

RAASEPORI

KANSJERF

RANTA-ASEMAKAAVA



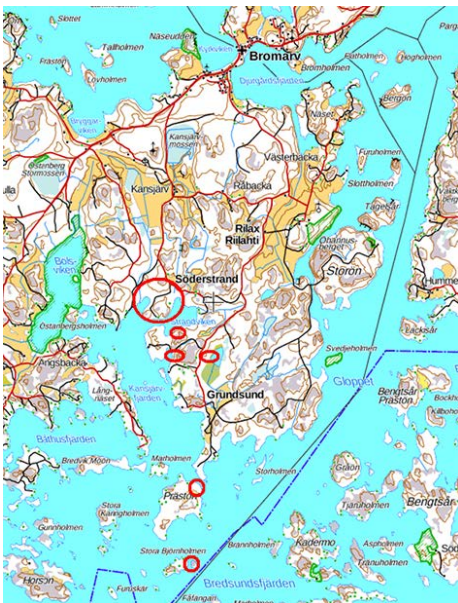
KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 16.4.2018
 Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 21.12.2020-22.1.2021.
 Hyväksytyt kaupunginvaltuustossa 17.5.2021 § 42

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

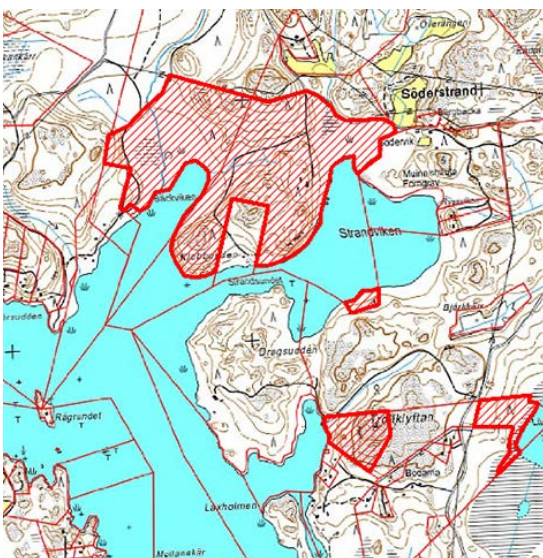
1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää osan kiinteistöistä Kansjerf RNR 1:25 (710-538-1-25) och Westergård RNR 1:57 (710-591-1-57) Raaseporin Bromarvissa. Kaava-alueen mannerosa sijaitsee n. 5 km Bromarvin kyläkeskuksesta etelään. Kansjerfin kiinteistöllä on lisäksi kaksi saaripalstaa Prästön saarella ja Lilla Björkholmenissa Grundsundin eteläpuolella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 64 hehtaaria ja rantaviiva n. 2,3 km.



Kaava-alueen mannerosa sijaitsee n. 5 km Bromarvin kyläkeskuksen eteläpuolella sekä kaksi saarta Grundsundin eteläpuolella (rajattu punaisella).

Kaava-alue käsittää Kansjerfin maatilain ranta-alueet, jotka ovat osia 2 eri kiinteistöistä Kansjärvfjärdenin kohdalla ja kahdessa saarella Bredsunds-fjärdenin kohdalla. Ranta-alue käsittää manneralueen osalta n. 200 metrin rantavyöhykkeen sekä saarten palstat kokonaan.



Ranta-asetuskaava-alueen mannerosa on neljässä palstassa ja saaret kahdessa (rajattu punarasterilla).

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Kansjerfin ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti osoittaa alueelle vapaa-ajan tontteja.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 16.4.2018 ja on viimeksi päivitetty 1.11.2020.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 1.-30.4.2019 ja uudestaan 21.12.2020-22.1.2021.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan 4 korttelialuetta, joissa on yksi yhden rakennuspaikan erillispientalojen kortteli (AO/s) sekä 7 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Korttelin 1 erillistalojen rakennuspaikka on rakennettu, kaikki 7 lomarakennuspaikat ovat rakentamatta. Muilta osin ranta-asemakaava-alue osoitetaan metsätalousalueeksi (M, MY).

Mitoitus

Kaava-alueen mitoittavan rantaviivan pituus on 2,3 km. Kaava-aluetta ei rasita käytettyjä rakennusoi-keuksia. Ranta-asemakaavan mitoitus on siten 3,5 loma-asuntoa/ranta-km.

2.3 Toteuttaminen

Korttelin 1 erillispientalojen rakennuspaikka on ennestään rakennettu. Muut rakennuspaikat toteutetaan maanomistajan omien tarpeiden mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Rakennettu ympäristö

Rakennetulla tontilla on yksi asuinrakennus, arviolta varhaiselta 1900-luvulta. Rakennusta on laajennettu 1950-60-luvuilla. Lisäksi on toista maailmansotaa edeltävältä ajoilta 3 pientä ulkorakennusta (leikkimökkejä, ulkokuusi) sekä luhtityyppinen talousrakennus. Rakennuksia voidaan pitää kulttuuri-historiallisesti arvokkaina. Rakennuspaikka on aikanaan ollut pysyvästi asuttuna.

Em. tontilta lounaseen on rannassa rantavaja-venevaja.



Kuva 1. Korttelin 1 päärakennus, rakennuspaikka 1.



Kuva 2. Kolme ulkorakennuksista.



Kuva 3. Neljäs ulkorakennus vasemmalla.



Kuva 4. Rantavaja on maanpuoleinen venevaja.

