

RAASEPORI

SJÖNÄS

RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS



KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 3.7.2020.
Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) xxxx.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

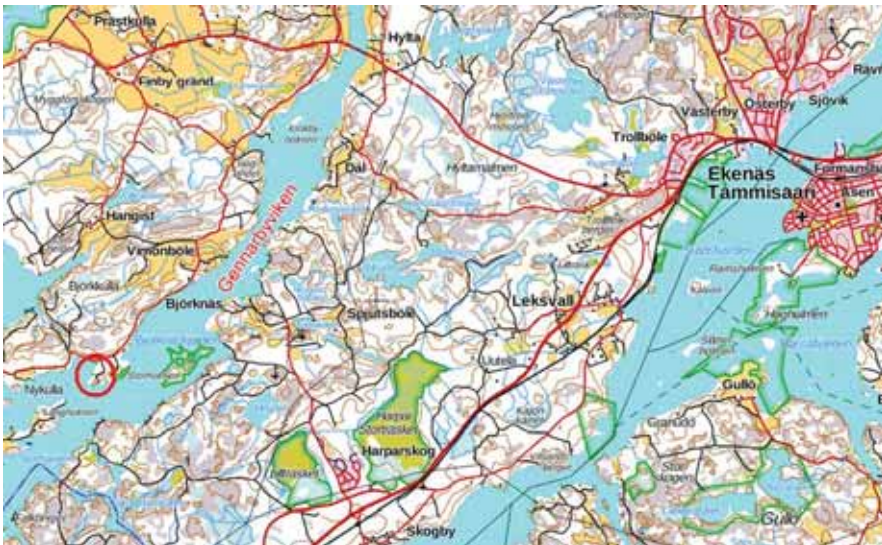
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

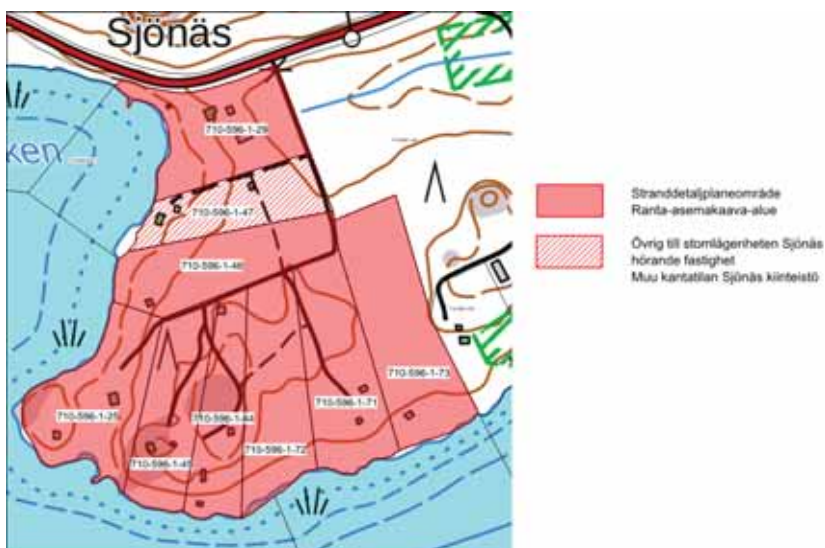
Kaava-alue käsittää seuraavat kiinteistöt:

Sjönäs	710-596-1-29, 1,46 ha,
Sommarstrand	710-596-1-71, 1,46 ha,
Kleinborg	710-596-1-72, 1,40 ha,
Björkhagen	710-596-1-73, 1,86 ha,
Solnäs	710-596-1-46, 1,34 ha,
Bergudd	710-596-1-25, 1,40 ha,
Hemudd	710-596-1-45, 1,20 ha ja
Helgeudd	710-596-1-44, 1,04 ha.

Kaava-alueen pinta-ala on 11,16 ha ja sen rantaviiva 910 m.



