

RAASEPORI

SKOGTORPIN

RANTA-ASEMAKAAVA



KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 5.7.2019.
Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 20.3.-19.4.2023.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

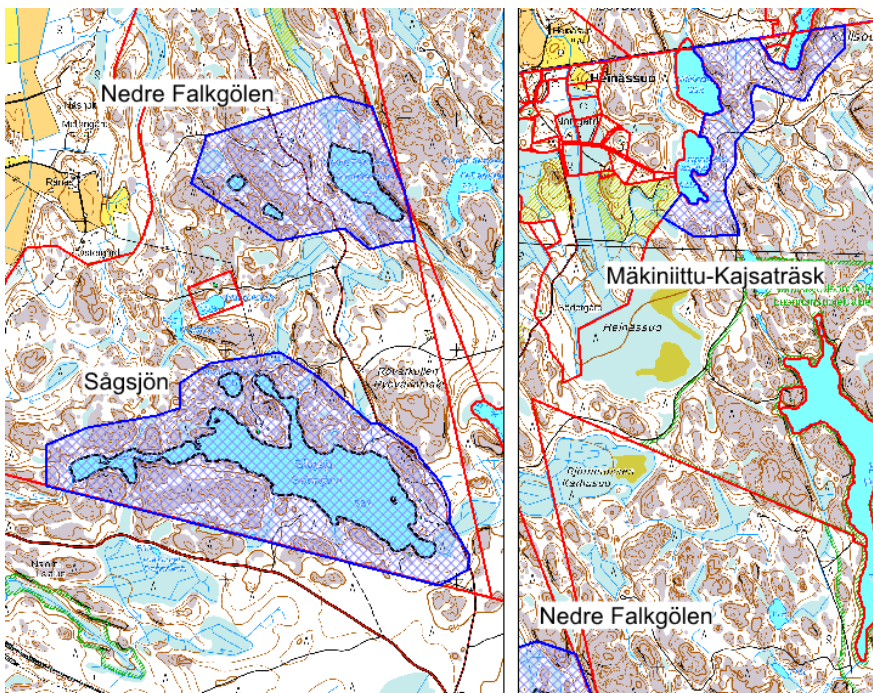
1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistöjen Skogtorp I 710-667-1-33 ja Skogtorp II 710-712-1-116 pääasialliset järvalueet Raaseporin Pohjan Brödtorpissa. Kaava-alueen pinta-ala on n. 176, josta maa-alueiden osuus on n. 141 ha. Korjatun rantaviivan pituus on 4,9 km.



Kaava-alue sijaitsee n. 5 km Pohjan kirkonkylästä luoteeseen (rengastettu liilalla).

Kaava-alue käsittää kiinteistöjen Skogtorp I 1-116 ja Skogtorp II 1-33 ranta-alueet Mäkiniittu, Kajsträsk, Nedre Falkgölen ja Sahajärvi nimisten vesistöjen kohdalla. Lisäksi alueeseen sisältyvät kiinteistöjen alueella olevat pienet lammet. Kiinteistöille kuuluvat vesialueet sisältyvät ranta-asetemakaavaan. Kaava-alue käsittää n. 100-300 metriä syvän rantavyöhykkeen.



Ranta-asetemakaava-alue sijoittuu 5 järven alueelle lampineen ja muodostaa 3 eri osa-alueita (rajattu sinirasterilla).

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Skogtorp 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 5.7.2019.

Kaavaluonnos oli nähtävänä 2-31.8.2021.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 20.3.-19.4.2023.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan 7 korttelialuetta, joissa on 14 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Rakennuspaikoista 13 on omarantaisia. Yhtä lukuun ottamatta rakennuspaikat sijoittuvat kaikki Sahajärven rantaan. Rannaton rakennuspaikka sijaitsee Nedre Falkgölenin kohdalla. Sahajärven rakennuspaikoista 7 on ennestään rakennettu. Nedre Falkgölenin kohdalla oleva rakennuspaikka on rakennettu jo 1950-luvulla.

Muilta osin ranta-asemakaava-alue osoitetaan metsätalousalueeksi (M).

Mitoitus

Kaava-alueen mitoittavan rantaviivan pituus on 4,9 km. Kaava-aluetta rasittaa yksi käytetty rakennuspaikka. Tämä huomioon ottaen ranta-asemakaavan mitoitus on 2,95 loma-asuntoa/ranta-km.

2.3 Toteuttaminen

Kaavaan osoitetuista rakennuspaikoista 8 on ennestään rakennettu. Muut rakennuspaikat toteutetaan maanomistajan omien tarpeiden mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Rakennettu ympäristö

Rakennetuilla tonteilla on loma-asunnot, saunat ja talousrakennuksia eri yhdistelminä. Seuraavaksi havainnoidaan rakennuksia kuvin ja luetteloin.

Kortteli 1, rakennuspaikka 2

- Yksi loma-asunto,
- Sauna,
- Talousrakennuksia.



Kuva 1. Korttelin 1 rakennuspaikan 2 lomamökki.



Kuva 2. Korttelin 1 rakennuspaikan 2 sauna.

Kortteli 2, rakennuspaikka 1

- Sauna.



Kuva 3. Korttelin 2 rakennuspaikan 3 sauna.

Kortteli 3, rakennuspaikka 2

- Yksi loma-asunto,
- Talousrakennuksia.



Kuva 4. Korttelin 3 tontin 2 loma-mökki.

Kortteli 3, rakennuspaikka 3

- Yksi loma-asunto,



Kuva 5. Korttelin 3 tontin 3 lomamökki.

Kortteli 3, rakennuspaikka 4

- Yksi loma-asunto,
- Sauna,
- Talousrakennuksia.



Kuva 6. Korttelin 3 tontilla 4 oleva kesähuvila.



