

Vastaanottaja  
**Teollisuuden voima Oyj**

Asiakirjatyyppi  
**Kaavaselostus**

Päivämäärä  
**10.9.2014**

Viite  
**82127084**

# RAASEPORIN KAUPUNKI BREDVIKIN RANTA- ASEMAKAAVASELOSTUS



**RAASEPORIN KAUPUNKI**  
**BREDVIKIN RANTA-ASEMAKAAVASELOSTUS**

Laatija **Markus Hytönen**  
Tarkastaja **Pirjo Pellikka**

Viite **82127084**

*Kannen kuva: Storholmenin keskiosan metsäaluetta.*

## SISÄLTÖ

<b>1.</b>	<b>PERUS- JA TUNNISETIEDOT</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>TIIVISTELMÄ</b>	<b>2</b>
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET	2
2.2	RANTA-ASEMAKAAVA	2
2.3	ALOITE	2
2.4	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	2
<b>3.</b>	<b>LÄHTÖKOHDAT</b>	<b>3</b>
3.1	SUUNNITTELUALUEEN OLOT	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Luonnonympäristö	3
3.1.3	Maisema	12
3.1.4	Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet ja muinaisjäännökset	14
3.1.5	Rakennettu ympäristö	14
3.1.6	Maanomistus	15
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	15
3.2.1	Maakuntakaava	15
3.2.2	Yleiskaava	15
3.2.3	Asemakaava	16
3.2.4	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	18
3.2.5	Rakennusjärjestys	18
3.2.6	Jätevesien käsittely haja-asutusalueella	19
3.2.7	Rakennuskiellot	19
3.3	POHJAKARTTA	19
3.4	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	19
<b>4.</b>	<b>RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>	<b>20</b>
4.1	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMINEN	20
4.2	VIRANOMAISYHTEISTYÖ	20
4.3	KAAVAN VIREILLETULO JA KAAVALUONNOS	20
4.4	KAVAEHDOTUS	20
4.5	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ	20
<b>5.</b>	<b>RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS</b>	<b>21</b>
5.1	RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOKSET TEEMOITTAIN	21
5.1.1	Puistoalueet	21
5.1.2	Lomarakennuspaikkojen maksimirakennusoikeudet	21
5.1.3	RM-alueen muutos SL-alueeksi ja rakennusoikeuden siirto	21
5.1.4	Vesikäymäläkiellon poistaminen	22
5.1.5	Tulvariski	22
5.1.6	Virkistys ja ulkoilu	22
5.1.7	Korttelijärjestelyt	22
5.2	ALUEVARAUKSET	23
5.3	RANTA-ASEMAKAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDEN KÄYTÖN TAVOITTEISIIN	23
5.4	RANTA-ASEMAKAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN	23
<b>6.</b>	<b>KAAVAN VAIKUTUKSET</b>	<b>23</b>
6.1	VAIKUTUKSET MAISEMAAN	23
6.2	VAIKUTUKSET LUONTOON, LUONNONOLOIHIN JA LUONNONSUOJELUUN	24
6.3	VAIKUTUKSET VIRKISTYKSEEN	24
6.4	VAIKUTUKSET KULTTUURIPERINTÖÖN JA MUINAISJÄÄNNÖKSIIN	24
6.5	VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA YMPÄRISTÖÖN	24
<b>7.</b>	<b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>	<b>25</b>

## LIITTEET

LIITE 1	Arvokkaat luontokohteet
LIITE 2	Lähiympäristön loma- ja asuinrakennukset
LIITE 3	Voimassa oleva ranta-asemakaava
LIITE 4	Raaseporin kaupungin yleisohje haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä
LIITE 5	Tilastot

Selostukseen kuuluu ranta-asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Kaavaa koskeva muu materiaali

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Luonto- ja maisemaselvitys
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
- Kaavoittajan vastineet kaavaehdotuksen palautteeseen

## 1. PERUS- JA TUNNISETIEDOT

Ranta- asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10. päivänä syyskuuta 2014 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

### **Alueen määrittely**

Ranta-asemakaava muutos koskee:

Raaseporin kaupungin Bredvikin kylän tiloja:

RN:o

1:7, 2:1, 2:111, 2:112, 2:113, 2:114, 2:115, 2:116, 2:117, 2:118,  
2:119, 2:120, 2:121, 2:122, 2:123, 2:124, 2:154, 2:155, 2:156,  
2:157, 2:158, 2:161, 2:162, 2:163, 2:164, 2:166, 2:167, 2:168,  
2:171, 2:172 ja 2:173.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Raaseporin kaupungin Bredvikin kylän

korttelit 1, 2, 4 - 8, 21 - 22, 33 ja 37 ja niihin liittyvät  
virkistys-, liikenne- sekä maa- ja metsätalousalueet.

## 2. TIIVISTELMÄ

Alla on kuvattu lyhyesti kaavaprosessin vaiheet, tarkoitus ja toteuttaminen

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

Vaihe	Aika
Viranomaisneuvottelu	9.11.2010
Kaavan vireille tulosta tiedotettiin naapurimaanomistajille kirjeellä sekä ilmoitustaululla	18.11.2010
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos olivat nähtävillä	19.11.2010 alkaen
Kaavaehdotus oli nähtävillä	20.2. – 23.3.2012
Kaupunginvaltuusto	

### 2.2 RANTA-ASEMAKAAVA

Kaavamutoksella muutetaan toteutumattomia puistoalueita maa- ja metsätalousalueiksi. Alueella oleva matkailupalvelujen alue (RM) poistetaan ja se korvataan kahdella erillisellä lomarakennuspaikalla, jotka sijoitetaan Bredvik Möönin länsiosaan. Lisäksi nostetaan rakennuspaikkakohdasta rakennusoikeutta nykyisin sallitulle tasolle sekä poistetaan kaavallinen vesikäymäläkielto.

### 2.3 ALOITE

Aloite ranta-asemakaavan laatimiseen on tullut alueen maanomistajalta, joka omistaa pääosan ranta-asemakaava-alueesta. Maanomistajan tarkoituksena on muuttaa toteutumattomat yhteiskäyttöalueet siten kuin ne nykyisin kaavoitettaisiin eli M-alkuisiksi merkinnöiksi. Tämä mahdollistaa selkeämmin alueiden maanomistuksesta luopumisen. Samassa kaavaprosessissa mahdollistetaan myös muiden kaava-alueen maanomistajien esittämät kaavamutostoiveet. Muilta maanomistajilta on pyydetty kirjallinen suostumus esitettyyn kaavamutokseen ja se on saatu lähes kaikilta ranta-asemakaava-alueen omistajilta. Mikäli suostumusta ei saatu, jätettiin ko. tila kaavamutosalueen ulkopuolelle.

### 2.4 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen riippuu pääasiassa yksityisten maanomistajien toimista.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

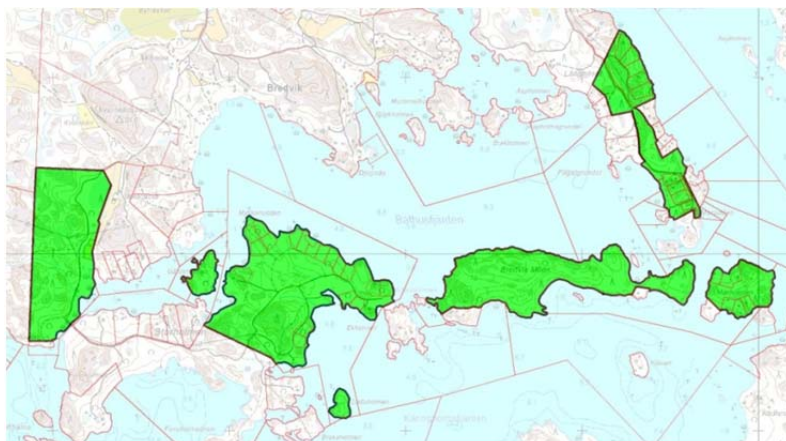
### 3.1 SUUNNITTELUALUEEN OLOT

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Raaseporin kaupungissa Bredvikin kylässä. Alue on Hankoniemestä noin 7 kilometriä pohjoiseen.



Kuva 3-1 Kaavamuutosalueen sijainti



Kuva 3-2 Voimassa olevan kaava-alueen raja. Kaavamuutosalueeseen ei kuulu läntisin erillinen osa

#### 3.1.2 Luonnonympäristö

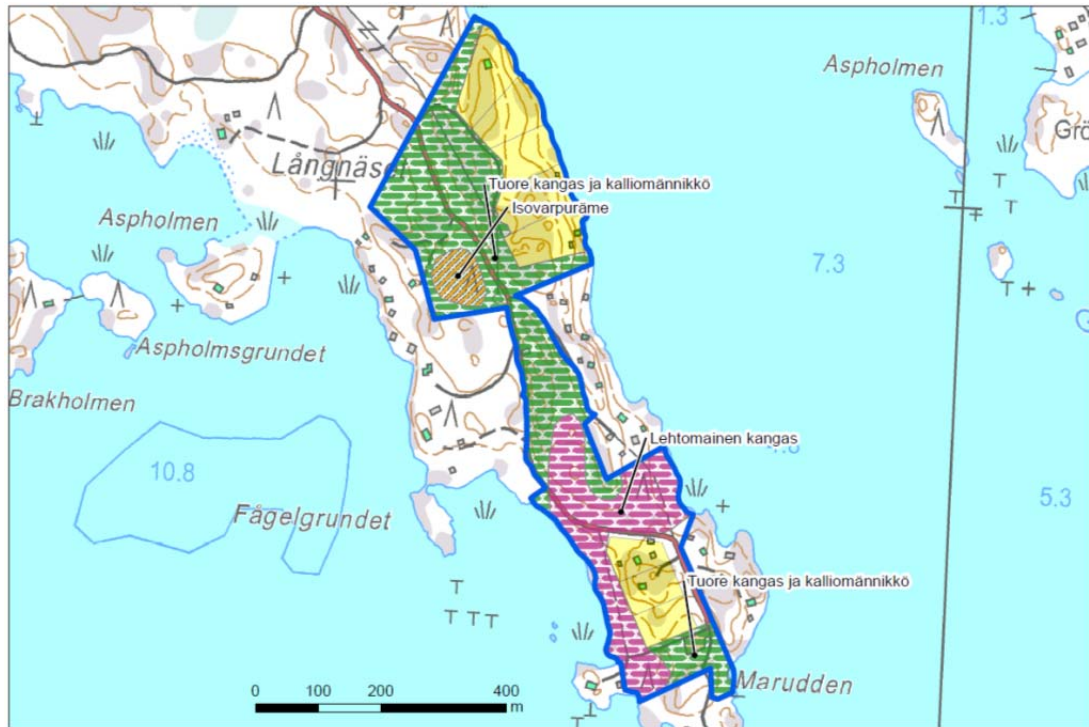
Alueelle on tehty kaavaa varten erillinen luonto- ja maisemaselvitys, joka kaavan taustamateriaalia. Alla on kuvattu luonnonosalta selvityksen oleelliset asiat. Liitteenä 1 on kartta alueen arvokkaista luontokohteista.

