



RASEBORG
RAASEPORI

A R K
I T E K T U
R U M

Rävnäsin asemakaavamuutos (osa korttelia 9119)

KAVAEHDOTUS



ASEMAKAAVAN SELOSTUS

15.09.2020

Kunta: Raasepori
Kaavoittaja: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
fl@arkitekturum.fi

Kaavan numero: 7793

Vireilletulo: 15.11.2019

Käsittely: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 30.10.2019 § 125
Asemakaavan ehdotus
Kaavoituslautakunta 30.9.2020 § XX
Hyväksyminen
Kaavoituslautakunta xx.xx.2020 § XX
Kaupunginhallitus xx.xx.2020 § XX
Kaupunginvaltuusto xx.xx.2020 § XX

SISÄLLYSLUETTELO

| | | |
|-----|---|------|
| | Perus- ja tunnistetiedot | s.1 |
| 1 | Tiivistelmä | s.3 |
| 1.1 | Kaava-alue | s.3 |
| 1.2 | Kaavan sisältö ja tavoitteet | s.3 |
| 1.3 | Suunnittelun vaiheet | s.4 |
| 2 | Lähtökohdat | s.5 |
| 2.1 | Alueen yleiskuvaus | s.5 |
| 2.2 | Luonto ja maisema | s.6 |
| 2.3 | Rakennettu ympäristö | s.8 |
| 2.4 | Arkeologinen perintö | s.10 |
| 2.5 | Yhdyskuntatekninen huolto | s.10 |
| 2.6 | Suunnittelutilanne | s.10 |
| 3 | Suunnittelun vaiheet | s.12 |
| 3.1 | Asemakaavan tausta ja suunnittelun tavoitteet | s.12 |
| 3.2 | Osallistuminen ja yhteistyö | s.12 |
| 3.3 | Kaavoituksen kulku | s.13 |
| 4 | Asemakaavan kuvaus | s.13 |
| 4.1 | Kaavan rakenne | s.14 |
| 4.2 | Kaavamerkinnot ja määräykset | s.14 |
| 4.3 | Yhdyskuntatekninen huolto | s.15 |
| 5 | Kaavan vaikutukset | s.15 |
| 5.1 | Kaavan toteuttaminen ja aikataulu | s.18 |
| 6 | Yhteystiedot | s.19 |

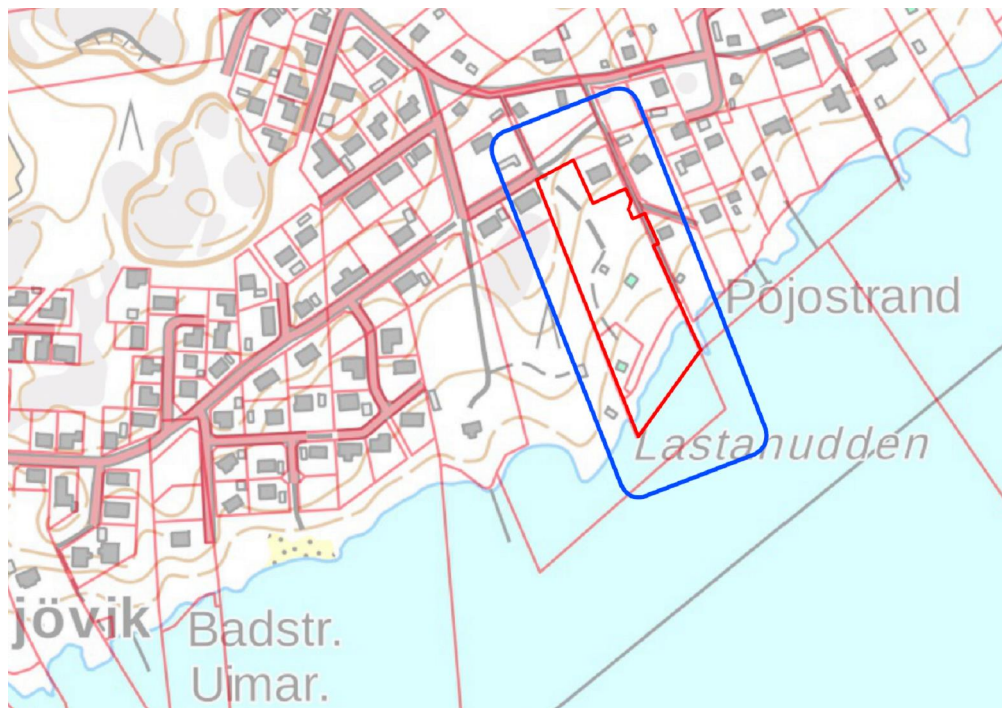
LIITTEET:

1. Kaavakartta 1:1000
2. Kaavamääräykset
3. Havainnekuva 1:1000
4. Tilastolomake (täytetään ennen kaavan hyväksymistä)

1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue

Suunnittelualue sijaitsee Näätäkujan varrella Österbyssä, Tammisaarella, n. 3 km päässä Tammisaaren keskustasta. Kaava-alue käsittää yksityisessä omistuksessa olevat kiinteistöt 710-431-1-84 ja 710-431-1-143, yhteisomistuksessa oleva 710-432-876-3 sekä osa kiinteistöstä 710-431-1-653, joka on kaupungin omistuksessa. Suunnittelualue on kokonaispinta-alaltaan n. 1,4 ha.



Suunnittelualue merkitty punaisella viivalla ja kaavan lähivaikutusalue sinisellä viivalla. © Maanmittauslaitos 2019.

1.2 Kaavan sisältö ja tavoitteet

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa ja alueen kaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat. Kaavan tavoite on määrittää kaava-alueella toimiva tonttijako, joka periaatteeltaan vastaa kaava-alueen ympärillä olevaa toteutunutta tilannetta.

Tavoitteena on myös huomioida kevytliikenneyhteystarvetta kaava-alueen itäpuolella kulkevasta Näätäkujasta kaupungin omistamille alueille kaava-alueen länsipuolella. Lisäksi huomioidaan alueen läheisyys Pohjanlahden rantaan ja Pohjanlahden Natura-alueeseen. Alueella on teetetty luontoselvitys, jonka sisältöä huomioidaan kaavoituksessa.

Yllä mainittujen tavoitteiden ja suunnittelun aikana laadittujen selvitysten perusteella tarkoituksena on laatia kaava, joka mm.:

- Määrittää kaava-alueella tonttijako sekä tonttien määrä ja koot.

- Määrittää tonttikohtainen rakennusoikeus ja rakentamisen sijoitus tonteilla.
- Huomioi alueella olevat kevyenliikenteen yhteydet sekä toteaa kaava-alueella olevat mahdolliset luontoarvot teetety luontoselvityksen pohjalta.