Kaava-alue sijaitsee Raaseporin Gennarbyvikenin länsirannalla (rengastettu punavärillä).



Kaava-alue käsittää 8 kiinteistöä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Sjönäsin ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa kaikille kiinteistöillä loma-asutusta rakennusoi-
keudella, joka vastaa rakennusjärjestyksen määräyksiä vapaa-ajan asutuksesta ranta-alueiden
vyöhykkeellä 1.

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 xxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan 3 loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joissa on yhteensä 8 rakennuspaikkaa.

Muilta osin alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Kaikki rakennuspaikat on rakennettu paitsi korttelin 3 rakennuspaikka 4. Korttelin 3 rakennuspaikalle
6 on rakennettuna vain sauna.

Mitoitus

Ranta-asemakaavan mitoitus perustuu toteutuneeseen tilanteeseen. Emäkiinteistöistä Sjönäs 1-3, joka
rekisteröitiin 1.4.1926, on vuosina 1964-1994 muodostettu yhteensä 8 rakennuspaikaksi tarkoitettua
kiinteistöä. Niistä vain yksi on kokonaan rakentamatta, toisella on rakennusluvassa saunaksi luokiteltu
rakennus. Yksi em. kiinteistöistä ei ole mukana kaavassa, sekin on kuitenkin rakennettu. Laskennalli-
nen ranta-asemakaavan mitoitus on 8,79 loma-asuntoa/rantakm.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat toteutetaan maanomistajan omien tarpeiden mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Luonnonympäristö

Alue on loma-asuntotonttien pihapiirien ulkopuolella metsätalousaluetta. Valtapuusto on kuusi ja
mänty, rannoilla kasvaa myös leppää, koivua ja haapaa. Eräillä alueilla esiintyy pähkinäpensasta.

Emäkiinteistö Sjönäsin alue on pääosin kulttuurimaisemaa. Lounaisosan tontit ovat avointa maisemaa.

Metsäalueilla on varttunutta tiheää puustoa.

Ranta-asemakaavaa varten on tehty luontoselvitys Raaseporin Sjönäsin ranta-asemakaava-alueen
luontoselvitykset 2020, tekijänä Timo Metsänen.



Kuva 1. Rantamaastoa korttelin 3 rakennuspaikan 4 saunan rakennusalan kohdalta.



Kuva 2. Alueen länteen suuntautuva ranta etelästä kuvattuna.



Kuva 3. Alueen etelärantaa itäänpäin kuvattuna.



Kuva 4. Korttelin 3 rakennuspaikan 2 ranta-alue saunan rakennusalan kohdalta.



Kuva 5. Korttelin 3 rakennuspaikan 4 rantaa.



Kuva 6. Korttelin 3 rakennuspaikan 4 takaosaa.

Rakennettu ympäristö

Seuraavaksi esitetään kooste ranta-asemakaavan rakennettujen rakennuspaikkojen rakennuskannasta.



Kuvissa 6-9. Emäkiinteistö Sjönäsin (korttelit 1) rakennuskanta. Vuoden 1952 peruskartalta näkyvät jo rakennettuna päärakennus, navetta ja liiteri.



Kuva 10. Korttelin 2 rakennuspaikan kesämökki.





Kuvat 11-13. Korttelin 3 rakennuspaikan 1 pihapiiri rakennuksineen.



Kuva 14. Korttelin 3 rakennuspaikan 2 kesämökki ja autotalli.



Kuvat 15-17. Korttelin 3 rakennuspaikan 3 päärakennus, sivuloma-asunto ja rantasauna.



Kuva 18. Korttelin 3 rakennuspaikan 5 päärakennus ja grillikota. Kuvan etureunassa maastöihin osallistunut kaavoitusavustaja Deja.



Kuva 19. Edellisen rakennuspaikan rantasauna.



Kuva 20. Korttelin 3 rakennuspaikan 6 saunarakennus.

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.