Kaavamuutosalue sijaitsee hemiborealisella vyöhykkeellä eli tammivyöhykkeellä. Tammivyöhykkeellä kasvillisuus on rehevää ja lehdotkin ovat yleisiä. Kaava-alueeseen kuuluu kaksi mantereella sijaitsevaa aluetta, kaksi suurehkoa saarta (Storholmen ja Bredvik Möön) sekä kolme pienempää saarta eli Gärdsholmen, Laduholmen ja Marholmen. Kaikki selvitysalueen saaret ovat metsäisiä.

Kaava-alueen luonnonympäristö on monimuotoinen ja alueella on useita merkittäviä luontokohteita. Oheisilla kartoilla on esitetty alueiden yleispiirteiset kasvillisuustyyppit ja tekstissä kuvailtu eri osa-alueita.



## Marudden



**Kuva 3-3 Maruddenin kasvillisuustyypikartta.**

Maruddenille sijoittuva osa kaava-alueesta sisältää vain vähän rakentamatonta rantaviivaa eikä Maruddenin alueelle ole suunniteltu uusia rakennuspaikkoja. Maruddenin alueelle sijoittuvista luontokohteista merkittävin on sen itärannalle sijoittuva osa rakentamatonta rantaviivaa. Tämä alue on lehtomaisen (OMT) kankaan sekametsää, jossa tavataan paikoin myös liito-oravaa. Liito-oravista on kerrottu tarkemmin luontoselvityksessä.

Lehtomaisella kankaalla esiintyy paikoin myös järeää puustoa sekä vähäisiä määriä lahoppua. Metsä on sekapuustoista koostuen kuusesta, männystä, koivusta, haavasta ja rannan tuntumassa myös tervalepystä. Puulajisuhteet metsän eri osissa vaihtelevat, alueella on sekä mäntyvaltaisia, kuusivaltaisia että lehtipuuvallaisia alueita. Aluskasvillisuuden tyyppilajeja ovat mustikka, oravanmarja, käenkaali sekä metsätähti.

Kuusivaltaiset lehtomaisen kankaan alueet vaihtuvat paikoin kalliisiksi tuoreen ja kuivahkon kankaan männikoiksi. Alikasvoksena esiintyy koivua, katajaa, pihlajaa ja pajuja. Aluskasvillisuudessa runsaimpina esiintyvät mustikka, puolukka, metsätähti ja metsämitikka. Pienialaisten kalliopaljastumien lisäksi tuoretta kangasta kirjoavat kalliomänniköt, jotka paikoin ovat vähäpuustoisia ja osin jopa kasvipeitteettömiksi kuluneita.

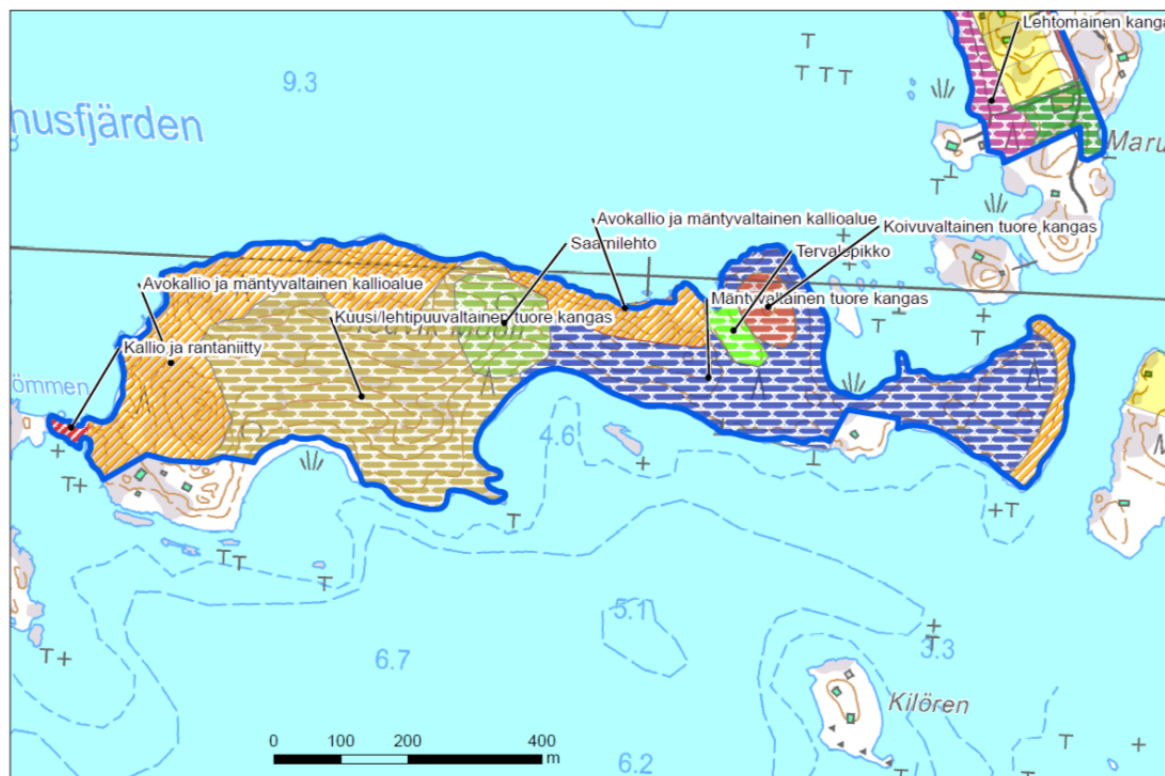
Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuu isovarpuräme, jonka puusto on hyväkasvuista männikköä ja jossa sekapuuna kasvaa hieskoivua. Aluskasvillisuuden valtalajeja ovat suopursu, mustikka ja puolukka.



**Kuvasarja 3-4 Vasemmalla Maruddenin rantakallioita, keskellä tuoreeseen kankaaseen rajautuvia kalliomänniköitä ja oikealla kasvipeitteettömäksi kulunutta silokalliota.**



## Bredvik Möön



Kuva 3-5 Bredvik Möönin kasvillisuustyyppikartta.

Bredvik Möön on pinta-alaltaan laajahko pääosin rakentamaton saari, jolle ei ole tieyhteyttä. Alueella sijaitsee nykyisellään kolme lomarakennusta, joiden rakennuspaikat lähiympäristöineen on rajattu kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Bredvik Möönin länsikärki sekä pohjoisranta ovat pääosin kalliisia alueita. Etelärannalla on suojaisia lahdelmia ja rehevämpää kasvillisuutta. Bredvik Möönin arvokkaimmat luontokohteet ovat sen keskiosiin sijoittuva saarnilehto, jonka alueella kasvaa yli 20 runkoa saarnea ja myös saarnen taimia on alueella runsaasti. Lisäksi esiintyy useita järeitä vaahteroita sekä haapaa ja rauduskoivua. Jalopuulehto täyttää saarnien runkoluvun osalta luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisen suojellun luontotyyppin kriteerit. Saarnet ovat pääosin keskittyneet noin 0,2 hehtaarin kokoiselle alueelle, kartalle rajatun lehtoalueen pinta-ala sen sijaan on noin 1,8 hehtaaria. Saarnilehdot on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi (EN) luontotyyppiksi (Raunio ym. 2008).

Jalopuulehdon alue on kulttuurivaikutteista, alueella on vanha rakennuksen kivijalka sekä vanhaa kiviainetta. Pensaskerros on niukka ja alue on mahdollisesti vanhaa hakamaata. Paikoin esiintyy kuitenkin taikinamarjaa, katajaa ja alueella on myös laaja pajuangervopensaikko. Etenkin vanhan kiviainetta läheisyydessä kasvaa runsaasti kivikkoalvejuurta.

Aluskasvillisuuden lajistoon kuuluvat mm. valkovuokko, sinivuokko, kielo, ahomansikka, särmäkuisma, lehtonurmikka, lehtopähkämö, nurmitädyke, lillukka, nuokkuhelmikkä, viitakastikka, hii-renvirna sekä koiranputki.

Jalopuulehdon kaavamerkintäsuositus on luonnonsuojelualue (SL). *Päätöksen suojellusta luontotyyppistä sekä alueen virallisen rajauksen tekee Uudenmaan ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue. Suojeltuihin luontotyyppisiin kuuluvia alueita ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteet vaarantuvat.*



**Kuva 3-6 Vasemalla saarnia ja ruohovaltaista kasvillisuutta. Oikealla kivikkoalvejuurta vanhan kiviainteen läheisyydessä.**

Bredvik Möönin länsikärjen ja pohjoisrannan alueella on laajoja avokallioita sekä mäntyvaltaisia kallioalueita. Kallioiden painanteissa esiintyy sekä soistumia että pienialaisia kalliolampareita, jotka lisäävät kallioalueen monimuotoisuutta. Soistumien alueella kasvillisuudessa esiintyvät mm. suopursu, mustikka ja puolukka. Kallioalueita hallitsevat poronjäkälakasvustot, myös kanerva ja puolukka esiintyvät runsaina. Paikoin kallioalueiden puusto on luonnontilaisen kaltaista ja myös keloja esiintyy. Saaren pohjoisrannalla vanhojen kalliomänniköiden ja soistuneiden painanteiden mosaiikki muodostaa paikoitellen varsin luonnontilaisena säilyneen monipuolisen kokonaisuuden. Pohjoisrantaan rajautuvissa kallion painanteissa esiintyy pienialaisesti myös kuusen ja koivun hallitsemia tuoreita kankaita.



**Kuvasarja 3-7 Pohjoisrannan kallioita sekä tuoretta kangasta kallioiden välisessä notkelmassa, oikealla vanhahkoa kalliomännikköä.**

Bredvik Möönin pohjoisimman kärjen muodostaa matalapiirteinen mäki, jonka puusto on koivuvaltaista ja järeää. Tuoreella kankaalla esiintyy sekapuuna myös mäntyä ja kuusta. Rinteen itäpuolella sijaitsee pieni tervaleppävaltainen notkelma. Alueella on jonkin verran luhtaisuutta, mutta notkelma on Västersundetin ja Storholmenin tervaleppäluhtiin verrattuna kuivahko. Tervaleppävaltainen puusto ei ole erityisen järeää ja notkelman aluskasvillisuudessa esiintyvät mm. suoputki, ranta-alpi ja mesiangervo.

