



RASEBORG
RAASEPORI

15.5.2023

RANTA-ASEMAKAAVA



Kaavan nimi: **Strömsö, Långholmen. Ranta-asemakaavamuutos.**

Kaavatunnus: **7816**

Koskee kaavakart-
taa: **PIIRUSTUSNUMERO 14-23**

Dokumentin laji: **Kaavaehdotuksen selostus**

Asemakaavan tunnistetiedot

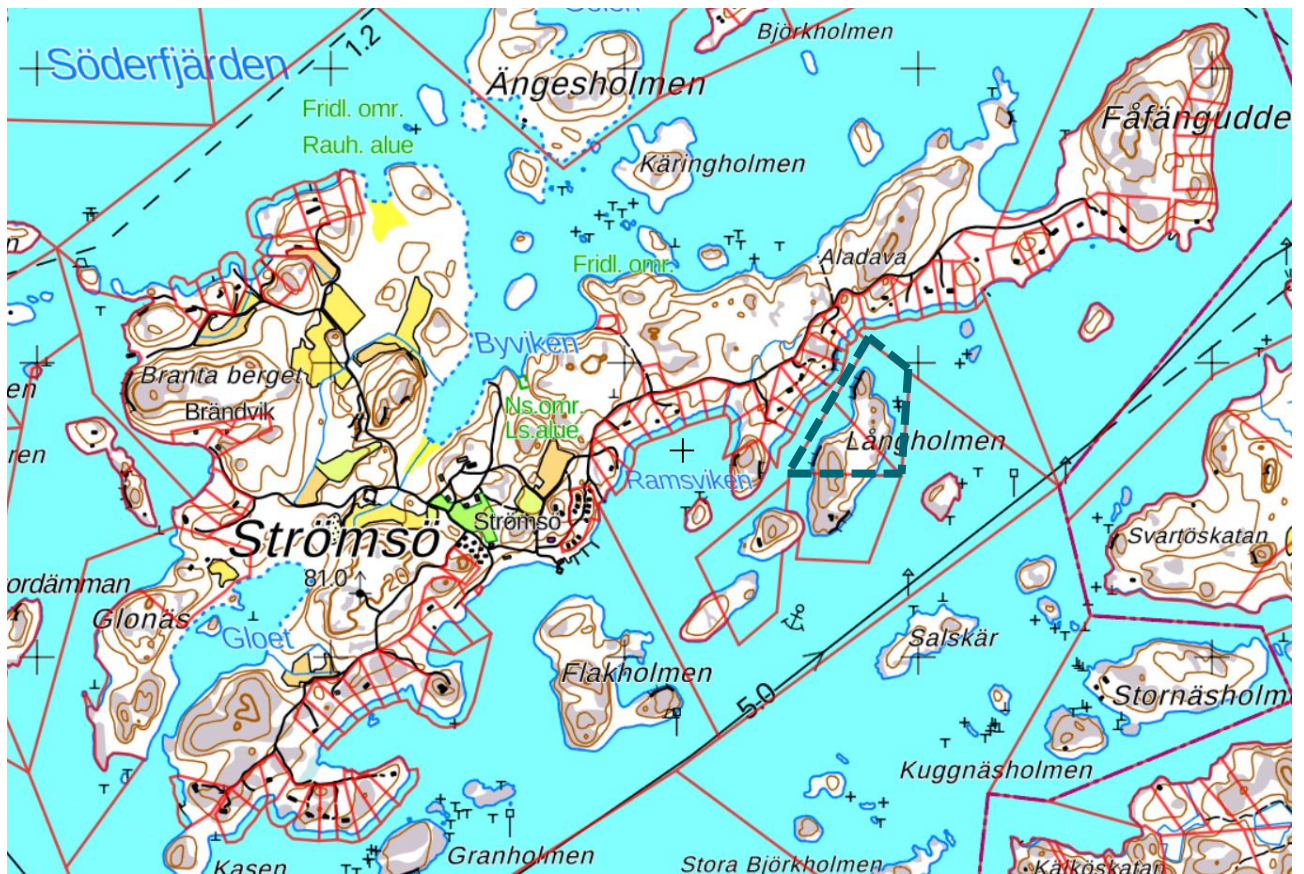
Kunta	Raasepori
Kaava-alue	Långholmen, rakennuspaikat 6a ja 6b Strömsön ranta-asemakaa- vassa
Kaavan tavoite	RA-3 alue sekä MY-alueet
Kaavoittaja	Fredrik Lindberg, Arkkitehti SAFA
Virelletulo	Kuulutus 16.12.2022
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 30.11.2022 § 178 <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 1.3.2023 § 37 <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta 21.6.2023 § 116 Kaupunginhallitus 14.8.2023 § 296 Kaupunginvaltuusto 23.9.2023 § 79



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 11,23 ha sisältäen vesialueen (maa-alue noin 5,5ha). Alue sijaitsee Långholmen-saarella, noin 500 m Strömsön pääsaaren kaakkoisrannasta, Tammissaaren itäisessä saaristossa lähellä Inkoon kunnan rajaa. Strömsö sijaitsee noin 18 km Tammissaaresta itä-kaakkoon. Kaava-alue käsittää kiinteistöt 710-482-1-133 (Långholmen) ja 710-482-1-147 (Mittholmen), jotka ovat yksityisessä omistuksessa.



Kaava-alueen sijainti kartalla. Kaava-alue on merkitty vihreällä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Strömsö, Långholmen. Kaavan tarkoituksena on siirtää osa kiinteistön 710-482-1-147 rakennusoikeudesta viereiseen kiinteistöön 710-482-1-133 ja yhdistää kaksi nykyisessä ranta-asetmakaavassa olevaa rakennuspaikkaa (RA-3/1) yhdeksi rakennuspaikaksi (RA-3). Täten rakennuspaikkojen kokonaismäärä alueella laskee yhdellä, ja nykyiset kiinteistöt yhdistetään yhdeksi kiinteistöksi, jossa on yksi rakennuspaikka. Rakennuspaikka liitetään Strömsön saaren vesi- ja viemäritekniikkaan.

1.3 Sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Sisällysluettelo	2
1.4	Luettelo kuvauksen liitteistä	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista taustamateriaaleista	3
2	TIIVISTELMÄ	3
2.1	Kaavoituksen vaiheet.....	3
2.2	Asemakaava	3
2.3	Kaavan toteuttaminen	4
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueesta	4
3.2	Suunnittelutilanne	11
4	KAAVOITUKSEN VAIHEET.....	13
4.1	Kaavoituksen tarve	13
4.2	Kaavoituksen aloitus ja tehdyt päätökset	13
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	13
4.4	Kaavamuutoksen tavoite	14
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	14
5.1	Kaavan rakenne.....	15
5.2	Kaavan vaikutukset.....	16
5.3	Ympäristöhaitat	19
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	19
6	KAAVAN TOTEUTTAMINEN	19
6.1	Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat kaavat	19
6.2	Toteuttamisen aikataulu.....	20
7	YHTEYSTIEDOT	20

1.4 Luettelo kuvauksen liitteistä

Liite 1. Kaavakartta 1:2000

Liite 2. Kaavamääräykset

Liite 3. Havainnekuva

Liite 4. Asemakaavan tilastolomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustamateriaaleista

- Strömsön ranta-asemakaava (kaavanumero 2072)
- Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaava
- Selvitys ympäristövaikutuksista (Keiron 2023).

