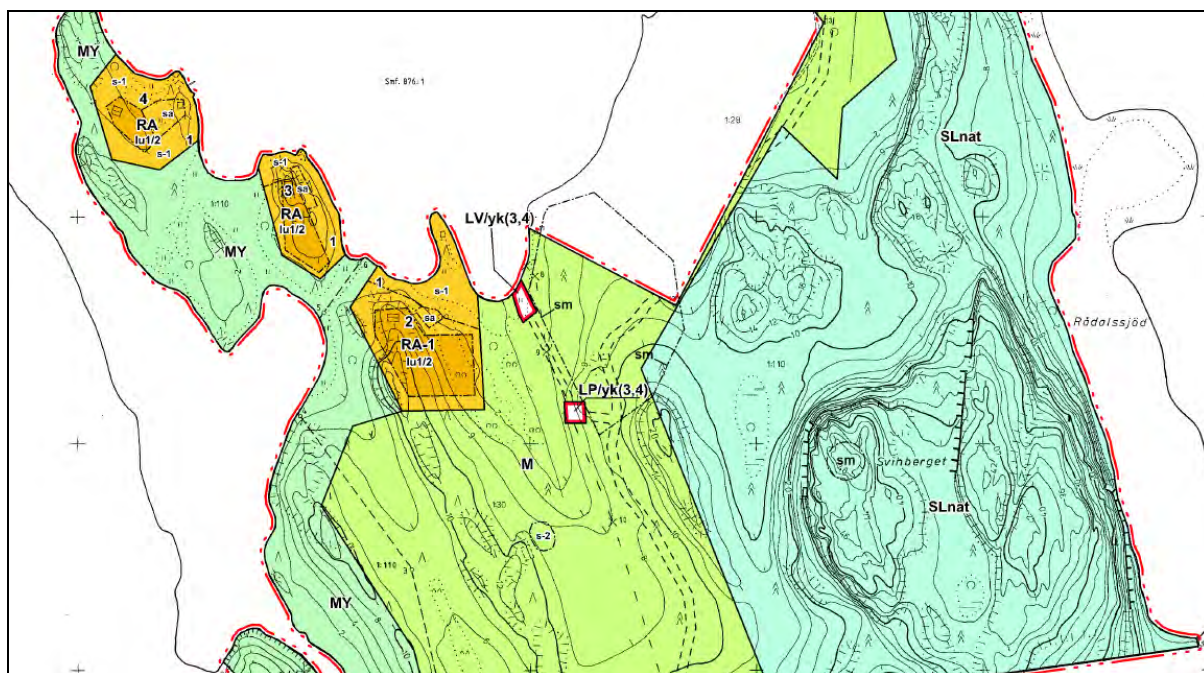


RAASEPORI

BONVIKEN

RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS



19.11.2019

Karttaako oy

Pertti Hartikainen

Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki

p. 09-1481943, 0400-425390

email: phartikainen@kolumbus.fi

Kaava on kuulutettu vireille 8.1.2018

OAS ja luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 29.3-30.4.2018

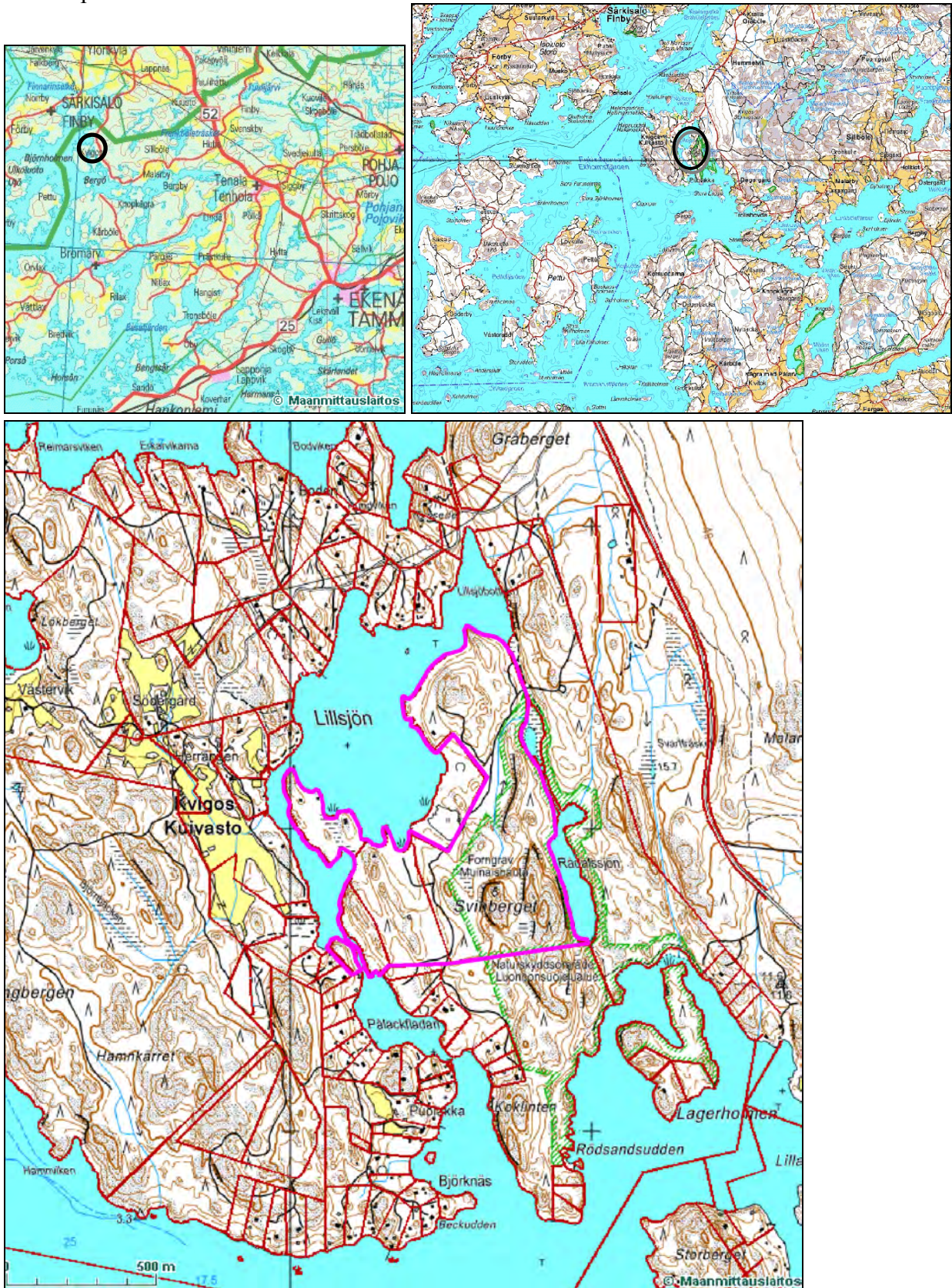
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ...

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Suunnittelualue

Kuivaston kylä. Tilat Bonviken 1:30 ja Bonviken1 1:110.
Alueen pinta-ala on n. 50 ha.



SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Suunnittelualue.....	1
2	LÄHTÖKOHDAT	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	3
2.111	Aiemmat selvitykset ja Natura-alue	3
2.112	Ranta-asemakaavan luontoselvitys.....	3
2.113	Yleiskaavan luontoselvitys	3
2.114	Maisema ja rakennettavuus	4
2.12	Vesistöselvitys.....	7
2.13	Rakennettu ympäristö.....	9
2.14	Maanomistus	10
2.2	Suunnittelutilanne.....	11
2.21	Maakuntakaava.....	11
2.22	Yleiskaava	11
2.23	Pohjakartta.....	11
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	12
3.1	Aikaisemmat käsittelyvaiheet	12
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
3.31	Osalliset.....	12
3.32	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	12
3.4	Ranta-asemakaavan tavoitteet	13
3.41	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet	13
3.42	Maanomistajan asettamat lähtökohdat ja tavoitteet.....	13
3.5	Laillistumatta jäänyt kaava.....	14
3.6	Kaavaluonnos ja kaavaehdotus	14
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	15
4.1	Mitoitus	15
4.11	Emätilatarkastelu	15
4.12	Muunnettu rantaviiva	15
4.13	Pinta-alan merkitys.....	16
4.14	Kaavan mitoitus.....	16
4.2	Aluevaraukset.....	17
4.21	Korttelialueet.....	17
4.22	Luonnonsuojelualueet	17
4.23	Maa- ja metsätalousalueet	17
4.24	Kulkuyhteydet	18
5	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	18
5.1	Suhde maakuntakaavaan	18
5.2	Luontoarvot	18
5.3	Vaikutus vesistöön	19
5.31	Vesistön kuormitusherakkyys	19
5.32	Arvio kahden uuden rakennuspaikan vesistövaikutuksesta	19
5.33	Muut vesistön tilan arviointiin vaikuttavat tekijät.....	20

5.4	Yleinen virkistys	20
5.5	Maisemakuva	20
5.6	Taloudelliset vaikutukset.....	21
5.7	Sosiaaliset vaikutukset	21
5.8	Korkean veden riski	21
5.9	Lillsjönin kokonaismitoitus ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu	21
5.10	Yhtenäinen rakentamaton ranta koko vesistöalueella	22
5.11	Yhteenveto	23

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

2.111 Aiemmat selvitykset ja Natura-alue

Alueesta on aiemmin laadittu useita luontoselvityksiä: Björk ym. 1992, Bondestam & Vuorinen 1999.

Aiemmissä luontoselvityksissä on käsitelty alueen luontoarvoja ja erityisesti uhanalaisen liito-oravan esiintymistä varsin kattavasti (erillinen selvitys 1).

Kaava-alueeseen sisältyy osa Svinbergetin-Lagerholmin Natura-alueesta (FI0100054), jonka luontoarvoista ja lajistosta on saatavilla melko runsaasti tietoa (*Uudenmaan ympäristökeskus 2006*). Alue on rauhoitettu Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksellä 20.12.1999. Alueella on kielletty rakentaminen ja kaikki toiminta, joka saattaa muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti kasvillisuuden tai eläimistön säilymiseen.

2.112 Ranta-asemakaavan luontoselvitys

Aiemmin laadittuja selvityksiä täydennettiin vielä luonto- ja maisemaselvityksellä (Karttaako Oy/Siitonen 2008, erillinen selvitys 1). Selvitys painotettiin niihin alueisiin, joihin kaavalla suunnitellaan rakentamista. Kaavalla suunnitellut rakennuspaikat eivät selvityksen mukaan vaaranna alueen luontoarvoja.

2.113 Yleiskaavan luontoselvitys

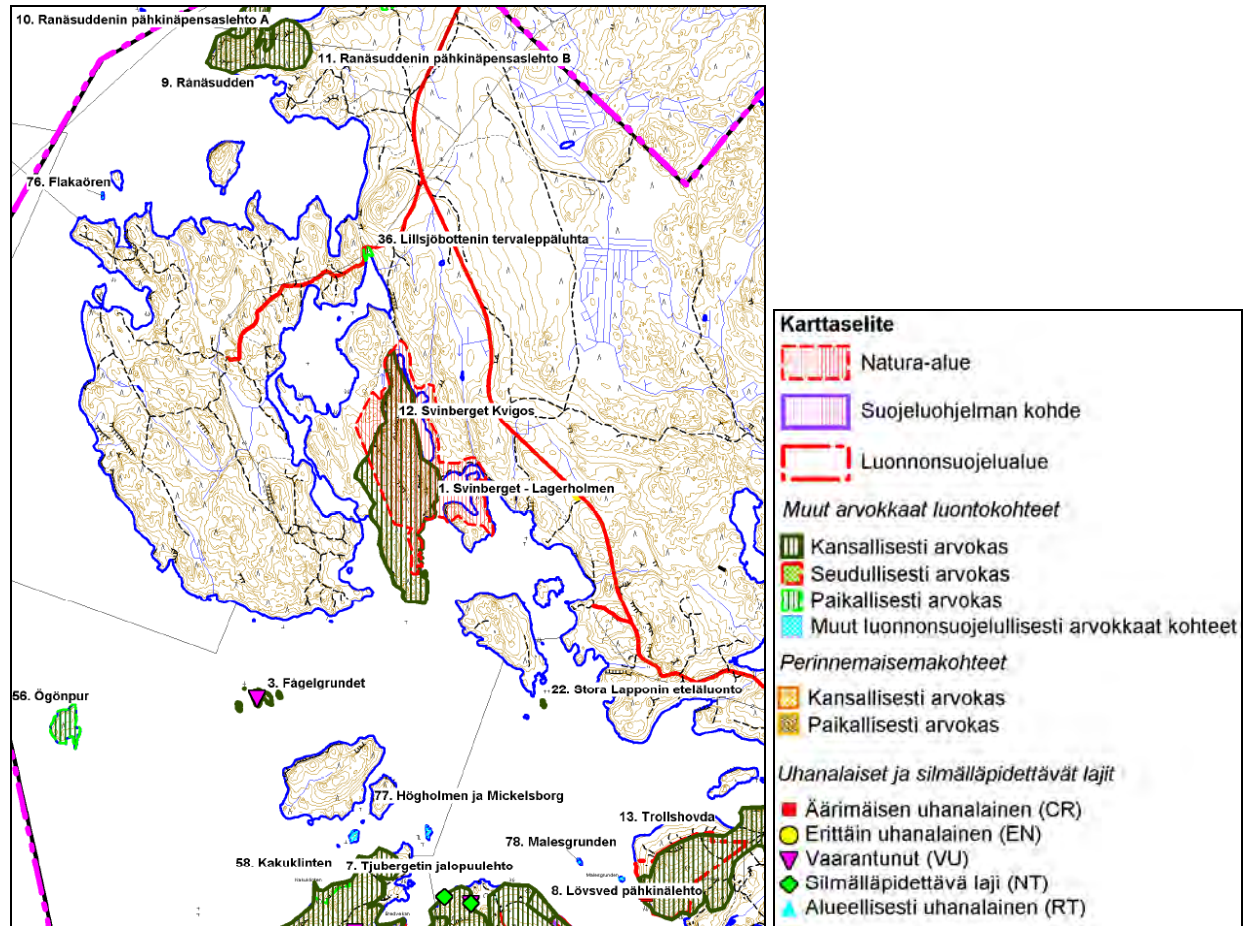
Yleiskaavan laatimiseen on varauduttu luonto- ja maisemaselvityksellä: Lindö-Kvigosin alueen luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelukeskus Oy, 26.2.2008).