Bredvik Möönin itäosat ovat mäntyvaltaista tuoretta (MT) kangasta. Vanhat kannot ja harvennukset kertovat metsätalousoikeudesta, mutta paikoin on muodostunut myös lahoppuuta. Varttuneessa männikössä kasvaa sekapuuna koivua ja alikasvoksena esiintyy myös pihlajaa ja katajaa. Saaren itäosassa rantaviiva on pääosin loivapiirteisistä silokallioita.





**Kuvasarja 3-8 Itäosan varttunutta männikköä, rantanotkelman tervalepikkoa sekä loivapiirteisiä rantakalliota Bredvik Möönillä.**

Bredvik Möönin länsiosien etelärannalle sijoittuvat alueet ovat kuusi- ja lehtipuuvaltaisia tuoreita kankaita. Puustossa esiintyy mm. koivua, haapaa, kuusta, mäntyä, raitaa sekä katajaa. Puusto on pääosin keski-ikäistä tai nuorempaa. Etelärannan lahdelmien rannoilla on tervaleppävyöhyke, jonka puusto on järeää.

*Kaavaan suunnitellut rakennuspaikat Bredvik Möönillä*

Bredvik Möönille on suunniteltu kahta uutta rakennuspaikkaa, jotka sijoittuvat saaren etelärannalle pienen lahden pohjukkaan. Rakennuspaikkojen alue on lehtipuuvaltaista tuoretta kangasta. Puuston muodostavat koivu, haapa ja raita, myös mänty, kuusta ja katajaa esiintyy. Alikasvokseen on runsaasti pihlajan taimia. Puusto on pääosin nuorta tai keski-ikäistä, mutta paikoin lahoppua (lähinnä raitaa) on runsaasti. Aluskasvillisuuden valtalajeja ovat mustikka, metsätähti, oravanmarja, metsämitikka sekä puolukka.

Rannan puustovyöhyke koostuu järeistä tervalepistä. Rannan tuntumassa kasvillisuudessa esiintyy mm. sinivuokkoa, vadelmaa, metsäorvokkia, mesiangervoa, pietaryrttiä ja rantakukkaa. Rannan kasvillisuus vaihtuu kapeahkaksi järviruokovyöhykkeeksi.

Rakennuspaikoiksi suunnitellun alueen merkittävimmät luontoarvot liittyvät lahoppuun suurehkoon määrään sekä rantavyöhykkeen järeään tervaleppävyöhykkeeseen ja rehevään rantakasvillisuuteen.



**Kuvasarja 3-9 Vasemmalla rakentamispaikkaa, keskellä rannan järeää tervalepikkoa ja oikealla rantavyöhykettä.**

**Storholmen**

Storholmenille sijoittuva osa kaava-alueesta on rantojen osalta jo entuudestaan melko tiheään kaavoitettu ja pääosa kiinteistöistä on jo rakennettu. Saarta halkoo metsäautoteiden verkosto.

Koko alueen merkittävin luontokohde on Storholmenin jalopuulehto. Se sijaitsee Storholmenin itäosassa Ekholmenin pohjukassa, joka täyttää luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisen suojellun luontotyypin kriteerit. Jalopuulehto on merkittävilta osin jaloista lehtipuista koostuvat metsikkö jonka pinta-alalta on 1,7 hehtaaria. Jalopuulehdot on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi (EN) luontotyyppiä (Raunio ym. 2008).

Jalopuulehdon lehtipuuvaltaisessa puustossa esiintyy mm. tammea, vaahteraa, saarnea, haapaa, raitaa, harmaa- ja tervaleppää, rauduskoivua sekä yksittäinen poppeli. Paikoin esiintyy vähäisissä

määrin myös kuusta ja mäntyä. Pensaskerros on tiheä ja sen lajistoon kuuluvat lehtipuiden taimien lisäksi mm. tuomi, pihlaja, taikinamarja sekä punaviinimarja.

Ruohovaltaisessa aluskasvillisuudessa esiintyy mm. valko- ja sinivuokkoa, kielo, lillukkaa, ahomansikkaa, oravanmarjaa, kevätlinnunhernettä, lehtopähkämöä, lehtotesmaa ja särmäkuismaa. Jalopuulehdon alueelle esiintyy myös vaateliasta lintulajistoa, josta on kerrottu kappaleessa 3.2.

Jalopuulehto vaikuttaa luontaisesti syntyneeltä, alueella esiintyvä yksittäinen poppeli liittyy vanhaan asutukseen lehdon lähialueella. Jalopuulehdon kaavamerkintäsuositus on luonnonsuojelualue (SL). *Päätöksen suojellusta luontotyypistä sekä alueen virallisen rajauksen tekee Uudenmaan ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue. Suojeltuihin luontotyypeihin kuuluvia alueita ei saa muuttaa niin, että luontotyyppien ominaispiirteet vaarantuvat.*



**Kuva 3-10 Edustavaa jalopuulehtoa Storholmenilla.**

Myös tervaleppäluhta sekä paikoin esiintyvät kapeat merenrantaniityt on huomioitu arvokkaina luontokohteina, vaikka rantaniityt ovatkin osin ruovikoitumassa umpeen.

Saaren länsiosat ovat mäntyvaltaisten kallioalueiden hallitsemia. Kallioalueilta kohti itää siirryttäessä puusto vaihtuu kuusivaltaiseksi. Storholmenin alueella on laajalti tuoreen ja lehtomaisen kankaan kuusivaltaisia metsiä, joissa esiintyy myös haapaa, mäntyä ja koivua. Myös pienialaisia soistumia on paikoin. Kartalla esitettyä vähäpuustoista kallioaluetta, jalopuulehtoa sekä tervaleppäluhtaa lukuun ottamatta metsät ovat kuitenkin laajalti metsätaloustaloudessa ja kuusikot ovat keski-ikäisiä tai nuorempia.

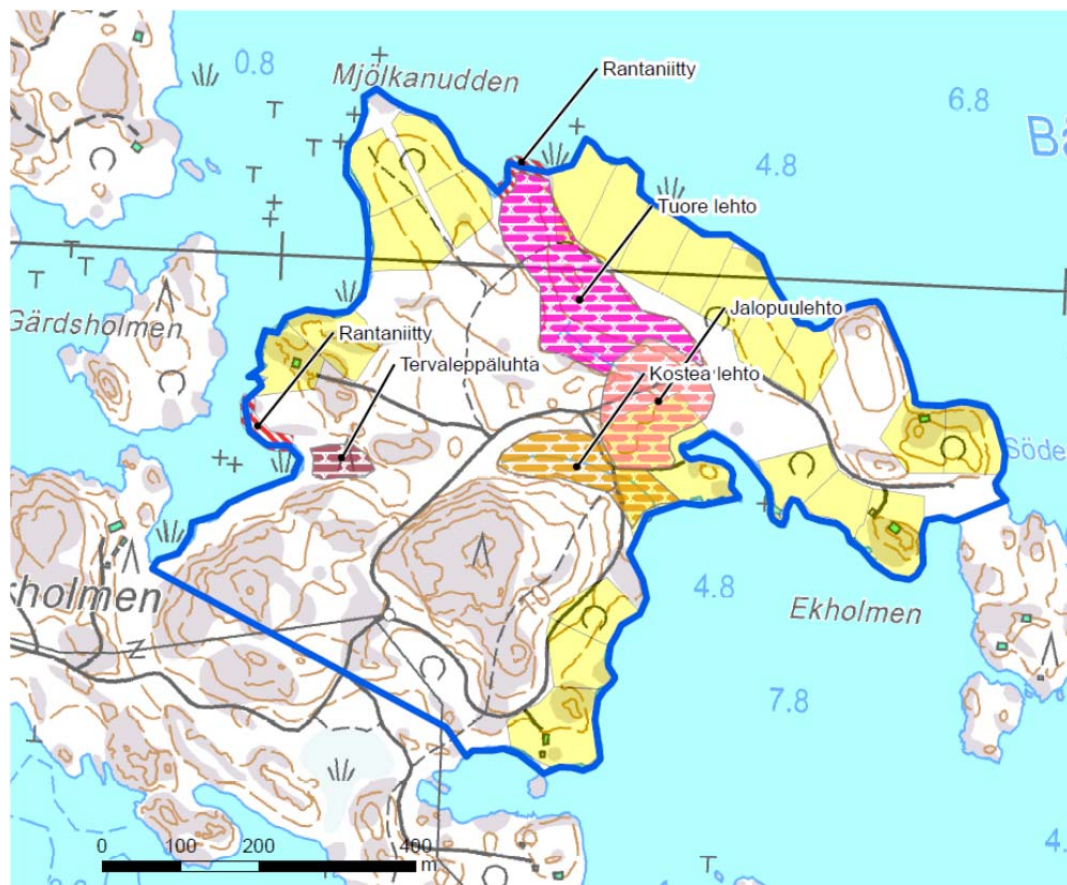
Storholmenin alueella on tuoretta lehtoa jalopuulehtoa laajemmalla alueella. Jalopuustoisien alueen ulkopuolella pääpuulajina on haapa ja pensaskerrossa kasvaa mm. taikinamarjaa ja vaahteran taimia. Aluskasvillisuudessa esiintyvät mm. valkovuokko, kielo, lillukka, kevätlinnunherne, lehtotesma, ojakellukka, lehtopähkämö, poimulehti ja särmäkuisma.

Jalopuulehdon lähialueelle sijoittuu kosteaa lehtoa oleva notkelma, jonka keskellä on oja. Lajistoon kuuluvat mm. lehtotesma, puna-ailakki, nokkonen, taikinamarja, vadelma, hiirenvirna, nurmitädyke ja koiranputki.