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavoituksen vaiheet

- Aloite kaavamuutokselle on tullut alueen maanomistajalta. Kaavoituslautakunta päätti ottaa kaavamuutoksen käsittelyyn ja hyväksyi osallistumis- ja arviointisuunnitelman (OAS) 30.11.2022 § 178.
- Kaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 16.12.2022 (OAS).
- Kaavaehdotus käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 1.2.2023 § 37.
- Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä MRL 65§ ja MRL27§ mukaisesti 20.3. - 19.4.2023. Ehdotuksesta jätettiin 6 lausuntoa ja ei yhtään valitusta.
- Kaavaehdotus on käsitelty kaavoituslautakunnassa 21.6.2023 § 116.
- Kaavaehdotus on käsitelty kaupunginhallituksessa 14.8.2023 § 296.
- Kaavaehdotus on käsitelty kaupunginvaltuustossa 18.9.2023 § 79.
- Kaava on saanut lainvoiman 20.11.2023.

Kaavaehdotus on ollut asetettuna nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävilläolosta on kuulutettu kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:

<http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

2.2 Asemakaava

Ranta-asemakaavamuutoksen yhteydessä tavoitteena on yhdistää kaksi nykyistä RA-3-alueita yhdeksi RA-3-alueeksi, jolla on vain yksi rakennuspaikka ja jonka rakennusoikeus ei ylitä alkuperäisten kahden rakennuspaikan yhteenlaskettua rakennusoikeutta. Tämän muutoksen myötä alueen rakennuspaikkojen määrä siis laskee yhdellä. Samanaikaisesti rakentamattoman rantaviivan ja MY-aluevarausosuus alueella kasvaa. Nykyiset kiinteistöt ovat yksityisessä, yhden maanomistajan omistuksessa. Kaavamuutoksen tarkoitus on, että kiinteistöt yhdistetään yhdeksi kiinteistöksi. Kaavamuutoksella uuden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus määrätään olemaan 440 k-m², josta erillinen saunarakennus saa olla kooltaan enintään 40 k-m². Päärakennus määrätään olemaan enintään 340 k-m² kerrosluvulla II. Sallittu rakennusten kokonaismäärä ja rakennusten etäisyydet rannasta noudattaa Strömsön nykyistä ranta-asemakaavan periaatteita.

Rakentamisen sijoittelu kaava-alueella perustuu vireillä olevaan rakennuslupahakemukseen ja maanomistajan tavoitteisiin. Rakennuslupa on haettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti. Kiinteistönomistajan toiveena on rakennuspaikkojen vähentämisellä kahdesta yhteen hyödyntää alkuperäisen kaavan sallimaa kokonaisrakennusoikeutta

pienemmässä määrässä rakennuksia kuin nykyisen ranta-asetmakaava osoittaa. Näistä rakennuskohtaisista rakennusoikeuksista nostettaisiin tosin ainoastaan vapaa-ajan asunnon olemaan suurempi kuin mitä nykyinen kaavan sallii. Kun ranta-asetmakaavan muutos saa lainvoiman ja kiinteistöt yhdistetään, voi vapaa-ajan asuntoa näin laajentaa kaavamuutoksen mukaisesti. Vapaa-ajan asunto on suunniteltu siten, että laajennus voidaan suorittaa ilman, että volyyymi tai rakennuksen koko kasvaa.

2.3 Kaavan toteuttaminen

Toteuttamisesta vastaa alueen maanomistaja. Ranta-asetmakaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueesta

Maa-alueen koko suunnittelualueella on noin 5,5ha. Alue sijaitsee Långholmen -saarella. Långholmen on osa Strömsön aluetta, jossa on pääosin vapaa-ajan asutusta. Alue käsittää Långholmenin pohjoisosan ja rajoittuu Strömsön pääsaaren ja Långholmenin välisen salmen rantaan. Kallioinen ja metsäinen osa aluetta on tällä hetkellä luonnontilassa.

3.1.1 Maisema ja luonto

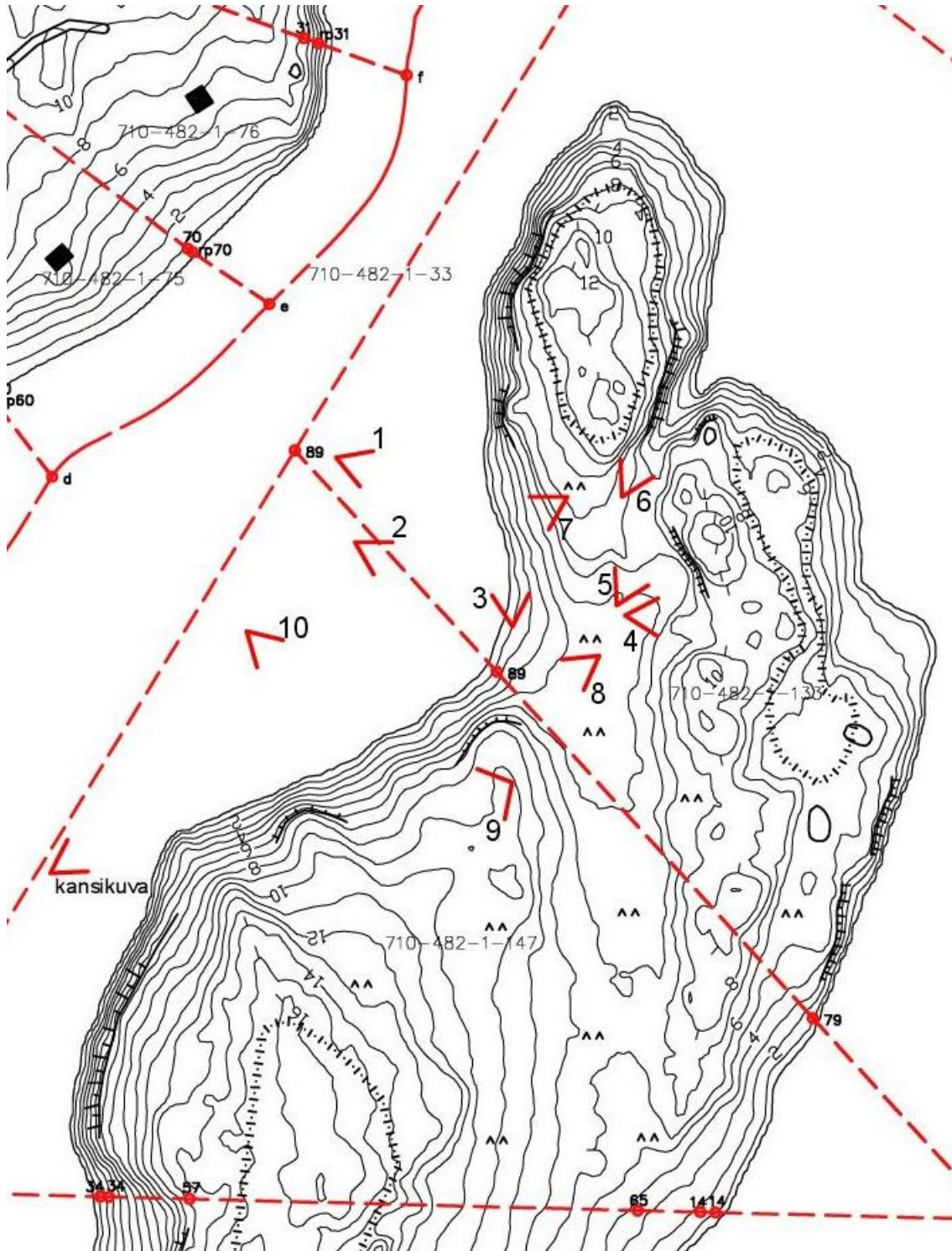
Långholmen sijaitsee Tammisaaren itäisessä saaristossa lähellä Inkoon kuntarajaa. Metsäinen saari kuuluu keskisaariston vyöhykkeelle, jossa merituulet ja aallot vaikuttavat luontoon enemmän kuin sisäsaariston suojaisilla lahdilla. Tammisaaren itäisen saariston pintavesiympäristön ekologinen tila on tyydyttävä, mikä johtuu meren rehevöitymisestä. Saari on kooltaan varsin suuri ja paikoiltaan korkea. Kallioperä koostuu mikrolevygraniitista (Keiron).

