



Raaseporin kaupunki
Kaavoituslautakunta
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

anne.lindholm@raasepori.fi

Lausuntopyyntönne 12.3.2019, Dnro SAMT 420/2018

Lausunto Lövholmenin ranta-asemakaavaehdotuksesta

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

ELY-keskus viittaa kaavaluonnoksesta 3.7.2018 annettuun lausuntoonsa Dnro UUDELY/4324/2018, ja lausuu tarkennuksena seuraavan:

Mitoitus ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

ELY-keskus katsoi lausunnossaan kaavaluonnoksesta, että maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun ja MRL 73 §:n 1 momentin 3 kohdan (yhtenäinen rakentamisesta vapaa rantaviiva) vaatimuksen varmistamiseksi, tulee koko emätilan rantarakentamistilanne tarkastella.

Kaavaselostuksessa tarkastellaan kuitenkin ainoastaan se osa emätilasta, joka ei kuulu Bromarvin kirkonkylän oikeusvaikutteiseen osayleiskaava-alueeseen (kaavaa voidaan käyttää MRL 44 § 2 momentin ja 72 § perusteella rakennusluvan myöntämisen perusteena).

ELY-keskuksen tekemän karkean tarkastelun perusteella voidaan todeta, että ranta-asemakaava-alueeseen kuuluvat kiinteistöt (Mönässkogen 1:125, Bromarf 1:126 ja Bromarf rusthäll 1:129) ovat kaikki lohkottu emätilasta Bromarf 842-482-1-35 (rek. 17.6.1958). Emätilalla on karkean karttatarkastelun perusteella ollut rantaviivaa noin 5,7 km, josta noin 1 km:n verran on Bromarvin kirkonkylän osayleiskaavassa osoitettu luonnonsuojelualueeksi (Näseudden, SL). Osayleiskaavassa emätilan ranta-alueelle on osoitettu yhteensä 10 rakennuspaikkaa. Osayleiskaava-alueen länsipuolella olevat tilat 1:75, 1:127, 1:135 ja 1:136 (kaikki lohkottu emätilasta Bromarf 1:35) ovat kaikki rakennettuja. Emätilan alueella on tällä hetkellä siis yhteensä 14 kpl rantaan tukeutuvaa rakennuspaikkaa, ja rantaviivaa karkean karttatarkastelun perusteella n. 4,7 km. Tämän perusteella voidaan

laskea emätilan nykyiseksi mitoitulusuiksi n. 3 rp/rkm. Nyt lausunnolla olevan ranta-asemakaavan mukaan emätilan alueelle tulee yhteensä 22 rakennuspaikkaa, jonka perusteella emätilan mitoitus nousee lukuun n. 4,7 rp/rkm. Rakentamisesta vapaata ranta-aluetta jää koko emätilan alueelle karkean karttatarkastelun perusteella n. 50-60 %. Tämä on kuitenkin syytä tarkastella yksityiskohtaisemmin ja myöskin esittää kaavaselostuksessa.

Luonnonsuojelu

ELY-keskus toteaa, että ELY-keskukselle 22.1.2019 toimitettu Mikko Siitosen vastine sisältää sellaisia asioita, joita olisi tullut kirjata itse luontoselvitykseen, eli perustella miksi jotain ei ole selvitetty jne. ELY-keskus katsoo, että em. vastine tulee vähintäänkin liittää luontoselvityksen liitteeksi.

Ranta-asemakaavaluonnoksesta annetussa lausunnossa ELY-keskus edellytti, että Lövhölménin pohjois- ja eteläosat (kuviot 14 ja 18) tulee rajata luontoselvityksessä todettujen kuvausten perusteella RA-kortteleiden ulkopuolelle.