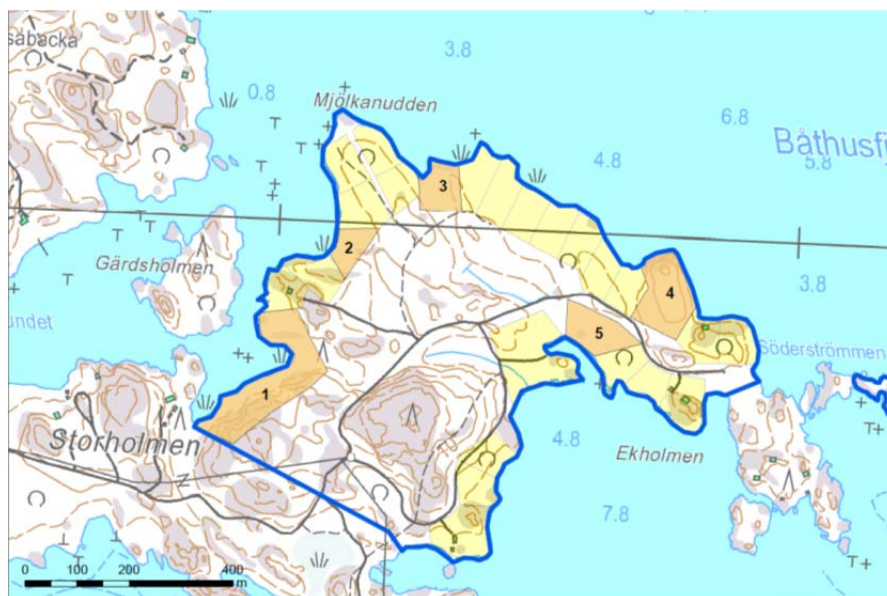
Kuvat 3-11 Lehtoalueet Storholmenilla.



Kuva 3-12 Arvokkaat luontokohteet Storholmenilla.

#### *Mahdolliset rakennuspaikat Storholmenilla*

Storholmenin rannat ovat jo laajalti rakennettuja, ja tonttien välissä sijaitsevat vapaat rantakais-  
taleet ovat pääosin kapeita. Ohessa on esitetty lyhyet kuvaukset vapaista ranta-alueista niiden  
mahdollista rakentamista silmällä pitäen.



**Kartta 3-13. Tekstissä kuvatut ranta-alueet numeroituna. Aluerajaukset liittyvät jäljempänä tekstissä esitettyihin mahdollisten rakentamisalueiden kuvauksiin.**

#### *Alue 1*

Laajat kallioselänteet rajautuvat miltei suoraan ruovikkoon rannassa. Kalliot ovat jokseenkin avoimia, mäntyä esiintyy paikoin. Rannan tuntumassa puustossa esiintyy myös kuusta, haapaa ja tervaleppää. Kallioiden välisillä kivennäismaa-alueilla esiintyy tuoreen ja kuivahkon kankaan metsiä. Puuston ikäjakauma vaihtelee, puusto on pääosin keski-ikäistä mutta paikoin esiintyy myös vähän lahoppuuta. Aluskasvillisuuden valtalajeja ovat puolukka, mustikka, kanerva ja sananjalka. Rantavyöhykkeellä esiintyy myös ruovikoituvaa merenrantaniittyä. Rantaniittyä ja tervaleppäluhtaa lukuun ottamatta alue on luontoarvoiltaan tavanomainen. Kallioalueilla rakentamisen maisemavaikutukset voivat korostua suojaavan puuston puuttuessa.



**Kuvasarja 3-14 Rantakalliota, tuoretta kangasta ja merenrantaniittyä alueella 1.**

#### *Alue 2*

Pientä kallioaluetta reunustavat lehtomaisen kankaan metsät. Kallioalueella kasvavat mm. kivikkoalvejuuri ja isomaksaruoho, kankaalla lajistoon kuuluvat mm. kielo, valkovuokko, oravanmarja, käenkaali ja puolukka. Puusto koostuu kuusesta, koivusta, haavasta ja tervalepästä.





**Kuvasarja 3-15 Kallioaluetta, rantamaisemaa ja lehtomaisen kankaan sekametsää alueella 2.**

*Alue 3*

Rannan tuntumassa on tuoretta lehtoa ja rantaviivalla rehevää merenrantaniittyä. Rantaan johtaa selvitysaikaan kuivillaan ollut oja. Puusto muodostuu kuusesta, koivusta ja tervalepystä, etenkin ojan varret ovat lehtipuuvaltaiset. Lehdon lajistoon kuuluvat mm. taikinamarja, metsäalvejuuri, hiirenporras, käenkaali, metsätähti, puna-ailakki ja sananjalka. Rehevää notkelmaa reunustaa keski-ikäinen lehtomaisen kankaan kuusikko. *Paikallisesti edustava kohde, joka suosittellaan jätettävän rakentamisen ulkopuolelle.*



**Kuvasarja 3-16 Rantaniittyä ja tuoretta lehtoa alueella 3.**

*Alue 4*

Tuoreen kankaan kuusivaltaista sekametsää, jossa on säästynyt muutamia vanhoja kilpikaarnaisia mäntyjä sekä vanhoja koivuja. Valtapuusto on keski-ikäistä ja aluskasvillisuuden valtalajeja ovat mustikka, puolukka, sananjalka ja oravanmarja. Yksittäisiä vanhoja puita lukuun ottamatta tuore kangas on luontoarvoiltaan tavanomaista ja siten vaikuttaa rakennuspaikaksi hyvin soveltavalta alueelta.



**Kuvasarja 3-17 Rantakallio ja tuoretta kangasta alueella 4. Oikealla pieni lampi osa-alueella 5.**

*Alue 5*

Jalopuulehdon ja olemassa olevan rantahuvilan väliselle alueelle sijoittuu pieni lampi. Sen rannoilla lajistossa esiintyy mm. kurjenjalkaa, ranta-alpia, rantakukkaa ja suoputkea. Jalopuulehdon ja pienen lammen vuoksi rakentamiseen soveltuva alue jää alueella 5 huomattavan kapeaksi.

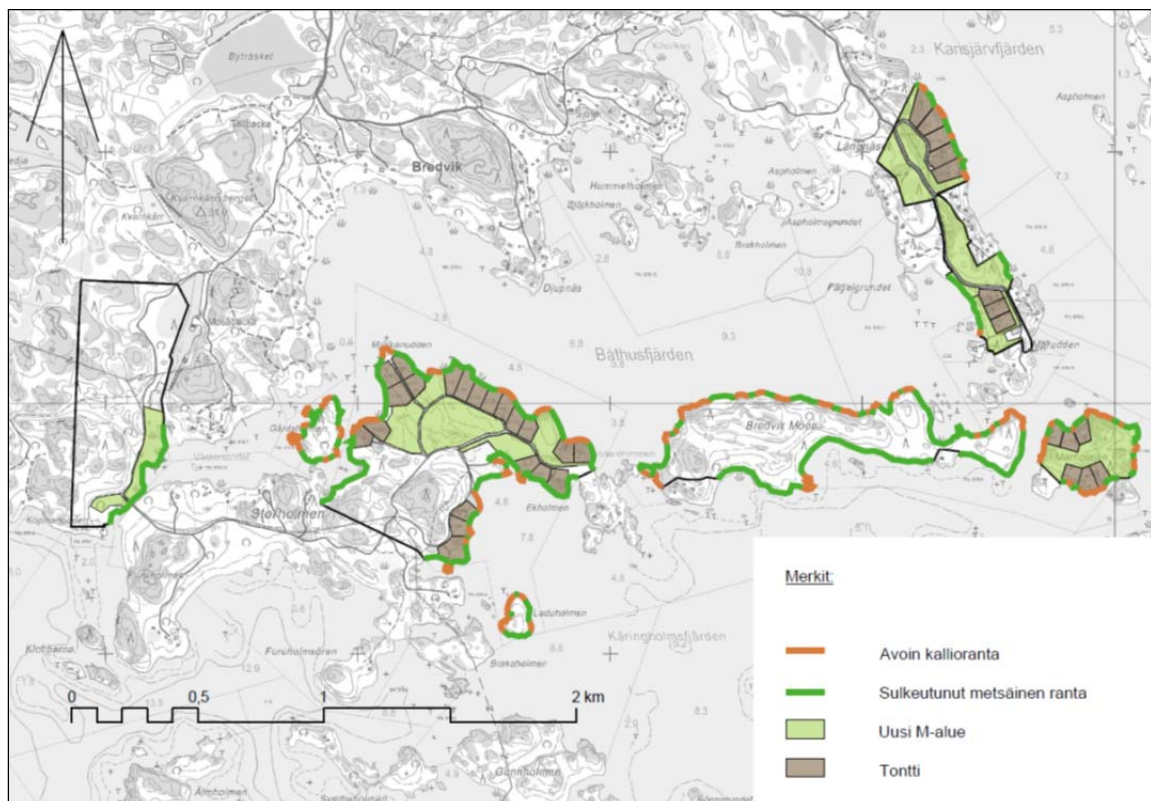
### 3.1.3 Maisema

Maisemallisessa maakuntajaossa Bredvikin ranta-asemakaavan alue sijoittuu Eteläiseen ranta-maahan ja siinä tarkemmin Suomenlahden rannikkoseutuun. Suomenlahden rannikolla paljaiden ja metsäisten kalliomaiden osuus on huomattavan suuri. Bredvikin ranta-asemakaavan rantojen maisemat ovat maisemamaakunnalle tyypillisesti pienipiirteisiä ja monivivahteisia. Saaristoa luonnehtivat silokallioiset mäntymetsää kasvavat saaret, joiden edustalla on paljaita luotoja ja pieniä saaria. Kasvillisuus on rehevää verraten ankarista olosuhteista huolimatta ja lehtoja on paljon. Pääosin ranta-asemakaava-alueen rannat ovat reheväkasvuisia ja sulkeutuneita, mutta paikoin avokallio ulottuu jyrkkänä rantaan asti avaten näkymän saarelle.

Bredvikin ranta-asemakaava-alueen lähiympäristö on korkeussuhteiltaan vaihtelevaa. Korkein kohta on Kvarnkärnsberget, joka kohoaa +31 m meren pinnan yläpuolelle. Niemillä ja saarilla on matalampia huippuja, joiden korkeudet vaihtelevat välillä +15 - +25 mpy. Ranta-asemakaava-alueen korkeimmat kohdat ovat Storholmenilla ja Bredvik Möönillä. Pääosin alueen rannat ovat suhteellisen loivia, mutta paikoin kallio ulottuu jyrkkänä mereen asti. Bredvikin edustan rikkonainen saaristo muodostaa ranta-asemakaava-alueelle suojaisen pienilmaston.