Långholmen edustaa lähialueelleen tyypillistä saaristoluontoa. Alueen puusto on melko tiivistä ja havupuuvaltaista, kallioilla havupuiden määrä on vähäisempi. Rantaviiva on osin kallioinen, osin kivikkoinen. Maanpeitekasvusto koostuu pääosin sammaleesta ja kanervasta, maaperä on alueelle tyypillinen. Alueen pohjoisosan topografiaa leimaa alanne, joka on suojassa lähes kaikista suunnista. Alanne laskeutuu kohti saaren lounaisrantaa. Alue on tällä hetkellä luonnontilassa. Rakentaminen, joka sijoitetaan yli 40m päähän rannasta, näkyy vain osittain tiiviin rantakasvillisuuden seasta.

Saaren melko kumpuilevassa maastossa on myös paikoitellen avoimia kallioisia kohtia. Kasvillisuus itse rannalla on niukkaa. Rantamaisema on ympäristölleen tyypillinen kivi- ja kallio muodostelmien ja tiiviimmän, pääosin leppäkasvillisuuden rytmittämä maisema. Kasvillisuus rannan läheisyydessä on tiivis ja metsäinen. Rannan profiili on melko jyrkkä, eikä anna edellytyksiä leveälle rantaniittykaistaleelle. Putkilokasvien ja sammaleiden lajirikkaus on niukka, mikä on tyypillistä Länsi-Uudenmaan karussa saaristoympäristössä (Keiron).

Kaavoittajan vuonna 2022 paikalla tehdyn katselmuksen perusteella voidaan todeta, ettei suunnittelualue poikkea normaalista havupuuvaltaisesta ja saaristolle tyypillisen

luonnonympäristön peruspiirteistä. Långholmen edustaa lähialueelle tyypillistä havupuiden ja osittaisten avoimien kalliopintojen luonnonympäristöä. Kaavoituksen yhteydessä on tehty erillinen arvio alueen luonnonarvoista (Keiron).



Ote pohjakartasta. Selostuksessa esitettyjen valokuvien sijainnit merkitty sinisellä.



Kuva 1



Kuva 2



Kuva 3



Kuva 4



Kuva 5



Kuva 6



Kuva 7



Kuva 8



Kuva 9



Kuva 10

3.1.2 Rakennettu ympäristö, arkeologinen perintö

Kaava-alue on rakentamaton ja tällä hetkellä luonnontilassa. Rakennuspaikka liitetään Strömsön saaren vesi- ja viemäritekniikkaan. Kaava-alueella ei ole tiedossa kiinteitä muinais-
muisto- tai muita kulttuuriperintökohteita.

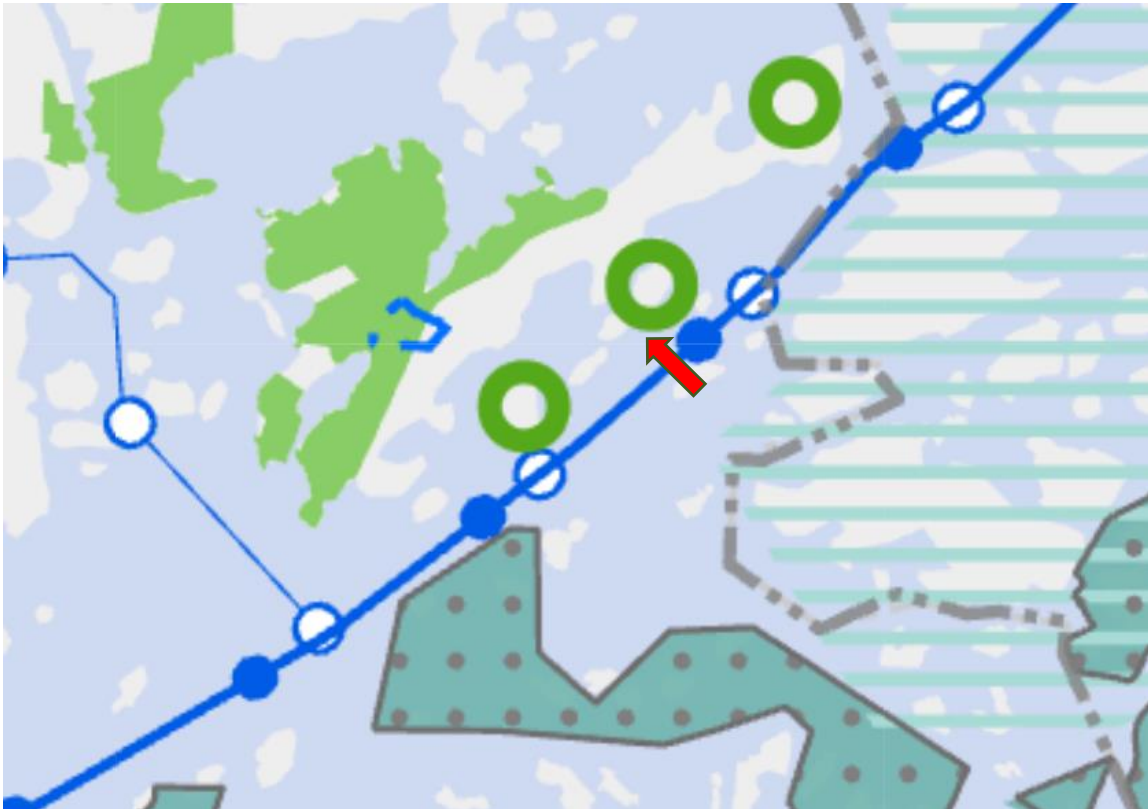
3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Nykyiset kiinteistöt ovat yhden kiinteistönomista-
jan omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