Kuva 7. Korttelin 3 tontilla 4 oleva sauna.

Kortteli 4, rakennuspaikka 1

- Yksi loma-asunto,
- Sauna,
- Talousrakennuksia.



Kuva 8. Arkkitehdin piirtämä kesähuvila korttelin 4 tontilla.

Kortteli 6, rakennuspaikka 1

- Yksi loma-asunto,



Kuva 9. Korttelin 6 tontilla oleva lomamökki.

Kortteli 7, rakennuspaikka 1 (Nedre Falkgölenin kohdalla)

- Yksi loma-asunto, entinen metsätöiden tukikohta,
- Sauna,
- Talousrakennuksia.

Päärakennus on rakennettu 1950-luvulla ja on toiminut aikanaan metsätöiden tukikohtana.



Kuva 10. Korttelin 7 päärakennus ja liiteri.

Luonnonympäristö

Kiinteistöt Skogtorp I ja Skogtorp II, joiden rannat tällä kaavalla ranta-asetmakaavoitetaan, on metsätila, jossa aktiivista metsätaloutta on harjoitettu kauaskantoisesti. Toiminta jatkuvaa eikä muutoksia sen suhteen ole näköpiirissä.

Natura-2000 verkoston luomisen yhteydessä Horsmajärven ympäristö kiinteistöstä Skogtorp I 1-116 sisällytettiin Naturaan. Alue rauhoitettiin vuonna 2008 ja on myyty Suomen valtiolle luonnonsuojelutarkoituksiin 2020. Horsmajärven rannat eivät näin ollen sisälly ranta-asetmakaavaan. Nykyisten kiinteistöjen kaikkien rakennusoikeutta muodostavien järvien ja lampien rannat sisältyvät kaavaan.

Kiinteistöjen luonnonympäristö on osa metsätaloutta. Vesistöjen yhteydessä metsätaloutta on harjoitettu varovaisuusperiaatteen pohjalta. Erityisesti Sahajärven rantavyöhyke on metsätalouden kannalta jätetty käytännössä koskemattomaksi. Tämä on sopusoinnussa Sahajärven ympäristön voimakkaasti vaihtelevan topografian kanssa kallioineen ja metsävälkköineen. Muiden järvien ja lampien rantavyöhyke on hoidettu tilan metsätaloussuunnitelman mukaisesti.

Kaava-aluetta kuvataan yksityiskohtaisesti ranta-asetmakaavaa varten tehdyssä selvityksessä RAASEPORI, SKOGSTORP, Ranta-asetmakaavan luontoselvitys, Mikko Siitonen 2019.

Sahajärven vesistön tilasta Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö on tehnyt arvioinnin. Utvärdering av tillståndet i Sågsjön, i Raseborg år 2019.

Liito-oravatilanteesta Luontoselvitys Metsänen on antanut lausuntonsa, Lausunto Raaseporin Sahajärven ranta-alueiden liito-oravapotentiaalista, Timo Metsänen 2021.

Selvitykset ovat ranta-asetmakaavan valmisteluaineistona erillisjulkaisuina.



Kuva 11. Korttelin 3 tontilta 4 kuvattu Sahajärven pohjoisranta.



Kuva 12. Korttelin 3 tontilta 4 korttelin 5 suuntaan kuvattu Sahajärven eteläranta.



Kuva 13. Kauimpana kuvassa Långvikenin itäpuolinen alkukohta, oikealla kortteli 1. .



Kuva 14. Sahajärven pohjoisranta kortteleiden 2 ja 3 kohdalla.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Maakuntakaavoitus

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaalle kohdistuvasti sitä on täydennetty myöhemmin seuraavasti:

1. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2012:
 - jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet
 - kiviaineshuollon alueet
 - moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet
 - liikenteen varikot ja terminaalit
 - laajat yhtenäiset metsätalousalueet

2. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2016:

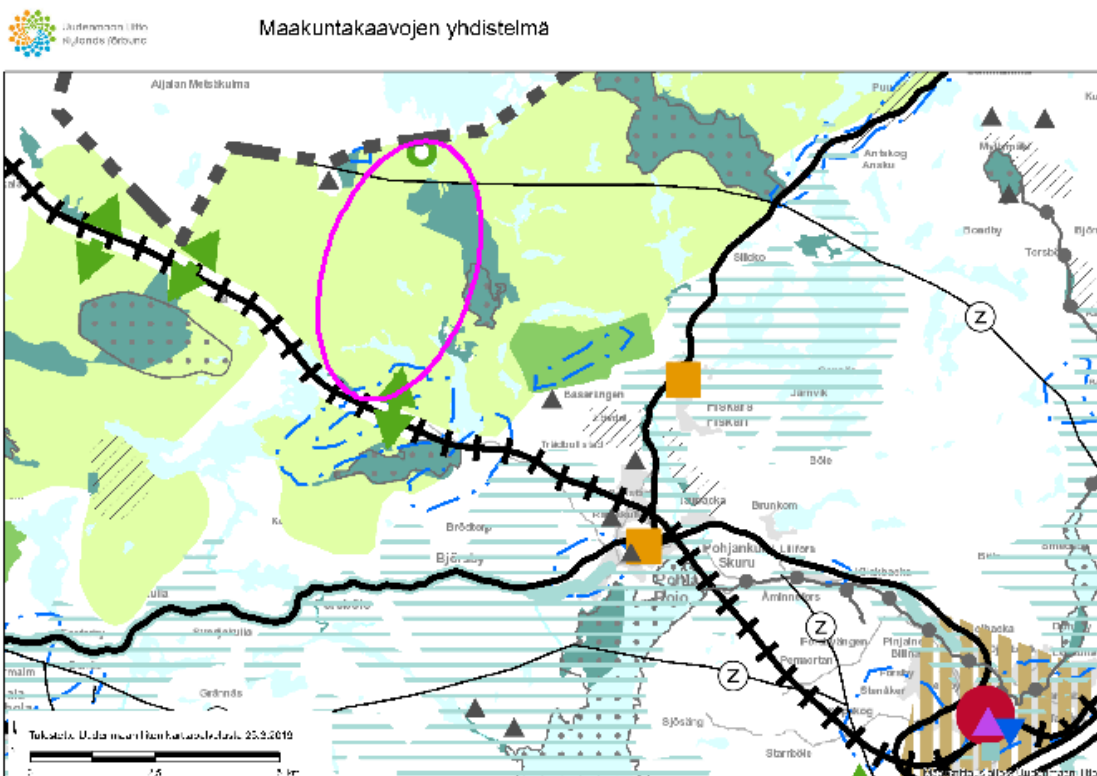
- toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne
- rakennetta tukeva liikennejärjestelmä
- kaupan palveluverkko
- maakunnallinen kyläverkko

