

RAASEPORI

KÅRBÖLE

RANTA-ASEMAKAAVA



KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 16.4.2018.
 Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 14.6. – 20.8.2021.
 Hyväksytyt kaupunginvaltuustossa 12.6.2023 § 62.

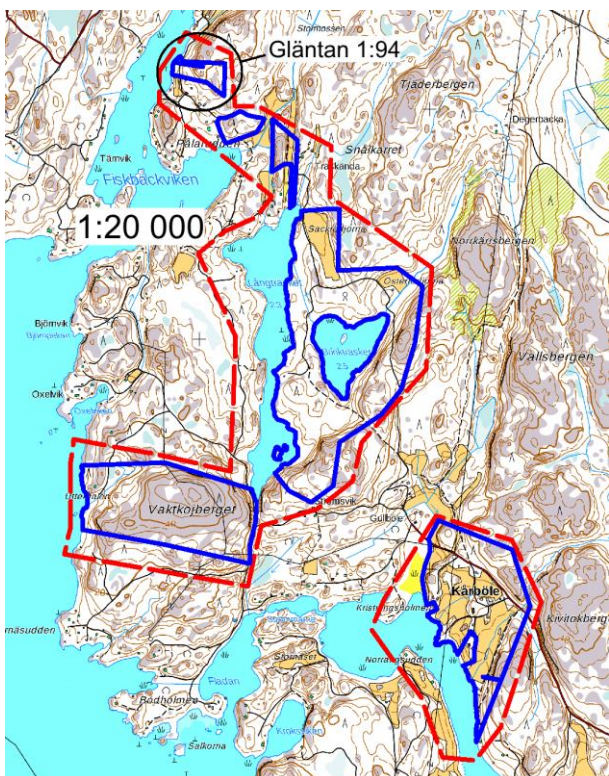
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää osan kiinteistöistä Kårböle RN:o 1:53 (710-550-1-53), Gullböle RN:o 1:68 (710-550-1-68) ja Kårböle I RN:o 1:70 (710-550-1-70) sekä kiinteistöt Vesterskogen RN:o 1:84 (710-550-1-84), Utterdal RN:o 1:5 (710-550-1-5) ja Gläntan RN:o 1:94 (710-550-1-94) Raaseporin Bromarvissa. Kaava-alue sijaitsee n. 2 km Bromarvin kirkonkylästä pohjoiseen. Kaava-alueen pinta-ala on n. 75 hehtaaria ja rantaviiva n. 3,2 km.



Kårbölen ranta-asmakaava-alue sijaitsee Bromarvin kirkonkylän pohjoispuolella.



Kaava-alue käsittää Kårbölen tilan 5 eri palstaa sekä kiinteistön Gläntan 1:94. Kaavan vaikutusalue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Kaava-alue käsittää Kårbölen tilan ranta-alueet ja siihen kuuluu 4 eri kiinteistöä (kaavassa 5 eri aluetta), jossa on Bromarvsjärdenin ja Revbackavikenin merenrantaa sekä Långträsketin ja Brinkträsketin järvenrantaa. Kiinteistöt Utterdal 1:5 ja Gläntan 1:94 ovat eri omistuksessa. Gläntanin kiinteistölle osoitettava rakennusoikeus siirretään yhtenä rakennusoikeutena Kårbölen rakennusoikeuksista. Maanomistajat tekevät tästä erillisen sopimuksen.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 § mukaan maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Keskeisiä kysymyksiä ranta-asemakaavassa on rakennusoikeuden (rakennuspaikkojen määrä) mitoittaminen. Tämä tarkoittaa, että maanomistajan kaikki kiinteistöt alueella tulee sisällyttää kaavaan ja käytetyn rakennusoikeuden määrittely tarkoin analysoidaan niin, että perustuslain säätämä maanomistajien tasapuolinen käsittely voidaan toteuttaa. Pohjoisosassa on kaksi erillistä palstaa, jotka ulottuvat osin lähelle rantaa. Vaikka näillä ei ole muuta merkitystä kaavan kannalta ja johtavat jossain määrin kaava-alueen hajanaisuuteen on tärkeää, että palstat sisältyvät kaavaan, koska siten voidaan maanomistajan rannan rakennusoikeus määrittää kokonaisuudessaan ja nämä palsta-alueet jättää ilman rakennusoikeutta eikä niille siten voi rakentaa tulevaisuudessa.

Kiinteistöllä Gläntan on eri maanomistaja kuin Kårbölen tilakokonaisuudella ja sillä ei ole rakennusoikeutta. Tarkoituksena on eri sopimuksen perusteella siirtää yksi Kårbölen rakennusoikeus järviolueelta tänne. Gläntan sijaitsee olemassa olevan asutuksen yhteydessä ja yhden rakennusoikeuden sijoittaminen tänne tiivistää aiempaa asutusta samoin kuin järviolueelta voidaan vähentää yksi rakennusoikeus.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Kårbölen ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti osoittaa alueelle vapaa-ajan tontteja rantaan. Tilakeskus ja siihen yhteyteen eräitä omakotitontteja osoitetaan pysyvään asumiseen.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 10.3.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaavaluonnosliitteineen kuulutettiin 16.4.2018.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 14.6. – 20.8.2021.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan 7 korttelialuetta. Yksi kortteli osoitetaan Kårbölen tilakeskukseksi (AM), yksi kortteli kahdeksi omakotitontiksi ja 5 korttelia, jossa on 10 rakennuspaikkaa, osoitetaan lomiasuntojen rakennuspaikoiksi rantaan (RA). Tilakeskus sekä korttelin 3 rakennuspaikka ja yksi rakennuspaikka kortteleista 4 ja 6 on ennestään rakennettu. Kaikki muut lomarakennuspaikat ja omakotitontit ovat rakentamatta. Muilta osin ranta-asemakaava-alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M, MA).

Mitoitus

Kaava-alueen mitoittavan rantaviivan pituus on 3,2 km. Kaava-aluetta rasittaa 7 käytettyä (lohottua) rakennusoikeutta, joiden rantaviiva on yhteensä 1,1 km. Emäkiinteistön teoreettinen rantaviiva on täten 4,3 km. Rantaviiva on mitoitettu lahden ja järvien osalta 4 rakennusoikeutta/km mukaan ja merenrannat mitoituksella 5 rakennusoikeutta/km. Tämä antaa 18,3 rakennusoikeutta teoreettiselle emäkiin-

teistölle ja 11,3 (=18,3-7) rakennusoikeutta kaava-alueelle. Kaavaan on osoitettu 10 rantarakennuspaikkaa, tilakeskusalue (AM) sijoittuu 120 m rannasta ja 2 rakennusoikeuden omakotikorttelia 250 m etäisyydelle rannasta. Kiinteistön Gläntan 1:94 rantaviivaa ei ole laskettu mitoitettavaan rantaviivaan.