1.3 Suunnittelun vaiheet

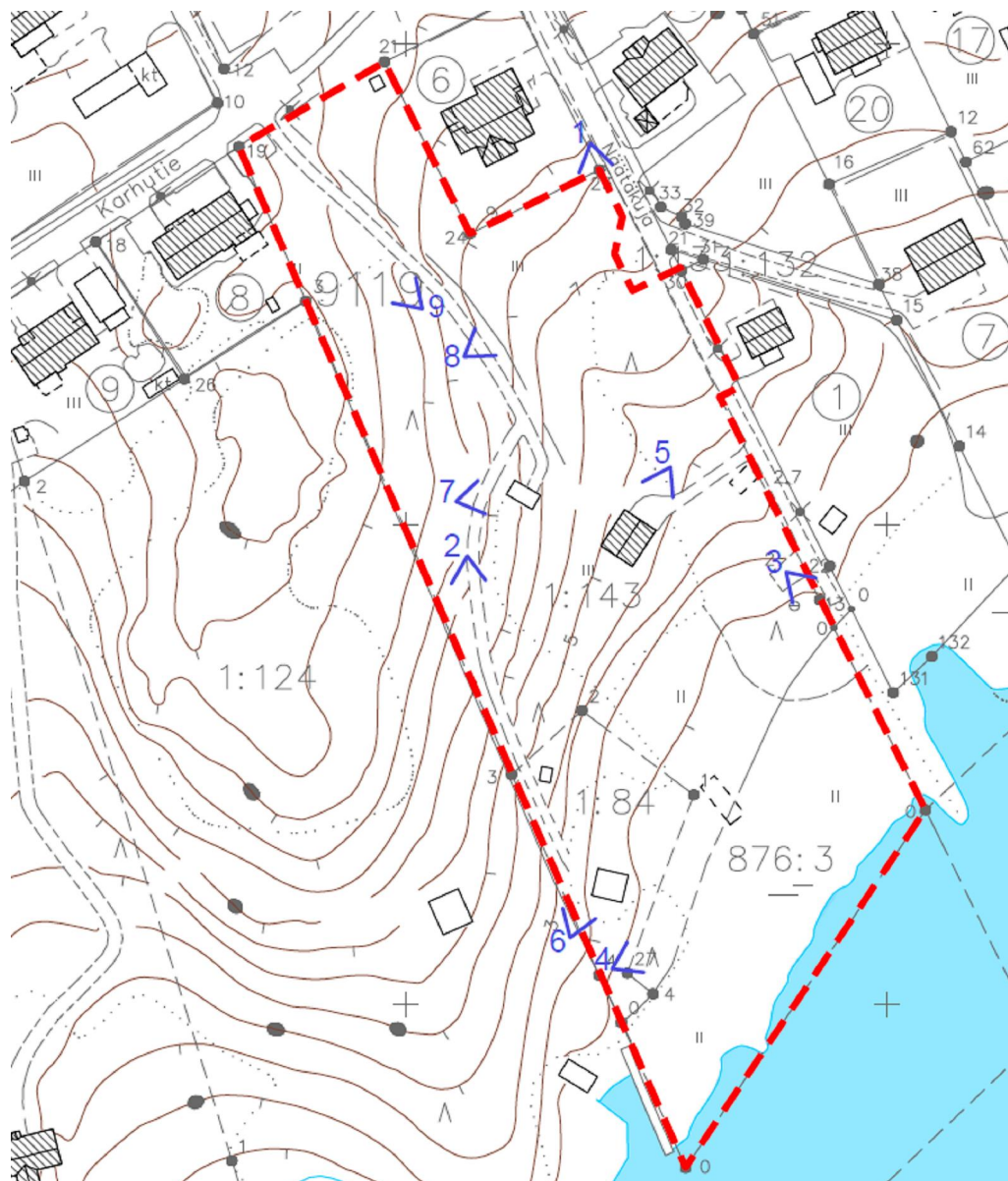
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos on käsitelty kaavoituslautakunnassa 30.10.2019 § 125.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos ovat olleet julkisesti nähtävillä 15.11.2019 - 15.1.2020.
- Kaavaehdotus käsitellään kaavoituslautakunnassa 30.9.2020 §XX

Täydentyä kaavaprosessin aikana

2 Lähtökohdat

2.1 Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue sijaitsee pientalovaltaisessa kaupunkiympäristössä Österbyssä. Alueen pinta-ala on n. 1,4 ha ja se koostuu kahdesta kiinteistöstä, joita ei ole rakennettu samassa laajuudessa kuin ympäröiviä kiinteistöjä. Pohjanpitäjänlahden rantaan päin sijoittuvalla alueella on yksittäisiä vanhempia rakennuksia, jotka ovat huonossa kunnossa. Rakennukset seisovat tyhjiillään tai ovat vain osittaisessa käytössä. Rantakasvillisuus on paikoin tiheää, koska sitä ei ole harvennettu. Alueelle saavutaan Näätäkujan kautta. Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.



Ote peruskartasta. Selostuksen valokuvauskohdat merkitty sinisellä. Kaava-alueen rajaus merkitty punaisella katkoviivalla.

2.2 Luonto ja maisema

Kaava-alue rajoittuu Pohjanpitäjänlahteen, joka on osa Tammisaaren sisäsaaristoa. Pohjanlahti kuuluu Tammisaaren ja Hangon saariston Natura 2000 -alueeseen ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueeseen (FI0100005). Kiinteistöjen maalaji koostuu suurimmaksi osaksi hiekkamoreenista. Kiinteistö sijaitsee mereen päin laskeutuvassa rinteessä, ja luonto muuttuu siksi ylärinteen suhteellisen kuivasta maasta rehevään alarinteeseen kohti rantaa. Kiinteistöllä esiintyy tuoretta kangasmetsää, hieman niittyä ja puutarhakasveja sekä tulvivaa rantaryteikköä. Tontin puusto muodostaa metsän, mutta pihamaat ovat puoliavoimia. Ranta on varsin umpeen kasvanut ja rantavedessä kasvaa runsaasti ruovikkoa.

Kaavoituksen yhteydessä alueella on tehty luontoinventointi. Inventoinnissa alueella kirjattiin 140 putkilokasvilajia. Lajiston rikkaus johtuu vaihtelevista elinympäristöistä ja useista alueella esiintyvistä puutarhakasveista. Alueella esiintyy kaksi haitallista vieraslajia, jättipalsamia ja japanintataria/jättitataria.



Ilmavalokuva alueelta. Suunnittelualue merkitty punaisella viivalla. © Google Maps 2020.



Valokuva 1. Näkymä Näätäkuja pitkin etelään.



Valokuva 2. Näkymä kaava-alueen länsirajaa pitkin etelään.



Valokuva 3. Näkymä rannasta



Valokuva 4. Näkymä rannasta itään.

2.3 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue sijaitsee pientalovaltaisessa kaupunkiympäristössä. Varsinaisella kaava-alueella sijaitsee ränsistynyt asuintalo, pienempi vapaa-ajan käytössä ollut rakennus sekä joitakin ulkorakennuksia. Rakennukset ovat huonossa kunnossa ja asuintalo on ollut tyhjiällä jo pidemmän aikaa. Rakennusten piha-alueet ovat kasvaneet umpeen. Tietojen mukaan vanha asuinrakennus on luultavasti rakennettu 40-luvun lopussa tai 50-luvun alussa. Rakennuksella ei ole aikakautensa edustusarvoa. Pienempi rakennus on peräisin 50- tai 60-luvulta.



Valokuva 5. Näkymä vanhasta asuinrakennuksesta.



Valokuva 6. Näkymä pienemmästä rakennuksesta.



Valokuva 7. Näkymä talousrakennuksesta.



