

RAASEPORIN KAUPUNKI

Strömsön ranta-asemakaavan muutos

Selostus/Ehdotus

Kaavanro 7783
Dnro 1169/2018

Kaavaluonnos nähtävillä: 17.2 – 16.3.2020
Kaavaehdotus nähtävillä:
Kunnanhallitus:
Kunnanvaltuusto:

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alue	4
2	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys alueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö, maisema ja maaperä	7
3.1.3	Tulvariski	11
3.1.4	Rakennettu ympäristö	13
3.1.5	Muinajäännökset	13
3.1.6	Maanomistus	13
3.1.7	Yhdyskuntatekninen huolto, ajoyhteydet	13
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	13
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	13
3.2.2	Uudenmaan maakuntakaava	13
3.2.3	Yleiskaava	15
3.2.4	Asemakaava	16
3.2.5	Rakennusjärjestys	17
3.2.6	Pohjakartta	17
3.2.7	Tekniset verkostot	17
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	17
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	17
4.1.1	Aloituskvaihe	17
4.1.2	Luonnosvaihe	18
4.1.3	Ehdotusvaihe	18
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.2.1	Osalliset	19
4.2.2	Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana	19
4.2.3	Viranomaisyhteistyö	19
5	Asemakaavan kuvaus	20
5.1	Kaavoituksen vaiheet	20
5.2	Kaavan rakenne	20
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20

5.4	Mitoitus.....	21
6	Kaavamerkinnät ja -määräykset.....	21
7	Vaikutusten arviointi	21
7.1	Kaavan vaikutukset	22
7.1.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	22
7.1.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
7.1.3	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	24
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	24

LIITTEET:

1. Kaavakartta ja -määräykset (pienennös)
2. Havainnekuvat
3. Tiivistelmä annetuista lausunnoista ja vastineet

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. 11.2.2019.
- Luontoselvitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 16.8.2018.
- Strömsön ranta-asemakaavamuutoksen luontoselvityksen täydennys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2.11.2020.
- Strömsön ranta-asemakaavan maisematarkastelu. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 18.10.2019, päivitys 3.11.2020.
- Tammisaaren Strömsön ranta-asemakaava-alueen luonto- ja maisemaselvitys. Timo Tikka, 18.6.2001.

Strömsön ranta-asemakaavan muutos

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

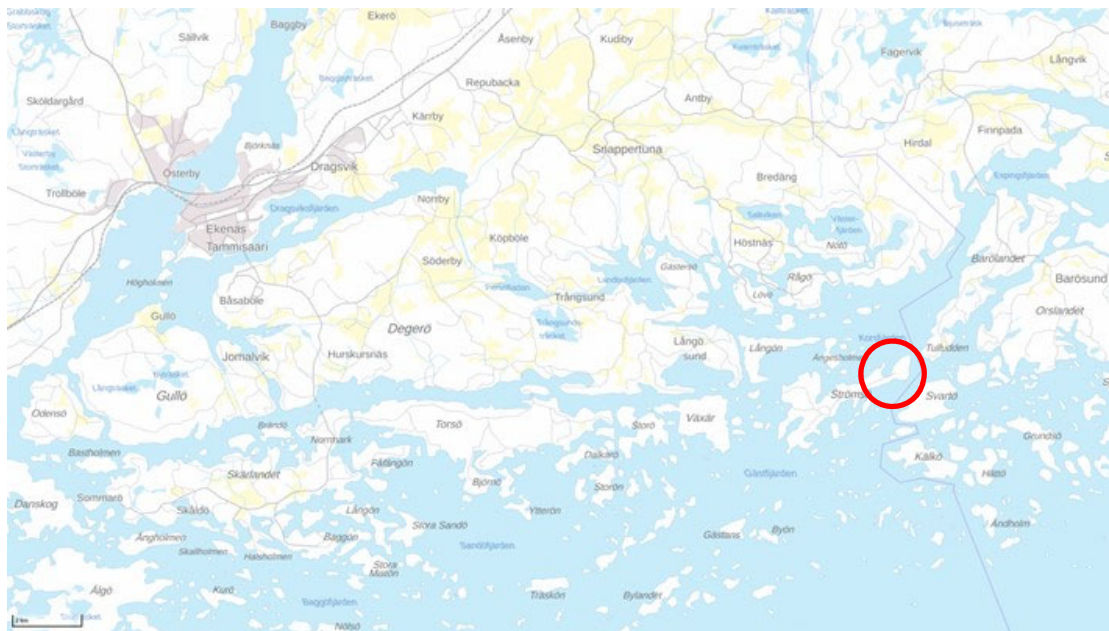
Kaavan nimi:	Strömsön ranta-asemakaavan muutos
Kaavan päiväys:	11.11.2020
Kaavan vaihe:	Ehdotusvaihe
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä R:no: 710-482-1-124...128 ja osaa kiinteistöistä 710-482-1-34 ja 710-482-1-52.
Kaavan laatijat:	Arja Sippola, arkkitehti SAFA YKS-256 Risto Ala-aho, arkkitehti
Osoite:	FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Osmontie 34, PL 950 00601 HELSINKI
Puhelin:	044 748 0315
Sähköposti:	etunimi.sukunimi@fcg.fi
Projektinumero:	P28633
Vireilletulo:	15.2.2019
Nähtävillä:	XX.XX.-XX.XX.2020
Kunnanvaltuusto hyväksynyt:	

1.2 Kaava-alue

Strömsö on noin 320 hehtaarin laajuinen saari Raaseporin itäsaaristossa Inkoon rajan tuntumassa. Saarella on pääasiassa loma-asutusta.

Suunnittelualue sijaitsee Strömsön saarella noin 18 km Tammisaaresta itä-kaakkoon. Kaavamuutosalue sijoittuu saaren itäosaan ja on pinta-alaltaan noin 35 ha. Alueen itäosassa on viisi rakentamatonta loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Suunnittelualue on pääosin kallioista ja peitteistä metsämaata. Alueen keskiosalla maaperä on hiekkaa ja hiekkamoreenia. Alueen korkeimmat kohdat ulottuvat noin 20 metriä merenpinnan yläpuolelle.



2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista asemakaavan laatimisprosessia ja osallisille varataan tilaisuus mielipiteensä esittämiseen (MRL 62 §) kaavaa valmisteltaessa asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti (tai suullisesti taikka erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla sopivaksi katsottavalla tavalla). Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kunnan jäsenet.

Kaavakartta ja -selostus laaditaan vaiheittain kaavoitusprosessin kuluessa, jolloin se palvelee kaavan valmistelun aikaista vuorovaikutusta.

Asemakaava on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

Kaavoituslautakunta on kokouksessaan 30.1.2019 § 6 merkinnyt tiedoksi OAS:n ja päättänyt käynnistää kaavatyön. Asemakaava on ilmoitettu vireille 15.2.2019.

Asemakaavaluonnos oli MRA 30§:n mukaisesti nähtävillä 17.2 – 16.3.2020 välisen ajan.

Alla esitetty aikataulu on tavoitteellinen ja tarvittaessa sitä tarkistetaan suunnittelutyön edetessä.

VAIHE I: VIREILLETULO

- OAS:n laadinta ja nähtäville pano helmikuu 2019

VAIHE II: KAAVALUONNOS

- Kaavaluonnoksen laadinta lokakuu 2019
- Kaavaluonnos nähtävillä helmi-maaliskuu 2020

VAIHE III: KAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen ja vastineiden laadinta elo-lokakuu 2020
- Kaavaehdotus nähtävillä joulukuu 2020/tammikuu 2021

VAIHE IV: HYVÄKSYMISVAIHE

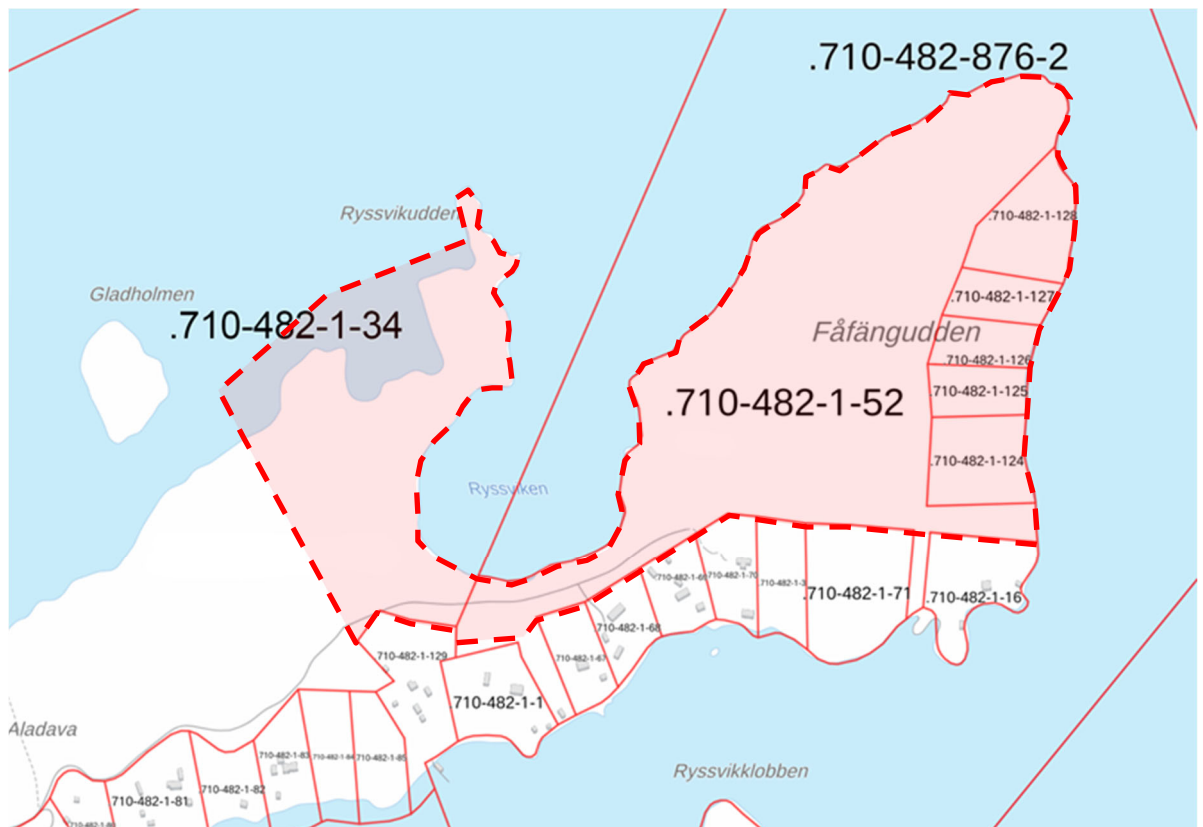
- Hyväksymisaineiston ja vastineiden laadinta helmi-maaliskuu 2021
- kaupungille hyväksymiskäsittely huhti-toukokuu 2021

2.2 Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutosta on hakenut alueen maanomistaja.

