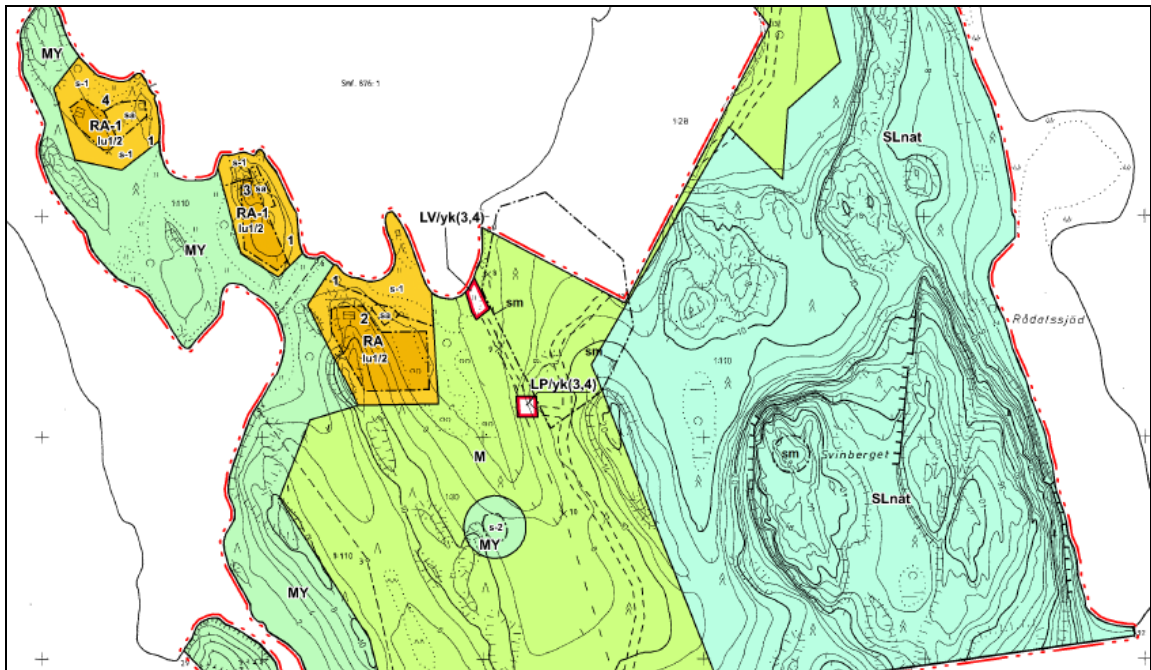


RAASEPORI

BONVIKEN

RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS



19.11.2019 Täydennetty 5.1.2021

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

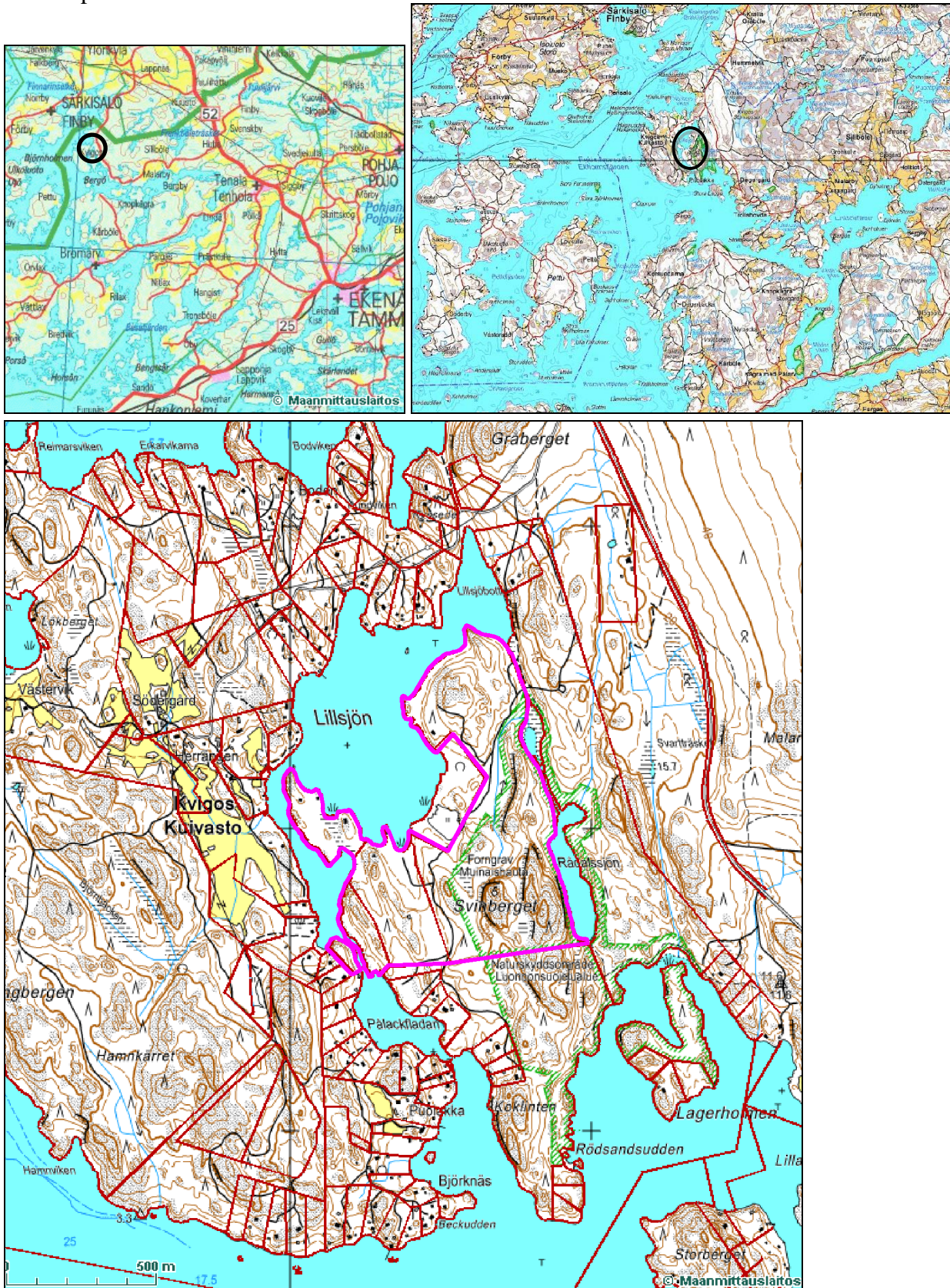
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 1-30.6.2020

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 | 14 |
| 3.41 | Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet | 14 |
| 3.42 | Maanomistajan asettamat lähtökohdat ja tavoitteet..... | 14 |
| 3.5 | Laillistumatta jäänyt kaava..... | 15 |
| 3.6 | Kaavaluonnos ja kaavaehdotus | 15 |
| 4 | RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS | 16 |
| 4.1 | Mitoitus | 16 |
| 4.11 | Emätilatarkastelu | 16 |
| 4.12 | Muunnettu rantaviiva | 16 |
| 4.13 | Pinta-alan merkitys..... | 17 |
| 4.14 | Kaavan mitoitus..... | 17 |
| 4.2 | Aluevaraukset..... | 18 |
| 4.21 | Korttelialueet..... | 18 |
| 4.22 | Luonnonsuojelualueet | 19 |
| 4.23 | Maa- ja metsätalousalueet | 19 |
| 4.24 | Kulkuyhteydet | 19 |
| 5 | KAAVAN VAIKUTUKSET | 19 |
| 5.1 | Suhde maakuntakaavaan | 19 |
| 5.2 | Luontoarvot | 19 |
| 5.3 | Vaikutus vesistöön | 20 |
| 5.31 | Vesistön kuormitusherkkyys | 20 |
| 5.32 | Arvio kahden uuden rakennuspaikan vesistövaikutuksesta | 21 |
| 5.33 | Muut vesistön tilan arviointiin vaikuttavat tekijät..... | 21 |
| 5.331 | Vesistön kokonaismitoitus..... | 21 |
| 5.332 | Vesiensuojelua koskevat määräykset | 21 |

| | | |
|-------|--|----|
| 5.333 | Edellytykset toteuttaa vesihuoltoa koskevat määräykset..... | 21 |
| 5.334 | Ruoppaustarve | 23 |
| 5.4 | Yleinen virkistys | 23 |
| 5.5 | Maisemakuva | 24 |
| 5.6 | Taloudelliset vaikutukset..... | 25 |
| 5.7 | Sosiaaliset vaikutukset | 25 |
| 5.8 | Korkean veden riski | 25 |
| 5.9 | Lillsjönin kokonaismitoitus ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu | 25 |
| 5.10 | Yhtenäinen rakentamaton ranta koko vesistöalueella | 26 |
| 5.11 | Yhteenveto | 27 |

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.