Luonnonympäristö

Pääosa kaava-alueesta on metsää kasvavaa rantaa. Prästön palstaa ja Strandvikenin etelärannassa olevaa pientä metsäpalstaa on äskettäin hakattu. Dragsuddenin eteläpuolinen alue (Trollklyftan) ja ranta-asemakaavan eteläisin saari, Lilla Björnholmen, ovat luonnontilassa. Myös ranta-asemakaava-alueen suurin osa-alue mantereella on pääosin luonnontilassa olevaa aluetta. Kaava-aluetta kuvataan yksityiskohtaisesti ranta-asemakaavaa varten tehdyssä selvityksessä RAASEPORI, Bromarv Kansjärv, RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS, Mikko Siitonen 2017. Selvitystä on täydennetty uudella lintuinventoinnilla 2019. Vuonna 2020 on alueella tehty liito-orava- ja viitasammakkokartoitus, Raaseporin Kansjerfin ranta-asemakaava-alueen liito-orava- ja viitasammakkokartoitus 2020, Timo Metsänen.



Kuva 5. Lilla Björnholmen jää ranta-asemakaavassa rakentamattomana luonnontilaan.



Kuva 6. Prästön palsta osoitetaan yhdellä korttelilla (5), jossa on kaksi rakennuspaikkaa, eteläinen on keskellä kuvaa.



Kuva 7. Korttelin 5 pohjoinen rakennuspaikka Prästössä kuvan keskellä.



Kuva 8. Maastokuva korttelin 4 keskeltä Dragsuddenin eteläpuolella olevalta Trollklyftan-alueelta.



Kuva 9. Strandvikenin eteläpuolista palstaa on hakattu muutama vuosi sitten. Lähistöllä ei ole asutusta ja alue osoitetaan metsätalousalueeksi.



Kuva 10. Strandsundetin rantamaisemaa. Kortteli 2 sijoittuu suurin piirtein kuvan keskelle.



Kuva 11. Strandvikenin rantamaisemaa etelästä katsottun kuvan 10 näkymästä oikealle. Taaempana lahdessa on korttelin 1 rakennettu tontti.



Kuva 12. Kortteli 4.



Kuva 13. Korttelin 3 rakennuspaikka 2.



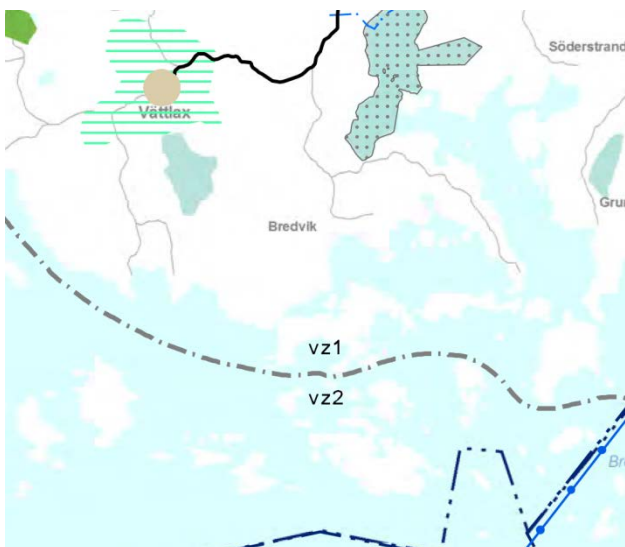
Kuva 14. Korttelin 1 rakennetun tontin pihamiljö.

Kaikkia kaava-alueen rantoja kasvaa melko tiheätä puustoa lähellä rantaa, mistä johtuu, ettei uuden asutuksen osoittamiselle ole maisemallisia esteitä.

3.2 Suunnittelutilanne

Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa eikä yleiskaavaa. Ympäristöministeriön v. 2006 vahvistamassa maakuntakaavassa ei ole muita ranta-asemakaavaa koskevia merkintöjä kuin että alue kuuluu mantereen rantavyöhykkeeseen ja sisäsaaristoon, vyöhyke vz1. Aluetta voidaan käyttää kaikkeen maankäyttöön. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen sekä arvokkaiden luonto-olosuhteiden säilyminen, ympäristön tilan parantaminen ja vesiensuojelun edistäminen sekä virkistyskäyttötarpeet. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on selvitettävä ja otettava huomioon tärkeät lintualueet.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kokonaismaakuntakaavan Uusimaa-kaava 2050. Kaava on yleispiirteisempi kuin voimassa oleva maakuntakaava eikä sisällä erityismerkintöjä ranta-kaavamuutosalueen osalta. Maakuntakaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella, mutta kun alueella ei ole yleiskaavaa maakuntakaava ohjaa ensisijaisesti ranta-asemakaavan laatimista.



Ote voimassa olevasta maakuntakaavasta.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin käyrästöllä sekä maanmittauslaitoksen numeerisella raja-aineistolla. Kartan on hyväksynyt Raaseporin kaupungin kaupungingeodeetti.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 16.4.2018.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä ensimmäisen kerran 1.-30.4.2019 ja toiseen kertaan 21.12.2020-22.1.2021.