Maanomistajan tavoitteena on sijoittaa nykyisessä ranta-asemakaavassa osoitetut loma-asuntojen rakennuspaikat saaren pohjoisrannalle Ryssvikenin länsipuolelle. Samalla rakennuspaikkojen lukumäärä vähenee viidestä neljään. Saaren itäranta ja koko itäkärki säilyvät siten luonnontilaisena ja rakentamattomana. Näin saadaan luotua luonnonarvoiltaan suuri rakentamaton alue saarella. Kokonaisvaikutuksena alueen rakentamaton pinta-ala ja luonnontilaisena säilyvä rantaviiva kasvavat.

Uusien rakennuspaikkojen rakentamisedellytykset ovat rakennusten, kulkuväylien ja laitureiden osalta helpommat ja luontoa säästävämät kuin nykyisillä varsin jyrkässä rinteessä sijaitsevien rakennuspaikoilla. Uudet rakennuspaikat on myös helpompi liittää jo rakennettuun vesihuollon linjastoon.



Alueella sijaitsevat kiinteistöt. Kaavamutosalue on esitetty punaisella.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Strömsö on noin 320 hehtaarin laajuinen saari Raaseporin itäsaaristossa Inkoon rajan tuntumassa. Saarella on pääasiassa loma-asutusta.

Suunnittelualue käsittää osan saareen itäkärjestä. Alue on pääosin kallioista ja peitteistä metsämaata. Alueen keskiosalla maaperä on hiekkaa ja hiekkamoreenia. Alueen korkeimmat kohdat ulottuvat noin 20 metriä merenpinnan yläpuolelle.

Alueen itäosassa on viisi rakentamatonta loma-asunnon rakennuspaikkaa.



Suunnittelualueen sijainti.

3.1.2 Luonnonympäristö, maisema ja maaperä

Alueelta on laadittu vuonna 2001 Strömsön kaavoitusta palveleva luontoselvitys (Tammisaaren Strömsön ranta-asemakaava-alueen luonto- ja maisemaselvitys, Timo Tikka) sekä vuonna 2018 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy) tehty luontoselvitys, joka on kohdennettu kaavamuutoksen käsittämälle alueelle.

Täydentävä luontoselvitys, joka kattoi vedenalaisten luontotyyppien kartoituksen, tehtiin syksyllä 2020 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy).

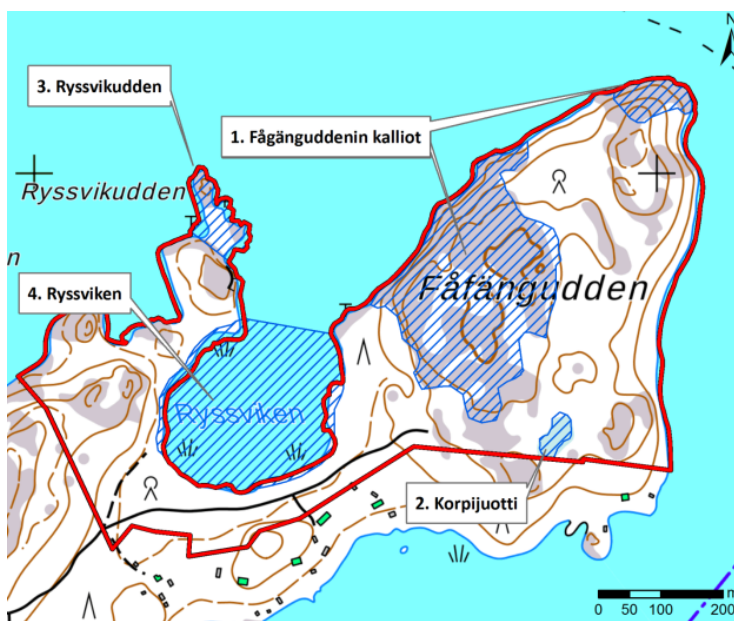
Alue on rakentamatonta ja pääosin metsäistä aluetta Strömsön saaren itäosassa. Alueen metsät vaihtelevat kalliomänniköistä tuoreisiin kangasmetsiin. Pääpuulajit ovat kuusi ja mänty. Luonnontilaisimpia alueita ovat Fåfänguddenin kalliomänniköt sekä niitä ympärivät kangasmetsät. Ryssvikenin länsipuolella on talouskäytössä olevaa mäntymetsää.

Fåfänguddenin itäranta on paikoin jyrkkää ja sinne osoitettujen rakennuspaikkojen korkeus merenpinnasta on ylimmillään yli 15 metrin korkeudessa.

Alueen rannat ovat karuja kallio- tai kivikkorantoja. Ryssvikenin pohjukassa rantakasvillisuus on rehevämpää.

Alueelta laaditun luontoselvityksen (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2018) mukaan paikallisesti arvokkaiksi luokitellut luontokohteet ovat Ryssviken, Ryssvikuddenin kärki sekä Fåfänguddenin kalliometsät ja korpijuotti. Suunnitelluilla rakennuspaikoilla ei ole erityisiä luontoarvoja.

Luontoselvitysaineistoissa Ryssviken on tulkittu esifladaksi, joka kuuluu vesilain suojelun piiriin. Ryssvikenin lahden rantavyöhyke on osoitettu MY-alueeksi, joka toimii suojavyöhykkeenä mm. lahden veden laadun ja pienilmaston turvaamiseksi. MY-alueelle ei itsessään sijoitu suojeltavia tai uhanalaisia luontotyyppejä.



Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen pohjalta suunnittelualueelle tehtiin täydentävä luontoselvitys syksyllä 2020 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy), jossa kartoitettiin Ryssvikenin ympärille keskittyvät luontoarvot ja vedenalaiset luontotyyppit.

Selvityksessä ei löydetty luonnonsuojelulain 29 § mukaista suojeltavaa luontotyyppiä, joka tulisi erityisesti ottaa huomioon maankäytön suunnittelussa.

Vedenalaisten luontotyyppien osalta selvityksessä Ryssvikenin pohjoisrannalla havaittiin kapea kaistale uhanalaista haurupohjaa. Tämä suositellaan huomioitavaksi tulevassa maankäytössä siten, että haurupohjan esiintyminen alueella ei jatkossa vaarannu.

Kaavoitustyön pohjaksi on laadittu myös uusia rakennuspaikkoja koskeva maisematarkastelu (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2019, päivitys 2020), jolla on täydennetty vuonna 2001 laadittua maisema- ja luontoselvitystä (Timo Tikka, 2001).

Uusien rakennuspaikkojen kohdalle sijoittuu kaksi vuonna 2001 tehdyssä selvityksessä esille nostettua maisemakohdetta. Näistä itäisempi käsittää Ryssvikuddenin niemen, jonka kärki näkyy mereltä pohjoisesta ja koillisesta lähestyttäessä. Nyt tehdyssä maisema-arkkitehdin selvityksessä niemen kapean kärjen on todettu olevan maisemallisesti hieno ja herkkä. Muu osa niemeä on rakennuspaikan 4 pohjoisrantaa lukuunottamatta maisemallisesti tavanomaista.

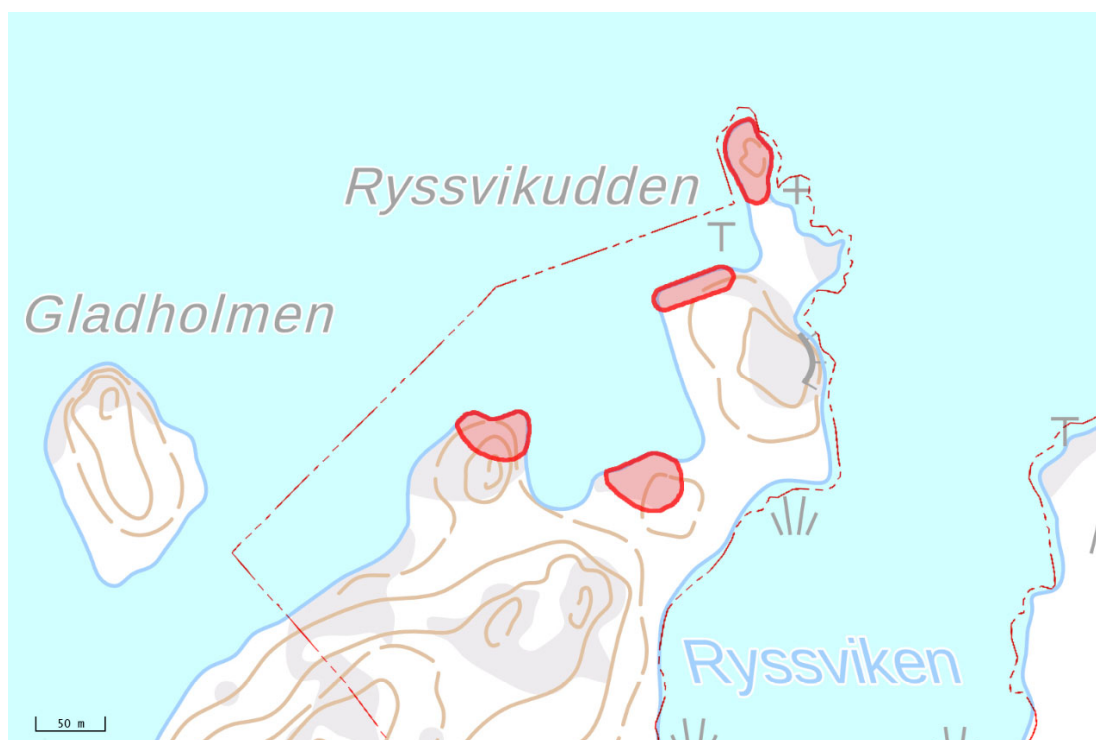
Toinen rakennuspaikkojen kohdalla oleva vuoden 2001 selvityksessä havaittu maisemallisesti arvokas kohde sijoittuu rakennuspaikkojen 1 ja 2 kohdalle. Tämä käsittää pohjoiseen viettävää rantakalliota, joka ei kuitenkaan maisema-arkkitehdin (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020) laatiman selvityksen mukaan ole erityisen edustava.