Valokuva 8. Näkymä naapuruston rakennuskannasta.



Valokuva 9. Näkymä alueen länsireunaa pitkin pohjoiseen.

2.4 Arkeologinen perintö

Kaava-alueella ei ole tiedossa kiinteitä muinaismuisto- tai muita kulttuuriperintökohteita.

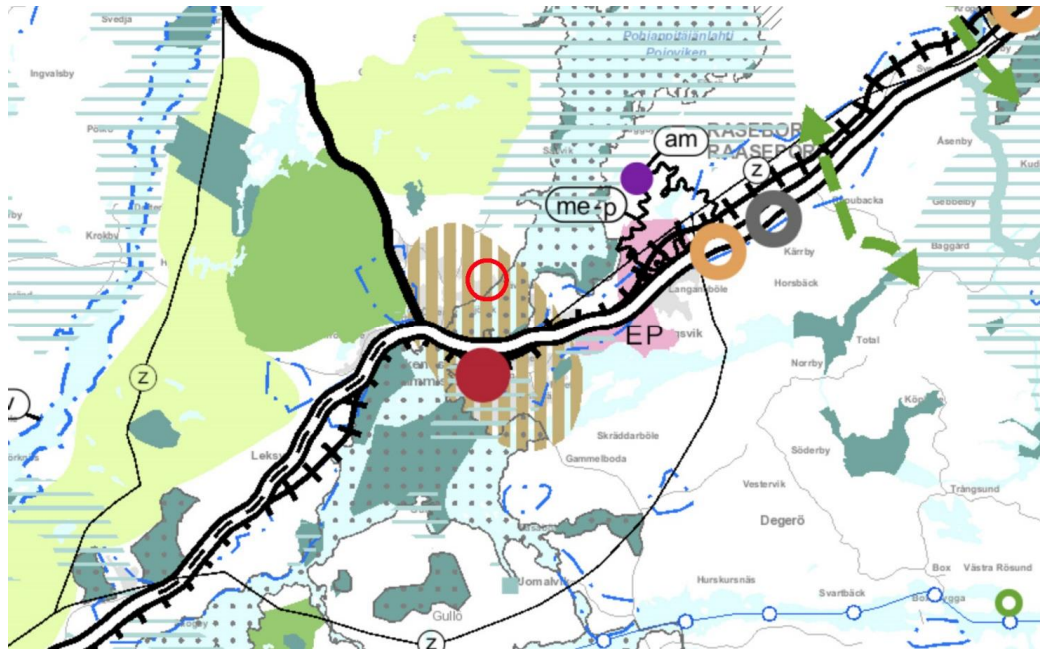
2.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alue kuuluu Raaseporin vesilaitoksen toiminta-alueeseen ja alueella on kaupungin kunnallistekniikka. Vanhoja rakennuksia ei kuitenkaan ole kytketty kunnallistekniseen verkostoon. Kaava-alueella sijaitsee pumppaamo, joka on varustettu Näätäkujaa ylös kulkevalla paineviemärillä. Näätäkujan varressa kulkee myös vesijohto sekä viettoviemärijohto.

2.6 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Raasepori kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan maakuntakaavan 14.12.2004. Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 17.12.2008. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 2014. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2014. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 4. vaihemaakuntakaavan 24.5.2017.



Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014, 1-3. vaihekaava.
Suunnittelualue sijainti merkitty punaisella ympyrällä.

Valmistelussa on Uusimaa-kaava 2050. Maakuntavaltuusto hyväksyi kaavakokonaisuuden 25.8.2020. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaavan kokonaisuus korvaa Uudellamaalla voimassa olevat maakuntakaavat, lukuun ottamatta neljännen vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua.

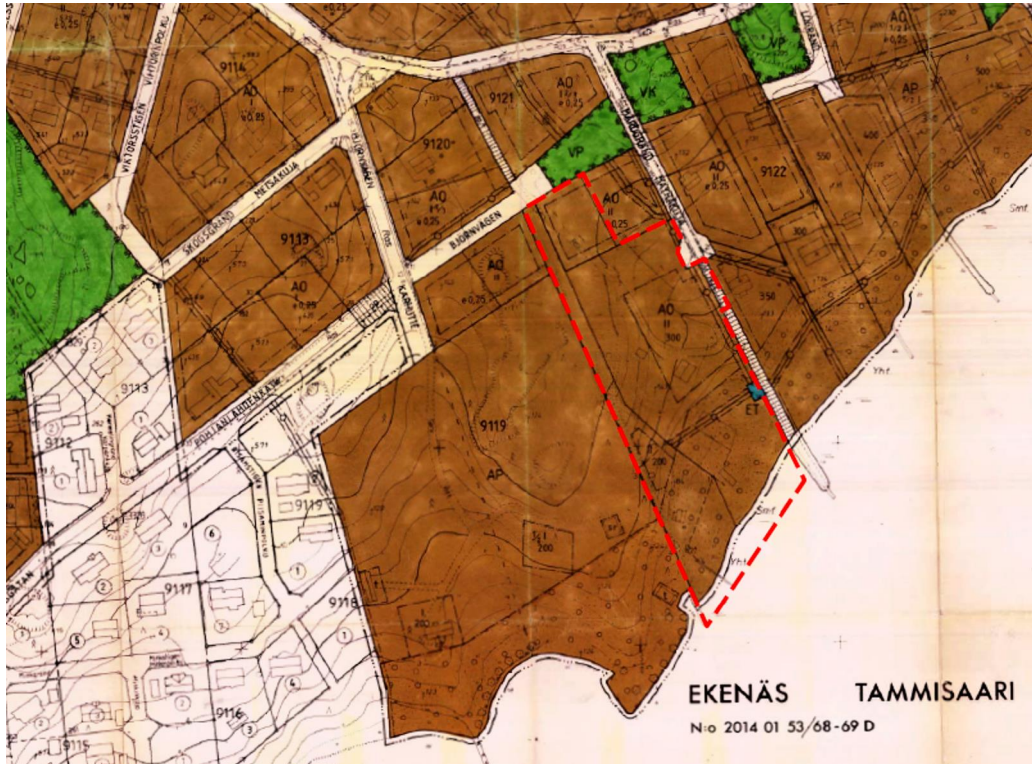
Suunnittelualue sijaitsee vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmäkaavassa taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä ja rajoittuu Pohjanlahden Natura 2000 -aluemerkintään. Muita suunnittelualueita koskevia merkintöjä tai määräyksiä ei maakuntakaavoissa ole.

Yleiskaava

Suunnittelualue kuuluu Tammisaaren läheisyyskaavaan (1980), joka on ilman oikeusvaikutuksia.

Asemakaava

Suunnittelualue kuuluu Rävnäsin asemakaavaan, asemakaava osalle Österbyn kylää (1992). Asemakaavassa suunnittelualue on soitettu merkinnällä AO, erillispientalojen korttelialue.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta.

Rakennusjärjestys

Raaseporin rakennusjärjestys on hyväksytty 14.5.2018.

Pohjakartta

Alueen pohjakartta Raaseporin kaupungin laatima pohjakartta.

Suunnittelualueetta koskevat taustaselvitykset

- Natura-arvioinnin tarveharkinta (2020, Keiron Oy).
- Luontoselvitys (2019, Keiron Oy).
- Merimanuaali-inventointi (2014-16).

