

Kansjerfin ranta-asemakaava

Kaavan laatijan vastine kaavaehdotuksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin

1.11.2020

Lausunnot

ELY-keskus

- Perinnönjako ei voi olla rakennusoikeuslaskelman lähtökohtana, vaan sen on perustuttava alkuperäisten emäkiinteistöjen Kansjerf 1:7 ja Westergård 1:13 tilanteeseen. Myös ne alueet, jotka ovat kuuluneet emäkiinteistöihin, mutta eivät ole kaava-alueella, tulee ottaa huomioon laskelmassa.
- Rantaviiva on mitattava korjattuna rantaviivana, jossa kapeikot ym. otetaan huomioon.
- Kaavaan on osoitettava riittävästi yhtenäisiä rakentamattomia alueita. Rakentamisen sijoittelu kaavassa voi vaikeuttaa muiden emäkiinteistöjen rakentamismahdollisuuksia. Lähitöllä on useita emäkiinteistöjä, myös kaava-alueen emäkiinteistöjä, joiden rakentamismahdollisuuksia ei ole tutkittu.
- Maanomistajien tasapuolinen käsittely on tarkasteltava isommalla alueella kuin kaava-alueella.
- Kaavassa ei ole arvioitu onko mahdollista osoittaa samalla mitoituksella rakennusoikeutta ja yhtenäistä rakentamatonta rantaa muillekin maanomistajille.

Vastine

- ELY-keskuksen mitoitusta koskeva lausunto perustuu virheellisiin tosiasioihin maanomistajien tasapuoliseen käsittelyyn osalta. Ensinnäkin mitään rakennusoikeutta ei ole käytetty emäkiinteistöjen (Kansjerf 1:7 ja Westergård 1:13) osalta ennen v. 1969, jolloin tila jaettiin omistajien (perillisten) kesken 4 osaan. Perusvuodeksi muodostuu täten 1.7.1959, koska ajanjaksolla 1959-1969 ei ole käytetty rakennusoikeuksia. Jaossa osoitettiin kullekin osakkaalle omat alueet, jotka sen jälkeen kukin erikseen eri tavoin jaettiin edelleen ja myytiin. Jaolla syntyi periaatteessa 4 erillistä uutta emäkiinteistöyksikköä, joiden tulee muodostaa kaavan rakennusoikeuslaskelman perusta. Tätä ketjua on perusteellisesti käsitelty kaavaselostuksessa. Rakennusoikeuslaskelmassa on tarkoin otettava huomioon kuka maanomistajista on käytetty rakennusoikeuksia. Käytetyt rakennusoikeudet eivät voi rasittaa muita maanomistajia kuin ne, jotka ovat ne käyttäneet. Kansjerfin ja Westergårdin osalta lohkomiset ovat olennaisesti kulkeneet epätahdissa omistusoikeuden siirtymisen kanssa niin, että sama alue tai sen osat ovat vaihtaneet omistajia ennen kuin lohkominen on suoritettu. Asia on kuvattu kaavaselostuksessa.
- Kaavassa rantaviiva on mitattu korjattuna rantaviivana. Kaava-alueella ei ole sellaisia rantoja, joissa kapeikkoja tai muita olosuhteita ei olisi otettu huomioon kun rantaviiva on mitattu. Mitattu rantaviiva on esitetty kartalla kaavaselostuksessa.
- Kaava-alueen rantaviiva on hajallaan siinä mielessä, että eri palstat ovat melko pienet. Näistä kaksi (Strandvikenin eteläranta, Lilla Björnholmen ja Långträsket) on jätetty kokonaan rakentamatta, koska rakentamisen osoittaminen näille alueille hajauttaisi olemassa olevan yhtenäisen rakentamattoman rannan, joiden osana palstat ovat. Strandvikenin eteläranta ja Långträsketin ranta ovat pitkät ja

rakentamattomat. Lilla Björnholmen on harvoja rakentamattomia saaria alueella. Kaikki uudet rakennuspaikat on sijoitettu välittömästi aiemmin rakennettujen tonttien yhteyteen ja tällä tavalla ei yhtenäisiä rakentamattomia rantoja ole pirstottu.

- Kaavaratkaisu ei vaikuta vapaiden rantojen osalta muiden maanomistajien tilanteeseen sen paremmin riittävyden kuin rakentamismahdollisuuksien osalta. Lausunnossa esimerkkinä mainitussa Prästössä saaren eteläpuoliskolla on maanomistajia, joilla tietävästi edelleen on käyttämätöntä rakennusoikeutta ja tämän käyttäminen on täysin mahdollista tämän kaavan Prästön palstan kaavaratkaisusta riippumatta.

