



Asemakaavan muutoksen selostus

2.6.2021 (koskee kaavakarttaa piir.nro 6-21)

Kunta

Raasepori

Kaavan nimi

**RÄVNÄS-KURSAND,
Asemakaavan muutos**

Kaava-alue koskee:

Korttelit 9144 ja 9146 kaupunginosassa 9, katualue kortteleiden välissä sekä kortteliin 9144 rajautuva lähivirkistysalue.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

erillispientalojen korttelialueita, katualue ja virkistysalue

Kaavan laatija

Kaavoitusyksikkö

Kaavan numero

7803

Vireilletulo

Kuulutus 13.11.2020

Käsittely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 28.10.2020 § 142
Kaavaehdotus
Kaavoituslautakunta 27.1.2021 § 9
Hyväksyminen
Kaavoituslautakunta 16.6.2021 § xx
Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx
Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1,9 hehtaaria ja se sijaitsee Österbyn kaupunginosassa noin 3,5 km:n etäisyydellä Tammisaaren keskustasta. Kaavamuutosalue koskee Lummeakaaren varrella sijaitsevia kortteleita 9144 ja 9146.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alue on rajattu punaisella ympyrällä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Räväs-Kursand, asemakaavamuutos.

Kaavamuutoksen taustalla on erillispientalotonttien kysyntä Österbyn alueella. Lähes kaikki alueen tontit on rakennettu, pois lukien muutamaa maastonmuotojen takia vaikeasti rakennettavissa olevaa tonttia. Pienkerrostalo/rivitalotontit ovat jääneet rakentamatta matalan kysynnän vuoksi.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	3
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Luonnonympäristö	4
3.1.2	Rakennettu ympäristö	4
3.1.3	Maanomistus	5
3.2	Suunnittelutilanne	6
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	8
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	8
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.3.1	Osalliset	9
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	9
4.3.3	Viranomaisyhteistyö	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset	10
5.2	Kaavan vaikutukset	12
5.2.1	Yleiskaavallinen tarkastelu	12
5.2.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	13
5.2.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	14
5.2.4	Muut vaikutukset	14
5.3	Ympäristön häiriötekijät	14
5.4	Kaavamerkinnot ja -määräykset	14
5.5	Nimistö	14
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	14
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	14
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	14
6.3	Toteutuksen seuranta	14
7	YHTEYSTIEDOT	14

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta ja -määräykset (pienennös)

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Mikroliitti Oy 2004. Tammisaari, Västra Tätorten osayleiskaava-alueen itäosan muinaisjäännösinventointi 2004.
- Ekotoni Ky 2004-2005. Luontoselvitys ja tarkennus linnuston osalta.
- Miljöplanering LN-W 2008. Rävns naturinventering, Österby; Ekenäs, sommaren 2008.
- Alleco Oy / Henricson, Oulasvirta, Pitkänen 2008. Vesikasvillisuuden inventointi Tammisaaren ajankohtaisilla kaava-alueilla 28.7.2008.
- Raaseporin kaupunki, 7803 Rävns-Kursand, asemakaavan muutos / Lausunnot, mielipiteet ja vastineet kaavaehdotuksesta 1.6.2021

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on pannut hankkeen vireille ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 28.10.2020 § 142.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 13.11.2020
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65§:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 15.2.-16.3.2021
- Ehdotuksesta annettiin 9 lausuntoa, yhtään mielipidettä ei jätetty.

2.2 Asemakaava

Asemakaava sisältää erillispientalojen korttelialueita, katualueen, lähivirkistysalueen, yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan, sekä yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varatun alueen osan, jolla huoltoajo on sallittu.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Österbyn kaupunginosassa noin 3,5 km:n etäisyydellä Tammisaaren keskustasta, Lummeakaaren varrella. Suunnittelualue on rakentamatonta pienkerrostalojen ja rivitalojen, asuinpientalojen sekä erillispientalojen korttelialuetta. Suunnittelualue rajautuu pohjoisessa lähivirkistysalueeseen ja kaakossa rakentamattomaan puistoalueeseen. Suunnittelualueen viereiset korttelit ovat rakennettuja erillispientalokortteleita.

