

RAASEPORI

KANSJERF

RANTA-ASEMAKAAVA



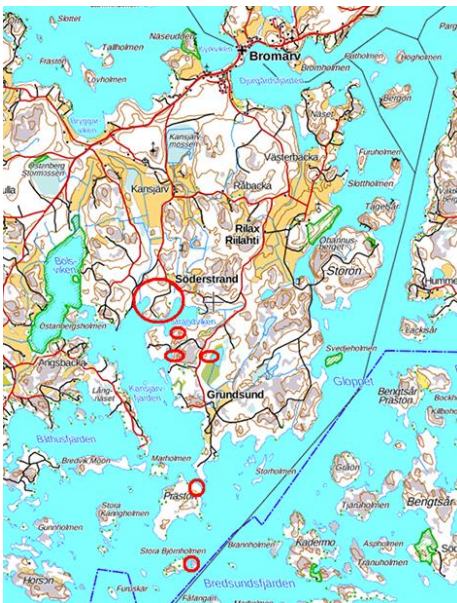
KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 16.4.2018
 Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...
 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

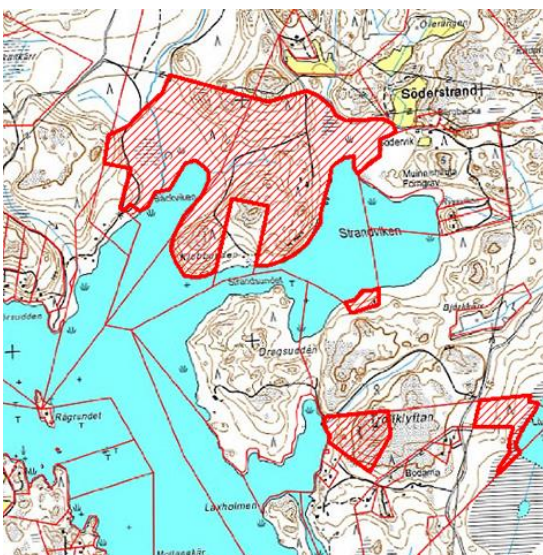
1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

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 kiinteistöstä Kansjärvfjärdenin kohdalla ja kahdessa saarella Bredsunds-fjärdenin kohdalla. Ranta-alue käsittää manneralueen osalta n. 200 metrin rantavyöhykkeen sekä saarten palstat kokonaan.



Ranta-asetakaava-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.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan 5 korttelialuetta, joissa on 8 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Korttelin 1 rakennuspaikka on rakennettu, kaikki muut 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 rakennusosia. Ranta-asemakaavan mitoitus on siten 3,5 loma-asuntoa/ranta-km.

2.3 Toteuttaminen

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

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun alueen 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 kulttuurihistoriallisesti arvokkaina.

Em. tontilta lounaaseen on rannassa rantavaja-venevara.



Kuva 1. Korttelin 1 päärakennus.



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.



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. Taaempänä lahdessa on korttelin 1 rakennettu tontti.



Kuva 12. Kortteli 4.



Kuva 13. Korttelin 3 rakennuspaikka 2.



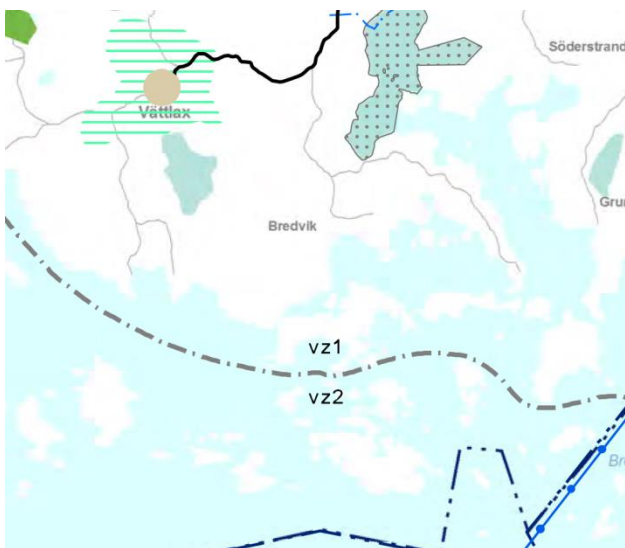
Kuva 14. Korttelin 1 rakennetun tontin pihamiljö.

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.