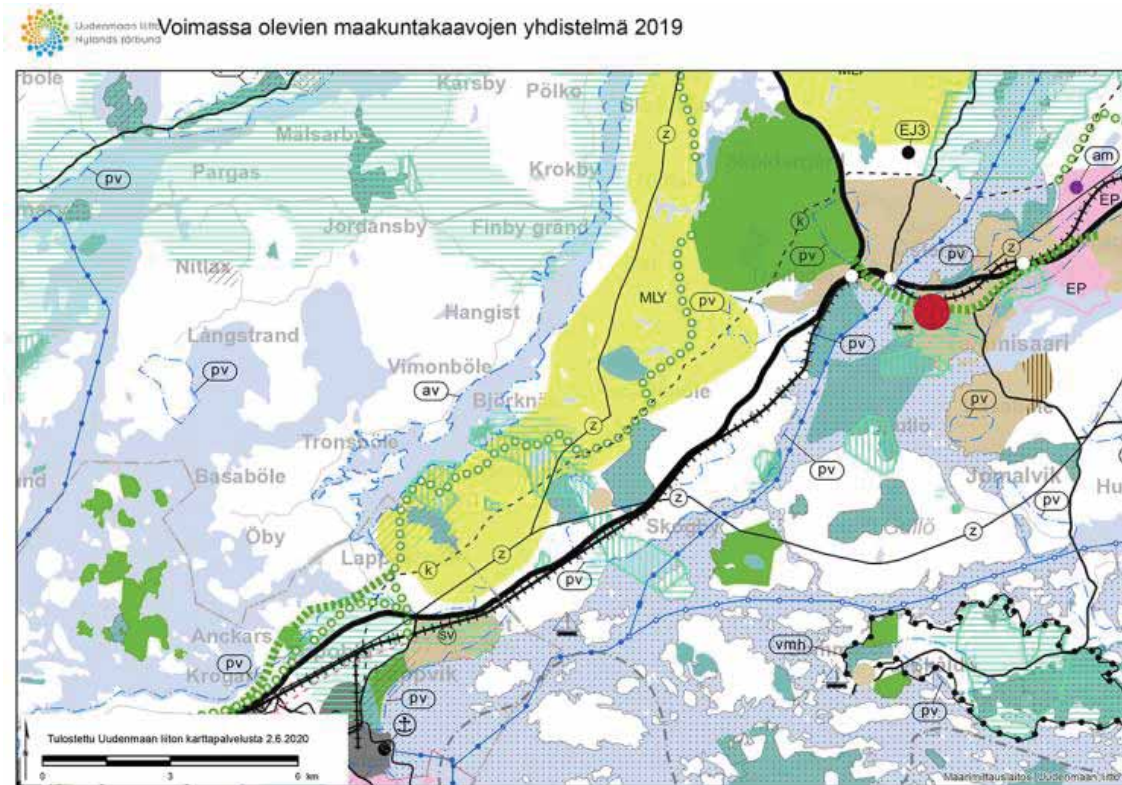
Maakuntakaavoitus

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 maakuntakaavoja seuraavien teemojen osalta:
 - elinkeinot ja innovaatiotoiminta
 - logistiikka
 - tuulivoima
 - viherrakenne
 - kulttuuriympäristöt.

Maakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole merkintöjä (valkoista aluetta). Gennarbyvikenin vesialue on merkitty vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi (av). Kokonaismaakuntakaava Uusimaa-kaava 2050 on hyväksytty 25.8.2020.

Kun alueella ei ole yleiskaavaa maakuntakaava on ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. Ranta-asemakaava-alue sijaitsee kartalla Vimonböle kylännimen eteläpuolella.

Muu kaavoitus

Alueella ei ole entuudestaan yleiskaavaa eikä ranta-asemakaavaa.