Timo Tikan luontoselvityksestä (2001) poiketen 2019 tehdyssä ja vuonna 2020 päivitetystä täydentävässä maisemaselvityksessä suunnittelualueella havaittiin maisemallisesti arvokkaita rantakalliomuodostumia, joilla on perusteita tulla säästetyksi.

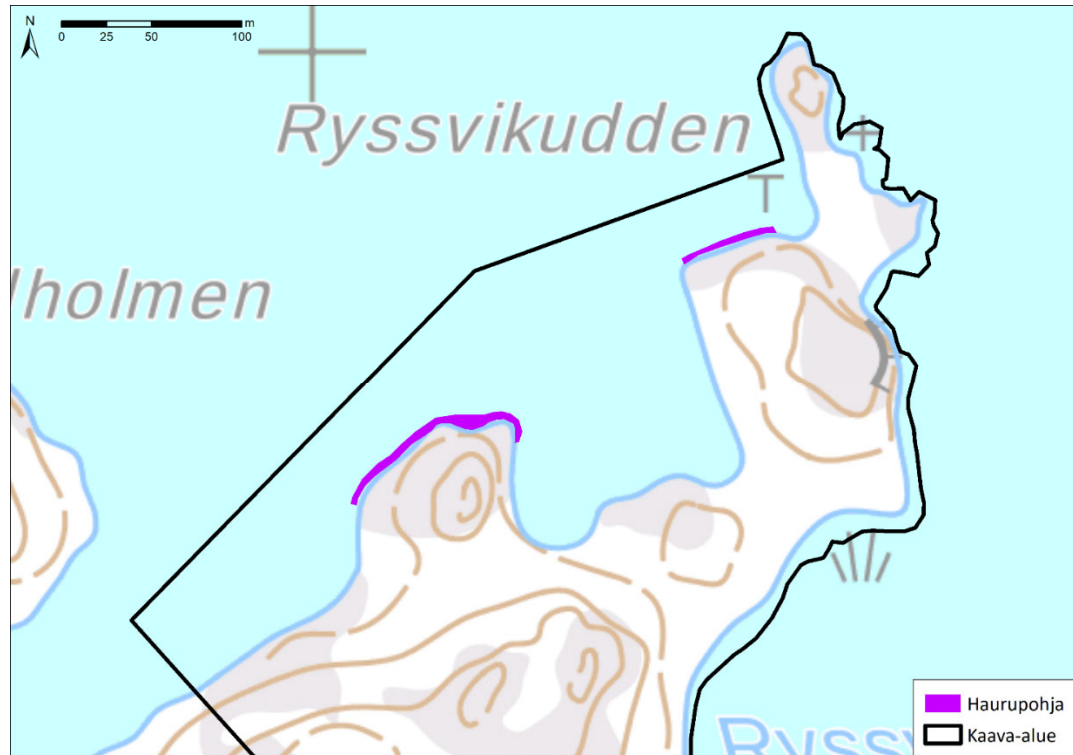
Maisematarkastelussa on todettu alueen rantakalliot herkiksi rakentamiselle ja ne tulisi säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina. Laitureiden ym. rakenteiden sijoittamisessa tulee huomioida kunkin rakennuspaikan erityispiirteet siten, että rantaan ulottuvat rakenteet toteutetaan mahdollisimman huomiota herättämättömästi.



Kuva suunnitellulta rakennuspaikalta kohti Ryssvikuddenia.



Maisemallisesti arvokkaat rantakalliomuodostumat.



Haurupohjan esiintyminen Ryssvikuddenin alueella.

Syksyllä 2020 tehdyssä selvityksessä tarkistettiin myös sääksen pesät. Selvityksessä havaittiin ainoastaan Fåfånguddenin pesä, joka oli asumaton. Aladavan pesä on ollut tekopesä, joka on luultavasti romahtanut.

3.1.3 Tulvariski

Meritulvat aiheutuvat kovista tuulista ja ilmanpaine-eroista sekä Itämeren vedenpinnan edestakaisesta heilahtelusta. ELY-keskus on laatinut yleispiirteisen tulvakartat rannikkoalueelle. Strömsön kallioiset rannat eivät ole herkkiä meritulvan vaikutuksille, mutta alavimmalla rakennuspaikalla kerran sadassa vuodessa tapahtuvassa meritulvassa veden pinta ulottuu enimmillään noin 30 metrin päähän rantaviivasta.



Keskimäärin kerran sadassa vuodessa tapahtuvan tulvan vesisyvyys Ryssvikuddenin ympäristössä. Lähde: Tulvakeskuksen tulvakarttapalvelu.



Ilmakuva Ryssvikenin ja Ryssvikuddenin alueelta.

3.1.4 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamatonta. Saaren etelärannalla suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee loma-asutusta.

3.1.5 Muinaisjäännökset

Museoviraston kulttuuriympäristön palveluikkunan mukaan asemakaava-alueella on kiinteä muinaisjäännös, Fåfängsudden (muinaisjäännöstunnus 1000002484), joka on pieni kiviröykkiö saaren koillisniemen yli 20 metrin korkeuteen kohoavalla kalliolaella.

3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.7 Yhdyskuntatekninen huolto, ajoyhteydet

Saaren kiinteistöt kuuluvat oman vesihuoltojärjestelmän piiriin. Uudet rakennuspaikat liitetään pistona rakennettuun vesihuollon linjastoon.

Strömsön eteläpuolella kulkee Helsingin ja Hankoon välinen 5,5 m veneväylä. Strömsön venesatama sijaitsee noin 2 km päässä suunnittelualueesta. Venesatamasta on olemassa ajoyhteys suunnittelualueen eteläosiin.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten tavoitteiden 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 tavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

3.2.2 Uudenmaan maakuntakaava

Raasepori kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen. 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



Ote Uudenmaan maakuntakaavan yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella katkoviivalla.

Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualueelle kohdistuu virkistysalue-merkintä (kartassa vihreällä), jonka määräys on seuraava:

Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen, alueen saavutettavuus, riittävä palvelu- ja varustetaso sekä ympäristöarvot ja osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Virkistysalueiden suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueiden ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta. Virkistysalueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa vaikutusten arvioinnin perusteella yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta tarpeellisia paikallisia väyliä ja yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja rakenteita. Välttämättömien väylien suunnittelussa on turvattava virkistysyhteyksien mahdollisimman esteetön ja turvallinen jatkuminen.

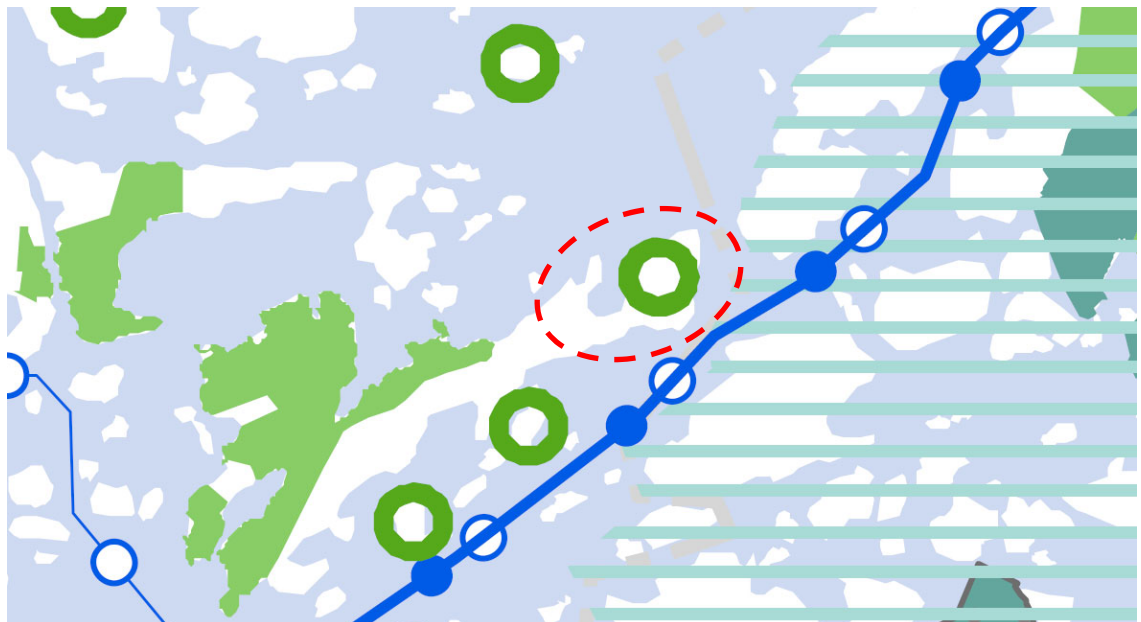
Uudessa Uusimaa-kaavassa esitetään Uudenmaan aluerakenteen kehitys seuduittain sekä aluerakenteen kokonaiskuva vuonna 2050. Tullessaan voimaan

Uusimaa-kaava kumoaa nyt voimassa olevat lainvoimaiset maakuntakaavat, lukuun ottamatta Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua.