2.3 Toteuttaminen

Yhteensä 4 kortteleiden 1, 3, 4 ja 6 rakennuspaikkaa on ennestään rakennettu. Muut rakennuspaikat toteutuvat maanomistajan tarpeiden mukaisesti.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Rakennettu ympäristö

Tilakeskus on ollut rakennettuna ammoisista ajoista. Tilan päärakennus on alun perin 1800-luvun alusta, vuosiluku 1806 löytyy kirjoitettuna, ja sitä on laajennettu eri vaiheissa. Navetta on 1900-luvun alusta. Lisäksi tilakeskuksen yhteydessä on 7 talousrakennusta. Tilakeskuksen rannassa on sauna.

Rantalomatonteista 3 on rakennettu. Korttelin 6 rakennuspaikalla 2 on sauna, korttelin 4 rakennuspaikalla 3 on sauna ja korttelin 3 rakennuspaikalla 1 niin ikään sauna.



Kuva 1. Tilakeskuksen päärakennus korttelissa 1.



Kuva 2. Navetta.



Kuva 3. Navetan viereinen talousrakennus, taustalla pilkistää tilan entinen sahalaivos.



Kuva 4. Peltonäkymä tilakeskuksesta etelään, keskellä yksi talousrakennuksista.



Kuva 5. Rantanäkymä päärakennuksesta länteen. Rantakukkulan kohdalla on tilan rantasaunan rakennusala.



Kuva 6. Korttelin 3 rakennuspaikalla 1 oleva sauna.



Kuva 7. Korttelin 7 rakennuspaikalla 2 oleva sauna.



Kuva 8. Edellä olevan tontin mökkirakennus.



Kuva 9. Korttelin 4 rakennuspaikan 3 rantasauna.

Luonnonympäristö

Pääosa kaava-alueesta on metsää kasvavaa rantaa, joka maisemallisesti on peitteinen ja suojaa hyvin rantarakentamista. Tilakeskuksen kohdalla oleva ranta on avonaisempaa peltoa ja niittyä rantavyöhykkeelle asti länteen. Brinkträsket on rakentamaton ja luonnontilassa.

Kaava-alueita kuvataan yksityiskohtaisesti ranta-asemakaavaa varten tehdyssä selvityksessä RAASEPORI, Bromarv Kårböle, RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS, Mikko Siitonen 2017.

Långträsketin osalta on tehty selvitys vesistön tilasta, Utvärdering av tillståndet i Bromarv Långträsket i Raseborg år 2019, Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry, Ralf Holmberg.

Kaava-alueelle on ELY-keskuksen oikaisuvaatimuksen johdosta tehty liito-orava- ja viitasammakko-selvitykset, Raaseporin Bromarvin Kårbölen ranta-asemakaava hankkeen liito-orava ja viitasammakko-selvitykset 2023, Suomen Luontotieto Oy 15/23, Jyrki Matikainen.

Selvitykset on julkaistu erillään.



Kuva 10. Brinkträsket jää luonnontilaan. Kuva on otettu etelässä olevasta lahdesta pohjoiseen.



Kuva 11. Näkymä länteen korttelista 6, Långträsket.



Kuva 12. Näkymä etelään korttelista 6, pohjoinen Långträsket.



Kuva 13. Långträsketin rantaa alueesta johon kortteli 4 sijoittuu.

3.2 Suunnittelutilanne

Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa eikä yleiskaavaa. Ympäristöministeriön v. 2006 vahvistamassa maakuntakaavassa ei ole muita ranta-asemakaavaa koskevia merkintöjä kuin arvokas harju merkinnällä osoitettu geologinen muodostelma sekä merkintä maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. 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. Yksityiskoh-
taisemman suunnittelun yhteydessä on selvitettävä ja otettava huomioon tärkeät lintualueet.

Uusimaa-kaava 2050 on hyväksytty Uudenmaan maakuntavaltuustossa 25.8.2020.

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

liitetty kaavaan sen takia, että ne kuuluvat kaavan kiinteistöihin ja ne osoitetaan ilman rakennusoikeutta. Pohjoisin osa-alue käsittää kiinteistön Gläntan 1:94, johon osoitetaan yksi Kårbölen tilan kiinteistöistä siirrettävä rakennusoikeus.

Rakenteellisesti kaikki korttelit kortteleita 5 ja 6 lukuun ottamatta on sijoitettu olemassa olevan asutuksen yhteyteen. Kortteli 2 (AO) sijoittuu tilakeskuksen yhteyteen. Kahden omakotitontin tarkoituksena on parantaa Bromarvin keskustan omakotitontitarjontaa ja siten edistää myönteistä väestökehitystä kylässä. Etäisyys keskustaan on n. 3,5 km. Korttelit 3, 4 ja 7 sijoittuvat kortteleiden ennestään rakennettujen tonttien viereen. Myös kortteli 77 rajoittuu ennestään olevaan asutukseen.

6.2 Mitoitus

Kaava-alueen mitoittavan rantaviivan pituus on 3,2 km. Kaava-aluetta rasittaa 7 käytettyä (lohottua) rakennusoikeutta, joiden yhteenlaskettu rantaviiva on 1,1 km. Emäkiinteistön teoreettista rantaviivaa on siten 4,3 km. Rantaa on mitoitettu järvien osalta 3,5 rakennusoikeutta/km, merenlahden osalta 4 rakennusoikeutta/km ja avoimen merenrannan osalta 5 rakennusoikeutta/km mukaan. Tämä antaa emäkiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi 17,15, jolloin kaava-alueen rakennusoikeudeksi muodostuu 10,15 (=17,15-7). Kaavaan osoitetaan 10 rantatonttia, mikä vastaa kaava-alueen keskimääräistä mitoittavaa 3,95 (=17/4,3) loma-asuntoa/km. 120 m:n etäisyydellä rannasta olevaa tilakeskusta ja kahden tontin omakotikorttelia, jonka etäisyys rannasta on 250 m, ei lasketa rantarakennusoikeudeksi. Kiinteistölle Gläntan 1:94 ei ole laskettu mitoittavaa rantaviivaa.

Rakennusoikeustarkastelussa on erityistä huomiota kiinnitetty siihen, että kaavan sisältö noudattaa maanomistajien tasapuolisen käsittelyn periaatteet. Tämä tarkoittaa sitä, että myös kaikille muille maanomistajille tulee voida osoittaa rakennusoikeutta samojen mitoitusperusteiden mukaan, mitkä noudatetaan tässä kaavassa.

