

Wäxär ranta-asemakaavamuutos ja -laajennus

Kaavan laatijan vastine kaavaluonnoksesta annettuihin lausuntoihin ja muistutuksiin

15.9.2019

Lausunnot

Kaupunginhallitus

Viitataan kaupunginhallituksen pöytäkirjaan 1.10.2018 § 390.

Vastine

1. Kaava-aluetta laajennetaan siten, että se käsittää muutettavien alueiden lähiympäristön. Kaikkien maanomistajan kiinteistöjen sisällyttäminen kaava-alueeseen hajottaisi kaava-aluetta niin, että rakennetut kiinteistöt muodostaisivat ”valkoisten alueiden” kuvion ilman kaavaa. Ei ole perusteita sisällyttää sellaisia olennaisia alueita kaavaan, joiden muuttamiseen ei ole tarvetta.
2. Vaikutusaluetta laajennetaan ja kaavan vaikutuksia arvioidaan.
3. Brändholmarna muutetaan MU-alueeksi.
4. Kaava-alueelle laaditaan mitoituslaskelma ja kiinteistöjen rakennusoikeutta perustellaan.
5. Tilan sauna on kauan ollut ao. paikalla ja se sisältyy kaavaan tilakeskukseen kuuluvana saunana. Paikka on aina ollut yksityiskäytössä.
6. Stora ja Lilla Björkholmen ovat kasvaneet kiinni toisiinsa ja osoitetaan yhdistettynä rakennuspaikkana.
7. Alin rakentamiskorkeus korjataan ottamalla huomioon aaltoiluvara.

Rakennusvalvonta

- Brändholmarna saariin ei tule osoittaa rakennusoikeutta.
- Rakennusryhmän ulkopuoliselle alueelle ei ole suotavaa rakentaa ja rakennusoikeus lienee riittävä.
- Muilla alueilla tulisi yleisellä kaavamääräyksellä määrätä rakennusten etäisyydestä rantaan.

Vastine

- Brändholmarna muutetaan MU-alueeksi.
- Stora ja Lilla Björkholmen ovat kasvaneet kiinni toisiinsa ja osoitetaan yhdistettynä rakennuspaikkana.
- Uudet rakennuspaikat osoitetaan yksilökohtaisesti rakennusjärjestyksen mukaisilla rakennusalan etäisyysvaatimuksilla. Rakennetuilla saarilla rakennusalat mukailaan olemassa olevien rakennusten mukaan. Getholmen saarella varataan paikka sivuloma-asunnolle saaren eteläosaan.

Muistutukset

A.

Vaatii laaja-alaisilla perusteluilla, ettei Brändholmarna saariin osoiteta rakennusoikeutta.

Vastine

Stora Brändholmen saaren rakennuspaikka poistetaan ja Brändholmarna osoitetaan metsätalousalueeksi, jossa otetaan huomioon ulkoilun tarpeet.

B. ja 13 muuta allekirjoittajaa

Wäxärin pohjoisranta on vuosikymmenten ajan ollut asukkaiden ja kalastuskunnan vilkkaassa käytössä ollut alue. Erityisesti Edesvikenin lähimmän tontin alue och ollut tärkeä kulkureitti ja uimaranta.

Tontteja on tähän asti voitu myydä ja rakentaa.

Huomiota tulee kiinnittää asukkaiden elinoloihin ja asuinympäristöön sekä virkistys- ja maisematarpeisiin. Ehdotetaan, että tontit sijoitetaan Växärsströmmenin kohdalle niin, ettei Edesvikenin itäpuolista aluetta pirstota.

Osa maanomistajista eivät ulkopuolaisina ole olleet kaavoituksesta tietoisia.

Ehdotetaan, että pidetään osallisten enemmistölle sopivana ajankohtana kokous ja maastotarkastus hyvissä ajoin kutsuttuna.

Aikataulu on liian tiukka ottaen huomioon kaavan laajat vaikutukset.

Vastine

Pääosa voimassa olevan kaavan tonttien ulkopuolisesta alueesta on osoitettu metsätalousalueeksi. Kaavan puistoalueet, jotka liittyvät eräisiin tontteihin sekä venevalkama-alueet (koillista yhdysatamaa lukuunottamatta) on osoitettu yhteiskäyttöalueiksi. Näihin alueisiin kaavamuutoksella ei ole vaikutusta, korttelin 21 kohdalla olevaa suurennettavaa aluetta sekä kortteleiden 34 ja 35 kohdalla olevaa aluetta lukuunottamatta, joka tarpeettomana poistetaan. Kaikki muut kortteleiden ulkopuoliset alueet on osoitettu metsätalousalueeksi ilman yhteiskäyttöoikeutta tarkoittaen, että näiden käyttö perustuu vain jokamiehenoikeuteen. Tästä huolimatta pohjoisrannalla joitakin paikkoja on käytetty venevalkamana ja Edesvikenin LV-alue on käytössä laajennettu pohjoiseen. Uudet pohjoisrantaan osoitettavat korttelit eivät rajoita nykykäyttöä tonttien venepaikkojen ja maasto-olosuhteiden perusteella havaittavan tontinomistajien käytön osalta. Edesvikenin muistutuksessa mainittu eteläisempi tontti siirretään muualle. Samalla Brändholmarna osoitetaan kaavamääräyksiin ulkoilun käyttöön. Uusilla tonteilla ei ole käytännön merkitystä kalastuksen kannalta Wäxärin laajoilla kalavesillä. Kaavamuutoksella osoitetaan jokamiehenoikeuden virkistyskäyttöön 11 tontin alueet.

Viimeisten vuosikymmenten aikana loma-asutuksen luonne ja kansalaisten näkemys loma-asumisesta on muuttunut. Maanomistajan kokemuksen perusteella rakentamattomilla tonteilla ei ole markkinoita. Toisaalta kaavaratkaisu ei ole enää rakentamattomilta osiltaan tarkoituksenmukainen. Kortteleiden 34-36, 40 ja 41 rakentaminen johtaisi todennäköisesti

suurempaan haittaan lähiympäristölle kuin 5 rantatontin rakentaminen. Tämä koskee erityisesti lähialueen elinoloja.

Kaavaluonnos kuulutettiin ja pidettiin nähtävillä elokuussa 2018. Kaavaa koskeva info- ja keskustelutilaisuus järjestettiin Sandnäsuddin Sandiksen kahvilassa 17.8.2018 Tätä koskeva kuulutus julkaistiin asianomaisissa lehdissä sekä asetettiin Sandnäsän kahvilan infotaululle, lisäksi se jaettiin maanomistajille ja tietoa annettiin mahdollisuuksien mukaan. Infotilaisuuteen saapui 8 maanomistajaa, joista kaikki kahta lukuunottamatta on allekirjoittanut muistutuksen. Kokouksessa katsottiin että Edesvikenin eteläisempi tontti tulee siirtää, mikä on tapahtunut kaavaehdotuksessa. Muistutuksessa tarkoitettu kokous on pidetty kaavoituksen valmisteluvaiheessa asiaan kuuluvalla tavalla.

Aikataulu on muutettu.