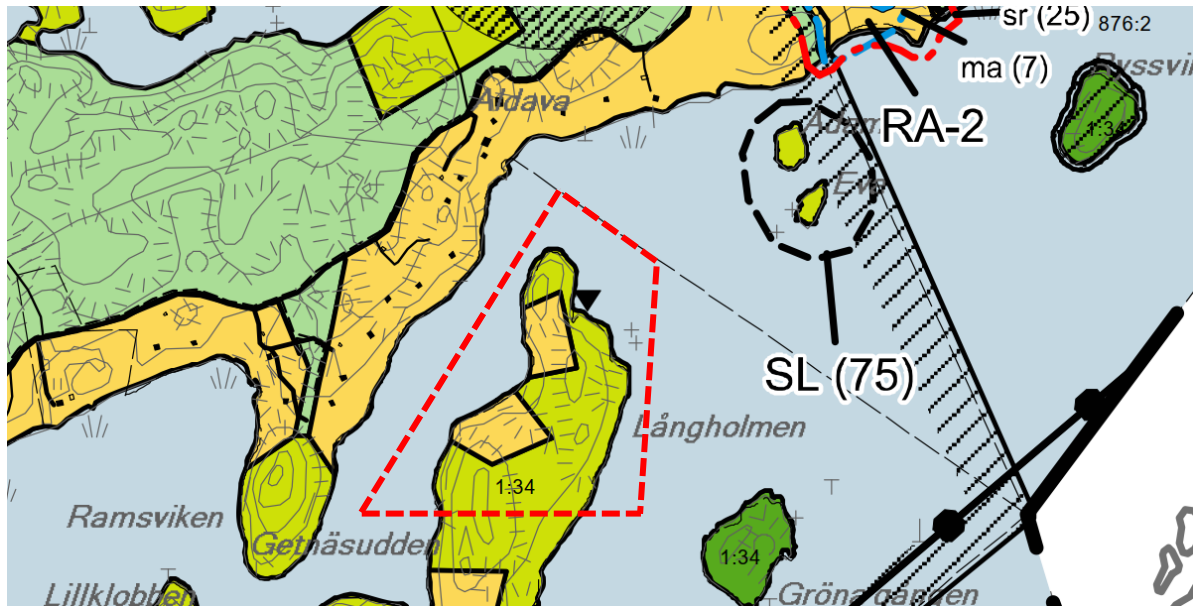
Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat ovat tulleet korkeimman hallinto-oikeuden 13.3.2023 antamien päätösten myötä lainvoimaiseksi. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kehittämissperiaatemerkinä Virkistyskäytön kohdealue. Lisäksi aluetta koskevat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen kokonaisuudesta. Långholmen merkitty punaisella nuolella.

Yleiskaava

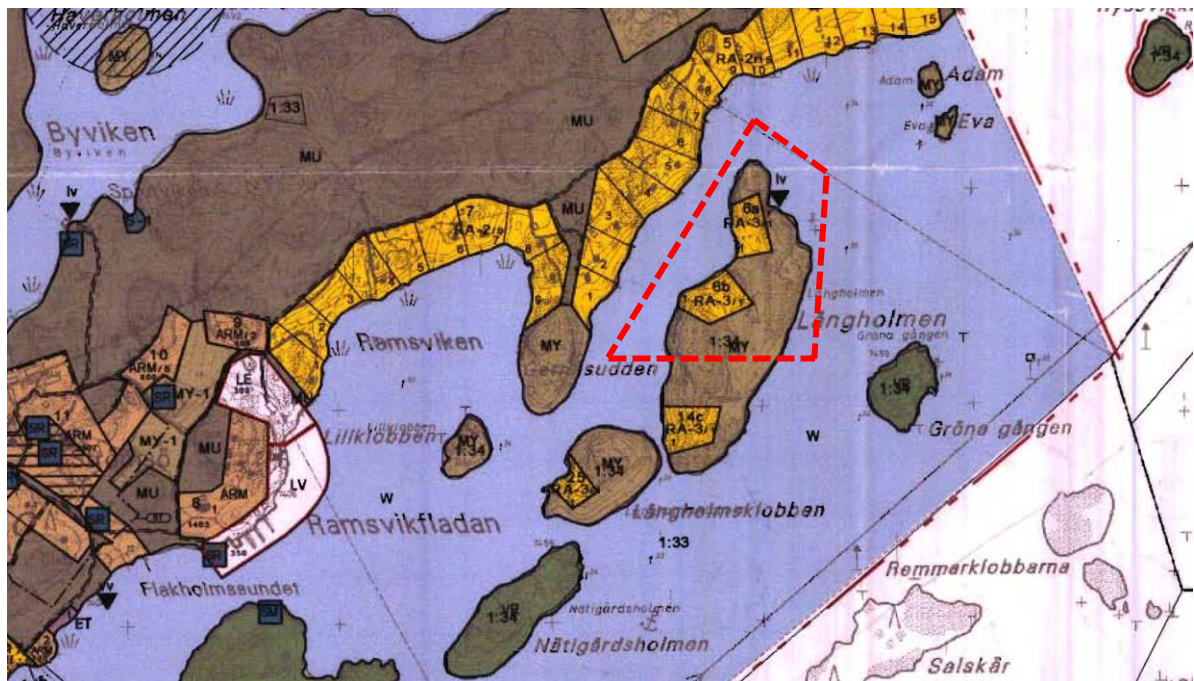
Suunnittelualue kuuluu Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavaan. Suunnittelualue sijaitsee lainvoimaisella ranta-asemakaava-alueella.



Ote Tammisaaren itäisen saariston ranta-asetakaavasta. Suunnittelualue on merkitty punaisella.

Asemakaava

Suunnittelualue kuuluu Strömsön ranta-asetakaavaan. Alueella sijaitsee kaksi RA-3-alueita (6a ja 6b) sekä näiden välissä osa MY-alueita. Alueen koillisosassa on lv-varaus.



Ote Strömsön asemakaavasta Suunnittelualue merkitty punaisella.

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

4 KAAVOITUKSEN VAIHEET

4.1 Kaavoituksen tarve

Tarve kaavamuutokseen on esitetty alueen maanomistajan taholta.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutokseen on tehnyt suunnittelualueen maanomistaja. Kaavoituslautakunta on ottanut kaavamuutoksen käsittelyyn, OAS hyväksytty 30.11.2022 §178.

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 16.12.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Maankäyttö- ja rakennuslain 62§ mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, käsittäen ainakin seuraavat:

Alueelliset viranomaistahot

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaistahot

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta

Muut tahot

- Raaseporin Luonto r.y.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos on kuulutettu julkisesti nähtävillä 16.12.2022.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä MRL 65§ ja MRA 27§ mukaisesti 20.3.-19.4.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta jätettiin 6 lausuntoa ja ei yhtään muistutusta.

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

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavamuutoksen yhteydessä ei järjestetä viranomaisyhteistyötä. Kaavoituksen aikana on järjestetty työneuvotteluita kaavoituksen edustajan (Raaseporin kaupunki) ja kaavoittajan välillä.

4.4 Kaavamuutoksen tavoite

Kaavamuutoksen tavoitteena on sallia suuremman vapaa-ajan asunnon ja siihen kuuluvan talousrakennuksen sekä erillisen sauna- ja talousrakennuksen rakentaminen maanomistajan toiveen mukaisesti. Rakennuksille on haettu rakennuslupa. Rakennuslupa vapaa-ajan asunnolle on haettu nykyisen asemakaavan mukaisesti. Kyseinen rakennus on sijoitettu maastoon siten, että kaavamuutoksen saatua lainvoiman rakennusta voidaan laajentaa ilman, että sen volyyymi, ulkomitat tai koko muuttuu.

Lisäksi kaavamuutoksen tavoitteena on vähentää rakentamisen vaikutuksia rantamaisemaan keskittämällä rakentaminen pienempään määrään rakennuksia suhteessa siihen mitä alkuperäinen kaava sallii.

Kaavamuutos noudattaa muilta osin alkuperäisen ranta-asemakaavan asettamia tavoitteita.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Ranta-asemakaavamuutoksen yhteydessä kaksi nykyistä vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa (RA-3) yhdistetään yhdeksi RA-3 alueeksi, jossa on vain yksi rakennuspaikka ja jonka rakennusoikeus ei ylitä alkuperäisten kahden rakennuspaikan yhteenlaskettua rakennusoikeutta.