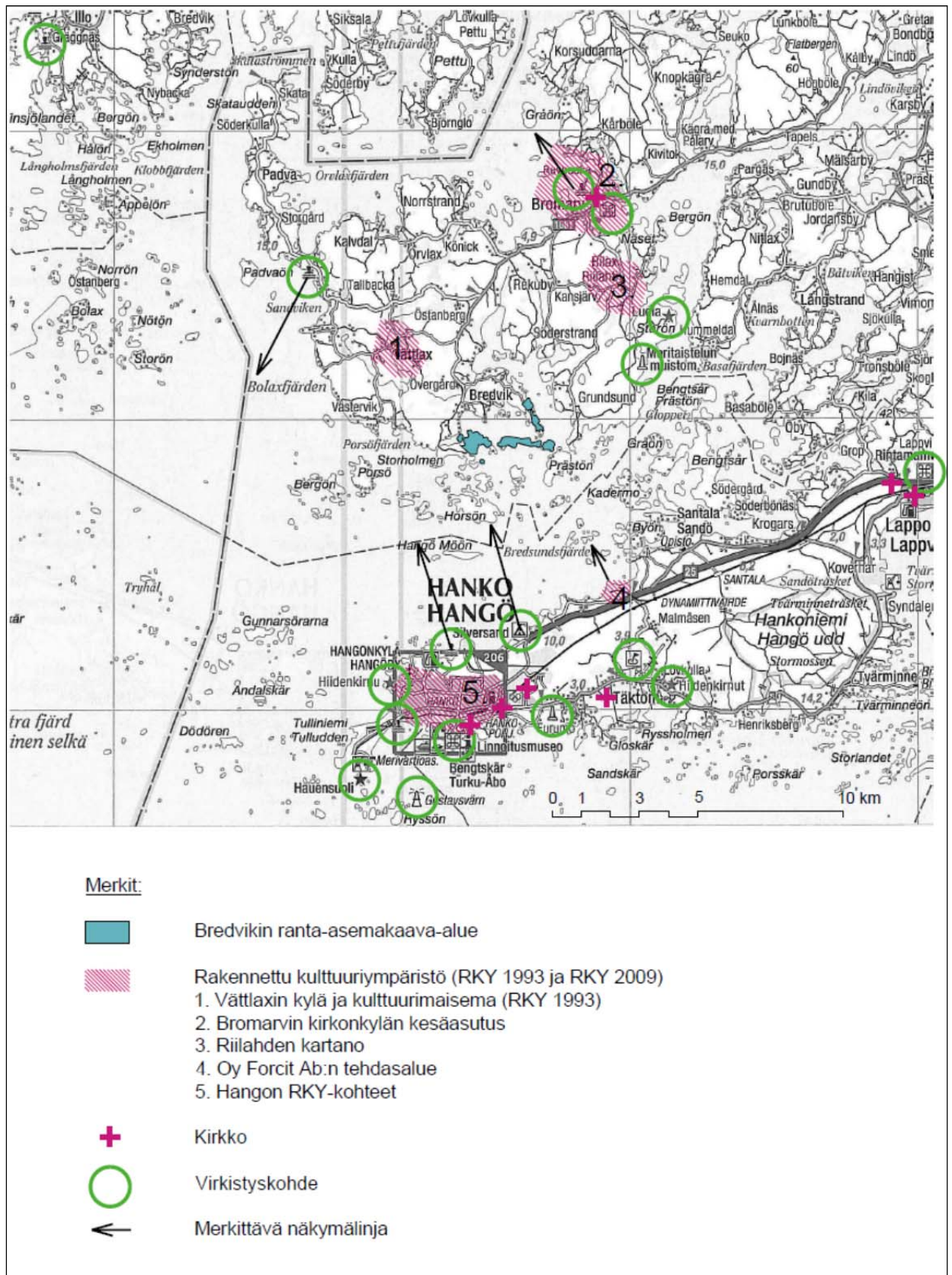
Bredvikin, Storholmenin, Långnäsetin, Marholmenin ja Bredvik Möönin rannoilla on nykyisin rakennuksia, jotka sulautuvat hyvin osaksi maisemakuvaa ja jäävät pääosin kasvillisuuden katveeseen. Voimakkaimmin maisemassa erottuvat avoimen kalliorannan kohdille sijoittuvat rakennukset. Vielä käyttämättä olevat ja Storholmenille sekä Bredvik Möönille ehdotetut uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin kohtiin, joissa metsäkasvillisuus ulottuu rantaan asti.

Bredvikin ranta-asemakaavan alueella tai sen läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Lähimmät valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt sijoittuvat yli 5 km etäisyydelle Bredvikistä. Niiltä ei avaudu näkymiä ranta-asemakaava-alueelle saariston ja niemenkärkien ylitse. Kaavoitettavalla alueella ei ole tunnettuja kiinteitä muinaismuistoja.



Kuva 3-18 Lähiympäristön maisemallinen analyysi.



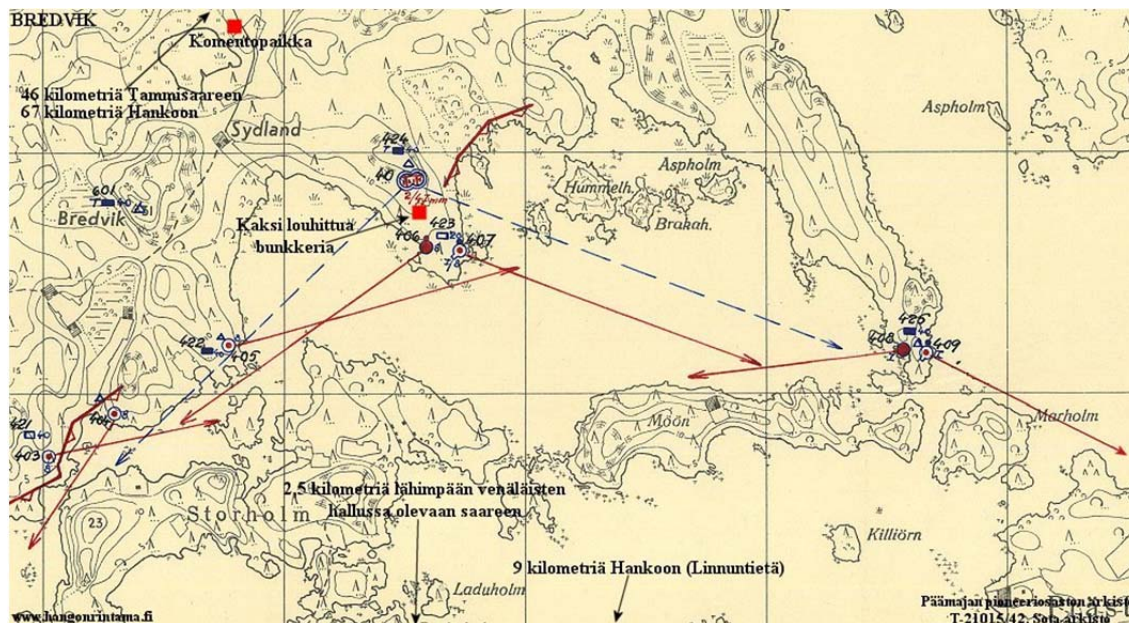


Kuva 3-19 Arvokkaat kulttuuriympäristökohteet kaava-alueen ympäristössä.



### 3.1.4 Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet ja muinaisjännökset

Välittömästi kaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitsee toisen maailmansodanaikaisia sotahistoriallisia kohteita. Lähin näistä on Maruddenissa. Maruddenin kohteista kartalla näkyvä kohde 408 (konekivääripesäke) on vielä olemassa.



Kuva 3-20 Sotahistoriallisten kohteiden sijainti ([www.hangonrintama.fi](http://www.hangonrintama.fi))



Kuva 3-21 Maruddenissa sijaitseva konekivääri pesäke, kartalla 408 ([www.hangonrintama.fi](http://www.hangonrintama.fi))

### 3.1.5 Rakennettu ympäristö

Alueelle on rakennettu ranta-aseமாகাavan mukaisia rakennuspaikkoja. Rakennettuja rakennuspaikkoja on yhteensä 23 kappaletta. Vanhimmat lomarakennukset on rakennettu 1970 – 1980 – luvulla. Alueelle ei ole rakennettu muita rakennuksia. Liitteenä 2 on estetty myös lähiympäristön loma- ja asuinrakennukset.

### 3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Teollisuuden Voima Oyj sekä yksityiset maanomistajat.

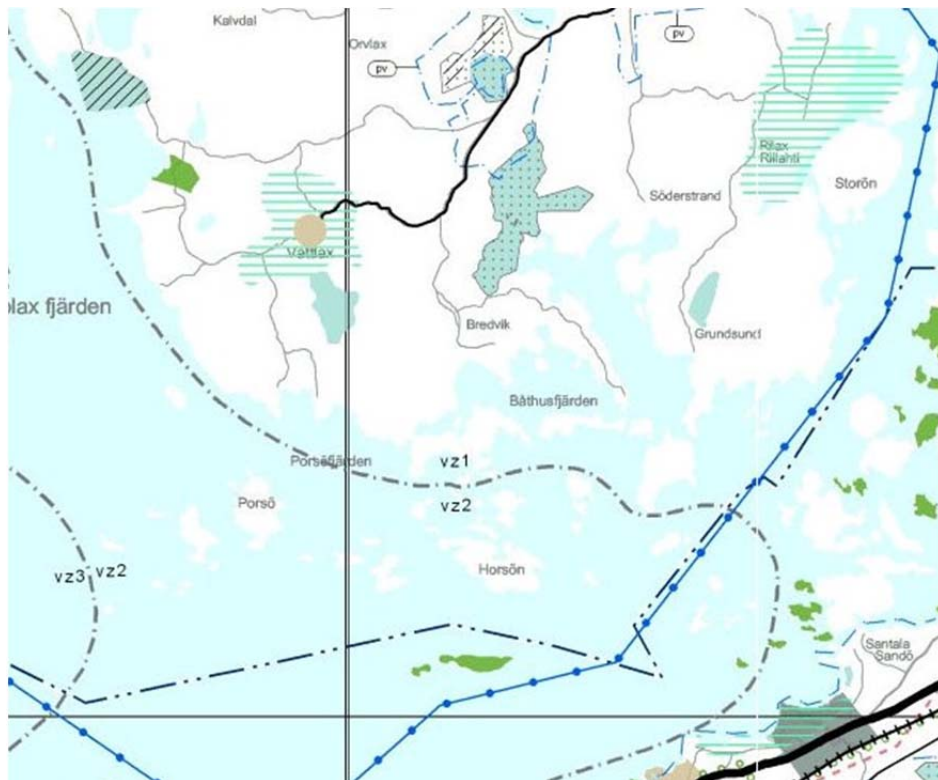
## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava. Kaava on vahvistettu ympäristöministeriössä marraskuussa 2006. Maakuntakaavassa on yksi ranta-asemakaavan muutoksen kannalta oleellinen merkintä. Alue on maakuntakaavan mukaan manner-/sisäsaaristovyöhykkeellä. Alueeseen kohdistuu seuraava suunnittelumääräys:

*”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen sekä arvokkaiden luonto-olosuhteiden säilyminen, ympäristön tilan parantaminen ja vesiensuojelun edistäminen sekä virkistyskäyttötarpeet. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on selvittettävä ja otettava huomioon tärkeät lintualueet.”*

Saaristovyöhykejako osoittaa lisäksi kuinka tiheää rakentamista milläkin saaristovyöhykkeellä on mahdollista toteuttaa. Manner-/sisäsaaristovyöhykkeellä sallitaan saaristovyöhykkeiden tihein rakentaminen. Tämä on usein ilmoitettu rakennuspaikkaa / muunnetturantaviiva kilometri. Esim. Sipoon rantaosayleiskaavassa vastaavalla vyöhykkeellä rakentamistiheys on 6 - 8 rp/ muunnetturantaviivakilometri.