Luonnonsuojelu

- Luonnon suojelua koskevat selvitykset ovat edelleen puutteellisia.

Vastine

Luontoinventoinnit on täydennetty kesien 2019 ja 2020 aikana. Inventoinneissa ei ole tullut esille sellaisia tietoja, joilla olisi vaikutusta kaavan periaateratkaisuun.

Vesihuolto

- Vesihuoltoa koskeva määräys on korjattava siten, että viitataan myös kunnan vesihuollon kehittämissuunnitteluun.
- Talousveden hankintatapa on esitettävä kaavaselostuksessa.

Vastine

- Korjataan lausunnon mukaisesti.

Muuta

- Kaavakartalle on lisättävä mittakaavajana.

Vastine

- Kaavajana lisätään kartalle.

Kaavoituslautakunta

- Tarkastelu, joka varmistaa, ettei kaava heikennä kaavan vaikutusalueen muiden maanomistajien rakentamismahdollisuuksia. Lisäksi tarkastelussa tulee käsitellä vaikutuksia maisemaan, vesistön herkkyyteen ja eräiden alueiden läheisyysnäkökohtaan.
- Luontoselvitystä tulee täydentää viitaten ELY-keskuksen lausuntoon.
- Korttelin 3 rakentamista on harkittava rakennusten sijoittelun ja rakentamisen määrän osalta.

Vastine

- Tehdään yleiskaavatarkastelu lausunnon mukaisesti.
- Luontoselvitystä on täydennetty.

- Rakentamista korttelissa 3 tarkennetaan siten, rakennusoikeus pienennetään. Myös rakennuspaikkojen kokoa pienennetään jossain määrin Raseborgs Natur yhdistyksen lausunnon mukaisesti. Rakennuspaikan 2 rakennusala muutetaan jossain määrin.

Länsi-Uudenmaan museo

- Yleisiin määräyksiin tulee lisätä että tonttien rakentamattomat osat tulee säilyttää puustoisina/luonnontilassa/istutettuna.
- Korttelin 1 rakentamattomalla tontilla tulee antaa periaatteessa samat suojelumääräykset /s kuin rakennetulle tontille. Merkintä /s on pudonnut pois merkkien selityksistä.

Vastine

- Määräyksiin lisätään, että tonttien rakentamattomat osat tulee säilyttää puustoisina.
- Korttelin 1 RA-tontti siirretään etäämmälle rakennetusta tontista siten, ettei sillä enää ole vaikutuksia lähiympäristöön. Merkkienselitys /s merkinnän osalta on AO-merkinnän yhteydessä.

Museovirasto

- Ei huomautettavaa.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

- Tonttien pääsytien tulee rakentaa pelastuslaitoksen raskaiden ajoneuvojen kulkukelpoisiksi.

Vastine

- Merkitään tiedoksi.

Eteläkärjen ympäristöterveys

- Bäckeskärretin pohjavesialue on lisättävä kartalle.
- Vesikäymäläkiellon määräysteksti on ristiriitainen, tulee korjata.
- Talousveden hankintaa ei ole käsitelty kaavaselostuksesta.

Vastine

- Kaava-asiakirjat korjataan ympäristöterveyden lausunnon mukaisesti.

Raaseporin vesi

- Vesitalous on järjestettävä kiinteistökohtaisesti tai yhteisesti.

Vastine

- Merkitään tiedoksi.

Rakennustarkastaja

- Rakentamiskorkeutta koskevan määräystekstin ruotsin- ja suomenkieliset versiot eivät täsmää.

- Ei muuta huomautettavaa.

Vastine

- Korjataan.

Raseborgs Natur rf

- Trollklyftanin M-alue tulee osoittaa suojelumerkinnällä geologisesti ja kulttuurihistoriallisesti merkittävänä alueena, vähintään 50 m:n etäisyydelle länteen.
- Kaavaselostuksen s. 14 maininta saunasta tulee poistaa.
- Trollklyftanin kohdalla olevat tontit tulee poistaa tai pienentää Trollklyftanin puolella.
- Tonttien pääsytie Trollklyftanin kohdalla tulee poistaa ja siirtää pohjois- ja eteläpuolisille olemassa oleville teille.
- Trollklyftanin M-alueelle tulee määrätä toimenpiderajoitus.
- Vesitaloutta tulee ottaa huomioon siten, ettei alueelle rakenneta kunnallistekniikkaa.