Käytetyn rakennusoikeuden tarkastelu

Kaava-alue rakennusoikeustarkastelu käsittää seuraavat kiinteistöt

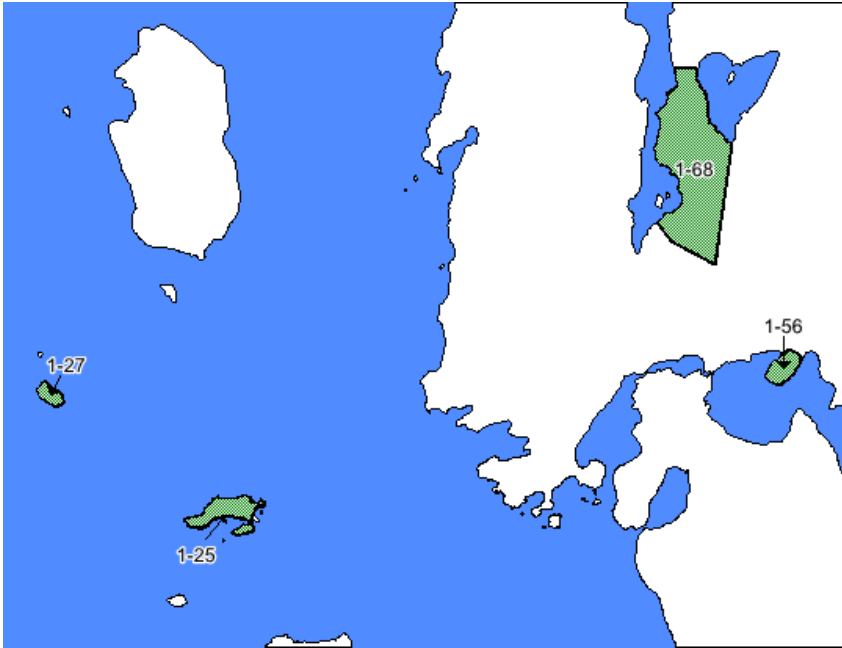
Kaava-alueen kiinteistöt		Rek. pvm	Alkuperäinen emäkiinteistö	Rek. pvm
Kårböle	710-550-1-53	14.2.1972	1-22	15.7.1958
Gullböle	710-550-1-68	13.7.1983	1-6	27.12.1927
Kårböle I	710-550-1-70	1.11.1983	1-19	19.6.1958
Vesterskogen	710-550-1-84	9.3.1992	1-22	15.7.1958
Utterdal	710-550-1-5	3.10.2017	1-22	15.7.1958

Kiinteistöistä Kårböle 1-53 ja Gullböle 1-68 ovat kantakiinteistöjä, joita rasittavat aiemmin lohottu rakennusoikeudet. Muut kiinteistöt ovat lohkokiinteistöjä, joita ei rasita kantakiinteistöstä lohottuja muita rakennusoikeuksia, kts alla. Utterdal 1-5 on lohottu Vesterskogen kiinteistöstä 1-84, joka on sen varsinainen emäkiinteistö, mutta tällä luovutuksella/lohkomisella ei ole vaikutusta rakennusoikeuksiin kun molemmat kiinteistöt kuuluvat kaava-alueeseen. Omistusoikeuden siirrot on yleisellä tasolla selostettu tämän kohdan 6.2 lopussa.

Seuraavassa tulkitaan kukin lohkomisen tai lohkomisketju erikseen karttaesityksellä, joka käsittää kunkin lohkomisen kohteena olevan alueen.

Emäkiinteistön 1-6 lohkominen

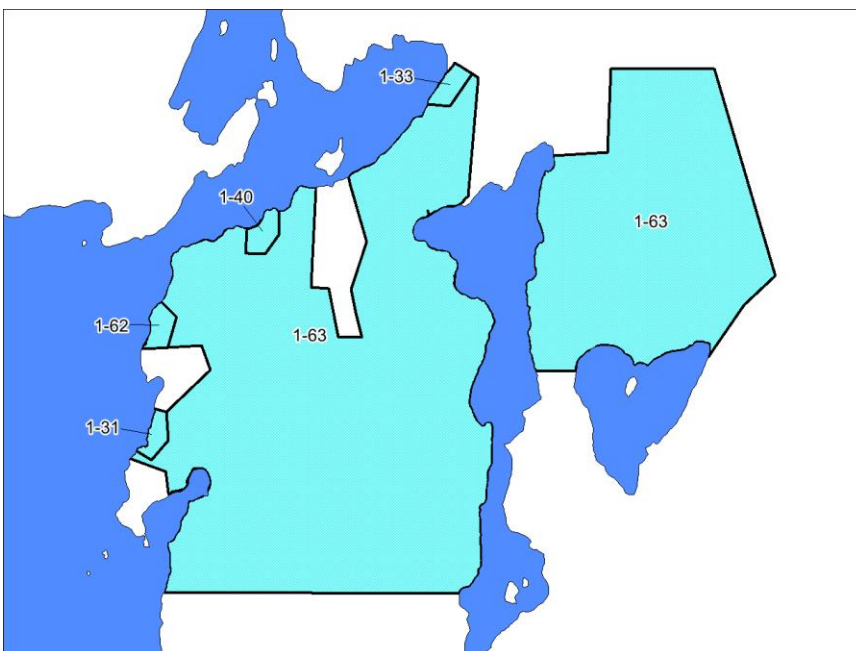
- Lohkokiinteistöjä ovat 1-25, 1-27 ja 1-56, lohkomiset on toimitettu 3 toimituksessa samasta emäkiinteistöstä ja ne on tässä kohden yhdistetty samalle kartalle.
- Kantakiinteistönä 1-68, joka on yksi ranta-asemakaavan kiinteistöistä.
- Kantakiinteistöä rasittaa ne lohkokiinteistöt, joiden teorettinen rakennusoikeus on pienempi kuin 1:
- 1-27 ja 1-56 = 2 rakennusoikeutta



Emäkiinteistö 1-6

Emäkiinteistön 1-19 lohkominen

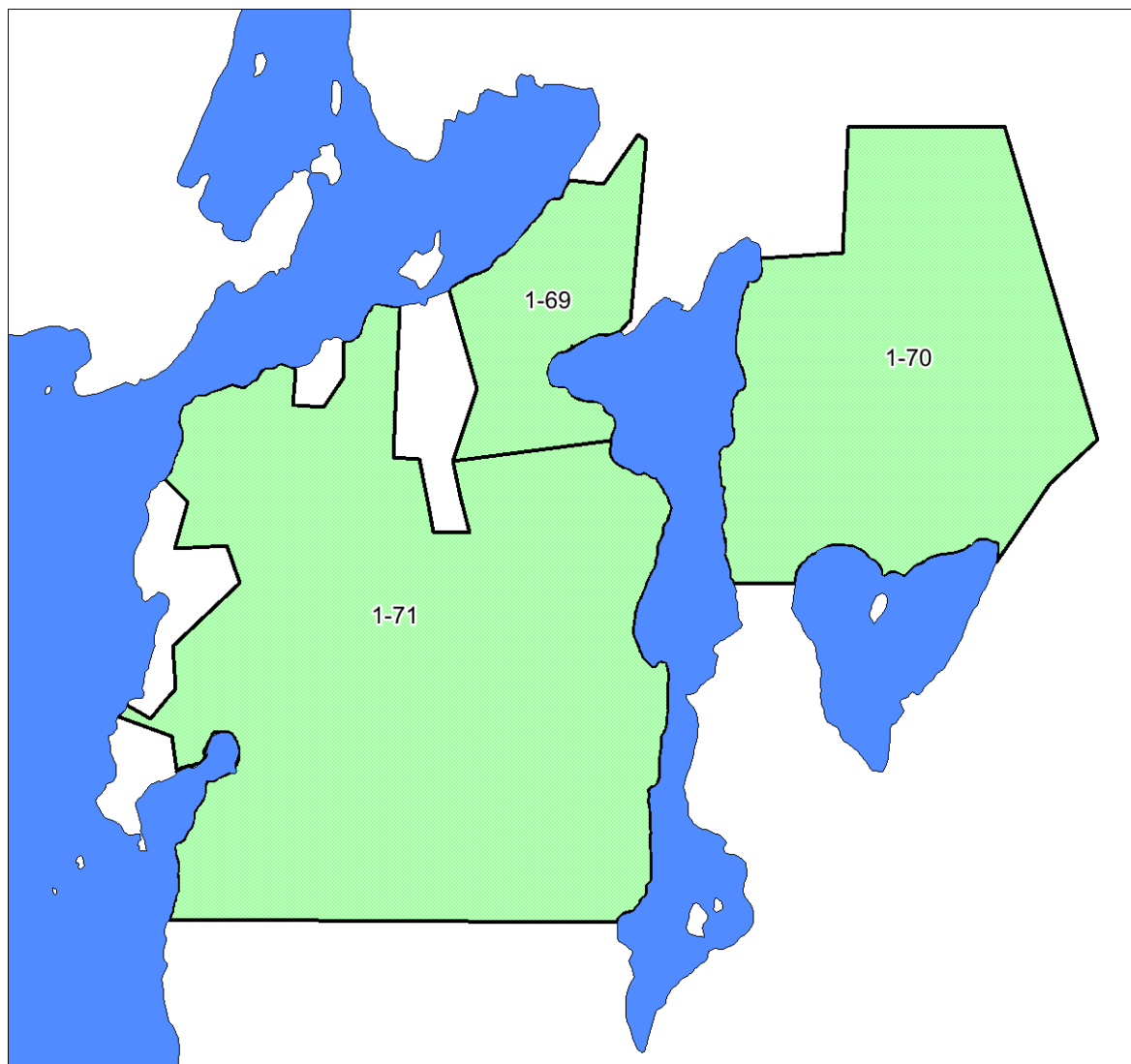
- Lohkokiinteistöt 1-31, 1-33, 1-40 ja 1-62 on lohottu 4 eri toimituksessa samasta emäkiinteistöstä, jota rasittaa nämä 4 lohkokiinteistöä.
- Seuraavan lohkomisen emäkiinteistö on Björkkulla 1-63.



