

RAASEPORI

TORSÖ

RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS

KAAVASELOSTUS



KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 3.7.2020.
Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 23.11.-23.12.2020.
Hyväksytyt kaupunginvaltuustossa 17.5.2021 § 41.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Kaava-alue käsittää kiinteistön Långnäs 710-485-1-75 maa-alueet Raaseporin Torsössä. Kaava-alueen pinta-ala on n. 3,6 ha ja sen rantaviiva n. 270 m.



Kaava-alue sijaitsee Torsön saaren etelärannassa (rengastettu punavärillä).



Ranta-asemakaava-alue käsittää puneella rasteroidun kiinteistön 710-485-1-75 maa-alueet.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Torsön ranta-asetmakaavamuutos.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asetmakaavan tavoitteena on mahdollistaa korttelin kahden rakennuspaikan rakennusten kerrosalojen osoittamista voimassa olevan yleiskaavan periaatteita noudattaen. Pää tarkoituksena on suurentaa toisen rakennuspaikan pää rakennuksen kerrosalaa. Suunnittelussa selvitetään eri mahdollisuuksia rakennusalojen osoittamiseksi.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin 3.7.2020. OAS on mainitusta päivästä lukien ollut esillä kaupungin kotisivuilla.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 23.11.-23.12.2020.

2.2 Ranta-asetmakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan kortteli 6, joissa on yhteensä 2 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1). Muilta osin alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ympäristöarvoja (MY).

Alue on rakentamaton.

Mitoitus

Kaava-alueen mitoitus noudattaa voimassa olevan ranta-asetmakaavan mitoitusta, jossa käsillä olevan kiinteistön alueelle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa. Mitoitus ei kaavamuutoksen seurauksena muutu.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat toteutetaan maanomistajan omien tarpeiden mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista

Luonnonympäristö

Alue on suurimmaksi osaksi talousmetsää, jossa kasvaa taustamaastossa kuusimetsää. Alueen pohjoisosassa on kuluvana vuonna suoritettu hakkuita. Rantavyöhyke on sekametsää. Kiinteistön molemminpuolisissa lahdelmissa on voimakasta kaislaa. Rakennuspaikkojen kohdalla oleva rannat on syviä.



Kuva 1. Rantamaastoa rakennuspaikan 2 saunan rakennusalan kohdalta.



Kuva 2. Maasto, johon rakennuspaikan 1 päärakennuksen rakennusala sijoittuu.



Kuva 3. Rakennuspaikan 1 itäpuolisen lahdelman kaislikkoa.



Kuva 4. Rantamaastoa rakennuspaikkojen välirajan kohdalta.



Kuva 5. Korttelin itäranta kuvattuna koilliseen.



Kuva 6. Rakennuspaikan 1 päärakennusalan edustalla oleva ranta etelään.



Kuva 7. Rakennuspaikan 1 saunan rakennusala, johon saunaa varten on myönnetty poikkeuslupa.

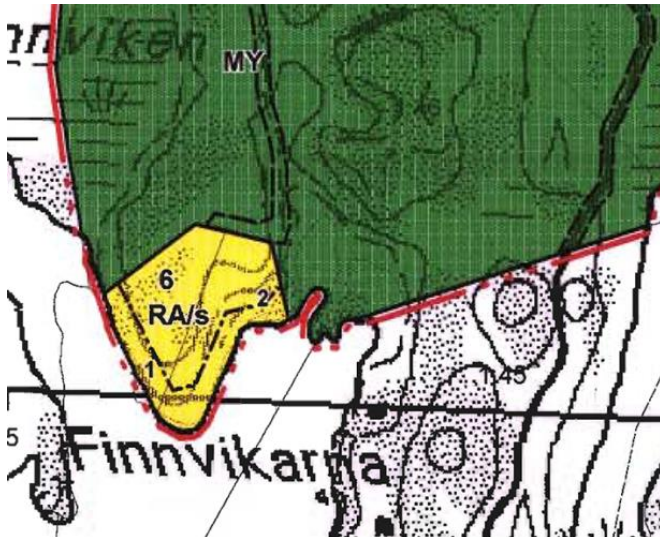
Rakennettu ympäristö

Alue on kokonaisuudessaan rakentamaton. Alueelle kulkee valmis pääsytie.