Luontoselvityksen arvoluokitus pohjautuu seuraavaan jaotukseen: a) kansainvälisesti arvokkaat kohteet, b) kansallisesti arvokkaat kohteet, c) maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kohteet, d) paikallisesti arvokkaat kohteet sekä e) muut luonnonsuojelullisesti arvokkaat kohteet.

Fladat ja kluuvijärvet on luokiteltu kansallisesti arvokkaiksi kohteiksi, mutta Lillsjöninlahti ei sisälly näihin.

Ranta-asemakaava-alueeseen sisältyy osa Svinbergetin-Lagerholmin Natura-alueesta. Muita yleiskaavan arvoluokituksen mukaisia alueita ei kaava-alueella tai sen läheisyydessä sijaitse (seuraava kuva).

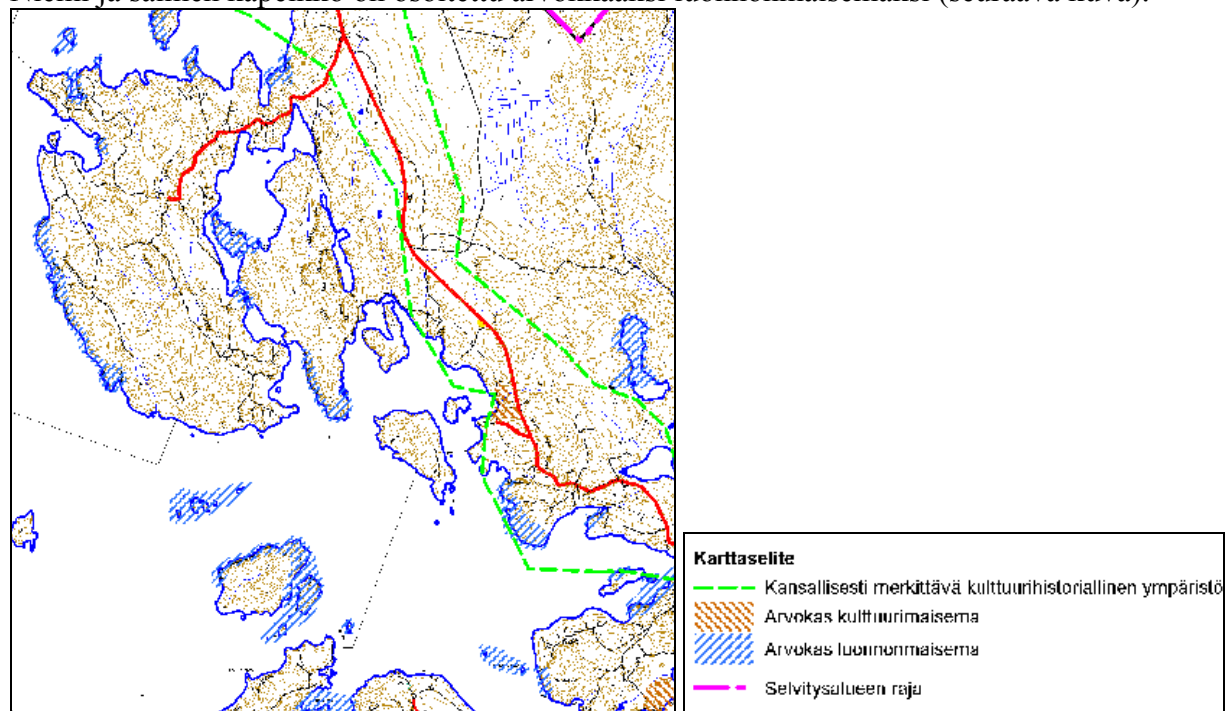
Luonnonoloiltaan arvokkaat alueet



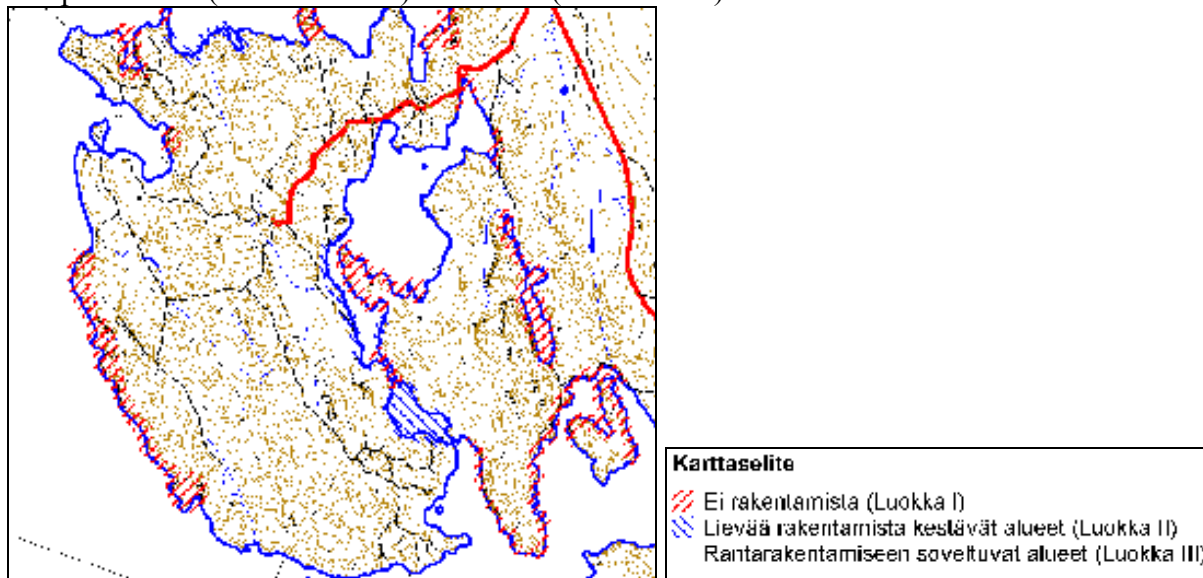
2.114 Maisema ja rakennettavuus

Yleiskaavan laatimiseen on varauduttu luonto- ja maisemaselvityksellä: Lindö-Kvigo sin alueen luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelukeskus Oy, 26.2.2008).

Niemi ja salmen kapeikko on osoitettu arvokkaaksi luonnonmaisemaksi (seuraava kuva).

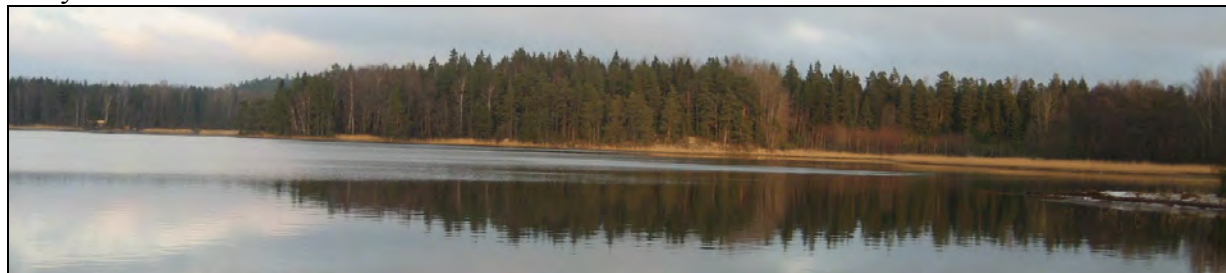


Yleiskaavan luonto- ja maisemaselvityksessä rannat on luokiteltu myös rantojen rakennettavuuden perusteella (seuraava kuva). Niemeen (korttelit 2-4) ei suositella rakentamista.



Maisemaa havainnollistavia kuvia.

Näkymä korttelin 1 suuntaan



Korttelin 1 kohdalla maasto on pääosin peitteistä moreeniharjannetta. Ranta on syvä.



Korttelin 4 kohdalla maasto on peitteinen



Korttelin 4 kohdalla oleva niemen kärki on kallioinen



Salmen pohjoispuolella maasto on osin kallioista kangasta.



Vastarannalla on loma-asutusta. Näkymä pohjoiseen korttelin 4 eteläpuolelta.



Salmet on ruopattu, minkä seurauksena Lillsjönin vesistöalue on ominaisuuksiltaan meren lahti. Salmen syvyys on n. 1,5 m ja kapeimmillaan sen leveys on n. 4-5 m.



2.12 Vesistöselvitys

Alueesta on laadittu neljä vesistöselvitystä:

- Helsingin vesi- ja ympäristöpiiri 1993.
- Arvio Lillsjön nimisen merenlahden nykytilasta sekä sen arvosta glojärvenä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry, 2008 (erillinen selvitys 2).
- Selvitys Lillsjön nimisen merenlahden tilasta syksyllä 2012, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry, 2012 (erillinen selvitys 2a).
- Lausunto Lillsjön nimisen merenlahden kuormitusherkkyydestä . Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry 2019 (erillinen selvitys 3).

Vuoden 2008 selvitys

Lillsjönin vesistön tilasta on selvitys vuodelta 1993 (Helsingin vesi- ja ympäristöpiiri). Vesistön tilaa ja merkitystä on selvitetty uudelleen v. 2008: Arvio Raaseporin kaupungissa sijaitsevan Kuivaston Lillsjön nimisen merenlahden nykytilasta sekä sen arvosta glojärvenä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry (erillinen selvitys 2). Selvityksen keskeinen sisältö ja johtopäätökset:

”Lillsjönin lahti on syvimmillään noin 9 m ja se on yhteydessä ulkopuoliseen merialueeseen kapean salmen kautta. Kapeimmillaan salmi on juuri ennen Polackfladan nimistä laajentumaa. Polackfladan on syvimmillään noin 4 m.”

”Lillsjönin lahteen ei laske suurempia puroja ja lahden ainoa yhteys ulkopuoliseen merialueeseen on kapea salmi, jonka maksimisyvyys ruoppauksen seurauksena on noin 1,5 m.”

”Lahden ja merialueen välinen salmi on pidetty auki ruoppaamalla ja kapean salmen kautta vesi pääsee liikkumaan meriveden pinnan liikkeiden mukaisesti.”

”Lahden suolaisuus loppusyksyllä 1993 ja 2008 oli yli,4 ‰, joten lahden suolaisuus poikkeaa vain vähän ulkopuolisen merialueen suolaisuudesta, joka on arviolta suuruusluokkaa 5,0-5,5 ‰.”

”Lillsjönin lahti on merenlahti, koska se on jatkuvasti yhteydessä ulkopuolisen merialueen kanssa. Lahden ja ulkopuolisen merialueen yhteytenä toimiva salmi ei ole luonnontilassa, koska sitä on ruopattu (noin v. 1990) niin, että pienin syvyys on tällä hetkellä noin 1,5 m. Tämä tarkoittaa sitä, että Lillsjönin lahden pinnan vaihtelut ovat suuret ja seuraavat ulkopuolisen merialueen liikkeitä. Veden noustessa uutta vettä työntyy lahteen ja veden laskiessa lahden vesi virtaa ulospäin. Meriveden korkeuden vaihtelut Ekholman selällä vaikuttavat erittäin nopeasti Lillsjönin veden korkeuteen. Vuorokausimuutos voi olla +/- 40 cm.”

Vuoden 2012 selvitys

Vuonna 2008 tehtyä selvitystä täydennettiin vielä v. 2012 suoritetulla selvityksellä. Se koski veden laatua ja sisälsi alueen kasvillisuuden ja pohjabiotooppien yleiskartoituksen (erillinen selvitys 2a).

”Vesikasvilajisto oli tyypillinen meren sisälahdelle. Havaitut lajit ilmensivät erittäin selvästi ravinteikkaita kasvuolosuhteita. Lajistossa ei todettu yhtään karun tai puhtaasti edes keskiravinteisen kasvupaikan ilmentäjälajia.”

”Tehtyjen vedenlaatuanalyysien perusteella alueen pinnanläheisen veden laatu vastasi aika hyvin suojaisen merenlahden vedenlaatua. Lillsjönin pohjanläheinen vesi sitä vastoin kärsi näytteenottohetkellä pahasta hapenpuutteesta ja tämä näkyi myös ravinteiden voimakkaana liukenemisena pohja sedimenteistä. Tämä tarkoittaa sitä että ainakin loppukesäisin lahti rehevöittää itseään ulkopuolisesta kuormituksesta riippumatta.”

Selvitys osoittaa, että alueen pohjakasvillisuuteen ei liity erityisiä luonnonarvoja.