Aiemmissa 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

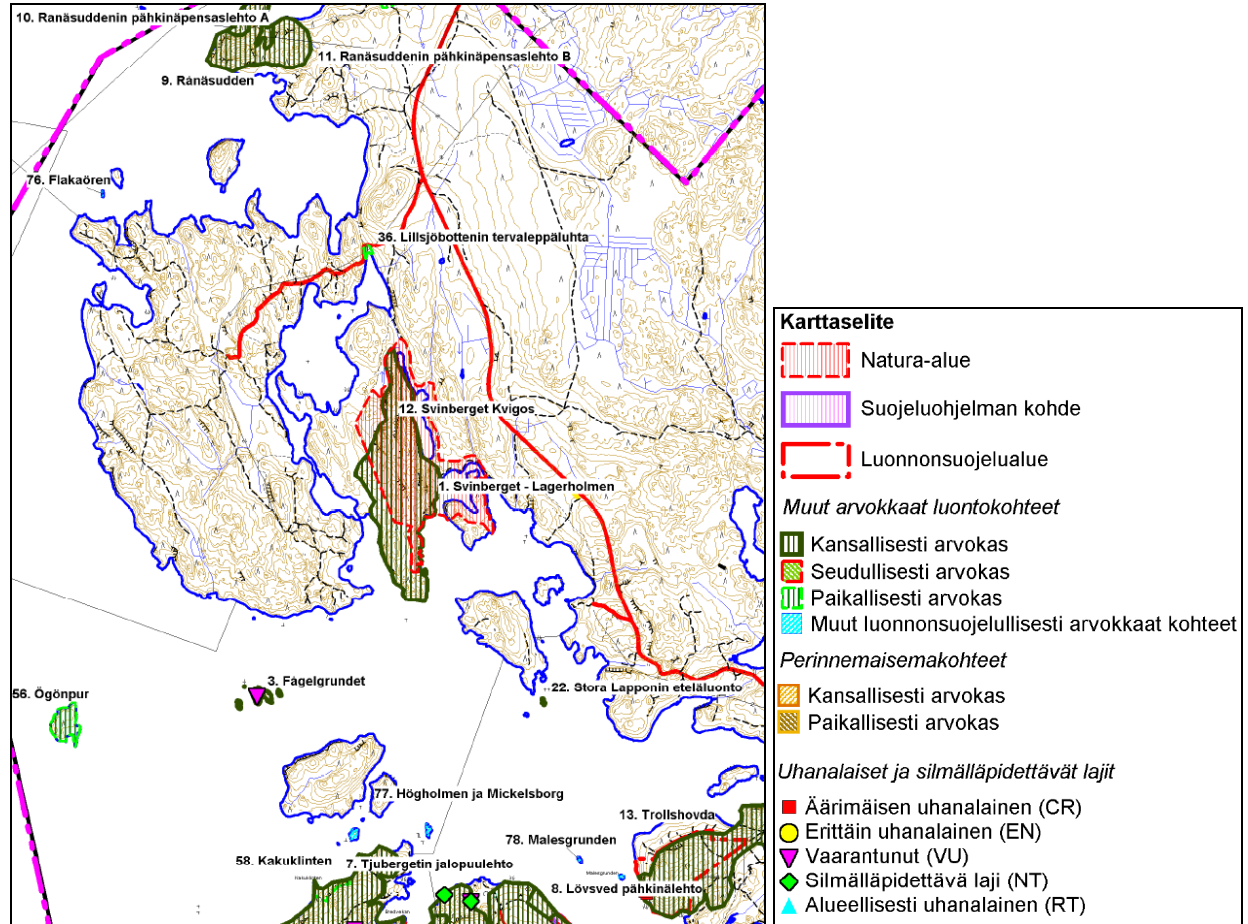
Yleiskaavan laatimiseen on varauduttu luonto- ja maisemaselvityksellä: Lindö-Kvigosin alueen luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelukeskus Oy, 26.2.2008).

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.

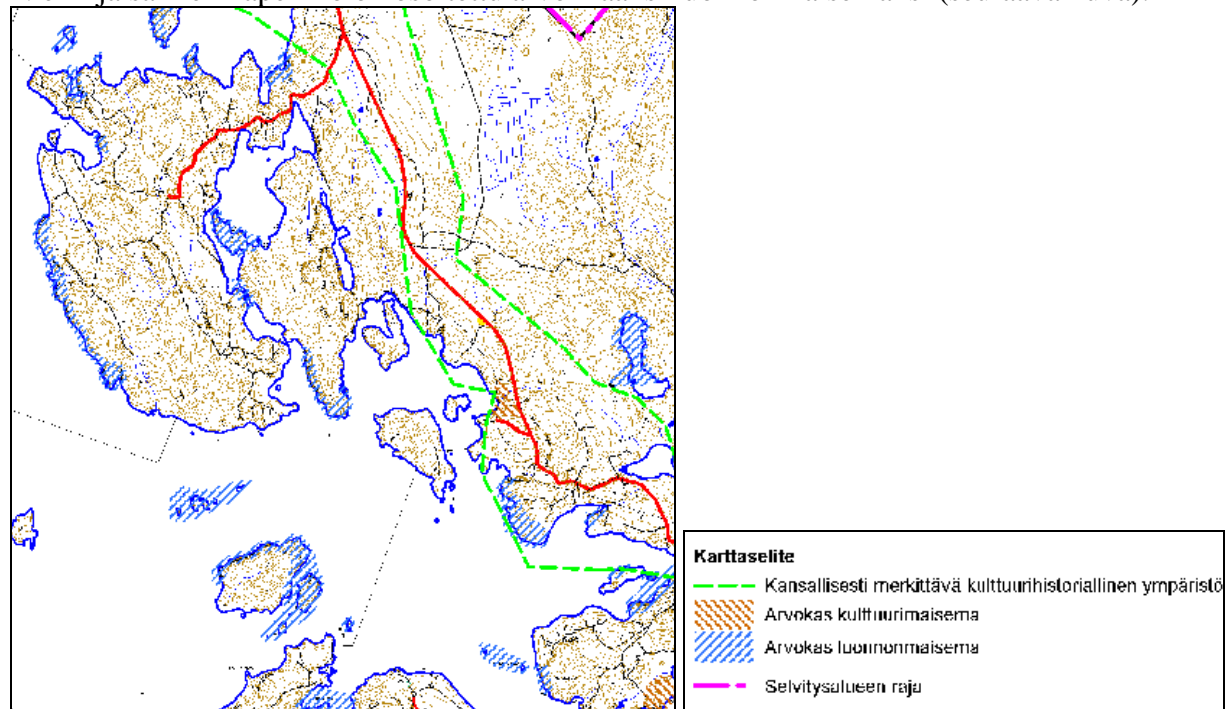
Luonnonoloiltaan arvokkaat alueet



2.114 Maisema ja rakennettavuus

Yleiskaavan laatimiseen on varauduttu luonto- ja maisemaselvityksellä: Lindö-Kvigosin 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.

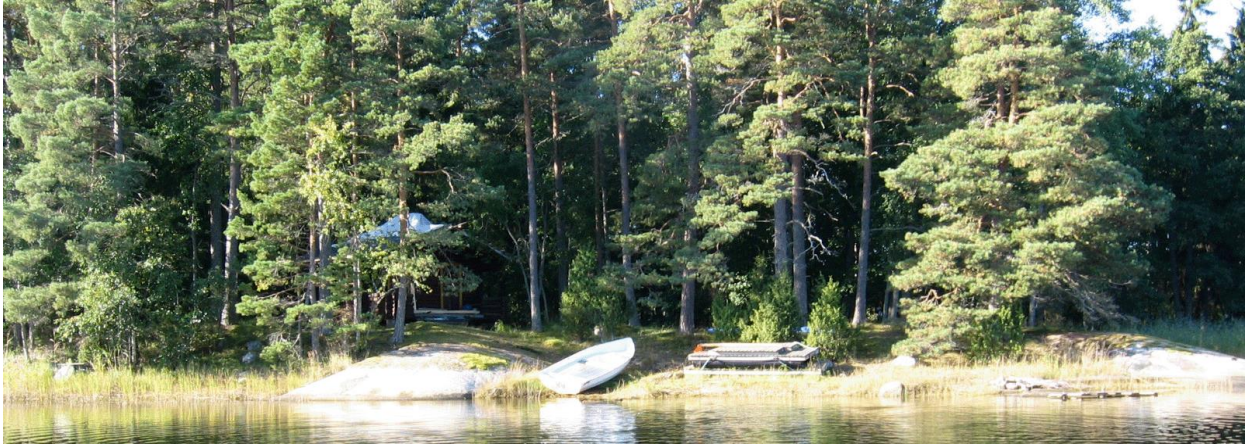
Näkymä korttelin 1 suuntaan



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



Korttelin 4 kohdalla maasto on peitteinen



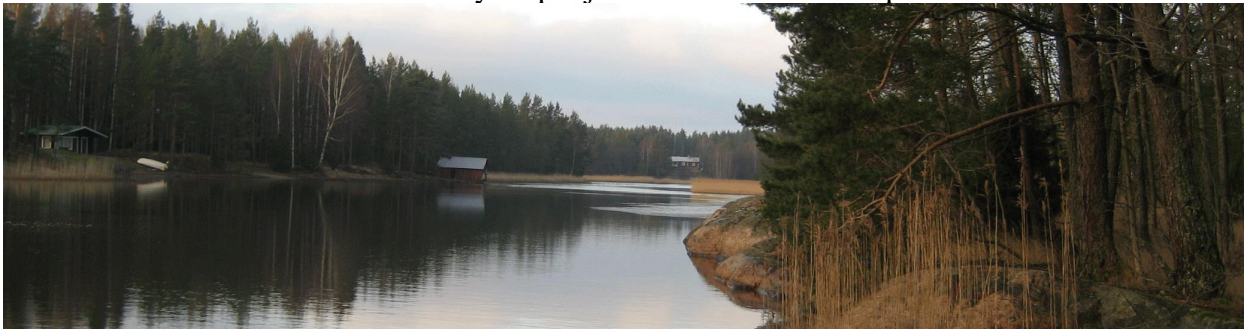
Korttelin 4 kohdalla oleva niemen kärki on kallioinen



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 gloyjärvenä, 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 kuormitusherkkydestä. 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 gloyjärvenä, 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 ulkopuolisen 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 pohjabiooppien 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.