3.1.1 Luonnonympäristö

Suunnittelualue sijaitsee kaakkoon laskevassa rinteessä, joka on pääasiassa kuivaa, kallioista mäntymetsää (kortteli 9144) ja alempana pensaista tuoretta kangasmetsää (kortteli 9146). Suunnittelualue rajautuu kaakkoispuolella kosteikkoalueeseen, joka on kaavassa merkitty puistoalueeksi (VP), mutta sitä ei vielä ole rakennettu. Suunnittelualueella ei ole aiempien kaavojen laatimisen yhteydessä tehtyjen luontoselvitysten perusteella erityisiä luonnonarvoja eikä suojelukohteita. Korttelin 9144 alueella on useita järeitä ja vanhoja mäntyjä. Kalliometsä on herkkää kulumiselle. Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys alueella on hyvin pieni.



Kuva 2. Näkymä korttelin 9144 kallioisesta mäntymetsästä kohti viereistä rakennettua korttelialuetta Lummeakaaren varrella.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on pientalovaltaisen Österbyn kaupunginosan reuna-alueita, jolla rakennuskanta on melko tuoretta. Viereisten kortteleiden erillispientalot on rakennettu viimeisen vuosikymmenen aikana. Kaavamutosta koskevat korttelit ovat rakentamattomia, samoin kuin viereinen puisto ohjeellisine leikki- ja vesialueineen. Suunnittelualueella ei ole ennestään rakennushistoriallisesti merkittävää rakennuskantaa eikä muinaisjäänteitä.



Kuva 3. Näkymä Lummekaaren rakennetusta päästä, suunnittelualueen vierestä.

Liikenne suunnittelualueelle tapahtuu olemassa olevaa katuverkkoa pitkin. Kadut ja kunnallistekniikka ovat olemassa, kiinteistöt ovat liitettävissä vesijohto-, jätevesijohto- ja hulevesiverkostoon. Palvelut, työpaikat ja elinkeinotoiminta sijaitsee pääasiassa muutaman kilometrin säteellä Österbyssä ja Tammisaarissa. Suunnittelualue rajautuu lähivirkistysalueena toimivaan metsään. Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa.

Nykyisen kaavan toteutuminen

Nykyisen asemakaavan muut korttelit ovat pääosin toteutuneet. Suunnittelualueen pienkerrostalo- ja rivitalojen korttelit ovat toteutumatta niiden heikon kysynnän vuoksi. Asuinpienalojen ja erillispientalojen korttelit eivät ole toteutuneet maaston muotojen takia.



Kuva 4. Näkymä suunnittelualueen viereiselle, jo rakennetulle korttelialueelle, Metsälammentien varrella.

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

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.

Maakuntakaava

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaan alueella sitä 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, lainvoimaiseksi 2017:

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

Asemakaavamuutosalue on merkitty voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä taajamatoimintojen alueeksi.

tehokkuudella 0,40 n. 2300 k-m². A-alueen kerrosluku on kaksi ja rakennusoikeus tehokkuudella 0,45 n. 2177 k-m².

Kortteli 9146 on erillispientalojen korttelialuetta (AO). Alueen kerrosluku on yksi ja tonttikohtainen rakennusoikeus 200, yhteensä korttelissa on 1000 k-m² rakennusoikeutta. Rakennusten harjasuunta on määritetty kadun suuntaiseksi ja rakennusten sijainti on määrätty kadun reunaan rajoittuvaan rakennusalan sivuun.



Kuva 6. Ote voimassaolevasta asemakaavakartasta. Suunnittelualue merkitty keltaisella.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavamuutoksen taustalla on erillispientalotonttien kysyntä kaava-alueella. Lähes kaikki alueen tontit on rakennettu, pois lukien muutamaa maastonmuotojen takia vaikeasti rakennettavissa olevaa tonttia. Pienkerrostalo- ja rivitalotontit ovat jääneet rakentamatta matalan kysynnän vuoksi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutokseen teki kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 28.10.2020 § 142.

Asemakaavatyo on kuulutettu vireille 13.11.2020.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaavan osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti kaava-alueen maanomistajat ja ne asukkaat, yhteisöt ja yrittäjät sekä kaikki muut, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Yhdyskuntatekninen lautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Raaseporin vesi

Muut toimijat

- Raaseporin energia
- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallisten on ollut mahdollista osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää muistutus asemakaavaehdotuksesta.