Vuoden 2018 vesinäytteet

Aikaisempia vesistöselvityksiä täydennettiin uusilla vesinäytteillä, jotka otettiin 4.9.2018 ja 15.10.2018: (selvitys 3, Lausunto Raaseporin kaupungissa sijaitsevan Kuivaston Lillsjön nimisen merenlahden kuormitusherkkyydestä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry 28.2.2019).

Selvityksestä ilmenee mm. seuraavaa.

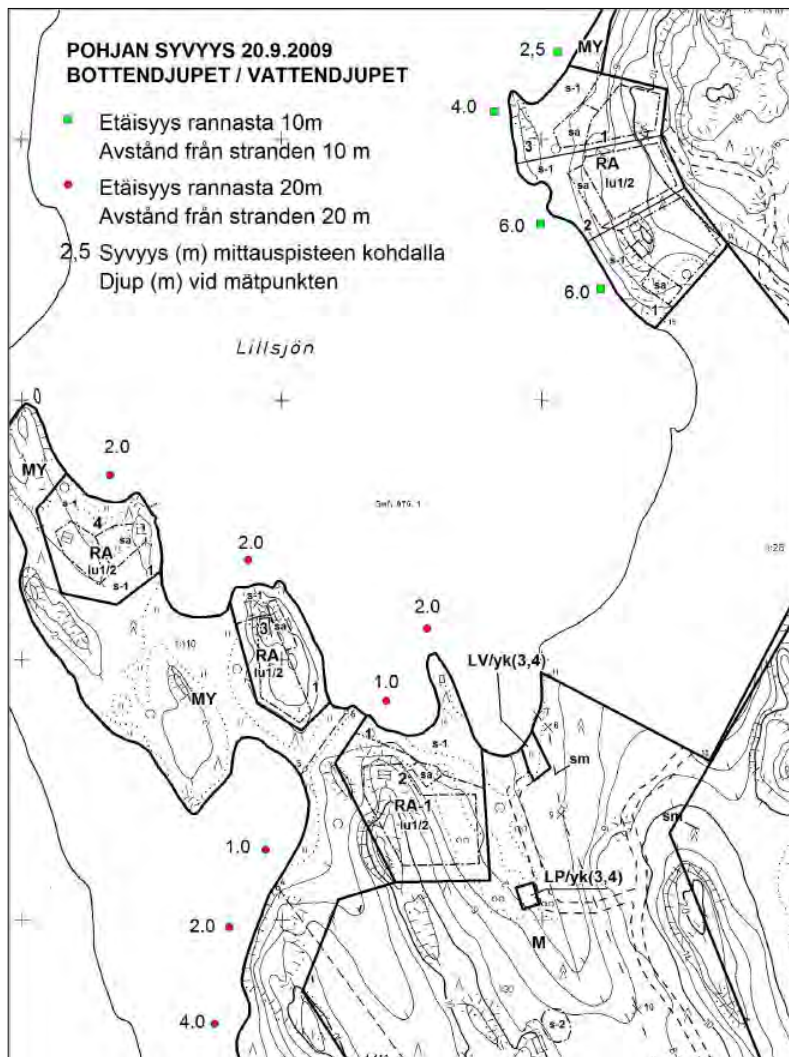
”Pinnanläheiset ravinnepitoisuudet olivat aika tyypilliset suojaiselle merenlahdelle, ja pitoisuudet olivat Lillsjön pisteellä hieman korkeampia kuin Pollackfladanin pisteellä. Lillsjön pisteellä vallitsi hapettomuus pohjan tuntumassa. ...Tämä osoittaa selvästi, että Lillsjön-lahdessa esiintyy sisäistä kuormitusta todennäköisesti joka vuosi.”

”Myöhemmin syksyllä, jolloin vedet viilenevät, vesi sekoittuu vähitellen pinnasta pohjaan. Tällöin pohjanläheiset suuret ravinnemäärät pääsevät kiertämään myös pintavesiin. Tämä oli havaittavissa 15.10, jolloin syksyn näytteet otettiin. Pohjanläheisen veden happipitoisuus oli parantunut, muttei korjaantunut vielä ihan täysin.”

”Sisäinen kuormitus on monessa vesistössä jokavuotinen ongelma. Tämä näyttää olevan tilanne myös Lillsjön-lahdessa. Se merkitsee sitä, että vesistö ulkoisen kuormituksen lisäksi rehevöittää itse itseään.”

”Yleisesti voidaan todeta, että Lillsjön-lahden tilasta on suhteellisen vähän analyysidataa.... Eri vuodet ovat erilaiset, joten muutaman analyysituloksen perusteella voidaan vain todeta näytteenottohetken tilannetta, mutta alueen tilan mahdollisesta pitkän ajan kehityksestä on mahdotonta esittää arvio näin suppean analyysiaineiston perusteella.”

Syvyysolosuhteet



Vesistön syvyysolosuhteet on kartoitettu mm. suunniteltujen rakennuspaikkojen kohdalta.

Selvitys osoittaa, että suunniteltujen rakennuspaikkojen kohdalla ei ole ruoppaustarvetta.

2.13 Rakennettu ympä-

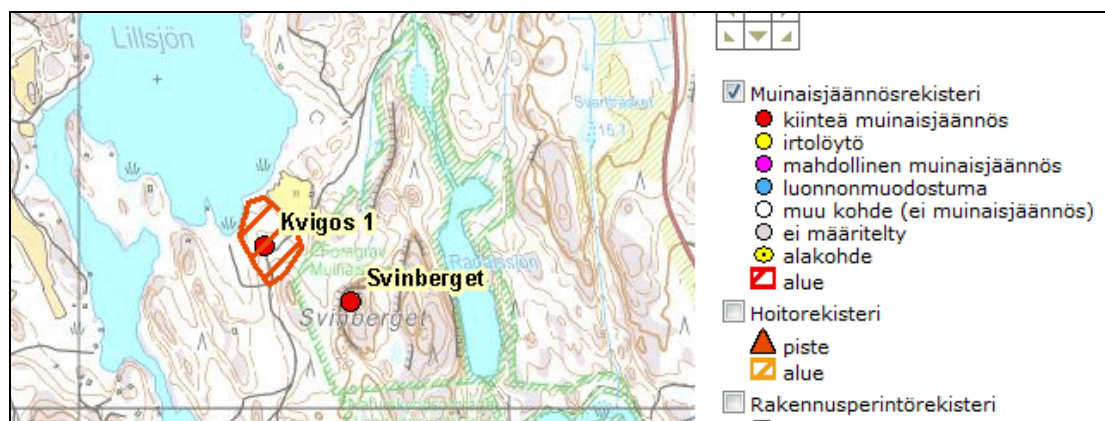
ristö

Muinaisjäännökset

Museoviraston lausunnossa 4.11.2010 todetaan seuraavaa: Alueella on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2008. Alueella sijaitsee kaksi muinaismuistolailalla rauhoitettua kiinteää muinaisjäännöstä:

Svinberget: Pronssikautinen hautaröykkiö.

Kvigos 1: Alueella on 18 maansekaisista röykkiötä ja tulisijallisen rakennuksen perustukset.



Rakennuskanta

Kortteli 1



Kortteli 2

Nykyiselle saunalle ei ole osoitettu rakennusoikeutta



Kortteli 3



Kortteli 4



2.14 Maanomistus

Omistaja: Oy Bonviken Ab, c/o Kalervo Heinonen, p. 0400 430 548
Pietarinkatu 19, 10300 Karjaa, kalervo@iki.fi

2.2 Suunnittelutilanne

2.21 Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Sitä on täydennetty myöhemmin seuraavasti:

1. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2012
2. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2016
3. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2017

Parhaillaan valmistelussa on kokonaismaakuntakaava Uusimaakaava 2050, joka on käynnistynyt vuonna 2016.

Voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmä 2017.



Voimassa olevan maakuntakaavan aluevaraukset ja muu sisältö toimivat lähtökohtina asema-kaavan laadinnassa. Voimassa olevien maakuntakaavojen merkinnät kaava-alueella ovat:

- Natura 2000 -alue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi.
- Arvokas harjualue tai muu geologinen muodostuma (Natura-alueella)

2.22 Yleiskaava

Alueelle ei ole laadittu oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Yleiskaavan laatimiseen on varauduttu luonto- ja maisemaselvityksellä: Lindö-Kvigosin alueen luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelukeskus Oy, 26.2.2008).

2.23 Pohjakartta

Alueen pohjakartta on laadittu mittakaavaan 1:2000. Kartta on hyväksytty 9.3.2012.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Aikaisemmat käsittelyvaiheet

Tammisaaren kaupunginvaltuusto hyväksyi alueelle ranta-asemakaavan 19.12.2005. Helsingin hallinto-oikeus kumosi valtuuston päätöksen 17.1.2008. Perusteita olivat mm.:

- Kaavan vaikutuksia Lillsjönin lahteen ei ole riittävästi selvitetty.
- Kaavan rakennusoikeuden mitoitus perustuu oleellisesti virheellisiin tietoihin.

Kaavan laatiminen käynnistettiin uudelleen. Samassa yhteydessä kaavan laatija vaihtui. Raaseporin kaupunginvaltuusto hyväksyi alueelle ranta-asemakaavan 10.11.2014. Helsingin hallinto-oikeus (HAO) kumosi valtuuston päätöksen 3.12.2015.

Maanomistaja valitti HAO:n päätöksestä. KHO piti voimassa HAO:n päätöksen. Päätöksestä (19.12.2016) ilmenee muun ohella seuraavaa:

- Lillsjön on yhteydessä mereen ainoastaan noin 200 metriä pitkän ja erittäin kapean salmen kautta. Muusta merialueesta lähes erillisenä sen kuormituskestävyyden voidaan arvioida olevan olennaisesti tavanomaisia merenlahtia huonompi.
- Bonvikenin ranta-asemakaava-alueen ulkopuoliset Lillsjönin rannat ovat jo tällä hetkellä tiheästi rakennettuja eikä niille juurikaan sisälly mainittavia vapaa-alueita. Myös Bonvikenin ranta-asemakaavassa on osoitettu niukasti vapaa-alueita.
- Bonvikenin ranta-asemakaavassa ei ole otettu riittävästi huomioon vesistön ominaispiirteitä eikä kaavan ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Kaava on siten maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 1 momentissa säädettyjen ranta-asemakaavan sisältövaatimusten vastainen.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatiminen on käynnistetty uudelleen.

Kaavaa laadittaessa on erityisesti pyritty ottamaan huomioon KHO:n perusteet jättää kaava laillistamatta.

Kaava on kuulutettu vireille 8.1.2018.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.31 Osalliset

Osalliset on selvitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.32 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

OAS, laaditut selvitykset, ranta-asemakaavan valmisteluaineisto/ranta-asemakaavaluonnos (koh- ta 3.6) pidettiin nähtävänä 29.3-30.4.2018 (MRA 30 §).

Lausunnon antoivat: Uudenmaan ELY-keskus, Kaupunginhallitus, Museovirasto, Maakuntamu- seo, Ympäristö- ja rakennuslautakunnan rakennusvalvonta, Ympäristö- ja rakennuslautakunta, Caruna, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos. Kaksi mielipidettä jätettiin.

Kaavan laatijan vastine esitettiin lausuntoihin ja mielipiteisiin on esitetty liitteessä 6.

Kuulemisen perusteella aikaisempia vesistöselvityksiä täydennettiin uusilla vesinäytteillä, jotka otettiin 4.9.2018 ja 15.10.2018: (selvitys 3, Lausunto Raaseporin kaupungissa sijaitsevan Kuitavaston Lillsjön nimisen merenlahden kuormitusherkkyydestä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry 28.2.2019).

Kuulemisen perusteella kaavaan tehtiin seuraavat oleelliset muutokset (kohta 3.6) :

- poistettiin taustamaaston rakennuspaikka sekä siihen liittyvät LV/yk- ja LP/yk-alueet.
- RA-1-alueelta poistettiin vierasmajaan liittyvä määräys, joka olisi sallinut tulisijan ja vesijohdon.
- Rakennuksen korkeusasemaa koskevaa määräystä korjattiin.
- Pesu- ja talousvesien käsittelyä koskevaa määräystä korjattiin.
- Lisättiin määräys: MY-, s-1- ja s-2-alueilla on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpidekielto.
- Lisättiin määräys: Uudisrakentamisen on sopeuduttava luonnonympäristöön. Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että ne eivät muuta luonnonmaisemaa olennaisesti.
- LV/yk-alueeseen lisättiin seuraava määräys: Alueen kaivaminen ja peittäminen on kielletty.
- SL/nat-alueen rajausta korjattiin.
- Kaavaselostusta korjattiin mm. vesistöselvitysten sekä kaavan vesistövaikutusten osalta.

Ranta-asemakaavaehdotus pidetään nähtävänä (MRA 27 §) ...

3.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

3.41 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Valtioneuvoston päätös 14.12.2017) ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Ranta-asemakaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§).