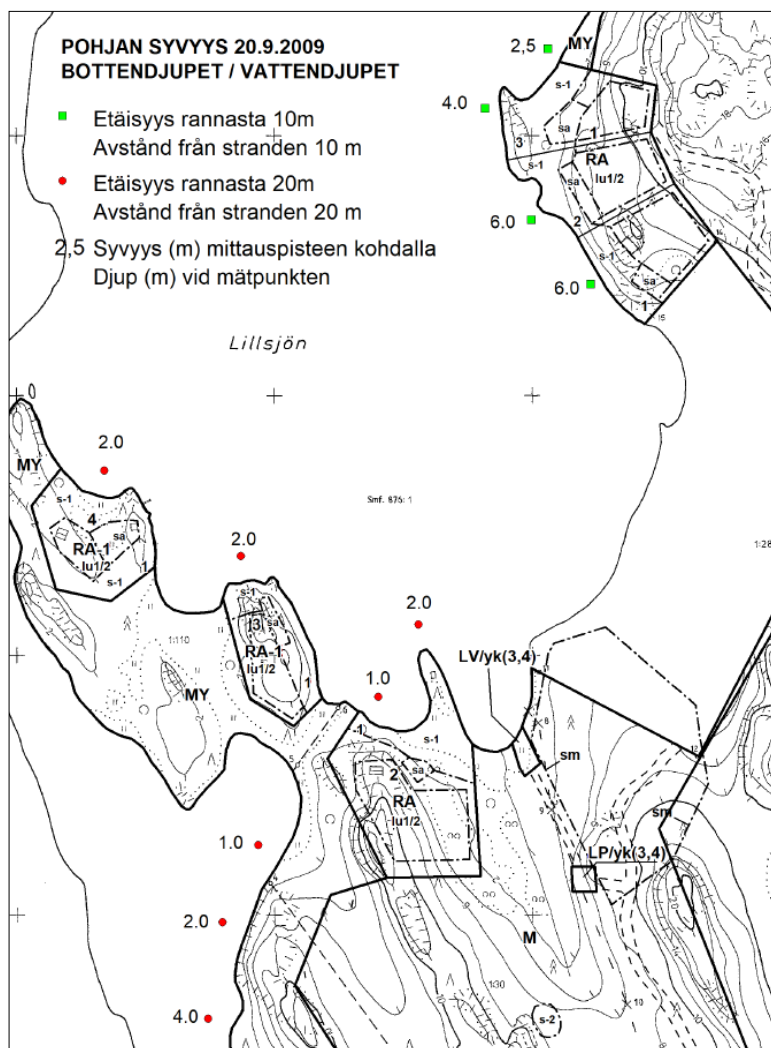
”Pinnanläheiset ravinnepitoisuudet olivat aika tyypilliset suojaiselle merenlahdelle, ja pitoisuudet olivat Lillsjön pisteellä hieman korkeampia kuin Pollackfladanin pisteellä. Lillsjön pisteellä vallitsi hapettomuus pohjan tuntumassa. ...Tämä osoittaa selvästi, että Lillsjön-lahdessa esiintyy sisäistä 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 kar-
toitettu mm. suunniteltujen raken-
nuspaikkojen kohdalta.

Selvitys osoittaa, että suunniteltu-
jen rakennuspaikkojen kohdalla ei
ole ruoppaustarvetta.

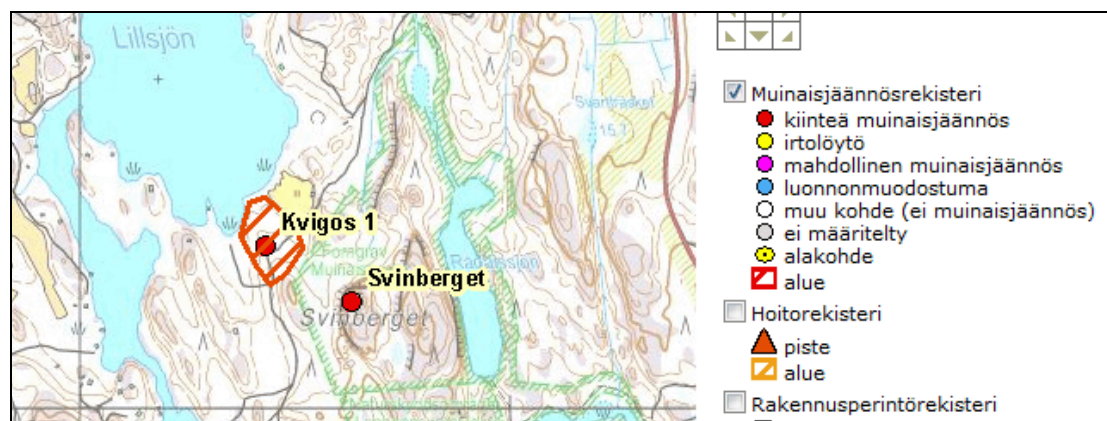
2.13 Rakennettu ympäristö

Muinisjäännökset

Museoviraston lausunnossa 4.11.2010 todetaan seuraavaa: Alueella on tehty arkeologinen inven-
tointi vuonna 2008. Alueella sijaitsee kaksi muinaismuistolailalla rauhoitettua kiinteää muinai-
sjäännöstä:

Svinberget: Pronssikautinen hautaröykkiö.

Kvigos 1: Alueella on 18 maansekaista 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

Valmisteluaineisto/ranta-asemakaavaluonnos

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, Maakuntamuseo, Ympäristö- ja rakennuslautakunnan rakennusvalvonta, Ympäristö- ja rakennuslautakunta, Caruna, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos.

Kaksi mielipidettä jätettiin.

Kaavan laatijan vastine esitettyihin 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 Kivistön Lillsjön nimisen merenlahden kuormitusherkkydestä, 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 toimenpidekiello.
- 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

Ranta-asemakaavaehdotus pidettiin nähtävänä (MRA 27 §) 1-30.6.2020

Lausunnon antoivat:

- Uudenmaan ELY-keskus (kaava täyttää MRL:n sisältövaatimukset, ELY-keskus yhtyy vesistöselvityksessä esitettyyn ja sen johtopäätöksiin, ei huomautettavaa),
- Museovirasto (Länsi-Uudenmaan museo antaa lausunnon),
- Länsi-Uudenmaan museo (ei huomautettavaa),
- Ympäristö- ja rakennuslautakunnan rakennusvalvonta (ei huomautettavaa),
- Ympäristö- ja rakennuslautakunta (korjausesityksiä kaavamääräyksiin).

Yhdeksän muistutusta jätettiin. Niissä esiteiin mm. seuraavia seikkoja:

- Vesistöselvitys on riittämätön. Vesistön olosuhteita ei ole selvitetty riittävästi.
- Suunnittelussa ei ole otettu huomioon, että Lillsjön on flada ja rannikon laguuni.
- Vesistön ekologista tilaa ei ole otettu riittävästi huomioon.
- Rantautumismahdollisuudet (yleinen virkistys) on otettu puutteellisesti huomioon.
- Rakennuspaikan rantamaiseman säilymistä ei ole otettu riittävästi huomioon.
- Kaavan mitoitus on luonnonolojen ja olemassa olevan asutuksen kannalta liian korkea.
- Alueen toteutunut rakentaminen on jo ylittänyt vesistön sietokyvyn rajan,
- KHO:n päätöstä ei ole otettu huomioon.
- Mitoitusperuste ei ole vertailukelpoinen ranta-asemakaavojen ja rantayleiskaavojen kanssa.
- Kaava on maakuntakaavan vastainen.
- Kaava on MRL 73.1 §:n sisältövaatimusten vastainen.
- Rakentamattomaksi laskettu ranta on määritetty liian pitkäksi.
- Vesistön kuormitusherkkyyttä koskevat arviot ovat perusteettomia.

Kaavan laatijan vastine esitettyihin lausuntoihin ja muistutuksiin on esitetty liitteessä 8.

Kuulemisen perusteella kaavaan tehdään seuraavat oleelliset muutokset:

- Poistetaan vierasmajan rakennusoikeus (kortteli 2)
- Loma-asunnon rakennusoikeutta supistetaan 20 kerrosala-m² (korttelit 3 ja 4)
- Katetun terassin enimmäiskokoa supistetaan 20 kerrosala-m² (kaikki rakennuspaikat)
- Talousrakennuksen enimmäiskokoa supistetaan 20 kerrosala-m² (kaikki rakennuspaikat)
- suojelumerkintään s-1 lisätään seuraava määräys (kaikki rakennuspaikat): Alueen maastonmuodot on säilytettävä luonnontilaisina ja puustoa ei saa voimakkaasti harventaa tai kokonaan poistaa. Alueen rantaviivaa ei saa muuttaa kaivamalla, täyttämällä tai pengertämällä.
- LV-alue varataan vain soutuveneille.
- Suojelumerkintään (s-2) lisätään luontotyyppi (metsälehmusmetsikkö). Lisätään seuraava määräys: Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. M-aluetta muutetaan MY-alueeksi.
- Kaavaselostusta täydennetään (mm. kohdat 5.333 ja 5.4).