Kaavanlaatija toteaa vastineessaan, että ranta-asemakaava ei aiheuta minkäänlaisia muutoksia muiden alueiden kuin rakennuskortteleiden osalta. Ne alueet, jotka inventoinnissa on todettu arvokkaiksi, on merkitty luontoalueiksi, jossa esiintyy luonnontilassa säilytettävää kasvustoa. Tämä antaa vastineen mukaan riittävän suojelun kaikille lajeille. Edelleen esitetään vastineessa, että luontoinventoinnin kuvioita 14 ja 18 koskeva selostus eivät todenna, että kaavaluonnokseen osoitetut korttelit vaarantaisivat olennaisia luontoarvoja. Lisäksi todetaan, että kuvioiden 15 ja 16 ranta-alue soveltuu olennaisesti huomommin rakennuspaikoiksi.

ELY-keskus toteaa, että luontoselvityksen kuviokohtaisten kuvioiden 14 ja 18 kuvausten perusteella kuviot edustavat lahoppuustoista vanhaa metsää, siitä huolimatta, ettei niitä ole todettu inventoinnissa arvokkaiksi. Iso osa kangasmetsien luontotyypeistä on luontotyyppien uhanalaisuusarvioinnissa todettu uhanalaisiksi.

ELY-keskus katsoo edelleen, että Lövhölménin pohjoisosassa olevaa osaa kuvioista 14 ja eteläosassa olevaan osaa kuvioista 18 tulee rajata RA-kortteleiden ulkopuolelle. RA-kortteleiden sijoituksessa näiden kuvioiden edustamia arvoja ei ole huomioitu eikä vaikutuksia niihin ole myöskään arvioitu.

Lövhölménin saareen osoitettu rakentaminen

Raaseporin kaupunginhallitus katsoi ranta-asemakaavaluonnoksesta ja valmisteluaineistosta 11.6.2018 antamassa lausunnossaan, että

Lövholmenin saareen esitetty rakennuspaikkojen sijoittaminen saattaa heikentää saaren virkistysarvoja, ja että rakennuspaikkojen sijoittamista tulisi harkita uudelleen ja niiden vaikutus saaren virkistyskäyttöön arvioida kaavaehdotukseen. 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-keskus katsoo, että rakennusalojen sijoittamista tulee tutkia siten, että rakennusjärjestyksen säännöt huomioidaan.

ELY-keskuksen käsityksen mukaan suunnittelussa ei asiakirjojen perusteella ole riittävästi huomioitu saaren etelä- ja pohjoisosien luontoarvoja. Lisäksi ELY-keskus toteaa, että Lövholmenin kaavaratkaisu tosiasiallisesti varaa merkittävän osan saaresta rakentamiseen ja sulkee tällä tavoin pois saaren rantojen mahdollisen käytön virkistykseen. Vaikkakin kaavakartan perusteella saarelle jää vapaata rantaviivaa, ovat kortteleiden sijoittelu esteenä vapaan rantaviivan käytölle.

Kun lisäksi otetaan huomioon ensinnäkin Lövholmenin etelä- ja pohjoiskärkien osa-alueiden luontoarvot, saaren topografia ja rakennusjärjestyksen säännöt, ELY-keskus esittää, että kaavaprosessissa tulee tutkia RA-kortteleiden 1 ja 2 siirtämistä esim. mantereen ranta-alueelle tai sijoittaa rakentaminen esim. yhteen kortteliin.

Vesihuolto

Tarkennuksena luonnoksesta annettuun lausuntoon ELY-keskus toteaa, että verkosto, johon kiinteistö liittyy, tulee olla kunnan vesihuollon kehittämissuunnittelun mukainen. Lisäksi kiinteistöillä tulee olla saatavilla riittävästi hyvänlaatuista talousvettä. Kaavaselostuksessa tulee olla selvitystä, miten kiinteistöjen vedenhankinta toteutetaan ja onko alueella saatavissa laatuvaatimukset täyttävää talousvettä.

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.

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/4324/2018 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument UUELY/4324/2018 har godkänts elektroniskt

Hyväksyjä Miettinen Olli 04.06.2019 09:46

Esittelijä Sundman Mona 04.06.2019 09:46