

KAAVASELOSTUS



**RASEBORG
RAASEPORI**

**OSAYLEISKAAVA OSALLE BOXBYN
KYLÄÄ**



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Osayleiskaava osalle Boxbyn kylää. Alue rajoittuu etelässä rantaan ja seuraa muilta osin kylänrajaa.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee sisäsaaristossa ja mannervyöhykkeellä, noin 10 km kaakkoon Tammisaaren keskustasta ja noin 7 km etelään Snappertunan kirkolta (liite 1).

Seuraavat tilat kuuluvat kaava-alueeseen:

1:1, 1:5, 1:8, 1:9, 1:12, 1:16, 1:25, 1:30, 1:33, 1:37,1:39, 1:45, 1:46, 1:48, 1:52, 1:53, 1:54, 1:55, 1:57, 1:61, 1:62, 1:63, 1:64, 1:65, 1:66, 1:67,1:68, 1:72, 1:74, 1:79, 1:81, 1:83, 1:84, 1:85, 1:87, 1:88, 1:89, 1:90, 1:91, 1:92, 1:93,1:96, 1:97, 1:98, 1:99, 876:1, 876:2, 878:1.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus, yhteenveto

Osayleiskaava osalle Boxbyn kylää, kaava 7636. Osayleiskaavan tarkoitus on yleiskaavaksi suhteellisen tarkka yhdyskuntarakenteen ja maankäytön ohjaus sekä eri toimintojen rinnastaminen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus, yhteenveto.....	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo.....	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista.....	3
2	LÄHTÖKOHDAT	3
2.1	Suunnittelualueen olosuhteet.....	3
2.1.1	Ympäristökuvaus.....	3
2.1.2	Maanomistus.....	3
2.2	Suunnittelutilanne.....	4
2.2.1	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset.....	4
2.2.2	Kunnallistekniikka ja muut tekniset palvelut.....	4
3	TAVOITTEET	5
3.1	Kaavamuutoksen tavoitteet.....	5
3.1.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	5
3.1.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	5
4	OSAYLEISKAAVAN KUVAUS	6
4.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset.....	6
4.1.1	Mitoitus.....	6
4.1.2	Palvelut.....	6
4.1.3	Korttelialueet.....	6
4.1.4	Muut alueet.....	6
4.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	6
4.3	Nimistö.....	7
4.4	Kaavan vaikutukset.....	7
4.4.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön.....	7
4.4.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön.....	7
4.4.3	Muut vaikutukset.....	7
4.5	Ympäristön häiriötekijät.....	8
4.6	Toteuttaminen ja ajoitus.....	8
5	YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
5.1	Osayleiskaavan tarve.....	8
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	8
5.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	8
5.3.1	Osallistuminen ja vuorovaikutus OAS mukaisesti.....	8

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Sijaintikartta
2. Ote Tammisaaren eteläisen saariston rantayleiskaavasta

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

Osallistumis- ja arvioimissuunnitelma (OAS)

Uudenmaan liitto: Uudenmaan maakuntakaava 2006

Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaava

Esko Vuorinen: Luontoinventointi 1999

Leena Nikolajev: Lento-oravareviirin inventointi Trångsundin järven läheisyydessä 2005

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelualueen olosuhteet

2.1.1 Ympäristökuvaus

Alue muodostuu Boxin kyläkeskuksesta satamineen ja kaupan alueesta etelärannalla Rantakaistalle etelässä on muodostunut rannanläheistä rakentamista joka Boxin kyläkeskuksessa, sataman ympärillä on suhteellisen tiheää kyläkauppoineen ja vierassatamineen.

Rantakaistan läntiselle ja itäiselle osuudelle on muodostunut harvempaa rakentamista, jota osittain leimaa vapaa-ajanasutus. Vapaa ranta muodostuu alle sata metriä pitkistä uimarannasta välittömästi venesatamasta itään. Muutoin on ranta rakennettu.

Keskellä kyläkeskusta on venevarikko, joka kesäisin on myös venesataman paikoitusalueena. Välittömästi kyläkeskuksen pohjoispuolella alkaa alue, jolla on harvempi rakennuskanta ja peltoaukeita metsäsaarekkeineen. Välittömästi kyläkeskuksesta ja venevarikosta itään on rakentamaton kumpuileva metsäalue, joka kaavassa on varattu pääasiassa virkistykseen. Kaava-alueen pohjoispuolisko on suurimmaksi osaksi maa- ja metsätalousaluetta ja koillisessa on Trångsundinjärvi.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta tärkeitä alueita on osoitettu Trångsundinjärvellä Kläpphällenille, jolla pesii kalasääksi. Kaava-alueen pohjoisimmassa osassa on järven rantaa pitkin osoitettu vastaavanlainen alue, jolla on todettu esiintyvän liito-oravia.