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:

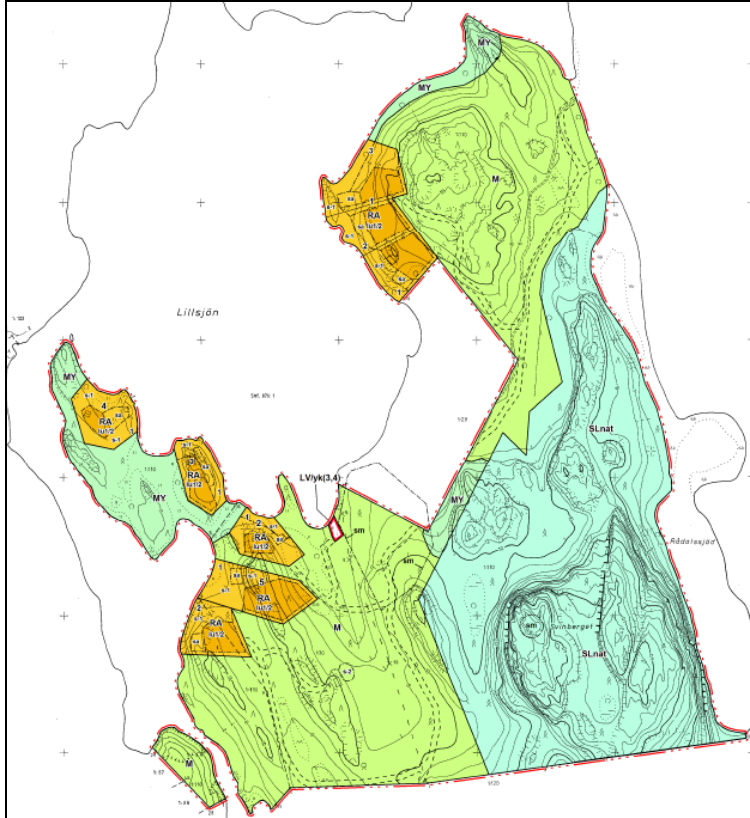
- Uusi rakentaminen sijoitetaan tulvavaara-alueiden ulkopuolelle tai tulvariskien hallinta varmistetaan muutoin.
- Edistetään luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaiden alueiden ja ekologisten yhteyksien säilymistä.
- Huolehditaan virkistyskäyttöön soveltuvien alueiden riittävydestä sekä viheralueverkoston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

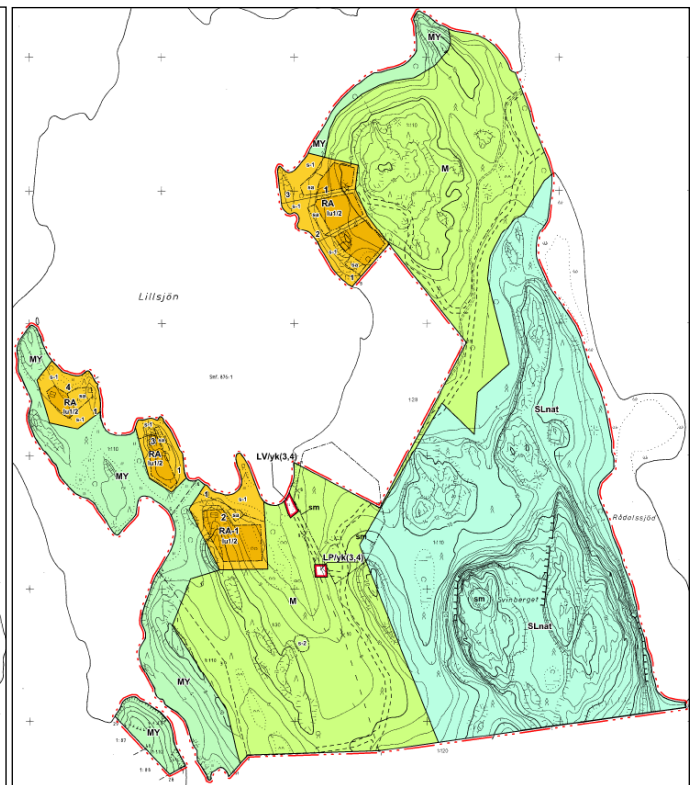
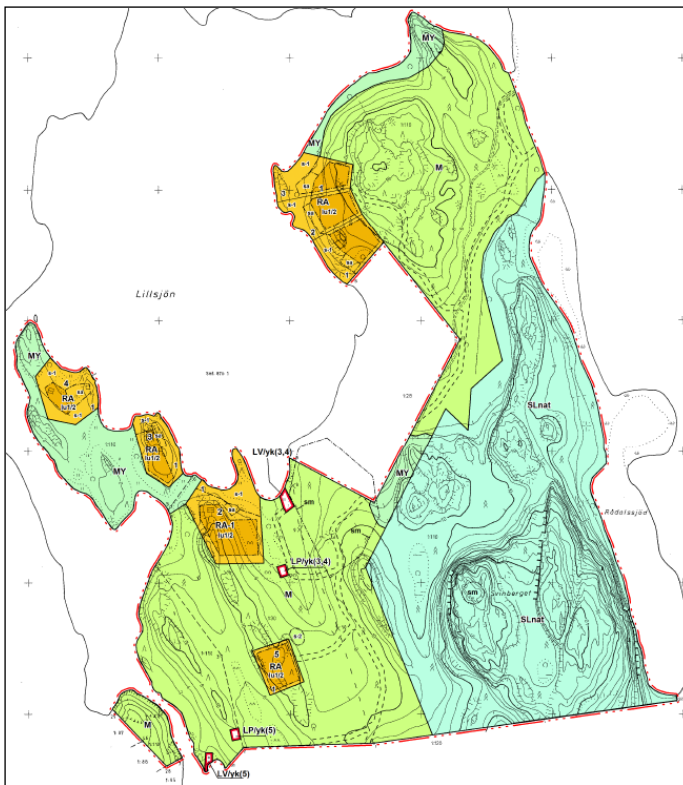
Laillistumatta (KHO 19.12.2016) jääneessä kaavassa oli osoitettu 8 rakennuspaikkaa



3.6 Kaavaluonnos ja kaavaehdotus

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

Nähtävänä ollut (1-30.6.2020) 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 vesistönsosat eivät yleiskaavojen mitoitusperusteiden mukaan vaikuta mitoittavaan rantaviivaan yli 50 m leveissä vesistön osissa.

Luonnonsuojelualueeksi perustetun vesistön (Rådalssjön) rantaviivaa ei lasketa mitoittavaan rantaan.

Muunnettu rantaviiva on esitetty liitteessä 2.

Muunnetun 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 muunnetun 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 muunnetun rantaviivan perusteella.

4.14 Kaavan mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 50,2 ha. Peruskartan rantaviivan pituus on 3570 m. Muunnetun 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). Luonnonsuojelualueeksi perustetun vesistön (Rådalssjön) rantaviivaa ei ole laskettu mitoittavaan (muunnettuun) rantaan.

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 | 19,5395 | 38,9 |
| MY (maa- ja metsätalousalue) | 1678 | 47,0 | 6,4456 | 12,8 |
| 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), (neljä rakennuspaikkaa).

Rakennuspaikan rakennusoikeus on selvästi alhaisempi kuin mitä Raaseporin rakennusjärjestys (vyöhyke 1) sekä rantayleiskaavat sallivat.

Rakennuspaikalle saa rakentaa:

- Yhden enintään 100 kerros-m²:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 20 m²:n katettu terassi.
- Yhden enintään 30 kerros-m²:n saunarakennuksen, jossa saa olla enintään 15 m²:n katettu terassi.
- Yhden enintään 20 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), (kaksi rakennuspaikkaa).

Rakennuspaikan rakennusoikeus on selvästi alhaisempi kuin mitä Raaseporin rakennusjärjestys (vyöhyke 1) sekä rantayleiskaavat sallivat.

Rakennuspaikalle saa rakentaa:

- Yhden enintään 80 kerros-m²:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 20 m²:n katettu terassi.
- Yhden enintään 30 kerros-m²:n saunarakennuksen, jossa saa olla enintään 15 m²:n katettu terassi.
- Yhden enintään 20 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 soutuveneille 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 luontoselvityksen (erillinen selvitys 1) liitteessä 2. Rakennuspaikkoihin sisältyvät luonto- ja maisema-arvot on otettu huomioon rakennusalojen sopivalla sijoituksella sekä rakennuspaikoille osoitetulla s-1-merkinnällä.

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

Luontoselvityksessä 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 voimakkaita 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 lasunnon 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

5.331 Vesistön kokonaismitoitus

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.

5.332 Vesiensuojelua koskevat määräykset

Kaavaan sisältyy tiukat vesiensuojelua koskevat määräykset:

- Vesikäymälän rakentaminen ei ole sallittua. Käymäläratkaisuksi suositellaan kuiva-/kompostikäymälää.
- Pesu- ja talousvedet on käsiteltävä imeytyskentän, maasuodattamon tai biologisen harmaavesipuhdistamon avulla siten, että pudistamattomia vesiä ei joudu vesistöön.
- Harmaiden jätevesien käsittelyjärjestelmän alimman rakennuskorkeuden tulee olla 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.

5.333 Edellytykset toteuttaa vesihuoltoa koskevat määräykset

Nykytilanne

Korttelissa 1 on porakaivo ja kantovesi. Muualla on rengaskaivo ja kantovesi. Pesu- ja talousvedet on imeytetty maaperään.

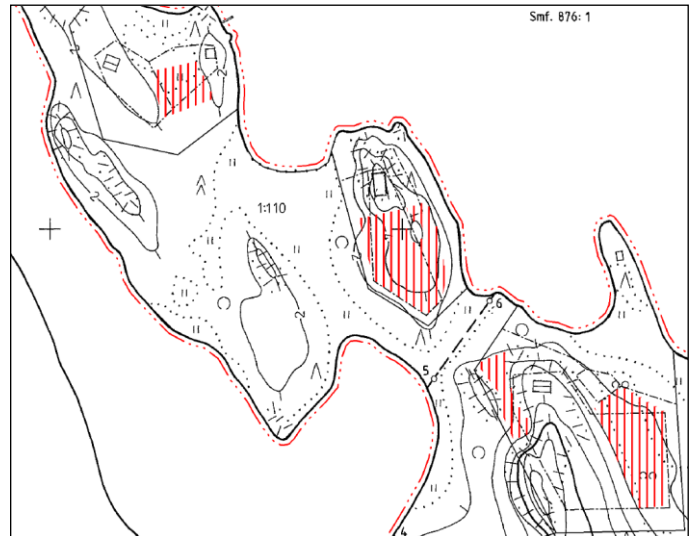
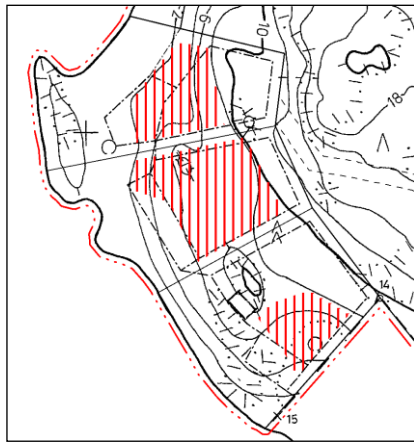
Millään rakennuspaikalla ei ole vesikäymälää. Rakennuspaikoilla on kompostikäymälä.