Kaavakokonaisuus hyväksyttiin maakuntavaltuuston kokouksessa 25.8.2020. Kaavan voimaantulosta on määrä päättää maakuntahallituksessa loppuvuonna 2020.

Uusimaa-kaavassa suunnittelualueen itäsosaan on osoitettu vihreällä ympyrällä *virkestyskäytön kohdealue* -merkintä.

Merkinnällä osoitetaan alle 50 hehtaarin kokoiset yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitetut alueet, jotka ovat sijaintinsa ja muiden ominaisuuksiensa perusteella tärkeitä maakunnallisen virkistysalueverkoston ylläpitämisen ja kehittämisen kannalta. Merkintä ei määrittele toteutettavan virkistysalueen kokoa tai rajoja.

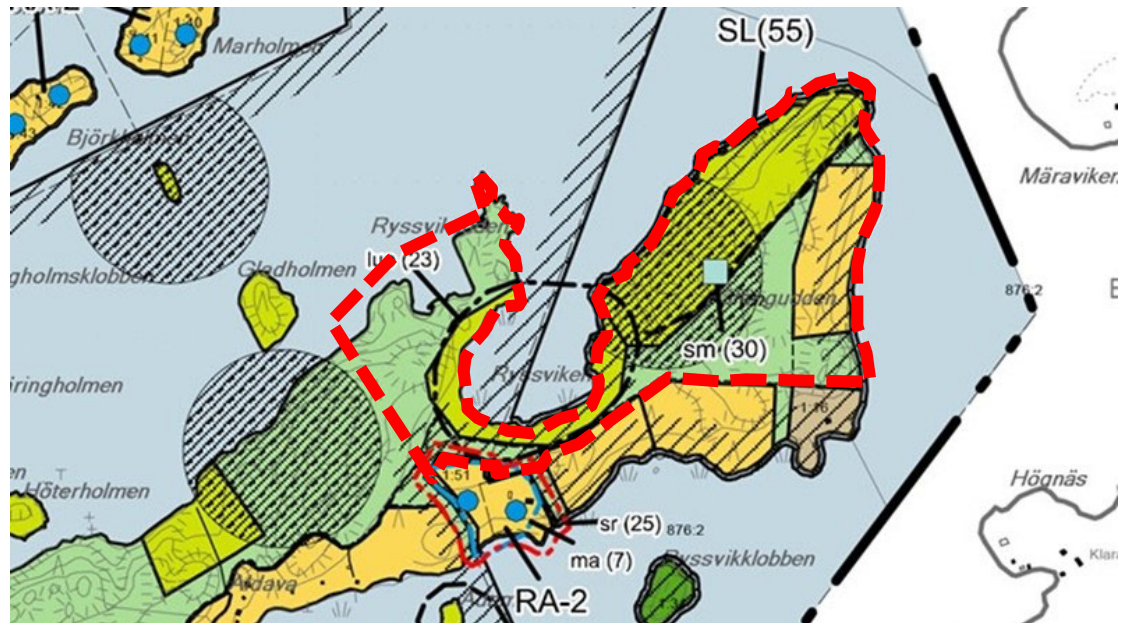


Ote maakuntavaltuuston hyväksymästä Uusimaa-kaavasta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella katkoviivalla.

3.2.3 Yleiskaava

Alue on osa Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavaa, joka on hyväksytty 3.11.2008. Yleiskaavaan on osoitettu ranta-asemakaavan aluevaraukset sellaisenaan ilman sisältömääräyksiä. Alueella olevat suojelalueet ja -kohteet on esitetty ohjeellisesti.

Suunnittelualueella sijaitsevat ohjeellinen luonnonsuojelun osa-alue (SL), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo) sekä suojeltava muinaismuisto (sm).



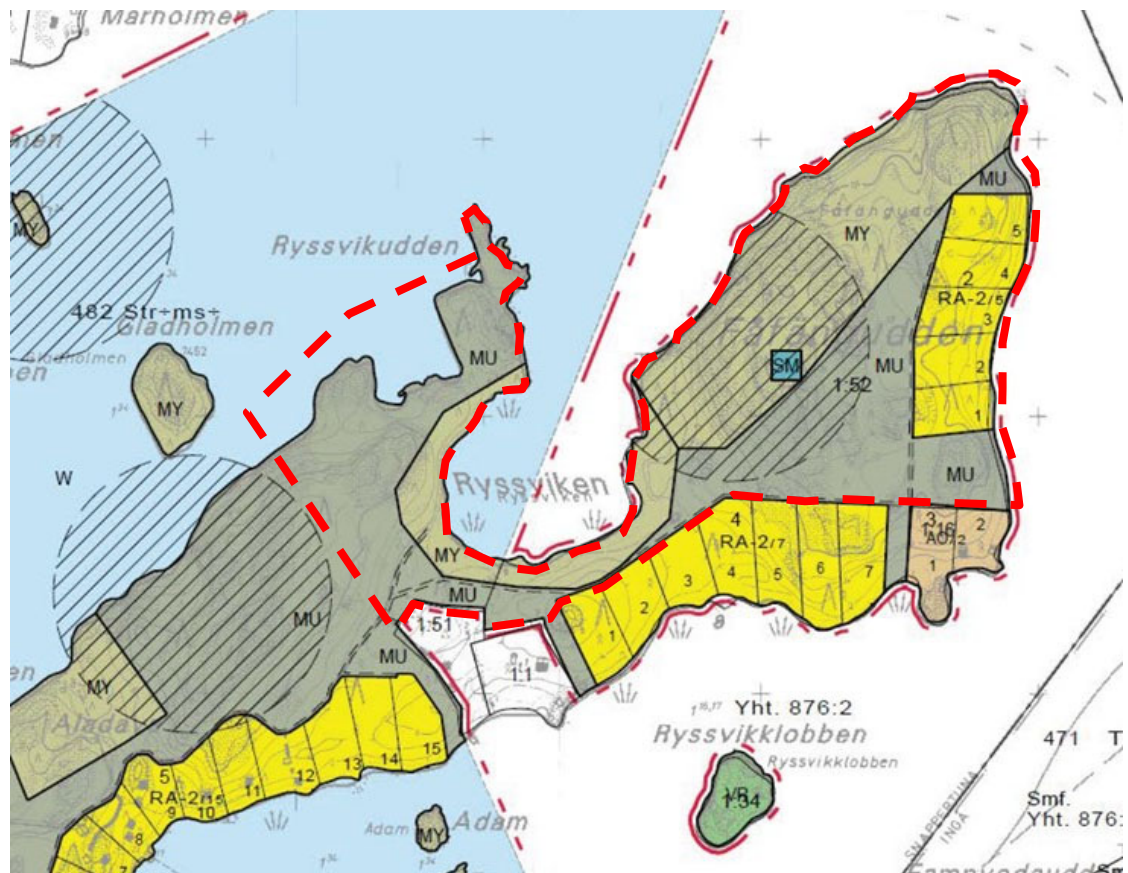
Ote Tammsaaren itäisen saariston rantayleiskaavasta. Suunnittelualue on osoitettu punaisella katkoviivalla.

3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Tammsaaren kaupunginvaltuuston 19.12.2005 hyväksymä ranta-asetmakaava. Siinä alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ja virkistyksen ohjaamistarvetta (MU), maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä maisema- ja/tai ympäristöarvoja (MY) sekä loma-asuntojen korttelialueeksi (RA).

Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu viisi rakennuspaikkaa saaren itärannalle.

Kaavassa on osoitettu kaksi luontoarvojen säilymisen takia puustoisena hoidettavaa aluetta sekä Fåfängsuddenin niemen keskiosassa oleva kiinteä muinaismuisto (SM).



Ote voimassa olevasta Strömsön ranta-asemakaavasta. Suunnittelualue on esitetty punaisella katkoviivalla.

3.2.5 Rakennusjärjestys

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

3.2.6 Pohjakartta

Alueelle on laadittu pohjakartta vuonna 2005. Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) mukaiset vaatimukset.

