



RASEBORG
RAASEPORI

9.10.2023

RANTA-ASEMAKAAVA



Kaavan nimi: **Trollshovdaviken, Stornäset.**

Kaavatunnus: **7002**

Koskee kaavakart-
taa: **PIIRUSTUSNUMERO 24-23**

Dokumentin laji: **Kaavaehdotuksen selostus**

Asemakaavan tunnistetiedot

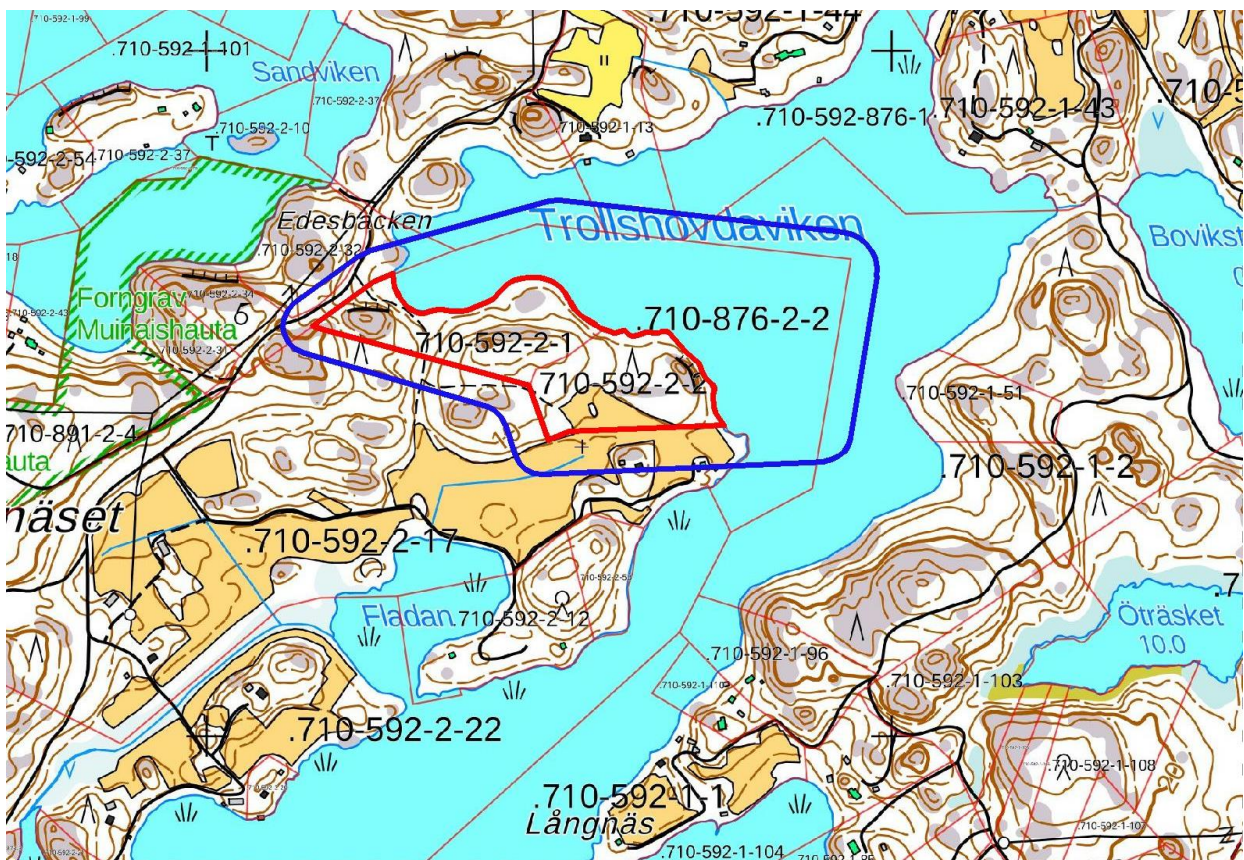
Kunta	Raasepori
Kaava-alue	Trollshovda, Stornäset, kiinteistöt 2:1 ja 2:2
Kaavan tavoite	RA- sekä MY-alueet
Kaavoittaja	Fredrik Lindberg, Arkkitehti SAFA
Virelletulo	Kuulutus 17.4.2023
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 29.3.2023 § 55 <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 25.10.2023 § XX <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xx23 § xx Kaupunginhallitus xx.xx.xx23 § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.xx23 § xx



