Nygrannas stranddetaljplaneförslag/Ranta-asemakaavaehdotus

12.10.2026

Bemötande av utlåtandena om planförslaget

Egentliga Finlands regionala ansvarsmuseum

Strandboden på lv-byggnadsytan är skäl att betecknas med t.ex. s beteckning och bestämmelse att byggnaden bör bevaras.

Byggnadsytorna borde anvisas noggrannare.

Båthuset borde kunna uppföras på vattenområdet. Planbestämmelse som styr utseendet att återställa kulturlandskapet bör tillfogas.

Bemötande

Strandboden ges en bestämmelse att bevaras. Båthuset är avsett att kunna placeras även på vattenområdet som dock inte ingår i planområdet, eftersom vattenområdet utgör en samfällighet. Bestämmelse om kulturlandskapet tillfogas.

Byggnadsytorna är avgränsade med tillräcklig noggrannhet med beaktande, att det för nybyggande finns tillgängligt rätt stora områden. Utanför byggande har avgränsats sådana områden som pga naturförhållanden, landskapet, topografin ed. orsaker inte är möjliga eller ändamålsenliga att bygga.

Tillstånds- och tillsynsverket

<u>Naturskydd</u>

Bestämmelserna för luo-området (figur 8 i naturinventeringen) är motsägelsefulla.

Figuren 4 i naturinventeringen bör tryggas sakenligt.

Bånholmens värden bör utredas eller tryggas på ett tillräckligt sätt i planen.

Begreppet naturenligt bör ändras till naturtillstånd.

En allmän bestämmelse om miljölov bör tillfogas.

Bemötande

Planbestämmelserna om det ovannämnda korrigeras i enlighet med utlåtandet.

<u>Dimensioneringen</u>

Planens stranddimensionering samt stomlägenhetsgranskning bör preciseras, eftersom granskningen är otydlig och tar inte fram alla väsentliga kalkyler och strandens dimensioneringskoefficienter. I beskrivningen bör förklaras Bånholmens bredd och närheten till den motsatta stranden är beaktad i koefficienterna. Rekommenderas att kalkylen med koefficienter framförs på karta för att klargöra frågan.

Den fria strandlinjen bör korrigeras.

Båhusets våningsyta är skäl att förminskas på det landskapsmässiga känsliga stället.

Byggnadsytorna bör planeras noggrannare. Tomt 1 i fritidsbostadskvarteret bör undersökas om den kan flyttas.

Bemötande

Dimensioneringen följer dimensioneringskalkylen i planbeskrivningen. Den ena karta i dimensioneringskapitlet visar den bebyggda och den fria strandens förhållande och den andra kartan den hur den korrigerade dimensionerande strandlinjen är uppmätt. Av dimensioneringskartan jämte tabell framgår även entydigt hur de utstyckade byggrätterna är beaktade. Dimensioneringstalet framgår av de två första styckena under rubriken Planens dimensionering.

Byggnadytorna är utformade så att landskapsbilden bevaras. Tomt 1 är placerad så, att en möjligt lång fri strandlinje kan bevaras. Bestämmelsen för luo tillåter inga åtgärder. Tomtens eventuella brygga kan placera vid någondera gränsen av tomten.

I den gällande byggnadsordningen konstateras att ”Byggnadens storlek och åshöjd bör bör stå i balans med landskapet.” Bestämmelsen gäller även lv-området och följer sålunda de allmänna principer som ska iakttas i fråga om båthus. I våningsytan ingår området strandbod.

Klimatpåverkan och annat

En allmän bestämmelse om klimatet bör tillfogas.

Lägsta byggnadshöjd bör bestämmas.

Bemötande

Klimatpåverkan kompletteras med den text som föreslås i utlåtandet.

Den lägsta byggnadshöjden finns bestämd i byggnadsordningen.

Kaavaehdotuksesta annettujen lausuntojen vastine

Varsinais-Suomen alueellinen vastuumuseo

Lv-rakennusalan rantavaja on syytä merkitä esim. s ja määräyksellä että rakennus on säilytettävä.