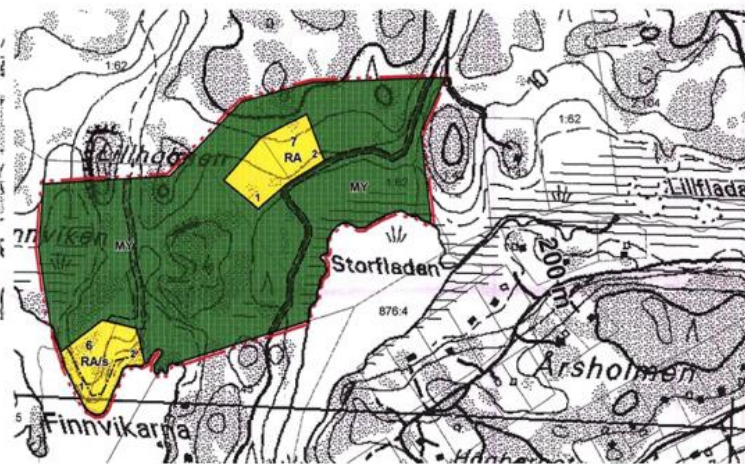
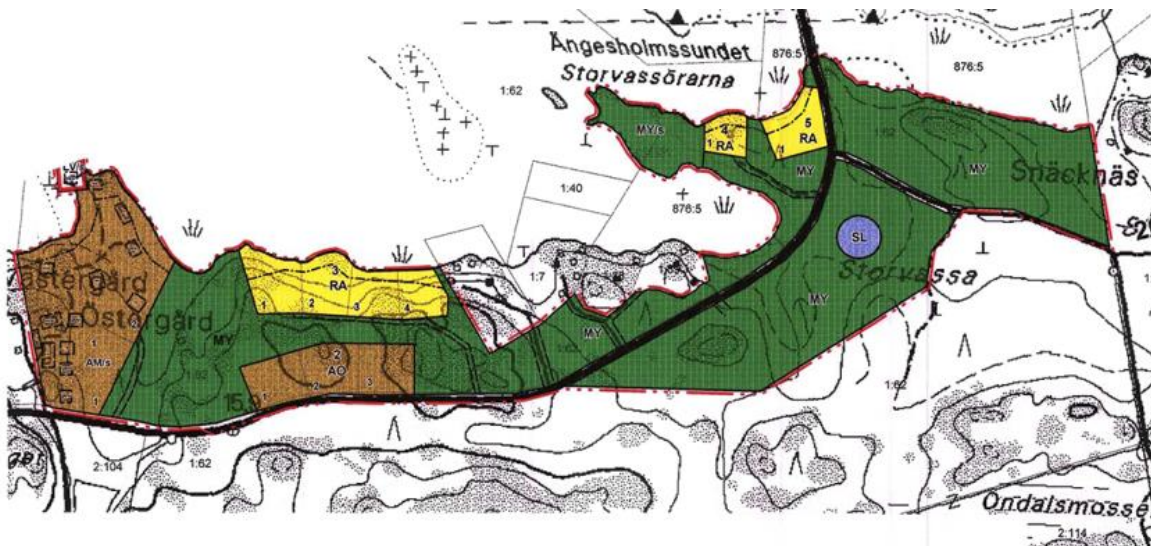
3.2 Suunnittelutilanne

Ympäristöalueella on voimassa Tammisaaren itäsaariston yleiskaava, joka hyväksyttiin 3.11.2008 ja tuli lainvoimaiseksi 5.11.2012. Yleiskaavassa Torsön ranta-asemakaava on osoitettu alueeksi, jolla on lainvoimainen ranta-asemakaava. Yleiskaava ei ole juridisesti voimassa ranta-asemakaava-alueella, mutta se ohjaa ranta-asemakaavan muuttamista. Yleiskaavakartta noudattaa yleistäen ranta-asemakaavan sisältöä. Yleiskaavaan on osoitettu talvitievaraus ranta-asemakaava-alueen itäosaan pohjukkaa.

