

RAASEPORI

KANSJERF

RANTA-ASEMAKAAVA



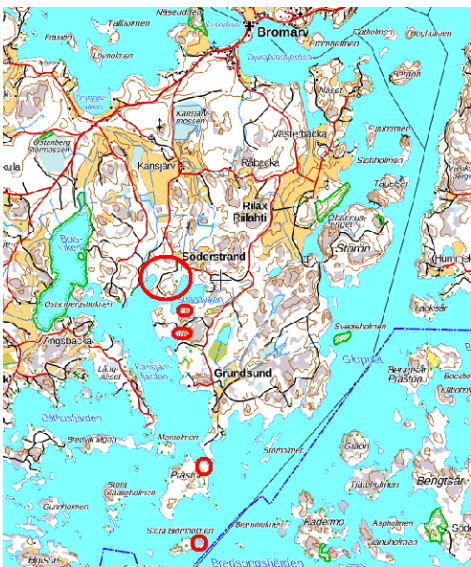
KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu x.x.2018
 Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...
 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

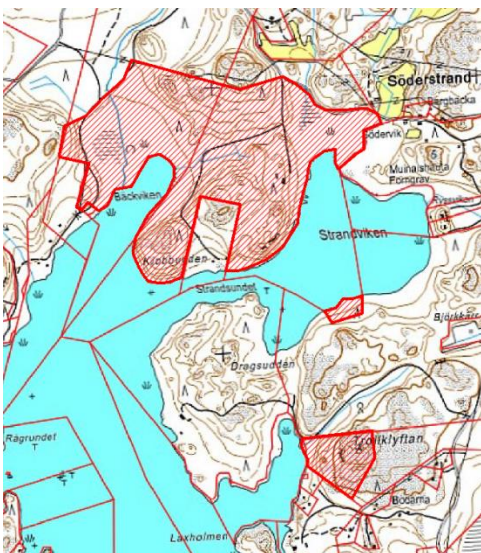
1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

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. 60 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 Kanjärvin maatilain ranta-alueet, jotka ovat osia 2 eri kiinteistöstä Kansjärvfjärdenin kohdalla ja kahdessa saarella Bredsundsfjärdenin kohdalla. Ranta-alue käsittää manneralueen osalta n. 200 metrin rantavyöhykkeen sekä saarten palstat kokonaan.



Ranta-asetakaava-alueen mannerosa on kolmessa 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 x.x.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 rakennusosuuksia. 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, joka vanhana loppuun palvelleena rakennuksena siirrettiin tontille v. 1792. Hirsien kunnosta siirron aikoihin saattaisi päätellä että rakennus alun perin on peräisin 1600-luvulta tai siitäkin vanhemmalta ajalta. Rakennusta on laajennettu 1950-60-luvuilla. Lisäksi on vanhoilta 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. Vasemmanpuolinen ja keskellä oleva rakennus saattavat olla aikalaisia päärakennuksen kanssa eli siirretty paikalle 1700-luvun lopussa. Oikeanpuolinen leikkimökki on rakennettu 1959-61.



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. Taaempana lahdessa on korttelin 1 rakennettu tontti.



Kuva 12. Kortteli 4.



Kuva 13. Korttelin 3 rakennuspaikka 2.



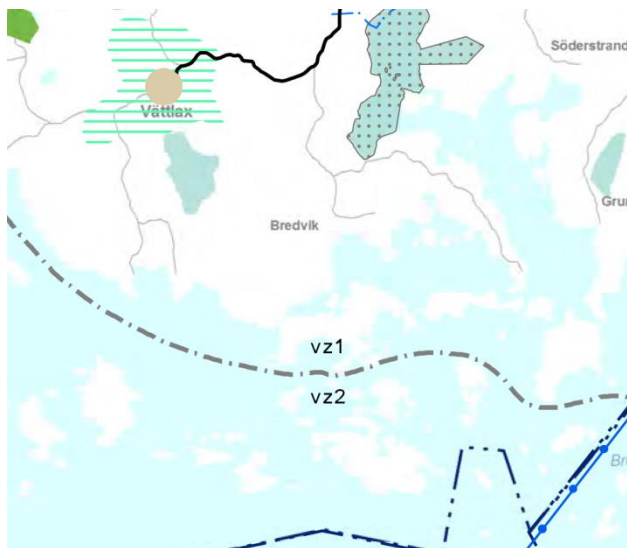
Kuva 14. Korttelin 1 rakennetun tontin pihamiljö.