Kaavassa rakentaminen jaetaan kahdelle rakennusalalle. Suuremmalle rakennusalalle saa rakentaa enintään 340 k-m² kokoisen vapaa-ajanasunnon sekä siihen kuuluvan talousrakennuksen, enintään 30 k-m². Vapaa-ajan asunnon sallittu kerrosmäärä on II. Rakennusalalla on maanalaisen tilan merkintä (ma) vireillä olevan rakennuslupahakemuksen mukaisesti. Toiselle rakennusalueelle saa sijoittaa saunarakennuksen, kooltaan enintään 40 k-m² sekä talousrakennuksen enintään 30 k-m². Sallittu kerrosmäärä tällä rakennusalueella on I. Rakennusalueiden rajojen etäisyys rannasta noudattaa Strömsön ranta-asemakaavassa esitettyjä periaatteita. RA-alueilla on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Rakentamisen sijoittelu kaava-alueelle perustuu vireillä olevaan rakennuslupahakemukseen, joka on haettu nykyisen ranta-asemakaavan mukaisesti. Kaavamuutoksen myötä vapaa-ajan asuntoa voidaan laajentaa ja kiinteistöt yhdistetään yhdeksi rakennuspaikaksi. Vapaa-ajan asunto on suunniteltu siten, että laajentaminen voidaan toteuttaa ilman, että rakennuksen volyymi tai ulkomitat muuttuvat.

Kaavassa osoitetaan kaksi aluetta laitureille. Pienempi laituri saadaan sijoittaa laiturin rakennuspaikalle (lv) alueen läntiselle rannalle, johon saunarakennuksen rakennuspaikka on sijoitettu. Toinen LV -alue on varattu laitureille, joka palvelee vapaa-ajan asuntoa. Kyseinen LV-alue on sijoitettu alueen koillisrantaan.

Kaavamuutoksen myötä rakentamattoman rantaviivan ja MY-aluevarauksen osuudet kasvavat alueella suhteessa nykyiseen kaavatilanteeseen. MY-alueella kiinnitetään erityistä huomiota rantamaiseman arvoihin. Alueella on voimassa MRL128§ mukainen toimenpiderajoitus.

5.1 Kaavan rakenne

Kaava sisältää seuraavat aluevaraukset: RA-3, LV, MY ja W. Kaava-alueen koko on 11,23 ha (maa-alue n. 5,5 ha). Kaavamuutoksen eri alueiden koot ovat seuraavat:

Kaavamerkintä	alkuperäinen	kaavamuutos
RA-3	1,46 ha	1,33 ha
MY	4,1 ha	4,22 ha
LV	kolmiomerkintä	0,08 ha
W	5,67 ha	5,60 ha

Kaavamuutoksen myötä rakentamattoman rantaviivan osuus kasvaa alueella noin 80m.

5.1.1 Mitoitus

Kaavamuutoksen myötä kaava-alueen rakennuspaikkojen määrä laskee kahdesta yhteen ja rakentamiselle varattujen alueiden määrä vähenee. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden vapaa-ajan asunnon ja talousrakennukset, yhteensä 440 k-m², joista erillinen saunarakennus saa olla kooltaan korkeintaan 40 k-m². Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle

kaavassa esitetyille rakennusalueille. Rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus ei ylitä alkuperäisten rakennuspaikkojen yhteenlaskettua rakennusoikeutta.

5.2 Kaavan vaikutukset

Kaavan mukainen rakentaminen ei eroa merkittävästä alkuperäisen kaavan sallimasta rakentamisesta. Verrattuna alkuperäiseen kaavaan, kaavamuutoksen myötä alueen kokonaisrakennusoikeuden jakautuminen muuttuu niin, että rakennusoikeus kohdistetaan pienempään määrään rakennuksia. Rakennuspaikkojen määrä laskee kahdesta yhteen, samalla kun rakentamisen vaikutukset maisemaan ja luontoon vähenevät. Alueen MY-varaus ja rakentamattoman rantaviivan osuus kasvaa.

Vireillä olevan rakennuslupahakemuksen ja maaomistajan tavoitteiden mukaisesti päärakennus sijoitetaan lähelle yksi kiinteistön 1:133 korkeampia kohtia. Kaavamuutoksen mukaan rakennusta voidaan laajentaa 340 k-m²:een ja toteuttaa kaksikerroksisena. Päärakennuksen kohdalla saaren leveys on 110-120 metriä. Tästä johtuen rakennuksen ja rantaviivan (itäisen ja läntisen rannan) etäisyys olisi hieman yli 40 metriä, joka suuren rakennusmassan vuoksi voi osoittautua suhteellisen lyhyeksi. Rakennuksen koko vaikuttaa jonkin verran maisemaan. Sen sijoitus noudattaa alkuperäistä kaavaa. Rakennus on suunniteltu siten, että sen laajenus nykyisestä ratkaisusta ei suurena rakennuksen volyymia tai ulkomittoja. Esitetty laajenus ei muuta rakennuksen luonnetta muilta osin kuin julkisivun alaosaan toteutettavilla lasipinnoilla. Kaavan mukaan suurten lasipintojen tulee olla matalaheijasteisia.

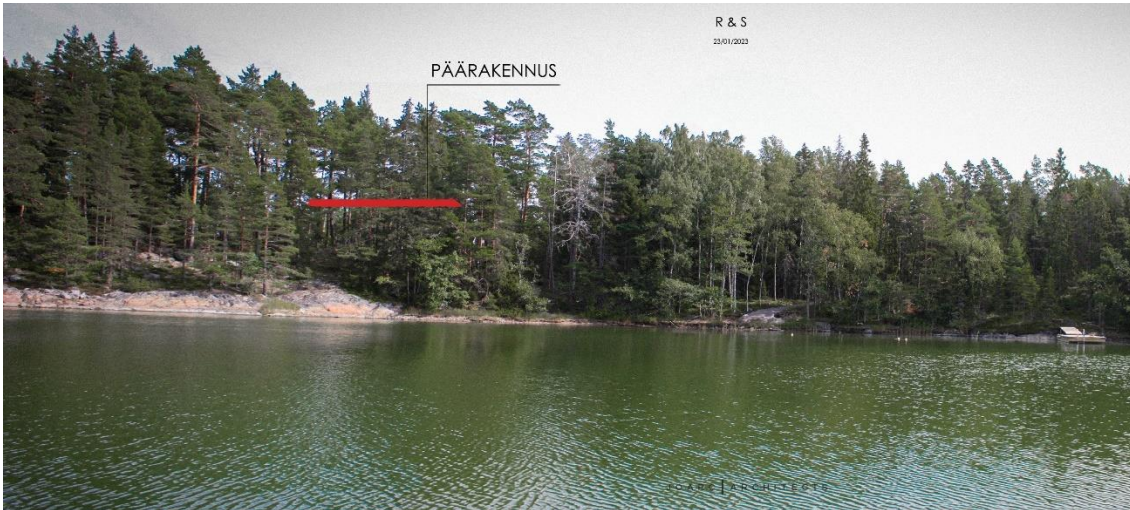
5.2.1 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutos noudattaa alkuperäisessä kaavassa esitettyjä periaatteita. Kaavamuutos tiivistää alueen rakentamisen pienempään määrään rakennuksia. Alkuperäinen kaava sisälsi kaksi erillistä vapaa-ajan asuntoa saunoineen ja talousrakennuksineen, ja rakentaminen leviittyi laajemmalle alueelle rantaviivaa. Kaavamuutoksen ja haetun rakennusluvan myötä rakentamisen vaikutus rajoittuu käytännössä kahteen tai kolmeen rakennukseen.