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 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 xxxx.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa kullekin kiinteistölle loma-asutuksen rakennuspaikka, joka vastaa rakennusjärjestyksen määräyksiä vapaa-ajan asutuksesta ranta-alueiden vyöhykkeellä 1.

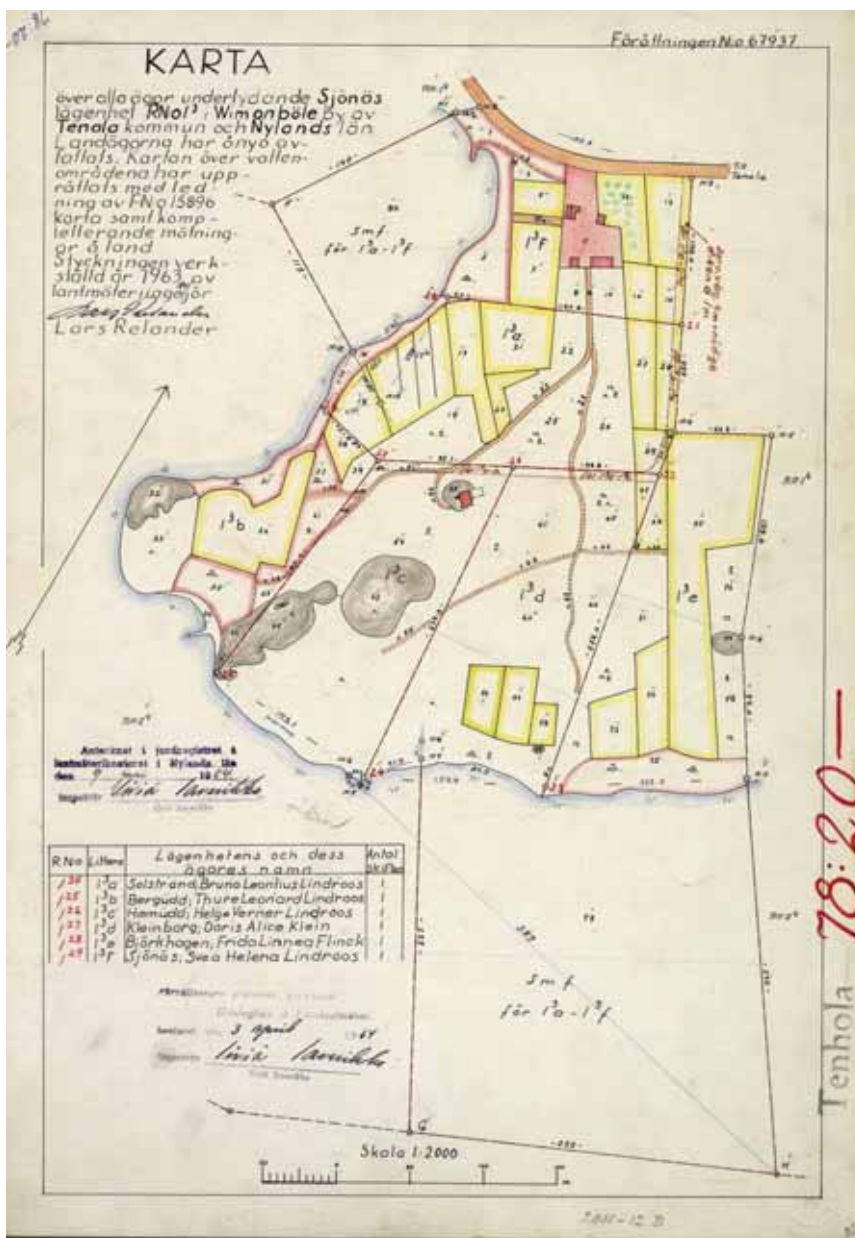
6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavaan osoitetaan 3 loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joissa on yhteensä 8 rakennuspaikkaa. Muilta osin alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Kaikki rakennuspaikat on rakennettu paitsi korttelin 3 rakennuspaikka 4. Korttelin 3 rakennuspaikalle 6 on rakennettuna vain sauna.