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Stornäsetillä Länsi-Uudellamaalla Trollshovdassa, noin 18 km Tenholan kirkonkylästä ja Bromarvin pohjoispuolella lähellä Varsinais-Suomen rajaa. Suunnittelualueen koko on noin 6,66 ha. Alueella on kaksi kiinteistöä (710-592-2-1 ja 710-592-2-2). Alue koostuu pääosin metsäalueista. Alue yhdistyy pohjoiseen ja itään Trollshovdavieneen. Etelässä alue vierustaa muutamaa pientä peltoaluetta. Ajo alueelle tapahtuu alueen länsipuolelta Stornäsintielle, joka johtaa Trollshovdantielle (11029).



Kaava-alueen sijainti kartalla. Kaava-alue on merkitty punaisella ja vaikutusalue sinisellä viivalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Trollshovdaviken, Stornäset. Kaavan tarkoituksena on muodostaa kiinteistöille 710-592-2-1 ja 710-592-2-2 yksi loma-asutuksen rakennuspaikka (RA) per kiinteistö. Samalla muodostetaan kaavalla MY-aluetta ja huomioidaan alueella olevat pähkinäpensaiden luontotyypit asianmukaisin kaavamerkinnöin (SL ja luo).

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.....	3
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueesta	4
3.2	Suunnittelutilanne	11
4	KAAVOITUKSEN VAIHEET	12
4.1	Kaavoituksen tarve	12
4.2	Kaavoituksen aloitus ja tehdyt päätökset	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.4	Kaavamuutoksen tavoite	13
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	13
5.1	Kaavan rakenne.....	14
5.2	Kaavan vaikutukset.....	14
5.3	Ympäristöhaitat	17
5.4	Kaavamerkinnot ja määräykset	17
6	KAAVAN TOTEUTTAMINEN	17
6.1	Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat kaavat	17
6.2	Toteuttamisen aikataulu.....	17
7	YHTEYSTIEDOT	18

1.4 Luettelo kuvauksen liitteistä

- Liite 1. Kaavakartta 1:4000
- Liite 2. Kaavamääräykset
- Liite 3. Havainnekuva
- Liite 4. Asemakaavan tilastolomake

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustamateriaaleista

- Raaseporin ympäristönsuojelumääräykset 2021
- Havsmanualen, Raasepori
- Tenholan rantakaavainventointi (Tammisaaren museo, Jouni Taivainen 2008)
- Arvokkaiden luontokohteiden inventointi (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) 29.3.2023 § 55.
- Kaavamuutoksen vireilletulosta kuulutettiin 17.4.2023 (OAS).
- OAS ja kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 17.4. – 17.5.2023.
- Kaavaehdotus käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 25.10.2023 § XX.
- Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä MRL 65§ ja MRL27§ mukaisesti xx.xx. - xx.xx.2023. Ehdotuksesta jätettiin X lausuntoa ja X valitusta.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:

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

2.2 Asemakaava

Alueella ei ole nykyisellään asemakaavaa. Alueelle on v. 2021 haettu poikkeusmenettelyllä kaksi loma-asutuksen rakennuspaikkaa. Ranta-asemakaavoituksen yhteydessä tavoitteena on muodostaa kaksi RA-aluetta, joilla kummallakin on yksi rakennuspaikka yhdelle 1-kerroksiselle loma-asunnolle, yhdelle sivuloma-asunnolle, yhdelle saunalle ja yhdelle talousrakennukselle. Nykyiset kiinteistöt ovat yksityisessä omistuksessa. Ranta-asemakaavan muut maa-alueet ovat MY- ja SL-aluetta.

2.3 Kaavan toteuttaminen

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

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueesta

Maa-alueen koko suunnittelualueella koko on noin 6,66 ha. Alueella on kaksi kiinteistöä (-592-2-1 ja -592-2-2). Kaava-alueella ei ole rakennuskantaa ennestään. Alue koostuu pääosin metsäalueista. Alue yhdistyy pohjoiseen ja itään Trollshovdavikeniin. Etelässä alue rajautuu pienen peltoalueeseen.