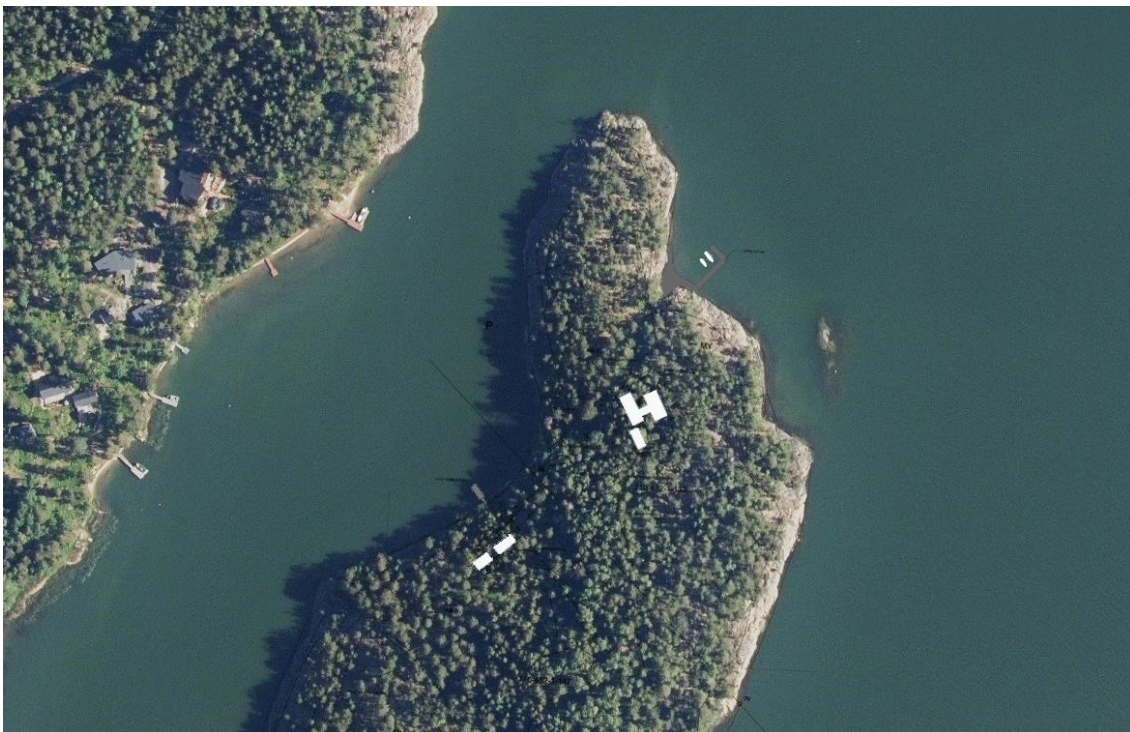
Vapaa-ajan asunnon sijoitus noudattaa nykyistä ranta-asemakaavaa ja ottaa huomioon vallitsevan topografian. Vapaa-ajan asunto on sijoitettu alueella sijaitsevan notkelman itäreunaan. Etäisyssäädökset huomioiden, notko on rakennuksen luonnollisin sijoituspaikka. Rakennuksen sijoittaminen keskelle notkoa aiheuttaisi ongelmia sekä rantaetäisyyksien että pintavesien käsittelyn kanssa notkon itäisen reunaan suuntaan. Tämän vuoksi rakennus on sijoitettu notkon reunan kohdalla, jolloin rakennus myös saa valoa sekä idästä että lännestä. Idän suuntaan rakennus näyttää hieman ylempänä rannasta sijaitsevalta yksikerroksiselta rakennukselta ja häviää rantamaisemaan metsäkasvillisuuden ansiosta. Lännen ja luonaan suuntaan rakennus häviää osin notkelman vastakkaisen reunan ja rantakasvillisuuden ansiosta. Rakennus on suunniteltu yhteen tasoon ja nostettu siten, että rakennuksen alle muodostuu luonnonkivimuuri. Muurin tasoon sijoitetaan talousrakennusosa ja kaavamuutoksen myötä lisäksi vapaa-ajan asuntoon yhdistyviä tiloja.

Saunarakennus talousrakennuksineen on sijoitettu saaren länsirannalle, jossa metsä ja rantakasvillisuus on tiheää. Saunarakennus katetaan viherkatolla. Saunarakennuksen taakse rakennetaan tenniskenttä. Kenttä on sijoitettu siten, että se ei näy rantamaisemassa.

LV-alueen venesatama, alueen pohjoisessa osassa, noudattaa alkuperäisen kaavan periaatteita ja LV-varauksia.



Näkymä rannasta. Vapaa-ajan asunnon likimääräinen kattokorkeus merkitty punaisella.



Ilmakuva. Rakennusten paikat merkitty valkoisella.



Suunniteltu, rakennusluvalla haettu vapaa-ajan asunto.



Julkisivu länteen nykyisen rakennusluvan mukaan.



Julkisivu länteen laajennuksen jälkeen (340 k-m²).



5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisen vaikutus luontoon ja luonnonympäristöön kaavamuutoksen yhteydessä on suhteellisen pieni. Kaavamuutoksessa ei osoiteta nykyisestä kaavasta poikkeavia paikkoja rakentamiselle. Koska rakennusten määrä laskee, vähenee myös rasitus rakennusten välittömässä läheisyydessä. Paikoitellen karun luonnon kuluminen vähenee, sillä esimerkiksi kulureittejä eri rakennusten välillä tarvitaan vähemmän. Rakentaminen sopeutetaan maastoon siten, että vältetään rakennusten lähiympäristön tarpeetonta rasitusta. Metsän luonnontila pysyy muuttumattomana pois lukien rakentamisen paikoilla.

Kaavoituksen yhteydessä on tehty erillinen arviointi kaavoitusalueen luonnonarvoista ja kaavamuutoksen vaikutuksista ympäristöön (Keiron). Arvioinnin suositusten mukaan alueen luontotyyppi ja kasvillisuus ovat hyvin yleisiä, eikä niitä kaavamuutosta varten tarvitse kovin yksityiskohtaisesti inventoida. Arviossa todettiin myös, että kaavamuutoksessa esitetyn rakentamisen vaikutukset ympäristöön ovat suhteellisen samat kuin aiemman kaavan mahdolliset vaikutukset. Kaavamuutos voi olla luonnonarvojen kannalta jopa positiivinen, koska rakennuspaikkojen määrä vähenee ja pihalualueille vaaditaan vähemmän tilaa (Keiron).

Saarella pesii todennäköisesti joitakin tavallisia metsälintuja, kuten peippo ja hippiäinen, mutta mahdollisesti myös merilintuja, kuten koskelo, telkkä ja haahka. Saarelta on laji.fi-portaalissa dokumentoitu vain yksi lintuhavainto, joka koski isokoskeloa (laji.fi 2023). Ympäristöarvioinnissa todettiin, että kaavamuutos ei aiheuta suuria muutoksia lintujen elinolojen suhteen. Vaikutukset voivat lähinnä olla positiivisia, sillä rakennukset ja oleskelualueen keskittyvät yhteen rakennuspaikkaan (Keiron).

5.2.3 Muut vaikutukset

Kaavamuutoksella ei ole muita vaikutuksia. Rakennukset liitetään Strömsön vesi- ja viemäritekniikkaan.

5.3 Ympäristöhaitat

Kaava ei sisällä ympäristöhaittoja.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kts. Liite 1, asemakaavakartta ja määräykset.

6 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat kaavat

Kaavan määräysten ohella rakentaminen tapahtuu lain ja soveltuvin osin Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

6.2 Toteuttamisen aikataulu

Kaava voidaan toteuttaa, kun se on saanut lainvoiman ja kiinteistöt on yhdistetty.

