

ERIÄVÄ MIELIPIIDE

Kaupunginvaltuusto
Esityslista 09.07.2020/Asianro 4

Asemakaavan muutos ja ensimmäisen asemakaava, kaupunginosa 10, Määrlahti, korttelit 1051–1062 ja näihin rajautuvat katu-, liikenne-, viher- ja vesialueet

1. Koska asemakaavaehdotuksen maankäyttöratkaisut poikkeavat sisällöllisesti päätöspäivänä voimassa olleesta LOTES- osayleiskaavasta, yleiskaava ei ollut ollut riittävästi ohjeena asemakaavaa laadittaessa. Siten asemakaavan muutos voidaan käsitellä vasta LOTES- osayleiskaavan muutoksen saavutettua lainvoiman. MRL 42 §:n mukaan yleiskaava on ohjeena laadittaessa ja muutettaessa asemakaavaa sekä ryhdyttäessä muutoin toimenpiteisiin alueiden käytön järjestämiseksi.

2. Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (10.9.1999/895 , 25 §) määrätään asemakaavan selostuksessa esitettäväksi kaavan vaikutukset talouteen. Kaavan vaikutuksia kaupungin talouteen ei kuitenkaan ole esitetty kaava-asiakirjan liitteenä (51-04-20) olevassa kaavataloudellisessa arvioinnissa kuin pitkälle ajanjaksolle, jossa laskennassa käytetään 30 vuoden pitoaikaa ja tarkastelujaksoa. Kustannuksiksi ilmoitetaan 25 miljoonaa euroa ja tasaisesti 30 vuoden tarkasteluajanjaksolle jaettuna nettovaikutus on silti noin -107 000 €/vuosi, joten hanke on todettu tappiolliseksi. Laskelmat on ilmeisesti tehty ylioptimististen oletusten perusteella, jonka mukaan sinne muuttaa varsin nopealla aikataululla yli 500 asukasta, jotka kaikki maksavat keskimääräiseen yksikkötuloon vuonna 2018 (kunnallisvero ja valtionosuus 4 705 €/asukas ja kiinteistövero 511 €/asukas) perustuvat verot. Laskelmista puuttuvat rahoituskulut, hyvinvointihalli, Loviisan Asunnot Oy:n rakentamat kerrostalot, jolloin kokonaiskulut ja vaikutukset kaupungin ja konsernin talouteen nousevat vielä useilla kymmenillä miljoonilla.

Uuden kaupunkirakenteen toteuttaminen pääosin rakentamattomaan ympäristöön edellyttää merkittäviä investointeja perusinfrastruktuuriin. Kaava-alueen toteuttaminen tehdään kerralla, joten myös sen kustannukset eivät jakaudu usealle vuosikymmenelle. Siten kaavan toteuttamisen vaikutukset jo ennestään merkittävästi alijäämäisen kaupungin talouteen on selvittävä kolmen vuoden ajanjaksolla, joka on myös kuntalain (110 §) edellyttämä ajanjakso valtuuston hyväksymälle taloussuunnitelmalle.

3. Loviisan kaupungilla on jo ennestään tarjota noin 200 tonttia ja lisäksi on

olemassa hyväksytytjät toteuttamattomia asemakaavoja (esim. Hagalundin asemakaava). Kaupungin alueella on lisäksi myytävänä noin 200 vanhaa asuntoa ja kiinteistöä. Siten asemakaavaehdotuksen mukaiselle kaavoittamiselle ei ole tosiasiallista asuntotuotannollista tarvetta, vaan tarve on syntynyt pelkästään asuntomessujen järjestämisestä, jota on perusteltu pääasiassa vain "Loviisan saamisesta kartalle" eli kyse on lähinnä kaupungin mainonnasta. MRL 51 § säättää asemakaavan laatimistarpeesta, että maankäytön ohjaustarvetta arvioitaessa on otettava huomioon erityisesti asuntotuotannon tarve.