"Erämaan" kaltainen alue on merkitty Boxintien länsipuolelle. Maa- ja metsätalousalue Boxintien itäpuolella ja kyläkeskuksen länsipuolella on enimmiltä osiltaan merkitty maa- ja metsätalous-alueeksi jolla on ympäristöarvoja.

2.1.2 Maanomistus

Suurin osa kaava-aluetta on yksityisomistuksessa. Boxbiten 1:93 aivan sisemmän kyläkeskuksen pohjoispuolella on Tammisaaren kaupungin omistuksessa. Lisäksi kaupunki omistaa "koulutontin" (1:1 ja 1:9) ja kaupan alueen rannassa, (1:35 ja 1:22).

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaavat

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu 8.11.2006. Maakuntakaavassa alue on osoitettu kyläalueeksi.

Yleiskaavat

Tammisaaren itäisen saariston yleiskaava hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 8.12.1980. Kaupunginvaltuusto hyväksyi 31.5.1993 Tammisaaren saariston rantayleiskaavan. Tämä kaava jätettiin vahvistamatta. Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaava hyväksyttiin 3.11.2008. Kaavaehdotuksen hyväksymisestä jätetyt valitukset ovat Helsingin hallinto-oikeuden käsiteltävänä. Raaseporin kaupunginhallitus päätti 9.11.2009 maankäyttö- ja rakennuslain 201 §:n nojalla rantayleiskaavan astuvan voimaan, mutta voimaantulo ei koske valituksen kohteena olevia alueita. Rantayleiskaavaehdotuksessa Boxin kyläkeskus on osoitettu kyläkeskuksen alueeksi, jolle on laadittava yksityiskohtaisempi osayleiskaava.

2.2.2 Kunnallistekniikka ja muut tekniset palvelut

Kaava-alueen pääliikenneväylät ovat Söderbyntie, Boxintie ja Kamparvikintie. Uudet rakennuspaikat on osoitettu olemassa olevien teiden varteen, paitsi Trångsundinjärven eteläpuolelle tulevat uudet rakennuspaikat. Ne ovat yksityisten omistamia, joten niiden kunnallistekniikka hoidetaan yksityisten toimesta. Useita uusia rakennuspaikkoja sisältäville alueille on osoitettu yhteinen uusi tie, joka kokoaa liikenteen nykyiseen tieverkostoon.

Vesihuolto ja jätevedenkäsittely

Vesihuolto alueella hoidetaan kiinteistökohtaisesti, niin kuin jätevedenkäsittelykin. Voimassa olevassa rakennusjärjestyksessä on yleiset määräykset siitä, miten jätevedenkäsittely on hoidettava viemäriverkoston ulkopuolisilla kiinteistöillä. Määräysten mukaan jätevesi on käsiteltävä terveys- ja ympäristöviranomaisten hyväksymällä tavalla. Tavallisimmin käsittely on tapahtunut joko maahan imeyttämällä tai suljetulla järjestelmällä.

Asetus talousjätevesien käsittelystä vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla on annettu vuonna 2003 (Ask 542/2003). Asetus, joka tuli voimaan 1.1.2004, asetti kovemmat vaatimukset haja-asutusalueiden jätevesien puhdistukselle. Vanhempien kiinteistöjen osalta sovelletaan 10–14 vuoden siirtymäaikaa.

Vaikka asetus jossakin määrin säätelee talouksien jätevedenkäsittelyä, mm. Uudenmaan ympäristökeskus ja Uudenmaan liitto ovat kaavaehdotusta koskevissa lausunnoissaan huomauttaneet tarpeesta selvittää mahdollisuuksia järjestää kaava-alueella yhteisesti vesihuoltopalvelut maakuntakaavan kaavamääräyksiensä mukaisesti. Länsi-Uudenmaan rannikkokuntien ja Uudenmaan ympäristökeskuksen laatiman saariston haja-asutusalueen vesihuollon yleissuunnitelmassa (nk. HAAVE-raportti) korostetaan myös tärkeyttä ottaa osayleiskaavatyössä esille kysymys Boxin yhteisestä järjestelmästä.