Bonvikenin ranta-asemakaavassa oleellisia näistä ovat:

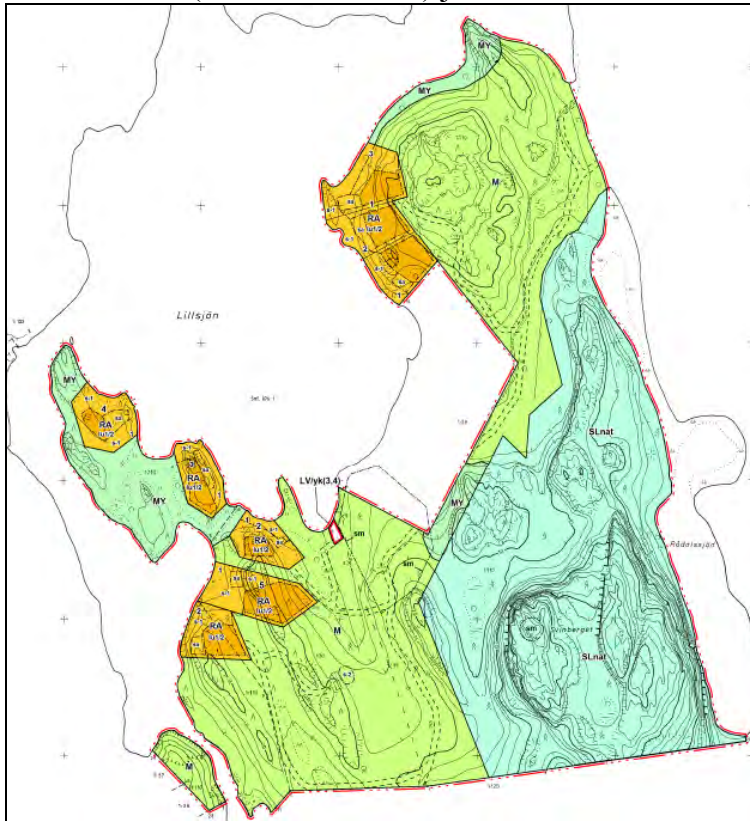
- Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston jatkuvuudesta.

3.42 Maanomistajan asettamat lähtökohdat ja tavoitteet

- Alueen ranta-asemakaava laaditaan uudelleen.
- Kaavan laadinnassa otetaan huomioon ne epäkohdat, joiden perusteella aiemmin laadittu ranta-asemakaava jäi laillistumatta.
- Tavoitteena on osoittaa rantaan kaksi uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa olemassa olevan rakennuspaikan viereen.
- Kaavan mitoituksen perusteet laaditaan siten, että ne ovat sopusoinnussa Raaseporissa (Tammisaari) noudatetun rantojen kaavoituksen kanssa.

3.5 Laillistumatta jäänyt kaava

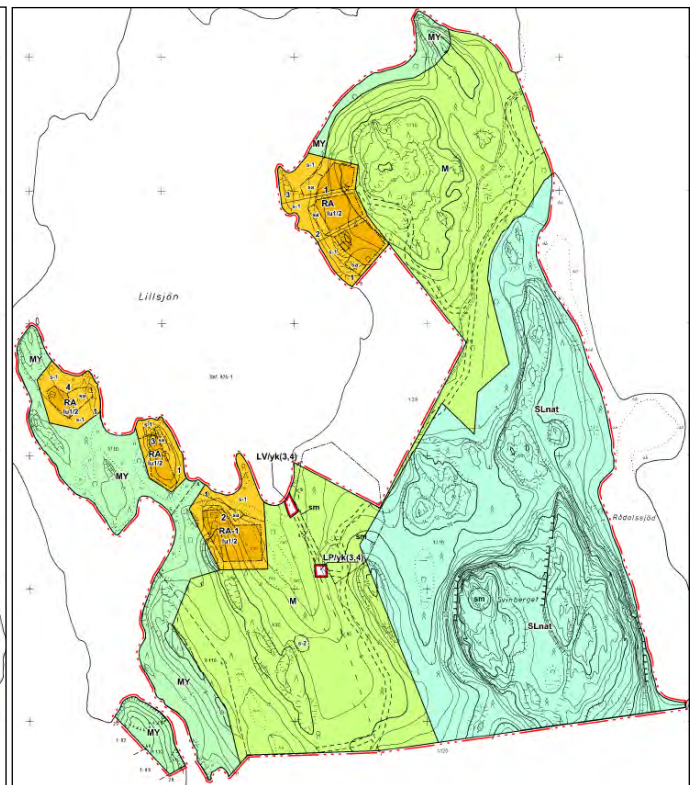
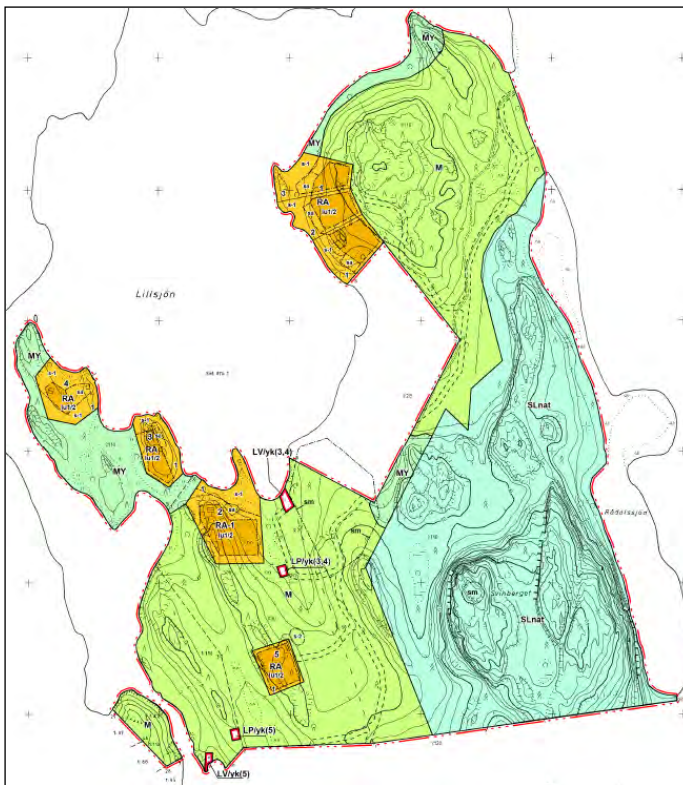
Laillistumatta (KHO 19.12.2016) jääneessä kaavassa oli osoitettu 8 rakennuspaikkaa



3.6 Kaavaluonnos ja kaavaehdotus

Nähtävänä ollut (29.3-30.4.2018) kaavaluonnos
6 rp. rannalla ja 1 rp. taustamaastossa

Kaavaehdotus
6 rp. rannalla



4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Mitoitus

4.11 Emätilatarkastelu

Emätila tarkoittaa ajankohdan 31.12.1959 mukaista tilaa.

Kaava-alueen emätilatarkastelu

Kaava-alue muodostuu kahdesta tilasta:

- Bonviken 1:30
- Bonviken1 1:110

Tila Bonviken 1:30 on 27.5.1953 rekisteröity emätila.

Tilan Bonviken1 muodostuminen (liite 3):

- Emätila Kvigos on muodostettu 27.5.1953
- Emätilasta on muodostettu 23.10.1964 tilat Väster-Kvigos, Söder-Kvigos ja Norr-Kvigos
- Tilasta Väster-Kvigos on muodostettu 31.7.1974 tila Bonviken1.

Emätilasta Kvigos ei ole muodostettu rakennuspaikkoja ennen tilan Bonviken1 muodostamista. Bonviken1 on siten rinnastettavissa emätilaan, josta ei ole muodostettu rakennuspaikkoja.

Tiloista Bonviken ja Bonviken1 ei ole erotettu rakennuspaikkoja.

Vesistöalueen emätilat

Vesistöalueen (Lillsjön ja Pålackflada) emätilat on esitetty liitteessä 4. Koko vesistöaluetta koskeva emätilatarkastelu on tehty, jotta kaavan vaikutukset on voitu arvioida koko vesistön osalta (kohdat 5.9 ja 5.10).

4.12 Muunnettu rantaviiva

Mitoituksen perusteena oleva rantaviivan muuntotapa nojautuu niihin kahteen laajaan oikeusvaikutteiseen rantaosayleiskaavaan, jotka on hyväksytty Tammisaaren alueelle 2000-luvulla:

- Eteläisen saariston rantaosayleiskaava
- Itäisen saariston rantaosayleiskaava.

Molemmissa kaavoissa on noudatettu samoja mitoitusperusteita (liite 1). Tässä kaavassa käytetty rantaviivan muuntomenetelmä on yhtenevä näiden kanssa.

Yleiskaavoissa sovellettua rantaviivan muuntomenetelmää on yleisesti sovellettu myös viime vuosina Raaseporissa laadituissa ranta-asemakaavoissa.

Samalla muuntomenetelmällä voidaan varmistaa eri kaavojen mitoituksen vertailukelpoisuus.

Yleiskaavojen mitoitusperusteiden mukaan muunnettu rantaviiva määritetään vähentämällä kapeat niemet ja lahdet siten, että rantaviiva vastaa todella käyttökelpoista rantaa (liite 1):

- Lähtökohtana on peruskartan rantaviiva.
- Peruskartan rantaviivan mutkat on oikaistu.

- Alle 50 m leveistä niemistä on luettu mukaan vain kanta.
- Kapeat vesistönosat eivät yleiskaavojen mitoitusperusteiden mukaan vaikuta mitoittavaan rantaviivaan yli 50 m leveissä vesistön osissa.

Luonnonsuojelualueeksi perustetun vesistön (Rådalssjön) rantaviivaa ei lasketa mitoittavaan rantaan, vaikka maanomistajalle ei ole maksettu korvausta rakennusoikeuden menetyksestä.

Muunnettu rantaviiva on esitetty liitteessä 2.

Muunnnetun rantaviivan pituus on 2205 m. Rantaviiva on muunnettu samalla menetelmällä kuin Tammisaaren yleiskaavoissa ja yleisesti myös ranta-asemakaavoissa. Käyttämällä samaa muuntomenetelmää voidaan varmistaa eri kaavojen mitoituksen vertailukelpoisuus.

4.13 Pinta-alan merkitys

Yleiskaavojen mitoitusperusteiden mukaan kokonaisrakennusoikeus lasketaan tilan mitoittavan maapinta-alan perusteella. Kantatilan muunnnetun rantaviivan pituus ratkaisee, kuinka suuri osa rakennusoikeudesta voidaan käyttää. Käsillä olevalla kaava-alueella maapinta-alan perusteella muodostuva rakennusoikeus on suurempi kuin rantaviivan perusteella muodostuva oikeus (liite 2). Rakennusoikeus lasketaan siten muunnnetun rantaviivan perusteella.

4.14 Kaavan mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 50,2 ha. Peruskartan rantaviivan pituus on 3570 m. Muunnnetun rantaviivan pituus on 2205 m (kohta 4.12).

Olemassa olevia rakennettuja rakennuspaikkoja on 4. Tiloista ei ole muodostettu rakennuspaikkoja vuoden 1959 jälkeen.

Kaavassa osoitettu rakennusoikeus on 6 rantarakennuspaikkaa. Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu kaksi.

Mitoitus on 2,7 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km. Rantaviiva on muunnettu samalla tavalla kuin Tammisaaren (Raasepori) yleiskaavoissa ja yleisesti myös ranta-asemakaavoissa (liite 2).

Raaseporin yleiskaavoissa manneralueella ja sisäsaaristossa on sovellettu mitoitusperustetta 5 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km. Tässä kaavassa on erityisten luonnonolojen vuoksi sovellettu yleiskaavojen mitoitusta selvästi alhaisempaa mitoitusta (2,7 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km).

Ranta-asemakaavan rantaviiva ja pinta-ala jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti.

	m	%	ha	%
RA (loma-asuntoalue)	784	22,0	4,2274	8,4
M (maa- ja metsätalousalue)	218	6,1	19,7894	39,4
MY (maa- ja metsätalousalue)	1678	47,0	6,1956	12,3
LV/yk(venealkama/yhteiskäyttö)	15	0,4	0,0423	0,1
LP/yk(pysäköinti/yhteiskäyttö)			0,0231	0,1
SL (luonnonsuojelualue)	875	24,5	19,9517	39,7
YHTEENSÄ	3570	100,0	50,2295	100,0

Loma-asuntoalueella keskimääräinen rakennuspaikan koko on 7045 m². Pienin rakennuspaikka on 5500 m² ja suurin 12120 m².

Vapaan rannan (M, MY, LV, SL) osuus (2786 m) kokonaisrantaviivasta (3570 m) on noin 78 %.

4.2 Aluevaraukset

4.21 Korttelialueet

Loma-asuntojen korttelialueet (RA)

Viisi rakennuspaikkaa.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on sama kuin rantaosayleiskaavoissa.

Rakennuspaikalle saa rakentaa:

- Yhden enintään 100 kerros-m²:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 40 m²:n katettu terassi.
- Yhden enintään 30 kerros-m²:n saunarakennuksen, jossa saa olla enintään 15 m²:n katettu terassi.
- Yhden enintään 40 kerros-m²:n talousrakennuksen.

Asuinrakentamisessa alin rakentamiskorkeus on vähintään +2,8 m (N2000). Lämpöeristämättömän saunan ja muun talousrakennuksen alin rakentamiskorkeus on vähintään +2,0 m (N2000).

Maiseman kannalta arvokkaat alueet on osoitettu s-1-merkinnällä.

Loma-asuntojen korttelialueet (RA-1)

Yksi rakennuspaikka (12120 m²).

Rakennuspaikan rakennusoikeus on sama kuin rantaosayleiskaavoissa.

Rakennuspaikalle saa rakentaa:

- Yhden enintään 100 kerros-m²:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 40 m²:n katettu terassi.
- Yhden enintään 40 kerros-m²:n vierasmajan, jossa saa olla enintään 10 m²:n katettu terassi.
- Yhden enintään 30 kerros-m²:n saunarakennuksen, jossa saa olla enintään 15 m²:n katettu terassi.
- Yhden enintään 40 kerros-m²:n talousrakennuksen.