4. Asemakaavan muutoksen vaikutukset on käsiteltävä koko Määrlahden alueen eikä vain muutoksen kohteena olevan alueen osalta.

Kaavaehdotuksen mukainen alue ei muodosta tarkoituksenmukaista suunnittelukokonaisuutta, koska kaava-alueen selvitykset eivät kata koko sitä aluetta, jolla asemakaavan toteuttamisella voi olla vaikutusta. Maankäyttö- ja rakennuslain (MRL) 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin, jotka on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia. Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n 1 momentin mukaan kaavan vaikutuksia selvittäessä otetaan huomioon kaavan tehtävä ja tarkoitus, aikaisemmin tehdyt selvitykset sekä muut selvitysten tarpeellisuuteen vaikuttavat seikat. Selvitysten on annettava riittävät tiedot suunnitelman toteuttamisen merkittävien välittömien ja välillisten vaikutusten arvioimiseksi 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön, 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon, 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin, 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen, 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

5. Asemakaavaehdotus mahdollistaa alueella tehtäväksi mittavia maa- ja vesialueilla tehtäviä rakennustöitä, kuten ruoppauksia ja aallonmurtajan sekä kelluvan sillan rakentamisen. Lisäksi alueella tehdään metsän kaatoja. Edellä esitetyn rakentamisen vaikutuksia luontoon (Loviisanlahden vesistö ja veden laatu) ja eläimistöön (muun muassa pieneläimet, kalat, linnut, hyönteiset ja lepakot) ei ole selvitetty LOTES- osayleiskaavan muutosesityksessä riittävällä tavalla. MRL 9 §:n mukaan kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävät suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset.

6. Maankäyttö- ja rakennusasetuksessa (10.9.1999/895, 1 §) määrätään vaikutusten selvittämisestä kaavaa laadittaessa, että selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset mm. veteen, kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon

monimuotoisuuteen. Kaava-asiakirjan liitteessä (51-04-28) olevassa kutu-alue selvitys liittyy Loviisan kaupungin suunnitteilla olevan asuntomessu-alueen ranta- ja vesirakentamistoimien sijoittumiseen hauen lisääntymisaluiden läheisyyteen. Kaavan vaikutusten selvittämisessä ei ole huomioitu Varsinais-Suomen elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksen kalatalousyksikön tekemää päätöstä (Dnro: 3047/5716-2018) kalastuskiellosta, jonka mukaan kaikki kalastus paitsi onkiminen on kielletty ajalla 1.4.2019-30.6.2019 och 1.4.2020-30.6.2020 linjan Monäsudden – satama-alueen pohjoisreuna - pohjoispuolella. Päätös kudunaikaisesta kalastuskiellosta on tehty nimenomaan kuhan suojelemiseksi. Kalatalousalue on hakemuksessaan priorisoitu Loviisanlahden tärkeimmäksi kalastuskieltokohteeksi. Kaavan toteuttamisen vaikutuksia kuhan lisääntymisalueisiin ja kalakantaan ei kuitenkaan ole lainkaan selvitetty. Valtuuston iltakoulussa ja asian käsittelyssä elinkeino- ja infrastruktuurilautakunnassa on vedottu Fortumin tekemään kalaselvitykseen Loviisanlahdella, mutta Fortum ei tee selvityksiä Loviisanlahden pohjukassa, vaan lähinnä Hästholmenin ympäristössä. Kaiken lisäksi kalastuskieltoa ei ole asetettu Hästholmsfjärden-Klobbfjärdenin alueelle, koska alueella on vain muutamia kuhan lisääntymiseen soveltuvia alueita. Kaavan laatijan vääranä ja absurdina ajatuksena on ilmeisesti se, että Loviisanlahden pohjukan tuhoutuvilla kuhan lisääntymisalueilla ei ole merkitystä, koska lisääntymisalueita on vielä jossain muualla.