Emäkiinteistö 1-19

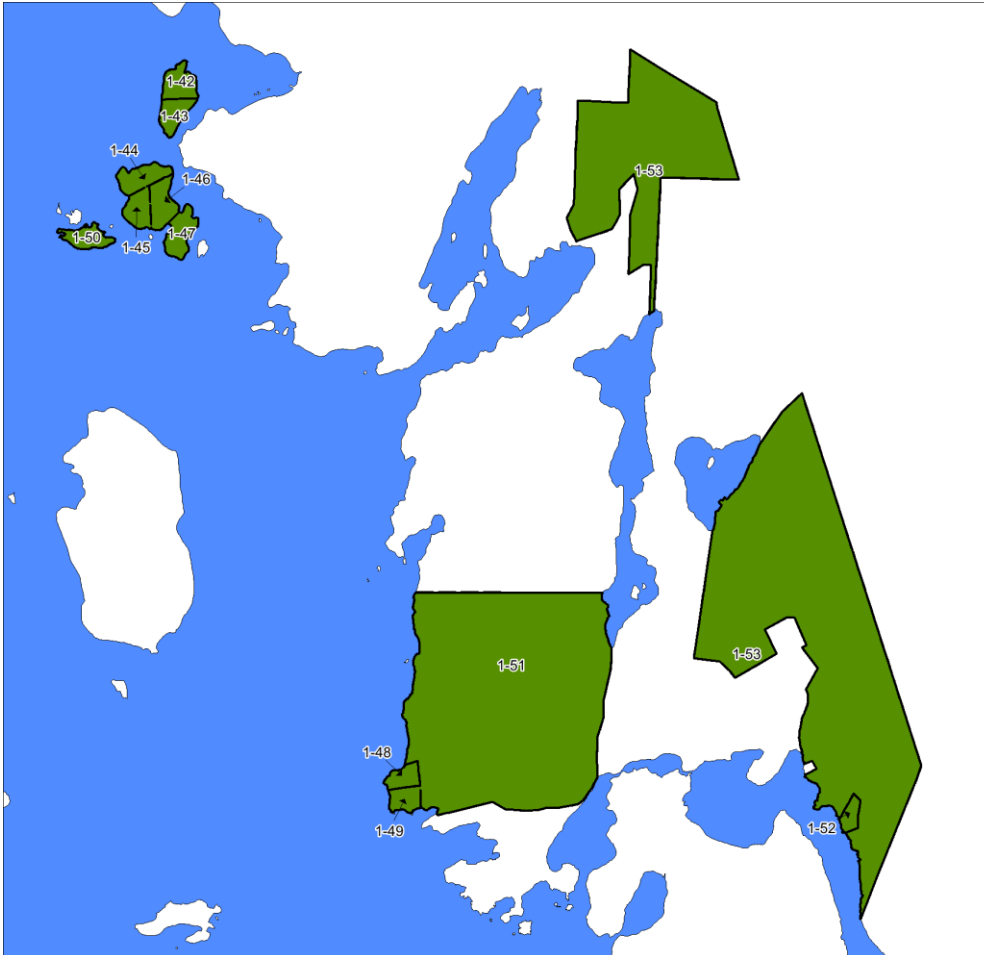
Emäkiinteistön 1-63 lohkominen

- Lohkokiinteistöt 1-69 ja 1-70 edustavat kukin erikseen enempää kuin 1 rakennusoikeutta eivätkä ne tämän takia rasita kantakiinteistöä 1-71. Koska 1-71 on kantakiinteistö aiemmin lohotut kiinteistöt 1-31, 1-33, 1-40 ja 1-62 rasittavat tätä kantakiinteistöä.
- Lohkokiinteistö 1-70 on yksi ranta-asemakaavan kiinteistö eikä sitä rasita käytettyjä rakennusoikeuksia.
- Kantakiinteistö 1-71 on seuraavassa lohkomisessa emäkiinteistö 1-71



Emäkiinteistön 1-22 lohkominen

- Lohkokiinteistöjä ovat 1-42.....52 ja kantakiinteistönä 1-53, joka on yksi ranta-asemakaavan kiinteistöjä
- Kantakiinteistöä 1-53 rasittavat 1 teoreettista rakennusoikeutta pienemmät lohkokiinteistöt:
- 1-43, 45, 46, 48 och 52 = 5 rakennusoikeutta
- Lohkokiinteistöllä 1-51, joka myöhemmin on oma emäkiinteistönsä, on omaa rakennusoikeutta rantaviivansa mukaisesti

