

# Grevö stranddetaljplaneutkast/ranta-asemakaavaehdotus

15.5.2016

Planläggaren genmäle om utlåtanden gällande planfutkastet  
Kaavan laatijan vastine kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin

## 1. NTM-centralen/ELY-keskus

NTM-centralen anser, att

- Naturinventeringen bör inbegripa hela planområdet.
- RA-områdets byggrätt har höjts för mycket, vilket bl.a. möjliggör en andra fritidsbostad.
- AO-områdets byggrätt bör vara högst 250 m<sup>2</sup> för bostad och 80 m<sup>2</sup> för ekonomibygnad.
- Det framgår inte för vem LV-området är reserverat. LV-området reserverar fri strand.

ELY-keskus katsoo, että

- Luontoselvitys tulee kattaa koko kaava-alueen.
- RA-alueen rakennusoikeus on korotettu liikaa suhteessa yleiskaavaan, mikä mahdollistaa mm. toisen loma-asunnon rakentamista.
- AO alueen rakennusoikeuden tulee olla enintään 250 m<sup>2</sup> ja talusrakennuksen 80 m<sup>2</sup>.
- Ei selviä ketä varten LV-alue on varattu. LV-alue varaa vapaata rantaviivaa.

### *Genmäle/Vastine*

- Naturinventeringen är kompletterad för hela området.
- RA-områdets byggrätt är korrigerad så, att gäststuga och ekonomibygnader följer generalplan, och fritidsbostaden byggrätt sänkts till 140 m<sup>2</sup>, dvs. 40 m<sup>2</sup> högre än in generalplanen. Den högre byggrätten är möjligt eftersom området är tjänligt beläget, tomterna är stora och landskapsaspekterna ger möjlighet därtill.
- AO-området byggrätt är korrigerad i enlighet med utlåtandet.
- LV-området är avsett för gården Grevös behov. Området upptar inte någon fri strand eftersom LV-området med brygga och strandboda redan existerar, trots att den inte finns inritad i generalplanen.
- Luontoselvitys on täydennetty koko alueelle.
- RA-alueen rakennusoikeus on korjattu siten, että vierasmajan ja talusrakennusten rakennusoikeus noudattaa yleiskaavaa ja loma-asunnon rakennusoikeus on pienennetty 140 m<sup>2</sup>:iin, mikä on 40 m<sup>2</sup> enemmän kuin yleiskaavassa. Korkeampi rakennusoikeus on mahdollinen, koska alueella on edullinen sijainti, tontin ovat isot ja maisemanäkökohdat antavat siihen mahdollisuuden.
- AO-alueen rakennusoikeus on korjattu lausunnon mukaiseksi.
- LV-alue on tarkoitettu maatilaa Grevön tarpeisiin. Alue ei varaa vapaata

rantaviivaa, koska LV-alue laitureineen ja rantavajoineen on jo olemassa, vaikka se ei ole piirrettynä yleiskaavaan.

## **2. Landskapsmuseet/ Maakuntamuseo**

Landskapsmuseet ser inga hinder för den föreslagna stranddetaljplanen.

Maakuntamuseo ei näe estettä esitetylle ranta-asemakaavahankkeelle.

## **3. Nylands förbund/Uudenmaan liitto**

Ingen att anmärka.

Ei huomautettavaa.

## **4. Sydspetsens miljöhälsa/Eteläkärjen ympäristöterveys**

Ingen att anmärka.

Ei huomautettavaa.

## **5. Byggnadsinspektionen/Rakennusvalvonta**

Det framkommer inte på vilka grunder man avviker från byggnadsordningens minimiavstånd för byggnader från strand. Höjdkurvor finns inte på LV-området och inget avstånd för byggnader till strand. LV-området verkar litet.

Ei selviä millä perusteilla poiketaan rakennusjärjestyksen rakennusten vähimmäisetäisyysvaatimuksesta rantaan. Korkeuskäyriä ei ole LV-alueella eikä etäisyyttä rantaan ole esitetty. LV-alue vaikuttaa pieneltä.