Raaseporin kaupunginvaltuusto hyväksyi 27.4.2009 Raaseporin vesihuollon kehittämissuunnitelman. Kaavan mukaan Boxin kylä ei kuulu Raaseporin veden toiminta-alueeseen, vaan se on osoitettu yhteisen vesihuollon kehittämisalueeksi (esim. vesiosuuskunta).

Boxin kylässä 25.11.2009 pidetyssä tiedotus- ja keskustelutilaisuudessa keskusteltiin kylän vesihuollosta. Kokouksessa todettiin mm., että Skåldö vattenandelslag (Skåldön vesiosuuskunta) on rakentanut vesi- ja viemäriverkoston Skåldössä. Suunnitelmien mukaan verkostoa tullaan laajentamaan Torsöhön, josta on melko lyhyt matka Boxiin.

Skåldön vesiosuuskunnan etuna on se, että se sekä tarjoaa kunnallista vettä että johtaa jäteveden pois kunnalliseen puhdistamoon. Laajennuksen aikataulu on tosin epävarma. Toisena vaihtoehtona on, että Boxiin rakennetaan puhdistamo ja että kylän rakennuspaikat liitetään siihen. Kylän viemäriverkon laajennus ei tällöin olisi riippuvainen Skåldön vesiosuuskunnan Torsön aikataulusta. Haitoista voidaan mainita, että paikallinen puhdistamo vaatii erillistä kunnossapitoa. Paikallista puhdistamoa pidetään kuitenkin teknisesti parempana vaihtoehtona kuin kiinteistökohtaista ratkaisua nk. pienpuhdistamoa, joka on usein yksittäiselle kiinteistölle myös kalliimpi vaihtoehto. Ellei kylää liitetä Skåldön vesiosuuskuntaan, juomavesihuolto tullaan myös vastaisuudessa luultavasti hoitamaan kiinteistökohtaisesti (kaivoja). Tämä huomioon ottaen alueen pohjaveden laadun turvaaminen on erittäin tärkeätä, minkä vuoksi keskitetty jätevedenkäsittely on suositeltavampi ratkaisu.

Jotta paikallisen puhdistamon rakentaminen kylään olisi mahdollista, kaavaehdotuksessa osoitetaan paikka yhdyskuntateknistä palvelua varten (ET).

Jätteidenkäsittely

Tammisaarella on jokaisen kiinteistönomistajan liityttävä järjestettyyn jätteidenkuljetukseen. Vain kesällä käytössä olevia loma-asuntoja varten voi tehdä sopimuksen vain kesäajaksi, ts. touko-syyskuun ajaksi.

Kaava-alueella on jäteasema ja uusiokäyttöpiste.

3 TAVOITTEET

3.1 Kaavamuutoksen tavoitteet

3.1.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kaavan tavoitteena on hallitusti ohjata asutusta ja elinkeinojen harjoittamista ja turvata elävä ja viihtyisä kyläkeskus.

Tarkoitus on laatia oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jota maankäyttö- ja rakennuslain 72 § nojalla voidaan käyttää perusteena myönnettäessä rakennuslupia ranta-alueilla. Edelleen kaavassa selvitetään asunto- ja maatalousrakennusten rakennuslupien myöntämisen edellytykset maankäyttö- ja rakennuslain 137 § nojalla. Tämä helpottaa ja yksinkertaistaa rakennuslupamenettelyä, koska poikkeuslupia ei enää tarvita, mikäli rakennetaan yleiskaavan mukaisesti.

3.1.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Varsinaisia uusia tavoitteita ei ole ilmennyt.

4 OSAYLEISKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

4.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen koko pinta-ala on 270 ha. Erillisille pientaloille on varattu yhteensä 80 rakennuspaikkaa, joista 35 on uusia rakennuspaikkoja, yhteensä n. 52 ha. Virkistykselle on varattu yhteensä n. 27 ha ja maa- ja metsätaloudelle n. 177 ha. Ks. myös tilastolomaketta (liitetään selostukseen kun kaava on hyväksytty).

Rantaviivan pituus on n. 2,5 km, josta 50 m (uimaranta) on rakentamatonta. Trångsundin järven ranta on n. 2 km pitkä. Kyseinen alue on täysin rakentamaton yhtä rantasaunaa lukuun ottamatta.