Vesihuollon toteuttaminen

Vedenhankinta hoidetaan rakennuspaikkakohtaisesti tai usean rakennuspaikan yhteisjärjestelynä porakaivosta tai rengaskaivosta.

Pesu- ja talousvedet voidaan käsitellä kaavamääräyksen edellyttämällä tavalla mm. niillä alueilla, jotka seuraavissa kuvissa on esitetty. Alueet sijaitsevat korkeustason +2.0 (N2000) yläpuolella.

||||| Mahdollinen imeytyskenttä / maasuodattamo
Möjlig infiltreringsfält / markfiltrering



Valokuvia imeytyskentän/maasuodattamon olosuhteista

Kortteli 1



Kortteli 2



Kortteli 3



Kortteli 4



5.334 Ruoppaustarve

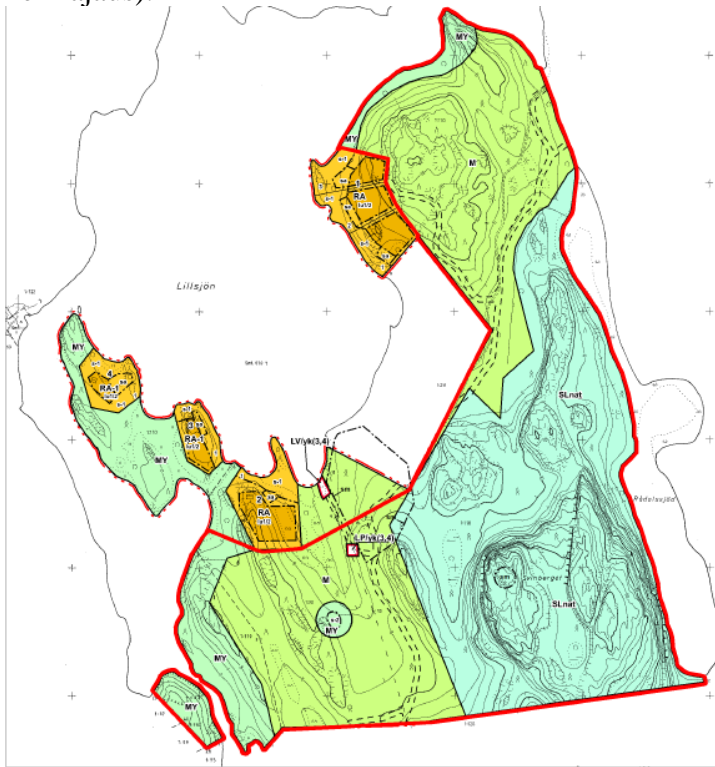
Vesistön syvyys kaavalla suunniteltujen rakennuspaikkojen kohdalla on selvitetty kohdassa 2.12. Selvitys osoittaa, että suunniteltujen rakennuspaikkojen kohdalla ranta on rantautumisen ja uimisen kannalta riittävän syvä siten että ruoppaustarvetta ei ole. Rannan edustalla ei ole myöskään sen käyttöä 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.

Alueelle jää laaja yhtenäinen rakentamaton alue, joka soveltuu hyvin virkistyskäyttöön (punainen raja).



Korttelin 2 eteläpuolelle jää laaja yhtenäinen rakentamaton alue, joka soveltuu hyvin rantautumiseen ja virkistyskäyttöön.



5.5 Maisemakuva

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

Kaikkien rakennuspaikkojen rakennusoikeus on selvästi alhaisempi kuin mitä Raaseporin rakennusjärjestys (vyöhyke 1) sekä rantayleiskaavat sallivat. Kortteleiden 3 ja 4 rakennusoikeus on vielä alhaisempi kuin rakennusoikeus kortteleissa 1 ja 2.

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

Suojeltava alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu. Alueen maastonmuodot on säilytettävä luonnontilaisina ja puustoa ei saa voimakkaasti harventaa tai kokonaan poistaa. Alueen rantaviivaa ei saa muuttaa kaivamalla, täyttämällä tai pengertämällä.

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 kastuesaan 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 Raaseporin 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. Rakentamattomaksi on luettu vain sellaiset kortteleiden ulkopuoliset rannat, jotka jäävät selkeästi pihapiiriin ulkopuolelle. Vesistöalueelle jää 8 yli 150 m pitkää yhtenäistä rakentamatonta rantaosuutta (yhteensä 2877 m). Näistä pisin on n 940 m. Rakentamattoman rannan osuus koko rantaviivasta (6920 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 hyväksytty kaava jäi laillistumatta KHO:n päätöksellä 19.12.2016. Suunnittelun lähtökohtana olivat KHO:n ratkaisun perusteet.

Laillistumatta jääneeseen kaavaan nähden kaavasta on poistettu kaksi rakennuspaikkaa, minkä seurauksena yhtenäinen rakentamaton ranta on lisääntynyt oleellisesti (kohdat 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 (Raasepori) 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
8. Kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja muistutuksiin, ehdotus

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 kuormitusherkyydestä, 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 Rannikovyöhykkeen mitoitusnormi

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

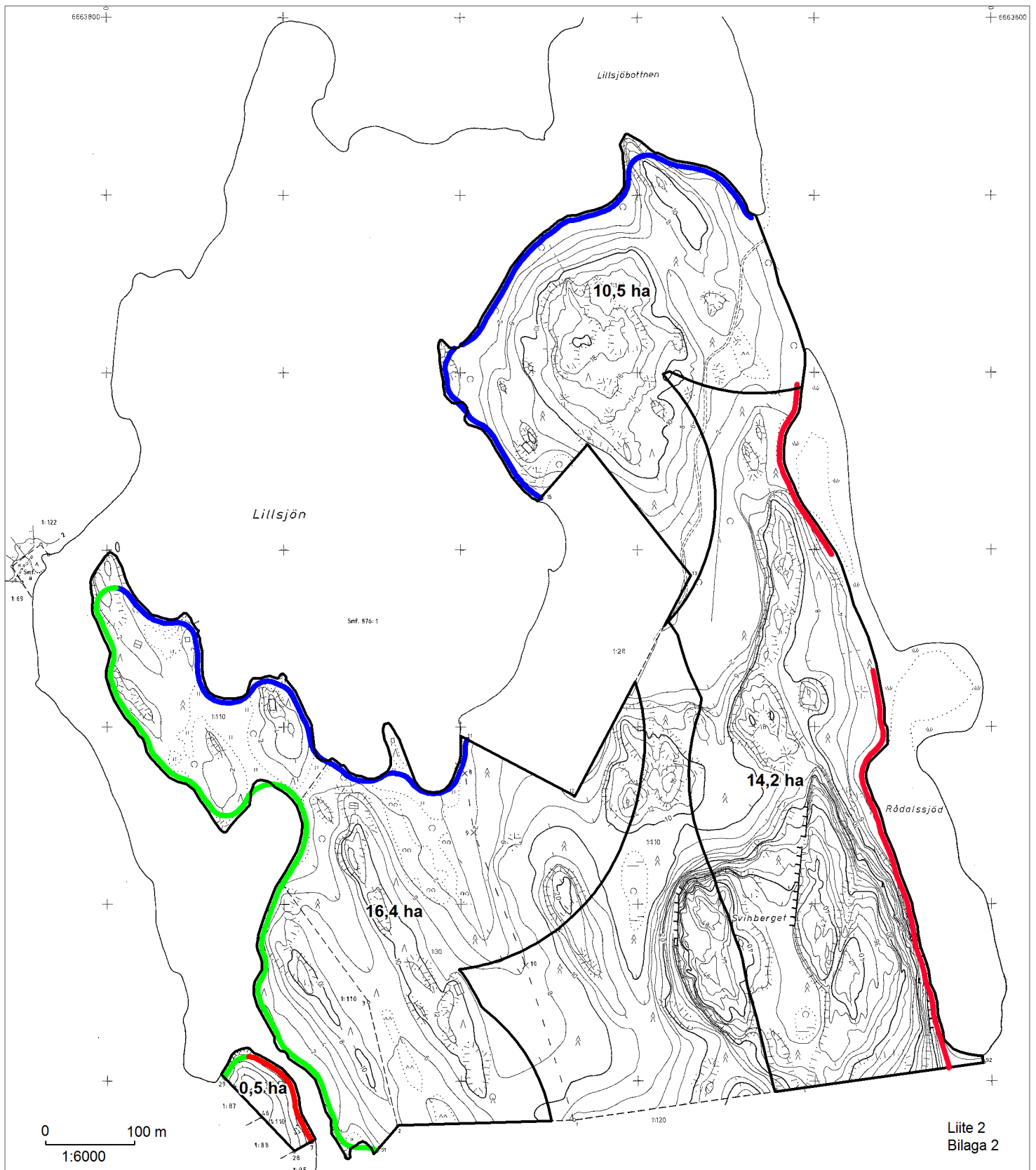
II Sisäsaaristo enintään 1 rakennusoikeus/3,5 ha mitoittavaa maapinta-alaa
enintään 5 rakennusoikeutta/km muunnettua rantaviivaa
III Ulkosaaristo enintään 1 rakennusoikeus/3,5 ha mitoittavaa maapinta-alaa
enintään 4 rakennusoikeutta/km mitoittavaa rantaviivaa
IV Merivyöhyke ei uusia rakennusoikeuksia

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.