Asuinrakentamisessa alin rakentamiskorkeus on vähintään +2,8 m (N2000). Lämpöeristämättömän saunan ja muun talousrakennuksen alin rakentamiskorkeus on vähintään +2,0 m (N2000).

Maiseman kannalta arvokkaat alueet on osoitettu s-1-merkinnällä.

4.22 Luonnonsuojelualueet

Luonnonsuojelualueeksi (SL/nat) on osoitettu Natura 2000- alue.

4.23 Maa- ja metsätalousalueet

MY-alueet

Luonnonolojen ja maiseman kannalta arvokkaat alueet on osoitettu MY-alueeksi.

Alueella ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

M-alueet

Tavanomaiset metsät on osoitettu M-merkinnällä.

4.24 Kulkuyhteydet

Ajoyhteyksien sijainti on ohjeellinen (ohjeellinen pääsytie). Ne noudattavat pääpiirteissään olemassa olevia teitä.

Alueelle on osoitettu yhteiskäyttöön tarkoitettua venevalkama kortteleita 3 ja 4 varten (LV/yk). Alueen kaivaminen ja peittäminen on kielletty.

Alueelle on osoitettu yhteiskäyttöön tarkoitettu pysäköintialue kortteleita 3 ja 4 varten (LP/yk).

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan

Ranta-asemakaavan SL- varaus on sopusoinnussa maakuntakaavan kanssa.

5.2 Luontoarvot

Natura-alue

Natura-alue on jo suojeltu Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksellä 20.12.1999 (kohta 2.111). Kaikki kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu selkeästi Natura-alueen ulkopuolelle eikä rakennuspaikkojen käyttö tukeudu millään tavalla Natura-alueen maa- tai vesialueeseen.

Luotoselvityksen mukaan kaavalla suunniteltu rakentaminen ei voi vaarantaa Natura-alueella esiintyvää liito-oravaa (liite 1, luotoselvityksen kohta 5,4).

Kaavalla suunniteltu vähäinen rakentaminen ei voi vaarantaa Natura-alueen arvoja.

Muut alueet

Rakennuspaikkojen luontoarvot on selvitetty Luotoselvityksen (erillinen selvitys 1) liitteessä 2. Rakennuspaikkoihin sisältyvät luonto- ja maisema-arvot on otettu huomioon rakennusalojen sopivalla sijoituksella sekä rakennuspaikoille osoitetulla s-1-merkinnällä.

Luotoselvityksessä on selvitetty myös liito-oravan esiintyminen ja kaavan vaikutus liito-oravaan (erillisen selvityksen 1 kohta 5).

Luotoselvityksessä todetaan, että kaavalla suunniteltu maankäyttö ei vaaranna alueen luontoarvoja.

5.3 Vaikutus vesistöön

Lillsjönin veden nykytilaa on selvitetty vesistöselvityksissä (erilliset selvitykset 2, 2a ja 3).

Vesistöselvitysten tekijä (Länsi Uudenmaan vesi ja ympäristö ry) on kaavan laatijan pyynnöstä laatinut lausunnon siitä, voiko kaavalla suunnitellut kaksi uutta loma-asuntoa vaarantaa vesistön tilan siten, että suunniteltu rakentaminen pitäisi estää sen perusteella (selvitys 3, Lausunto Raaseporin kaupungissa sijaitsevan Kuivaston Lillsjön nimisen merenlahden kuormitusherkkydestä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry 28.2.2019).

Lausunnosta selviää seuraavaa (kohdat 5.31 ja 5.32):

5.31 Vesistön kuormitusherkkyys

LUVY:n lausunnon mukaan:

”Lillsjön-lahti on muodoltaan sellainen, että veden vaihtuvuus on varsin rajattu ja veden vaihtuminen tapahtuu kapean ja matalan salmen kautta. Merivedenpinnan noustessa vesi virtaa kohti Lillsjö-lahtea ja veden laskiessa vesi virtaa ulos takaisin salmen kautta. Varsinkin syksyisin meriveden pinnan korkeusvaihtelut voivat olla huomattavat (jopa +/-40 cm vuorokauden aikana). Tällöin salmen kautta kulkeutuu suuria vesimassoja aiheuttaen voimakkaita virtauksia ja veden tehokasta sekoittumista.”

”Lillsjön-lahti on kuitenkin aika herkkä kuormitukselle ja se johtuu pääosin siitä, että lahti on sen verran syvä, että sen lämpötila kerrostuu kesäisin. Lämpimän pintaveden alapuolelle jää kylmä alusvesi, joka pääsee sekoittumaan pintaveteen vasta syksyisin kun lämpötilaerot taas pienenevät ja veden liikkeet kasvavat. Näin uutta happirikasta vettä ei pääse sekoittumaan pohjanläheiseen veteen koko kesän aikana kovista tuulista tai voimakkaista sisään virtauksista huolimatta. Kun vesi virtaa Lillsjön-lahteen kesäkaudella, vesi ei pääse tunkeutumaan syväveteen lämpimän ja kylmemmän veden tiheyserojen takia vaan sisään tullut vesi virtaa takaisin ulospäin meriveden pinnan laskiessa.”

”Miten heikoksi happitilanne kehittyy pohjanläheisessä vedessä, riippuu siitä, miten pitkäksi ajaksi Lillsjölahti pysyy kerrostuneena. Jos sää lämpenee varhain keväällä, lämpötilakerrostuneisuus muodostuu varhain ja kestää seuraavaan syksyyn saakka. Pohjaan laskeutuva biomassa, joka on peräisin lahden valuma-alueelta sekä sisään virtaavasta vedestä, kuluttaa hajotessaan vedestä koko ajan happea, joka vähitellen johtaa hapenpuutteen. Hapettomassa tilassa pohjasta vapautuu sinne sitoutunutta fosforia, joka yhdessä hajoavasta biomassasta vapautuvan fosforin kanssa luo edellytykset uudelle voimakkaalle kasvistolle. Vesistö kuormittaa itse itseään. Tämä tapahtuu todennäköisesti joka kesä.”

”Lillsjön-lahden korkea ravinnepitoisuus ja toistuva hapettomuus ovat olennaisesti seurausta siitä, että vuosituhansien aikana maan kohoaminen on heikentänyt sen yhteyttä mereen. Tällaisille eristyneille meren lahdille on tyypillistä korkea ravinnepitoisuus ja siitä johtuva voimakas vesikasvillisuus sekä toistuva syvänteiden huono happitila tai happikato. On varsin ilmeistä, että vesistön tila olisi nykyisen kaltainen vaikka sen rannoilta ei tulisi ulkoista kuormitusta.”

5.32 Arvio kahden uuden rakennuspaikan vesistövaikutuksesta

LUVY:n lausunnon mukaan:

”Asianmukaisesti hoidetun ja muuhun kuin vesikäymälään perustuvan loma-asutuksen kuormittava merkitys on hyvin pieni vesistön sisäiseen kuormitukseen ja mereltä tulevaan kuormitukseen nähden. Kahden uuden loma-asunnon merkitys vesistön kuormituksen kannalta on häviävän pieni eikä se voi heikentää vesistön tilaa.”

”Lisäksi rakennuspaikat ovat ilmeisesti sellaiset, että ruoppaustarpeita ei ole. Tämä on hyvin tärkeä seikka, koska pienessä eristetyssä merenlahdessa ruoppaustoimenpiteet saattavat paikallisesti aiheuttaa merkittävää vesistöalueen kuormitusta niin varsinaisen ruoppaustoimenpiteen aikana kuin sen jälkeen, kun ruopattu alue on hyvin eroosioherkkä ja aiheuttaa pohjamateriaalin sekoittumista veteen aiheuttaen veden samentumista ja ravinteiden mobilisoitumista.”

5.33 Muut vesistön tilan arviointiin vaikuttavat tekijät

Lillsjönin alueella on tällä hetkellä 25 rakennettua rakennuspaikkaa. Kaavalla on suunniteltu kaksi uutta rakennuspaikkaa. Lisäys nykytilanteeseen on vähäinen. Muu osa Lillsjönin lahtea on rakennettu niin tehokkaasti, että sinne ei enää ole odotettavissa uutta asutusta (kohta 5.9, liite 4). Kaikki muut emätilat ovat selkeästi ylittäneet käsillä olevan kaavan mitoitusperusteiden mukaisen rakennusoikeuden.

Kaavaan sisältyy tiukat vesiensuojelua koskevat määräykset:

- Vesikäymälän rakentaminen ei ole sallittua. Käymäläratkaisuksi suositellaan kuiva-/kompostikäymälää.
- Pesu- ja talousvedet on käsiteltävä imeytyskentän, maasuodattamon tai biologisen harmaa-vesipuhdistamon avulla siten, että pudistamattomia vesiä ei joudu vesistöön.
- Harmaiden jätevesien käsittelykorkeus on vähintään +1,7 m (N2000)
- Jätevesien käsittelystä tulee laatia suunnitelma, joka on hyväksyttävä kunnan viranomaisilla ennen rakentamiseen ryhtymistä.
- Rakennuspaikan edustan vesialuetta ei saa ruopata.

Näillä määräyksillä varmistetaan, että rakentaminen ei vaaranna vesistön tilaa.

Vesistön syvyys kaavalla suunniteltujen rakennuspaikkojen kohdalla on selvitetty kohdassa.

2.12. Selvitys osoittaa, että suunniteltujen rakennuspaikkojen kohdalla ranta on rantautumisen ja uimisen kannalta riittävän syvä siten että ruoppaustarvetta ei ole. Rannan edustalla ei ole myöskään sen käyttöä vaikeuttavaa runsasta vesikasvillisuutta. Lisäksi kaava sisältää seuraavan määräyksen: Rakennuspaikan edustan vesialuetta ei saa ruopata.

5.4 Yleinen virkistys

Kaava-alueella ei ole merkkejä yleisestä virkistyskäytöstä. Kaavalla suunnitellut kaksi uutta rakennuspaikkaa on sijoitettu vapaata rantaa säästäen olemassa olevan rakennuspaikan viereen.

Vapaan rannan osuus kaava-alueella on selvitetty kohdassa 4.14 ja koko vesistöalueella kohdassa 5.10 sekä liitteessä 5.

5.5 Maisemakuva

Uudet rakennuspaikat sijoittuvat sellaiselle alueelle, johon yleiskaavan maisemaselvityksen perusteella ei liity erityisiä maisema-arvoja (kohta 2.114).

Rakennuspaikat sijoittuvat metsäiselle alueelle. Rakennusalan ja rannan välinen alue on osoitettu s-1- suojelumerkinnällä.

5.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaava ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita.

5.7 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

5.8 Korkean veden riski

Asuinrakentamisessa alin rakentamiskorkeus on vähintään +2,8 m (N2000). Lämpöeristämättömän saunan ja muun talousrakennuksen alin rakentamiskorkeus on vähintään +2,0 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita. Harmaiden jätevesien käsittelykorkeus on vähintään +1,7 m (N2000).

5.9 Lillsjönin kokonaismitoitus ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kaavan mitoitus on 2,7 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km. Rantaviiva on muunnettu samalla tavalla kuin Tammisaaren (Raasepori) yleiskaavoissa ja yleisesti myös ranta-asemakaavoissa (liite 2).

Raaseporin yleiskaavoissa manneralueella ja sisäsaaristossa on sovellettu mitoituserustetta 5 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km. Tässä kaavassa on erityisten luonnonolojen vuoksi sovellettu yleiskaavojen mitoitusta selvästi alhaisempaa mitoitusta (2,7 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km).

Vesistöalueen (Lillsjö-Pålackflada) emätilat (31.12.1959) on esitetty liitteessä 4.

Alla olevassa taulukossa on verrattu käsillä olevan kaavan mitoituksen mukaista rakennusoikeutta (2,7 rp./muunnettu km) muiden emätilojen alueella (Lillsjön-Pålackflada) todellisuudessa käytettyyn rakennusoikeuteen.

Emätila	Rakennusoikeus rakennuspaikkoina käsillä olevan kaavan mitoituksella (2,7 rp/km)	Todellisuudessa käytetty rakennusoikeus rakennuspaikkoina
Pålack	1,9	14
Herrängen	1,0	3
Södergård	0,1	1
Nybacka	0,8	2
Boden1	0,8	3
Solgård	3,0	7
Söder-Kvigos	0,6	2

Taulukosta voi havaita, että kaikki muut emätilat ovat selvästi ylittäneet käsillä olevan kaavan mitoituserusteiden mukaisen rakennusoikeuden. Käsillä olevalla kaavalla ratkaistaan siten vesistön kokonaismitoitus, sillä muille tiloille ei kuulu enää rakennusoikeutta. Käsillä oleva kaava ei siten voi vaarantaa muiden maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Lillsjönin alueella on tällä hetkellä 25 rakennettua rakennuspaikkaa. Kaavalla on suunniteltu kaksi uutta rantarakennuspaikkaa, mikä merkitsee 8 %:n lisäystä olemassa olevaan tilanteeseen.

Vesistöalueen kokonaismitoitus

	Rantaviiva km		Rakennuspaikat		
	Todellinen	Muunnettu	kpl	Mitoitus/Todellinen ranta-km	Mitoitus/Muunnettu ranta-km
Lillsjön	5,910	5,00	27	4,6	5,4
Pålackfladan	1,010	1,00	11	10,9	11,0

Lillsjön



Pålackfladan



5.10 Yhtenäinen rakentamaton ranta koko vesistöalueella

Käsillä olevalla kaavalla ratkaistaan vesistön kokonaismitoitus, sillä muille tiloille ei kuulu enää rakennusoikeutta (kohta 5.9).