4. vaihemaakuntakaava, joka on hyväksytty 2017, täydentää voimassa olevia maakunta kaavoja seuraavien teemojen osalta:

- elinkeinot ja innovaatiotoiminta
- logistiikka
- tuulivoima
- viherrakenne
- kulttuuriympäristöt.

Kaavoitettava alue on maakuntakaavassa suurimmilta osiltaan metsätalousvaltaista aluetta, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kokonaismaakuntakaavan Uusimaa-kaava 2050. Kaava on yleispiirteisempi kuin voimassa oleva maakuntakaava eikä sisällä erityismerkintöjä ranta-kaavamuutosalueen osalta. Maakuntakaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella, mutta kun aluella ei ole yleiskaavaa maakuntakaava ohjaa ensisijaisesti ranta-asemakaavan laatimista.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä, ranta-asemakaava-alueen sijainti on ympäröity liilanväreisellä rajauksella. Uusimaakaavalla 2050 on sama sisältö ranta-asemakaava-alueen osalta. Ranta-asemakaava-alue on maakuntakaavassa merkitty metsätalousvaltaiseksi alueeksi, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä.

Kaava-alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 14.5.2018 ja se on saanut lainvoiman 5.7.2018.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin käyrästöllä sekä maanmittauslaitoksen numeerisella raja-aineistolla. Kartan hyväksyy Raaseporin kaupungin kaupungingeodeetti.

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 5.7.2019.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 20.3.19.4.2023.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti osoittaa alueelle sekä vapaa-ajan tontteja.

Ranta-asemakaavan tarkoituksena on mitoittaa maanomistajan kaikkien rantojen loma-asuntorakennusoikeus ja osoittaa uudet rakennuspaikat Sahajärven alueelle olemassa olevan asutuksen yhteyteen. Tästä syystä kaava käsittää kaikki ranta-alueet. Ainoa syy sisällyttää nämä alueet kaavaan on rakennusoikeuden siirtäminen, jolloin kaikki alueet korttelialueita lukuun ottamatta jätetään metsätalousalueiksi. Metsätalousalueiden käyttö jatkuu entisellään eikä niitä osoiteta muuhun tarkoitukseen kuin metsälain mukaisiksi metsätalousalueiksi.

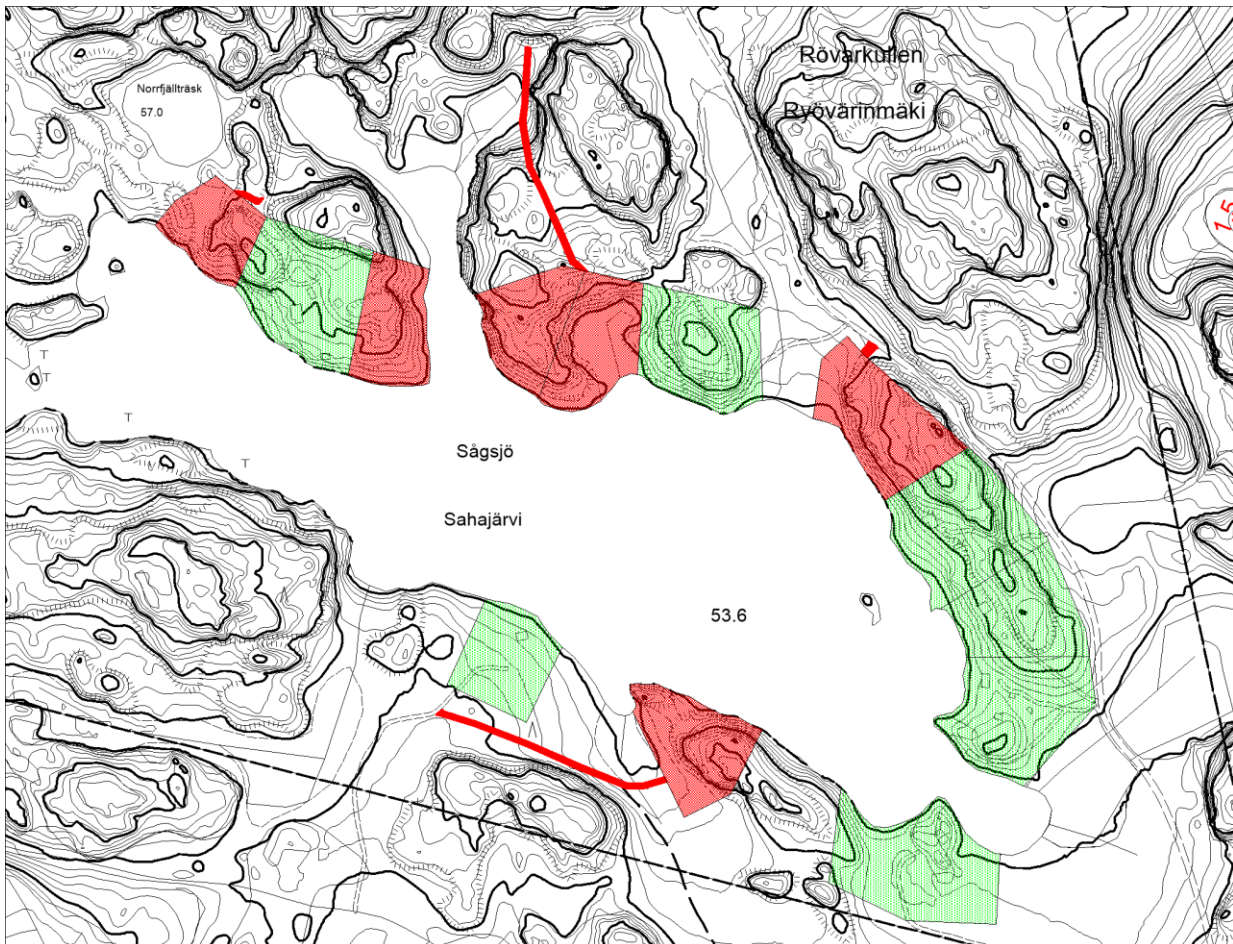
6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Olemassa oleva loma-asutus on keskitetty Sahajärven itäpuoliskon alueelle. Yksi aiemmin metsätaloustukikohtana toiminut olemassa oleva nykyinen loma-asuntotontti sijoittuu Ali-Falkkilanjärven alueelle. Sille ei ole osoitettu omaa rantaa. Kaava-alueen kaikki muut rannat ovat rakentamatta.