3.2.7 Tekniset verkostot

Strömsön saarella on oma alueellinen vesijohto- ja jätevesijohtoverkosto.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

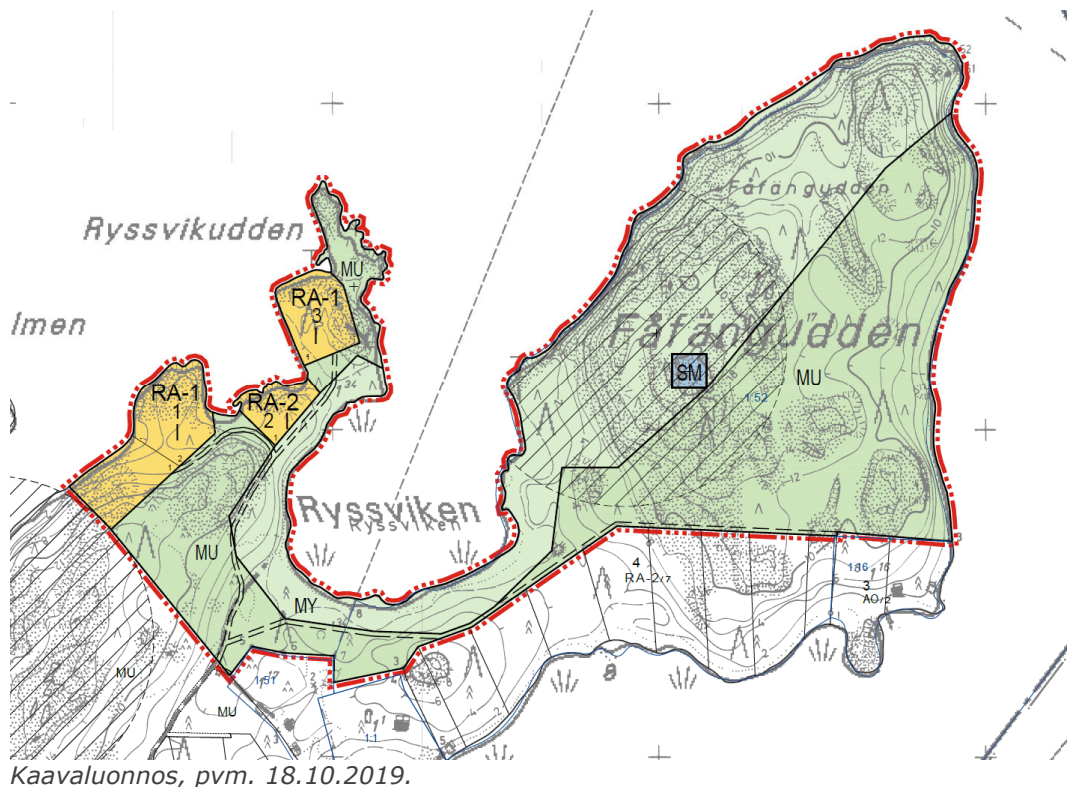
4.1.1 Aloitusvaihe

Raaseporin kaupunki on kuuluttanut kaavan vireille 15.2.2019. Samalla on asetettu nähtäville aluetta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

4.1.2 Luonnosvaihe

Kaavoituslautakunta päätti 29.1.2020 pitämässään kokouksessa asettaa kaavuluonnoksen nähtäville 30 päiväksi. Kaavuluonnos oli nähtävänä MRA 30 §:n mukaisesti 17.2 – 16.3.2020 välisen ajan.

Luonnosvaiheen nähtävilläolon aikana asemakaavasta annettiin 11 lausuntoa. Lyhennelmät lausunnoista sekä vastineet niihin on esitetty liitteessä 3. Mielenpiteitä ei jätetty.



4.1.3 Ehdotusvaihe

Kaavaehdotukseen on tehty muutoksia luonnosvaiheessa saatujen lausuntojen ja täydennetyn luontoselvityksen perusteella.

Kaavakarttaa ja -määräyksiä on täydennetty seuraavasti:

- kartalla on osoitettu lomarakennusten rakennusalat (ra)
- kartalla on osoitettu uhanalaiset haurupohjat W/s-merkinnällä
- kartalla on osoitettu vesialueen osat, joille saa sijoittaa venelaitureita (lv)
- kartalla on osoitettu maisemallisesti arvokkaat kallioalueet ma-merkinnällä
- korttelinumerointi korjattu
- MU-alueen ja SM-alueen määräyksiä on täydennetty
- vesihuoltoa koskevaa määräystä on muutettu
- sauna- ja talousrakennuksen rakennusoikeudet on korjattu
- lisätty laituria ja alle 15 m² rakennelmia koskeva määräys

- lisätty alinta rakennuskorkeutta koskeva määräys.

Lisäksi kaavaselostusta on täydennetty lausuntojen pohjalta.

Ranta-asemakaavaehdotus asetetaan nähtäville XX.XX.-XX.XX.2020 väliseksi ajaksi.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Kaavan osallisia ovat ainakin:

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Museovirasto /arkeologia
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Yhdyskuntatekninen lautakunta
- Ympäristöterveydenhuolto
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia

Suunnittelualueen ja lähialueen

- asukkaat
- maanomistajat
- yrittäjät
- yhdistykset ja yhteisöt

4.2.2 Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista asemakaavan laatimisprosessia.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille (kaavakonsultille).

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen neuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa pidettiin 22.3.2019.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavoituksen vaiheet

Kaavaluonnos on laadittu alueelle tehtyjen selvitysten ja maastokäyntien perusteella.

Kaavan valmisteluvaiheessa on laadittu maankäyttöluonnoksia, joiden avulla on selvitetty rakentamisen mahdollisuuksia.

Luonnoksessa saaren pohjoisrannalle on osoitettu neljä loma-asuntojen rakennuspaikkaa, jotka korvaavat saaren itärannalla olevat viisi rakennuspaikkaa.

5.2 Kaavan rakenne

Ranta-asetmakaavalla osoitetaan neljä rakennuspaikkaa, saaren pohjoisrannalle. Samalla saaren itärannalta poistuu sinne osoitetut viisi rakennuspaikkaa.

Ranta-asetmakaavassa poistuvien viiden rakennuspaikan rakennusoikeus on osoitettu neljälle rakennuspaikalle siten, että rakentamisen osalta on otettu huomioon kunkin neljän rakennuspaikan ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä muut rakentamiskohdat.

Kolme rakennuspaikkaa ovat kooltaan noin 8000 m². Näille saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksen. Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 200 k-m², saunarakennus saa olla kooltaan enintään 30 k-m² ja talousrakennus enintään 40 k-m².

Pienimmälle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja talousrakennuksen. Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 160 kerros-m², mikäli talousrakennus rakennetaan tai enintään 190 kerros-m², mikäli talousrakennusta ei rakenneta. Talousrakennus saa olla kooltaan enintään 30 kerros-m².

Rakennusoikeuden määrää ei muuteta, vaan se vastaa kaava-alueelta poistuvien rakennuspaikkojen rakennusoikeutta, joka on 1000 k-m².

Poistuvien rakennuspaikkojen alue liitetään osaksi maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ja virkistykseen ohjaamistarvetta (MU).

Kaavassa oleva maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä maisema- ja/tai ympäristöarvoja (MY) sekä muinaismuistoalue (SM) säilyvät entisellään.

Ryssviken on tulkittu luontoselvitysaineistoissa esifladaksi, joka kuuluu vesilain suojelun piiriin. Ryssvikenin lahden rantavyöhyke on osoitettu MY-alueeksi, joka toimii suojavyöhykkeenä mm. lahden veden laadun ja pienilmaston turvaamiseksi. MY-alueelle ei itsessään sijoitu suojeltavia tai uhanalaisia luontotyyppejä.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennuspaikat siirtyvät saaren itärannalta saaren pohjoisrannalle.

Vuonna 2001 laaditussa luontoselvityksessä todettiin, että saaren itäkärjessä oleva Fåfängudden on pohjois- ja koillisosastaan kauas näkyvä, melko jyrkästi kohoava harvakseltaan mäntyä kasvava kallioniemi, joka maisema-arvojen puolesta ei kestä rakentamista. Tämän alueen itärannalle osoitetut viisi rakennuspaikkaa siirtyvät tämän kaavamuutoksen myötä saaren pohjoisrannalle.

Saaren itäosa säilyy rakentamattomana, jolloin yhtenäinen luonnonvaraisena säilyvä alue ja ranta-viiva laajenevat. Rakentaminen sijoittuu lähemmäs yhtenäistä rakennettua aluetta, jolloin rakentamisen vaikutukset pienenevät. Myös kulkuyhteyksien ja vesihuollon rakentamisen vaikutukset maisemaan jäävät olennaisesti vähäisemmäksi lyhyempien etäisyyksien ansiosta.

Rakennuspaikat on sijoitettu siten, etteivät arvokkaat luontokohteet vaarannu ja maiseman erityispiirteet on huomioitu. Rakennuspaikkojen yhteenlaskettu pinta-ala pienenee noin 4,0 hehtaarista 2,9 hehtaariin.

Kaavamääräyksillä on turvattu arvokkaiden luontokohteiden ja maiseman säilyminen.

5.4 Mitoitus

Ranta-asemakaavan muutoksen myötä rakennusoikeutta on osoitettu alueelle seuraavasti:

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
RA	2,8596	1000	0,035
MU	17,9517	-	-
MY	14,7246	-	-
SM	0,1799	-	-
W	3,3312	-	-
Yhteensä	39,0469	1000	0,0026

6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamääräykset on esitetty liitteessä 1.

7 Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi seuraa kaavan laatimista koko laatimisprosessin ajan. Keskeisesti se kertoo, kuinka hyvin lopputulos vastaa MRL:n sisältövaatimuksia sekä niitä valtakunnallisia, seudullisia ja paikallisia tavoitteita, jotka kaavalle on työn alussa ja sen kuluessa asetettu.