Kuva 3-22 Ote maakuntakaavasta

### 3.2.2 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Raaseporin kaupunki aikoo laatia lähivuosina alueella rantaosayleiskaavan. Rantaosayleiskaava-alue käsittäisi useita satoja kilometrejä rantaviivaa. Rantaosayleiskaavalla ei ole mahdollista tehdä muutoksia voimassa olevaan ranta-asemakaavaan, mutta se toimii ohjeena, mikäli ranta-asemakaavaa ryhdytään muuttamaan.

### 3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 1980-luvulla laadittu ranta-asemakaava (LIITE 3), jota tässä kaavaprosessissa muutetaan. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on osoitettu 32 omarantaista rakennuspaikkaa ja kolme yhteisrantaista rakennuspaikkaa. Kolme yhteisrantaista rakennuspaikkaa vastaavat kaavan mitoituksessa yhtä rantarakennuspaikkaa. Lisäksi on osoitettu yksi matkailupalvelujen alue, jolla sallitaan rakennettavan 600 k-m<sup>2</sup>.

Voimassa olevaan ranta-asemakaavaan ei ole laadittu erillistä mitoituslaskelmaa. Kaavassa osoitettu rakennuspaikkojen lukumäärä perustuu silloisen Tenholan kunnanhallituksen esittämään määrään, jonka eri viranomaistahot ovat hyväksyneet.

Lomarakennuksen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yhdenperheen loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>, yhden saunarakennuksen rakennusaltaan enintään 30 k-m<sup>2</sup> sekä yhden talousrakennuksen rakennusaltaan enintään 30 k-m<sup>2</sup>.

Marholmenin saaren rakennuspaikkojen rakennusoikeus: Lomarakennuksen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yhdenperheen loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 60 k-m<sup>2</sup>, yhden saunarakennuksen rakennusaltaan enintään 15 k-m<sup>2</sup> sekä yhden talousrakennuksen rakennusaltaan enintään 15 k-m<sup>2</sup>.

Majoitusta ja kokoontumista palvelevalle korttelialueelle (RM) saa rakentaa majoitus- ja kokoontumistiloja sekä yhden yhdenperheen asuinrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala talous- ja varastotiloineen saa olla enintään 600 k-m<sup>2</sup>.

Ranta-asemakaava on toteutunut lähes täysin. Seuraavat asiat ovat kuitenkin toteutumatta:

- Matkailupalvelujen alue (RM)
- Useat yhteiskäyttöön tarkoitetut VP-alueet sekä niihin liittyvät toiminnot
- Osa venesatamatoiminnoista

Helmikuussa 2009 tehdyn maastokatselmuksen perusteella täysin rakentamattomia rakennuspaikkoja oli seuraavasti:

Paikka	Kortteli	Tontti	Laatu
Storholmen	2	2	Soveltuu hyvin rakentamiseen, rakennuspaikat kapeassa niemessä
Storholmen	3	2	Soveltuu hyvin rakentamiseen, rakennuspaikat kapeassa niemessä
Storholmen	4	1	Alava rakennuspaikka, mahdollinen tulvavaara, ruovikkoinen ranta
Storholmen	4	3	Alava rakennuspaikka, mahdollinen tulvavaara, ruovikkoinen ranta
Storholmen	4	4	Alava rakennuspaikka, mahdollinen tulvavaara, ruovikkoinen ranta
Storholmen	6	2	Soveltuu hyvin rakentamiseen
Storholmen	7	1	RM alue. Alava rakennuspaikka. Matala ruovikoitunut ranta
Storholmen	8	2	Soveltuu hyvin rakentamiseen
Marholmen	21	2	Yhdistetty tontin 3 kanssa
Marudden	33	3	Yhteisrantaisten rakennuspaikka. Soveltuu hyvin rakentamiseen
Längnäset	37	2	Soveltuu hyvin rakentamiseen
Längnäset	37	3	Soveltuu hyvin rakentamiseen

Rakentamisen kannalta huonoja rakennuspaikkoja oli 4, joissa kaikissa ongelmana oli alava rantamaasto, jolloin tulva-aikana tontit jäivät mahdollisesti veden alle. RM-merkinnällä merkitty rakennuspaikka Storholmenilla oli huonoin. Tämän rakennuspaikan rannalla ei ollut virkistyskäyttöarvoa rehevöitymisen ja mataluutensa johdosta. Rakennuspaikan täyttämällä ja rannanruoppaamisella rakennuspaikalle on kuitenkin mahdollista rakentaa.





Kuva 3-23 Korttelin 4 tontilta 1 rannan suuntaa otettu kuva



Kuva 3-24 Matkailupalvelujen aluetta niemekkeestä luoteeseen kuvattuna.

### 3.2.4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Valtioneuvoston päätös 30.11.2000) ovat saaneet lainvoiman 26.11.2001. Lisäksi niitä on tarkistettu 2008 ja tarkistus on tullut voimaan 1.3.2009.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Yleiskaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleistavoitteisiin ja erityistavoitteisiin. Bredvikin ranta-asemakaavan muutoksessa oleellisia näistä ovat:

- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
  - Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Valtakunnallisesti arvokkailla kohteilla ja alueilla on alueidenkäytön soveltettava niiden historialliseen kehitykseen.
  - Luonnon monimuotoisuuden säilyminen
  - Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
  - Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.
  - Ilmastonmuutos

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 7.6.2010. Rakennusjärjestyksen oleelliset asiat liittyen Bredvikin ranta-asemakaavan muutokseen ovat seuraavat:

#### Rakennusten sijoittaminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

*"Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja värikykseen sekä mahdollisuuteen asianmukaisesti käsitellä viemäriverettä. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen puusto pääosin säilyttää; vain harventaminen on sallittua. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella sijaitsevan kiinteistön jätevedet on johdettava pois ja käsiteltävä ympäristön- ja terveydensuojelulainsäädännön mukaisesti. [Kiinteistökohtaiseen jätevesien käsittelyyn on suositeltu seuraavia vähimmäissuojaetäisyyksiä purkupaikalta:*

- 30 metriä lähimpään rantaviivaan (saunavedet vähintään 15 metriä rannasta)
- 50 metriä lähimpään talousvesikaivoon
- 5 metriä naapurin rajalle]

*Asuintalon/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen ja venevajan etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesti rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 40 metriä, ja asunnon alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metrin ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 2 metriä keskivedenkorkeudesta. Edellä mainittua lähemmäksi rantaviivaa saa rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m<sup>2</sup> ja pohjapinta-ala enintään 45 m<sup>2</sup> ja jossa sauna- ja pesutilan osuus kerrosalasta on vähintään kolmannes. Rakennuksen etäisyyden edellä määritellystä rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 15 metriä.*

*Määräykset, jotka koskevat rakennuksen etäisyyttä rannasta, eivät koske venevajaa vaan saunatiloja ja erityistapauksissa muita ammatin harjoittamiselle välttämättömiä talousrakennuksia. Kun venevajan rakentamiseen myönnetään rakennuslupa, rakennuksen sijaintiin ja ympäristöön sopivuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota."*

#### Rakentamisen määrä

*(7) Vapaa-ajanasunnon rakennuspaikalle ranta-alueelle saa rakentaa yhden vapaa-ajanasunnon ja yhden vierasmajan, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 160 m<sup>2</sup> ja jos rakennuspaikka on suurempi kuin 8000 m<sup>2</sup>, enintään 180 m<sup>2</sup>. Vapaa-ajanasunnon kerrosala saa olla enintään 160 m<sup>2</sup> ja vierasmajan kerrosala enintään 80 m<sup>2</sup>. Vierasmajalle ei saa erottaa itsenäistä kiinteistöä. (8) Vapaa-ajanasunnon rakennuspaikalle ranta-alueelle saa rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m<sup>2</sup> ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 130 m<sup>2</sup>, kuitenkin niin, että kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 220 m<sup>2</sup>. Mikäli rakennuspaikan koko on suurempi kuin 8000 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta lisätään 50 kerrosalaneliömetrillä. Ranta-alueella tarkoitetaan yleensä aluetta, joka ulottuu 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta."*

#### Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksen karttaliitteen mukaan alue on C-vyöhykkeellä, johon kohdistuu seuraava teksti

*"Saaristoalue tai rannanläheinen alue, jolla on tarve laatia yleiskaava pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Koko alueella vallitsee suunnittelutarve (MRL 16§, ranta-alueilla MRL 72§) yleiskaavan vahvistamiseen asti, ja tämän jälkeen sellaisilla alueilla, joille kaavamääräysten mukaan tulee laatia tarkempi kaava."*

### **3.2.6 Jätevesien käsittely haja-asutusalueella**

Raaseporin kaupungilla on ohjeet haja-asutusalueiden jätevesien käsittelyn osalta. Ohjeen perusteella tehdään mm. lupaharkinta vesikäymälöiden sijoittamisen osalta (LIITE 4).

### **3.2.7 Rakennuskiellot**

Ranta-asemakaava alueella ei ole rakennuskielloja. Alueen välittömässä ympäristössä on voimassa em. rakennusjärjestyksessä oleva rakennuskielto.

### **3.3 POHJAKARTTA**

Ranta-asemakaavan pohjakartan on laatinut Suuntakartta Oy Joensuusta. Raaseporin kaupungin Geodeetti Tom Granström on hyväksynyt pohjakartan 24.9.2010. Pohjakartta on laadittu mitta-  
usluokassa 2.

### **3.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole ympäristöä häiritseviä tekijöitä.

## 4. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Alla on kuvattu ranta-asemakaavan muutoksen suunnittelun lakisääteiset vaiheet pääpiirteittäin.

### 4.1 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMINEN

Ranta-asemakaavan muutos on käynnistynyt alueen suurimman maanomistajan aloitteesta. Tarkoituksena on ollut nykyaikaistaa ranta-asemakaavaa nostamalla rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta sekä poistaa yhteiskäyttöön tarkoitettut V-alueet. Nykyisin yhteiskäyttöisiä alueita ei ranta-asemakaavoihin juuri merkitä, koska ne jäivät yleensä toteutumatta.