Kaava kuulutettiin vireille 13.11.2020 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä mahdollisuutta vaikuttaa suunnitteluun koskeva kuulutus julkaistiin paikallislehdissä (Västra Nyland ruotsiksi ja Etelä-Uusimaa suomeksi) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla (www.raasepori.fi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kaupungin tiedossa oleville osallisille maanomistajille, asetettiin nähtäville Raaseporin kaavoitusyksikköön osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari sekä kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 15.2. – 16.3.2021 kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kaavoitusyksikössä. Nähtävilläoloaikana osallisilla ja kuntalaisilla on mahdollisuus esittää mielipiteensä kaavaehdotuksesta.

Kaavan nähtävillä olon aikana pyydettiin lausuntoja asianosaisilta viranomaisilta. Yhteenveto lausunnoista, mielipiteistä ja näihin annetuista vastineista on liitetty kaava-aineistoon.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaupungin sisäisesti on järjestetty työneuvotteluja valmistelun aikana.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksella parannetaan erillispientalotonttien saatavuutta ja rakennettavuutta olemassa olevalla ja pääosin jo rakennetulla kaava-alueella. Korttelin 9144 pienkerrostalojen ja rivitalojen sekä asuinpientalojen tontit muutetaan erillispientaloteiksi. Korttelin 9146 erillispientalotonttien kaavamääräyksiä ja kerroslukua muutetaan siten, että maastonmuotoihin paremmin soveltuvat, esimerkiksi rinneratkaisut, tulevat mahdollisiksi

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

Pienkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue sekä asuinpientalojen korttelialue muutetaan kaavassa erillispientalojen korttelialueeksi. Lisäksi muutetaan erillispientalojen korttelialueen määräyksiä siten, että tonttien rakennettavuus parantuu. Koko kaavamuutosalueen pinta-ala on 19 335 m².

Kaavamuutos mahdollistaa aiempaa hieman suuremman rakennusoikeuden korttelissa 9146. Korttelissa 9144 sen sijaan tehokkuus laskee. Kaavan myötä alueelle muodostuu kuusi uutta erillispientalotonttia.

Eheän kaupunkikuvan ylläpitämiseksi annetaan kaavassa myös rakennustapaa koskevia lisämääräyksiä, jotka ovat voimassa ympäröivällä kaava-alueella:

- Kattomuoto: harja- tai pulpettikatto
- Katteen väri: punainen
- Julkisivumateriaali: puu, rappaus tai tiili
- Pääasiallinen julkisivuväri: vaalea, ympäristöön sopiva väri

AO-1 Erillispientalojen korttelialue 9144

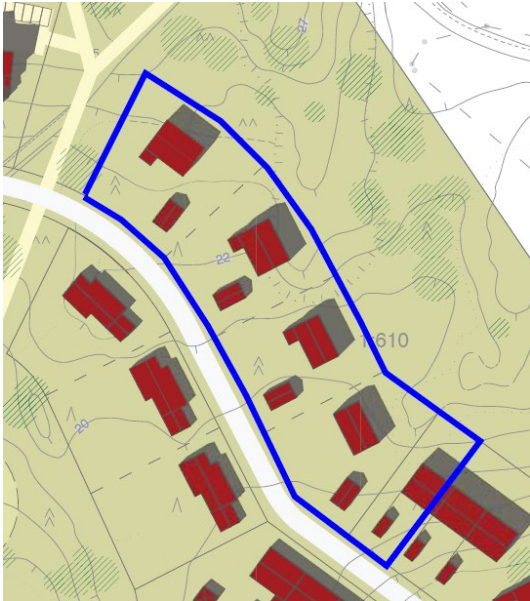
Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 1 740 k-m². Korttelin tonttikohtainen kerrosluku on II ja rakennusoikeus on 250 k-m². Määräykset mahdollistavat rakentamisen rinteeseen (kuva 8) siten, että ½ rakennuksen suurimman, toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Tonteille saa rakentaa myös auton säilytyspaikan ja/tai talusrakennuksen, jonka kerrosluku on I ja rakennusoikeus 40 k-m².

