

Lövholmen ranta-asemakaava

Kaavan laatijan vastine kaavaluonnoksen lausuntoihin

15.1.2019

ELY-keskus

- Maanomistajien oikeudenmukaisen käsittelyn ja rakentamattoman vapaan rantaviivan arvioimiseksi mitoituksessa on otettava huomioon myös ne emäkiinteistöjen osat, jotka sisältyvät Bromarvin osayleiskaavaan.
- Vesihuolto tulee käsitellä kaavassa.
- Määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta tulee sisällyttää kaavamääräyksiin.
- Lintuinventointi on tehty liian myöhänä ajankohtana ja useimpien meri- ja rantalintujen osalta inventointi on tehtävä vähintään 2-3 kertaa ja eri ajankohtina. Käytetty inventointimenetelmä soveltuu lähinnä laajojen alueiden selvittämiseen eikä anna riittävän tarkkaa tulosta ranta-asemakaavaa varten.
- Uhanalaisia luontotyyppisiä ei ole tarkasteltu ja selvitys on tältä osin täydennettävä.
- Luontodirektiivin liitteen IVa lajien esiintyminen on huomioitu, mutta tämä ei käy ilmi tulosten tarkastelussa.
- Maastotöiden ajankohta ei ole sopiva esim. viitasammakon, liito-oravan ja sudenkorentojen tai lepakkojen selvittämiseen.
- Luontoinventoinnin kuvat 14 ja 18 tulee jättää korttelialueiden ulkopuolelle.
- Maisematyön luvanvaraisuutta koskeva määräys voidaan osoittaa MY- ja S-alueille mikäli katsotaan tarpeelliseksi.

Vastine

- Osayleiskaavassa on arvioitu yleiskaava-alueeseen sisältyvät alueet ja tällöin on ollut velvollisuutena ottaa huomioon MRL:n sisältövaatimukset maanomistajien tasapuolisen käsittelyn ja vapaan rantaviivan osalta. Ei voida ajatella että rakennusoikeutta olisi siirretty yleiskaava-alueen ulkopuolelta eikä sitä, että käyttämätöntä rakennusoikeutta olisi jäänyt osoittamatta yleiskaava-alueella, mikä voitaisiin käyttää myöhemmässä vaiheessa yleiskaava-alueen ulkopuolella. Näin ollen yleiskaavan ratkaisut eivät myöskään voi vaikuttaa ranta-asemakaava-alueeseen. Yleiskaavaratkaisua tarkasteltaessa yleisarvio on että emäkiinteistöjen alueella rantaviivan pituus huomioon ottaen rakennusoikeutta on osoitettu lähinnä pidättyväisesti eikä runsaskätisesti.
- Vesitaloutta käsitellään kaavassa.
- Alinta rakennuskorkeutta koskeva määräys sisällytetään kaavamääräyksiin.
- Luontoinventointia varten oli käsillä kaavaluonnos, josta ilmeni kaikki rakentamiseen osoitettavat alueet (RA) ja ne alueet, joiden maankäyttö kaavan seurauksena ei muutu (M, MY). MRL:n mukaan selvitykset tulee tehdä siinä laajuudessa kuin kaavan tarkoitus sen vaatii. Ranta-asemakaava ei aiheuta minkäänlaisia muutoksia muiden alueiden kuin rakennuskortteleiden osalta. Näin ollen ei voida vaatia, että ne alueet, johon kaavalla ei ole vaikutuksia inventoidaan laajemmin kuin yleisellä tasolla. Ne alueet, jotka inventoinnissa on todettu arvokkaiksi, on merkitty luontoalueiksi, jossa esiintyy luonnontilassa säilytettävää kasvustoa. Tämä antaa riittävän suojelun kaikille lajeille.

- Luontoinventoinnin kuvioita 14 ja 18 koskeva selostus eivät todenna että kaavaluonnokseen osoitetut korttelit vaarantaisivat olennaisia öipmtparvpkia. Kuviot käsittävät kaksi kolmannesta saaren rantaviivasta ja muilta osin (kuv. 15 ja 16) ranta soveltuu olennaisesti huonommin rakennuspaikoiksi.
- Maisematyön luvanvaraisuus osoitetaan kaupungin ohjeistuksen mukaisesti s-alueille.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

- Rakennusten maisemakuvaan vaikuttavat tekijät voitaisiin täydentää yksityiskohtaisemmin.
- Kaavamääräyksiin tulee lisätä maininta, että rakentamattomien tontinosat tulee säilyttää puuostoisina/luonnontilassa.

Vastine

- Kaavaehdotusta täydennetään lausunnon näkemyksiä mukaisilla määräysmuotoiluilla.

Museovirasto

- Ei huomautettavaa.

Kaavoituslautakunta

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulisi osoittaa kaavan ulkopuolinen vaikutusalue.
- Suunnittelualue tulisi rajata maakunakaavaotteeseen.
- Kaavoitusprosessia tulee päivittää.

Vastine

- Kaavaa täydennetään lausunnon mukaisesti.

Kaupunginhallitus

- Esitetty rakennuspaikkojen sijoittaminen saattaa heikentää saaren virkistysarvoja. Rakennuspaikkojen sijoittamista tulisi harkita uudelleen ja niiden vaikutus saaren virkistyskäyttöön arvioida kaavaehdotukseen.
- Lähes kaikkien rakennuspaikkojen rakennusalat sijaitsevat vain n. 20 metrin päässä rantaviivasta. Rakennusjärjestyksen mukaan rakennus tulee sijoittaa vähintään 40 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Saunarakennuksen etäisyys on oltava vähintään 15 metriä. Rakennusalojen sijoittamisessa tulisi huomioida rakennusjärjestys ja siitä poikkeaminen perustella kavaselostuksessa.

Vastine

- Virkistyskäyttö arvioidaan kaavaehdotuksessa. Alueella ei ole ranta-asemakaavan laatimista ohjaavaa yleiskaavaa. Voimassa olevassa maakuntakaavassa tai maakuntakaavan 2050 luonnoksessa ei Lövholmenin osalta eikä muiltakaan osin kaava-alueita ole minkäänlaista virkistysaluemerkintää. Vertailuna voidaan todeta, että kaupunki on tehnyt aloitteen kaupungin omistaman Tovö-Risö-alueen maakuntakaavan virkistysalueiden poistamiseksi

tavoitteena laatia Tammisaaren saaristoyleiskaavan ao. virkistysalueille ranta-asemakaava. Kaupunginhallituksen kokouspöytäkirjan 15.1.2018 § 15 mukaan taloussuunnitelmassa 2019–2020 tulee osana ajanjakson toimenpideohjelmaa kaavoituksella valmistaa 15–20 kiinnostavaa rakennuspaikkaa esim. saaristossa tavanomaisen tonttituotannon lisäksi kaupungin talouden tasapainottamiseksi. Loma-asutustonttien myyminen voimassa olevan oikeusvaikutteisen yleiskaavan virkistysalueilta tarkoituksena tasapainottaa kaupungin taloutta ei ole sopusoinnussa sellaisen vaatimuksen kanssa, että yksityisomistuksessa olevien saarten virkitysarvo erityisesti pitäisi ottaa huomioon ranta-asemakaavaa laadittaessa aluella, jossa ylemmän asteen kaavassa ei ole asiaa ohjaavia merkintöjä.

- Poikkeavuudet rakennusjärjestyksen määräyksistä perustellaan kaavaehdotuksessa.