole lisättävää aikaisempaan lausuntoon.

Yleiskaavasta tulee järjestää ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelu.

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

Lausunnon valmisteluun ovat osallistuneet Brita Dahlqvist-Solin (kauppa), Hannu Palmén (liikenne), Kirsi Hellas (luonnonsuojelu), Henrik Wager (kulttuuriympäristöt), Timo Kinnunen (pohjavesi), Hanna Valkeapää (pilaantuneet maat) ja Larri Liikonen (melu).

TIEDOKSI

Uudenmaan liitto/ Aila Elo
UUDELY/ Valmisteluun osallistuneet, Vuokko Väistö

Tämä asiakirja UUELY/2279/2015 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/2279/2015 har godkänts elektroniskt

Ratkaisija Kuusisto Elina 15.01.2019 12:21

Esittelijä Miettinen Olli 15.01.2019 12:19