Korttelialueen lähivirkistysalueen puoleisen reunustan kallioalueet tulee säilyttää luonnonmukaisena ja muut alueet puustoisena. Reunusta osoitetaan merkinnällä lu-1.

Kaavassa ei tonttien olosuhteiden vuoksi määrätä rakennusten harjasuuntaa tai osoiteta rakennusalan sivua, johon rakennus on rakennettava kiinni. Kaupunkikuvan yhtenäisyyden vuoksi korttelissa suositellaan kuitenkin mahdollisuuksien mukaan jatkettavan viereisen, jo rakennetun korttelin 9148 rytmitystä harjasuuntien ja rakennusten sijoittelun suhteen (kuva 7). Rakennuksen pääasiallinen harjasuunta on tällöin Lummeakaaren suuntainen ja autotallin

harjasuunta poikittainen. Autotalli rakennetaan kiinni Lummeakaaren puoleiseen rakennusruudun sivuun, ja asuinrakennus sijoitetaan rakennusruudun yläosaan.



Kuva 7. Havainnekuva rakennusten sijoittelusta viereisessä korttelissa 9148 (sinisellä).

AO-1 Erillispientalojen korttelialue 9146

Korttelialueen maastonmuodot tekevät muutaman tontin rakentamisen tavallista haastavammaksi. Korttelin tonttien rakennettavuutta on pyritty parantamaan antamalla ympäröivää aluetta enemmän vapauksia rakennusten sijoitteluun ja sallimalla rinneratkaisut (kuva 8).



Kuva 8. Havainnekuva kaavan mahdollistamasta rinneratkaisusta (kuva haettu www.ainoakoti.fi).

Korttelin kokonaisrakennusoikeus on 1 450 k-m². Korttelin tonttien kerrosluku on II ja rakennusoikeus on 250 k-m². Määräykset mahdollistavat rakentamisen rinteeseen siten, että ½ rakennuksen suurimman, toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Tonteille saa rakentaa myös auton säilytyspaikan ja/tai talousrakennuksen, jonka kerrosluku on I ja rakennusoikeus 40 k-m².

VL Lähivirkistysalue

Voimassa olevan kaavan pienkerrostalojen ja rivitalojen korttelialueelle sijoitetun sijainniltaan ohjeellisen pysäköimispaikan tarve poistuu. Lähivirkistysalueen raja ulotetaan kortteliin 9144 reunalle. Lähivirkistysalueelle varattu alue lisääntyy näin ollen noin 428 m².

Virkistysalueen läpi kulkeva varaus yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle, jolla tontille ajo on sallittu (pp/t) muutetaan varaukseksi yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle, jolla huoltoajo on sallittu (pp/h).

5.2 Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön,
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon,
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin,
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen,
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön,
- elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen.

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

5.2.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset:

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Asemakaavamuuutosalue sijaitsee maakuntakaavan taajamatoimintojen kehittämisalueella. Alue on jo ennestään osoitettu asuinrakennusten korttelialueeksi ja se sijaitsee rakennetulla taajama-alueella. Alueella on olemassa oleva, asumista tukeva infrastruktuuri sekä palvelut.

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Alueella hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Alueella on käytettävissä katuverkko sekä vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostot.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Kaavassa osoitettu asuminen vastaa kysyntää erillispientalotonteista. Palvelut ovat saatavilla muutaman kilometrin säteellä.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Kaavamuutosalue sijaitsee muutaman kilometrin päässä Tammisaaren matkakeskuksesta. Österbyn kävely- ja pyörätiet ovat alle kilometrin etäisyydellä kaava-alueesta. Alueella on käytettävissä vesi-, viemäri- ja hulevesiverkostot. Jätehuolto toteutetaan olemassa olevaan jätehuoltojärjestelmään tukeutuen.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaavamuutosalue sijaitsee taajamatoimintojen reuna-alueella rajautuen lähivirkistysalueeseen (metsä). Alueen kaakkoisosaa rajaa myös vielä rakentamaton puistoalue. Alue muodostaa siis rauhallisen ja turvallisen asuinalueen.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavamuutosalue on asuinalueita, yritystoiminta painottuu Österbyn ja Tammisaaren taajama-alueille.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alueelle ei sijoiteta uutta, eikä sen lähistöllä sijaitse ennestään erityisiä ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Kaavassa annetaan tarkempia määräyksiä koskien rakentamista, jotta rakennettu ympäristö ja kaupunkikuva pysyvät yhtenäisenä. Myös mm. tonttien istuttamista, kulumiselle herkkiä kallioalueita ja auton säilytyspaikkoja koskevilla kaavamääräyksillä varmistetaan laadukas maisemakuva.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Alueella hyödynnetään olemassa olevia virkistysalueita.

