

Kaavan laatijan vastine kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin

LAUSUNNOT

1. Uudenmaan ELY-keskus

Lausunnon pääasiallinen sisältö:

- Kaavaselostusta ei ollut käsillä kaavaluonnoksen kanssa. Alueen ja palstoitus suunnitelman historiikki sekä suojelutavoitteet tulee käydä ilmi kaavaselostuksesta. Rakennustapa tulee sisältyä kaavamääräyksiin. Erilliset rakennustapaohjeet on sopiva tapa ohjata rakentamista. Lillgårdin tilakeskuksen rakennuksen ovat arvokkaita.
- Alueen vesihuolto ja jätevesienkäsittely tulee esittää yleissuunnitelmassa.
- Tulvariskit tulee ottaa huomioon kaavassa.
- Luontoselvityksen tervaleppäalue olisi hyvä säästää ja merkitä luo-merkinnällä.
- Höstnäsin alue on matala, joten ruoppauksista tulee antaa määräykset.
- Liikenteen osalta tulee arvioida mitä vaikutuksia rakennusoikeuden nostolla on liikenteen määrään.
- Höstnäsin yhdyntien osuus tulee merkitä katualueeksi eikä maantien liikennealueeksi.
- RA-määräyksistä ei ilmene, ettei saunaa saa rakentaa.
- Tonttien kerrosalojen porrastamista pinta-alan mukaan tulisi pohtia.
- Kaava ulkopuolella olevat tontit tulisi saada kaavaan mukaan.

Vastine

- Kaavaselostuksessa käsitellään ELY-keskuksen mainitsevat kysymykset. Rakennustapaa ohjataan määräyksillä, mutta rakennustapaohjeita ei ole katsottu tarkoituksenmukaisiksi, koska alue on ennestään käytännössä kokonaan rakennettu. Määräyksillä tapahtuva ohjaus on tarkoituksenmukaisempaa. Lillgårdin tilakeskuksen rakennukset on merkitty suojeltaviksi.
- Jätevesien käsittelyn yleissuunnitelma on laadittu, ks. kaavaselostuksen liite. Vesihuolto on toimiva koko alueella eikä siihen tarvita erillistä suunnitelmaa.
- Kaikki tontit ovat kokonaan tai osittain tulvariskirajaan nähden turvallisella korkeudella.
- Arvokkaat luontoalueen on merkitty s – avokas luonnontilassa säilytettävä alue.
- Ruoppaukset suoritetaan erillisen lupamenettelyn perusteella.
- Kerrosalan korottamisella ei arvioida olevan mitään vaikutusta liikennemäärään.

- Alueen halki kulkeva tie on osoitettu kaavatieksi. Merkinnällä ei arvioida olevan vaikutuksia tien nykyiseen hoitovastuuseen.
- RA-alueilla on ennestään kohtuullinen määrä saunoja eikä tätä koskevaa kieltoa voida sisällyttää kaavaan. Rakennusoikeus sisältyy talousrakennusten rakennusoikeuteen.
- Kaikki Lillgård Oy:n osakkaat kolmea lukuun ottamatta ovat suostuneet osallistumaan ranta-asemakaavaan. Lista osallistuneista on toimitettu Raaseporin kaupungille.

2. Eteläkärjen ympäristöterveys

Lausunnossa vesihuoltosuunnitelman laatimista pidetään hyvänä. Jätevesiä ei saa johtaa maahan siten, että ne likaavat talousvesikaivoja tai uimavesiä.

Vastine

Koska alueella on pitkään ollut toimiva talousvesijärjestelmä, erillisen vesihuoltosuunnitelman laatimista kaavoituksen yhteydessä ei ole pidetty tarpeellisena. Jätevesien käsittely on esitetty jätevesisuunnitelmassa kaavaselostuksen liitteessä.

3. Raaseporin Vesi

Kustannusvertailu kiinteistökohtaisten jätevesipuhdistusratkaisujen ja kunnallistekniikan välillä voitaisiin tehdä.