3 Suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan tausta ja suunnittelun tavoitteet

Alueen asemakaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat. Tavoitteena on laatia asemakaavamuutos, joka määrittää alueen rakennusoikeuden määrän ja sijoituksen. Samalla huomioidaan ja suojellaan vallitseva rakennushistoriallinen tilanne sekä huomioidaan alueella vallitseva arkeologinen perintö, arvokas kulttuurihistoriallinen ympäristö ja vallitsevat paikalliset luonto-olosuhteet.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon

tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos vaikuttaa:

- Suunnittelualueen lähiasukkaat
- Suunnittelualueen maanomistajat
- Alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit

Viranomais- ym. tahot joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Maakuntamuseo
- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Raaseporin Luonto ry

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisun vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

3.3 Kaavoituksen kulku

Kaavahanke on kuulutettu vireille 15.11.2019. Osallistumis- ja arviosuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 15.11. . 15.1.2020. (MRL 63§, MRA 30§). Kaavaluonnoksesta saatiin yksi mielipide, joka koski rakennusten harjasuunnat alueella. Pohjanlahdella Österbyssä rakennukset on käännetty niin, että niiden pitempi sivu viettää veteen päin.

Asemakaavamuutos ei ota kantaa rakennusten harjojen suuntaan. Tämä ei myöskään ole määritelty vanhassa asemakaavassa. Kaavan havainnekuvaa on kuitenkin muutettu siten, että rakennukset sijoittuvat korkeuskäyrien suuntaisesti ja kääntävät pitkät sivut rantaa päin. Rakennusten lopullinen sijoitus määrätään rakennuslupamenettelyn yhteydessä.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus on käsitelty kaavoituslautakunnassa 30.9.2020. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä xx.xx.-xx.xx.2020.

Kaavan hyväksyminen

Kaavan ehdotuksesta jätettiin xx muistutusta ja annettiin xx lausuntoa. Kaavaehdotus työstetään annetun palauteen mukaan.

Työstetty kaavaehdotus on käsitelty kaavoituslautakunnassa xx.xx.2020 ja kaupungin hallituksessa xx.xx.2020. Raaseporin kaupungin valtuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.2020.

4 Asemakaavan kuvaus

Asemakaavalla muutetaan vuonna 1992 laaditun Rävnäsin asemakaavan korttelia 9119. Alkuperäisessä kaavassa koko kaava-alue on osoitettu pientalojen kort-

telialueeksi (AO), jossa on 3 rakennusala, joille saa sijoittaa rakentamista. Muutoksen myötä alueen tontinjako muutetaan alueen maanomistajien kanssa sovitulla tavalla, ja AO-tonttien lukumäärä nousee kuuteen. Muutosta perustellaan sillä, että uusi tonttimäärä ja uusien tonttien koko vastaa alueen lähiympäristön todellista tilannetta. Alueen rakentamisen tehostaminen lähialueen vastaavien tonttien mukaisesti helpottaa myös kaupungin kunnallistekniikan hyödyntämistä ja tekee kaavamuutosalueen osaksi Överbyn taajamaa. Ennen kuin kaavan toteuttaminen aloitetaan, maanomistajien ja kaupungin välille tulee laatia maankäyttöso-
pimus. Kaavassa tonttien rakennusoikeudet ilmoitetaan lukumäärinä.

4.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on n. 1,4 ha. Koko kaava-alue osoitetaan pientalojen korttelialueeksi (AO-1). Kaava-alueen läpi kulkee kevyen liikenteen yhteys, jonka tarkoituksena on yhdistää Näätäkuja kaava-alueen länsipuolella sijaitseviin kaupungin alueisiin, joita on tarkoitus käyttää virkistykseen. Yhteys toimii samalla sisääntulona kaava-alueen neljälle tontille Näätäkujan kääntöpaikalta. Kevyen liikenne yhteyden pohjoispuolella sijaitsevat tontit ovat suurempia ja niiden tontti-kohtainen rakennusoikeus on 400 k-m². Eteläpuolella tontit ovat kapeampia ja ulottuvat rantaan. Eteläpuolella sijaitsevien tonttien rakennusoikeus on 300 k-m² ja lisäksi niillä sijaitsee rakennusruutu saunarakennusta varten (sa-1), johon saa sijoittaa korkeintaan 30 k-m²:n kokoisen saunarakennuksen. Saunarakennukset tulee rakentaa siten, että ne voidaan sijoittaa turvallisesti kaavassa ilmoitetun alimman rakentamiskorkeuden alapuolelle. Kaava-alueella sijaitsee yhteensä kuusi tonttia, kolme tonttia pohjoispuolella ja kolme rantatonttia kevyen liikenteen yhteyden eteläpuolella.

Kaavassa tonttikohtainen rakennusoikeus on määritetty seuraavasti:

| Alue | Tontin pin- ta-ala | Rakennusoi- keus/asuminen | Talousrak | Sau- na | Kokonaisraken- nusoikeus |
|------|-----------------------|------------------------------|-----------|------------|-----------------------------|
| AO-1 | 1393m ² | 330 | 70 | | 400 |
| + | 1574m ² | 330 | 70 | | 400 |
| + | 1430m ² | 330 | 70 | | 400 |
| + | 3198m ² | 230 | 70 | 30 | 330 |
| + | 2842m ² | 230 | 70 | 30 | 330 |
| + | 2728m ² | 230 | 70 | 30 | 330 |

Kaava-alueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on n. 767 m² ennen kaavamuutosta. Kaavamuutoksen myötä yhteenlaskettu rakennusoikeus kasvaa 2 190 m²:een ja rantatonttien määrä kasvaa kahdesta kolmeen.

Ennen kaavan toteuttamisen aloittamista alueen maanomistajien ja kaupungin välille tulee laatia erillinen maankäyttöso-
pimus.

4.2 Kaavamerkinnot ja määräykset

Asemakaavaan sisältyy määräyksiä, jotka ohjaavat rakentamisen toteuttamista alueella seuraavasti:

Erillispientalojen korttelialue AO-1

Tontille saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen ja enintään kaksi asuntoa. Tontin rakennusoikeus on osoitettu lukusarjalla, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan ja talousrakennusten kerrosalan neliömetreissä. Rantatonteilla saa rakentaa enintään 30 k-m² kokoisen saunarakennuksen erilliselle osoitetulle rakennusalueelle (sa-1).

Suojelumerkinnot

Kaavan ranta-alue on merkitty osa-alueena, joka on säilytettävä puustoisena. Alueen hoidossa tulee huomioida alueen luonnonmukainen puustokasvillisuus ja suosia puuryhmien ylläpitämistä. Alue tulee pitää puistomaisena.

Alue rantakaislikon ulkopuolella on merkitty alueeksi, joka kuuluu Natura 2000-verkoston.

Yleiset määräykset

Kaavan tontit pitää liittää kaupungin kunnallistekniikkaan.

Asuinrakennukset on suunniteltava lähiympäristön rakennuskantaan yhteensovittain koon, muodon, värityksen sekä julkisivu- ja kattomateriaalin suhteen. Talousrakennuksissa tulee käyttää samoja julkisivu- ja kattomateriaaleja kuin päärakennuksessa.