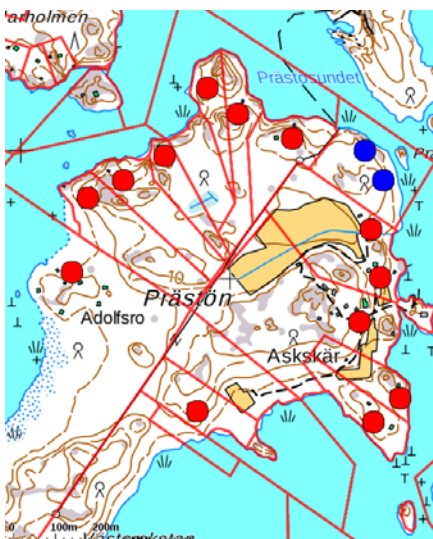
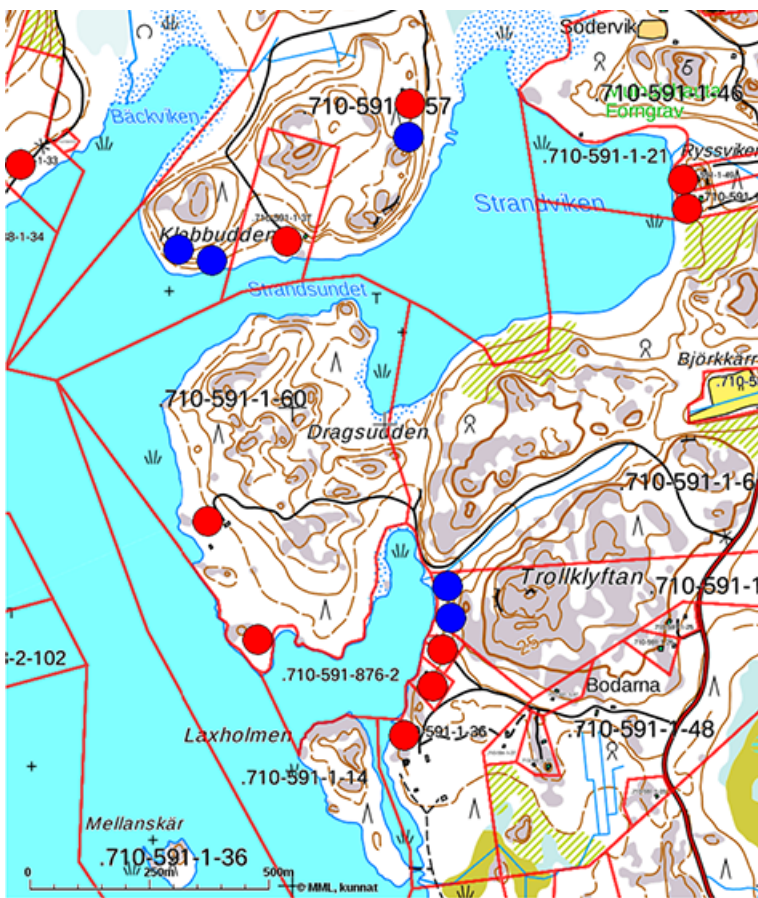
5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti osoittaa alueelle yksi omakotitontti sekä vapaa-ajan tontteja.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

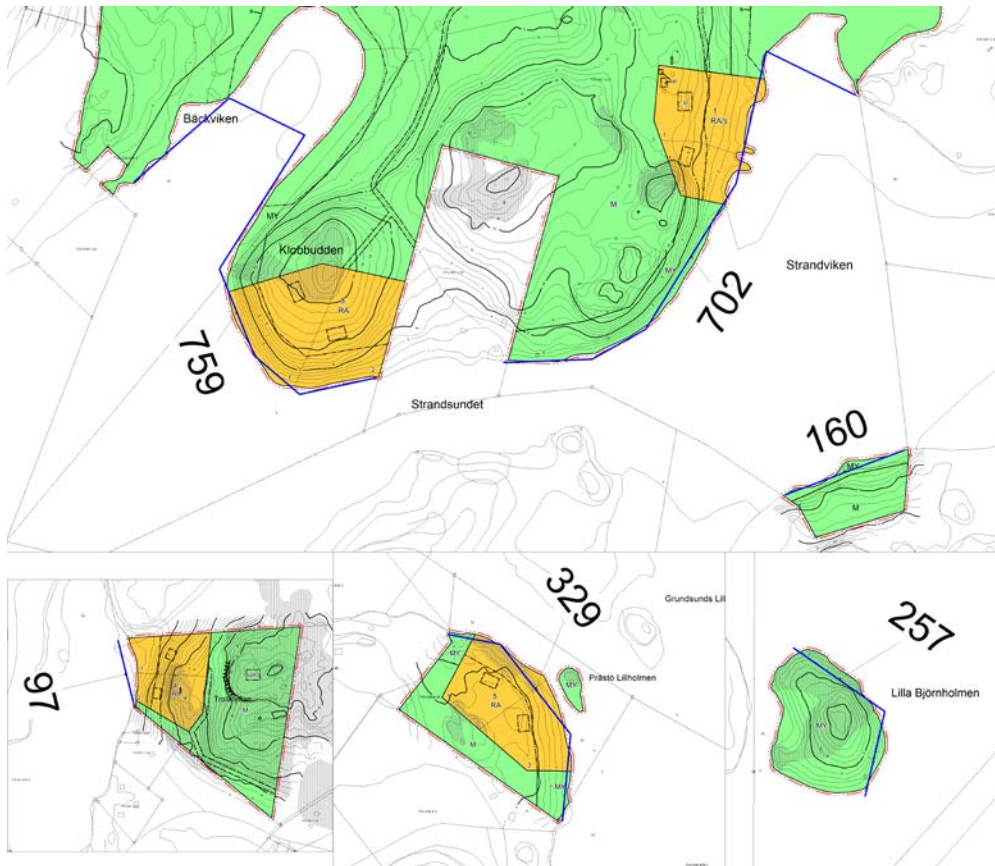
Ranta-asemakaava koostuu 5 eri osa-alueesta. Kaavan 8 rakennuspaikkaa on kaavaratkaisun kannalta sijoitettu siten, että loma-asutus suhteessa olemassa olevaan asutukseen tihenee. Kaikki korttelit sijoituvat aiemman asutuksen yhteyteen.