7. Asemakaavaehdotuksessa esitetyn noin 300 metriä pitkän kelluvan sillan turvallisuutta ja rakenteiden käyttäytymistä eri sääolosuhteissa sekä meriveden pinnankorkeuden vaihteluissa ei ole selvitetty. MRL 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle, turvalliselle ja viihtyisälle elinympäristölle, palvelujen alueelliselle saatavuudelle ja liikenteen järjestämiselle.

8. Asemakaavaehdotuksessa on esitetty kelluvien talojen (9 kpl) korttelialue. Kelluvien talojen turvallisuutta, terveellisyyttä ja rakenteiden käyttäytymistä ympäristöolosuhteiden vaihteluissa, muun muassa meriveden pinnankorkeuden muutoksissa ja talviolosuhteissa meren jäädyttyä ei ole selvitetty. MRL 54 §:n mukaan asemakaava on laadittava siten, että luodaan edellytykset terveelliselle ja turvalliselle elinympäristölle

9. Asemakaavaehdotuksessa esitetyn noin 300 metriä pitkän kelluvan sillan rakenteet ulottuvat paikoin 3 metrin korkeuteen veden pinnasta. Kelluvasta silta häiritsee siten näkymiä Loviisanlahdella ja ei sovellu alueen

historialliseen rakennettuun ympäristöön ja maisemakuvaan jota hallitsee historiallinen Ungernin linnoitus ja vastaavasti linnoituksen suunnalta esteetön merinäköala. MRL 1 § määrää, että tulee arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

10. Asemakaavaehdotuksessa esitetyt kelluvat talot ja useita satoja metrejä pitkä aallonmurtaja muuttavat merkittävästi maisemaa ja eivät sovellu kaupunkikuvaan ja maisemaan. MRL 1 § määrää, että tulee arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät välittömät ja välilliset vaikutukset kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

11. Asemakaavaehdotuksessa esitetty maankäyttö ja rakentaminen eivät edistä yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta, koska pettävän maaperän takia infrastruktuurin rakentaminen tulee poikkeuksellisen kalliiksi. Lisäksi Saaristotie siirretään ja sen tieltä puretaan ainakin kaksi rakennusta ja polttoaineiden jakeluasema, joista aiheutuu merkittäviä lisäkustannuksia. MRL 5 §:n perusteella alueiden käytön suunnittelun tavoitteena on vuoro-vaikutteiseen suunnitteluun ja riittävään vaikutusten arviointiin perustuen edistää yhdyskuntarakentamisen taloudellisuutta.

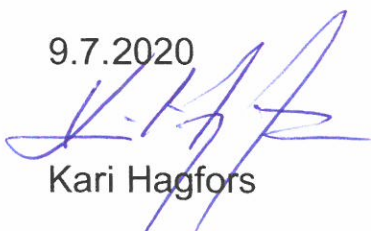
12. Asemakaavaehdotuksessa esitetyn tielinjauksen mukaan Saaristotie siirretään kulkemaan aivan Määrlahden lasten päiväkodin vierestä, josta aiheutuu meluhaittoja ja turvallisuusriski. Liikenteen järjestäminen päiväkodin vierestä ei ole tarkoituksenmukaista. MRL 5 §:ssä määrätään alueiden käytön suunnittelun tavoitteeksi liikenteen tarkoituksenmukaista järjestämistä sekä turvallisen, terveellisen, viihtyisän, sosiaalisesti toimivan ja eri väestöryhmien, kuten lasten tarpeet tyydyttävän elin- ja toimintaympäristön luomista.

Yhteenveto

Suomen perustuslaki (11.6.1999/731, 2 §) määrää, että kaikessa julkisessa toiminnassa on lakia tarkoin noudatettava.

Kaiken edellä lausutun perusteella esitän, että käsittelyssä olevaa Määrlahden asemakaavan muutosta ei lain vastaisena hyväksytä ja se palautetaan uudelleenvalmisteluun.

9.7.2020



Kari Hagfors