Mitoitus

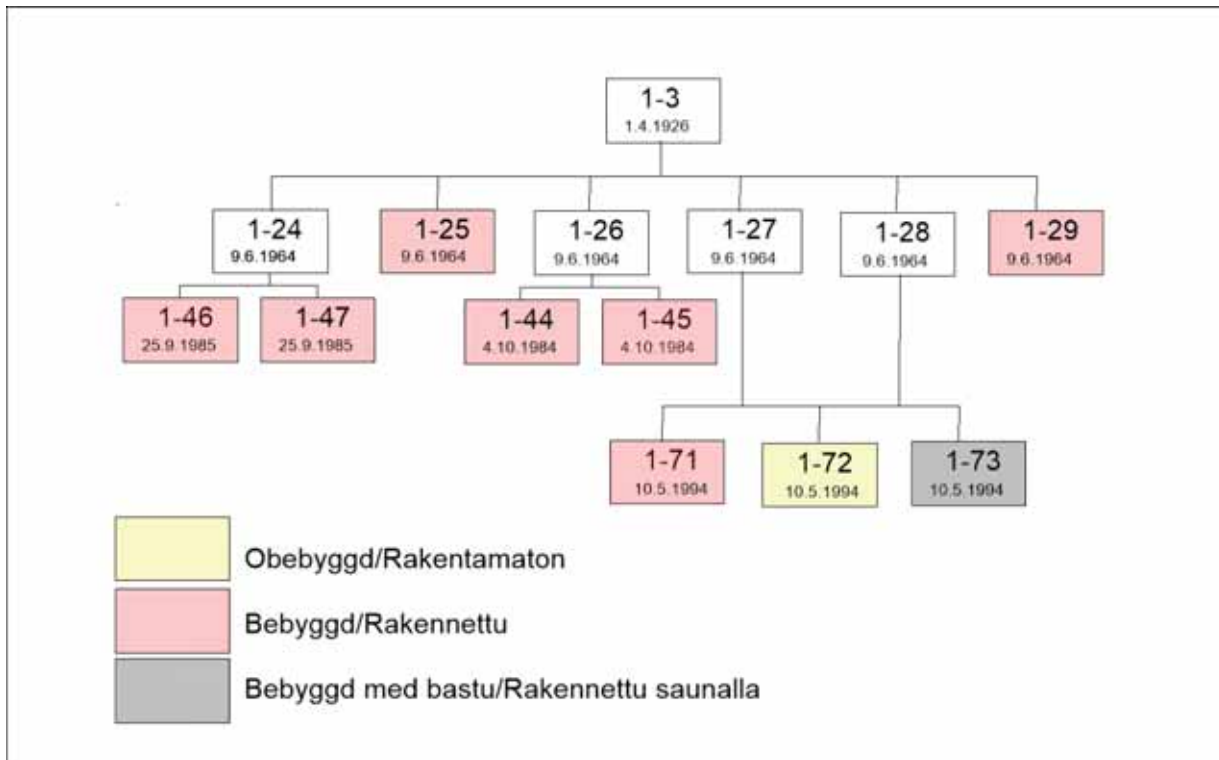
Kaava-alueen emäkiinteistö on v. 1926 rekisteröity Sjönäs 1-3. Perinnönjaon 30.9.1962 perusteella emäkiinteistö jaettiin sisarusten kesken 6 osaan, mitä koskeva lohkominen merkittiin maarekisteriin 9.6.1964.



Vuonna 1964 rekisteröidyn Sjönäs in lohkominen kartta.

Lohkomistoimituksen pöytäkirjan mukaan toimituksen tarkoituksena on muodostaa tiloista rakennuspaikat (byggnadsområden). Kaikki kiinteistöt paitsi kantakiinteistö Sjönäs 1-29 ja lohkomiskiinteistö Bergudd 1-25 on lohottu edelleen.