Rakennusaloja tulisi rajata tarkemmin.

Venevaja olisi hyvä voida sijoittaa vesialueelle. Ulkonäköä ohjaava määräys niin, että kulttuurimaisema voidaan ennallistaa, tulee lisätä.

Vastine

Rantavajan säilyttämisestä lisätään määräys. Venevaja on tarkoitus voida sijoittaa myös vesialueelle, joka kuitenkaan ei sisälly kaava-alueeseen siitä syystä, että vesialue on yhteinen alue. Kulttuurimaisemaa koskeva määräys lisätään.

Rakennusrajoja on osoitettu riittävällä tarkkuudella ottaen huomioon, että uudisrakentamiselle on kohtalaisen laajat alueet mahdollista rakentaa. Rakentamisen ulkopuolelle on rajattu alueet, joita luonnonolosuhteiden, maiseman, topografian ym. takia ei ole mahdollista tai tarkoituksenmukaista rakentaa.

Lupa- ja valvontavirasto

Luonnonsuojelu

Luo-aluetta (luontoselvityksen kuvio 8) koskevat määräykset ovat ristiriitaisia.

Luontoselvityksen kuvio 4 tulee turvata asianmukaisesti.

Bånholmen saaren arvoja tulee joko selvittää tai turvata riittävällä tavalla kaavassa. Käsite luonnonmukainen tulee korvata sanalla luonnontilainen.

Maisemalupaa koskeva yleinen määräys tulee lisätä.

Vastine

Kaavamääräyksi korjataan yllä olevissa kohdissa lausunnon mukaisesti.

Mitoitus

Kaavan rantamitoitusta sekä kantatilatarkastelua tulee täsmentää, sillä tarkastelutapa on epäselvä eikä tuo ilmi kaikkia oleellisia laskelmia ja rannan mitoituskertoimia. Selostuksessa tulee avata miten Bånholmin saaren leveys ja vastarannan läheisyys on huomioitu rannan mitoituksen kertoimissa. Suositeltavaa on esittää laskelma kertoimineen karttamuodossa asian havainnollistamiseksi.

Vapaa rantaviiva tulee korjata.

Venevalkaman kerrosalan enimmäismäärää on syytä pienentää maisemallisesti herkässä paikassa.

Rakennusaloja tulee suunnitella tarkemmin. Loma-asuntokorttelin tontin 1 osalta tulee tutkia, löytyykö sille toinen paikka.

Vastine

Mitoitus noudattaa kaavaselostuksessa esitettyä mitoituslaskelmaa. Mitoituksen toinen kartta esittää rakennetun ja vapaan rannan suhde ja toinen kartta korjatun mitoitusrantaviivan mittaus. Mitoitusta esittävästä kartasta ilmenee myös yksiselitteisesti taulukoineen miten lohotut rakennusoikeudet on otettu huomioon. Mitoitusluvut on esitetty Kaavan mitoitus otsikon kahdessa ensimmäisessä kappaleessa.

Rakennusalat on rajattu siten, että maisemakuva on otettu huomioon. Tontti 1 on sijoitettu niin, että alueelle muodostuisi mahdollisimman pitkä vapaa rantaviiva. Määräyksen mukaan luo ei salli toimenpiteitä. Tontin mahdollinen laituri voidaan sijoittaa jommankumman tontin rajalle.

Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä todetaan, että ”Rakennuksen koko ja harjan korkeus tulee olla sopusuhtainen maisemaan nähden.” Määräys koskee myös lv-aluetta ja

noudattaa siten kaupungissa yleisesti noudatettavia periaatteita venevajojen rakentamisen osalta. Lv-alueen kerrosalaan sisältyy rantavajan kerrosala.

Ilmastovaikutukset ja muuta

Yleinen ilmastoa koskeva määräys tulee lisätä.

Alin rakentamiskorkeus tulee määrätä.

Vastine

Ilmastovaikutuksia koskevana lisätään lausunnossa ehdotettu teksti.

Alimmasta rakentamiskorkeudesta on määräykset rakennusjärjestyksessä.