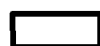
Dimensionering 3,5 byggplatser/km, 1270 m, 4,4 bp.



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

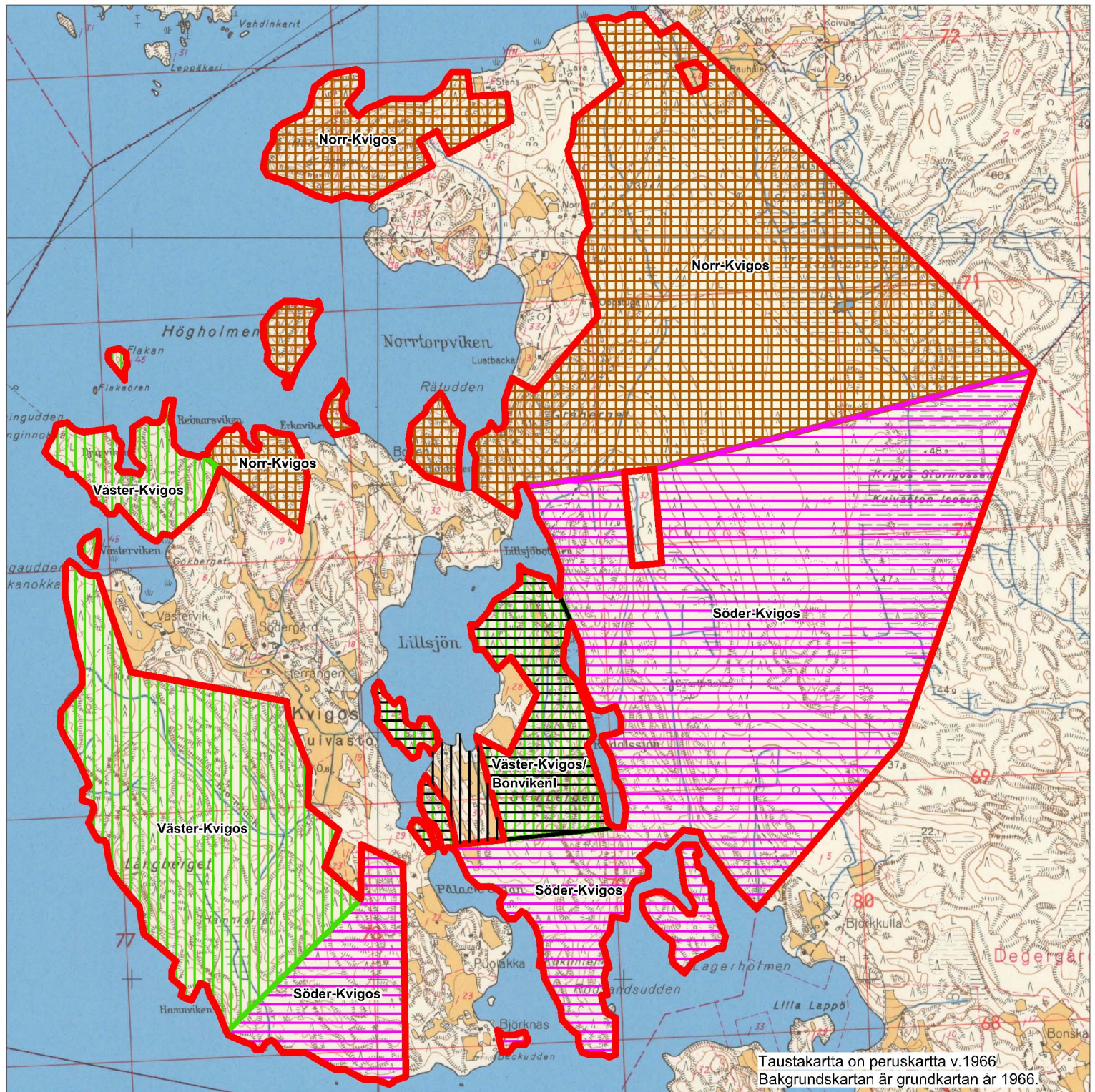


Dimensionering 0 byggplatser/km, 810 m, 0 bp.



Byggrätten 6,3 byggplatser


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




Taustakarta on peruskarta v.1966
Bakgrundskartan är grundkartan år 1966.

EMÄTILAN MUODOSTUMISKETJU MODERFASTIGHETENS FASTIGHETSBIIDNINGSKEDJA


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.

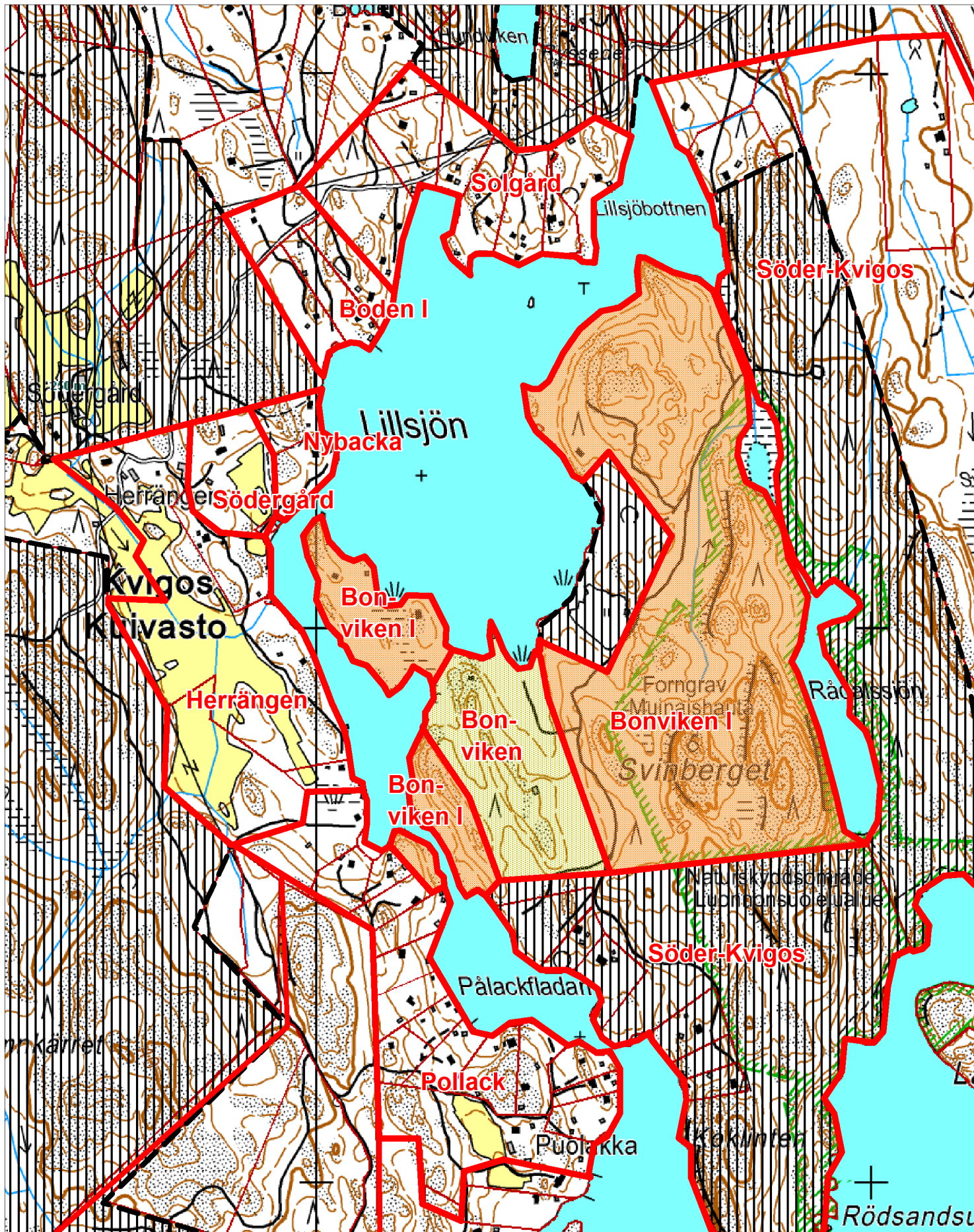
Tila Bonviken1 on uusi emätila.