Uuden asutuksen (sininen) rakenteellinen sijoittelu.

6.2 Rantaviiva

Alla oleva kuva osoittaa miten korjattu rantaviiva on mitattu, viivan yhteydessä sen pituus. Långträskin osalta ei ole mitattu mitoittavaa rantaviivaa.

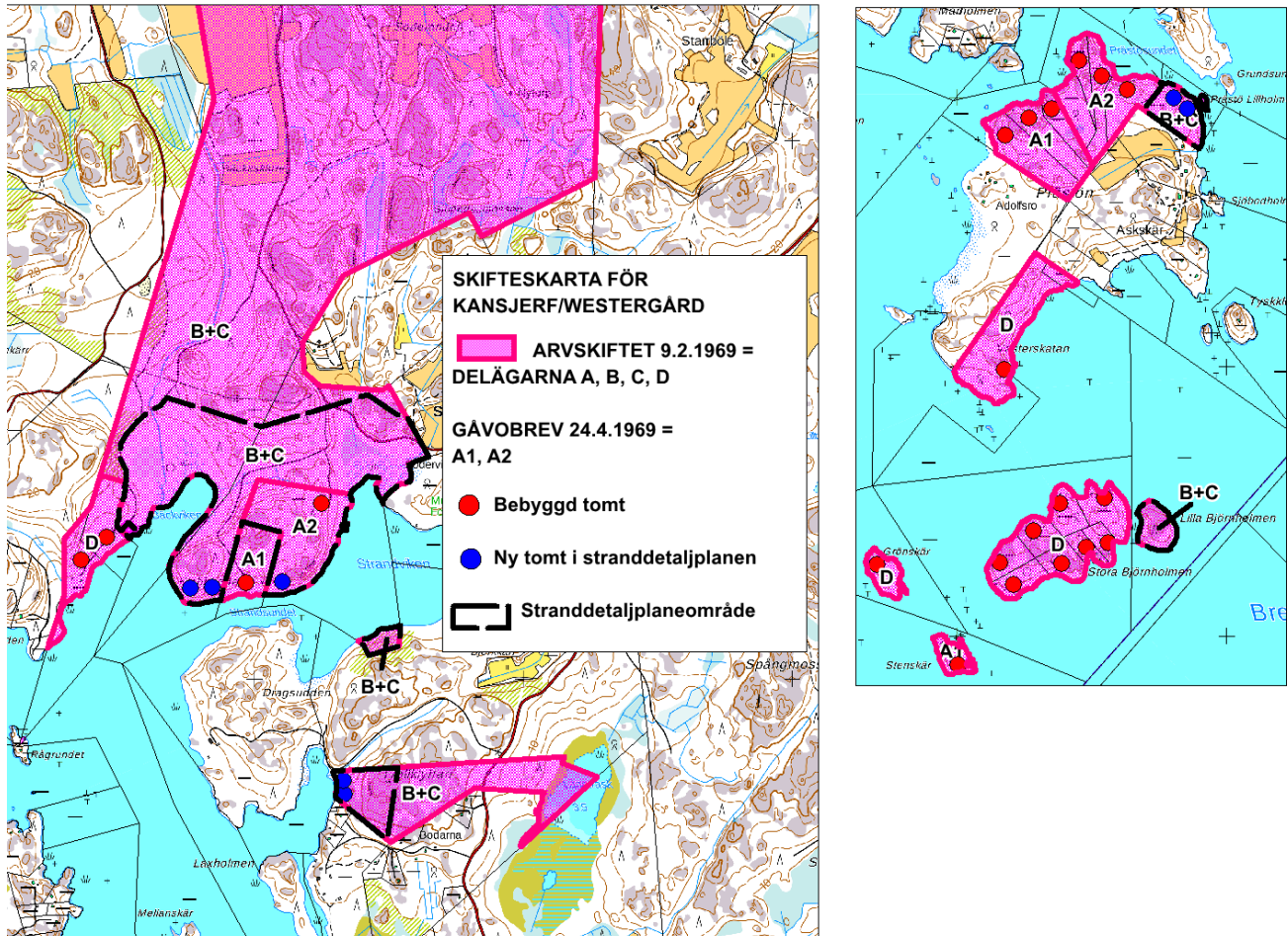


6.3 Mitoitus

Kaava-alue käsittää kahta kantakiinteistöä, Kansjerf RN:o 1:25 (710-538-1-25) ja Westergård RN:o 1:57 (710-591-1-57). Kaava-alueen mitoittavan rantaviivan pituus on 2,3 km. Kiinteistöt olivat kuolinpesän yhteisomistuksessa yhtenä maatilana vuoteen 1969, käsittäen silloin kiinteistöt Kansjerf 1:7 ja Westergård 1:13. Kumpikin emäkiinteistö on rekisteröity 29.3.1956, jonka jälkeen rakennusoikeuksia ei ole lohottu ennen perinnönjaosta seuraavat lohkomiset. Kuolinpesä perintöjaettiin 9.2.1969 sen 4 osakkaan kesken (A - D) 3 osaan (A, B+C, D), jotka rakennusoikeudellisesti muodostivat kukin oman yksikkönsä. Kukin osa muodosti tästä lähtien näin ollen uuden ”emä kiinteistön”. Osat A ja D jaettiin tämän jälkeen lahjakirjojen ja kauppojen myötä edelleen ennen kuin lohkomistoimitus suoritettiin 16.8.1973 (rekisteröintipäivämäärä). Kiinteistönmuodostusketjussa kiinteistöt 1:25 ja 1:57 esiintyvät edelleen kantakiinteistöinä vaikka kantakiinteistöjen omistajat (B+D) eivät olleet lohkokierteistöjen myyjinä.