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 selvítettävä 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 x.x.2018.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xx.

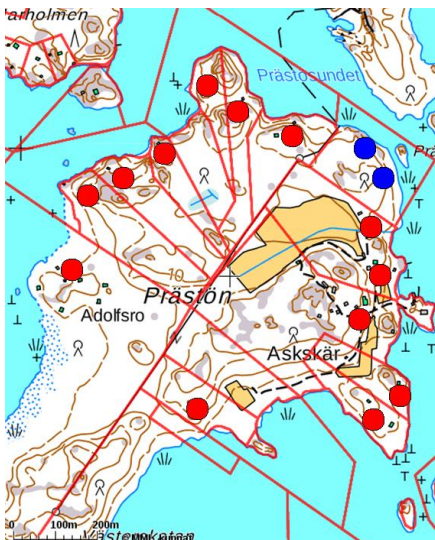
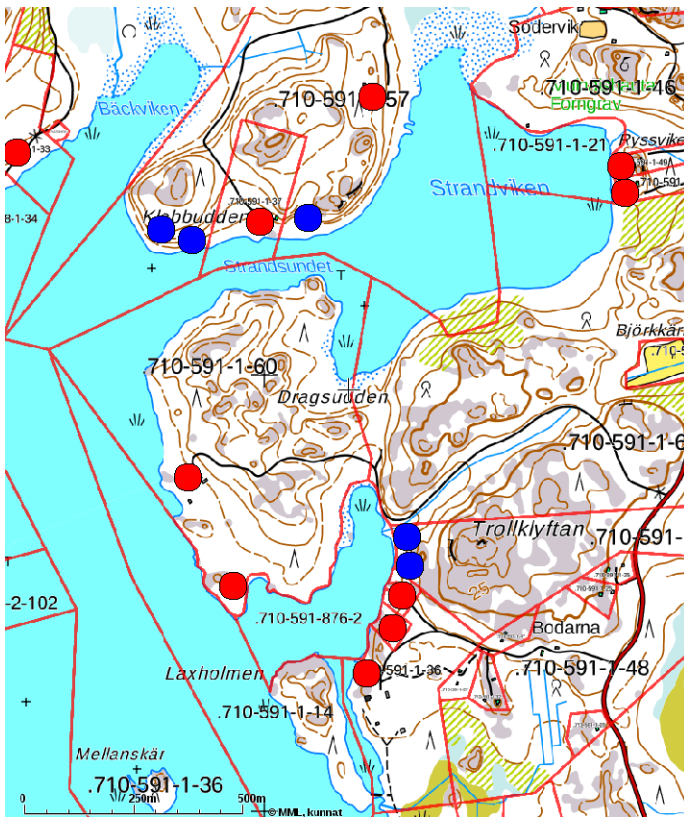
5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

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.