Kaikki uudet loma-asuntotontin osoitetaan Sahajärven olemassa olevan asutuksen yhteyteen. Tällä asetelmalla kiinteistöjen muut rannat jäävät rakentamatta. Luontoselvityksessä Sahajärven 0,7 km pitkä Långvikeninä on luokiteltu arvokkaaksi ympäristöksi. Se jää rakentamatta.

141 ha:n kokoisesta kaava-alueesta maankäyttö muutetaan ranta-asemakaavasta johtuen yhteensä 5,7 ha:n alueella (6 vapaa-ajantonttia), mikä on 4 % kaava-alueen maa-alasta. Uusi pääsyeitä on tarpeen rakentaa käytännössä kahdelle tontille n. 0,5 km:n matkalta. Mikäli tarkastellaan kaavaan osin sisältyvien kiinteistöjen kokonaispinta-alaa (n. 666 ha) maankäyttöön kohdistuva muutos on alle 1 %:n maanomistajan kokonaisalasta. Kaikki uudet rakentamattomat tontit rajoittuvat tai liittyvät (yksi tontti) olemassa oleviin ja rakennettuihin tontteihin.



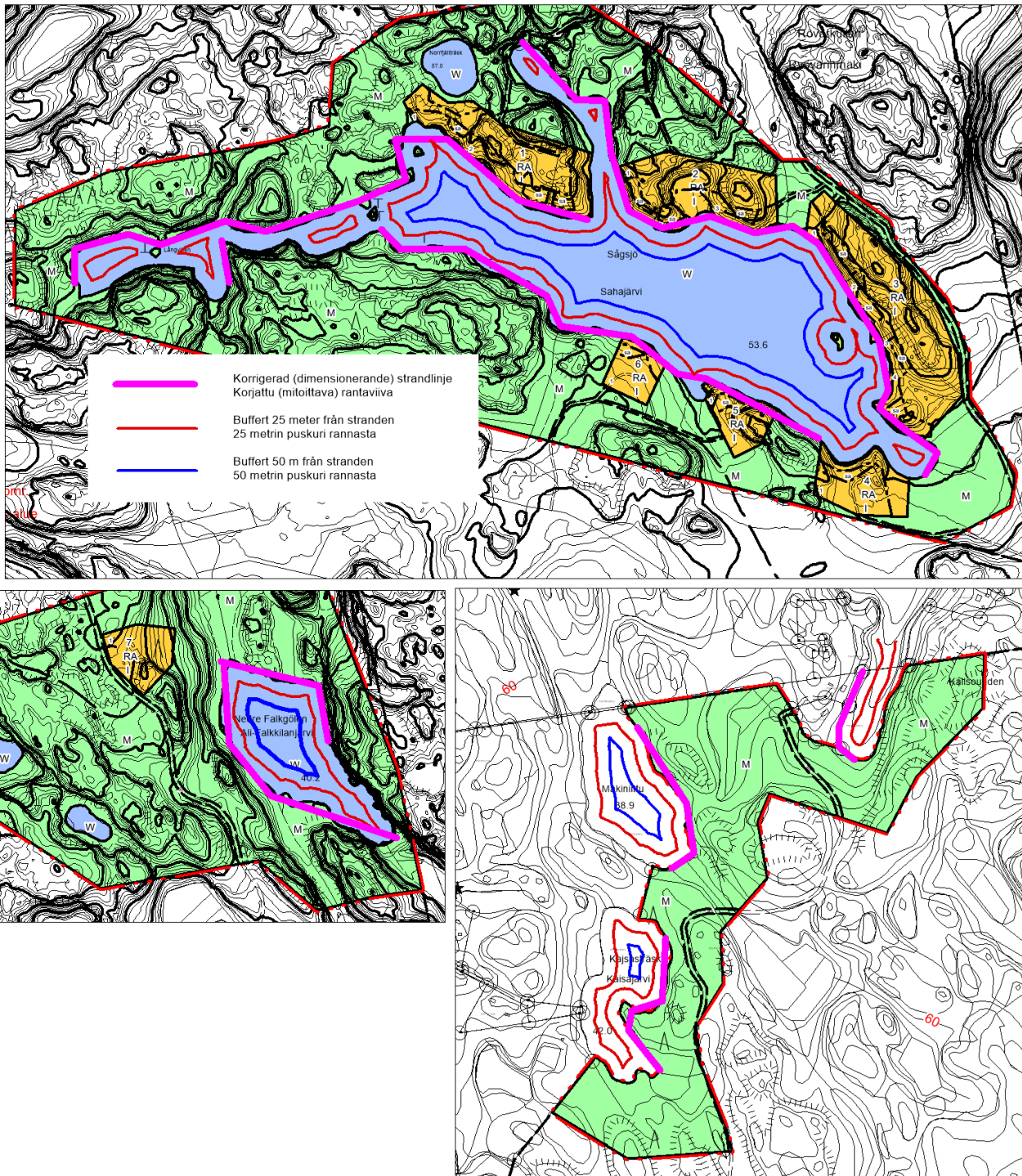
Ranta-asetusaavassa maankäytön muutetut alueet on kuvassa esitetty punarasterilla. Punaiset viivat osoittavat uusien pääsyeiden tarpeet. Vihreät tontit on ennestään rakennettu ei niihin kohdistu maankäytön osalta muutosta.