7.1 Kaavan vaikutukset

7.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
Yhdyskuntarakenne	Strömsön saarella on useita loma-asuntoja. Kaavamuutosalueella on viisi rakentamatonta rakennuspaikkaa, jotka sijaitsevat saaren itäreunassa. Kaavamuutoksella rakennuspaikat sijoittuvat lähemmäs rakennettua aluetta ja tiivistävät sitä yhtenäisemmäksi.
Taajamakuva	Rakennuspaikat sijoittuvat saaren pohjoisrantaan, joka on varsin puustoinen. Asemakaavamääräysten mukaan rakennusten julkisivujen tulee olla tumman sävyisiä ja maaston väreihin sulautuvia. Lisäksi rantaviivan ja rakennusten väliin tulee jättää riittävä suojapuusto. Lomarakennukset sijoittuvat vähintään 40 metrin päähän rantaviivasta, jolloin rakennukset eivät juuri näy ympäristöön. Saaren itärannalla rakennukset sijoittuisivat korkealle jyrkkään rinteeseen, jolloin ne näkyisivät kauas merelle. Rakennuspaikkojen siirron myötä rakentaminen sijoittuu maastossa tasaisemmalle alueelle ja meren pintaan nähden matalammalle, jolloin rakentaminen erottuu vähemmän maisemassa.
Palvelut ja työpaikat	Rakennuspaikkojen siirto tukee Strömsön ja alueen elinvoimaisuutta.
Liikenne	Vaikutukset liikenteeseen ovat hyvin vähäisiä.
Rakennettu kulttuuri-ympäristö ja muinaismuistot	Kaava-alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita. Alueella oleva kiinteä muisnaisjäännös (Fåfängsudden) on osoitettu SM-merkinnällä.
Tekninen huolto	Kaava-alueella on olemassa kunnallistekniset- sekä muut tarvittavat ratkaisut, joihin uudet rakennukset liittyvät. Uusille rakennuspaikoille johtavat kunnallistekniset yhteydet sijoitetaan uuden yhdystien alle.
Sosiaalinen ympäristö ja virkistys	Viiden rakennuspaikan poistuminen saaren itäkärjestä laajentaa virkistykseen soveltuvaa yhtenäistä aluetta. Rakennuspaikkojen siirto Fåfängsuddenin alueelta lisää alueen virkistyskäyttöön soveltuvaa aluetta noin 5 hehtaarilla, jolloin niemelle muodostuvan MU-alueen pinta-ala on 13 ha. Samalla saaren yleiseen ulkoilukäyttöön ja virkistykseen soveltuva alue tulee ulottumaan saaren koillispäästä lounaispähän. Fåfängsuddenin itärannalta poistuvien rakennuspaikkojen vieressä olevat korkeat kallioalueet tarjoavat näköalopaikkoja merelle, mikä lisää alueen virkistyskäyttömahdollisuuksia.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	<p>Kaavamuutoksen mukaiset ratkaisut eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä, eikä alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ole erityisesti huomioitavia ympäristöarvoja.</p> <p>Asemakaavassa on annettu vesihuoltoa koskevia määräyksiä, joilla pyritään estämään mm. jätevesistä johtuvien ympäristöhaittojen syntymistä.</p>
7.1.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	
Maisemarakenne ja luonnonolot	<p>Saaren kalliainen itäranta säästyy rakentamiselta. Rakentaminen muuttaa kuintekin saaren pohjoisrannan maisemaan. Kaavassa on annettu määräyksiä rakennusten sopeutumisesta ympäristöön ja etäisyyksistä rantaan. Luontoselvityksessä arvokkaammaksi alueeksi arvioitu itäkärki jää rakentamisen vaikutusten ulkopuolelle.</p> <p>Rakennuspaikkojen siirto ei muuta yhtenäisen rakentamattoman ranta-alueen kokoa Strömsön saarella.</p> <p>Saaren itärannalta siirtyvät rakennuspaikat vapauttavat Fåfänguddenin alueelle laajemman luonto- ja virkistysalueen.</p> <p>MU-alueille on annettu kaavamääräys, jonka mukaan alueella ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomioita siihen, ettei alueen maisemaolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä. Lisäksi alueella on kielletty maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen, täyttämisen, puiden kaataminen sekä muut alueen maisemakuvaa vaarantavat toimenpiteet ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa.</p>
Ilmasto	Rakentamisen määrä ei ole niin merkittävää, että sillä olisi vaikutuksia ilmastoon.
Vesistö	<p>Rakennuspaikkojen muutoksella ei ole vesistöä kuormittavaa vaikutusta, mutta yhden rakennuspaikan poistuminen pienentää vaikutuksia vesistöön.</p> <p>Kaavamääräyksillä on varmistettu, että jätevesien käsittelyssä noudatetaan ympäristölainsäädännön nojalla annettuja viranomaisten ohjeita ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Kiinteistöt tullaan kytkemään saaren omaan vesi- ja jätevesiverkostoon.</p> <p>Saaren pohjoisrannalle siirrettävien rakennuspaikkojen hulevedet eivät suuntaudu Ryssvikenin suuntaan.</p>
Luonnonsuojelu	<p>Kaavassa huomioidaan arvokkaat luontokohteet.</p> <p>Ryssvikenin lahti on esiflada, jonka ominaispiirteisiin kuuluu toimiminen kevätkutuisten kalojen kutualueena. Lahden veden laadun ja pienilmaston turvaamiseksi lahden rantavyöhyke on osoitettu MY-alueeksi. Lahden ranta-alueelle ei itsessään sijoitu suojeltavia tai uhanalaisia luontotyyppisiä eikä MY-alueelle osoitetun uusille rakennuspaikolle johtavan yhdystien rakentaminen uhkaa lahden ominaispiirteitä.</p>

	Luontoselvityksessä havaitut uhanalaiset haurupohjat on osoitettu suojelumerkinnällä W/s. Ryssvikenin tai Ryssvikuddenin alueella ei vuoden 2018 luontoselvityksen mukaan ole havaittu uhanalaisten lintujen pesintää.
7.1.3 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	
Liikenneturvallisuus	Loma-asunnot tukeutuvat olemassa oleviin kulkuyhteyksiin. Rakennuspaikkojen väheneminen ei lisää liikennettä. Rakennuspaikkojen muutoksen myötä uutta tieyhteyttä ei tarvitse rakentaa saaren itäkärkeen.
Ihmisten elinolot ja terveys, ympäristön puhtaus	Kaava-alueella ei ole vakituista asutusta. Läheiset rakennukset ovat loma-asuntokäytössä. Rakennuspaikkojen uudelleen sijoittaminen lähemmäs rakennettua aluetta tiivistää rakennettua aluetta sekä parantaa saaren itäosan virkistyskäyttömahdollisuuksia muodostamalla laajemman yhtenäisen luonnontilaisen alueen kokonaisuuden.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

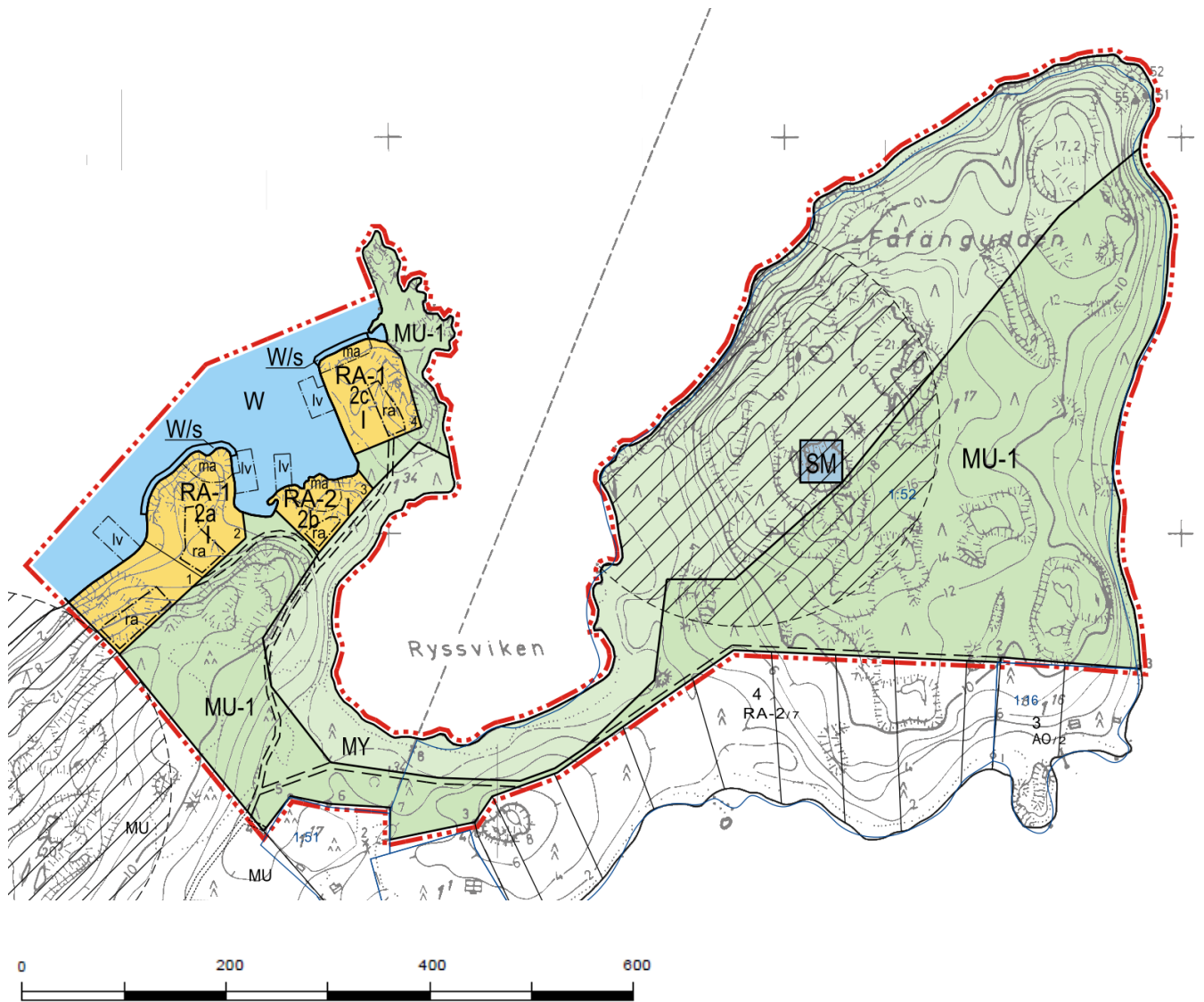
Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman. Raaseporin kaupunki valvoo rakennuslupien kautta alueen rakennusten ja ympäristörakentamisen sopeutumista alueen yleisilmeeseen.