Kiinteistönmuodostus ilmenee alla olevasta kaaviosta.



Emäkiinteistön Sjönäs 1-3 kiinteistömuodostuskaavio.

Emäkiinteistöstä muodostetut 6 rakennuspaikkaa merkittiin mitoituksellisesti siinä vaiheessa 6,18 (6 loma-as/0,97 km) loma-asuntoa/rantakm. Tenholan kunta on kuitenkin sallinut kiinteistöjen 1-24 ja 1-26 jakamista niin että kummallekin on muodostunut kaksi rakennuspaikkaa (rakennusoikeutta), yksi kullekin muodostetulle kiinteistölle. Kiinteistöistä 1-27 ja 1-28 muodostettiin perinnönjaon perusteella (3 osakasta) yhteislohkomisessa v. 1994 kolme kiinteistöä 1-71, 1-72 ja 1-73. Tarkoituksena oli muodostaa kustakin näistä rakennuspaikka. Kiinteistöllä 1-72 ei ollut rakennuksia. Kiinteistöllä 1-71 on v. 1968 valmistunut loma-asunto. Kiinteistölle 1-73 myönnettiin rakennuslupa v. 1975, mutta saunaa varten.

Rakennusoikeuden muodostumishistoriikki

Yllä mitoitussuositon alla on käyty läpi, miten emäkiinteistöstä vuodelta 1926 perinnönjakojen ja lohkomistoimitusten myötä kiinteistöille on muodostunut rakennusoikeutta omaavia rakennuspaikkoja. Tenholan kunnan rakennuslautakunta on eri aikoina myöntänyt rakennusoikeuteen oikeuttavat rakennusluvut kiinteistöille lukuun ottamatta

- Emäkiinteistölle Sjönäs, jolle rakennusoikeus oli muodostunut jo ennen rakennuslain voimaantuloa,
- Kleinborg 1-72, jolle Tenholan kunnan aikana ei haettu rakennuslupaa ja
- Björkhagen 1-73, jolle myönnettiin saunaa varten rakennuslupa 18.9.1975.

Kleinborg 1-72 lupahistoriikki

Kiinteistölle haettiin poikkeuslupa vapaa-ajan asuntoa varten v. 2007. Kaupunginhallitus puolsi poikkeusluvun myöntämistä perusteilla, että kiinteistö täyttää rakennusjärjestyksen rakennuspaikkaa koskevat vaatimukset, toimenpiteet eivät vaikeuta kaavoitusta eikä muuta alueen käytön säännöstelyä.

Uudenmaan ympäristökeskus hylkäsi 7.11.2007 hakemuksen mm. perusteluilla, että maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus aiheuttaa haittaa kaavoitukselle ja alueiden muulle järjestämiselle. Ympäristökeskuksen päätöksestä valitettiin Helsingin hallinto-oikeuteen, joka hylkäsi valituksen. Hallinto-oikeus perusteli päätöstään sillä, että tasapuolisuusnäkökohdat huomioon ottaen hankkeen toteuttamismahdollisuudet tulee selvittää alueen kaavoituksessa, jolloin voidaan ottaa huomioon myös alueen muiden maanomistajien rakentamistarpeet ja muu maankäyttö.

Björkhagen 1-73 lupahistoriikki

Kiinteistöllä on ollut rakennusluvan perusteella saunarakennus vuodesta 1975. Kiinteistölle haettiin poikkeuslupa vapaa-ajan asuntoa ym. varten vuonna 2016. Raaseporin kaupungin kaavoituslautakunta myönsi luvan 24.8.2016. Päätöksen perusteluna mainitaan mm. kiinteistön ikä (lohottu 1994) ja vaatimus maanomistajien tasapuolisesta kohtelusta. Toimenpiteen ei katsottu vaikeuttavan kaavoitusta tai alueen käytön järjestämistä.