Vastine

Kunnallistekniikan rakentamiskustannukset on asiantuntijoiden arvion perusteella hankalien maasto-olosuhteiden takia todettu erittäin korkeiksi ja sellaista vaihtoehtoa ei tämän takia ole lähemmin tarkasteltu.

4. Yhdyskuntatekninen lautakunta

Lautakunnalla ei ole huomauttamista.

5. Raaseporin luonto ja ympäristö ry

- Kaava-aineistoa tulee täydentää kaavaselostuksella ja selvityksillä ja asettaa täydennetty valmisteluaineisto uudelleen nähtäville. Lisäksi tarvitaan rakentamistapaohjeet.
- Tiiviin asutuksen ja ranta-alueen vuoksi ulkokäymälävaihtoehto tulee olla kiinteistöillä ehdoton ja vesikäymälän rakentaminen tulee kieltää kaavalla. Kestävän kehityksen kannalta on tärkeää, että jätevesien syntyä ehkäistään alueella ja

kuivakäymälän jäte kierrätetään asianmukaisesti.

- Tulee tehdä täydentävät luontoselvitykset. Rakentamisen vaikutus Natura 2000 -alueeseen ja muihin luonnonarvoihin tulee arvioida asianmukaisesti.

Vastine

- Kaavaehdotukseen on liitetty kaavaselostus, mutta valmisteluaineiston uudelleen nähtäville asettamista ei ole katsottu tarpeelliseksi.
- Lausunnossa esitetty näkemys vesikäymäläkiellosta on otettu huomioon.
- Rakentamistapaohjeita ei edellä, vastineessa lausuntoon 1, mainituin perustein ei ole katsottu tarkoituksenmukaisiksi eikä luontoselvityksen täydentämistä tarpeelliseksi.

6. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Lillgårdin tilakeskuksen rakennuksille tulee osoittaa suojelumerkintä. Alueen rakennuskannan yleistilannetta tulee käsitellä.

Vastine

Maakuntamuseon näkökohdat on otettu huomioon kaavaehdotuksessa.

7. Uudenmaan liitto

Ei huomauttamista.

8. Ympäristö- ja rakennuslautakunta

- AO-t alue tulee osoittaa rakennusoikeudella 475 m².
- Yleisten määräysten kohdalle tulee lisätä, ettei rakennuksia saunaa lukuun ottamatta saa sijoittaa 40 m lähemmäksi rantaa.
- Ennen kuin kaavaehdotus asetetaan nähtäville tulee jätevesienkäsittely selvittää ja sisällyttää kaavamääräyksiin.
- Kaavaluonnoksesta ei ilmene mihin korttelialueeseen saunat ja kerhohuoneistot kuuluvat.

Vastine

Lautakunnan näkemykset on otettu huomioon lukuunottamatta etäisyysvaatimusta rantaan sekä saunojen ja kerhohuoneistojen korttelikyntkentää. Kaikki rakennukset ja tontit on osoitettu nykytilanteen mukaisesti ja niiden sijainti on määritelty kaavakartalla. Saunat ja kerhohuoneistot ovat alueen yleisiä rakennuksia eivätkä ne kuulu millekään kortteliin.

9. Museovirasto

Museovirasto katsoo, että alueella on toteutettava muinaisjäännösinventointi niillä alueilla, joihin kaavassa on tarkoituksena osoittaa muuttuvaa maankäyttöä. Lisäksi

Lillgårdin ranta-asemakaava-alueella sijaitsee vedenalainen muinaisjäännös, jonka paikka ja laatu on selvitettävä.

Vastine

Alueella ei osoiteta nykytilanteeseen muuttuvaa maankäyttöä eikä vesialueellekaan osoiteta muutoksia nykytilanteeseen yhtä Kaupanrannan yhteydessä olevaa pientä LV-aluetta lukuun ottamatta. Muinaisjäännöselvitystä ei siten ole tarpeen tehdä. Vedenalaisen muinaisjäännöksen etsiminen on kohtuutonta asettaa ranta-asemakaavaosakkaiden tehtäväksi.

MUISTUTUKSET

Lauri Gröndahl

Muistutus on osoitettu Oy Lillgård Ab:n hallitukselle. Ehdotetaan, että luontopolku Varvsuddenin kohdalla poistetaan.