6.2 Rantaviiva

Alla oleva kuva osoittaa miten korjattu rantaviiva on mitattu. Rantaviiva on mitattu Mustionjoen osayleiskaavan periaatteita noudattaen. Kapeikot on kuvattu kahdella puskurivyöhykkeellä. 25 metrin puskuri osoittaa 50 metriä kapeammat lahdemat ja 50 metrin puskuri 100 metriä kapeammat lahdemat. Todellisen rantaviivan suorituksen ohella rantaviivaa on alle 100 metrin levyisten niemi- ja vesikapeikkojen osalta mitattu mitoitettavaksi rantaviivaksi vain toinen puoli. Rakentamattomia lampia ei ole katsottu mitoitettaviksi rannoiksi. Mitoitettavan rantaviivan pituus on yhteensä 4,9 km.

Rantaviiva ja pinta-ala jakautuu järvien kesken seuraavasti:

Sahajärvi	28,2 ha	3500 m
Ali-Falkkilanjärvi	4,9 ha	800 m
Mäkiniittu	3,9 ha	300 m
Kajsasträsk	3,3 ha	300 m



Kartta, joka osoittaa mitoitettavan (korjatun) rantaviivan (liilan väri) sekä 50 m:n ja 100 m:n levyisten lahdelmien puskurivyöhykkeet.

6.3 Mitoitus

Kaava-alueen mitoitus perustuu rantaviivaan Mustionjoen osayleiskaavassa noudatettujen periaatteiden mukaisesti. Mitoitus on enintään 3 rakennusoikeutta/rantakm tai jos vuoden 1986 Karjaan yleiskaavaa on voitu soveltaa 4-5 rakennusoikeutta/rantakm. Kaavaan kahdesta kiinteistöstä Skogtorp II 710-667-1-33 ja Skogtorp I 710-712-1-116 kaava-alueeseen sisältyy n. 141 ha:n suuruinen alue. Mustionlaakson osayleiskaavassa sovellettujen pinta-alan mitoitusnormien mukaan tämä mitoitaisi 25 rakennuspaikkaa. Kiinteistöjen yhteinen pinta-ala on n. 666 ha ja näin ollen rantaviivanormi muodostuu määrääväksi rakennusoikeuden osalta.

Emäkiinteistö ajankohtana 1.1.1960 Skogtorp II:n 1-33 osalta (rekisteröity 26.2.1973) on Brödtorp 606-409-1-23 ja Skogtorp I 1-116 osalta (rekisteröity 26.2.1973) kiinteistö Karnas 606-455-1-34. Kumpikin emäkiinteistö rekisteröitiin 12.12.1953. Emäkiinteistöjen osalta ei ole käytetty rakennusoikeutta, joka vaikuttaa ranta-asemakaavan kummankaan kiinteistön rakennusoikeuteen.

Kiinteistöstä Skogtorp II 1-33 on sen muodostamisen jälkeen 26.2.1973 lohottu seuraava rakennusoikeus:

- Abborren 710-667-1-69, rekisteröity 31.10.2002, pinta-ala 3,00 ha. Kiinteistö sijaitsee Abborrträskin kohdalla, joka kuuluu kiinteistölle. Sen rantaviivaa katsotaan kaavassa vastaavan kiinteistön rakennusoikeutta eikä se siten rasita ranta-asemakaavan rantarakennusoikeutta.

Kiinteistöstä Skogtorp I 1-116 on sen muodostamisen jälkeen 26.2.1973 lohottu seuraavat rakennusoikeudet:

- Kangaskallio 710-712-1-103, rekisteröity 17.7.1987, pinta-ala 1,22 ha, rantaviiva 0,16 km. Tämä rasittaa ranta-asemakaava-aluetta kahtena käytettynä rakennusoikeutena. Kiinteistöstä Kangaskallio 1-103 on 21.6.2016 lohottu kiinteistö Mäntykallio 1-1. Myös tämän rakennusoikeus rasittaa ranta-asemakaavan rakennusoikeutta alkuperäisen kauppakirjan mukaisesti (kaksi ostajaa).
- Pohjankallio 710-712-1-115, rekisteröity 12.10.1994, pinta-ala 1,00 ha, rantaviiva 0,20 km. Kiinteistö sijaitsee Horsmajärven rannassa ja katsotaan ranta-asemakaavassa rasittavan Skogtorp I 1-116 rakennusoikeudesta Horsmajärven rantarakennusoikeuteen lukeutuvaa rakennusoikeutta.
- Määräalana on 710-712-1-116-M601 rekisteröity 10.11.2020 117 ha:n suuruinen alue, joka on myyty luonnonsuojelualueena Suomen valtiolle. Kauppa on allekirjoitettu 27.10.2020. Alueeseen sisältyy kiinteistön Skogtorp I:s 1-116 koko hela Horsmajärven rantojen rantaviiva, yhteensä 1,9 km.