Ennen kaavoitustyön käynnistämistä alueelle laadittiin selvitys, jossa tutkittiin mitä kaikkia muutostarpeita kaavassa on. Lisäksi tehtiin erillinen kysely kaikille alueen maanomistajille. Kyselyn tarkoituksena on kartoittaa kaikki muutostoiveet ja ottaa sellaiset muutostoiveet mukaan kaava-prosessiin, jotka ovat lakien ja asetusten hengen mukaan hyväksyttäviä.

Muutosehdotuksissa nousi esiin rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden nostaminen, vesi WC-kiellon poistaminen, joidenkin rakennuspaikkojen uudelleen rajaaminen ja lisämaanhankkiminen.

### 4.2 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavan käynnistysvaiheessa (4.11.2010) pidettiin viranomaisneuvottelu, jossa käsiteltiin kaavamutoksen sisältöä.

### 4.3 KAAVAN VIREILLETULO JA KAAVALUONNOS

Kaava on kuulutettu vireille 19.11.2010 Raaseporin kaupungin ilmoitustaululla sekä Internet-sivuilla. Maanomistajille lähetettiin lisäksi kirjeet.

### 4.4 KAAVAEHDOTUS

Kaavaehdotus on valmisteltu maanomistajien, viranomaisten toiveet huomioiden sekä MRL:n mukaisesti.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehtiin seuraavat muutokset:

- Kaavamuutosalueesta poistettiin yhteiskäyttöalueiksi perustetut tilat sekä 3 rakennuspaikkaa
- Vesikäymälä kiello lisättiin kaavaan voimassa olevan kaavan mukaisesti
- Rakennusten korkeusasemaa koskevat määräykset poistettiin
- LV ja luo –alueiden kaavamääräystä täsmennettiin
- Korttelin 33 pohjoispuolelle osoitettiin olemassa oleva tieyhteys ohjeellisena
- Bredvik Mööniltä poistettiin yksi lomarakennuspaikka
- Bredvik Möönin ja Gärdsholmenin M-alue muutetaan MU-merkinnäksi, jonka kaavamääräyksenä:  
*"Alueen puustonkäsittely ja muu käyttö tulee toteuttaa siten, että alue säilyy ulkoilun kannalta viihtyisänä. Yleisissä määräyksissä on alueeseen kohdistuvia lisämääräyksiä."*
- Yleisiin määräyksiin lisättiin täsmennyksenä:  
*"Metsänkäsittelyn yhteydessä rantaan on jätettävä ainakin 15 metrin laajuinen suojapuusto"*
- RA-kortteleihin lisättiin lomarakennusten maksimirakennusoikeudet
- Kaavaselostukseen on tarkennettu vesikäymäläkiellon poistamisesta aiheutuvia vaikutuksia
- Osa selostuksen liitteistä on kaupungin käytäntöjen mukaisesti muutettu oheismateriaaliksi ja referoitu kaavaselostukseen.

### 4.5 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Tarkemmat tiedot kaavaprosessin kulusta ja osallisten vaikutusmahdollisuuksista löytyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.

## 5. RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

Muutettavassa voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on 32 omarantaista lomarakennuspaikkaa ja 3 yhteisrantaista lomarakennuspaikkaa. Lisäksi on yksi RM rakennuspaikka, jonka maksimirakennusoikeus on 600 k-m<sup>2</sup>. RM -rakennuspaikka on muutettu kahdeksi erilliseksi omarantaiseksi lomarakennuspaikaksi. Tällöin rakennuspaikkojen kokonaismäärä kasvaa yhdellä.

Voimassa olevan kaavan mukaan alueelle oli mahdollista rakentaa 5 780 k-m<sup>2</sup>:ä Kaavamuutoksen jälkeen alueelle saa rakentaa 6 300 k-m<sup>2</sup>. Muutos on näin ollen 520 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen seurauksena vapaan rantaviivan osuus pysyy samana. Kaavamuutoksella ei katkaista merkittäviä yhtenäisiä vapaan rannan osuuksia.

### 5.1 RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOKSET TEEMOITTAIN

#### 5.1.1 Puistoalueet

Ranta-asemakaava-alueen puistoalueet (VP), joista ei ole muodostettu yhteiskäyttöalueita muutetaan maa- ja metsätalousalueiksi.

##### Perustelut

Alueet eivät ole toteutuneet. Alueiden kiinteistön omistajuuden vaihtaminen on yksinkertaisempaa alueiden ollessa muuta kuin puistoaluetta. Tämän jälkeen alueen metsäkäsittely tulee kaavamääräysten mukaan tehdä siten, että puusto, muu kasvillisuus, maastonmuodot sekä muu rantaviiva säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena. Puiden kaataminen ranta-asemakaava-alueella edellyttää maisematyöluupaa.

#### 5.1.2 Lomarakennuspaikkojen maksimirakennusoikeudet

Lomarakennuspaikkojen maksimirakennusoikeus nostetaan kortteleissa 1-2, 4-8, 33 ja 37 kahteen sataan kerrosneliometriin, josta lomarakennuksen maksimirakennusoikeus on 150 k-m<sup>2</sup>. Kortteleiden 21 ja 22 maksimirakennusoikeudeksi nostetaan 150 k-m<sup>2</sup>, josta lomarakennuksen maksimirakennusoikeudeksi määrätään 100 k-m<sup>2</sup>.

##### Perustelut

Lomarakennuspaikkojen käyttö on muuttunut Suomessa siitä kun kaava on laadittu. Nykyisin sallitaan esitetyn muutoksen suuruisia rakennusoikeuksia. Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan:

*"(7) Vapaa-ajanasunnon rakennuspaikalle ranta-alueelle saa rakentaa yhden vapaa-ajanasunnon ja yhden vierasmajan, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 160 m<sup>2</sup> ja jos rakennuspaikka on suurempi kuin 8000 m<sup>2</sup>, enintään 180 m<sup>2</sup>. Vapaa-ajanasunnon kerrosala saa olla enintään 160 m<sup>2</sup> ja vierasmajan kerrosala enintään 80 m<sup>2</sup>. Vierasmajalle ei saa erottaa itsenäistä kiinteistöä. (8) Vapaa-ajanasunnon rakennuspaikalle ranta-alueelle saa rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala olla enintään 30 m<sup>2</sup> ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala enintään 130 m<sup>2</sup>, kuitenkin niin, että kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 220 m<sup>2</sup>. Mikäli rakennuspaikan koko on suurempi kuin 8000 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta lisätään 50 kerrosalaneliometrillä."*

#### 5.1.3 RM-alueen muutos SL-alueeksi ja rakennusoikeuden siirto

RM-alue muutetaan SL-alueeksi. Rakennusoikeus muutetaan kahdeksi erilliseksi lomarakennuspaikaksi. Nämä kaksi rakennuspaikkaa sijoitetaan Bredvik Möönille.

##### Perustelut

RM-alueen rakennusoikeus 600 k-m<sup>2</sup> vastaa rakennusoikeuden määrältään kolmea lomarakennuspaikkaa. Kaavaprosessin aikana olikin tarkoitus, että RM-alue muutetaan kolmeksi erilliseksi lomarakennuspaikaksi. Kaavaprosessin aikana nousi esiin, että RM-alueen muuttaminen kolmeksi erilliseksi lomarakennuspaikaksi ei Raaseporin kaupungin näkemyksen mukaan ole mahdollista. Tämän johdosta RM-alue muutetaan kahdeksi erilliseksi lomarakennuspaikaksi.

RM-alueen kohdalla oleva arvokas jalopuulehto saadaan jätettyä rakentamisen ulkopuolelle ja esitettyä suojeltavaksi. Rakennusoikeuden siirtämiseksi on etsitty rakentamisen kannalta soveltuvia alueita myös muualta. Näitä on kuvattu tarkemmin kohdassa luonnonolot. Maastollisesti rakentamiseen soveltuvia alueita on Bredvik Möönillä paljon. Toisaalta kyseisessä saarella on merkittävä määrä vapaata rantaviivaa. Myös voimassa olevaa kaavaa laadittaessa saaren jättäminen vapaaksi rakentamiselta oli yksi lähtökohta. Muita potentiaalisia siirtokohteita ei kuitenkaan ole. Bredvik Möönille on rakennettu jo aiemmin 3 rakennuspaikkaa. Tämän johdosta kaksi rakennuspaikka siirretään ko. saarelle olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen.

#### 5.1.4 Vesikäymäläkiellon poistaminen

Kaavasta oli tarkoitus poistaa kaikki jätevesiin liittyvät kaavamääräykset. Tällöin nykyinen lainsäädäntö ja kaupungin määräykset ohjaavat kaava-alueen jätevesien käsittelyä. Tällä päästään siihen, että kaava-alueen ja sen ulkopuoliset kiinteistöt tulevat samalla tavoin kohdelluiksi. Jätevesien käsittelyn kannalta ei ole eroa sillä, kuuluuko kiinteistö kaava-alueeseen vai ei. Raaseporin kaupungin haja-asutusalueiden jätevesien käsittelyn yleisohje liitteenä 4.

<p>Vyöhyke 4 Ranta-alue I. Mantereella, ympäri vuoden toimivalla tiellä.</p>	<p>Käymäläjätevedet (musta vesi) on ohjattava umpisäiliöön. Suositellaan kuivakäymälän käyttöä. Harmaavesisuodattimia, joiden kapasiteetti on alle 750 litraa vuorokaudessa, tiski- tai pesukoneen jäteveden käsittelemiseksi ei suositella.</p>	<p>Ohjeellinen (BOD<sub>5</sub>90%, P<sub>tot</sub> 85%, N<sub>tot</sub> 40%)</p>
<p>Vyöhyke 4 Ranta-alue I. Saaret sekä alueet, joille ei ole tieyhteyttä tai ympärivuotista ajotietä.</p>	<p>Kuivakäymälän käyttöä suositellaan. Ei suositella vesikäymälän käyttöä. Harmaavesisuodattimia, joiden kapasiteetti on alle 750 litraa vuorokaudessa, tiski- tai pesukoneen jäteveden käsittelemiseksi ei suositella.</p>	

Kuva 5-1 Ote Raaseporin kaupungin haja-asutusalueiden jätevesien käsittelyn yleisohjeesta.

Ranta-asemakaava-alue kuuluu vyöhykkeelle 4, jossa suositellaan kuivakäymälän käyttöä.

Raaseporin kaupunki ei kuitenkaan tahtonut, että vesikäymäläkielto poistetaan ja tältä osin kaava säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena.

#### 5.1.5 Tulvariski

Korttelin 4 läntisintä tonttia laajennetaan länteen. Alin rakentamiskorkeus määräytyy voimassa olevan rakennusjärjestyksen mukaan.