4.1.2 Palvelut

Keskellä kyläkeskusta on venesatama, jossa on n. 200 vuokrattua venepaikkaa ja muutama vieraspaikka sekä vähän pienempi pienvenesatama, jossa myös on vieraspaikkoja veneileville kaupan asiakkaille. Pienvenesataman vieressä on kyläkauppa, jossa on saaristotoimisto ja kahvila.

Välittömästi satama-alueen itäpuolella on uimaranta ja koulu, jonka toiminta kouluna on päättynyt vuonna 2007. Keskisessä kyläkeskuksessa on myös Boxin kylätalo ja tanssilava, joka kesäaikaan on ahkerassa käytössä. Venevarikko ja siihen liittyvä verstashalli ovat venesataman ja sisemmän kyläkeskuksen välittömässä läheisyydessä, kuitenkin sivussa kylän päätiestä.

4.1.3 Korttelialueet

Asumiseen on kaavassa varattu alueita etupäässä erillisille pientaloille (AO), mutta asumista on osoitettu myös liike-, majoitus- ja toimistotoimintojen sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien yritystoimintojen (KTY) ja ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien yritystoimintojen (TY) sekä maatilojen talouskeskusten (AM ja AM-1) alueille.

Jäteveden puhdistamoa varten kyläkeskuksesta on varattu alue yhdyskuntatekniseksi palvelualueeksi (ET).

Edellä mainitun lisäksi vapaa-ajalle ja matkailulle (RM) on varattu kaksi aluetta, joista toinen sijaitsee aivan jalkapallokentän länsipuolella ja toinen koulun pohjoispuolella.

4.1.4 Muut alueet

Suurin osa maa- ja metsätalousvaltaisista alueista osoitetaan siihen tarkoitukseen (M, MA, MU ja MY) tai virkistysalueina (VL ja VU).

4.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

AO, AO-1, AM, AM-1, AL, PV, KTY, TY, TY-1, E, ET, LV-1, LV-2, LP, LP-1 ja RM-alueilla on rakennusluvan myöntämisen edellytykset (suunnittelutarve) selvitetty niin että rakennuslupa voidaan myöntää tämän yleiskaavan mukaisesti. Tämä on erikseen merkitty kaavamääräyksiin.

Avoimet viljelysaukeat on enimmäkseen osoitettu avoimena säilytettäväksi maatalousalueiksi(MA) tai osa-alueiksi, jotka varataan ensisijaisesti viljelyyn ja on säilytettävä avoimena. Näille alueille ei kaavamääräysten mukaan saa rakentaa.

Paikka enintään 30 m²:n laiturille (lv), paikka enintään 50 m²:n ja 25 metriä pitkälle laiturille (lv-2) ja paikka enintään 30 m²:n laiturille enintään 70 m²:n venevajoineen (lv-1) on osoitettu ohjeellisella rajauksella rantaan siten, että jokaiselle rantatilalle on paikka osoitettu. Enintään 70 m²:n venevajan saa rakentaa sen rakennusoikeuden lisäksi, joka on annettu alueen pääasiallisen tarkoituksen käyttöön.

Boxin kartano, joka on jäljellä entisen Boxin tilan alueista, on osoitettu rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokkaaksi suojelukohteeksi (sr). Myös koulurakennukset, joista vanhempi on vuosilta 1901–1902 (uimarannan yläpuolella AO-merkinnällä) ja uudempi vuodelta 1926 (rannassa ja P-merkinnällä), osoitetaan edellä mainitulla merkinnällä.

Suuntaa-antavat ulkoilureitit on osoitettu mm. niiden reittien varrelle, jonne on suunniteltu (ja osittain toteutettu) frisbeegolfrata.

4.3 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia nimiä. Tienimet määrätään erikseen haja-asutusteinä.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kyläkeskus taajenee ja laajenee jossain määrin sallitun täydentävän rakentamisen ansiosta. Kaava ei aiheuta mitään merkittävää muutosta ranta-alueen hyödyntämisessä, koska se on jo enimmiltä osiltaan täyteen rakennettu. Kaava sallii toki olemassa olevien rakennusten uudistamisen tai laajentamisen.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu sellaisille alueille, joille luontoinventoinnit eivät esitä erityisiä ympäristöarvoja ja avoimen viljelysmaisemien ulkopuolelle. Sen tähden vaikutukset lienevät vähäisiä. Avoimen peltoalueen (MA) itäosaan on osoitettu ympäristöhäiriötä aiheuttamattomien yritystoimintojen alue (TY-1). Aluetta rajaa kuitenkin metsäinen niemi, minkä vuoksi suunniteltu hallirakennus saadaan sijoitettua näkymättömiin lähellä olevalta asuntoalueelta katsoen ja siten sopeutettua maisemaan.