Yhteenvedona ranta-asemakaava-aluetta rasittaa yksi käytetty rakennusoikeus, jonka rantaviivan pituus on 0,19 km.

Kiinteistö	Rantaviiva	Rakennusoikeudet
Skogtorp II 1-33 och Skogtorp I 1-116	4,90 km	13
Kangaskallio 1-103	0,19 km	2
Sammanlagt	5,09 km	15

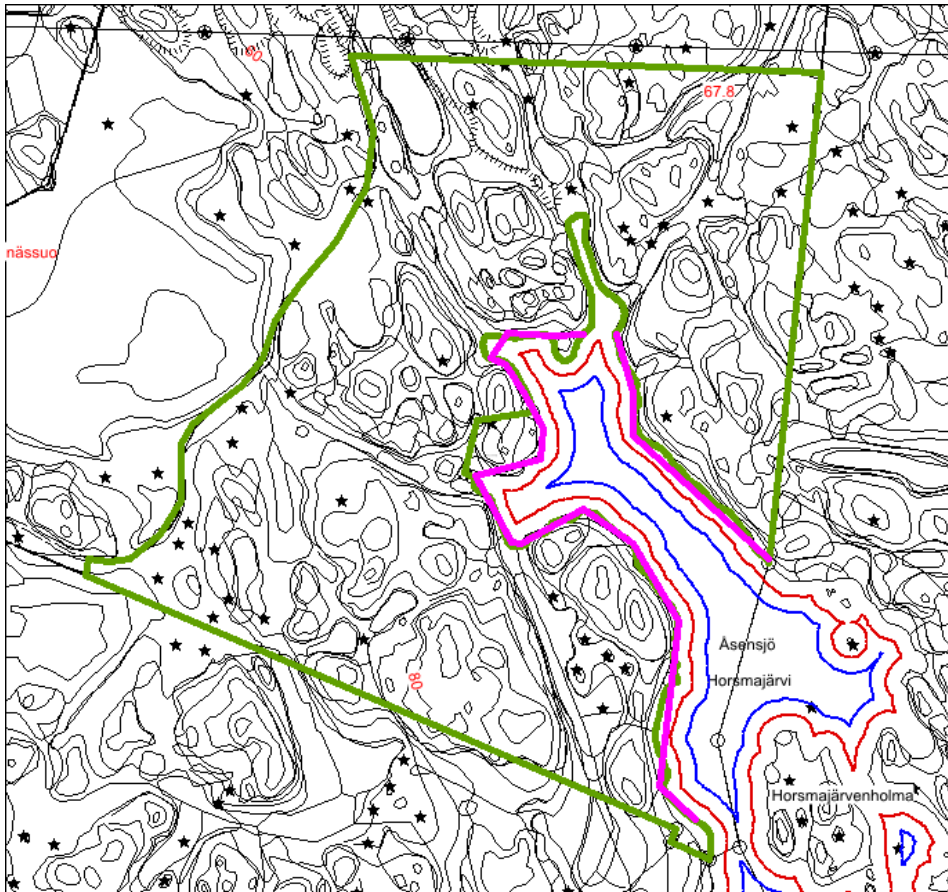
Ranta-asemakaavan mitoitus $15/5,09 = 2,95$ loma-asuntoa/rantakm.

Kaava-alueen metsäkiinteistöjä ja niiden rakennusoikeutta ja maankäyttöä kokonaisuutena ajatellen on todettava, että maanomistaja luonnonsuojelulain nojalla 2008 on rauhoittanut n. 75 ha:n suuruisen alueen kiinteistöstä Skogtorp I 1-116. Alueen rantaviiva on 1,7 km, mikä Mustionjoen osayleiskaavan tarkoittaisi 6 rakennusoikeutta. Aluetta rasittaa yksi käytetty rakennusoikeus (Pohjankallio 1-115, kts. yllä). Lisäksi valtio korvasi yhtä rakennusoikeutta vastaavan määrän. Rauhoituksella maanomistajalle määriteltiin useita rakennusoikeuksia vähemmän verrattuna siihen, mitä Raaseporin kaupungin soveltava mitoitus määrittelee.