Rakentamattomat tontin osat, jota ei käytetä kulkutienä tai pysäköintiin on säilytettävä luonnontilassa tai istutettava.

Asuntotonteilla tulee varata vähintään 2 ap/asunto. Jos tontilla on kaksi asuntoa voi autopaikkojen kokonaismäärä olla kolme (1,5 ap/asunto).

Rantatonteilla tulee vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) rannasta pitää puustoisena ja maastomuodoltaan sekä rantaviivaltaan luonnontilaisena. Luonnontilassa pidettävää osaa rannasta ei saa ruopata tai täyttää. Tämän rantaosan sisällä on pidettävä luontaisen aluskasvillisuuden vyöhyke, joka on leveydeltään vähintään 5 metriä rantaviivasta.

Venelaitureita saa rakentaa yksi per rantatontti. Ruoppaustyöt pitää suorittaa vesilain asetusten ja ympäristöviranomaisten ohjeiden mukaisesti.

Rakentamisessa alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään +2,9 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

4.3 Yhdyskuntatekninen huolto

Kaava-alue yhdistetään kaupungin kunnallistekniikkaan. Voimassa olevassa asemakaavassa on johtoa varten varattu osa-alue, joka poistuu kaavamuutoksen myötä. Kaava-alueella sijaitsee pumppaamo, joka osoitetaan et-merkinnällä. Pumppaamolta kulkee paineviemärijohto Näätäkujaan pitkin. Kujan varressa kulkee myös mm. vesijohto sekä viettoviemäri. Uusien tonttien liittäminen kunnallistekniikkaan toteutetaan uuden poikittaisen kevyen liikenteen väylän kautta.

5 Vaikutusten arviointi

Vaikutukset yleisesti

Kaava-alue sijaitsee kaupunkiympäristössä, joka koostuu Österbyn taajamarakentamisesta. Kaavan rakentaminen koostuu erillispientaloista ja kaavaratkaisu noudattaa kaava-aluetta ympäröivien alueiden tilannetta. Kaava noudattaa ja vahvistaa Österbyn taajamarakennetta. Kaava-alueella ei ole todettu merkittäviä ympäristöarvoja ja nykyiset rakennukset eivät ole historiallisesti arvokkaita.

Pohjanpitäjänlahden vesialue kuuluu Natura 2000 -verkostoon. Alueen rantatontteilla rakentaminen on sijoitettu siten, ettei se vaikuta Natura-alueen arvoihin. Alueen tontit tulee liittää kaupungin kunnallistekniikkaan.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maakuntakaavan tai valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteisiin (VAT) nähden. Alueen yleiskaava, Tammisaaren läheisyyskaavaan (1980), on ilman oikeusvaikutuksia.

Kaavan laatimisen yhteydessä on laadittu Natura-arvioinnin tarveharkinta (Keiron).

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Asemakaavan muutoksella on vähäisiä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

Asemakaavan muutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Rakentaminen koostuu tavanomaisesta pientalorakentamisesta ja tontit kytketään kaupungin kunnallistekniikkaan. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella.

Rantatonttien saunarakennukset, jotka saa sijoittaa kaavassa osoitetuille rakennusaloille (sa-1), tulee suunnitella siten, että ne voidaan sijoittaa turvallisesti kaavassa ilmoitetun alimman rakentamistason alapuolelle.

Vanhassa kaavassa on kaava-alueella sijoitettu rantatontteja, ja niiden yhteydessä on katsottu perustelluksi, että asukkailla on oikeus rannan maltilliseen ruoppaamiseen. Kulku veneellä kiinteistölle ja muu kohtuullinen rannan käyttö katsotaan lähtökohtaisesti perustelluksi rantarakennuspaikoilla.

Laaditussa Natura-arvioinnin tarveharkinnassa todetaan, että kaava-alueen lähiympäristössä on jo melko tiiviisti rakennettua pientaloaluetta eikä muutos siksi ole kovin suuri paikallisesti. Rakentamisella voi olla epäsuoria vaikutuksia paikallisesti Natura-alueen rantaluontotyyppeihin metsäluhta ja rantaniitty, mutta ne ovat vähäisiä ja lievennettävissä. Kaavassa on määrätty säilyttämään puustoinen ja rakentamaton vyöhyke rannan tuntumassa, jolla saadaan epäsuoria vaikutuksia lieventymään neutraaliksi. Pihoilta rantaan mahdollisesti valuvia lannoitteita vähennetään jättämällä vähintään 5 metriä leveä kaistale lannoittamattomaksi ja luonnonvaraisen aluskasvillisuuden peittämäksi (Keiron).

Ruoppaukset saattavat vaikuttaa meriveden laatuun paikallisesti ja sitä kautta Naturalla suojeltuun merenlahteen. Vaikutusten merkittävyyttä on mahdollista arvioida vasta myöhemmässä vaiheessa, kun ruoppaussuunnitelmat ovat tarkentu-

neet. Tällöin maanomistajan ja ympäristöviranomaisen tulisi käydä keskustelua ruoppausten haittojen minimoimisesta ja mahdollisesta Natura-arvion tarpeesta (Keiron).

Ruoppaukset tulee toteuttaa vesilain määräysten ja ympäristöviranomaisen ohjeiden mukaisesti. Yli 500 m³:n ruoppaukseen tulee aina hakea lupaa aluehallintovirastosta. Tätä pienemmissä ruoppauksissa luvan tarpeen arvioi ELY-keskus ruoppauksesta tehdyn ilmoituksen perusteella. Lupa voi olla tarpeen muun muassa silloin, jos ruoppauksen arvioidut haitat vesiympäristölle voivat muodostua merkittäviksi.

Raaseporin merimanuaalissa kaava-alueen rantavesien osalta ei ole esitetty erityisiä merkintöjä. Rantatonteille saa rakentaa yhden laiturin. Laiturin rakentaminen sekä ruoppaus tulee toteuttaa siten, että ympäristölle aiheutuu mahdollisimman vähän vahinkoa ja siten, että rantakasvillisuuden ja ruovikon säilyminen huomioidaan. Kaavamääräysten mukaan jokaisella rantatontilla rantapuustosta tulee säilyttää vähintään 2/3 ja rantaviiva tulee säilyttää luonnontilaisena eikä sitä saa ruopata tai täyttää. Tämä vastaa myös Raaseporissa yleisesti käytettyä linjaa myös kaavoittamattomilla/yleiskaavoitetuilla rantatonteilla, ruoppausilmoituksia käsiteltäessä.

Natura-alueella tai esimerkiksi pienissä lahdelmissa tai herkissä vesistöissä luvantarve arvioidaan tästä syystä tiukemmin kriteerein. Ruoppaukset Natura-alueella tulee pääsääntöisesti tehdä 1.10.-31.3. aikavälillä vesiympäristölle aiheutuvien haittojen minimoimiseksi.

Varsinaista Natura-arviota ei katsota tarpeellista tehdä tässä vaiheessa, koska vaikutukset on tulkittu vähäisiksi (Keiron).