Vapaan rannan osuus kaava-alueella on selvitetty kohdassa 4.14

Rakennettavan ja rakentamattoman rannan osuus koko Lillsjönin-Pålackfladan vesistöalueella on esitetty liitteessä 5. Vesistöalueelle jää 8 yli 150 m pitkää yhtenäistä rakentamatonta rantaosuutta (yhteensä 2877 m). Näistä pisin on n 940 m. Rakentamattoman rannan osuus koko rantaviivasta (6810 m) on n. 42 %.

Kaava-alueelle sekä koko vesistöalueelle jää MRL 73 §:n tarkoittamalla tavalla riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

5.11 Yhteenveto

Kaavan laadinta käynnistettiin sen jälkeen kun 10.11.2014 hyväksyty kaava jäi laillistumatta KHO:n päätöksellä 19.12.2016.

Suunnittelun lähtökohtana olivat KHO:n ratkaisun perusteet.

Ranta-asemakaavaluonnos oli nähtävänä 29.3-30.4.2018 välisen ajan.

Luonnokseen jätettiin 8 lausuntoa ja kaksi mielipidettä. Laillistumatta jääneeseen kaavaan nähdessä kaavasta on poistettu kaksi rantarakennuspaikkaa, minkä seurauksena yhtenäinen rakentamaton ranta on lisääntynyt oleellisesti (kohat 3.5 ja 3.6).

Kesällä 2018 vesistöalueella tehtiin uusi veden laatua koskeva tutkimus (Länsi-Uudenmaa Vesi- & Ympäristö ry. 28.2.2019). Tutkimusraportissa todetaan mm.:

"Asianmukaisesti hoidetun ja muuhun kuin vesikäymälään perustuvan loma-asutuksen kuormittava merkitys on hyvin pieni vesistön sisäiseen kuormitukseen ja mereltä tulevaan kuormitukseen nähden. Kahden uuden loma-asunnon merkitys vesistön kuormituksen kannalta on häviävän pieni eikä se voi heikentää vesistön tilaa."

Rantaviiva on muunnettu samalla menetelmällä kuin Tammisaaren (Raarepori) yleiskaavoissa ja yleisesti myös ranta-asemakaavoissa. Käyttämällä samaa muuntomenetelmää voidaan varmistaa eri kaavojen mitoituksen vertailukelpoisuus..

Raaseporin yleiskaavoissa manneralueella ja sisäsaaristossa on sovellettu mitoitusperustetta 5 rakennuspaikkaa rantakilometriä kohden. Käsiteltävänä olevan kaavan mitoituksessa on erityisten luonnonolojen vuoksi sovellettu yleiskaavojen mitoitusta selvästi alhaisempaa mitoitusta, 2,7 rakennuspaikkaa muunnettua rantakilometriä kohden.

Vapaan rantaviivan osuus kokonaisrantaviivasta on noin 78%.

KARTTAAKO OY



Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet

1. Yleiskaavojen mitoitusperusteet
2. Mitoittava rantaviiva
3. Emätilan Kvigos muodostumisketju
4. Emätilat (Lillsjön ja Pålackflada)
5. Yhtenäinen rakentamaton ranta koko vesistöalueella
6. Kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja mielipiteisiin, luonnos
7. Seurantalomake

Erilliset selvitykset

1. Luonto- ja maisemaselvitysselvitys. Karttaako Oy/Siitonen 2008
2. Arvio Lillsjön nimisen merenlahden nykytilasta sekä sen arvosta glojärvenä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry, 2008
- 2a Selvitys Lillsjön nimisen merenlahden tilasta syksyllä 2012, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry, 2012
3. Lausunto Lillsjön nimisen merenlahden kuormitusherkkyydestä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry. 2019

TAMMISAAREN RANTAOSAYLEISKAAVOJEN MITOITUSPERUSTEET OTTEITA

4.4 Rakennusoikeuksien laskeminen

4.4.1 Kantatilatarkastelu ja rakennusoikeuksien jakautuminen

Jotta maanomistajia voidaan kohdella tasapuolisesti, lasketaan rakennusoikeus ns. kantatilaperiaatteen mukaisesti. Kantatilatarkastelu perustuu tilanteeseen 1.7.1959, jolloin rakennuslaki tuli voimaan.

Teoreettinen kokonaisrakennusoikeus lasketaan siis kantatiloittain.

Teoreettisesta rakennusoikeudesta vähennetään kaikki kantatilan alueella 1.7.1959 jälkeen käytetty rakennusoikeus.

Saman maanomistajan omistamat alueet muodostavat ns. *maanomistusyksikön*, jonka puitteissa on mahdollista siirtää rakennusoikeuksia yhdeltä tilalta tai palstalta toiselle tilalle tai palstalle, jos tällä tavalla saadaan aikaan tarkoituksenmukaisempi kaava.

Alueilla, jotka kuuluvat erilaisiin valtakunnallisiin suojeluohjelmiin, Natura 2000-verkostoon sekä alueilla, jotka erilaisissa luontoinventoinneissa on luokiteltu arvokkaiksi, lasketaan rakennusoikeus valitun mitoituksen mukaisesti. Yksityisten omistamilla vahvistetuilla rauhoitusalueilla tapahtuu mitoitus rauhoitusmääräysten mukaisesti.

4.6 Rakennusoikeuden laskentaperusteet

4.6.1 Teoreettinen kokonaisrakennusoikeus

Kantatilan teoreettinen kokonaisrakennusoikeus lasketaan tilan mitoittavan maapinta-alan perusteella. Kantatilan muunnetun rantaviivan pituus ratkaisee, kuinka suuri osa rakennusoikeudesta voidaan käyttää.

4.6.2 Mitoittava pinta-ala

Laskennan perustana käytetään 200 metriä rantaviivasta maalle päin ulottuvan alueen pinta-alaa. Aluetta kutsutaan rantavyöhykkeeksi.

4.6.3 Muunnettu rantaviiva

Muunnettu rantaviiva ratkaisee kuinka monta rakennuspaikkaa voi sijoittaa rannalle. Kantatilan muunnettu rantaviiva määritetään vähentämällä kapeat niemet ja lahdet siten, että rantaviiva vastaa todella käyttökelpoista rantaa.

4.6.4 Pyörityssäännöt

Mitoittavan pinta-alan mukaan saatua teoreettista rakennusoikeutta ei pyöristetä ylöspäin, vaan kuhunkin rakennusoikeuteen vaaditaan aina täydet hehtaarit.

4.7 Mitoitusohjeet

4.7.1 Rannikkovyöhykkeen mitoitusnormi

Seuraavia mitoitusohjeita noudatetaan rantavyöhykkeellä eri saaristovyöhykkeillä:
I Mannervyöhyke: enintään 1 rakennusoikeus / 3 ha mitoittavaa maapinta-alaa
enintään 5 rakennusoikeutta/km muunnettua rantaviivaa

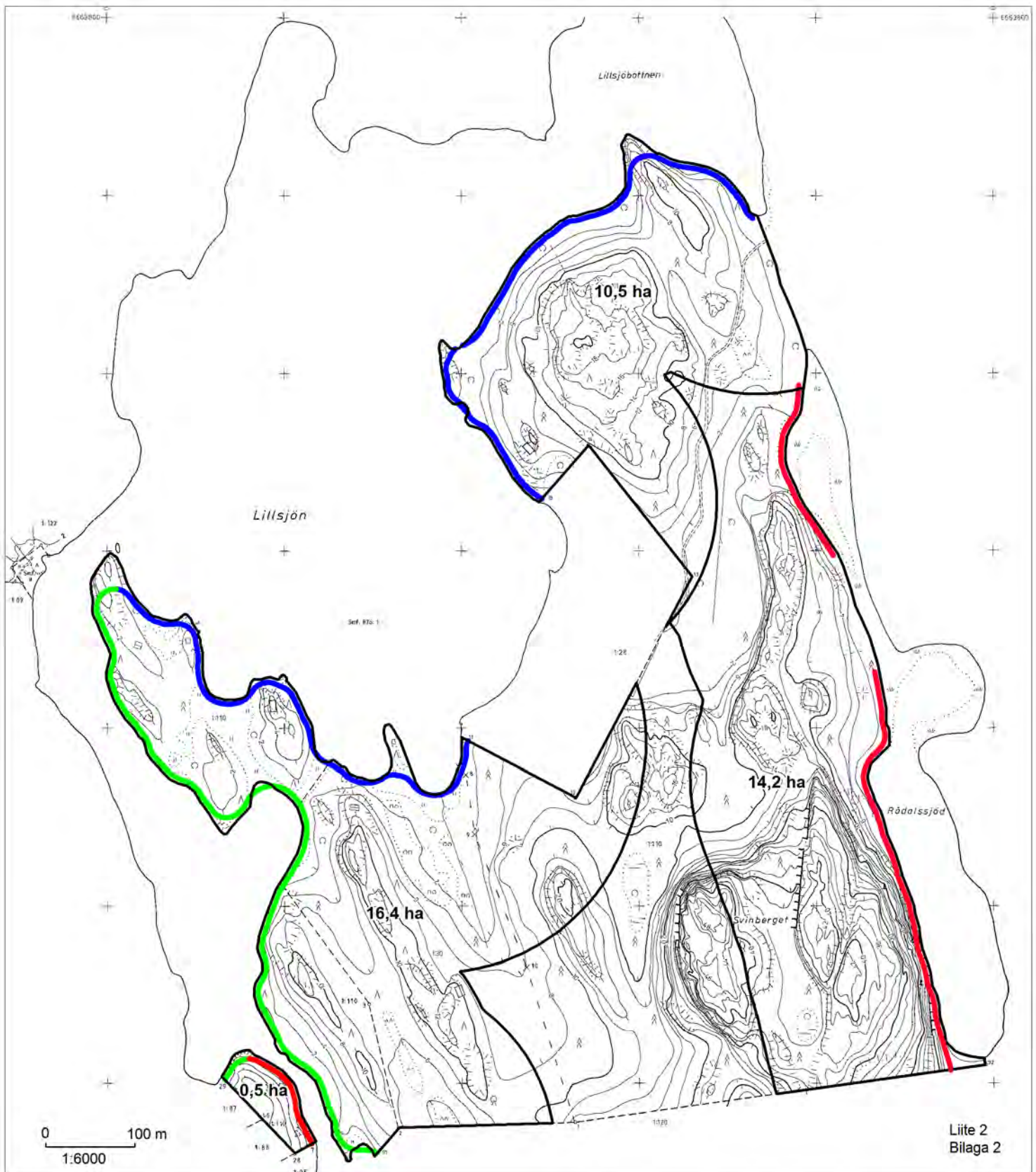
II Sisäsaaristo enintään 1 rakennusoikeus/3,5 ha mitoittavaa maapinta-alaa
enintään 5 rakennusoikeutta/km muunnettua rantaviivaa
III Ulkosaaristo enintään 1 rakennusoikeus/3,5 ha mitoittavaa maapinta-alaa
enintään 4 rakennusoikeutta/km mitoittavaa rantaviivaa
IV Merivyöhyke ei uusia rakennusoikeuksia

Erityistapauksia:

Järvet ja "fladat" (kaisloittuneet lahdet) / matalat vesialueet:

Alueen mitoitusperusteet ovat riippuvaisia alueen erityisistä ominaisuuksista ja mitoitus lasketaan erikseen sopimalla maanomistajan kanssa.

Enintään 2 - 3 rakennusoikeutta / km mitoittavaa rantaviivaa.



Liite 2
Bilaga 2

MITOITUSPERUSTEET

Tammisaaren rantayleiskaavojen mitoituserusteilla muunnettu rantaviiva on 2205 m

Mitoitus 3,5 rakennuspaikkaa/km, 1270 m, 4,4 rp.

Mitoitus 2,0 rakennuspaikkaa/km, 935 m, 1,9 rp.

Mitoitus 0 rakennuspaikkaa/km, 810 m, 0 rp.

Rakennusoikeus 6,3 rakennuspaikkaa

Yleiskaavojen mitoitettava rantavyöhyke (200 m rannasta) ei vaikuta mitoitukseen

DIMENSIONERINGSGRUNDER



Strandlinje ändrad enligt Ekenäs strandgeneralplanens dimensioneringsbestämmelser är 2205 m.



Dimensionering 3,5 byggplatser/km, 1270 m, 4,4 bp.



Dimensionering 2,0 byggplatser/km, 935 m, 1,9 bp.