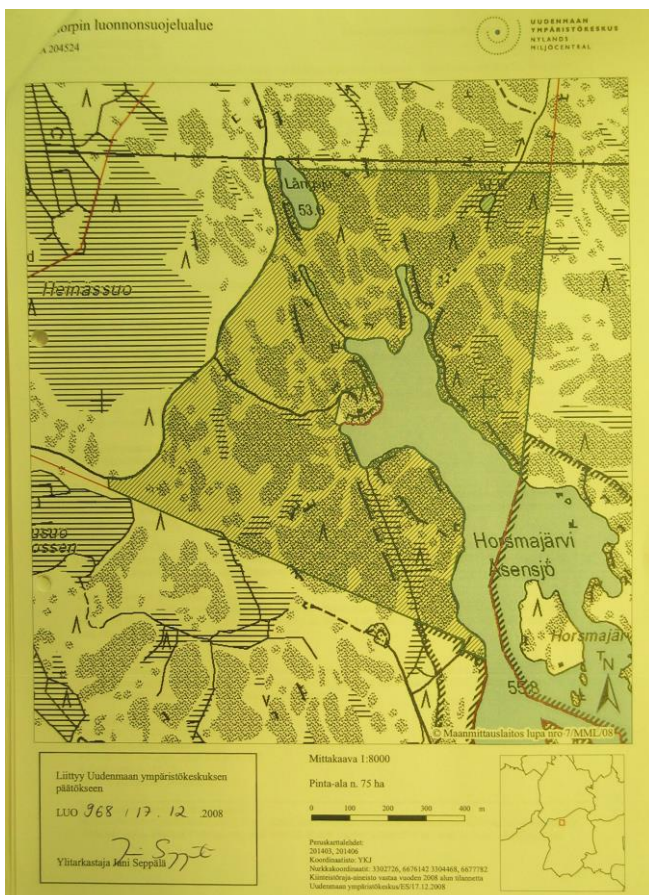
Mikäli ranta-asemakaava-alue ja rauhoitettu alue yhdistetään ja siihen sovelletaan Mustionjoen osayleiskaavan mitoituserusteita, kokonaisuuden mitoitukseksi tulee 2,50 loma-asuntoa/rantakm.

Maanomistaja on sittemmin luovuttanut omistusoikeuden rauhoitettuun alueeseen valtiolle.

Mäkiniehti ja Kaisajärvi vesistöjen mitoituksen osalta on todettava, että järvien ulkopuolisten maanomistajien rakennusoikeus voidaan mitoitaa samalla tavalla kuin tässä kaavassa. Kun uusi rakennuspaikkoja ei osoiteta jää muille maanomistajille paremmat mahdollisuudet hyödyntää rakennusoikeuttaan.



Kiinteistön Skogtorp I 1-116 rauhoitetun alueen rantaviiva ja puskurivyöhykkeet (vrt. aiempi kuva).



Kiinteistön Skogtorp I 1-116 rauhoituspäätös.



Maanomistajat ovat saaneet ympäristöministeriön ja maa- ja metsätalousministeriön myöntämän Kunniakirjan toiminnastaan Suomen metsäluonnon hyväksi.

6.3 Aluevaraukset

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².

Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

- Vapaa-ajan asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 180 k-m².

Rakennusoikeus voidaan jakaa kahdelle erilliselle rakennukselle siten, että toinen on vapaa-ajan sivuasunto.

- Talousrakennuksia yhteensä enintään 120 kerrosala-m².

- Talousrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 30 kerrosala-m² erilliseen rantasaunaan.

Uudisrakentaminen alueella tulee massoitellunsa, materiaaliensa ja värityksensä osalta sopeuttaa maastoon, maisemaan ja miljööseen. Rakennuspaikoilla rantavyöhykkeen maastonmuodot ja kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina. Alin rakentamiskorkeus on 56 metriä (N2000-korkeusjärjestelmässä). Määräys koskee myös olemassa olevan rakennuksen korvaamista. Lämpöeristämättömiä sauna- ja talousrakennuksia voidaan sijoittaa matalammalle, ei kuitenkaan alle 55 metrin. Rakenteet, mahdolliset kunnallistekniset liittymät ja muut johdot tulee rakentaa siten, ettei synny vahinkoja, jos vedenpinta nousee alimpaan rakentamiskorkeuteen. Rakennuspaikan rakennusoikeutta ja rakennusala koskevien määräysten estämättä saa olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutuneen rakennuksen saa korvata uudella vastaavalla rakennuksella.

Rakennuspaikkojen olosuhteet antavat joissain tapauksissa mahdollisuuden poiketa rakennusjärjestyksen vähimmäisetäisyysvaatimuksesta rannasta. Saunan rakennusalat on sijoitettu vähintään 15 metriä rannasta. MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa RA-kortteleissa.

Asumiseen tarkoitettu rakennusala mahdollistetaan myös sivuasuntoa varten käytettäväksi, kuten kaupungin rakennusjärjestyksessä yleisesti on määrätty mannerrannoilla. Asetelma ei vaikuta tonttien lukumäärää koskevaan mitoitukseen.

Rakennusten lukumäärä noudattaa siis rakennusjärjestyksen määräyksiä rakennusoikeuden käyttämisestä kaava-alueiden ulkopuolisilla alueilla. Kortteleiksi osoitetut alueet ovat puustopeitteisiä ja ovat ilmansuunnassa siten suunniteltuja, etteivät niillä ole mainittavaa vaikutusta maisemakuvaan. Uusien saunojen osalta rakennusten vähimmäisetäisyys rantaan on 15 metriä rakennusjärjestyksen määräysten mukaisesti. Muutamit olemassa olevat saunat ovat lähempänä rantaa.

Muiden rakennusten rakennusalat on sijoitettu vähimmäisetäisyydelle 35 - 40 metriä rannasta. Poikkeuksen muodostavat muutamit olemassa olevat mökit ja talousrakennukset, joiden etäisyys rantaan on lyhyempi.

Metsätalousalue (M)

Muut alueet merkitään metsätalousalueiksi. Metsätalousalueiden suojeleminen otetaan huomioon metsälain mukaisesti.

Jäte- ja talousvedet

Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on kunnan vesihuoltolain mukaisen kehittämissuunnitelman mukainen. Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla ottaen huomioon alimman rakentamiskorkeuden vaatimukset.

Alue sijaitsee osittain vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä ei sallita. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain pohjaveden pilaamiskielto sekä vesilain säädökset hankkeiden luvanvaraisuudesta.

Jätevesien maahan imeyttäminen on pohjavesialueella kielletty. Imeyttämiskielto koskee myös harmaita vesiä. Harmaat vedet tulee käsitellä asianmukaisesti ja tarvittaessa johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle. Maalämpökaivojen rakentaminen pohjavesialueella on kielletty.