Kukin yllä mainitun perinnönjaon neljännes vastaa itse erikseen luovutuksista. Kiinteistöstä Kansjerf 1:7 muodostettiin kiinteistöt 1:13 – 1:25, joista vain lohkokierteistö 1:13 on peräisin osuudesta A ja muut (1:14-1:24) osuudesta D. Näistä 1:23 ja 1:24 on sittemmin lohottu edelleen.

Kun osuus A lahjakirjojen myötä jaettiin kahteen samanarvoiseen osaan (A1, A2), kuin näistä vastaa niin ikään tämän jälkeen käytetystä rakennusoikeudesta omakohtaisesti. Nykyiset kiinteistöt 1:37, 1:51, 1:58, 1:59 rasittavat siis osuutta A1. Osuudesta A2 myytiin 16.2.1989 alue yhdelle ostjalle, joka itse lohottu alue kolmeksi kiinteistöksi 1:54-1:56. Näistä 1:54 on myöhemmin lohottu osiin 1:62 ja 1:63.



Kansjerf 1:7 ja Westergård 1:13 kiinteistöjen perinnönjakoa kuvaava kartta.

Myöskään nämä eivät rasita osuutta A2, koska A2 ei ole luovuttanut vain yhden alueen (rakennusoikeuden). Kunta on tämän jälkeen ilman myyjän myötävaikutusta myöntänyt alueelle lisärakennusoikeutta. Vuoden 1969 perinnönjaon jälkeen osuudet B ja C ovat kaupan ja lahjan myötä siirtyneet samalla omistajalle kuin A2 ja tämä kokonaisuus muodostaa tänään kiinteistöt Kansjerf 1:25 ja Westergård 1:57.

Yllä mainitut jaot ja lahjat kuvataan yllä olevassa kartassa. Maatilan tilukset ulottuvat kartan ulkopuolelle pohjoiseen Bromarvin sisäosiin ja näillä alueilla ei ole merkitystä mitoitusarkastelun kannalta. Yhteenvedona voidaan käytetyn rakennusoikeuden osalta todeta:

- Osuutta A1 rasittaa erikseen ne rakennusoikeudet, jotka on luovutettu tästä osuudesta.
- Osuudesta A2 on luovutettu alue, joka kaupassa on katsottava vastaavan yhtä rakennusoikeutta, joka on pienempi kuin alueen mitoituksellinen rakennusoikeus, eikä se näin ollen rasita jälle jäävää A2:n alueetta.
- Osuuksista B ja C ei ole luovutettu rakennusoikeuksia eikä niitä rasita käytetty rakennusoikeus.
- Osuutta D rasittaa erikseen ne rakennusoikeudet, jotka on luovutettu tästä osuudesta.

Kaava-alueen mitoittavaa rantaviivaa on 2,3 km. Kaava-aluetta eivät rasita käytetyt rakennusoikeudet. Ranta-asemakaavan mitoitus on siten 3,5 loma-asuntoa/ranta-km.

Kaupungin toimesta on aiemmassa vaiheessa kaava-alueen kahdelle emäkiinteistölle laadittu emäkiinteistötarkastelu poikkeuslupahakemuksen yhteydessä. Tässä tarkastelussa käytettyjen rakennusoikeuksien selvittämiseksi on ainoastaan otettu huomioon luovutusketjua lohkomisen toimeenpanon mukaan

eikä tosiasiallisia kiinteistönluovutuksia, mikä antaa virheellisen tuloksen kun useita peräkkäisiä luovutuksia on käsitelty samassa lohkomisessa. Tällöin käytetyt rakennusoikeudet kohdentuvat väärään emäalueeseen.

Kantatilatarkastelun täydennys

Kaupunki on laatinut kantatilatarkastelun Uudenmaan ELY-keskuksen 24.6.2021 jättämän oikaisukehotuksen mukaisesti ja täydentää selostusta seuraavasti:

Kantatilatarkastelussa on käytetty Tammisaaren itäisen ja eteläisen saariston rantayleiskaavojen mitoituseriaatteita ja lähtökohtana on kiinteistöjaotus 1.7.1959. Kaava-alue muodostuu kahdesta kantatilasta Kansjerf RN:o 1:7 ja Westergård RN:o 1:13. Kansjerfin RN:o 1:7 osalta on käytetty pinta-alaperusteista mitoitusta ja Westergårdin RN:o 1:13 osalta rantaviivaan perustuvaa mitoitusta. Mitoituskäytännön mukaan on käytettävä sitä normia, joka antaa vähemmän rakennusoikeuksia. Stensjär, Grönskär sekä Stora ja Lilla Björnholmen sijaitsevat ulkosaariston mitoituskäytännöllä. Muut osat kantatiloista sijaitsevat mannervyöhykkeellä. Osa Strandvikenin rantaviivasta on mitoitettu kaislikoituneiden lahtien (flada) mukaan 3 rakennusoikeutta/km.