3.1.1 Maisema ja luonto

Alueella on suoritettu toukokuun lopulla 2023 tärkeiden luontotyyppien inventointi (Keiron Oy). Kaava-alue on rakentamatonta metsäaluetta, johon kuuluu myös niityksi heinittynyttä peltoa. Alueen topografia on saaristolle tyypillistä: melko jyrkkää ja pienipiirteistä. Kivisessä rannassa on kapea ruovikkovyöhyke, joka lahdenpohjukassa muuttuu alavaksi luhtaiseksi rantaruovikoksi. Kaava-alueen ranta avautuu pohjoiseen suojaiselle Trollshovdavikenille, jonka rannoilla on vain muutamia rakennuksia.

Alueen puusto on sekametsäinen ja iältään vaihtelevaa. Metsä on enimmäkseen luontotyyppiltään tuoretta lehtoa tai lehtomaista kangasta, joten se on tavanomaista suomalaismetsää vähän rehevämpää. Lehtomaisuus on lounaisrannikolle tyypillistä, mutta myös arvokasta. Lehdossa esiintyy suuri määrä lajeja, joten paikan lajistossa saattaa olla myös kevätkäynnillä havaitsematta jääneitä lehtojen ilmentäjälajeja. Paikoitellen esiintyy lahpuuta runsaasti. Pensastossa kasvaa lehtolajeja: pähkinäpensas, taikinamarja ja tuomi. (Keiron).

Alueen länsipuolella on luonnonsuojelulain 64 § mukainen pähkinäpensaikko, joka täyttää suojellun luontotyyppin kriteerit. Pähkinälehdon ja keskiravinteisen tuoreen lehdon uhanalaisuusluokka on molemmissa vaarantunut (VU). Viereisen kalliojyrkänteen uurteissa saattaa asustaa lepakoita, jolloin nämä päiväpiilot olisivat tiukasti suojeltuja lisääntymis- tai levähdyspaikkoja (LsL 78 §). Mikäli nämä voidaan säilyttää pähkinäpensaikon kanssa luonnontilaisina, ei tarkempaa lajiselvitystä tai erillistä kaavamerkintää tarvitse tehdä. (Keiron).

Lisäksi alueen länsiosassa esiintyy muutama muu pienempi pähkinäpensaikko. Luontoselvityksen mukaan nämä eivät ole edustavuudeltaan kovin arvokkaita. Luontoselvityksen lisäksi on ELY-keskus selvittänyt alueella pähkinäpensaikkojen laajuutta v. 2023 aikana.

Muilta osin alueen luontotyytit ovat enimmäkseen edustavuudeltaan kohtalaisia, koska ne ovat olleet metsätalousskäytössä tai ehkä olleet entisiä hakamaita tai niittyinä/peltoina. (Keiron). Trollshovdavikenin merelliset luonnonarvot muodostavat Raaseporissa laaditun havsmanualen mukaisesti arvokkaan ympäristön, joka ei kuitenkaan ole kovin herkkä.



Kuva 2



Kuva 3



Kuva 4



Kuva 5



Kuva 6



Kuva 7



Kuva 8



Kuva 9



Kuva 10



Kuva 11



Kuva 12

3.1.2 Rakennettu ympäristö, arkeologinen perintö

Kaava-alue on rakentamaton ja tällä hetkellä luonnontilassa. Alueella ei ole kunnallistekniikkaa. Asianmukainen jätevesihuolto on järjestettävissä molemmilla rakennuspaikoilla. Jäteveden käsittelyn osalta on voimassa Raaseporin ympäristönsuojelumääräykset (vyöhyke 3, ranta-alue II).

Suunnittelualue on ollut mukana v. 2008 toteutetussa Tenholan rantakaavainventoinnissa (Tammisaaren museo, Jouni Taivainen 2008). Inventoinnin yhteydessä suunnittelualueelta ei löytynyt kiinteitä muinaisjäänöksiä tai muita arkeologisen kulttuuriperinnön kohteita. Lähin muinaisjäänöskohde, *Edesbergetin* pronssikautinen hautaröykkiö (tunnus muinaisjäänösrekisterissä 835010004) sijaitsee Stornäsvägenin länsipuolella, noin 350 metriä länteen uudisrakentamiselle suunnitellun alueen länsireunasta eikä siten vaikuta kaavan suunniteltuun rakentamiseen.