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

Kaava-alue sijaitsee Österbyn taajamasta koostuvassa kaupunkiympäristössä. Kesällä 2019 kaava-alueella on tehty luontoinventointi (Keiron Oy). Inventoinnin mukaan kaava-alueen luonto koostuu umpeen kasvaneista pihapiireistä ja hoideista pihapiireistä. Siellä sijaitsee myös hieman metsää ja rantaniittyä, jossa on leveä ruovikko. Alueen elinympäristöt eivät ole harvinaisia Länsi-Uudellamaalla. Alue on vahvasti kulttuurivaikutteista ja siksi elinympäristöt eivät ole luonnontilaisia eivätkä myöskään edusta vaarantunutta luontotyyppiä (Keiron).

Inventoinnin perusteella voidaan todeta, että alueella ei esiinny lain mukaan suojeltuja luontotyyppiä (LsL 29 §, VL 11 § tai Metsäl 10 §). Viitasammakon esiintymistä selvitetiin, mutta lajista ei tehty havaintoja. Kutuaikana rantaniitty oli liian kuiva matalasta merentasosta johtuen. Tästä syystä alueella ei sijaitse luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla suojeltua viitasammakon kutupaikkaa (Keiron).

Tontilla sijaitseva autiotalo voi soveltua lepakoille, jotka hakeutuvat kesällä mielellään vinteilte tai väliseiniin. Tästä syystä talon purkaminen suositellaan tehtäväksi kesän ulkopuolella, kun lepakot ovat muuttaneet talvehtimispaikkoihin. Sopiva ajankohta olisi lokakuu. maaliskuun aikana. Kaikki Suomen lepakkolajit ovat suojeltuja ja niiden pesäpaikat on rauhoitettu luonnonsuojelulain 49 §:n nojalla (Keiron).

Alueella esiintyy kaksi haitallista vieraslajia: puutarhakasvit jättipalsami ja japanintatar/jättitatar. Nämä lajit leviävät nopeasti suurille alueille ja tukahduttavat kaikki

muut läheisyydessä olevat kasvit. Valtioneuvoston asetuksen mukaisesti näitä kasveja on torjuttava kaikin keinoin (Keiron).

Luontoinventoinnin mukaan asemakaavoitusta varten ei tarvitse tehdä tarkempia laji-inventointeja, koska muiden arvokkaiden tai suojeltujen lajien potentiaali on suhteellisen pieni (Keiron).

Kaava-alue sijaitsee kaupunkiympäristössä. Ruovikon takana oleva ranta-alue puustoineen tulee säilyttää ja pitää puistomaisessa kunnossa. Ranta-alue on nykyisin kasvanut umpeen ja sitä tulee harventaa. Hoidon yhteydessä on kuitenkin toivottavaa, että olemassa oleva kasvillisuus huomioidaan ja että puuryhmät säilytetään. Tontin rakentamattomat osat, joita ei käytetä tienä tai pysäköintiin, tulee säilyttää luonnontilaisina tai istuttaa.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavamuutos vaikuttaa jonkin verran myönteisesti yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen. Kaavamuutos vahvistaa Österbyn taajama-alueen rakennetta hyödyntäen mm. olemassa olevaa liikenne- ja kunnallistekniikan verkostoa. Kaavalla mahdollistetaan uusi kevyenliikenteen yhteys Näätäkujan ja kaupungin omistaman maan välillä. Muutoksen vaikutukset ajoneuvoliikenteeseen ovat vähäiset.

Kaava-alueen uudet tontit liitetään kaupungin kunnallistekniseen verkostoon.

Vaikutukset sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin

Asemakaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin. Kaavaratkaisu noudattaa ja vahvistaa Österbyn taajamarakennetta.

Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos ei merkittävästi vaikuta taajama-alueen pientalovaltaiseen maisemaan tai sen rakennettuun ympäristöön. Bygghandlet på planområdet är anpassat till den omgivande stadsmiljön. Gårdarna på området bör med befintlig växtlighet eller planteringar hållas i parkenligt tillstånd. Kaava-alueella olevat uudet ranta-tontit muuttavat nykyistä rantamaisemaa jonkin verran. Vanha kaava kuitenkin sallii rakentamista kaava-alueen rantaosuudella ja suurin vaikutus tulee siitä, että nykyiset rakennuspaikat eivät ole pitkään olleet kunnolla käytössä ja että rannat ovat vuosien aikana kasvannat umpeen.

Kaava-alueella sijaitsevia vanhoja ränsistyneitä rakennuksia ei voida pitää arvokkaina, eikä niitä voida pitää rantamaiseman tai maisemakuvan kannalta merkittävinä.

5.1 Kaavan toteuttaminen ja aikataulu

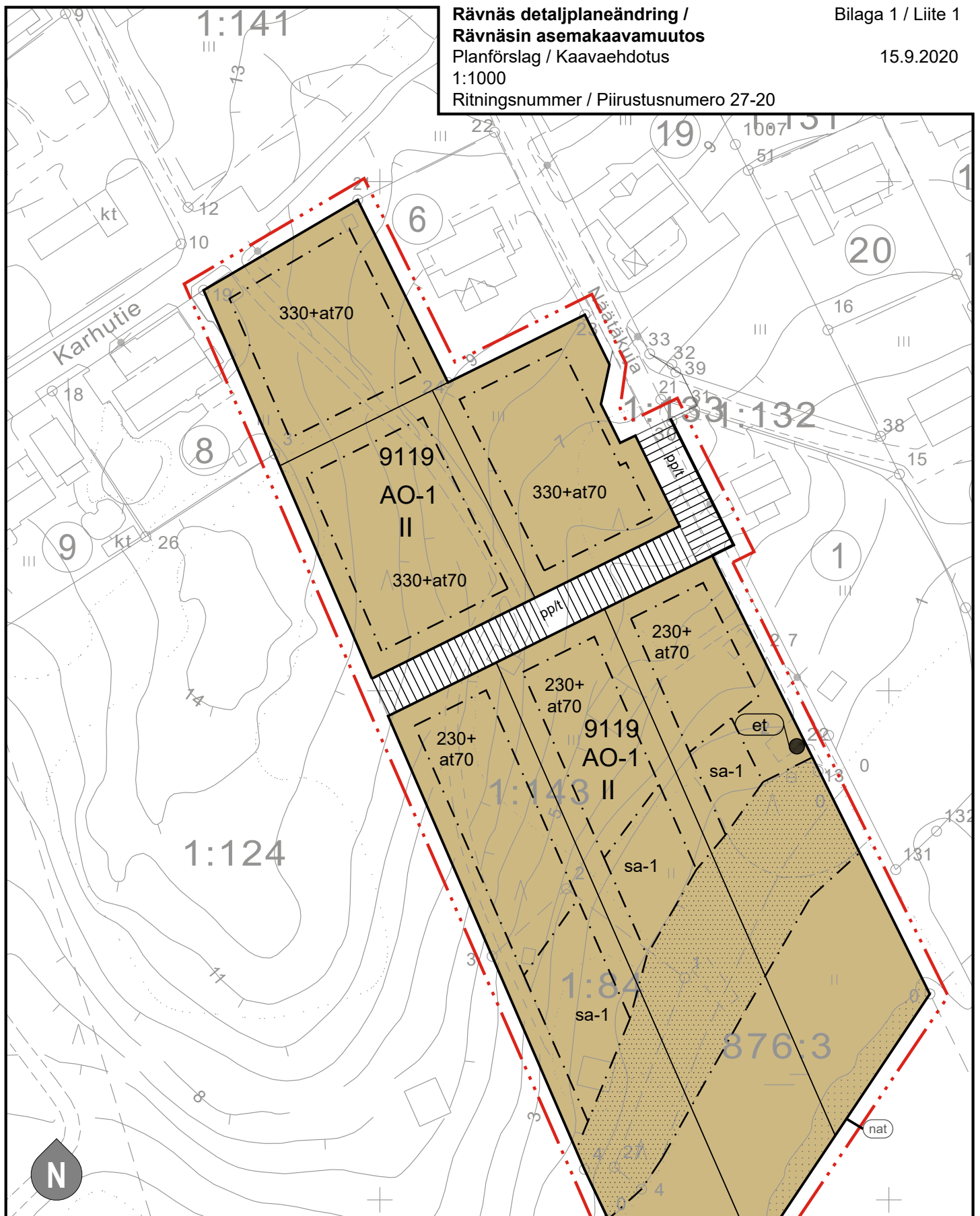
Kaavan toteutumiselle ei ole asetettu ajankohtaa. Toteuttaminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman. Ennen kaavan toteuttamisen aloittamista alueen maanomistajan ja kaupungin välillä tulee laatia maankäyttösopimus.