7 YHTEYSTIEDOT

Johtava kaavoitusinsinööri Niclas Skog
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3840
etunimi.sukunimi(at)raasepori.fi

Kaavakonsultti:

Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
050 59090937
fl@arkitekturum.fi
Arkitekturum Oy
Freesenkatu3 A6, 00100 Helsinki

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

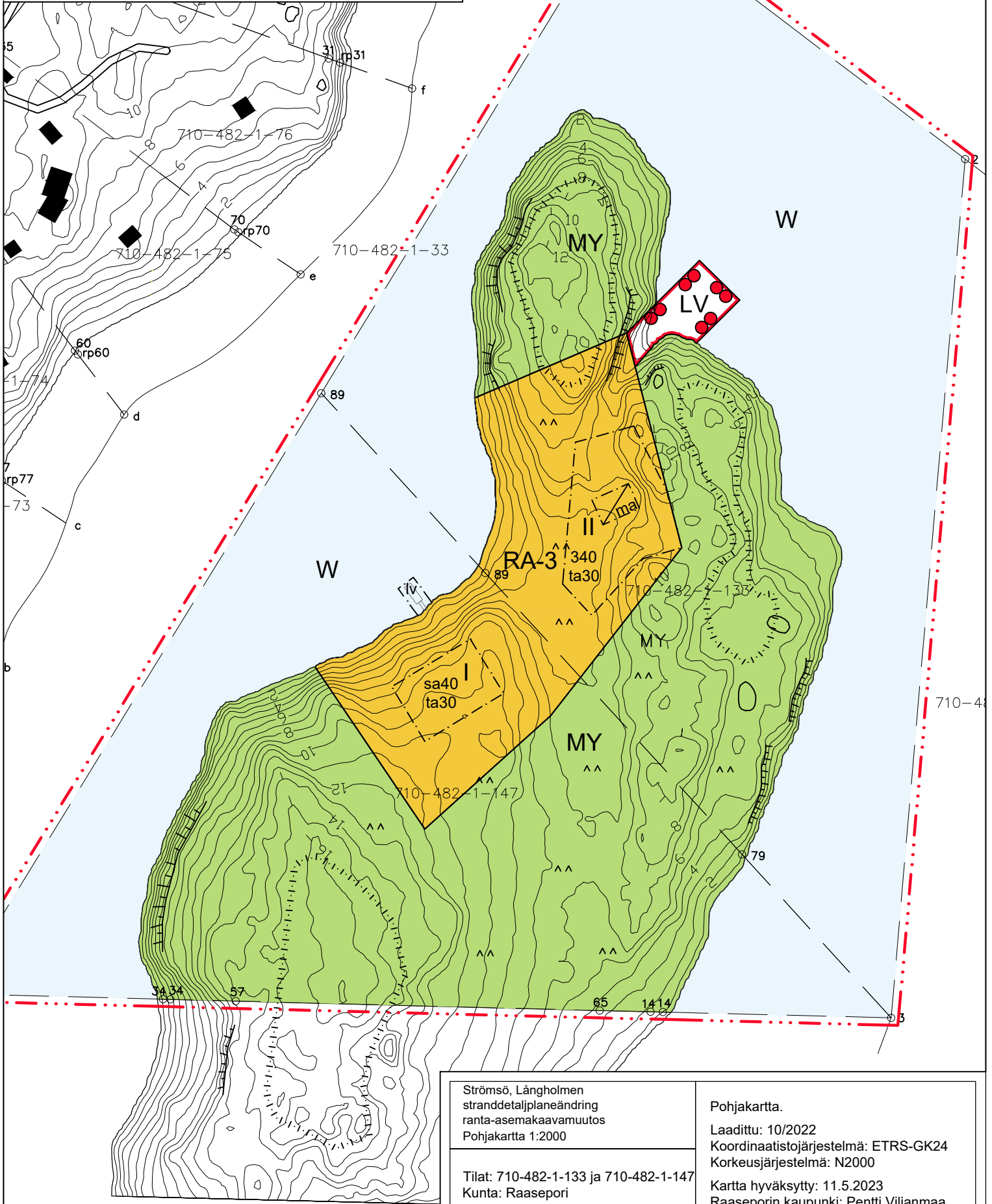
Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi

**Strömsö, Långholmen
stranddetaljplaneändring/
ranta-asetakaavamuutos**

Planförslag 1:2000 / Kaavaehdotus 1:2000
Ritningsnummer / Piirustusnumero 14-23

Bilaga 1 / Liite 1

15.5.2023



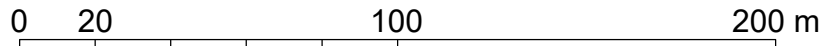
Strömsö, Långholmen
stranddetaljplaneändring
ranta-asetakaavamuutos
Pohjakartta 1:2000

Tilat: 710-482-1-133 ja 710-482-1-147
Kunta: Raaseperi
Långholmen
Lääni: Etelä-Suomi

Pohjakartta.

Laadittu: 10/2022
Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä: N2000

Kartta hyväksytty: 11.5.2023
Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,
kaupungingeodeetti



RASEBORGS STAD
Strömsö, Långholmen
STRANDETALJPLANEÄNDRING

Stranddetaljplanen gäller fastigheterna 710-482-1-133 och -1-147.

Med stranddetaljplanen bildas ett kvartersområde för fritidsboende samt därtill kringliggande jord- och skogsbruksområden och vattenområde.

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Linje 3 meter utanför planeområdet



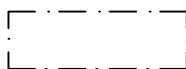
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns



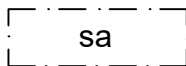
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

Byggnadsyta



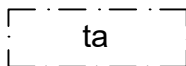
Rakennusala

Byggnadsyta, där det kan uppföras en bastu



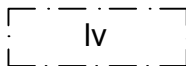
Rakennusala, jolle voidaan rakentaa saunan

Byggnadsyta, där det kan uppföras ekonomibyggnad



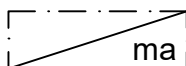
Rakennusala, jolle voi rakentaa talousrakennus

Byggnadsyta, där det kan uppföras brygga



Rakennusala, jolle saa rakentaa laiturin

Underjordiskt utrymme



Maanalainen tila

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta

340

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Våningsantal

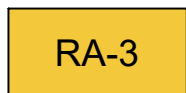
||

Kerrosluku

Den romerska siffran anger det största tillåtna våningsantalet på byggnader eller delar av de.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun kerrosluvun.

Kvartersområde för fritidsbostäder



Loma-asuntojen korttelialue

På byggnadsplatsen får uppföras en fritidsbyggnad på högst 340 v-m², ekonomibyggnader sammanlagt högst 60 v-m² samt en bastubyggnad på högst 40 v-m². Byggnaderna skall placeras i byggnadsytan.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen enintään 340 k-m², talousrakennuksia yhteensä enintään 60 k-m² sekä yhden saunarakennuksen enintään 40 k-m². Rakennukset on sijoitettava rakennusalaan.

Jord- och skogsbruksdominerat område som har miljövärden



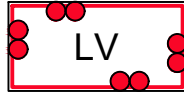
Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja

På området skall fästas speciell uppmärksamhet vid kultur- och strandlandskapets värden. På området gäller åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuuri- ja rantamaiseman arvoihin. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Båthamn

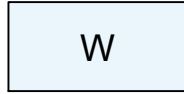
På området får uppföras brygga för privat bruk.



Venesatama

Alueelle saa rakentaa laiturin yksityiseen käyttöön.