### ***Genmäle/Vastine***

- I detaljplanering planeras byggnadsplatsen detaljerat och byggnadsordningens uppgift är inte att ge bindande bestämmelser för uppgörande av planen. I detta fall har byggnadernas platser detaljstuderats i terräng och sådana området uteslutits för byggande som inte lämpar sig. Baskartan är kompletterad med höjdkurvor. Användningsändamålet för LV-området byggnader är sådana att de kan placeras intill strand. Båthuset placeras traditionellt på vattenområdet fast i bryggan. LV-områdets storlek är tillräckligt.

- Asemakaavoituksessa rakennuspaikka suunnitellaan yksityiskohtaisesti eikä rakennusjärjestyksen asia ole antaa sitovia määräyksiä asemakaavan laatimiselle. Tässä tapauksessa on yksityiskohtaisesti tarkasteltu rakennuksen paikkoja maastossa ja jätetty rakentamisen

ulkopuolelle ne alueet, jotka eivät sovellu rakentamiseen. Pohjakartta on täydennetty korjauskäyrillä. LV-alueen rakennusten käyttötarkoitus on sellainen että ne voidaan sijoittaa lähelle rantaa. Venevaja sijoitetaan perinteisesti vesialueelle laituriin kiinni. LV-alueen koko on riittävä.

## 6. Miljömyndigheten/Ympäristöviranomaisen

Miljömyndigheten anser att områdenas byggrätt för mycket avviker från generalplanen. Vattenområdena bör tas med och inventeras, landområdena bör inventeras och konsekvenserna för Ekenäs skärgårds generalplan bör bedömmas.

Ympäristöviranomaisen katsoo että alueen rakennusoikeus liikaa poikkeaa yleiskaavasta. Vesialueet tulee liittää kaavaan ja inventoida, maa-alueet tulee inventoida ja vaikutuksen Tammisaaren saariston yleiskaavaan tulee arvioida.

### *Genmäle/Vastine*

- I beredningstexten påstås felaktigt att en småbåtshamn har inritats på en obebyggd strand. På området har sedan urminnestider funnits byns förbindelsebrygga och strandbod. De finns fortfarande kvar. I generalplanen har man inte betecknat den här typens anläggningar, vilket inte innebär att området skulle vara obebyggt. Ytterligare hävdas i texten att två bebyggda tomter lämnats bort. Endast en är bortlämnad och detta beror på att markägaren in vill delta i stranddetaljplanen.

- I fråga om byggrätterna hänvisas till genmälet för NTM-centralen.

- Det finns ingen anledning att ta med vattenområdet i planen.

Byggandet är som helhet bedömd i generalplanen och inventeringar för en enskild stranddetaljplan är inte motiverad när den inte heller är gjord för generalplanen. Inventeringen för landområdet är gjord heltäckande. Stranddetaljplanen kan inte anses ha konsekvenser för Ekenäs skärgårds generalplan som helhet.

- Valmistelutetkissä on virheellisesti väitetty että venevalkama on piirretty rakentamattomalle rantaosuudelle. Alueella ovat muinaisista ajoista sijainneet kylän yhteyslaituri ja rantavaja. Ne ovat edelleen paikoillaan. Yleiskaavaan ei tämän tapaisia laitteita ole osoitettu, mikä ei tarkoita että alue olisi rakentamaton. Lisäksi väitetään tekstissä että kaksi keskeistä rakennuspaikkaa olisi jätetty kaava-alueen ulkopuolelle. Ulkopuolelle on jätetty yksi rakennuspaikka ja sen takia, ettei maanomistaja suostu osallistumaan kaavaan.

- Rakennusoikeuksien osalta viitataan ELY-keskusta koskevaan vastineeseen.

- Ei ole mitään syytä sisällyttää vesialuetta kaavaan. Rakentaminen on kokonaisuutena arvioitu yleiskaavassa ja erillisen ranta-asemakaavan inventoinnin tekeminen ei ole perusteltua kun sitä ei ole tehty yleiskaavaakaan varten. Maa-alueet on inventoitu kokonaan. Ranta-

asemakaavalla ei voida katsoa olevan vaikutuksia Tammisaaren saariston yleiskaavaan kokonaisuutena.