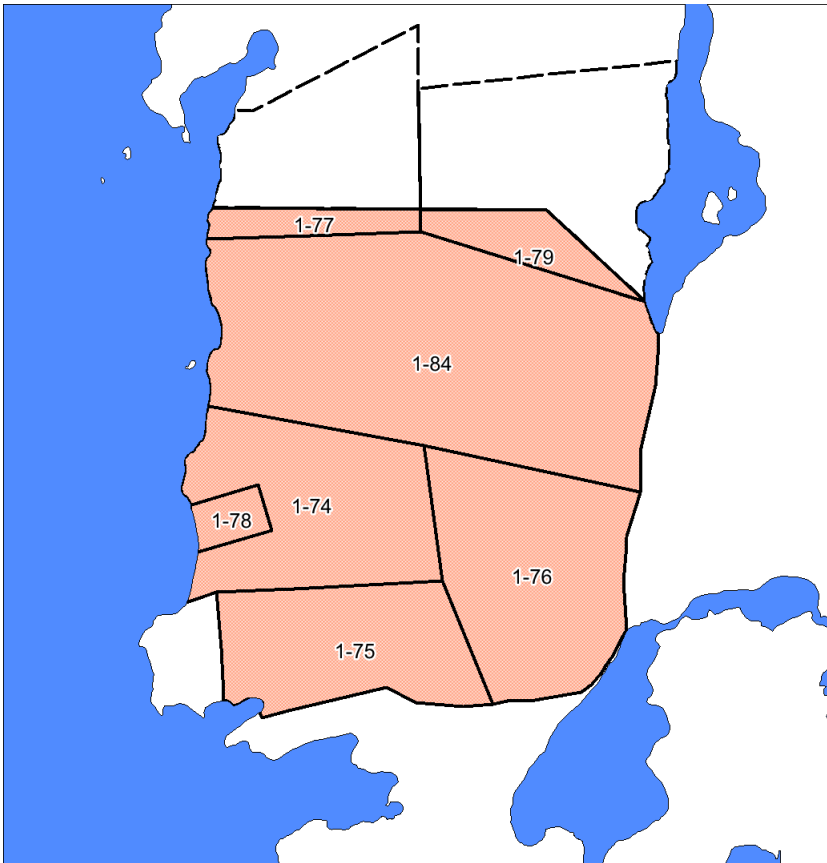


Emäkiinteistö 1-22

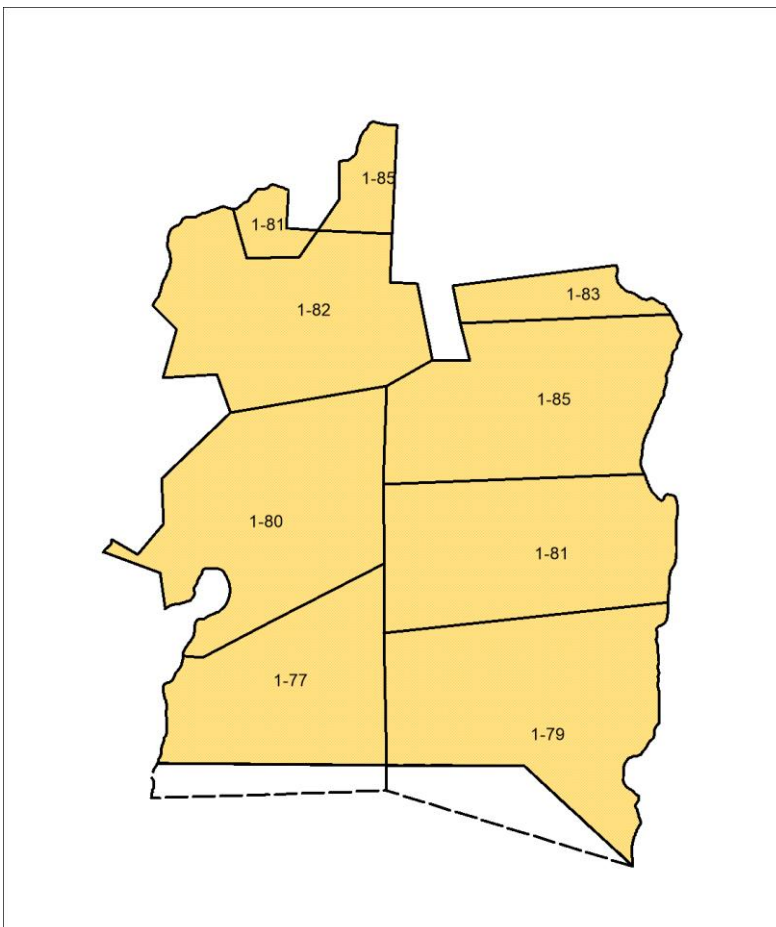
Emäkiinteistöjen 1-51 ja 1-71 lohkominen

- Lohkominen perustuu perinnönjakoon 11 sisaruksen keskeen nykyisen omistajan isoisän jälkeen. Lohkomisessa oli mukana lohkokiinteistö 1-51 ja emäkiinteistö 1-71
- Lohkokiinteistö 1-51, josta muodostui uusi emäkiinteistö 1-51 lohottiin lohkokiinteistöiksi 1-74.....79 ja 1-84
- Emäkiinteistö 1-71 lohottiin lohkokiinteistöiksi 1-77, 79.....83 ja 1-85
- Huom., 1-77 ja 1-79 kiinteistöihin yhdistettiin tiluksia kummastakin emäkiinteistöistä
- Huom., lohkokiinteistöt 1-75 ja 1-83 kuului yhtenä perintöosana samalle henkilölle

Tämä lohkominen perustui perinnönjakoon, jossa kaikille osakkaille tuli samanarvoiset osa emäkiinteistöistä siten, että kaikille lohkomisessa muodostetuille kiinteistöille lasketaan kokonsa ja rantaviivansa perusteella teoreettinen rakennusoikeus, kuitenkin vähintään yksi rakennusoikeus per jako-osuus. Kiinteistöistä vain 1-84 sisältyy ranta-asemakaavaan.