6 Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

Kaavan laatija: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Oy
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki
puh. 050-5890937
fl@arkitekturum.fi

Raaseporin kaupunki: Niclas Skog
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh 019 289 3840
niclas.skog@raasepori.fi



Rävnäs detaljplaneändring / Rävnäsins
asemakaavamuutos

Tilat: 710-431-1-143, 710-431-1-84,
710-431-876-3, 710-431-1-653
Kunta: Raasepori
Kylä: 9
Lääni: Etelä-Suomi

Pohjakartta Raaseporin kaupungin laatima.

Laadittu: 10/2018

Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä: N2000

Kartta hyväksytty: xx.xx.2020

Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,
kaupungingeodeetti

0 10 50 100 m

RASEBORGS STAD

Rävnäs detaljplaneändring (del av kvarter 9119)

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Detaljplanen gäller fastigheterna Pojostrand 710-431-1-143, Vienola 710-431-1-84, vattenområde 710-431-876-3 samt del av Österby 710-431-1-653.

Med detaljplanen bildas i stadsdel 9 kvartersområde för fristående småhus.

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Linje 3 meter utanför planeområdet.



Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



Stadsdelsnummer.

9

Kvartersnummer.

9119

Namn på gata.

MÅRDGRÄND

Byggnadsyta.



Den första siffran anger den tillåtna bostadsvåningsytan i kvadratmetrar och den följande siffran anger den tillåtna våningsytan för biltak och ekonomibygnader.

230+at70

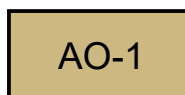
Våningsantal.

Den romerska siffran anger det största tillåtna våningsantalet på byggnader eller delar av de.

II

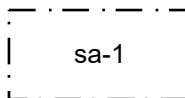
Kvartersområde för fristående småhus.

På tomten får uppföras högst en bostadsbyggnad och högst två bostäder.



Byggnadsyta där bastubyggnad får placeras.

På området får uppföras en bastubyggnad på högst 30 v-m² och bör till sin konstruktion vara sådan att den riskfritt kan uppföras under lägsta konstruktionsnivå.



RAASEPORIN KAUPUNKI

Rävnäs in asemakaavamuutos (osa korttelia 9119)

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaava koskee kiinteistöjä Pojostrand 710-431-1-143, Vienola 710-431-1-84, vesialue 710-431-876-3 sekä osaa kiinteistöstä Österby 710-431-1-653.

Asemakaavalla muodostuu kaupunginosassa 9 erillispientalojen korttelialuetta.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Kadun nimi.

Rakennusala.

Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan ja talousrakennuksen kerrosalan neliömetreissä.

Kerrosluku.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun kerrosluvun.

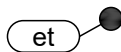
Erillispientalojen korttelialue.

Tontille saa rakentaa enintään yhden asuinrakennuksen ja enintään kaksi asuntoa.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.

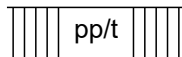
Alueelle saa rakentaa enintään 30 k-m² kokoisen saunarakennuksen, joka on toteuttava rakenteiltaan siten, että se voidaan turvallisesti sijoittaa alimman rakentamiskorkeuden alle.

Riktgivande placering för anläggning för samhällsteknisk försörjning.



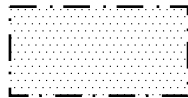
Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevan laitteen likimääräinen sijainti.

Gata/väg reseverad för gång- och cykeltrafik där infart till tomt/byggnadsplats är tillåten.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattuaktu/tie, jolla tontille/rakennuspaikalle ajo on sallittu.

Del av område som bör bevaras med trädbestånd.

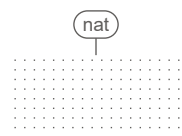


Puustoisena säilytettävä alueen osa.

Vid skötsel av området bör områdets naturenlige trädvegetation beaktas samt upprätthållandet av trädgrupper främjas. Området bör hållas som parkenligt.

Alueen hoidossa tulee huomioida alueen luonnonmukainen puustokasvillisuus ja suosia puuryhmien ylläpitämistä. Alue tulee pitää puistomaisena.

Område som hör till Natura 2000 nätverket.



Natura 2000-verkostoon kuuluva alue.

Allmänna bestämmelser

Planens tomter bör anslutas till stadens kommunalteknik.

Bostadsbyggnaderna bör anpassas till omgivande bebyggelse beträffande storlek, form, färgsättning samt fasad- och takmaterial. I ekonomibyggnader bör användas samma fasad- och takmaterial som i huvudbyggnaden.

Obebyggda delar av tomt som ej utnyttjas som väg eller för parkering bör bevaras i naturtillstånd eller planteras.

På bostadstomter bör reserveras minst två bilplatser per bostad. Om tomten har två bostäder kan bilplatsernas totala antal vara tre (1,5 bp/bostad).

På strandtomter skall minst två tredjedelar (2/3) av stranden hållas med trädbestånd och till sin topografi samt strandlinje hållas i natur enligt tillstånd. Den del av stranden som bör hållas i naturenligt tillstånd får inte muddras eller fyllas ut. Inom denna del av stranden bör en zon med naturlig undervegetation hållas med en bredd på minst 5 meter från strandlinjen.

Bryggor får anläggas en per strandtomt. Muddringsarbeten bör utföras i enlighet med vattenlagens föreskrifter och miljömyndigheternas anvisningar.

Vid byggande bör lägsta konstruktionsnivå vara minst +2,9 m (N2000). Lägsta konstruktionsnivå innebär den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras.

Yleisiä määräyksiä

Kaavan tontit pitää liittää kaupungin kunnallistekniikkaan.

Asuinrakennukset on suunniteltava lähiympäristön rakennuskantaan yhteensovittaen koon, muodon, värityksen sekä julkisivu- ja kattomateriaalin suhteen. Talousrakennuksissa tulee käyttää samoja julkisivu- ja katemateriaaleja kuin päärakennuksessa.

Rakentamattomat tontin osat, jota ei käytetä kulkutienä tai pysäköintiin on säilytettävä luonnontilassa tai istutettava.