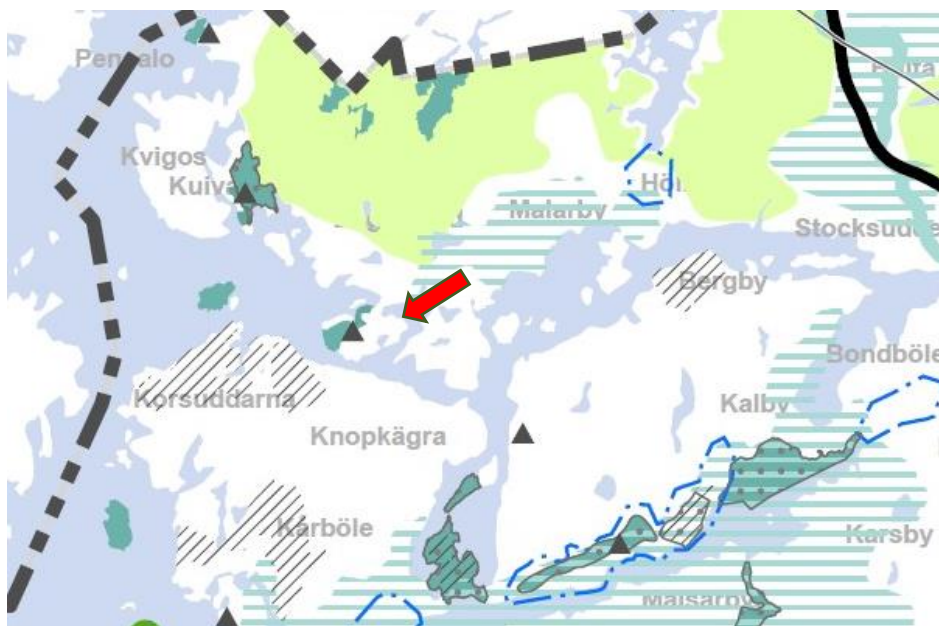
3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä 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. Suunnittelualueelle ei kohdistu maakuntakaavassa merkintöjä tai määräyksiä. Aluetta koskevat kuitenkin maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen kokonaisuudesta. Stornäset osoitettu punaisella nuolella.

Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Asemakaava

Alueella ei ole asemakaavaa. Alueen läheisyydessä on Trollshovdan ranta-asemakaava (2020).

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 29.3.2023 §55.

Kaavan vireilletulosta on kuulutettu 17.4.2023.

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 nähtäville 17.4.2023. OAS ja kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 17.4. – 17.5.2023. Luonnoksesta jätettiin 5 lausuntoa ja ei yhtään mielipidettä.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä MRL 65§ ja MRA 27§ mukaisesti xx.xx. - xx.xx.2023 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta jätettiin X lausuntoa ja X 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

Kaavamutoksen yhteydessä ei järjestetä viranomaisyhteistyötä. Kaavoituksen aikana on järjestetty työneuvotteluita kaavoituksen edustajan (Raaseporin kaupunki) ja kaavoittajan välillä. Keskusteluja kaavan sisällöstä on myös pidetty kunnan ympäristötarkastajan ja ELY-keskuksen edustajan kanssa.

4.4 Kaavan tavoite

Suunnittelualueen silloiset maanomistajat (kuolinpesä) ovat vuonna 2021 hakeneet alueelle kahta muodostamatonta rakennuspaikkaa poikkeuslupamenettelyllä. Tämän jälkeen rakennuspaikat on myyty ja muodostettu omiksi kiinteistöiksi kiinteistömuodostuksella. Alueen nykyisten maanomistajien tavoitteena on vahvistaa nämä kaksi rakennuspaikkaa ranta-asemakaavalla, mm. siksi että niiden toteuttaminen ei olisi riippuvainen poikkeuslupapäätösten voimassaolon ajasta. Kaavoituksen yhteydessä on alueen luontoarvot tutkittu tarkemmin ja kaavan tavoitteena on ollut varmistaa alueen luontoarvojen säilymisen.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Ranta-asemakaavan yhteydessä muodostetaan kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Kummallekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 120 k-m² kokoisen loma-asunnon ja siihen kuuluvan saunarakennuksen enintään 30 k-m², yhden sivuloma-asunnon enintään 40 k-m² ja yhden talousrakennuksen enintään 40 k-m². Rakennuspaikan sallittu

kerrosmäärä on I. Rakennukset tulee sijoittaa kaavassa osoitetuille rakennusaloille. Rakennusalojen rajojen etäisyys rantaviivasta noudattaa Raaseporin rakennusjärjestyksen periaatteita.