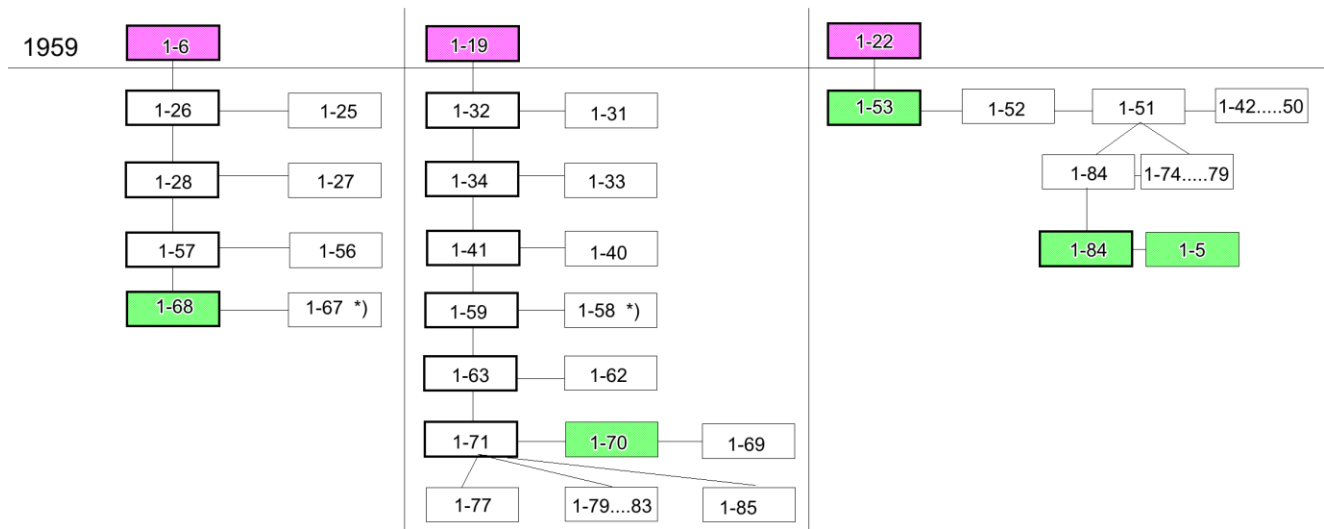



Emäkiinteistö 1-51



Emäkiinteistö 1-71

Edellä selostettuja lohkomisia kuvaa alla oleva kiinteistönmuodostusketju, jossa kukin vaakasuora rivi edustaa lohkomistoimitusta niin, että vasenpuolinen kiinteistö on emäkiinteistö ja tämän oikeanpuoliset kiinteistöt lohkokiinteistöjä. Rivien välinen vinoviiva tarkoittaa, että muodostetut kiinteistöt ovat rakennusoikeusmielessä lohkokiinteistöjä.



 Ursprunglig moderfastighet/Alkuperäinen emäkiinteistö

 Senare moderfastighet/Myöhempi emäkiinteistö

 Styckningsfastighet/Lohkokiinteistö

 Planområdets fastighet/Kaava-alueen kiinteistö

*) Fastighet utanför strandområdet som inte har strandbyggrätt
Ranta-alueen ulkopuolinen kiinteistö, jolla ei ole rantarakennusoikeutta

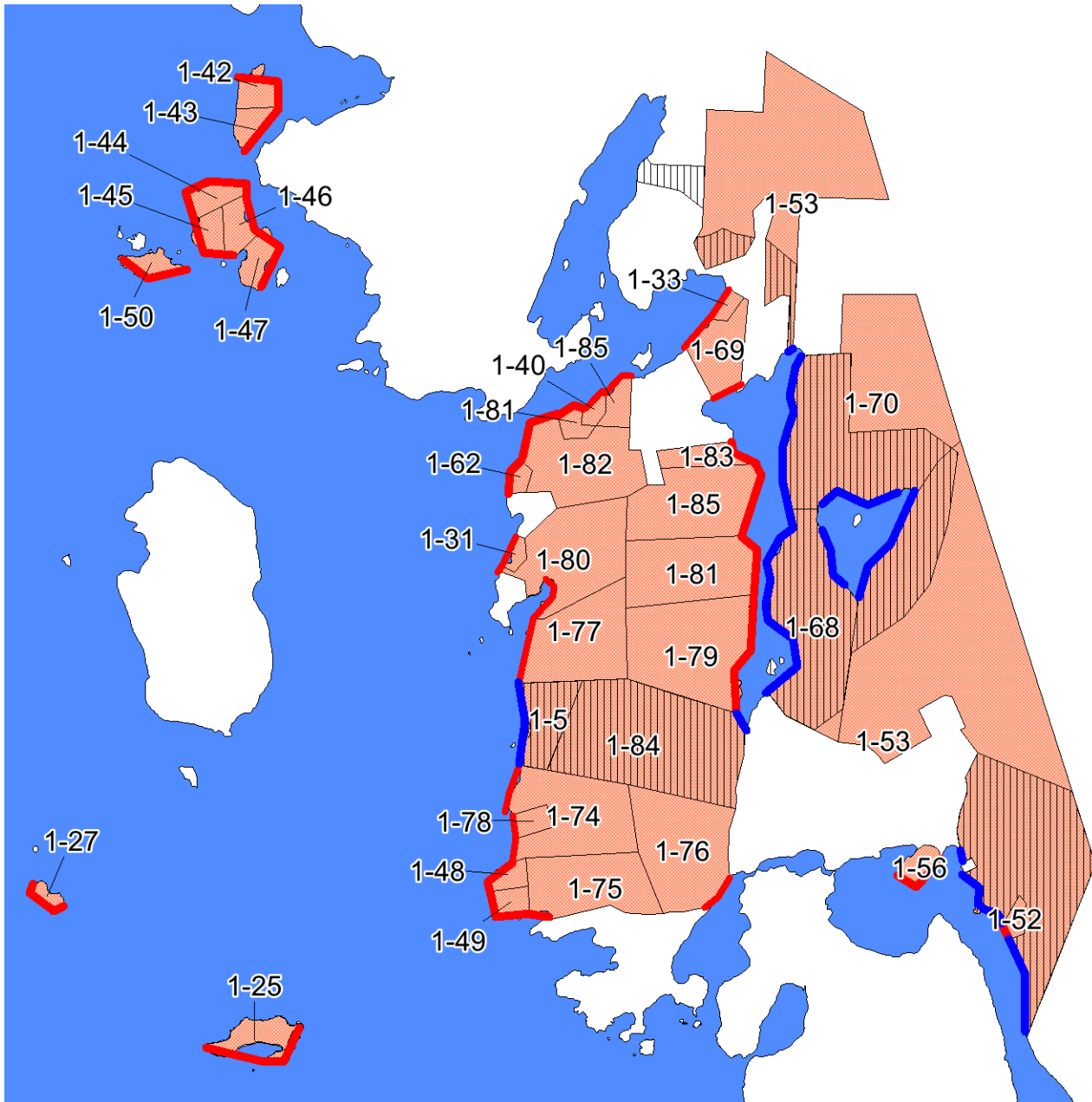
Alla olevassa taulukossa ja emäkiinteistöjen kartoissa yllä esitetään ne lohkokiinteistöt, jotka rasittavat kulloistakin emäkiinteistöä.

Mitoitustaulukko

Alla olevassa taulukossa esitetään kiinteistöjen mitattu korjattu rantaviiva, mitoitusluvut ja kiinteistöjen rakennusoikeudet.

Lohkokiinteistö	Rantaviiva, m	Mitoitusluku ro/km	Rak.oikeus	Rak.oik<1	Rasittavat rakennusoikeudet
1-25	396	5	1,98		
1-27	174	5	0,87	0,87	1
1-31	106	5	0,53	0,53	
1-33	119	5	0,60	0,60	
1-40	81	5	0,41	0,41	
1-42	222	5	1,11		
1-43	189	5	0,95	0,95	1
1-44	347	5	1,74		
1-45	185	5	0,93	0,93	1
1-46	179	5	0,90	0,90	1
1-47	235	5	1,18		
1-48	142	5	0,71	0,71	1
1-49	206	5	1,03		
1-50	244	5	1,22		
1-52	55	4	0,22	0,22	1
1-56	202	4	0,81	0,81	1
1-62	130	5	0,65	0,65	
1-69	107	3,5		0,43	
1-69	134	5		0,67	
1-74	245	5	1,23		
1-75	64	5	0,32	0,32	
1-76	134	5	0,67	0,67	
1-77	219	5	1,10		
1-78	77	5	0,39	0,39	
1-79	413	3,5	1,65		
1-80	194	5	0,97		
1-81	99	5	0,50		
1-81	222	3,5	0,89		
1-82	246	5	1,23	1,23	
1-83	123	3,5	0,49	0,49	
1-85	115	5	0,58		
1-85	254	3,5	1,02		
Kaava-alue					
Merenrantaa	279	5	1,40		
Lahdenrantaa	599	4	2,40		
Järvenrantaa	2282	3,5	7,99		
Käytetyt rakennusoikeudet					
Yht. 1-43,45,46,48,52,56	1126		5,37		
Yht. emäkiinteistöt					
Käytetty rakennusoikeus	3910		18,29		
Kaava-alueen rakennusoikeus mitoituslukujen mukaan			7		
			11,29		

Lohkokiinteistön rakennusoikeus ei rasita kantakiinteistöä mikäli sen oma rakennusoikeus on vähintään yksi, eli kun merenrannan rantaviiva on vähintään 200 m ($1 \text{ km}/5=200$), lahden rantaviiva on vähintään 250 m ($1 \text{ km}/4 = 250$) ja järvirannan rantaviiva 286 m ($1 \text{ km}/3,5= 286$).