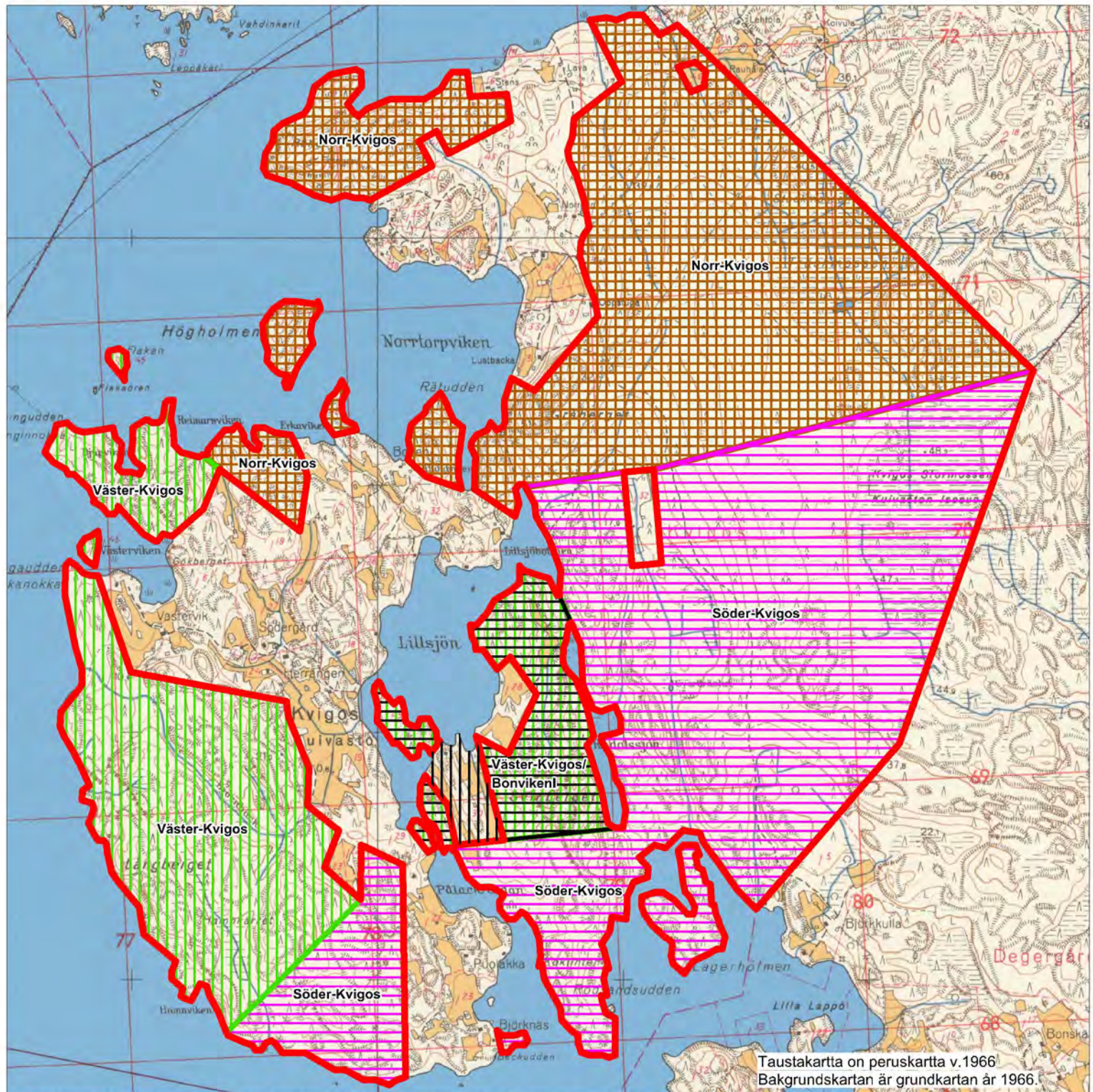


Dimensionering 0 byggplatser/km, 810 m, 0 bp.




Byggrätten 6,3 byggplatser


Generalplanernas dimensionerande strandområde (200 m från stranden) påverkar inte dimensioneringen.



EMÄTILAN MUODOSTUMISKETJU MODERFASTIGHETENS FASTIGHETSBIKDNINGSKEDJA

Liite 3
Bilaga 3

 Emätila Kvigo 1:39 muodostettiin 27.5.1953
Moderfastigheten 1:39 bildades 27.5.1953

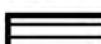
 Emätila Bonviken 1:30 muodostettiin 27.5.1953
Moderfastigheten Bonviken 1:30 bildades 27.5.1953.

Kvigo jaettiin 23.10.1964 kolmeksi tilaksi, jotka ovat uusia emätiloja. Emätilasta Kvigo ei ole muodostettu rak. paikkoja ennen jakoa. Kvigo skiftades 23.10.1964 i tre lägenheter, som utgör nya Moderfastigheter. Av moderfastigheten Kvigo har det inte bildats nya byggplatser före skiftet.

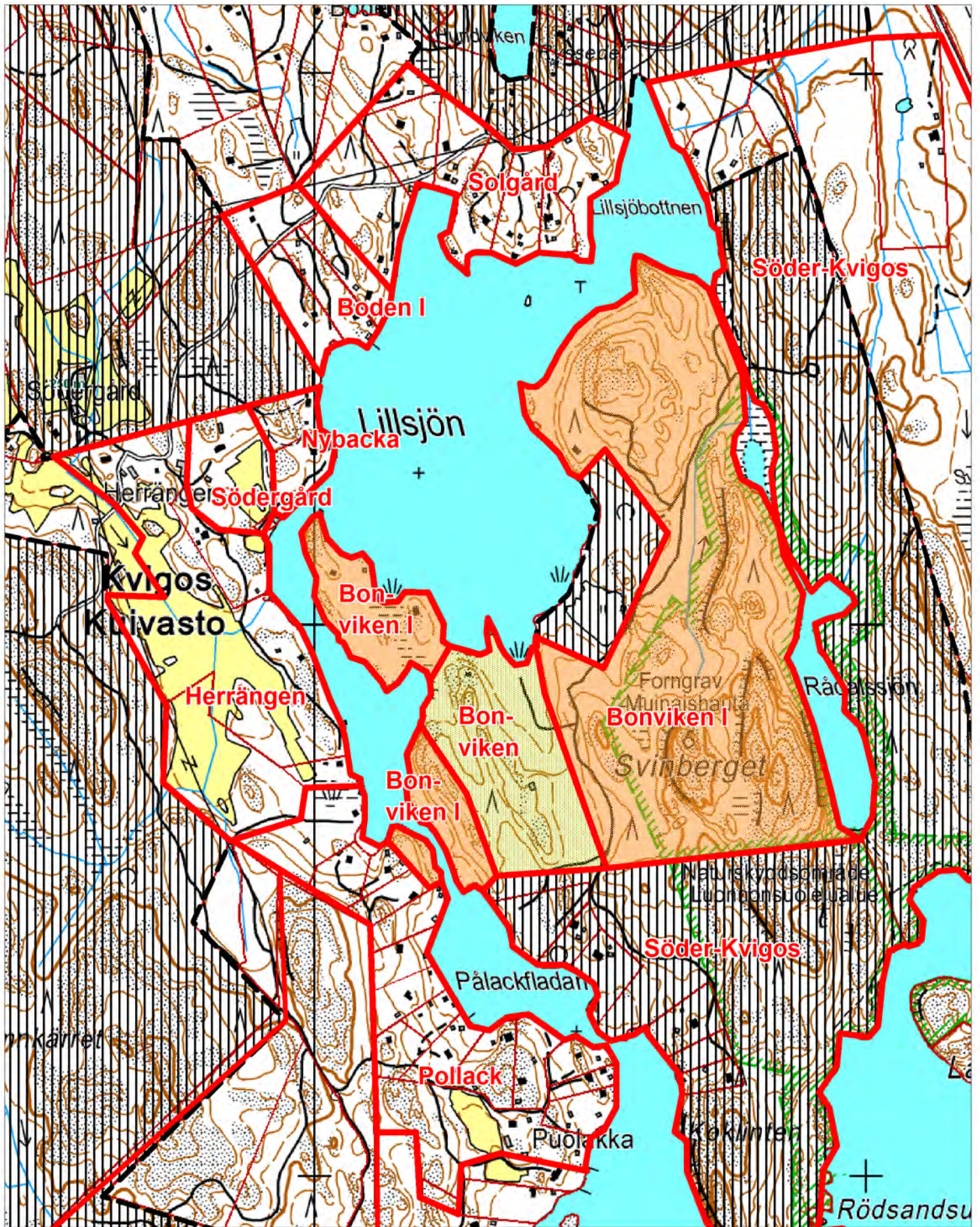
 Väster-Kvigo 1:71
 Söder-Kvigo 1:72
 Norr-Kvigo 1:73

Tilasta Väster-Kvigo erotettiin 3.7.1974 tila Bonviken1. Ennen erottamista tilasta Väster-Kvigo ei ole muodostettu rakennuspaikkoja. Av lägenheten Väster-Kvigo utstäckades 3.7.1974 lägenheten Bonviken1. Före utstyckningen från lägenheten Väster-Kvigo har det inte bildats byggplatser.

Tila Bonviken1 on uusi emätila.
Lägenheten Bonviken1 är en ny moderfastighet.

 Bonviken1 1:110



Kaikki tiloista Väster-Kvigo, Söder-Kvigo ja Norr-Kvigo muodostetut rakennuspaikat on muodostettu tilan Bonviken1 erottamisen (3.7.1974) jälkeen.
Alla byggplatser som bildats av lägenheterna Väster-Kvigo, Söder-Kvigo och Norr-Kvigo har bildats efter att lägenheten Bonviken1 bildats (3.7.1974).

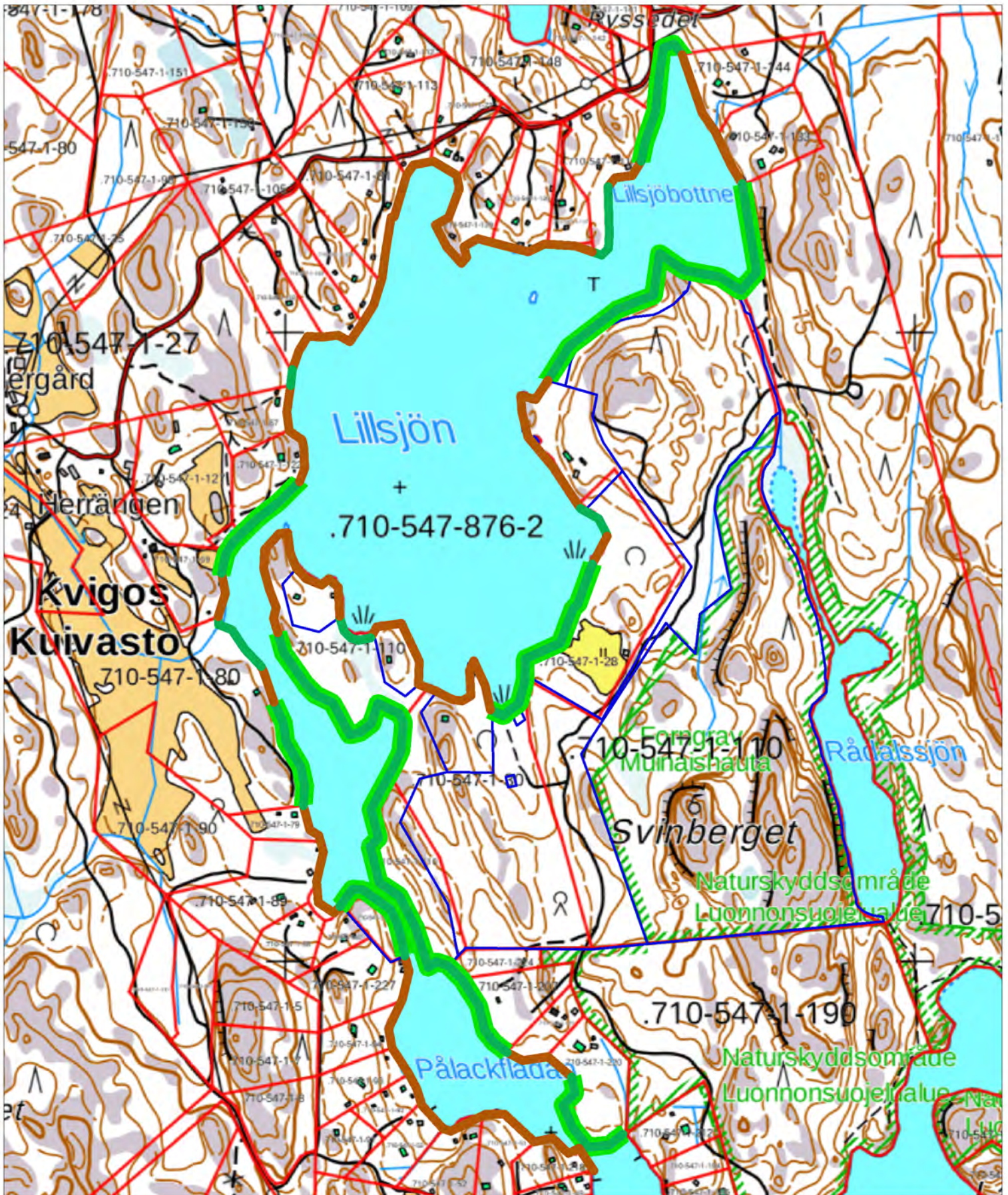


**Lillsjön-Pålackfladan
EMÄTILAT JA RANTA-ASEMAKAAVAT
MODERFASTIGHETER OCH STRADDETALJPLANER**

Liite 4
Bilaga 4

0 100 400 m

-  Ranta-asmakaava
Stranddetaljplan
-  Emättilä 31.12.1959
Moderfastighet 31.12.1959



**Lillsjö-Pålackfladan
RAKENTAMATON JA RAKENNETTAVA RANTA
OBEBYGGS STRAND OCH STRAND SOM BEBYGGS**

- Rakennettu ranta
Strand som bebyggs
- Rakentamaton ranta
Obebyggs strand
- Yhtenäinen yli 150 m pitkä rakentamaton ranta
Enhetlig över 150 m lång obebyggd strand

Liite 5
Bilaga 5

0 100 200 m

KAAVAN LAATIJAN VASTINE LAUSUNTOIHIN JA MIELIPITEISIIN

Ranta-asemakaavaluonnos on ollut nähtävänä 29.3-30.4.2018 välisen ajan.