Kaava-alueen muut alueet on merkitty MY-alueina ja luontoarvot on huomioitu SL- ja luomerkinnöillä. MY-alueella kiinnitetään erityistä huomiota rantamaiseman arvoihin ja alueella on voimassa MRL128§ mukainen toimenpiderajoitus. Kaava-alueella ei ole vesialuetta.

Rakentamisessa alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään +2,8 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

5.1 Kaavan rakenne

Kaava sisältää seuraavat aluevaraukset: RA, MY ja SL. Kaava-alueen koko on n. 6,66 ha. Kaavan eri alueiden koot ovat seuraavat:

Kaavamerkintä	Koko
RA	1,67 ha
MY	4,58 ha
SL	0,41 ha

Kaava-alueen rantaviivan pituus on n. 656 m. Rakentamatonta rantaviivaa on n. 394 m, n. 60% koko pituudesta.

5.1.1 Mitoitus

Ranta-asemakaava sisältää kaksi loma-asutuksen rakennuspaikkaa. Nämä ovat muodostuneet poikkeusluvin emäkiinteistöstä, johon alue on aikaisemmin kuulunut. Paikat on haettu poikkeuslupamenettelyllä v. 2021 ja kunta on hyväksynyt rakennuspaikkasiirot vuoden 2022 alussa. Emätilatarkastelu on suoritettu poikkeuslupamenettelyn yhteydessä. Alkuperäisissä poikkeusluvista on haettu kullekin rakennuspaikalle yksi loma-asunto 120 k-m², yksi sivuloma-asunto 40 k-m², yksi saunarakennus 30 k-m² ja yksi talousrakennus 40 k-m². Ranta-asemakaavan rakennuspaikkakohtainen sallittu enimmäisrakennusoikeus on 230 k-m² ja kaavan yhteen laskettu rakennusoikeus on 460 k-m².

5.2 Kaavan vaikutukset

Ranta-asemakaavan myötä nykyisellään rakentamattomalle kaava-alueelle muodostuu kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA). Rakennuspaikat vaikuttavat paikallisesi alueen rantamaisemaan. Alueen luontoarvot on kaavassa huomioitu asianmukaisin alue- ja kaavamääräyksin. Kaavan läntisestä rakennuspaikasta on n 200 m etäisyys lahden vastarannalla olevaan lähimpään asutukseen ja itäisemmästä rakennuspaikasta on yli 300 m.

5.2.1 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Ranta-asemakaavan ratkaisu vaikuttaa alueen rantamaisemaan ja rakennettuun ympäristöön paikallisesti. Kaavan loma-asutusrakennuspaikat sijoittuvat pohjoisrannalla rantakasvillisuuden taakse. Rakennusten etäisyydet rantaviivaan noudattavat Raaseporin rakennusjärjestyksen periaatteita.

Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että uudisrakentamisen on sopeuduttava maasto- olosuhteisiin, luonnonmaisemaan ja kulttuuri- ympäristöön. Rakennukset ja rakenteet pitää sijoittaa rakennuspaikalle siten, etteivät olennaisesti muuta luonnonmaisemaa.

Rakennusten julkisivumateriaali tulee olla puuta ja julkisivujen väriyty hillitty ja maisemaan soveltuva. RA-alueilla tulee noudattaa pihapiireittäin yhtenäistä rakentamistapaa. Laiturin pitää kokonsa ja sijoituksensa puolesta sopia rantamaastoon. Rakennuspaikan ja rannan välille tulee jättää riittävästi suojapuustoa.

Läntinen rakennuspaikka sijaitsee kaava-alueen keskiosassa isohkon kallion edessä ja itäinen paikka alueen itäosassa pienemmän kallioiden kukkulan taakse. Molemmat paikat sijoittuvat suojaisesti alueen rantamaastoon. Rakennuspaikkojen sijoittelu noudattavat pääpiirteittäin aikaisemmin poikkeusluvista haettuja paikkoja. Rakennuspaikoilla tulisi olemaan yhteinen tieyhteys, joka haarautuu kummallekin rakennuspaikalle. Tielinja on sovitettu maastoon siten, että tierakentamisen vaikutus tulisi olemaan mahdollisimman vähäistä ja siten, että tieyhteys ei vaikuta alueen länsipuolella oleviin luontoarvoihin. Kaava-alueella suunniteltu tie kulkee kuusien hallitseman talousmetsän läpi.