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**

0 100 400 m

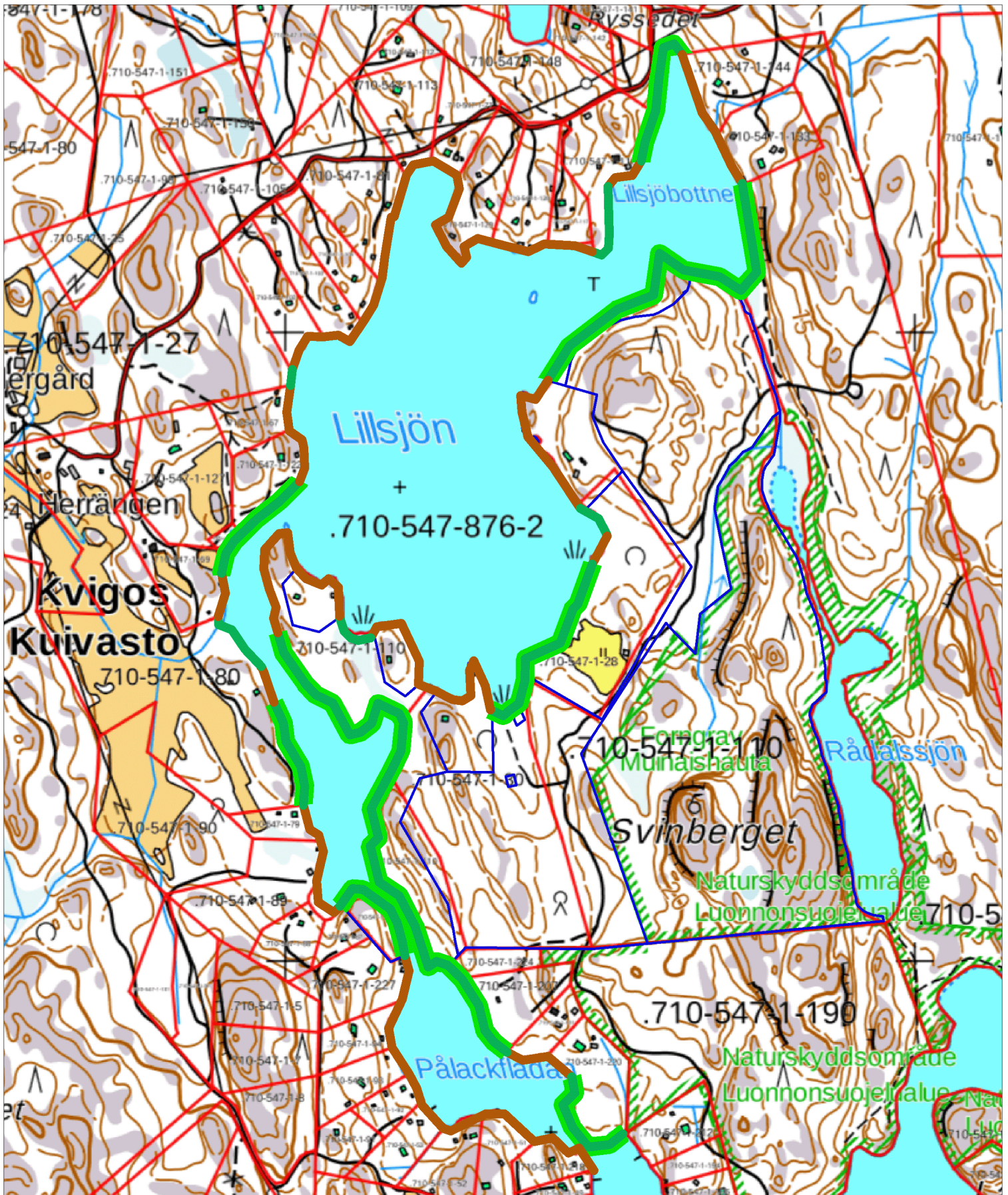


Ranta-asmakaava
Stranddetaljplan



Emätilla 31.12.1959
Moderfastighet 31.12.1959

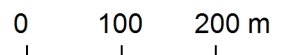
Liite 4
Bilaga 4



**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



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 mitoitusperustetta 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 toisenlaiseen rantaviivan mittaustapaan, vanhat ja uudet kaavat eivät enää ole mitoituslukujen 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 analyysiaineiston 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 Maisematyöluupa

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 Lillsjönin 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 määräystä 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 | 05.01.2021 |
| 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 | 860 | 0,00 | 50,2295 | 860 |
| R yhteensä | 4,2274 | 8,4 | 860 | 0,02 | 4,2274 | 860 |
| L yhteensä | 0,0654 | 0,1 | | | 0,0654 | |
| S yhteensä | 19,9517 | 39,7 | | | 19,9517 | |
| M yhteensä | 25,9850 | 51,7 | | | 25,9850 | |

Alamerkinnyt

| 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 | 860 | 0,00 | 50,2295 | 860 |
| R yhteensä | 4,2274 | 8,4 | 860 | 0,02 | 4,2274 | 860 |
| RA | 4,2274 | 100,0 | 860 | 0,02 | 4,2274 | 860 |
| 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 | 19,5394 | 75,2 | | | 19,5394 | |
| MY | 6,4456 | 24,8 | | | 6,4456 | |

KAAVAN LAATIJAN VASTINE LAUSUNTOIHIN JA MUISTUTUKSIIN

Ranta-asemakaavaehdotus on ollut nähtävänä 1-30.6.2020 välisen ajan.

Lausuntojen ja muistutusten sisällön kaavan laatija on pelkistänyt.

1. KUULEMISEN PERUSTEELLA KAAVAAN TEHTÄVÄT MUUTOKSET

Kuulemisen perusteella kaavaan tehdään seuraavat oleelliset muutokset:

- Poistetaan vierasmajan rakennusoikeus (kortteli 2)
- Loma-asunnon rakennusoikeutta supistetaan 20 kerrosala-m² (korttelit 3 ja 4)
- Katetun terrassin enimmäiskokoa supistetaan 20 kerrosala-m² (kaikki rakennuspaikat)
- Talousrakennuksen enimmäiskokoa supistetaan 20 kerrosala-m² (kaikki rakennuspaikat)
- Suojelumerkintään s-1 lisätään seuraava määräys (kaikki rakennuspaikat): Alueen maastonmuodot on säilytettävä luonnontilaisina ja puustoa ei saa voimakkaasti harventaa tai kokonaan poistaa. Alueen rantaviivaa ei saa muuttaa kaivamalla, täyttämällä tai pengertämällä.
- LV-alue varataan vain soutuveneille.
- Suojelumerkintään (s-2) lisätään luontotyyppi (metsälehmusmetsikkö). Lisätään seuraava kaavamääräys: Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. M-aluetta muutetaan MY-alueeksi.
- Kaavaselostusta täydennetään (mm. kohdat 5.333 ja 5.4).

2 LAUSUNNOT

2.1 Uudenmaan liitto

Heli Vauhkonen: Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa.

2.2 Uudenmaan ELY-keskus

Lausunto

Vesistön tila ja sietokyky

- 28.2.2019 tehdyn selvityksen mukaan voidaan yleisesti 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 arvion näin suppean analyysiaineiston perusteella.
- Vesistö ns. 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.

- 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 ennalta arvioiden voi heikentää vesistön tilaa.

ELY-keskus yhtyy edellä mainitussa selvityksessä esitettyyn ja sen johtopäätöksiin, eikä ELY-keskuksella ole siihen lisättävää.

ELY-keskus toteaa muilta osin, että kaavaehdotusta on täydennetty ELY-keskuksen luonnoksesta annetun lausunnon mukaisesti, ja katsoo, että nyt esitetty kaavaratkaisu määräyksineen ottaa riittävästi huomioon ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset (MRL 73 §).

2.3 Museovirasto

Lausunto

Länsi-Uudenmaan museo antaa lausunnon.

2.4 Länsi-Uudenmaan museo

Lausunto

Ei huomautettavaa.

2.5 Ympäristö- ja rakennuslautakunnan rakennusvalvonta

Lausunto

Ei huomautettavaa.

2.6 Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Lausunto

- Lautakunta pitää hyvänä, että kaavamateriaalia on täydennetty asianmukaisilla arvioilla kuormitusherkyydestä ja kaavan aiheuttamista ruoppaustarpeista.
- Neljästä olemassa olevasta rakennuspaikoista kolme sijaitsevat maisemallisesti arvokkaalla kapealla niemellä. On tärkeää, että näiden rakennuspaikkojen mitoitus ja muut määräykset sopeutetaan huolellisesti maisemaan ja ympäristöön. Korttelin 3 rakennuspaikka sijaitsee erityisen herkällä paikalla kapean kumpareen päällä. Tälle korttelille tulisi maisemansuojellisuudesta syistä osoittaa vähemmän kuin 100 m² rakennusoikeutta, ja myös kaavassa sallittu 40 m²:n katettu terassi on liian suuri tällaiseen paikkaan.
- Kaava-aineistossa tulisi tarkemmin tarkastella jäteveden käsittelyn edellytyksiä rakennuspaikoilla, erityisesti korttelissa 3. Mikäli harmaiden jätevesien asianmukaiseen käsittelyyn ei ole edellytyksiä, tulee antaa tarvittavat määräykset rakennuspaikan vesihuollosta (esim. juokseva vesi ei sallittu).
- Talousvesien käsittelyä koskeva yleinen määräys on ehdotetussa muodossaan tarpeeton ja tulisi poistaa. Kiinteistön jätevesien yleisestä puhdistusvelvollisuudesta on säädetty ympäristönsuojelulaisissa, joten tästä asiasta ei ole syytä määrätä kaavamääräyksessä. Kaavamääräyksessä ei myöskään ole syytä määrätä puhdistukseen käytettäviä teknologisia vaihtoehtoja tarkasti, sillä menetelmät voivat ajan myötä kehittyä, ja hyväksyttävä puhdistusmenettely määräytyy ympäristönsuojelulain ja -asetusten mukaisesti. Jätevesien käsittelyjärjestelmän rakentaminen ratkaistaan lupaprosessissa maankäyttö- ja rakennuslain mukaisesti, joten myös määräys: ”Jätevesien käsittelystä tulee laatia suunnitelma, joka on hyväksyttävä kunnan viranomaisilla ennen rakentamiseen ryhtymistä” tulee poistaa.
- Kaavassa osoitetun s-1 osa-alueen rajausta tulee selvittää, jotta sen sijainti erottuu saunalle

varatusta rakennusalaista.