Kun alueella ei ole yleiskaavaa maakuntakaava ohjaa ensisijaisesti ranta-asemakaavan laatimista.



Ote maakuntakaavasta.

Pohjakartta

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

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 xx.

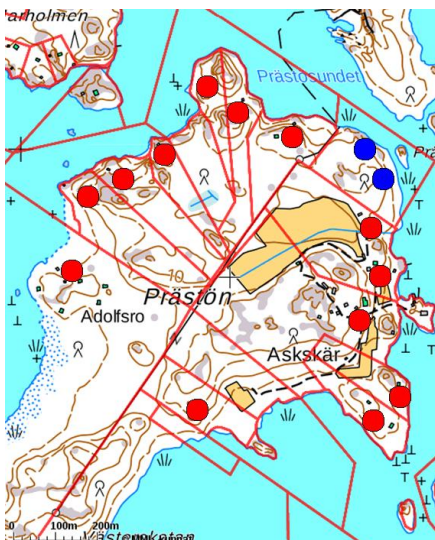
5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

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

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

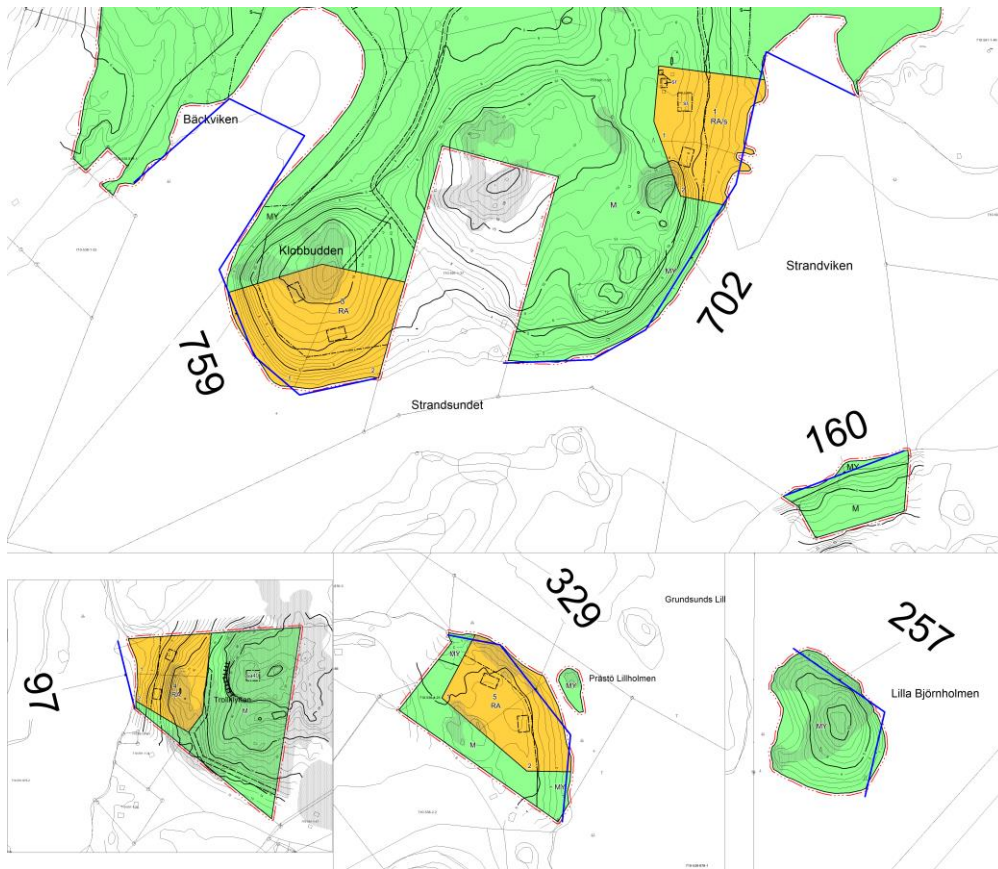
Ranta-asemakaava koostuu 5 eri osa-alueesta. Kaavan 8 rakennuspaikkaa on kaavaratkaisun kannalta sijoitettu siten, että loma-asutus suhteessa olemassa olevaan asutukseen tihenee. Kaikki korttelit sijoituvat aiemman loma-asutuksen yhteyteen.



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 mitoitettavaa rantaviivaa.