5.2.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole kielteisiä vaikutuksia kaupunkikuvaan, sillä kaavassa annettavat määräykset ovat yhtenäiset lähialueiden kaavamääräysten kanssa. Rinnerakentamisen

mahdollistaminen tukee voimassa olevassa kaavassa esitettyä amfimuaisuutta ja sulautuu maisemaan hyvin.

5.2.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Suunnittelualueella ei ole erityisiä luontoarvoja, joihin kaavamuutos voisi vaikuttaa kielteisesti. Tonttien reunamilla on korttelissa 9144 kulumiselle herkkää kalliometsää, tämä reuna-alue osoitetaan merkinnällä lu-1. Muutamalla tontilla korttelissa 9144 on järeitä ja vanhoja, mutta ei kuitenkaan suojeltuja mäntyjä. Ne sijaitsevat rakennusruutujen reunamilla. Niiden säästämistä suositellaan harkittavaksi rakennusvaiheessa.

5.2.4 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan myönteinen taloudellinen vaikutus, koska se helpottaa alueella havaittua kysyntää erillispientalotonteista.

5.3 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ennestään ympäristön häiriötekijöitä, eikä kaavalla ole näitä lisääviä vaikutuksia.

5.4 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso Liite 1 Kaavakartta ja -määräykset.

5.5 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7 YHTEYSTIEDOT

maankäyttösuunnittelija Minttu Peuraniemi
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3844
minttu.peuraniemi(at)raasepori.fi

kaupunginarkkitehti Johanna Backas
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3840

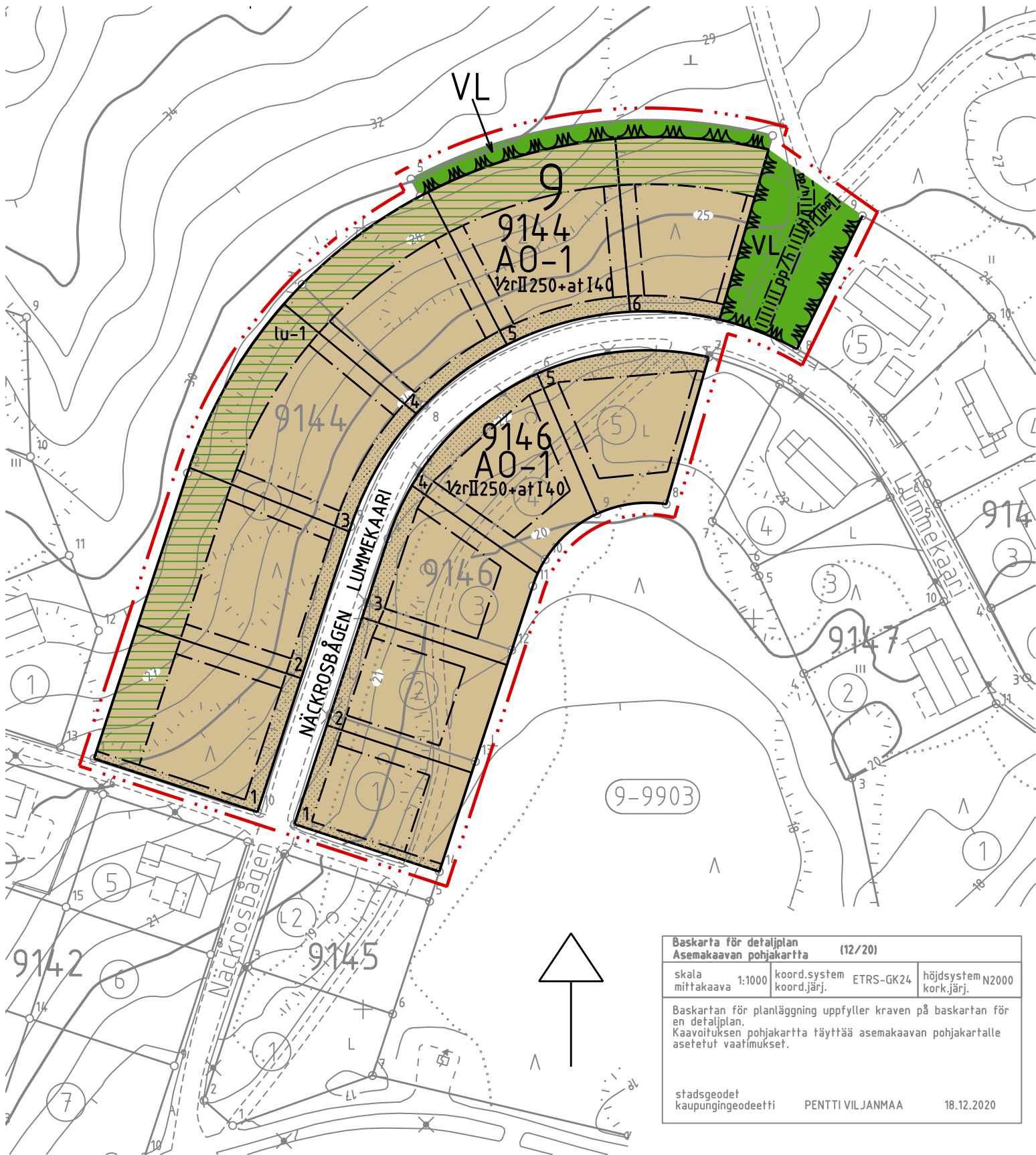
johanna.backas(at)raasepori.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi

Bilaga 1. Plankarta och bestämmelser (förminskning)



Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta (12/20)			
skala mittakaava	1:1000	koord.system koord.järj.	ETRS-GK24 N2000 kork.järj.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.			
stadsgeodet kaupungeedeetti	PENTTI VILJANMAA	18.12.2020	

RASEBORGS STAD
RÄVNÄS-KURSAND,
DETALJPLANEÄNDRING

Detaljplaneändring

Planen berör:

I stadsdel 9 kvarter 9144 och 9146
samt till området hörande gatuområde
och område för närrekreation.

RAASEPORIN KAUPUNKI
RÄVNÄS-KURSAND,
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos

Kaava koskee:

Kaupunginosassa 9 korttelit 9144 ja
9146 sekä alueeseen kuuluvaa katu-
ja lähivirkistysaluetta.



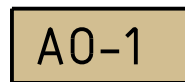
SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde för fristående småhus.
På tomten får uppföras högst två
bostäder, varav den ena är en högst
60 m²vy stor sidobostad.
Bilplatser bör anläggas minst två per
huvudbostad och en per sidobostad.
Våningsytan för ekonomibyggnad/
förvaringsplats för bil högst 40 m²vy.
Öppet biltak får täcka högst 30 m².



Erillispientalojen korttelialue.
Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa,
joista toinen on enintään 60 k-m² kokoinen
sivuasunto.
Autopaikkoja on rakennettava vähintään
kaksi pääasuntoa kohti ja yksi sivuasuntoa
kohti. Talousrakennuksen/auton
säilytyspaikan kerrosala enintään 40 k-m².
Avoin autokatoksen osa saa olla enintään
30 m².

Område för närrekreation.



Lähivirkistysalue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen tontin raja.

Stadsdelsnummer.

9

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

9144

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park
eller annat allmänt område.

NÄCKROSÅGEN

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai
muun yleisen alueen nimi.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Talserie, där det första talet anger bostadsbyggnadens byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta per byggnadsplats och det andra talet anger ekonomibyggnadernas/förvaringsplats för bilar, byggnadsrätt i kvadratmeter. Våningsytorna för skyddstak för bil och andra lätta konstruktioner ingår i de kvadratmetrar som tilldelats ekonomibyggnader/förvaringsplats för bilar.