5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ranta-asemakaavan vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön ovat suhteellisen pienet. Kaavassa huomioidaan luontoinventoinnissa esille otetut tärkeimmät luontotyypit. Muilta osin suurin osa kaava-alueen selvitysalueen luonnosta on tavanomaista. Luontotyypit ovat enimmäkseen edustavuudeltaan kohtalaisia, koska ne ovat olleet metsätalouskäytössä tai ehkä olleet entisiä hakamaita tai niittyinä/peltoina (Keiron).

Uusi luonnonsuojelulaki on astunut voimaan 1.6.2023 ja sen mukaan suojellut luontotyypit esitetään pykälässä 64. ELY-keskuksen antaman lausunnon mukaan luonnonsuojelulain mukaiset luontotyypit tulee esittää kaavakartassa SL-merkinnällä. Vanhan lain mukainen pähkinäpensaslehto on muuttunut pähkinäpensasikoksi eikä edellytä enää lehto pohjaa. Luontotyypin rajaus on tarkistettu maastossa sekä Keiron Oy:n ja ELY-keskuksen toimesta vastaan uutta määritelmää ja se on merkitty kaavakarttaan.

Kiinteistön länsiosassa oleva luonnonsuojelulain 64 § mukainen pähkinäpensasikko on lausunnon mukaisesti varustettu kaavassa suojelumerkinnällä SL. Merkintä takaa pähkinäpensasikon säilyttämistä luonnontilaisina. SL-alue ulottuu luontoselvityksen kuvioon 2 ja tällä tavalla turvataan myös kalliojyrkänteiden mahdolliset lepakoiden lisääntymis- tai levähdyspaikat. Luontoselvityksessä kohteet 3 ja 4 pähkinäpensasiintymiä on varustettu kaavassa luonnonmerkinnällä. Näiden kohteiden ominaispiirteet ei saa heikentää.

Alueen läntisellä rakennuspaikan alueella (luontoinventoinnin kohteella 6) on melko paljon lahoppuuta, joten sillä on edellytyksiä toimia arvokkaiden lahoppulajien elinympäristönä. Vaikkei lahoppuujatkumo tai lahoppuun kuutiomäärä ole kovin merkittävä, on luontokadon vähentämiseksi suositeltavaa säästää jo lahoavaa lahoppuuta paikan päällä tai tarvittaessa siirtää sitä lahoamaan jonnekin lähiympäristöön hävittämisen sijasta. Luontoinventoinnin kohteiden 5 tuore lehto on pienialainen, mutta sen eri-ikäinen puusto on luonnontilaisen kaltainen. Laista johtuvia rajoitteita kohteiden 5-6 käytölle ei ole (Keiron). Läntisen rakennuspaikan läheisyydessä oleva pieni pähkinäpenssaikko (kohde 4) jää rakennuspaikan ulkopuolelle.



Kartta luontoselvityksestä mistä kohteiden sijainnit ilmenevät.

Selvitysalueen haavikoissa ja lahdenpohjukan rantametsässä on potentiaalia liito-oravalle, mikäli sitä seudulla esiintyy. Lajista ei kuitenkaan tehty havaintoja. Rantametsä ja lahoppuuriikkaat metsiköt soveltuvat myös lepakoille, kuten myös runsaalle pesimälinnustolle. Tätä potentiaalia on suositeltavaa vaalia jättämällä varsinkin rantametsä kehittymään luontaisesti ja sovittamalla mahdolliset maankäytön muutokset maastoon sopivasti ilman mittavaa puiden hakkuuta tai voimakasta ulkovalaistusta.

Itäisempi kahdesta rakennuspaikoista sijaitsee havupuiden hallitsemassa kypsässä talousmetsässä. Itäisen rakennuspaikan alueella tai sen läheisyydessä ei ole havaittavissa erityisiä

luontoarvoja. Lahden pohjukassa esiintyy kaislikkoa, rakennuspaikkojen kohdilla ei ole ruop-
paustarvetta.

5.2.3 Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia. Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan lain-
säädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Harmaat jä-
tevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeuden kannalta riittävän kaukana rantaviivasta. Raken-
nuspaikoilla tulee olla saatavilla riittävästi hyvänlaatuista talousvettä. RA-alueilla on voi-
massa vesikäymäläkielto. Loma-asunto voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se liite-
tään alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäri- verkostoon. Jätehuolto tulee jär-
jestää kunnan jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla.