Yllä esitettyä mitoitusta käytettäessä kantatilalla Kansjerf RN:o 1:7 on 15 rakennuspaikkaa ja kantatilalla Westergård RN:o 1:13 on 13 rakennuspaikkaa.

Perinnönjako on tehty vuonna 1969. Kantatila on tällöin jaettu kolmeen osaan. Ajankohdan 1.7.1959 ja 9.2.1969 välisenä aikana kiinteistöjaotuksessa ei ole tapahtunut muutoksia. Kun rakennusoikeus jaetaan kantatilojen ja osakkaiden perimien mitoitettujen pinta-alojen/rantaviivan suhteessa, on osakkaalla A oikeus 9 rakennuspaikkaan, osakkaalla B+C oikeus 11 rakennuspaikkaan ja osakkaalla D oikeus 8 rakennuspaikkaan. Rakennuspaikkojen jakautumisessa osakkaille on huomioitu osuuksien sijainti ulko- ja sisäsaaristossa.

Osakas D on rakentanut ja myynyt alueitaan heti perinnönjaon jälkeen vuonna 1969 ja 1970-luvulla ennen nykyisten mitoituskäytännön käyttöönottoa. Osakkaiden D ja A alueilla on käytetty rakennusoikeuksia, jotka eivät konsultin laatimien selvitysten mukaan täysimääräisesti rasita osakkaiden rakennusoikeuksia, sillä osa rakennuspaikoista on lohottu edelleen myynnin jälkeen. Osakkaat B+C eivät ole käyttäneet rakennusoikeuksia. Kaupunki ei katso osakkaiden A ja D käyttämien rakennusoikeuksien rasittavan osakkaiden B+C osuutta rakennusoikeuksista. Tämä ratkaisu noudattaa yleiskaavojen mitoituseriaatteita.

Kansjerfin ranta-asemakaava sijoittuu pääosin osakkaiden B+C -alueelle, pieni osa kaavasta sijoittuu osakkaan A -alueelle.

Konsultin ja kaupungin laatimien selvitysten lopputulos on sama; kaava-alueella on riittävästi rakennusoikeutta mahdollistamaan kaavan ratkaisu.

6.3 Aluevaraukset

Erillispientalojen korttelialue (AO/s).

Kaava-alueella ennestään rakennettuna oleva rakennuspaikka osoitetaan erillispientalojen korttelialueen osaksi, jossa on yksi rakennuspaikka. Tontti on aiemmassa vaiheessa ollut pysyvästi asuttuna ja tarkoituksena on välittömästi kaavan laillistettua ottaa tontti omakotikäyttöön.

Rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavat rakennukset:

- asunto enintään 200 kerrosala-m²,
- sivuasunto enintään 100 kerrosala-m²,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia enintään 100 kerrosala-m².

Korttelialue on kulttuurihistoriallisesti arvokas, jossa ympäristö säilytetään.

Omakototontin vedenhankinta hoidetaan tavanomaisella kaivovedellä. Jätehuollon osalta noudatetaan kaupungissa 1.2.2021 voimaan tulleita jätehuoltomääräyksiä.

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Loma-asuntorakennuspaikkojen (tonttien) määrä on yhteensä 7, jotka kaikki ovat rakentamatta.

Rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavat rakennukset:

- loma-asunto enintään 140 kerrosala-m², korttelissa 3 kuitenkin enintään 100 m²,
- sivuloma-asunto enintään 40 kerrosala-m² lukuun ottamatta korttelia 3,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia enintään 100 kerrosala-m², korttelissa 3 kuitenkin enintään 70 m².

Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m², lukuun ottamatta korttelia 3.

Uudisrakentaminen on värityksen, materiaalien ja muotojen osalta sopeutettava maisemaan ja kulttuuriympäristöön niin, että maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.

Rakennusten alin rakentamiskorkeus (N2000- korkeusjärjestelmässä) on 2,8 metriä. Tämä koskee myös olemassa olevien asuinrakennusten korvaamista, mutta ei lämpöeristämättömiä sauna- ja talousrakennuksia. Rakennusalojen rajauksessa on tämä otettu huomioon. Rakennusalat on kunkin rakennuspaikan osalta erikseen arvioitu rakennuspaikkojen korkeussuhteiden, maisemaominaisuuksien (mm. puusto) ja rakennettavuuden mukaan. Rakennuspaikkojen olosuhteet antavat mahdollisuuden poiketa jossain määrin rakennusjärjestyksen vähimmäisetäisyysvaatimuksesta rannasta. Saunan rakennusalat on sijoitettu vähintään 15 metriä rannasta.

Metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Kaikilla rannoilla on erityisiä ympäristöarvoja maiseman kannalta.

Metsätalousalue (M).

Muut alueet merkitään metsätalousalueiksi.