Yhteystiedot

Kaavakonsultti:
Arja Sippola, arkkitehti SAFA, YKS-256
FCG Arkkitehdit/FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Osmontie 34, PL 950, 00601 Helsinki
arja.sippola@fcg.fi
puh 044 748 0315

Kaavan hallinnollista käsittelyä kaupungissa hoitaa:
Niclas Skog
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
niclas.skog@raasepori.fi
puh 019 289 3840

Liite 1. Pienennös kaavakartasta ja kaavamääräykset



STRANDETALJPLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

RA-1

KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

På en byggnadsplats får uppföras en fritidsbostad, en bastubyggnad och en ekonomibygnad. En fritidsbostad får vara högst 200 m² vy, en bastubyggnad högst 30 m² vy och en övrig ekonomibygnad högst 40 m² vy. Alla byggnader utom en bastubyggnad skall placeras i samma husgrupp.

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksen. Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 200 kerros-m², saunarakennus saa olla kooltaan enintään 30 kerros-m² ja talousrakennus enintään 40 kerros-m². Kaikki rakennukset saunarakennusta lukuun ottamatta on sijoitettava samaan taloryhmään.

RA-2

KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

På en byggnadsplats får uppföras en fritidsbostad och en ekonomibygnad. En fritidsbostad får vara högst 160 m² vy om det byggs en ekonomibygnad och högst 190 m² vy om ingen ekonomibygnad byggs. En ekonomibygnad får vara högst 40 m² vy. Alla byggnader skall placeras i samma husgrupp.

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja talousrakennuksen. Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 160 kerros-m², mikäli talousrakennus rakennetaan tai enintään 190 kerros-m² mikäli talousrakennusta ei rakenneta. Talousrakennus saa olla kooltaan enintään 40 kerros-m². Rakennukset on sijoitettava samaan taloryhmään.

SM

FORNMINNESOMRÅDE.

Fast fornlämning som fredats genom lagen om fornminnen (295/63). Med stöd av lagen om fornminnen är det förbjudet att utgräva, överhölja och på annat sätt rubba området. Om planer som berör objektet ska utlåtande begäras av museimyndigheten.

MUINAISMUISTOALUE.

Muinaismuistolain (295/63) rauhoittama kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen ja muu kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista on pyydetty museoviranomaisen lausunto.

MU-1

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SKÄRSKILT BEHOV AV
ATT STYRA FRILUFTSLIVET OCH REKREATIONEN.

När åtgärder som inverkar på miljöns tillstånd vidtas skall uppmärksamhet fästas vid att de värden som beror på natur- och landskapsförhållandena varken äventyras eller försvagas.

Med stöd av 43.2 § i markanvändnings- och bygglagen fastställs att jordschaktning, sprängning, utjämning, fyllnad, trädfällning samt andra åtgärder som äventyrar områdets landskapsbild inte får vidtas utan att kommunen beviljat tillstånd för miljöåtgärd. (128 § MBL)

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN JA VIRKISTYKSEN
OHJAAMISTARVETTA.

Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomioita siihen, ettei alueen maisemaolosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella on kielletty maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen, täyttäminen, puiden kaataminen sekä muut alueen maisemakuvaa vaarantavat toimenpiteet ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa. (MRL 128§)

MY

JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE MED SÄRSKILDA LADSKAPSMÄSSIGA OCH/ ELLER MILJÖVÄRDEN.

Vid vidtagande av sådana åtgärder som inverkar på läget i miljön skall uppmärksamhet fästas vid att de värden som hänför sig till naturförhållandena varken äventyras eller försvagas.

Med stöd av 43.2 § i markanvändnings- och bygglagen fastställs att jordschaktning, sprängning, utjämning, fyllnad, trädfällning samt andra åtgärder som äventyrar områdets naturtillstånd inte får vidtas utan att kommunen har beviljat tillstånd för miljöåtgärd (128 § MBL).

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ MAISEMA- JA/TAI YMPÄRISTÖARVOJA.

Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomioita siihen, ettei alueen luonto-olosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella on kielletty maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen, täyttämisen, puiden kaataminen sekä muut alueen luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa. (MRL 128§)

W

VATTENOMRÅDE.
VESIALUE.

W/s

VATTENOMRÅDE DÄR MILJÖN BEVARAS.

I naturutredningen konstaterades en väldigt utrotningshotad naturtyp, blåsalgsbotten, i området.

VESIALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

Alueella sijaitsee luontoselvityksessä esitetty erittäin uhanalainen luontotyyppi, haurupohja.



Linje 5 m utanför planområdets gräns.
5 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Kortelin, korttelinosan ja alueen raja.



Riktgivande gräns för byggnadsplats.
Rakennuspaikan ohjeellinen raja.

ra

Byggnadsyta där en fritidsbostad får placeras.
Rakennusala, jolle saa sijoittaa vapaa-ajan asunnon.

lv

Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.
Del av vattenområde där båtbygggor får placeras.

ma

Del av landskapsmässigt värdefullt område, som med avseende på berggrunden, terrängformationer och växtlighet ska bevaras i naturenligt tillstånd. På området får inte placeras bygggor eller konstruktioner som leder till bygggor.

Maisemallisesti arvokas alueen osa, joka tulee säilyttää kallioperän, maaston muotojen ja kasvillisuuden osalta luonnontilaisena. Alueelle ei saa sijoittaa laituria tai laiturille johtavia rakennelmia.



Riktgivande väg.
Ohjeellinen tie.

- 2 Kvartersnummer.
Korttelin numero.
- 1 Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
- I Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



OMRÅDE, SOM SKA VÄRDAS SOM TRÄBESTÄNDLIG PÅ GRUND AV NATURVÄRDEN.
LUONTOARVOJEN SÄILYMISEN TAKIA PUUSTOISENA HOIDETTAVA ALUE.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Minimivstånd (om annat inte nämns) mellan nybyggnaderna och strandlinjen vid medelvattenstånd är:

- bostadsbyggnader och fritidsbostäder 40 m
- bastu 20 m

När planen träder i kraft får de befintliga byggnaderna på planområdet avvika från planbestämmelserna ligga närmare stranden.

Byggnaderna skall förverkligas så att de följer byggnadsplatsens naturliga terrängformer. Byggnadernas läge, form och storlek skall anpassas till omgivningen. Byggnadernas fasader skall vara av trä. Fasaderna och vattentaken skall ha mörka färgnyanser som harmonierar med terrängens färger.

Byggnadsplatsernas naturliga terrängformer och strandlinjen får inte ändras genom sprängning, bankfyllnad eller grävning. Mellan byggnaderna och strandlinjen skall det lämnas tillräckligt med skyddande trädbestånd.

Den lägsta tillåtna byggnadshöjden för en nybyggnad är N2000 + 3,0 meter.

Träden på byggnadsplatsen får inte fällas utan att kommunen har beviljat tillstånd för miljöåtgärd

På områden utanför kvartersområdena (MU, MY) skall strandvegetationen på en 50 meters sträcka bevaras i naturtillstånd.

Nybyggnad tillåts inte på MU- och MY-områden.

Bryggorna skall till storleken och läget anpassas till strandlandskapet. Åtgärdsstillstånd skall ansökas för en brygga som är större än 30 m².

Utöver en brygga är det tillåtet att uppföra högst två konstruktioner med en yta på högst 15 m² på byggnadsplatsen.

Bestämmelser som berör vattenförsörjning

Det är tillåtet att bygga vattentoalett endast om fastigheten kan anslutas till ett sådant fungerande vattentjänstnät som beskrivs i kommunens utvecklingsplan som är utarbetad enligt lagen om vattentjänster. Hushållsavloppsvatten får inte ledas till vattendrag utan ska behandlas så att behandlingen uppfyller gällande lagar och bestämmelser enligt statsrådets förordning om behandling av hushållsavloppsvatten i områden utanför avloppsnätet och med beaktande av kraven på de lägsta tillåtna byggnadshöjden.

Mindre konstruktioner som behövs för kommunalteknik får byggas utanför byggnadsplatserna i närheten av byggnadskvarteren. Konstruktionerna skall anpassas till landskapet.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Uudisrakennusten vähimmäisetäisyydet (ellei toisin mainita) keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta ovat:

- asuinrakennukset ja loma-asunnot 40 m
- saunarakennus 20 m

Kaavan voimaan astuessa kaava-alueella olemassa olevat rakennukset saavat sijaita lähempänä rantaa kaavamääräyksistä poiketen.

Rakentaminen täytyy toteuttaa rakennuspaikan luonnonmukaisia maastonmuotoja mukaillen. Rakennusten on sijainniltaan, muodoltaan ja kooltaan sopeuduttava ympäristöön. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivujen ja vesikattojen tulee olla väritykseltään tummasävyisiä, maaston väreihin sulautuvia.

Rakennuspaikkojen luonnonmukaisia maastonmuotoja ja rantaviivaa ei saa muuttaa louhimalla, pengertämällä tai kaivamalla. Rakennusten ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

Uudisrakennuksen alin rakentamiskorkeus on N2000 +3,0 metriä.

Rakennuspaikalla olevaa puustoa ei saa kaataa ilman kunnan myöntämää maisematyö lupaa.

Korttelialueiden ulkopuolisilla alueilla (MU, MY) tulee rantakasvillisuus säilyttää luonnonmukaisena 50 metrin matkalla.

MU- ja MY-alueilla ei sallita uudisrakentamista.

Laiturit on sovittava kokonsa ja sijoituksensa puolesta rantamaisemaan. Yli 30 m² suuruiseen laituriin on haettava toimenpidelupa.