Suojelu

Kaava-alueen maankäyttö on tavoitteiden mukaisesti laadittu siten, että rantojen rakennusoikeus kokonaisuudessaan sijoitetaan olemassa olevan asutuksen yhteyteen Sahajärven itäpuoliskolle. Tätä suositellaan luontoselvityksessä ja ELY-keskuksen kaavaluonnoksesta annetussa lausunnossa. Kaikki muut alueet säilyvät maankäytöllisesti muuttumattomina metsätalousalueina. Ranta-asemakaavan luonnos on ollut käytettävissä, kun luontoinventointi on tehty. Koska metsälaki ohjaa maankäyttöä eikä erityisiä luontoarvoja on arvioitu sisältyvän pienten järvien ja lampien osalta on luontoinventointi keskitetty käsittämään vain Sahajärveä.

Luontoselvityksen mukaan alueen arvo perustuu kuitenkin pääasiassa siihen, että se olennaisena osana kuuluu Kiskon-Pohjan järviylängön laajaan ja yhtenäiseen, hyvin harvaan rakennettuun ja monin osin suojeltuun metsämantereeseen. Luontoselvityksen perusteella alueella ei esiinny sellaisia luontokohteita tai -arvoja, jotka vaikuttaisivat asemakaavassa suunniteltuun maankäyttöön.

Kun kaikki muut alueet paitsi Sahajärven itäpuolisko jää rakentamatta myös nämä alueet tulevat vatsedes olemaan metsätalousalueita, joilla metsälain määräykset ohjaavat rantoihin tukeutuvaa maankäyttöä. MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa s- ja ma-osa-alueilla. Eräitä Sahajärven yhteydessä olevia luontokohteita on osoitettu säilytettäväksi luonnontilaisina (s).

Mahdollisten liito-oravaesiintymien inventointitarvetta koskevan lausunnon mukaan on epätodennäköistä, että alueella esiintyisi liito-oravia ja tarkempia suosituksia tältä osin ei ole tarpeen antaa.

EU:n luotodirektiivin mukainen suojelu, liitteet II ja IVa, ei muutoin arvioida vaarantuvan, koska todennäköisyys, että direktiivin lajit esiintyisivät jo rakennettujen rakennuspaikkojen yhteyteen sijoittuvien uusien rakennuspaikkojen alueella, on pieni. Muualla maankäyttö ei muutu eikä näitä alueita sen takia ole tarpeen inventoida.

Sahajärven vesistön tilaa koskevan raportin mukaan voidaan käytettävissä olevien järveä ja sen ympäristöä koskevien tietojen mukaan todeta, että tonttien lisäämisellä järven ympärillä tuskin on havaittavaa merkitystä järven tilaan. Tämä edellyttäen, että jätevesien käsittely hoidetaan voimassa olevien haja-asutusalueiden jätevesienkäsittelyä koskevien määräysten mukaisesti.

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

Alueella on harvoja sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka edellyttäisivät ranta-asemakaavaan niitä koskevia merkintöjä tai määräyksiä. Luontoselvityksen suositusten mukaisesti joitakin alueita on osoitettu säilytettäväksi luonnontilassa (s) ja eräitä rannanläheisiä vyöhykkeitä on suositeltu jätettäväksi hakaamatta niin, ettei maisemakuvaa heikennetä (ma). Alueille määrätään toimenpiderajoitus.

Ranta-asemakaava-alueen todellisesta noin 9,5 kilometrin rantaviivasta noin 7,5 kilometriä (80 %) jää yhtenäiseksi rakentamattomaksi rantaviivaksi. Noin 2 kilometriä on sellaista rantaviivaa, joka osin on rakennettu, mutta osin rakentamaton mutta ei kuitenkaan voida katsoa yhtenäisen rakentamattomaksi.

Muinaismuistot

Alueella on yksi muinaismuisto. Ennen rakennusluvan tai maanrakennustöitä edellyttävän toimenpideluvan myöntämistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto mahdollisista muinaismuistoista.

Muinaismuistolaililla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

Maakuntakaava

Ranta-asemakaava-alue on osa Pohja-Kiskon ylämaajärvi-aluetta ja on maakuntakaavassa merkitty metsätalousvaltaiseksi alueeksi, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä. Alue on pinta-alaltaan yli 100 km² (10 000 ha). Ranta-asemakaava-alueesta 96 % on osoitettu muuttumattomalla maankäytöllä, pääasiassa (90 %) metsätalousalueena. Muutetulla maankäytöllä osoitettu alue, ts. 6 uutta vapaa-ajan tonttia (5,7 ha), sijoittuu ennestään olemassa olevien tonttien yhteyteen olemassa olevien pääsyteiden ja alueen kautta kulkevan päätien (Heinäsuontie) varrelle. Ranta-asemakaava ei laajene yhtenäisesti rakentamattomille metsäalueille. Ranta-asemakaava ei ole millään tavalla ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 1.4.2018. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Raasepori, 15.12.2022; korrigerat 5.10.2023

Sten Öhman
dipl.ins.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	07.11.2023
Kaavan nimi	Skogtorp		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	05.10.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	05.07.2019
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7791
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	175,9277	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	175,9277
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	4,90		
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	13	Ei-omarantaiset	1
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	13	Ei-omarantaiset	1

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	175,9277	100,0	3920	0,00		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	16,1777	9,2	3920	0,02		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	125,1800	71,2				
W yhteensä	34,5700	19,7				

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	175,9277	100,0	3920	0,00		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	16,1777	9,2	3920	0,02		
RA	16,1777	100,0	3920	0,02		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	125,1800	71,2				
M	125,1800	100,0				
W yhteensä	34,5700	19,7				
W	34,5700	100,0				