Kartta ranta-asemakaavan alkuperäisistä emäkiinteistöistä (punainen pinta) lohoutuista lohkokiinteistöistä sekä mitattu kortattu rantaviiva (sininen=kaava-alueen rantaviiva, punainen=lohkokiinteistöjen rantaviiva). Kaava-alue on osoitettu pystyviivoituksella.

Omistusoikeuden historiikki

*Perusvuonna kaava-alueen omistivat nykyisen omistajan isoisä (emäkiinteistö 1-22) ja isoisän veli (emäkiinteistöt 1-6 ja 1-19).

*Sukupolvenvaihdoksessa v. 1970 Kårbölen kiinteistö (emäkiinteistö 1-22) käsittäen tilukset, jotka tätä seuraavassa lohkomisessa muodostivat kiinteistön Kårböle 1-35, myytiin pojalle, nykyisen omistajan isälle. Isoisä pidätti alueen, josta lohkomisessa muodostettiin 1-51. Samassa sukupolvenvaihdoksessa muut perilliset saivat kukin oman yhden rakennusoikeuden kiinteistön, mitkä ilmenevät kartasta Emäkiinteistö 1-22.

*Isoisän veli kuoli v. 1980 ja tätä seuranneessa perinnönjaossa emäkiinteistö 1-71 siirtyi isoisän (vainajan veljen) omistukseen. Lohkokiinteistöt 1-69 ja 1-70 sekä emäkiinteistö 1-68 perivät toiset perilliset.

*Isä (nykyiselle omistajalle) osti sittemmin emäkiinteistön 1-68 ja lohkokiinteistön 1-70 mainituilta perillisiltä.

*Isoisän poismenon jälkeen 1980-luvun lopulla lohkokiinteistö 1-51 ja emäkiinteistö 1-71 jaettiin 11 perillisen kesken yhtäläisiin osiin niin, että kaikkien piti saada vähintään yksi rakennusoikeus. Tässä vaiheessa lohkokiinteistöä 1-51 ei rasittanut käytettyjä rakennusoikeuksia sen takia, että aiemmat rakennusoikeuslohkokiinteistöt rasittavat emäkiinteistöä 1-53, joka on osa kaava-alueita. Emäkiinteistöä 1-71 sen sijaan rasittavat aiemmat lohkokiinteistöt edellä selostetulla tavalla, mutta kun emäkiinteistön 1-71 alueita ei sisälly kaavaan ja ne ovat ulkopuolisten omistuksessa ne eivät rasita kaava-alueita.

Yhteenveto

Yhteenvetona kaava-alueen rakennusoikeus perustuu kiinteistökohtaisesti seuraavaan:

***Kårböle 1-53**, emäkiinteistöstä on lohottu rakennusoikeudet 1-42.....52, joista 1-42, 44, 47, 49, 50 ja 51 kiinteistöjen teoreettinen rakennusoikeus ylittää yhden (1) eivätkä siten rasita emäkiinteistöä. Rasittavia rakennusoikeuksia ovat 1-43, 45, 46, 48 ja 52 = 5.

* **Gullböle 1-68**, emäkiinteistöstä on lohottu rakennusoikeudet 1-25, 27 ja 56, joista 1-25 kiinteistön teoreettinen rakennusoikeus ylittää yhden (1) eikä sitä rasita emäkiinteistöä. Rasittavia rakennusoikeuksia ovat 1-27 ja 1-56 = 2.

* **Kårböle 1-70**, kiinteistö on emäkiinteistön 1-63 (alun perin 1-19) lohkokiinteistö eikä siihen kohdistu emäkiinteistön käytettyjä rakennusoikeuksia.

* **Vesterskogen 1-84**, kiinteistö on emäkiinteistön 1-51 lohkokiinteistö eikä siihen kohdistu emäkiinteistön käytettyjä rakennusoikeuksia.

* **Utterdal 1-5**, lohottu emäkiinteistöstä Vestergård 1-84, mutta koska molemmat kiinteistöt kuuluvat kaava-alueeseen lohkomisen ei vaikuta rakennusoikeuteen.

Lånträsketin kokonaisrakennusoikeus

Kaupungin kaavoitustoimen kehotuksesta on Lånträsketin muiden rantakiinteistöjen osalta tehty kokonaistarkastelu, jonka tarkoituksena on osoittaa, ettei ranta-asetmakaavalla vaikuteta ranta-asetmakaava-alueen ulkopuolisten kiinteistöjen rantarakennusoikeuteen. Tarkastelu on tehty samoilla mitoitusperusteilla kuin ranta-asetmakaavassa. Tarkastelun on tehnyt kaavakonsultti ja sillä ei ole relevanssia kyseisten maanomistajien kannalta valvoa omia rakennusoikeuksiaan. Tarkastelu osoittaa, ettei ranta-asetmakaava vaikuta muin maanomistajien rakennusoikeuteen. Kaava-alueen ulkopuolella Lånträskin rannassa käytettävien rakennusoikeuksien määrä on muutama.

Kaava-alueen ulkopuolisten Lånträskin rakennusoikeuksien tarkastelu

Kiinteistö	Rantaviiva, m	Mitoitusluku ro/km	Rakennusoikeus	Yht. /maanomistaja	
Kuuluu kantatiloihin					
1-69	107	3,5	0,37		
1-69	134	5	0,67	1,04	Rakennettu
1-86	99	5	0,50		
1-87	222	3,5	0,78	1,27	Käytetty 1-86:lla
1-7	216	3,5		0,76	Sauna
1-6	115	5	0,58		
1-85	262	3,5	0,92	1,49	Käytetty 1-6:lla
1-79	420	3,5		1,47	
Ei kuulu kantatiloihin					
1-2	47	3,5		0,16	Rakennettu
1-35	261	5		1,31	

1-35	151	3,5	0,53	1,83	Käyt.merenpuolella
1-64	123	3,5		0,43	Rakennettu
1-65	93	3,5		0,33	Rakennettu
1-93	132	3,5	0,46		
	131	5	0,66	1,12	Rakennettu

6.3 Aluevaraukset

Kaava-alueelle osoitetaan kaksi omakotitonttia merkinnällä *Erillispientalojen korttelialue (AO)*.

Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

- yksi asuinrakennus enintään 250 kerrosala-m²,
- sauna enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia yhteensä enintään 80 kerrosala-m².

Kårbölen tilan tilakeskus osoitetaan merkinnällä

Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jossa kulttuuriympäristö säilytetään (AM/s).

Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi asuinrakennus sekä maatilataloutta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen enimmäiskoko on 350 kerrosala-m². Talousrakennuksia saadaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennusten tulee kooltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Tilan päärakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja on osoitettu merkinnällä sr. 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. Mikäli rakennus tuhoutuu, pitää sitä korvaava uudisrakennus myös sopeuttaa ympäristöön. Alue on historiallinen kyläpaikka. Alueella olevat asutushistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.

Kaikki vapaa-ajan tontit osoitetaan merkinnällä

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Loma-asuntorakennuspaikkojen (tonttien) lukumäärä on yhteensä 11, joista 3 on rakennettu. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

- loma-asunto enintään 140 kerrosala-m², korttelissa 3 kuitenkin enintään 100 m²,
- korttelia 3 lukuun ottamatta vierasmaja enintään 40 kerrosala-m²,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia enintään 100 kerrosala-m², korttelissa 3 kuitenkin enintään 40 m².

Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².

Uudisrakentaminen on sopeutettava maisemaan niin, että maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.

Tilakeskuksen ympäröivät pellot ovat maisemallisesti arvokkaita ja ne osoitetaan merkinnällä *Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)*.

Vaktanbergetin ja tilakeskuksen itäpuolisia metsäreunoja on merkitty *metsätalousalueeksi, jossa on ympäristöarvoja (MY)*.

Muut alueet osoitetaan merkinnällä

Metsätalousalue (M).

Jäte- ja talousvedet

Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kaupungin ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Vesikäymälän asentaminen RA-alueilla on kielletty.

Suojelu

Luontoselvityksen perusteella Långträsketin kaksi ranta-alueita ja eräät tilakeskuksen ympäröivän laajan maisema-alueen kohteet merkitty arvokkaiksi luontoalueiksi, jossa esiintyy luonnontilassa säilytettävää kasvustoa (s).

Kortteli 1 on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja on merkitty AM/s. Korttelin päärakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (sr).

RA- sekä s- ja ge-alueilla on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä. Tilakeskuksen pohjoispuolella olevat kaksi omakotitonttia edistävät Bromarvin keskustan omakotitonttien tarjontaa.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole erityisiä taloudellisia vaikutuksia.

Ympäristölliset vaikutukset

Luonto- ja maisemaselvityksessä todetut ympäristöarvot on kaavassa otettu huomioon. Långträskin vesistöselvityksen mukaan voidaan olemassa olevien vesistöä ja sen ympäristöä koskevien tietojen perusteella todeta, että Långträskin tonttien lukumäärän lisäämisellä sopivalla määrällä tuskin on havaittavissa olevaa merkitystä vesistön tilan kannalta. Edellytyksenä on, että jätevesien käsittely hoidetaan haja-asutusalueiden jätevesikäsittelyä koskevien määräysten mukaisesti.

Kortteleiden vaikutus ympäristötekijöiden kannalta perustellaan seuraavasti.

- Kortteli 1 on ennestään rakennettu eikä maankäyttöön aiheudu muutoksia ranta-asemakaavan johdosta. Koko kortteli on kulttuurin vaikutusalueita, korttelin kohdalla olevaan rantaa osoitetaan saunan paikka, jolla ei ole vaikutuksia vesialueeseen, rannan olosuhteisiin tai maisemaan.
- Kortteli 2 käsittää kaksi omakotitonttia kuivalla kangasmaalla. Alue on hakattu pari vuotta sitten ja on siemenpuuasennossa. Alue viettää tilakeskuksen suuntaan eikä sillä ole vaikutuksia Kivitokbergen-alueen edustamaa geologiseen muodostelmaan.
- Korttelissa 3 on ennestään rakennettuna sauna. Loma-asuntotontti ei aiheuta uutta maankäyttöä eikä sillä ole olennaista vaikutusta vesialueeseen. Rakennusoikeus on osoitettu pienemmäksi kuin muille lomatonteille. Erityisiä luontoarvoja ei ole. Puiden kaataminen edellyttää lupakäsittelyä.
- Kortteleiden 1-3 ympärillä olevat alueet ovat eri tyyppisiä M-alueita, joiden olosuhteisiin ranta-asemakaavalla ei ole minkäänlaisia vaikutuksia.
- Kortteleihin 4-5 osoitetaan 5 uutta rakennuspaikkaa, korttelin 4 tontti 3 on ennestään rakennettu. Långträsketin ei ole veneliikennettä. Ainoa ajateltavissa oleva järven käyttö on tonttirantojen käyttö uimiseen. Tonttien vähäinen pinta-ala ympäristössä ei aiheuta muutoksia linnustolle. Kaavalla ei ole olennaista vaikutusta maisemaan. Puiden kaataminen edellyttää lupamenettelyä. Kaikki rakennukset on Långträsketin kuormituksen kannalta osoitettu 25-40 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Lyhimmän etäisyyden kohdalla maasto viettää rannasta pois päin.
- Kortteliin 6 osoitetaan 2 tonttia, yksi uusi ja yksi ennestään rakennettu. Tonttien ulkopuolinen ranta on syvätkö, tonteilla ei ole vaikutusta vesiolosuhteisiin. Kummallakaan tontilla on olennaista vaikutusta Vaktanbergetin maisemaan, koska rakennusalat on

maisemaan sijoitettu matalaan korkeuteen (5-15 m) suhteessa Vaktanbergetin maisemakeskiöön (55). Puiden kaataminen edellyttää lupamenettelyä.

- Kortteli 7 rajoittuu olemassa olevaa asutukseen eikä siinä ole erityisiä luontoarvoja.

Liito-oravaselvityksen mukaan alueella ei esiinny liito-oravia. Viitasammakkoselvityksessä on todettu viitasammakoesiintymisiä kahdessa kohtaa Brinkträsketin rantavesistössä. Esiintymät ovat kaava-alueen ulkopuolella. Kaava-alueelle ei ole esiintymien läheisyyteen osoitettu rakentamista vaan maankäyttö säilyy ranta-asemakaavassa nykyiselleen.

Vaikutukset kulttuuriarvoihin

Alueella ei ole tietoa muinaisjäännöksistä. Kaava-alueen korttelin 1 tilakeskus on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Korttelia ja päärakennusta koskevat määräykset on muotoiltu niin, että alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ei vaaranneta.

Tilakeskusta ympäröivät ja Revbackavikeniin ulottuvat aukeamat ovat maisemallisesti arvokkaat. Uutta maisemakuvaan vaikuttavaa rakentamista ei ole osoitettu kaavaan. Tilan rantasaunaa varten on osoitettu rakennusala, joka sijoittuu metsikön sisään. Uudisrakentaminen on sopeutettava maisemaan ja kulttuuriympäristöön niin, että maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.

7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka tulivat voimaan 1.4.2018. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Raasepori, 15.3.2021; korjattu 5.1.2022 ja 12.5.2023

Sten Öhman
dipl.ins.