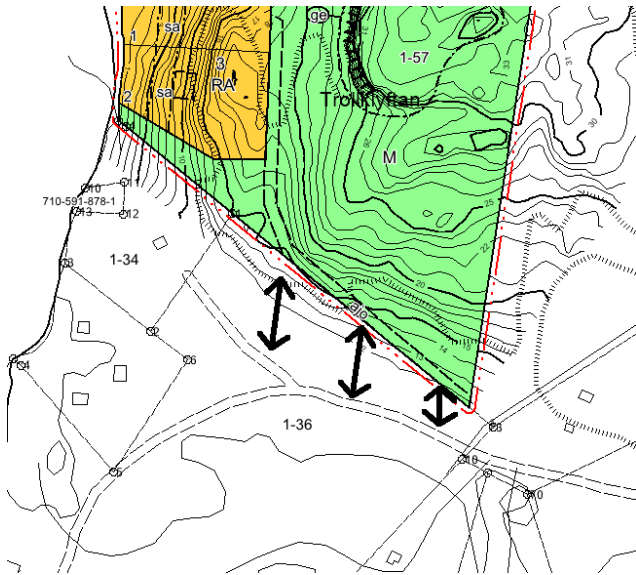
Jäte- ja talousvedet

Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on kunnan vesihuollon kehittämissuunnittelun mukainen. Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla ottaen huomioon alimman rakentamiskorkeuden vaatimukset.

Talousvedet hankitaan kiinteistökohtaisesti.

Korttelin 3 tieyhteys

Korttelia 3 varten on osoitettu ohjeellinen ajoyhteys rakennuspaikkojen itärajasta etelään ranta-asemakaavakiinteistön Westergård 1-57 etelärajalle. Etelämpänä kulkee ranta-asemakaava-alueen eteläpuolisten rantakiinteistöjen pääsytie. Tie on myös tarkoitettu kiinteistön Ingebo 1-34 sisäpuolella olevaa yhteistä venepaikkaa 710-591-878-1 varten. Westergård 1-57 on yhteisen venepaikan enemmistöosakas ja sillä on siten optio-oikeus olemassa olevaan pääsytiehen. Korttelin 3 ajoyhteys on suunniteltu rakennettavaksi pääsytielle kartan osoittamien vaihtoehtojen puitteissa.



Karttapiirros vaihtoehtoisista tieyhteyksistä kaava-alueen ajoyhteydestä olemassa olevaan tiehen, johon kiinteistöllä Westergård 1-57 on optio-oikeus.

Suojelu

Luontoselvityksen perusteella Bäckvikenin (selvityksen kuvio 18) ja Strandvikenin (kuvion 5 osia) sisäosat on osoitettu arvokkaaksi luontoalueeksi, jossa esiintyy luonnontilassa säilytettävää kasvustoa (s).

Korttelin 1 rakennuspaikka 1 (erillispientalojen korttelinosa) on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja on merkitty OA/s. Korttelin rakennuksista päärakennus ja hirsirakenteisen ulkorakennuksen on merkitty kulttuurihistoriallisesti arvokkaiksi. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, rakennusten käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden pitää olla sellaisia, että rakennusten rakennus- tai kulttuurihistoriallinen tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.

Mikäli rakennus tuhoutuu, pitää sitä korvaava uudisrakennus myös sopeuttaa ympäristöön. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupapäätösten antamista.

Alueella on erikoinen geologinen muodostelma, Trollklyftan, joka sijaitsee Dragsuddenin itäpuolella. Alueella on kalliojyrkänne isoine kivilohkareineen, jotka muodostavat kuiluja. Alue on pieni eikä sen säilyminen ole millään tavalla vaarassa. Trollklyftan ei esiinny kaavayhteyksissä tai inventoinneissa. Alueen erikoisen luonteen ja siihen liittyvän itäpuolisen korkean kalliotasanteen takia, josta on kauas kantava näkymä lounaaseen, on perusteltua merkitä alue erikoiseksi geologiseksi muodostelmaksi (ge).

MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa RA- ja AO-kortteleissa sekä s-, /s-, pv- ja ge- osa-alueilla.

6.4 Yleiskaavallinen tarkastelu

ELY-keskuksen lausunnon ja kaavoituslautakunnan päätöksen perusteella tarkastellaan eräitä kysymyksiä yleiskaavalliselta kannalta.

Ranta-viiva, vapaaranta, läheisyyskysymys, naapureiden tasapuolisuuskyky

Rantaviiva on mitattu korjattuna rantaviivana, minkä johdosta mitoitus on sama kuin muidenkin maanomistajien osalta rakennusoikeutta vastaisuudessa mahdollisesti mitoittaessa. Samaa koskee käytetyn rakennusoikeuden käsittelyä, jossa on noudatettu kaupungin yleisiä periaatteita yleiskaavoituksessa tai muissa ranta-asemakaavoissa. Vapaan rannan osalta yhtenäisiä vapaita rantoja, johon kaava-alue kuuluu osana muiden maanomistajien kanssa, on kaavaratkaisussa jätetty edelleen vapaiksi. Tämä koskee Strandvikenin pohjoispuolelta ja etelärantaa, Bäckvikenin ja Lilla Björnholmenia. Muiden

maanomistajien rantoja on runsaasti tyhjänä Prästön eteläpuoliskolla, Strandvikenissä, Dragsuddenissä, Prästön Grundsundin vastarannalla olevan kiinteistön alueella. Monessa kohtaa naapurit ovat jo käyttäneet rakennusoikeutensa loppuun. Kansjerfin ranta-asemakaava ei siten mitenkään minkään osa-alueen osalta heikennä muiden maanomistajien mahdollisuuksia samoilla periaatteilla saada osoitettua rakennusoikeutta omistamilleen alueille vastaisuudessa.

