

Kansjerf ranta-asemakaava

Kaavan laatijan vastine kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin

15.10.2018

ELY-keskus

Mitoitus

- 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. 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.
- 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. Stranvikenin 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 pistottu.

- Kaavaratkaisu ei vaikuta vapaiden rantojen osalta muiden maanomistajien tilanteeseen sen paremmin riittävyyden kuin rakentamismahdollisuuksien osalta.

Vesihuolto

- Vesikäymälän asentaminen tulee kieltää ja jätevedet muilta osin käsitellä kunnan ohjeistuksen mukaisesti.

Vastine

- Korjataan lausunnon mukaisesti.

Tulvavaara

- Alin rakentamiskorkeudeksi on kaavamääräyksissä määrättävä 2,8 m.

Vastine

- Korjataan lausunnon mukaisesti.

Luonnonsuojelu

- Lintuinventointi on tehty liian myöhänä ajankohtana ja useimpien meri- ja rantalintujen osalta inventointi on tehtävä vähintään 2-3 kertaa ja eri ajankohtina. Käytetty inventointimenetelmä soveltuu lähinnä laajojen alueiden selvittämiseen eikä anna riittävän tarkkaa tulosta ranta-asemakaavaa varten.
- Uhanalaisia luontotyypppejä ei ole tarkasteltu ja selvitys on tältä osin täydennettävä.
- Luontodirektiivin liitteen IVa lajien esiintyminen on huomioitu, mutta tämä ei käy ilmi tulosten tarkastelussa.
- Maastotöiden ajankohta ei ole sopiva esim. viitasammakon, liito-oravan ja sudenkorentojen tai lepakkojen selvittämiseen.

Vastine

- Luontoinventointia varten oli käsillä kaavaluonnos, josta ilmeni kaikki rakentamiseen osoitettavat alueet (RA) ja ne alueet, joiden maankäyttö kaavan seurauksena ei muutu (M, MY). MRL:n mukaan selvitykset tulee tehdä siinä laajuudessa kuin kaavan tarkoitus sen vaatii. Ranta-asemakaava ei aiheuta minkäänlaisia muutoksia muiden alueiden kuin rakennuskortteleiden osalta. Näin ollen ei voida vaatia, että ne alueet, johon kaavalla ei ole vaikutuksia inventoidaan laajemmin kuin yleisellä tasolla. Ne alueet, jotka inventoinnissa on todettu arvokkaiksi, on merkitty luontoalueiksi, jossa esiintyy luonnontilassa säilytettävää kasvustoa. Tämä antaa riittävän suojelun kaikille lajeille.
- Luontoinventoinnin laajuuden ja tulosten kannalta voidaan korttelikohtaiseksi todeta seuraavaa:
 - o Kortteli 1 on ennestään rakennettu ja koko sen edustalla oleva ranta-alue on kulttuurin vaikutusalue, ranta on ennestään rakennettua piha-alueella. Uusi rakennuspaikka (Nro 2) sijoittuu pääosin piha-alueelle.
 - o Kortteli 2 rajoittuu kolmen olemassa olevan vapaa-ajan tontin rivistöön saman lahdelman etelärannassa. Kortteli käsittää sadan metrin pituisen rakentamattoman

rannan ja sen vaikutus ympäristöön on marginaalinen, koska viereinen alue on jo rakennettu.

- Myös korttelin 4 molemminpuoliset alueet ovat ennestään rakennettuja. Koko palsta – myös M-alue - on äskettäin avohakattu ja ainoastaan rantaa myötäilevä puusto on koskematta. Alueella ei ole merkitystä niiden lajien osalta, joita varten lausunnossa vaaditaan tarkempaa selvittämistä.
- Yhteenvedon voidaan todeta, että on ilmeistä että ELY-keskuksen lausunnon luonnonsuojelua koskevassa osiossa ei ole otettu huomioon niitä faktoja, mitkä kaavaratkaisun vaikutukset todellisuudessa edellyttävät.

Kulttuuriympäristö ja rakennussuojelu

- Purkamislupaa koskeva määräys on poistettava.

Vastine

- Korjataan lausunnon mukaisesti.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

- Myös korttelin 1 päärakennuksen sisätilat tulee osoittaa suojeltaviksi.
- Rakennusten ulko-osia koskevia määräyksiä voisi tarkemmin muotoilla.
- Rakentamattomiksi jäävien tontinosien puusto tulee säilyttää ja tontinosat säilyttää luonnontilassa.

Vastine

- Maakuntamuseon näkökohdat lausunnossa mainitun rakennuksen sisäosien osalta ja yleensä rakennusten ulko-osien osalta otetaan huomioon.

Museovirasto

- On mahdollista, ettei arkeologisia kulttuuriperintöjä koskevaa inventointia ole tehty. Ottaen huomioon, että alueella on varhaismetallikautisille (1300 eKr. – 500 jKr.) hautaraunioille sopivia maastokohteita ja että alueella tunnetaan mm. Östergårdin hautaraunio, alueella on tehtävä muinaisjäännösinventointi jotta luotettavasti voidaan arvioida, että kaava ottaa huomioon muinaisjäännökset.

Vastine

- Kaikki kaavan tontin ovat museoviraston mainitsemalla kaudella olleet merenpinnan alapuolella. Lähimmät tontit ovat linnuntietä n. 1,2 km:n etäisyydellä tunnetusta rauniosta. Ei ole mahdollista, että museoviraston tarkoittamia kohteita löytyisi tonttialueilta.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

- Tonttien tieyhteydet mantereella on rakennettava niin, että ne ovat pelastuslaitoksen raskaiden ajoneuvojen käytettävissä.

Vastine

- Merkitään tiedoksi.

Kaavoituslautakunta

- On epäselvää muodostaako kaava-alue lain tarkoittamaa tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Perusteluja alueen tarkoituksenmukaisuudesta on täydennettävä.
- OAS:ssa tulisi osoittaa vaikutusalue.
- Kaavoitusprosessi tulee päivittää.

Vastine

- Kaava-asiakirjat täydennetään lautakunnan päätöksen mukaisesti.

Kaupunginhallitus

- On epäselvää muodostaako kaava-alue lain tarkoittamaa tarkoituksenmukaista kokonaisuutta. Perusteluja alueen tarkoituksenmukaisuudesta on täydennettävä.
- OAS:ssa tulisi osoittaa vaikutusalue.
- Rakennusjärjestyksen rakennusten sijoittelua koskevat määräykset tulisi ottaa huomioon ja poikkeamat perustella kaavaselostuksessa.
- Korttelin 4 (kaavaehdotuksessa 3) rannat ovat jyrkät ja ne tulee tarkastaa maastossa.

Vastine

- Kaava-asiakirjat täydennetään lautakunnan päätöksen mukaisesti.
- Em. korttelia on maastossa tarkastettu.