Vastine

- Trollklyftanin alue osoitetaan geologisesti merkittäväksi osa-alueeksi ge. Kalliopiirokset liittyvät omistajaperheen sisäisiin juhlatapahtumiin eikä niillä ole yleiskulttuurista arvoa.
- Saunaa koskeva maininta pyyhitään kirjoitusvirheenä.
- Trollklyftanin kohdalla olevien tonttien kokoa pienennetään etäämmäksi.
- Pääsytien paikka muuttuu etäämmäksi Trollklyftanista tonttien pienentämisen seurauksena.
- Ge-alueelle määrätään toimenpiderajoitus.
- Vesihuolto järjestetään kiinteistökohtaisesti. Kunnallistekniikkaa ei tulla ikinä rakentamaan alueelle.

Ympäristötoimi ei anna lausuntoa.

Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa.

Muistutukset

A.

Muistutus on samansisältöinen kuin Raseborgs Natur:n lausunto. Vastineen osalta viitataan yhdistyksen lausunnosta annettuun vastineeseen.

B.

- Prästön kaava-alue ulottuu muistutuksen tekijän rasi-tietien alueelle ja tie on merkittävä kaavakarttaan.

Vastine

- Kaavakarttaa korjataan muistutuksen mukaisesti.

C.

- Trollklyftanin kohdalla olevan korttelin 3 pohjoispuolinen tie on yksityinen metsätaloustie. Pääsytie kortteliin tulee osoittaa omalle maalle kaavaehdotuksen mukaisesti.

Vastine

- Merkitään tiedoksi.

D.

Maanomistaja esittää eräitä kysymyksiä, jotka koskevan Prästön korttelia 4.

1. Voiko tonttien sijoittelu vaikeuttaa muiden samaan kantatilaan kuuluvien maanomistajien tilannetta.
Rakennusoikeuden arviointi tulee tehdä laajemman alueen pohjalta.
2. Rakennusten sijoittelussa tulee noudattaa rakennusjärjestyksen etäisyysmääräyksiä ja maiseman luonnonmukaisuutta.
3. Noudatetaanko rakennusjärjestyksen tonttikokoa ja muita rakennuspaikkaa koskevia määräyksiä.
4. Otetaanko huomioon muiden maanomistajien tonttia vastaan oleva vesialue.
Onko tontteja tarkasteltu maastossa.
Pitäisikö laitureiden kokoa rajoittaa kapeikossa.
5. Onko kaava-alueen kautta kulkeva rasite otettu huomioon.
6. Onko mantereen puolella tontteja varten varattu venepaikkoja yhteisillä alueilla, jotka jo ennestään ovat ylirasitettuja.

Vastine

1. Ranta-asemakaavan mitoitus ja tonttien sijoittelu ei mitenkään vaikuta muiden maanomistajien tilanteeseen. Maanomistajan kiinteistö ei kuulu kaava-alueen kiinteistöjen kantatiloihin.
Rakennusoikeuden tarkastelu on tehty emäkiinteistöjen osalta alueelle, joka vallitsi v. 1959. Tarkastelu ei vaikuta muihin kiinteistöihin.
2. Rakennusoikeus on alisteinen suhteessa kaavoihin, kuten ranta-asemakaavaan. Korttelin 4 tonttien rakennusalat sijoittuvat 30-40 m rannasta, myös saunojen osalta. Tonttien ja rakennusten sijoittelu on tarkastettu maastossa niin, että maisemakuvaa koskevat vaatimukset täyttyvät.
3. Rakennusjärjestyksen määräykset koskevat tässä yhteydessä kaavoittamattomia alueita. Ranta-asemakaavassa myös rakennusjärjestyksessä olevia kysymyksiä arvioidaan erikseen. Rakennusjärjestyksen kaavoittamattomia alueita koskevat määräykset eivät ole voimassa ranta-asemakaava-alueella. Tästä huolimatta rakennusjärjestyksen linjaukset on soveltavin osin otettu huomioon suunnittelussa.
4. Tontteihin rajoittuva vesialue ei ole yhteinen vaan kuuluu pienimmillään n. 45 metrin etäisyydelle rannasta korttelikiinteistöön. Vesialue ei kuulu kaava-alueeseen eikä sen takia voida kaavassa antaa vesialueen laitureita koskevia määräyksiä. Tämän osalta myös

vastaisuudessa rakennusjärjestyksen laitureita koskevat määräykset ovat voimassa. Paikka on tietysti tarkastettu maastossa ja alueella on hyvin tilaa tavanomaisia kesämökkilaitureita varten. Alue on hyvin suojattu.

5. Kaava ei vaikuta rasitteeseen riippumatta siitä onko se piirretty kaavaan vai ei. Kaavaa on kuitenkin korjattu siten että tierasite on piirretty kaavakartalle.
6. Yhteyspaikka mantereella on ajateltu yhteisen alueen 538-878-1 kohdalle, joka n. 88 %:n osuudella kuuluu kaava-alueen kiinteistöille. Alueella on hyvinkin tilaa venepaikkojen lisäykselle.