Maisema, vesistön herkkyys

Kaikilla rakentamiseen osoitetuilla alueella kasvaa vankka ja peitteinen puusto. Rakennusalat on rakennuspaikkakohtaisesti tutkittuna rajattu niin, että riittävästi puustoa jää turvaamaan maisemiarvojen säilymisen. RA-alueiden toimenpiderajoituksella kaupunki itse valvoo, että tavoite toteutuu. Alue on merialuetta. Rannat ja edustalla olevat vesistön osat ovat riittävän syvät eikä asutuksesta syntyvä toiminta vaaranna vesistön tilaa. Loma-asutukselle on määrätty vesikäymäläkielto eikä harmaita vesiä lainkaan saa johtaa vesistöön.

AO-tontti

Kaava-alueelle osoitetaan yksi jo rakennettuna oleva omakotitontti. Tontti on aiemmassa vaiheessa ollut ympärivuotisessa käytössä. Pysyvää asutusta seudulla on Raaseporin maaseutuolosuhteita vastaavasti. Lähimmät pysyvästi asutut omakotitalot ovat 0,5-0,8 kilometrin etäisyydellä.

Tontti on aikoinaan ilman maanomistajan kuulemista muutettu omakotiasumisesta vapaa-ajan asumisen. Palauttamalla tontti pysyväksi asuinpaikaksi edistetään Bromarvin kyläkeskuksen palvelutarjonnan käyttäjäkuntaa. Sekä koulukyydityksen että vanhustenpalvelujen osalta alueella on toimiva palveluverkosto, jonka käyttöasteen potentiaalinen lisäys edistää kylän elinkelpoisena säilymistä. Kylässä toimivan koulun oppilasmäärään kaavaratkaisulla on myönteinen vaikutus. Näin ollen kaavaratkaisulla on myönteinen vaikutus yhdyskuntarakenteeseen.

Maanomistajien rakennusoikeuden tasapuolisen käsittelyn kannalta omakotitontin osoittamisella on hyvin marginaalinen vaikutus. Kaava-alueen maanomistajaa käsitellään kaavassa tasapuolisesti siitäkin syystä että häneltä aikanaan on ilman perusteita poistettu pysyvä asuinpaikka.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä. Aikanaan loma-asuntotontteja tullaan rakentamaan.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole erityisiä taloudellisia vaikutuksia.

Ympäristölliset vaikutukset

Luonto- ja maisemaselvityksessä todetut ympäristöarvot on kaavassa otettu huomioon.

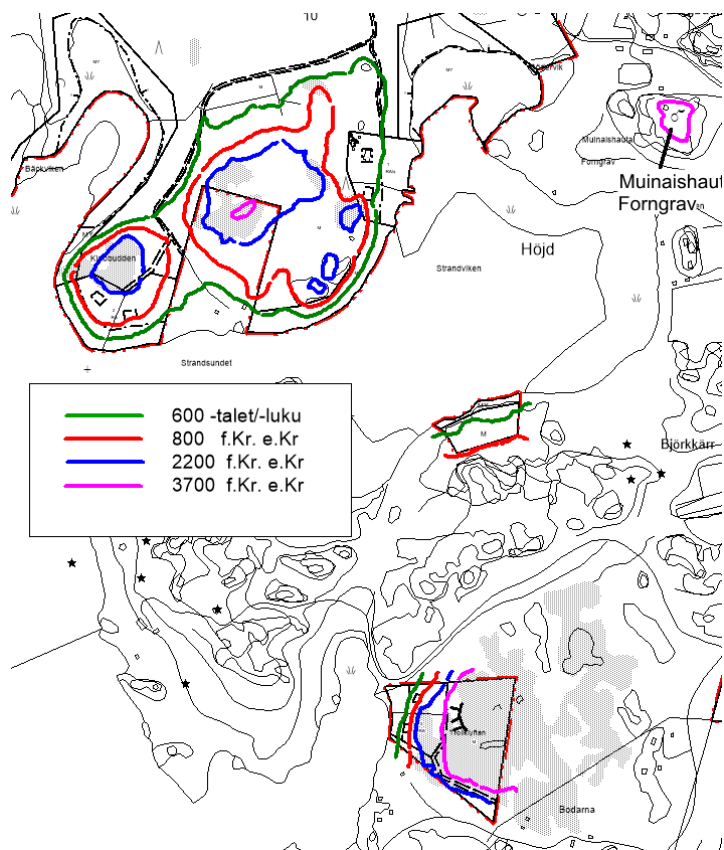
Vaikutukset kulttuuriarvoihin

Alueella ei ole tietoa muinaisjäännöksistä. Kaava-alueen korttelin 1 rakennettu tontti on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Korttelia ja erillisiä rakennuksia koskevat määräykset on muotoiltu niin, että alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ei vaaranneta.

Muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja. Alueen itäpuolella on hautaraunio ja kaava-alueella on varhaismetallikautisille hautaraunioille (1300 e Kr. - 500 j Kr) sopivia maastokohteita. Kaavassa kortte-

liialueiksi eli mahdollisesti muuttuvan maankäytön alueiksi osoitetut alueet sijaitsevat matalalla ja suurimmaksi osaksi vesipinnan alapuolella mainitulla esihistoriallisella ajalla.



Kartta osoittaa, että kaavaan osoitetut korttelit sijaitsevat matalalla esihistoriallisia muinaismuistoja ajatellen. Todettu muinaismuisto on kartan oikeassa yläkulmassa.

7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 1.4.2018. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Raseborg, 1.11.2020; korjattu 26.4.2021.

Sten Öhman
dipl.ins.

Päivitetty 14.10.2021, kaavoitusyksikkö