Kaavan vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakennuspaikoilla kaadetaan raken-
tamisen yhteydessä jossakin määrin puita, mutta rakennuspaikkojen määrä vanhan emäkiin-
teistön alueella on pysynyt ennallaan. Rakennukset tulevat olemaan puurakenteiset. Ranta-
asemakaavan metsäalueille on voimassa MRL128§ mukainen toimenpiderajoitus.

5.3 Ympäristöhaitat

Kaava ei sisällä ympäristöhaittoja.

5.4 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kts. liitteet 1 ja 2, asemakaavakartta ja määräykset.

6 KAAVAN TOTEUTTAMINEN

6.1 Toteuttamista ohjaavat ja havainnollistavat kaavat

Kaavan määräysten ohella rakentaminen tapahtuu lain ja soveltuvin osin Raaseporin kau-
pungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

6.2 Toteuttamisen aikataulu

Kaava voidaan toteuttaa, kun se on saanut lainvoiman.

7 YHTEYSTIEDOT

Johanna Avellán, maankäyttösuunnittelija
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3846
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



**RASEBORGS STAD
TROLLSHOVD AVIKEN,
STORNÄSET**

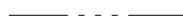
STRANDETALJPLAN

Stranddetaljplanen gäller fastigheterna 710-592-2-1 och 710-592-2-2.

Med stranddetaljplanen bildas kvartersområden för fritidsbostäder, naturskyddsområde samt jord- och skogsbruksområden.

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Linje 3 meter utanför planeområdets gräns



Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns



Kvartersnummer

1

Nummer för byggnadsplats

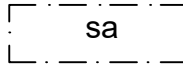
1

Byggnadsyta

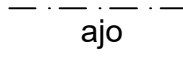


Byggnadsyta där bastubyggnad får placeras

På området får uppföras en bastubyggnad på högst 30 v-m².



Riktgivande körförbindelse



Våningsantal

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

1

Kvartersområde för fritidsbostäder

På byggnadsplatsen får uppföras:

- en fritidsbostad på högst 120 v-m²
- en bastubyggnad på högst 30 v-m²
- en sidofritidsbostad på högst 40 v-m²
- en ekonomibyggnad på högst 40 v-m²

Byggnadsplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 230 m².



Jord- och skogsbruksdominerat område som har miljövärden

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



**RAASEPORIN KAUPUNKI
TROLLSHOVD AVIKEN,
STORNÄSET**

RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee kiinteistöt 710-592-2-1 ja 710-592-2-2.

Ranta-asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen korttelialuetta, luonnosuojelualue sekä maa- ja metsätalousalueita.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

Korttelin numero

Rakennuspaikan numero

Rakennusala

Rakennusala, johon saa sijoittaa saunan

Alueelle saa rakentaa yhden enintään 30 k-m² kokoisen saunarakennuksen.

Ohjeellinen ajoyhteys

Kerrosluvu

Roomalainen numero osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun kerrosluvun.

Loma-asuntojen korttelialue

Rakennuspaikalle saa rakentaa:

- yhden loma-asunnon enintään 120 k-m².
- yhden saunarakennuksen enintään 30 k-m².
- yhden sivuloma-asunnon enintään 40 k-m².
- yhden talusrakennuksen enintään 40 k-m².

Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäis-kerrosala on 230 m².

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja

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

Naturskyddsområde

Hasselskog enligt naturvårdslagen 64 §.

SL

Värdefullt område med tanke på naturens mångfald

Vid områdets skötsel bör man beakta dess särdrag.

luo-1

Allmänna bestämmelser

Nybyggandet bör anpassas till terrängen, naturlandskapet och kulturlandskapet. Byggnader och konstruktioner bör placeras på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet. Mellan byggplats och strand bör lämnas tillräckligt med skyddande trädbestånd.

Fasadmaterialen för byggnaderna bör vara trä och fasadernas färgsättning bör vara dämpad och anpassad till landskapet. På RA områden bör man gårdsvis följa ett enhetligt byggnadssätt. Brygga skall till storlek och placering passa in i strandterrängen.

Lägsta konstruktionsnivå för byggande bör vara minst +2,8 m (N2000). Lägsta konstruktionsnivå betyder den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras.