Kuulemisen perusteella aikaisempia vesistöselvityksiä täydennettiin uusilla vesinäytteillä sekä kaavan vesistövaikutusten arvioinnilla: Lausunto Raaseporin kaupungissa sijaitsevan Kuivaston Lillsjön nimisen merenlahden kuormitusherkkyydestä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry (LU-VY) 28.2.2019.

1. KUULEMISEN PERUSTEELLA KAAVAAN TEHDYT MUUTOKSET

- Poistettiin taustamaaston rakennuspaikka sekä siihen liittyvät LV/yk- ja LP/yk-alueet
- RA-1-alueelta poistettiin vierasmajaan liittyvä määräys, joka olisi sallinut tulisijan ja vesijohdon
- Rakennuksen korkeusasemaa koskevaa määräystä korjattiin.
- Pesu- ja talousvesien käsittelyä koskevaa määräystä korjattiin.
- Lisättiin määräys: MY-, s-1- ja s-2-alueilla on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpidekielto.
- Lisättiin määräys: Uudisrakentamisen on sopeuduttava luonnonympäristöön. Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että ne eivät muuta luonnonmaisemaa olennaisesti.
- LV/yk-alueeseen lisättiin seuraava määräys: Alueen kaivaminen ja peittäminen on kielletty.
- SL/nat-alueen rajausta korjattiin.
- Kaavaselistusta korjattiin mm. vesistöselvitysten sekä kaavan vesistövaikutusten osalta.

2 LAUSUNNOT

2.1 Uudenmaan liitto

Heli Vauhkonen: Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa.

2.2 Uudenmaan ELY-keskus

2.21 Selostus

Kaavaselistusta täydennetään lausunnon tarkoittamalla tavalla.

2.22 Mitoitus

Lausunnossa on harhaanjohtava väite, kun siinä on esitetty, että alueelle laadituissa ranta-asemakaavoissa on yleisesti noudatettu rantayleiskaavoista poikkeavaa rantaviivan mittaustapaa (läheisyystekijöiden huomioonotto mitoituksessa). Käytettävissä olevan tiedon perusteella väite ei pidä paikkaansa. Kaavan laatija on kahteen kertaan pyytänyt ELY-keskukselta luettelon lausunnon tarkoittamista kaavoista, mutta niitä ei ELY-keskus ole toimittanut. Lausunto ihmetyttää sillä ELY-keskuksella on hallussaan kaikki ranta-asemakaavat ja se tuntee hyvin kaikkien kaavojen sisällön, koska on antanut niistä lausunnon.

Lausunnollaan ELY-keskus saattaa johtaa kaupungin päättäjät luulemaan, että Bonvikenin kaavassa mitoittavan rantaviivan mittaustapa poikkeaisi siitä linjasta, mitä Raaseporin merenrannan ranta-asemakaavoissa on noudatettu. Lausunto tarkoittaa, että Bonvikenin kaavaluon-

noksen alhainen mitoitus ei olisi vertailukelpoinen muihin ranta-asemakaavoihin nähden. Näin ei ole vaan kaavan mitoitus on vertailukelpoinen alueelle laadittujen ranta-asemakaavojen sekä rantayleiskaavojen kanssa.

Viranomaisen antama harhaanjohtava lausunto voi vaarantaa perustuslain 6 §:n takaaman maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun.

Raaseporin yleiskaavoissa on mannerrannoilla sovellettu mitoituserustetta 5 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km. Tässä kaavassa on erityisten luonnonolojen vuoksi sovellettu yleiskaavojen mitoitusta selvästi alhaisempaa mitoitusta 2,7 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km (luonnoksessa 2,9). Alueen erityiset luonnonolot on siten otettu huomioon mitoituksessa.

KHO on todennut, että kunnat saavat päättää rantaviivan mittaustavan ja mitoitusluvut, kunhan niillä muodostuva rakennusoikeus täyttää lain sisältövaatimukset. Jos kunta päättää siirtyä tulevaisuudessa kaavoissa toisenlaiseen rantaviivan mittaustapaan, vanhat ja uudet kaavat eivät enää ole mitoitustilakojen osalta vertailukelpoisia. Tämä voi vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

2.23 Vapaa rantaviiva

Laillistumatta jääneeseen kaavaan nähden kaavasta on poistettu kaksi rantarakennuspaikkaa (puolet uusista rakennuspaikoista), minkä seurauksena yhtenäinen rakentamaton ranta on lisääntynyt oleellisesti. Lisäksi kaavaan on lisätty rakentamatonta rantaa koskeva tarkastelu kohta Lillsjönin-Pålackfladan alueella (kaavaselostuksen kohta 5.10)

Vapaaksi luettavan rantaviivan osalta lausunto ei ole johdonmukainen sen kanssa mitä ELY-keskus on vastaavissa olosuhteissa lausunut esim. Bergvik-Sandvik-Örnvik ranta-asemakaavasta (hyväksytty 12.11.2018). Tämä voi vaarantaa maanomistajien tasapuolisen kohtelun.

2.24 Luonnon- ja vesiensuojelu

ELY-keskuksen lausunnon mukaan: ”*Kaava-asiakirjoihin sisältyvien selvitysten mukaan Lillsjönin vesistön sietokyky on vuoden 2012 tietojen perusteella alentunut vuodesta 2008*”.

Kaava-asiakirjoihin liittyvissä vuosien 2008 ja 2012 vesistöselvityksissä tai muissakaan kaava-asiakirjoissa ei ole esitetty lausunnon tarkoittamaa vesistön sietokyvyn alenemista koskevaa johtopäätöstä.

Kaava laatija on pyytänyt vesistöalan asiantuntija Helinä Hartikaiselta (limnologi sekä maa- ja ympäristökemian (emerita)professori) arvion voiko lausunnon tarkoittamien asiakirjojen perusteella tehdä lausunnossa esitetyn vesistön sietokyvyn alentumista koskevan johtopäätöksen. Hartikaisen lausuman mukaan vesistön sietokyvyn alentumista koskevaa kannanottoa ei lausunnossa esitetyillä perusteluilla voi missään tapauksessa tehdä.

Myöskään ELY-keskuksen lausunnon jälkeen valmistuneessa uudessa vesistöselvityksessä (28.2.2019) ei ole esitetty mitään mikä antaisi perusteen ELY-keskuksen lausuntoon. Uudessa vesistöselvityksessä päinvastoin todetaan seuraavaa: ”*Eri vuodet ovat erilaiset, joten muuttaman analyysituloksen perusteella voidaan vain todeta näytteenottohetken tilannetta, mutta alueen tilan mahdollisesta pitkän ajan kehityksestä on mahdotonta esittää arvio näin suppean analyysimateriaalin perusteella.*”

ELY-keskus on antanut lausunnon ilman asianmukaista perustetta. Ihmetystä herättää, että ELY-keskus ei pyynnöstä huolimatta ole kertonut kuka on vastannut lausunnon tämän kohdan valmistelusta. Tiedolla on merkitystä, koska vesistön sietokyvyn arvioiminen edellyttää limnologikoulutuksen tyyppistä erityisosaamista. Perusteeton lausunto voi vaarantaa maanomistajan oikeusturvan.

2.25 Harmaiden vesien käsittely ja rakennuksen korkeusasema

Lausunnon perusteella

- Rakennuksen korkeusasemaa koskevaa määräystä korjataan
- Pesu- ja talousvesien käsittelyä koskevaa määräystä korjataan.

Korttelia 4 koskeva lausunnon kohta ei perustu tosiasioihin. Loma-asunnon kohdalla maanpinnan korkeus on ainakin +4 m ja rakennuksen pohja on vielä selvästi tätä korkeammalla (kaavaselostuksen kohdan 2.13 valokuvat). Harmaiden vesien käsittely voidaan järjestää kaavamääräysten edellyttämällä tavalla.

2.26 Maisematyöluja

Yleisiin määräyksiin lisätään lausunnon tarkoittamalla tavalla seuraava määräys: MY-, s-1- ja s-2-alueilla on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpidekielto.

2.27 Korttelin 2 rantasauna

Laillisesti rakennettua rakennusta ei voida kaavalla määrätä purettavaksi. Purkaminen liittyy mahdolliseen uuteen rakennuslupahakemukseen.

2.3 Kaupunginhallitus

2.31 Riittävät selvitykset

Aikaisempia vesistöselvityksiä täydennettiin uusilla vesinäytteillä sekä kaavan vesistövaikutusten arvioinnilla: Lausunto Raaseporin kaupungissa sijaitsevan Kuivaston Lillsjön nimisen merenlahden kuormitusherkkyydestä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry 28.2.2019. Selvityksessä todetaan mm. seuraavaa:

”Asianmukaisesti hoidetun ja muuhun kuin vesikäymälään perustuvan loma-asutuksen kuormittava merkitys on hyvin pieni vesistön sisäiseen kuormitukseen ja mereltä tulevaan kuormitukseen nähden. Kahden uuden loma-asunnon merkitys vesistön kuormituksen kannalta on häviävän pieni eikä se voi heikentää vesistön tilaa.”

Kaavaselostusta korjattiin mm. vesistöselvitysten sekä kaavan vesistövaikutusten osalta (kaavaselostuksen kohta 5.3).

2.32 Harmaiden vesien käsittely ja rakennuksen korkeusasema

Viitataan kohtaan 2.25.

2.4 Museovirasto

Lisäselvityksiin ei ole tarvetta, kun LV/yl-alueeseen lisätään seuraava määräys: Alueen kaivaminen ja peittäminen on kielletty.

2.5 Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Kortteleiden 2-4 rakennukset sijoittuvat puuston suojaan siten, että ne eivät riko maisemaa. Rannan maisema on vielä suojeltu s-1-merkinnällä. Tavanomaisen lisärakentamisen rajoittamiseen ei ole perustetta.

Kaavaan lisätään seuraava määräys:

Uudisrakentamisen on sopeuduttava luonnonympäristöön. Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että ne eivät muuta luonnonmaisemaa olennaisesti.

2.6 Ympäristö- ja rakennuslautakunnan rakennusvalvonta

Lausunto koskee jätevesien käsittelyä ja rakentamisen korkeusasemaa. Lausunto otetaan huomioon kohdassa 2.25 esitetyllä tavalla.

2.7 Ympäristötarkastaja Aapo Ahola

Ympäristö- ja rakennuslautakunta on päätöksessään 15.8.2018 § 109 yhtynyt ympäristötarkastajan lausuntoon.

Lausunnon mukaan kaavan ”*arviointi vaikutuksista vesistöön ei ole asianmukainen eikä riippumaton... Todellinen asiantuntijan tekemä kokonaisanalyysi tilanteesta puuttuu.*”

Kuulemisen perusteella aikaisempia vesistöselvityksiä täydennettiin uusilla vesinäytteillä sekä kaavan vesistövaikutusten arvioinnilla: Lausunto Raaseporin kaupungissa sijaitsevan Kuivas-ton Lillsjön nimisen merenlahden kuormitusherkkyydestä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry 28.2.2019.

Lausunnon esitetään harhaanjohtavasti, että rakennuspaikkojen vähennykset on tehty Pollackfladanin puolella. Rakennuspaikat on poistettu Lillsjönin alueelta (kaavaselostuksen kohdat 3.5 ja 3.6).

Pesu- ja talousvesien käsittelyä koskevaa määrystä on korjattu (kohta 1).

Lausunnon mukaan: ”*On huomattavan todennäköistä, että vesistön tila huononee entisestään, jos kaavaluonnoksen mukainen lisärakentaminen tehdään.*”

LUVY:n lausunnossa (28.2.2019) todetaan tähän liittyen seuraavaa (kaavaselostuksen kohta 5.32):

”*Asianmukaisesti hoidetun ja muuhun kuin vesikäymälään perustuvan loma-asutuksen kuormittava merkitys on hyvin pieni vesistön sisäiseen kuormitukseen ja mereltä tulevaan kuormitukseen nähden. Kahden uuden loma-asunnon merkitys vesistön kuormituksen kannalta on häviävän pieni eikä se voi heikentää vesistön tilaa.*”

2.8 Caruna

Ei esitetty huomautettavaa.

2.9 Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

Lausunto tarkoittaa kaavan toteuttamista.

3 MIELIPITEET

3.1 Mieli pide 1 (28 allekirjoittajaa)

3.2 Mieli pide 2

Mielipiteet koskevat kaavan liian korkeaa mitoitusta, selvitysten riittämättömyyttä ja puutteellista vaikutusten arviointia. Kaavaa ei tulisi hyväksyä. Näiltä osin viitataan soveltuvin osin kohtien 2.2 ja 2.7 vastineeseen.

Helsinki 19.11.2019

Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liite 7 Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	27.11.2019
Kaavan nimi	Bonviken ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	08.01.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	50,2295	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	50,2295
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 3,57

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 6 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	50,2295	100,0	1060	0,00	50,2295	1060
R yhteensä	4,2274	8,4	1060	0,03	4,2274	1060
L yhteensä	0,0654	0,1			0,0654	
S yhteensä	19,9517	39,7			19,9517	
M yhteensä	25,9850	51,7			25,9850	

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	50,2295	100,0	1060	0,00	50,2295	1060
R yhteensä	4,2274	8,4	1060	0,03	4,2274	1060
RA	4,2274	100,0	1060	0,03	4,2274	1060
L yhteensä	0,0654	0,1			0,0654	
LV	0,0423	64,7			0,0423	
LP	0,0231	35,3			0,0231	
S yhteensä	19,9517	39,7			19,9517	
SL	19,9517	100,0			19,9517	
M yhteensä	25,9850	51,7			25,9850	
M	19,7894	76,2			19,7894	
MY	6,1956	23,8			6,1956	