Vattenområde



Vesialue

Allmänna bestämmelser

Miniavståndet mellan byggnaderna och strandlinjen vid medelvattenstånd är:

- Fritidsbostad 40m
- Övriga byggnader 20m

Nybyggandet bör anpassas till terrängen, naturlandskapet och kulturlandskapet. Byggnader och konstruktioner bör placeras på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet.

Fasadernas och vattentakens färgsättning och material bör vara dämpad och anpassad till landskapet. I stora glasytor bör användas lågreflekterande glas. På byggplatsen bör man följa ett enhetligt byggnadssätt. Brygga skall till storlek och placering passa in i strandlandskapet. Åtgärdsstillstånd skall ansökas för brygga som är större än 24m².

Lägsta konstruktionsnivå för byggande bör vara minst +3,0 m (N2000). Lägsta konstruktionsnivå betyder den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras.

Byggandet av vattentoalett inom RA områden är förbjudet. Byggandet av vattentoalett inom RA områden är tillåtet endast om fastigheten kan anslutas till ett sådant fungerande vattentjänstnät som är i enlighet med kommunens utvecklingsplanering uppförd enligt lagen om vattentjänster. Hanteringen av gråavloppsvatten bör behandlas så långt från stranden och ovanför översvämningensrisknivån att avloppsvattnet inte kommer åt att blandas med saltvatten. På byggplatserna bör hushållsvatten av god kvalitet finnas tillräckligt att tillgå.

Utöver den angivna byggnadsrätten får mindre konstruktioner som betjänar fritidsboende byggas inom RA-området, totalt högst 4 st. Konstruktionernas totala yta får vara högst 100 m². Konstruktioner så som skjul, lusthus och lekstuga skall vara under 15 v-m². Mindre konstruktioner som behövs för kommunalteknik får byggas utanför byggplatsen i närheten av byggnadskvarteret. Konstruktionerna skall anpassas till landskapet.

På RA område gäller åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §. Inom RA-område bör befintlig vegetation och befintligt trädbestånd utanför byggnadsytorna i huvudsak bevaras i naturtillstånd.

Sophantering bör ordnas enligt kommunens krav på sophantering.

Yleiset määräykset

Uudisrakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta ovat:

- Loma-asunto 40m
- Muut rakennukset 20m

Uudisrakentamisen on sopeuduttava maasto-olosuhteisiin, luonnonmaisemaan ja kulttuuriympäristöön. Rakennukset ja rakenteet pitää sijoittaa rakennus- paikalle siten, etteivät olennaisesti muuta luonnon- maisemaa.

Julkisivujen ja vesikattojen väritys ja materiaalit tulee olla hillitty ja maisemaan soveltuva. Isoissa lasipinnoissa on käytettävä matalaheijasteista lasia. Rakennuspaikalla tulee noudattaa pihapiireittäin yhtenäistä rakentamis- tapaa. Laiturin pitää kokonsa ja sijoituksensa puolesta sopia rantamaastoon. Yli 24m² suuruiseen laituriin on haettava toimenpidelupa.

Rakentamisessa alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään +3,0 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

Vesikäymälän rakentaminen RA-alueilla on kielletty. Vesikäymälän rakentaminen RA-alueilla on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on kunnan vesihuoltolain mukaisen kehittämissuunnittelun mukainen. Harmaat jätevedet on käsiteltävä niin kaukana rannasta ja tulvariskikorkeuden yläpuolella, etteivät jätevedet pääse sekoittumaan meriveteen. Rakennuspaikoilla tulee olla saatavilla riittävästi hyvänlaatuista talousvettä.

Annetun rakennusoikeuden lisäksi saa vapaa-ajan asuntoa palvelevia pienempiä rakennelmia rakentaa RA-alueelle, yhteensä enintään 4 kpl. Rakennelmien kokonaisala saa olla enintään 100m². Rakennelmat kuten vajat, huvimajat ja leikkimökit on oltava alle 15 k-m². Rakennuspaikkojen ulkopuolelle, rakennuskorttelien läheisyyteen saa rakentaa kunnallistekniikan edellyttämiä vähäisiä rakennelmia. Rakennelmat on sovitettava masiemaan.


RA-korttelialueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. RA-korttelialueilla tulee oleva kasvillisuus ja puusto rakennusalojen ulkopuolella pääsoin säilyttää luonnontilassa.

Jätehuolto tulee järjestää kunnan jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla.

Härmed intygar jag att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut ____/____20__, __ i protokollet
Täten todistan että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan ____/____20__, __ tekemän päätöksen mukainen

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteer

Thomas Flemmich

Behandling/ Käsittely	Ritn.nr./ Piir.no.	Datum / Päivämäärä		
Laga kraft / Lainvoimainen	14-23	20.11.2023		
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus	14-23	18.9.2023		
STDS, förslag / KH, ehdotus	14-23	14.8.2023		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	14-23	21.6.2023		
Offentligt framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	7-23b	20.3.-19.4.2023		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	7-23	1.3.2023		
Kungörelse PDB / Kuulutus OAS		16.12.2022		
PLANLN, PDB och utkast / KAAVLTK, OAS ja luonnos		30.11.2022		
 RASEBORG RAASEPORI	Strömsö, Långholmen stranddetaljplaneändring / FÖRSLAG ranta-aasemakaavamuutos / EHDOTUS	PLANKARTA 1:2000 KAAVAKARTTA 1:2000		
Konsult/Konsultti Arkitekturum Oy Fredrik Lindberg	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti Johanna Backas	Daterad/Päivätty 15.5.2023		
Beredare/Valmistelija NS	Arkiveringsnr./Arkistointino.	Diarienummer/Diarionumero	Planebeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnr./Piirustusno.
Ritad av/Piirtänyt FL		RGB/802/ 10.02.10.01/2022	7816	14-23

Strömsö, Långholmen
stranddetailplaneändring/
ranta-asemakaavamuutos

Bilaga 3 / Liite 3

Illustration 1:2000/ Havainnekuva 1:2000 15.5.2023



Strömsö, Långholmen
stranddetailplaneändring
ranta-asemakaavamuutos
Pohjakartta 1:2000

Tilat: 710-482-1-133 ja 710-482-1-147
Kunta: Raasepori
Långholmen
Läni: Etelä-Suomi

Pohjakartta.

Laadittu: 10/2022
Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä: N2000

Kartta hyväksytty: 11.5.2023
Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,
kaupungingeodeetti



0 20 100 200 m

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	14.11.2023
Kaavan nimi	Strömsö, Långholmen. Ranta-asetu		
Hyväksymispvm	18.09.2023	Ehdotuspvm	13.02.2023
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	16.12.2022
Hyväksymispykälä	79	Kunnan kaavatunnus	7816
Generoitu kaavatunnus	710V180923A79		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,2300	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	11,2300

Ranta-asetu	Rantaviivan pituus [km]	0,89
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	1 Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	1 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	11,2300	100,0	440	0,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,3300	11,8	440	0,03	-0,1300	0
L yhteensä	0,0800	0,7	0		0,0800	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,2200	37,6	0		0,1200	0
W yhteensä	5,6000	49,9	0		-0,0700	0

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	11,2300	100,0	440	0,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,3300	11,8	440	0,03	-0,1300	0
RA-3	1,3300	100,0	440	0,03	-0,1300	0
L yhteensä	0,0800	0,7	0		0,0800	0
LV	0,0800	100,0	0		0,0800	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,2200	37,6	0		0,1200	0
MY	4,2200	100,0	0		0,1200	0
W yhteensä	5,6000	49,9	0		-0,0700	0
W	5,6000	100,0	0		-0,0700	0