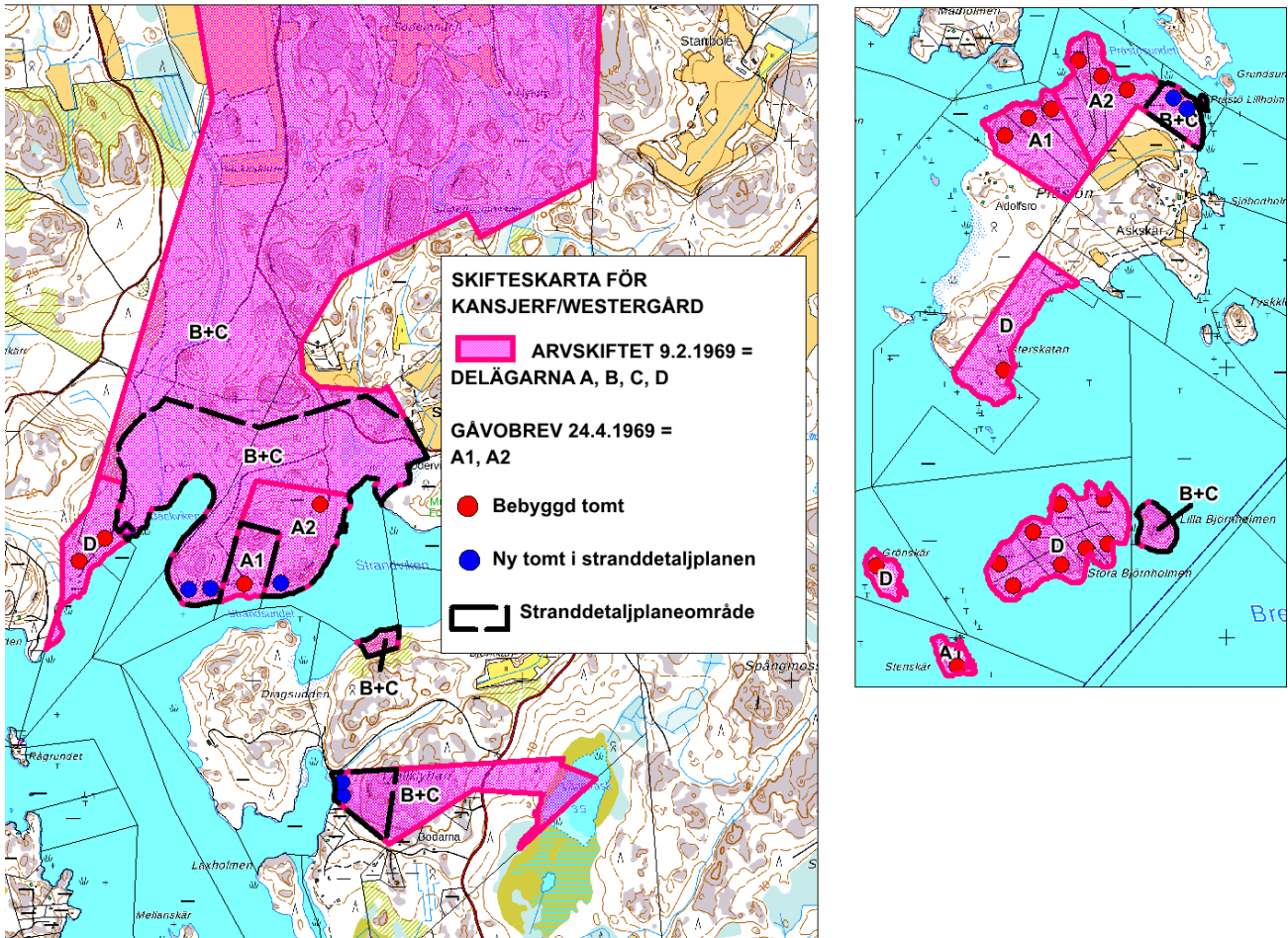


6.3 Mitoitus

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 mitoitettavan 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 ”emäkiinteistön”. 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 yllämainitun 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.

Yllämainitut jaot ja lahjat kuvataan yllä olevassa kartassa. Maatilan tilukset ulottuvat kartan ulkopuolelle pohjoiseen Bromarvin sisäosiin ja näillä alueilla ei ole merkitystä mitoitus tarkastelun kannalta. Yhteenvedon 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 aluetta.
- 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.