Uudenmaan ELY-keskus valitti päätöksestä Helsingin hallinto-oikeuteen, joka kumosi kaavalautakunnan päätöksen. Perusteluissa hallinto-oikeus toteaa, että poikkeamisenmenettelyssä ei pääsääntöisesti voida osoittaa yhtä paljon rakentamisoikeutta kuin ratkaistaessa rakennusoikeuden määrää kaavalla. Tarkoituksena on näin turvata alueen suunnitteluvara ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu mahdollisessa kaavoituksella. Asutuksen enempi lisääminen nyt kyseessä olevalla ranta-alueella on selvittävää kaavoituksessa, jolloin voidaan ratkaista rantarakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö ottaen huomioon myös maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus sekä ranta-alueen kaavoitukselle asetetut sisältövaatimukset.

Yhteenvetona ranta-asemakaava-alueen ilman rakennusoikeutta olevan kahden kiinteistön osalta voidaan todeta seuraava:

- Molempien kiinteistön poikkeuslupahakemukset on hylätty hallinto-oikeudessa sen takia, ettei asiaa ole katsottu voitavan ratkaista poikkeuslupamenettelyin vaan se on tehtävä kaavalla.
- Keskeisenä perusteluna on kummassakin lupaprosessissa pidetty huoli maanomistajien tasavertaisesta kohtelusta.
- Myös kaupunki on perusteluna omissa kannanotoissaan pitänyt keskiössä maanomistajien tasapuolinen kohtelu. On myös katsottu, että tässä tapauksessa v. 1994 ja sitä ennen muodostetuille kiinteistöille kaupungissa sovelletun käytännön mukaisesti on muodostamisajankohta huomioon ottaen kuulunut osoittaa rakennusoikeutta.

Aluevaraukset

Loma-asuntojen korttelialue (RA).

Kortteleiden kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavat rakennukset:

- loma-asunto enintään 140 kerrosala-m²,
- sivuloma-asunto enintään 40 kerrosala-m²,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia enintään 100 kerrosala-m².

Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².

Uudisrakentaminen on värityksen, materiaalien ja muotojen osalta sopeutettava maisemaan ja kulttuuriympäristöön niin, että maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.

Rakentamattomilla rakennuspaikkojen osilla tulee säilyttää puustoa.

Alin rakentamiskorkeus (N-2000 korkeusjärjestelmässä) on +2,5 metriä. Tämä koskee myös olemassa olevien asuinrakennusten korvaamista, ei kuitenkaan eristämättömiä sauna- ja talousrakennuksia.

MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa RA-korttelialueilla.

Rakennuspaikkojen pinta-alat ovat

Korttelin 1 rakennuspaikka	9018 m ²
Korttelin 2 rakennuspaikka	8190 m ²
Korttelin 3 rakennuspaikka 1	12290 m ²
Korttelin 3 rakennuspaikka 2	9378 m ²
Korttelin 3 rakennuspaikka 3	8148 m ²
Korttelin 3 rakennuspaikka 4	9997 m ²
Korttelin 3 rakennuspaikka 5	10660 m ²
Korttelin 3 rakennuspaikka 6	8976 m ²

Maa- ja metsätalousalue (M).

Kortteleiden ulkopuoliset alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi.

Suojeltavat alueet (luo, s).

Luontoselvityksessä todetut luontotyyppialueet on rajattu korttelialueilla ja metsätalousalueella luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeänä alueena ja muut suojeltavat osa-alueet arvokkaana luontoalueena, jossa kasvillisuus tulee säilyttää luonnontilassa.

MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa luo- ja s-osa-alueilla.

Jäte- ja talousvedet

Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on kunnan vesihuollon kehittämissuunnittelun 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 ovat vähäiset. Luontoselvityksen näkökohdat on kaavassa otettu huomioon rajaamalla esiintymisalueet luonnonmukaisiksi pidettäviksi. 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, 27.5.2021

Sten Öhman
dipl.ins.