Avloppsvatten bör hanteras enligt gällande lagstiftning och på ett av kommunens miljömyndighet godkänt sätt. Det gråa avloppsvattnet bör behandlas tillräckligt långt från stranden med tanke på över svämningsrisknivån. På byggplatserna bör hushållsvatten av god kvalitet finnas tillräckligt att tillgå. På RA-område gäller vattenklosettförbud. Fritidsbostad kan förses med vattenklosett endast ifall den kopplas till ett på området fungerande vattentjänstverks avloppshanteringsnätverk.

Sophantering bör ordnas enligt kommunens krav på sophantering.

Luonnonsuojelualue

Luonnonsuojelulain 64 §:n mukainen pähkinäpensaikko.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeä alue

Alueen hoidossa tulee huomioida sen ominaispiirteet.

Yleiset määräykset

Uudisrakentamisen on sopeuduttava maasto-olosuhteisiin, luonnonmaisemaan ja kulttuuriympäristöön. Rakennukset ja rakenteet pitää sijoittaa rakennuspaikalle siten, etteivät olennaisesti muuta luonnonmaisemaa. Rakennuspaikan ja rannan välille tulee jättää riittävästi suojupuustoa.

Rakennusten julkisivumateriaali tulee olla puuta ja julkisivujen väriytyminen hillitty ja maisemaan soveltuva. RA-alueilla tulee noudattaa pihapiireittäin yhtenäistä rakentamistapaa. Laiturin pitää kokonsa ja sijoituksensa puolesta sopia rantamaastoon.

Rakentamisessa alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään +2,8 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.


Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeuden kannalta riittävän kaukana rantaviivasta. Rakennuspaikoilla tulee olla saatavilla riittävästi hyvinlaatuista talousvettä. RA-alueilla on voimassa vesikäymäläkielto. Loma-asunto voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se liitetään alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäri-verkostoon.

Jätehuolto tulee järjestää kunnan jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla.

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

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri

Thomas Flemmich

Behandling/ Käsittely	Ritn.nr./ Piir.no.	Datum / Päivämäärä		
Laga kraft / Lainvoimainen	XX-XX	xx.xx.2023		
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus	XX-XX	xx.xx.2023		
STDS, förslag / KH, ehdotus	XX-XX	xx.xx.2023		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	XX-XX	xx.xx.2023		
Offentligt framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	XX-XX	xx.xx.-xx.xx.2023		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	24-23	25.10.2023		
Offentligt framlagd, PDB och utkast / Julkisesti nähtävillä, OAS ja luonnos	8-23	17.4.- 17.5.2023		
PLANLN, PDB och utkast / KAAVLTK, OAS ja luonnos	8-23	29.3.2023		
 RASEBORG RAASEPORI	Trollshovdaviken, Stornäset stranddetaljplan FÖRSLAG Trollshovdaviken, Stornäset ranta-asemakaava EHDOTUS	PLANKARTA 1:2000 KAAVAKARTTA 1:2000		
Konsult/Konsultti Arkitekturum Oy Fredrik Lindberg	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti Johanna Backas	Daterad/Päivätty 9.10.2023		
Beredare/Valmistelija JA	Arkiveringsnr./Arkistointino.	Diarienummer/Diarionumero	Planebeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnr./Piirustusno.
Ritad av/Piirtänyt FL		RGB/2192/ 10.02.10.00/2022	7002	24-23



Pohjakartta 1:2000

Pohjakartta Suuntakartta Oy:n laatima.

Laadittu: 11/2022

Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24

Korkeusjärjestelmä: N2000

Kunta: Raasepori
Kylä: 592
Tilat: 710-592-2-1 ja
710-592-2-2
Lääni: Etelä-Suomi

Kartta hyväksytty: 9.12.2022

Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,
kaupungingeodeetti



0 10 50 100 200 m

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	09.10.2023
Kaavan nimi	Trollshovdaviken, Stornäset		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	09.10.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	17.04.2023
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7002
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,6600	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	6,6600
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,66
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	2 Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	2 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,6600	100,0	460	0,01		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,6700	25,1	460	0,03		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä	0,4100	6,2				
M yhteensä	4,5800	68,8	0			
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				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	6,6600	100,0	460	0,01		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,6700	25,1	460	0,03		
RA	1,6700	100,0	460	0,03		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä	0,4100	6,2				
SL	0,4100	100,0				
M yhteensä	4,5800	68,8	0			
MY	4,5800	100,0	0			
W yhteensä						