6.3 Aluevaraukset

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Loma-asuntorakennuspaikkojen (tonttien) määrä on yhteensä 8, joista yksi rakennettu. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

- loma-asunto enintään 140 kerrosala-m²,
- vierasmaja enintään 40 kerrosala-m²,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia enintään 100 kerrosala-m².

Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².

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 antaa mahdollisuuden poiketa jossain määrin rakennusjärjestyksen vähimmäisetaisyysvaatimuksesta rannasta. Saunan osalta sovelletaan rakennusjärjestyksen vähimmäisvaatimusta 15 metriä rannasta.

Metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Kaikilla rannoilla on erityisiä ympäristöarvoja maiseman kannalta.

Metsätalousalue (M).

Muut alueet merkitään metsätalousalueiksi. Trollklyftanin M-alueelle osoitetaan rakennusala enintään 40 kerrosala-m²:n saunaa varten, jota on tarkoitettu Kansjerfin maatilan retkeily- ja virkistyskohteena.

Jäte- ja talousvedet

Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkkoon, joka on kunnan vesihuoltolain mukaisen kehittämissuunnitelman mukainen.

Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla ottaen huomioon alimman rakentamiskorkeuden vaatimukset.

Suojelu

Luontoselvityksen perusteella Bäckvikenin (selvityksen kuvio 18) ja Strandvikenin (kuvion 5 osia) sisäosat on osoitettu arvokkaaksi luonto-alueeksi, jossa esiintyy luonnontilassa säilytettävää kasvu- toa. Kortteli 1 on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja on merkitty RA/s. Korttelin rakennuksista pää- rakennus 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. Päärakennuksen osalta määräys koskee sekä ulko- että sisäosia.

Mikäli rakennus tuhoutuu, pitää sitä korvaavaa uudisrakennusta myös sopeuttaa ympäristöön. Museo- viranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupapäätösten antamista.

MRL:n 128 §:n mukainen toimenpidekielto on voimassa s - alueilla ja RA-kortteleissa.

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

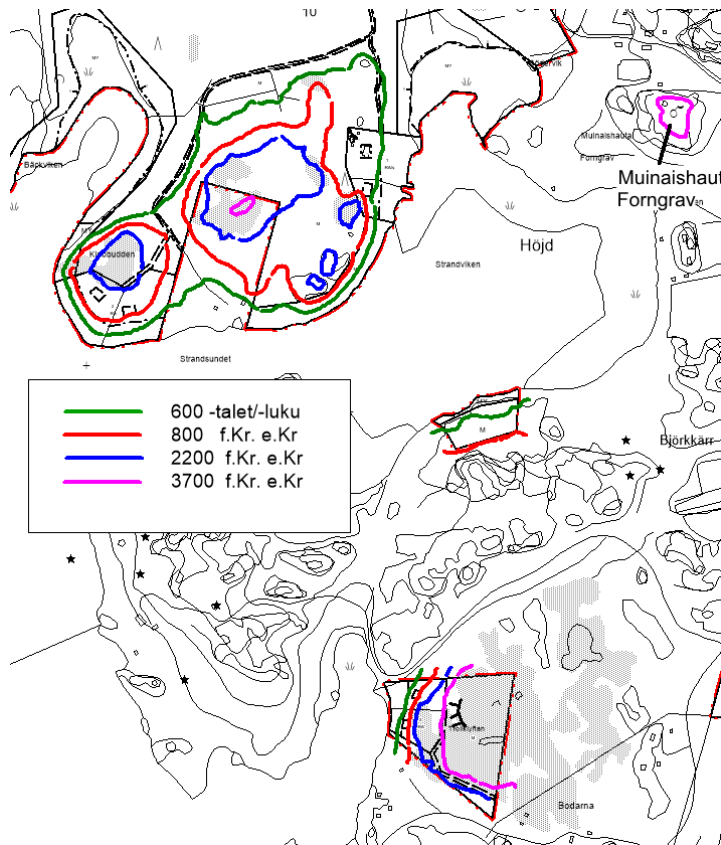
Luonto- ja maisemaselvityksessä todetut ympäristöarvot on kaavassa otettu huomioon.

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. till 500 j Kr) sopivia maastokohteita. Kaavassa korttelialueiksi eli mahdollisesti muuttuvan maankäytön alueiksi 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.

Hanko, 15.10.2018

Sten Öhman
dipl.ins.