250+at40

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinrakennuksen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä per rakennuspaikka ja toinen luku talousrakennusten/auton säilytyspaikan neliömetrimäärän. Autokatosten ja muiden kevyiden rakennelmien pinta-alat sisältyvät talousrakennuksille annettuun neliömetrimäärään.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Bråktalet framför en romersk siffra anger första våningens våningsyta i förhållande till andra våningens våningsyta. Första våningen får ligga i sluttningen (r).

1/2r II

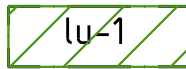
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa ensimmäisen kerroksen kerrosalan suhteessa toisen kerroksen kerrosalaan. Ensimmäinen kerros saa sijoittua rinteeseen (r).

Byggnadsyta.



Rakennusala.

Bergspartierna ska bevaras i naturtillstånd och övriga områden hållas trädbevuxna.



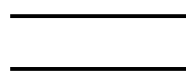
Kallioalueet tulee säilyttää luonnonmukaisina ja muu alue pitää puustoisena.

Del av område som ska planteras.



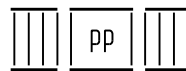
Istutettava alueen osa.

Gata.



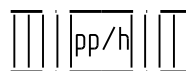
Katu.

Till sitt läge riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Allmänna bestämmelser:

Takformen ska vara ås- eller pulpettak. Takfärgen ska vara röd.

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial ska vara trä, puts eller tegel. Fasadfärgen ska vara ljus och anpassad till omgivningen.

Ekonomibyggnadernas fasadmaterial ska vara trä eller samma material som bostadsbyggnaden. Fasadfärgen ska följa bostadsbyggnadens färg.

Nivån på tomtens markyta bibehålls så nära det naturliga höjdläget som möjligt. Vid byggande i sluttande terräng bör byggnaden avtrappas i höjdriktning så att den följer terrängen.

På tomterna ska användas ytmaterial som släpper igenom ytvatten.

Tomterna ska inhägnas mot gatuområden med häckar. Brädstaket är inte tillåtna.

Yleiset määräykset:

Kattomuotona tulee olla harja- tai pulpettikatto. Katteen värin tulee olla punainen.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, rappaista tai tiiltä. Julkisivun tulee olla väritykseltään vaalea ja ympäristöönsä sopiva.

Talusrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai samaa materiaalia kuin asuinrakennuksessa. Julkisivuvärin tulee olla asuinrakennuksen kanssa yhteensopiva.

Tontin maanpinnan taso tulee säilyttää mahdollisimman lähellä luonnollista korkeusasemaa. Rakennettaessa rinnemaastoon rakennus tulee porrastaa korkeussuunnassa maaston mukaan.

Tonteilla tulee käyttää hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

Tontit tulee aidata katualueelta vastaan pensasaidalla. Lauta-aitoja ei saa rakentaa.

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut
 _____.20___, § ___ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan _____.20___ , §:n ___
 tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
 Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen			
FGE / VALT			
STDS / KH			
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen			
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		6-21	
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		2-21	27.1.2021 59
		RÄVNÄS-KURSAND, DETALJPLANEÄNDRING FÖRSLAG RÄVNÄS-KURSAND, ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS	
Konsult/Konsultti		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 4.2.2021
Beredare/Valmistelija MP	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero RBG/1699/ 10.02.03/01/2020	Planbeteckning/Kaavatunnus 7803
Ritad av/Piirtänyt CL			Ritningsnummer/Piirustusnumero 6-21

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	07.01.2021
Kaavan nimi	Rävnäs-Kursand, asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	13.11.2020
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7107803
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	1,9335	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	1,9335

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,9335	100,0	3190	0,16	0,0000	-2293
A yhteensä	1,6005	82,8	3190	0,20	-0,0428	-2293
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1449	7,5			0,0428	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1881	9,7			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	1,9335	100,0	3190	0,16	0,0000	-2293
A yhteensä	1,6005	82,8	3190	0,20	-0,0428	-2293
A					-0,5124	-2306
AP					-0,5442	-2177
AO					-0,5867	-1000
AO-1	1,6005	100,0	3190	0,20	1,6005	3190
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,1449	7,5			0,0428	
VL	0,1449	100,0			0,0428	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1881	9,7			0,0000	
Kadut	0,1881	100,0			0,0000	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						