Asuntotonteilla tulee varata vähintään 2 ap/asunto. Jos tontilla on kaksi asuntoa voi autopaikkojen kokonaismäärä olla kolme (1,5 ap/asunto).

Rantatonteilla tulee vähintään kaksi kolmasosaa (2/3) rannasta pitää puustoisena ja maasto- muodoltaan sekä rantaviivaltaan luonnontilaisena. Luonnontilassa pidettävää osaa rannasta ei saa ruopata tai täyttää. Tämän rantaosan sisällä on pidettävä luontaisen aluskasvillisuuden vyöhyke, joka on leveydeltään vähintään 5 metriä rantaviivasta.

Venelaitureita saa rakentaa yksi per rantatontti. Ruoppaustyöt pitää suorittaa vesilain asetusten ja ympäristöviranomaisien ohjeiden mukaisesti.

Rakentamisessa alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään +2,9 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

Härmed intygar jag att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut ____/____20____, ____ i protokollet
Täten todistan että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan ____/____20____, ____ tekemän päätöksen mukainen

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri

Thomas Flemmich

| Behandling/ Käsittely | Ritn.nr./ Piir.no. | Datum / Päivämäärä |
|---|---|--|
| | | |
| | | |
| | | |
| Laga kraft / Lainvoimainen | xx-xx | xx.xx.2020 |
| SFGE, förslag / KVALT, ehdotus | xx-xx | xx.xx.2020 |
| STDS, förslag / KH, ehdotus | xx-xx | xx.xx.2020 |
| PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus | xx-xx | xx.xx.2020 |
| Offentligt framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus | xx-xx | xx.xx.2020 |
| PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus | 27-20 | xx.xx.2020 |
| Offentligt framlagd, PDB och utakst / Julkisesti nähtävillä, OAS ja luonnos | 34-19 | 15.11.2019-15.1.2020 |
| PLANLN, PDB och utkast / KAAVLTK, OAS ja luonnos | 34-19 | 30.10.2019 |
| | Rävnäs detaljplaneändring / FÖRSLAG Rävnäsins asemakaavamuutos / EHDOTUS | |
| Konsult/Konsultti Arkitekturum Oy Fredrik Lindberg | tf. stadsplaneringsarkitekt vt. kaupunkisuunnitteluarkkitehti Niclas Skog | Daterad/Päiväty 15.9.2020 |
| Beredare/Valmistelija Ritad av/Piirtänyt FL | Arkiveringsnr./Arkistointino. Diarienummer/Diarionumero RGB/1343/ 10.02.03.01/2019 | Planebeteckning/Kaavatunnus Ritningsnr./Piirustusno. 7793 27-20 |

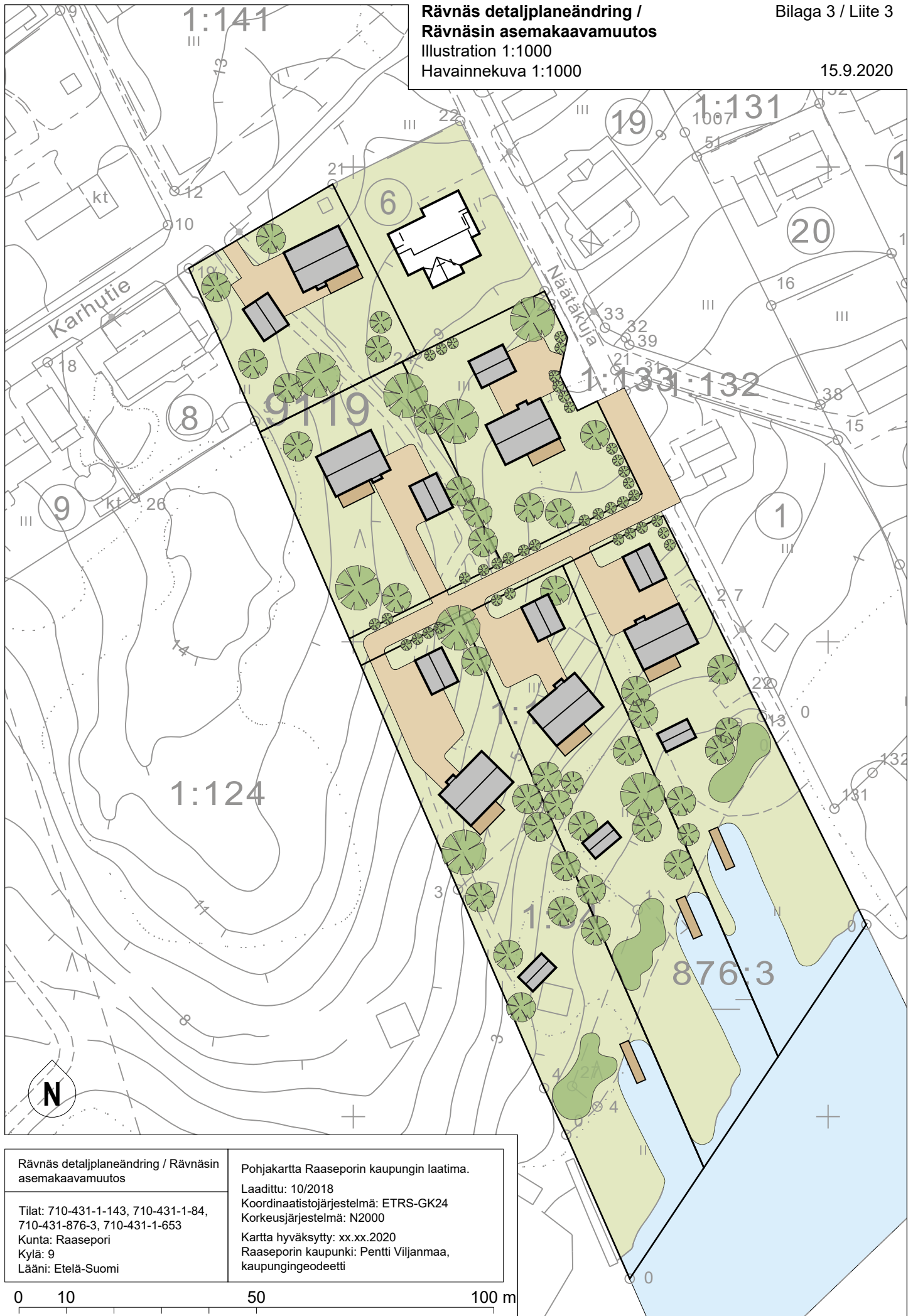
Rävnäs detaljplaneändring /
Rävnäsins asemakaavamuutos

Illustration 1:1000

Havainnekuva 1:1000

Bilaga 3 / Liite 3

15.9.2020



Rävnäs detaljplaneändring / Rävnäsins
asemakaavamuutos

Tilat: 710-431-1-143, 710-431-1-84,
710-431-876-3, 710-431-1-653

Kunta: Raasepori

Kylä: 9

Lääni: Etelä-Suomi

Pohjakartta Raaseporin kaupungin laatima.

Laadittu: 10/2018

Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24

Korkeusjärjestelmä: N2000

Kartta hyväksytty: xx.xx.2020

Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,
kaupungingeodeetti

0 10 50 100 m