- Osa-alueen s-1 kaavamääräys on liian tulkinnanvarainen ja sitä tulee tarkentaa. Määräykseen tulee lisätä: ”Alueen maastonmuodot on säilytettävä luonnontilaisina ja puustoa ei saa voimakkaasti harventaa tai kokonaan poistaa. Alueen rantaviivaa ei saa muuttaa kaivamalla, täyttämällä tai pengertämällä.”
- Osa-alueen s-2 määräyksessä olisi syytä mainita, mikä luonnonsuojelulain luontotyyppi on kyseessä. Määräykseen tulisi myös lisätä: ”Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu.” Rajausta vaikuttaa hyvin suppealta, joten luontotyypin säilymiseksi olisi harkittava pienen suojavyöhykkeen lisäämistä rajaukseen.
- Venevalkama-alueen LV/yk määräyksessä on epäselvää, mitä tarkoitetaan ”alueen peittämisellä”. Mikäli määräys koskee maantäyttöä, muutettava muotoon ”täyttäminen”.
- Tarkennettava määräysten muotoilua seuraavasti: ”Harmaiden jätevesien käsittelyjärjestelmän alimman rakennuskorkeuden tulee olla vähintään +1,7 m (N2000)”

Vastine

Maisematekijät otetaan huomioon seuraavilla muutoksilla:

- Poistetaan vierasmajan rakennusoikeus (kortteli 2).
- Loma-asunnon rakennusoikeutta supistetaan 20 kerrosala-m² (korttelit 3 ja 4).
- Katetun terassin enimmäiskokoa supistetaan 20 kerrosala-m² (kaikki rakennuspaikat).
- Talousrakennuksen enimmäiskokoa supistetaan 20 kerrosala-m² (kaikki rakennuspaikat)
- suojelumerkintään s-1 lisätään seuraava määräys (kaikki rakennuspaikat): Alueen maastonmuodot on säilytettävä luonnontilaisina ja puustoa ei saa voimakkaasti harventaa tai kokonaan poistaa. Alueen rantaviivaa ei saa muuttaa kaivamalla, täyttämällä tai pengertämällä.

Vesihuoltoa koskevat yksityiskohtaiset määräykset perustuvat siihen lausuntoon, minkä ELY-keskus antoi kaavaluonnoksesta (lausunto 21.5.2018). Jätevesien käsittelyä koskevien määräysten poistaminen voisi vaarantaa kaavan laillisuuden. Harmaita jätevesiä koskeva määräys täsmennetään esitettyyn muotoon: Harmaiden jätevesien käsittelyjärjestelmän alimman rakennuskorkeuden tulee olla vähintään +1,7 m (N2000).

Kaavaselostusta täydennetään (kohta 5.333)

Osa-alueen s-1 rajausta selvennetään.

Suojelumerkintään (s-2) lisätään luontotyyppi (metsälehmusmetsikkö). Lisätään seuraava määräys: Alueella ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että luontotyypin ominaispiirteiden säilyminen vaarantuu. M-aluetta muutetaan MY-alueeksi.

Venevalkama-alueen LV/yk määräys perustuu muinaisjäännöksen suojeluun (Länsi-Uudenmaan museon lausunto). Määräystä täydennetään siten, että LV-alue varataan vain sou-tuveneille.

3 MUISTUTUKSET

Yhdeksän muistutusta jätettiin. Eri muistutuksissa on esitetty samoja perusteita. Vastine annetaan perusteiden mukaisesti ryhmiteltynä.

3.1 Fladaa koskeva väite

- Suunnittelussa ei ole otettu huomioon, että Lillsjön on flada.

Vastine

- Kaavaselostuksesta (kohdat 2.113 ja 2.12) ilmenee, että Lilljön ei ole flada vaan meren lahti.
- HAO on päätöksessään 3.12.2015 todennut seuraavaa: Kaava-asiakirjoissa esitetyn ja tältä osin riittävänä pidettävän selvityksen perusteella kaupunginvaltuuston päätöksessä on voitu katsoa, ettei kysymyksessä oleva merenlahti ole flada.

3.2 Vesistöselvityksen riittävyys ja vesistön olosuhteiden huomioonotto kaavassa

- Vesistöselvitys on riittämätön. Vesistön olosuhteita ei ole selvitetty riittävästi.
- Vesistön ekologista tilaa ei ole otettu riittävästi huomioon.
- Kaavan mitoitus on luonnonolojen ja olemassa olevan asutuksen kannalta liian korkea.
- Alueen toteutunut rakentaminen on jo ylittänyt vesistön sietokyvyn rajan.
- Vesistön kuormitusherkkyyttä koskevat arviot ovat perusteettomia.

Vastine

- Kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus (MRL 9§).
- Lillsjönin veden nykytilaa on selvitetty kolmessa vesistöselvityksessä (kaavaselostus, kohta 2.12).
- Vesistöselvitys 2012: Vesikasvilajisto oli tyypillinen meren sisälahdelle. Havaitut lajit ilmensivät erittäin selvästi ravinteikkaita kasvuolosuhteita.
- Kaavan vaikutuksista vesistön tilaan on laadittu vesistöselvityksiin nojaava arvio (kaavaselostus, kohta 5.3). Selvitys osoittaa 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.
- ELY-keskus totesi lausunnossaan seuraavaa: ELY-keskus yhtyy vesistöselvityksessä esitettyyn ja sen johtopäätöksiin, eikä ELY-keskuksella ole siihen lisättävää.
- Kaavalla on suunniteltu vain kaksi uutta rakennuspaikkaa. Muutos nykytilanteeseen on vähäinen. Kaava nojautuu riittäviin vesistöä koskeviin selvityksiin.

3.3 Rantamaiseman huomioonotto

- Rakennuspaikan rantamaiseman säilymistä ei ole otettu riittävästi huomioon.

Vastine

- Uudet rakennuspaikat sijoittuvat sellaiselle alueelle, johon yleiskaavan maisemaselvityksen perusteella ei liity erityisiä maisema-arvoja.
- Kaikkien rakennuspaikkojen rakennusoikeus on selvästi alhaisempi kuin mitä Raaseporin rakennusjärjestys (vyöhyke 1) sekä rantayleiskaavat sallivat. Kortteleiden 3 ja 4 rakennusoikeus on vielä alhaisempi kuin rakennusoikeus kortteleissa 1 ja 2.

- Rakennuspaikat sijoittuvat metsäiselle alueelle. Rakennusalan ja rannan välinen alue on osoitettu s-1- suojelumerkinnällä, johon lisätään vielä seuraava määräys: Suojeltava alueen osa, jota on hoidettava niin, että maiseman luonne ei oleellisesti muutu. Alueen maastonmuodot on säilytettävä luonnontilaisina ja puustoa ei saa voimakkaasti harventaa tai kokonaan poistaa. Alueen rantaviivaa ei saa muuttaa kaivamalla, täyttämällä tai pengertämällä.

3.4 Yleisen virkistysalueen huomioonotto

- Rantautumismahdollisuudet (yleinen virkistys) on otettu puutteellisesti huomioon.

Vastine

- Kaava-alueella ei ole merkkejä yleisestä virkistyskäytöstä. Kaavalla suunnitellut kaksi uutta rakennuspaikkaa on sijoitettu vapaata rantaa säästämällä olemassa olevan rakennuspaikan viereen.
- Alueelle jää laaja yhtenäinen rakentamaton alue, joka soveltuu hyvin virkistyskäyttöön.
- Kaavaselvityksestä täydennetään (kohta 5.4).

3.5 Mitoitusperusteiden vertailukelpoisuus

- Mitoitusperuste ei ole vertailukelpoinen ranta-asetuskaavojen ja rantayleiskaavojen kanssa.

Vastine

- Rantaviiva on muunnettu samalla menetelmällä kuin Tammisaaren (Raasepori) rantayleiskaavoissa ja yleisesti myös ranta-asetuskaavoissa. Käyttämällä samaa muuntomenetelmää voidaan varmistaa eri kaavojen mitoituksen vertailukelpoisuus.
- Raaseporin yleiskaavoissa on mannerrannoilla 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

3.6 Lain sisältövaatimusten ja KHO:n päätöksen huomioonotto

- Kaava on MRL 73.1 §:n sisältövaatimusten vastainen.
- KHO:n päätöstä ei ole otettu huomioon.

Vastine

- KHO:n päätöksestä (19.12.2016) ilmenee seuraavaa: Bonvikenin ranta-asetuskaavassa 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-asetuskaavan sisältövaatimusten vastainen.
- Laillistumatta jääneeseen kaavaan nähden kaavasta on poistettu kaksi rakennuspaikkaa, minkä seurauksena yhtenäinen rakentamaton ranta on lisääntynyt oleellisesti.
- Kesällä 2018 vesistöalueella tehtiin uusi veden laatua koskeva tutkimus. 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-asutuksen merkitys vesistön kuormituksen kannalta on häviävän pieni eikä se voi heikentää vesistön tilaa."*
- ELY-keskus totesi lausunnossaan seuraavaa: Esitetty kaavaratkaisu määräyksineen ottaa riittävästi huomioon ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asetuskäytön erityiset sisältövaatimukset (MRL 73 §).

3.7 Rakentamattomaksi luettu ranta

- Rakentamattomaksi luettu ranta on määritetty liian pitkäksi.

Vastine

- Rakennettavan ja rakentamattoman rannan osuus koko Lillsjönin-Pälakfladan vesistöalueella on esitetty kaavaselostuksen liitteessä 5. Rakentamattomaksi on luettu vain sellaiset kortteleiden ulkopuoliset rannat, jotka jäävät selkeästi pihapiirin ulkopuolelle.

3.8 Maakuntakaavan ohjausvaikutus

- Kaava on maakuntakaavan vastainen.

Vastine

- Muistutusta ei ole perusteltu
- Ranta-asemakaava ei ole ristiriidassa maakuntakaavan kanssa (kaavaselostuksen kohta 2.21).
- Uudenmaan liitolla ei ole tarvetta lausua kaavasta.

Helsinki 5.1.2021

Pertti Hartikainen
dipl. ins.