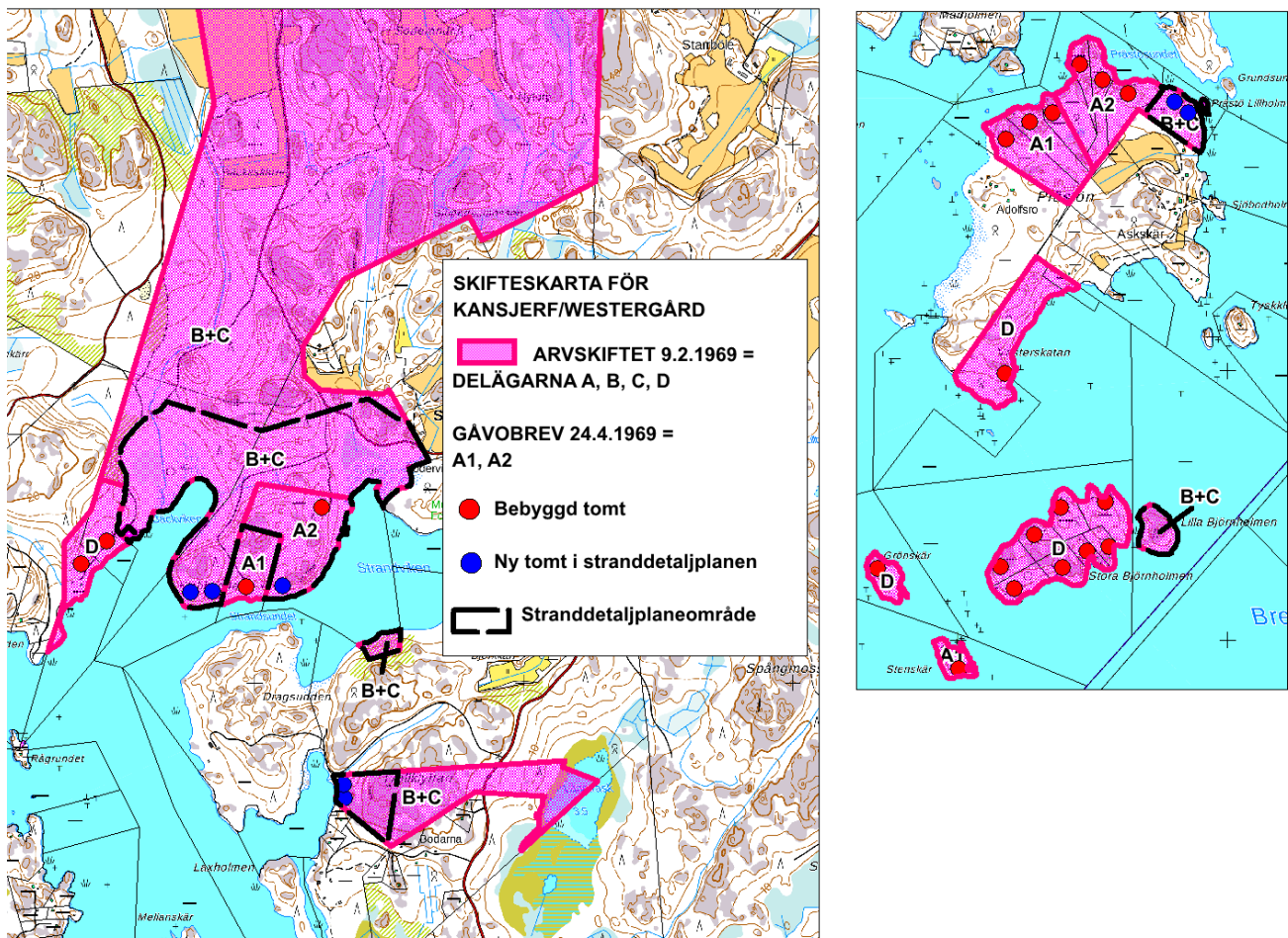


Uuden asutuksen (sininen) rakenteellinen sijoittelu.

6.2 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, silloin Kansjerf 1:7 ja Westergård 1:13. Kuolinpesä perintöjaettiin 9.2.1969 sen 4 osakkaan kesken (A - D) 3 osaan (A, B+C, D), jotka rakennusoikeudellisesti muodostivat kukin oma yksikkönsä. 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. Kiinteistöistä 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 D 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 mitoitusarkkitehtuurin kannalta. Yhteenvetona 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 jällelle 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.

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 sopeutettava maisemaan ja kulttuuriympäristöön niin, että maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.

Metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)

Kaikilla rannoilla on erityisiä ympäristöarvoja maiseman kannalta. Kuvan 4 venevajalle osoitetaan talousrakennusten rakennusala ta.

Metsätalousalue (M)

Muut alueet merkitään metsätalousalueiksi.

Jäte- ja talousvedet

Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kaupungin ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla.

Suojelu

Luontoselvityksen perusteella Bäckvikenin (selvityksen kuvio 18) ja Strandvikenin (kuvion 5 osia) sisäosat on osoitettu arvokkaaksi luonto-alueeksi, jossa esiintyy luonnontilassa säilytettävää kasvustoa. Kortteli 1 on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja on merkitty RA/s. Korttelin rakennuksista pääarakennus 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.

Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL:n 127 §:ssa tarkoitettua lupaa. Mikäli rakennus tuhoutuu, pitää sitä korvaavaa uudisrakennusta myös sopeuttaa ympäristöön. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupapäätösten antamista.

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.

7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 13.11.2008.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Hanko, 4.2.2018

Sten Öhman
dipl.ins.