Alueelle on 19.12.2005 hyväksytty Torsön ranta-asemakaava, joka on lainvoimainen. Muutettava kaava-alueen osa on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA, kortteli 6). Kortteliin on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa. Kummallekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään 100 kerrosala-m² suuruinen loma-asunto, yksi enintään 60 kerrosala-m²:n suuruinen vierasmaja, nämä yhteensä kuitenkin enintään 140 kerrosala-m², enintään 30 kerrosala-m² suuruinen saunarakennus sekä talousrakennuksia yhteensä enintään 30 kerrosala-m². Korttelin ympäröivä alue on osoitettu metsätalousalueeksi (MY).



Voimassa olevan Torsön ranta-asemakaavan muutettava kortteli 6.



Torsön ranta-asemakaava kokonaisuudessaan

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Maakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole merkintöjä (valkoista aluetta). Maakuntakaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella, koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Kokonaismaakuntakaava Uusimaa-kaava 2050 on hyväksytty 25.8.2020.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen vektoripohjaista maastokarttaa täydennettynä yhden metrin korkeuskäyrillä laserskannatusta perusaineistosta. Kartan hyväksyy Raaseporin kaupungin-geodeetti.

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 3.7.2020.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 23.11.-23.12.2020.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ranta-asemakaavamuutoksen 17.5.2021.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa korttelin kahden rakennuspaikan rakennusten kerrosalojen osoittamista voimassa olevan yleiskaavan periaatteita noudattaen. Pää tarkoituksena on suurentaa toisen rakennuspaikan päärakennuksen kerrosalaa. Suunnittelussa selvitetään eri mahdollisuuksia rakennusalojen osoittamiseksi.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavaan osoitetaan loma-asuntojen korttelialue nro 6, jossa on kaksi rakennuspaikkaa (RA-1). Muilta osin alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ympäristöarvoja (MY). Alue on rakentamaton.

Mitoitus

Kaava-alueen mitoitus noudattaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mitoitusta, jossa käsillä olevan kiinteistön alueelle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa. Mitoitus ei kaavamuutoksen seurauksena muutu.

Rakennuspaikkakohtainen kerrosala eli rakentamisen määrä osoitetaan voimassa olevan Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavan RA-1-alueiden määräysten mukaisesti. Rakennuspaikan 1 pinta-ala on 9127 m² ja rakennuspaikan 2 5808 m².

Aluevaraukset

Loma-asuntojen korttelialue (RA-1).

Rakennuspaikalle 1 saa 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. Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².

Rakennuspaikalle 2 saa rakentaa seuraavat rakennukset:

- Yksi vapaa-ajan asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 100 kerrosala-m².
- Yksi saunarakennus, joka saa olla kooltaan enintään 30 kerrosala-m².
- Yksi talousrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 40 kerrosala-m²..

Uudisrakentaminen alueella tulee massoittelunsa, materiaaliensa ja värityksensä osalta sopeuttaa maastoon, maisemaan ja miljööseen. Rakennuspaikoilla rantavyöhykkeen maastonmuodot ja kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.

Alin rakentamiskorkeus on 3,0 metriä (N2000-korkeusjärjestelmässä). Määräys koskee myös olemassa olevan rakennuksen korvaamista. Lämpöeristämättömiä sauna- ja talousrakennuksia voidaan sijoittaa matalammalle, ei kuitenkaan alle 1,8 metrin. Rakenteet, mahdolliset kunnallistekniset liittymät ja muut johdot tulee rakentaa siten, ettei synny vahinkoja, jos vedenpinta nousee alimpaan rakentamiskorkeuteen.

Maa- ja metsätalousalue, jossa on ympäristöarvoja (MY).

Korttelin ulkopuoliset kaavamuutosalueen maa-alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ympäristöarvoja.

MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa koko kaava-alueella.

Jäte- ja talousvedet

Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkkoon, 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.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole erityisiä taloudellisia vaikutuksia.

Ympäristölliset vaikutukset

Vaikutukset ympäristöön ei muutu suhteessa voimassa olevan ranta-asemakaavaan. Päärakennusten rakennusalat on hieman siirretty etäämmälle rannasta kuin voimassa olevassa kaavassa. Kaavalla ei ole vaikutuksia metsätalousalueeseen

Rannoilla kasvaa maisemalliselta kannalta vahvaa ja peittävää puustoa.

Vaikutukset kulttuuriarvoihin

Alueella ei ole tietoa muinaisjäänöksistä.

7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

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

Raasepori, 23.9.2020; korjattu 18.2.2021

Sten Öhman
dipl.ins.