Vastine

Hallitus, joka edustaa maanomistajaa, on päättänyt luontopolun linjauksesta, sen sijainti soveltuu maastoon.

Kari Tekonen

Vesikäymälä tulee sallia. Ulkoilureitti Käringholmenin rantatietä pitkin muutetaan. Osakkaita ei ole kuultu.

Vastine

Viranomaisten vaatimuksesta kaavaan on määrättävä vesikäymäläkielto. Kaikki olemassa olevan tiestön kohdalle aiemmin osoitetut ulkoilureitit (kaavaehdotuksessa luontopolku) on kaavaehdotuksessa poistettu. Kaavan laatija on erikseen tapaamalla, puhelimitse tai kirjeitse informoinut kaikkia osakkaita, jotka ovat sitä pyytäneet, mm. Tekosta. Lisäksi on pidetty yleinen tiedostustilaisuus. Kaavaluonnos on ollut yleisesti nähtävillä. Osakkaita on kuultu ja informoitu asianmukaisesti.

Pia Rouhiainen

- Kaavassa tulee osoittaa tonttien rakennusten enimmäismäärä, rakennusten enimmäiskorkeus sekä määräykset julkisivuille
- Rakennusoikeus on liian suuri
- Ulkoilureitit eivät saa häiritä naapuria.

Vastine

- Alueella on hyvin hajautetusti rakennettu erilaisia ja erilukumääräisiä rakennuksia. Kaavalla ei voi tätä olemassa olevaa tilannetta muuttaa. Useampi pienempi rakennus ei välttämättä ole huonompi ratkaisu kuin yksi isompi. Rakennusten korkeudesta ja julkisivuista on annettu kaavamääräyksiä.
- Koko kaavahankeen keskeisin tavoite on kaavaehdotuksen mukaisen rakennusoikeuden osoittaminen. Siitä on päätetty yhtiökokouksessa ja siitä vallitsee osakkaiden keskuudessa laaja yksimielisyys.
- Luontopolut on osoitettu sellaisille alueille, jotka ovat yhtiön osakkaiden vapaasti kuljettavissa. Yhtiö voi sisäisen päätöksenteon mukaisesti toteuttaa polkuja myös ilman kaavaa. Kaavassa luontopolut osoitetaan kuvaamaan kaava-alueen maankäytön yleistä toimivuutta, eivätkä ne kulje missään liian lähellä tontteja.

Anne ja Kari Pekkala (2 muistutusta)

Muistutuksessa esitetään kaavamääräyksiä rakennusten kerrosluvusta, määrästä, kattomuodosta ja julkisivusta. Saunat tulee sijoittaa niin, etteivät ne häiritse naapureita, saunat tontilta 2:124 poistaa. Ulkoilureitit tulee esittää ohjeellisena luontopolkuna. Vesikäymälä tulee sallia. Toisessa muistutuksessa esitetään, että yk-merkinnällä osoitetut LV-alueet tulee poistaa.

Vastine

Kaikki esitykset on otettu huomioon paitsi rakennusten tonttikohtaista enimmäismäärä ja vesikäymäläkielto. Perustelut ilmenevät edellä käsitellyistä kannanotoista.

Maanomistaja Oy Lillgård Ab on katsonut, että eräille alueille osoitetaan yhteiskäyttöisiksi LV-alueiksi sellaiset alueet, jotka ovat usean osakkaan yhteisessä käytössä.

Maija-Leena Sandberg, Heidi Sandberg ja Kristina Sandberg-Peppas

Varvsuddenin kohdalla oleva ulkoilureitti esitetään poistettavaksi. Reitin rakentaminen pilaisi aluetta ja rantaa.

Vastine

Luontopolun säilyttämisestä on edellä esitetty perustelut. Luontopolkua ei ole tarkoitettu rakennettavaksi muulla tavalla kuin että sitä voi kulkea. Luontoa ei saa nimensä mukaisesti muuttaa enemmän kuin mitä turvalliseen kulkemiseen on tarpeen.