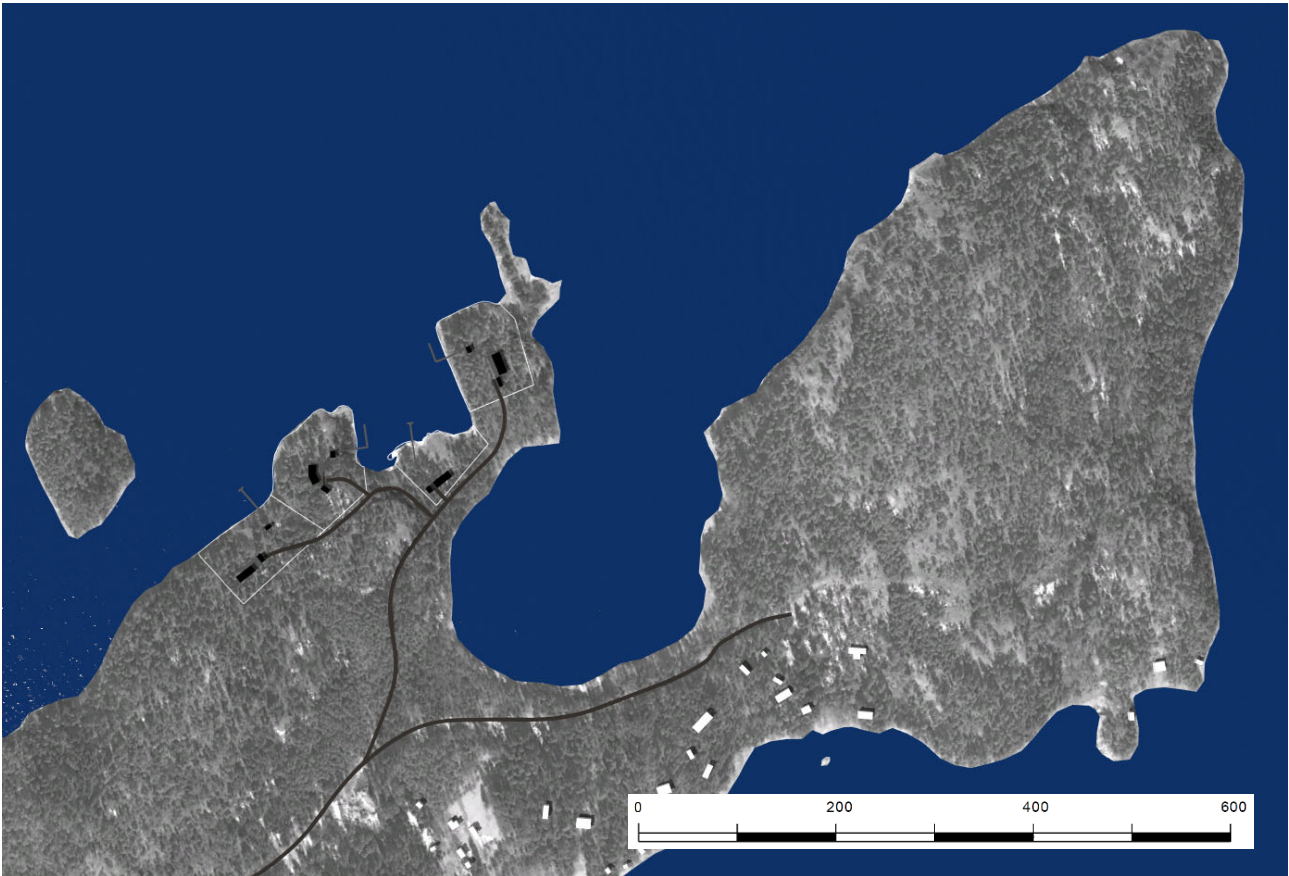
Laiturin lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi rakennelmaa, joiden pinta-ala on enintään 15 m².

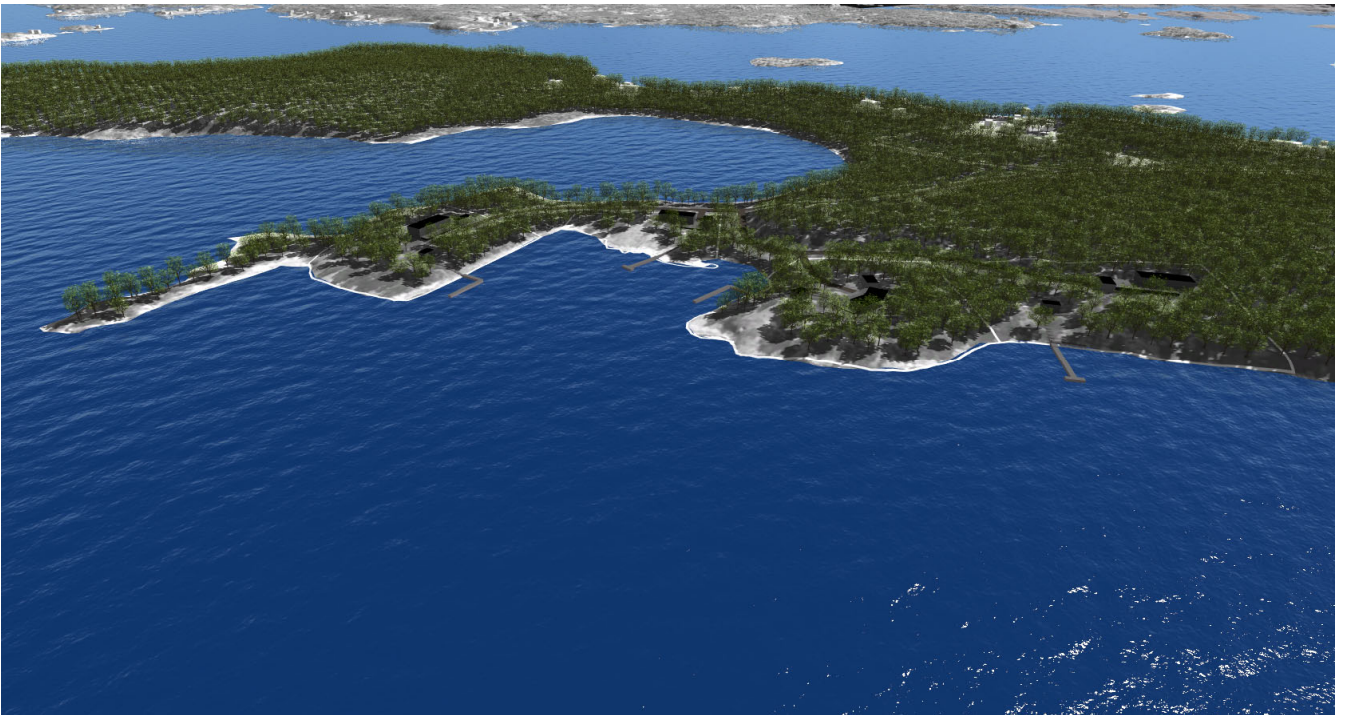
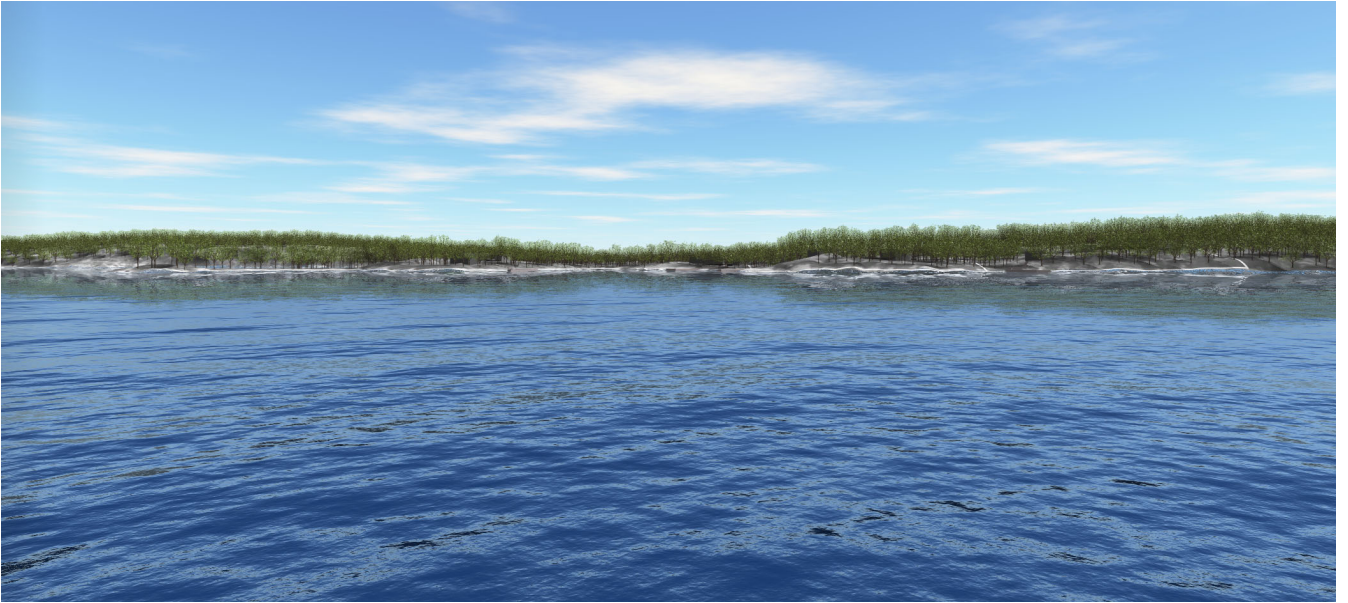
Vesihuoltoa koskevat määräykset

Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaisen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on kunnan vesihuoltolain mukaisen kehittämissuunnitelman mukainen. Talousjätevevettä ei saa johtaa vesistöön, vaan se tulee käsitellä siten, että talousjätevesien käsittely täyttää valtioneuvoston asetuksen vaatimukset talousjätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla voimassa olevien lakien ja määräysten mukaisesti ottaen huomioon vähimmäisrakennuskorkeusvaatimukset.

Rakennuspaikkojen ulkopuolelle, rakennuskortteleiden läheisyyteen saa rakentaa maisemaan soveltuvia, kunnallistekniikan edellyttämiä vähäisiä rakennuksia. Rakenteet on sovittava maisemaan.

Liite 2: Havainnekuvat





Näkymäkuvia rakennuspaikoille luoteesta. Kuvissa suunnitellut rakennukset on esitetty tummapintaisina ja yksikerroksisina hahmoina. Puusto on konstruoitu pistepilviaineistosta.