Trångsundinjärven rannat on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, joilla on ympäristöarvoja. Alueella ei ole rakennusoikeuksia. Kaava-alueen pohjoisimmassa kiilassa, järven rantaan on osoitettu saunan rakennusala sl-merkitylle alueelle, jolla on todettu esiintyvän liito-oravia. Alue on kuitenkin rajoitettu ja sallii vain saunarakennuksen, jolloin liito-oravan olosuhteitten ei pitäisi mainittavasti häiriintyä.

4.4.3 Muut vaikutukset

Mahdollisuudet asutuksen lisäämiseen kyläkeskuksessa ja yritystoiminnan kehittymismahdollisuudet kyläsataman vaiheilla vaikuttavat palvelujen tarjonnan lisääntymiseen saaristoalueella. Uusien pysäköintialueiden osoittaminen vähentänee kesäaikaan tielle pysäköityjen autojen lukumäärää ja vaikuttanee paremmin järjestettyyn pysäköintitoimintaan. Samalla uudet pysäköintipaikat ovat välttämättömiä jos satamaa tulevaisuudessa laajennetaan.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Satama- ja yritysalueet aiheuttavat ajoittain voimakkaasti lisääntyntä autoliikennettä muutoin rauhallisessa ympäristössä. Nämä alueet ovat kuitenkin suurimmaksi osaksi rakennettuja ja mahdollista melua ajatellen erillään asutuksesta.

Vilkkaampi palvelujen tarjonta aiheuttaa luonnollisesti vilkkaampaa veneliikennettä, mutta samalla keskittäminen taloudellisesti elinvoimaiseen palvelukeskukseen tarjoaa hyvät mahdollisuudet tarjota luontoa säästäviä palveluja kuten veneiden pesu ja jätteiden käsittely.

Osoitettu uusi rakentaminen on sijoitettu avointen maisemien ulkopuolelle ja vähemmän herkille alueille, jolloin sen ei pitäisi olla vaikutukseltaan häiritsevää.

4.6 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavoitus toteutetaan vuosien 2005–2011 välisenä aikana.

Kaavassa osoitetut uudet rakennuspaikat rakennetaan kysynnän mukaan.

5 YLEISKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Osayleiskaavan tarve

Kaava on pantu alulle 1990-luvun alussa ja kaavaehdotus oli nähtävillä kesällä 1995. Alueellinen poikkeuslupa kaupungin ”tonttien” rakentamiseksi myönnettiin 2.6.1995.

Tätä lupaa on vuodesta 2000 sovellettu ratkaistaessa suunnittelutarvetta MRL 16 §:n mukaan, valmisteltaessa oikeusvaikutteista, hyväksytyä yleiskaavaa.

Kesäkuussa 2001 otettiin kaavaehdotus uudelleen käsiteltäväksi siksi, että ranta-alueiden osalta viitattaisiin silloin aloitettuun itäisen saariston rantayleiskaavaan. On kuitenkin osoittautunut olevan tarkoituksenmukaisempaa laajentaa yksityiskohtaisemman kyläkaavan alue ulottumaan rantaan ja sillä tavoin ohjata varsinaisen kyläkeskuksen ja venesataman kehitystä.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Yllä mainitun (5.1) johdosta voidaan katsoa että kaavatyö on aloitettu uudestaan uudistettua lainsäädäntöä noudattaen. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos käsiteltiin asemakaavalautakunnassa 18.5.2005 ja olivat nähtävillä 26.5.–27.6.2005.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

5.3.1 Osallistuminen ja vuorovaikutus OAS mukaisesti

Kaavaluonnos julkisesti nähtävillä	26.5.–27.6.2005
Viranomaisneuvottelut	3.5.2005
Kaavaehdotus julkisesti nähtävillä	29.3.–30.4.2007
Tiedotustilaisuus koskien yleiskaavaa sekä vesihuoltoa ja jätevedenkäsittelyä	25.11.2009
Kaavaehdotus on pidetty nähtävillä	24.3 – 7.5.2010
Kaavaehdotus on pidetty nähtävillä	Talvi - kevät 2011

Raaseporissa 23.3.2011