##### Perustelut

Voimassa olevan kaavan mukainen rakennuspaikka on rakennuspaikan alavuuden johdosta tulvariskialueella. Rakennuspaikalle on katsottu vierestä rakennuskelpoinen rakennuspaikka.

#### 5.1.6 Virkistys ja ulkoilu

Bredvik Möön ja Gärdsholmen osoitetaan MU-alueeksi, jolla turvataan alueella tehtävät toimenpiteet sellaisiksi, että alueet soveltuvat virkistykseen myös jatkossa ja ovat tämän kannalta viihtyisiä. Bredvik Möön on maisemaltaan ja virkistykseen kannalta lähialueen merkityksellisin pitkän yhtenäisen vapaan rantaviivansa johdosta.

#### 5.1.7 Korttelijärjestelyt

Korttelit 2 ja 3 yhdistetään yhdeksi kortteliksi, koska ajoyhteys niemen kärkeen on tarpeeton. Tällöin kaavan korttelinumeroinnista poistetaan korttelinnumero 3.



## 5.2 ALUEVARAUKSET

Ranta-asemakaavan aluevaraukset ovat pinta-aloittain seuraavat:

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Pinta-ala (%)
M	38,54	39,2 %
R	20,75	21,1 %
LV	0,65	0,7 %
SL	3,55	3,6 %
MU	30,54	31,1 %
MY	4,17	4,2 %
<b>Yhteensä</b>	<b>98,2</b>	<b>100,0 %</b>

Oleellisia pinta-ala muutoksia voimassa olevaan ranta-asemakaavaan on, että yhteiskäyttöön tarkoitettuja virkistysalueita muuttuu maa- ja metsätalousalueiksi (M) ja maa- ja metsätalousalueita muuttuu laajasti maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Lisäksi M-alueita muutetaan luonnonsuojelualueiksi (SL) ja maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

## 5.3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDEN KÄYTÖN TAVOITTEISIIN

Ranta-asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) kanssa. Vanhaan voimassa olevaan kaavaan verrattuna ranta-asemakaavan muutos parantaa VAT:n toteutumista seuraavien asiakokonaisuuksien osalta:

- Luonnon monimuotoisuuden säilyminen ja alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.
  - Arvokas lehtoalue jätetään rakentamatta ja merkitään suojelualueeksi
- Ilmastonmuutos
  - Tulva-asiat huomioidaan paremmin osoittamalla rakentaminen korkeusasemaltaan riittävän ylhäälle.

## 5.4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Voimassa oleva ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos ovat maakuntakaavan mukaiset.

# 6. KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavamutoksen vaikutusten arvioinnissa ei ole tarkoituksenmukaista kuvata kaavan toteutumisen vaikutuksia nykytilanteeseen nähden. Enemminkin on syytä verrata voimassa olevan kaavan toteutunutta tilannetta kaavamutoksen jälkeen toteutuneeseen tilanteeseen. Alla on kuvattu vaikutukset merkittävyys järjestyksessä.

### 6.1 VAIKUTUKSET MAISEMAAN

Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden nostaminen vaikuttaa ensisijaisesti maisemallisiin asioihin. Uusien rakennusten sijoituessa avoimen rannan osaan, rakennukset saattavat paikoitellen näkyä maastosta paremmin. Vaikutukset maisemaan kohdistuvat niille alueille, joissa rakentaminen sijoittuu rantaan. Rannan metsäkäsittelyä on kuitenkin rajoitettu samoin kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa siten, että puusto tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Lisäksi puiden kaataminen edellyttää maisematyölupaa.

Bredvik-Möönille osoitetut rakennuspaikat tulevat täysin rakentamattomalle paikalle olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen. Ne ovat metsäisen lahden pohjukassa, jolloin ne on mahdollista tehdä näkymättömäksi mereltä päin katsottuna.

Nykyisin alueen metsät muodostavat saarille ja rannoille yhtenäisen maisemakuvan. Metsien mahdollinen omistajuuden hajauttaminen saattaa pirstoa maisemakuvaa, jos metsää tullaan hoitamaan viereisestä alueesta selkeästi poikkeavalla tavalla.

## **6.2 VAIKUTUKSET LUONTOON, LUONNONOLOIHIN JA LUONNONSUOJELUUN**

Kaavamuutoksella siirtyy kaksi rakennuspaikkaa täysin uudelle paikalle sekä yhtä rakennuspaikkaa siirretään sijansa verran. Tällöin rakentaminen sijoittuu aiemmin rakentamiselta vapaaksi tarkoitettulle alueelle. Rakentaminen on näillä alueilla rajattu siten, että arvokkaat luontokohteet säilyvät. Bredvik Möönille siirretyt rakennuspaikat on sijoitettu olemassa olevien rakennusten läheisyyteen, jotta saaren rakentamattoman luonnonympäristön alue säilyy mahdollisimman yhtenäisenä.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan arvokkaan jalopuulehdon suojeleminen, joka on koko alueen arvokkain luontokohde. Alue olisi jäänyt voimassa olevassa kaavassa rakentamisen alle. Muutkin arvokkaat luontokohteet on huomioitu ja turvattu tärkeimmät suojelualueina mitä voimassa oleva kaava ei tehnyt.

## **6.3 VAIKUTUKSET VIRKISTYKSEEN**

Bredvik Möön osoitetaan lähes kokonaan kaavassa MU-alueeksi ja kaavamääräyksellä määrätään alueella tehtävät toimenpiteet sellaisiksi, että alue säilyy virkistyksen kannalta viihtyisänä. Vastaava merkintä osoitetaan Gärdsholmenille. Bredvik Möönille siirretyt rakennuspaikat heikentävät hieman rakennuspaikkojen välittömässä läheisyydessä virkistyskäyttöä.. Bredvik Möönille jää kuitenkin merkittävä määrä vapaata rakentamatonta virkistyskäyttöön soveltuvaa rantaa.

## **6.4 VAIKUTUKSET KULTTUURIAPERINTÖÖN JA MUINAISJÄÄNNÖKSIIN**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön ja muinaisjäännöksiin.

## **6.5 VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA YMPÄRISTÖÖN**

Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden nostaminen mahdollistaa alueella tasokkaan ympärivuotisen loma-asumisen.

## 7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ranta-asemakaavan muutoksen toteuttamisen aikataulu on riippuvainen yksityisten maanomistajien aktiivisuudesta. Todennäköisimmin rakennuspaikkojen rakennuksia ryhdytään laajentamaan tai uusimaan tulevan 10 vuoden aikana. Raaseporin kaupungilta ei vaadita aktiivista roolia muutosten toteuttamiseksi.

Lahdessa 10. päivänä syyskuuta 2014

**RAMBOLL FINLAND OY**



Matti Kautto

Johtava asiantuntija

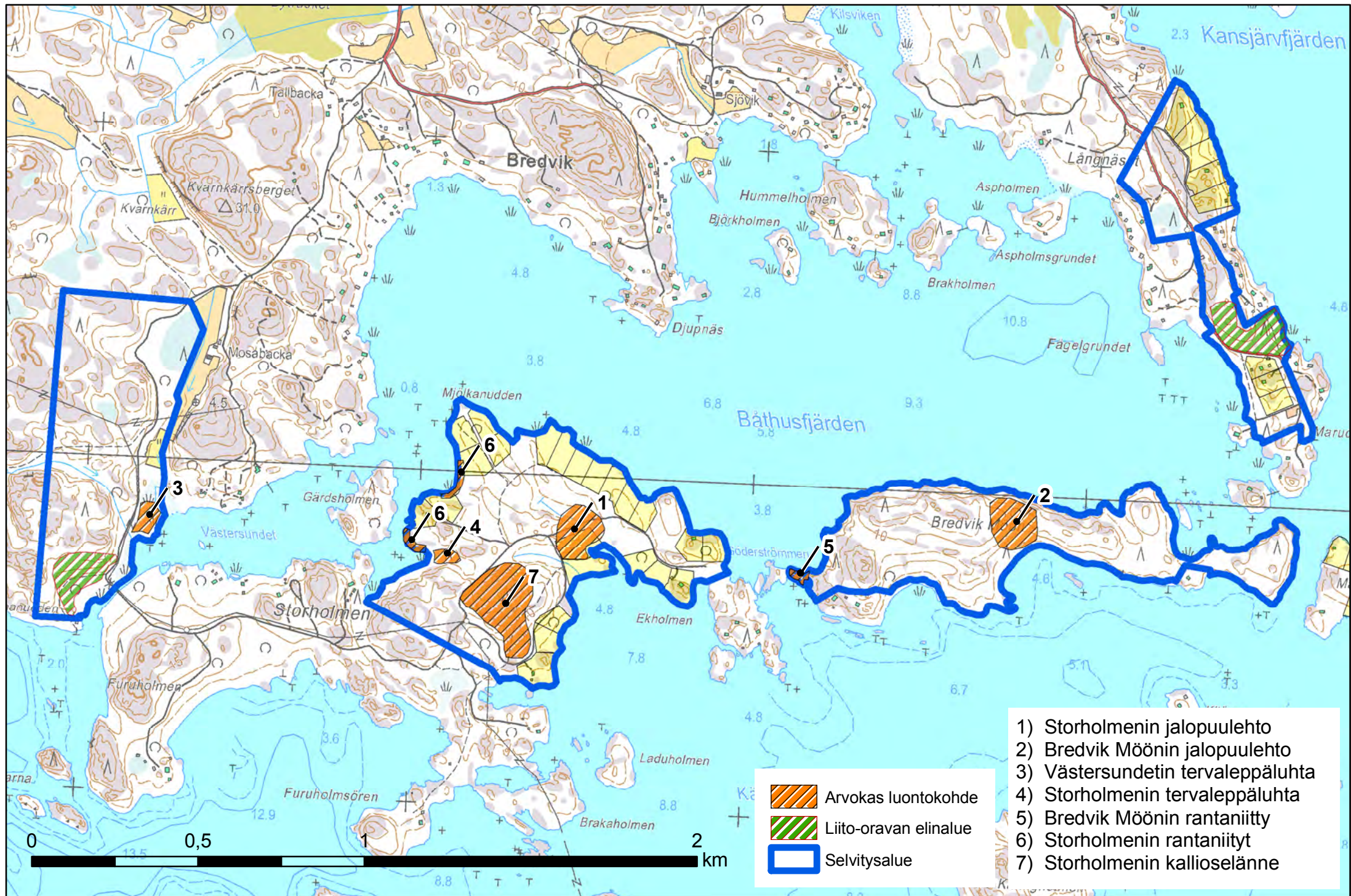


Markus Hytönen

Kaavoitusinsinööri

## Arvokkaat luontokohteet

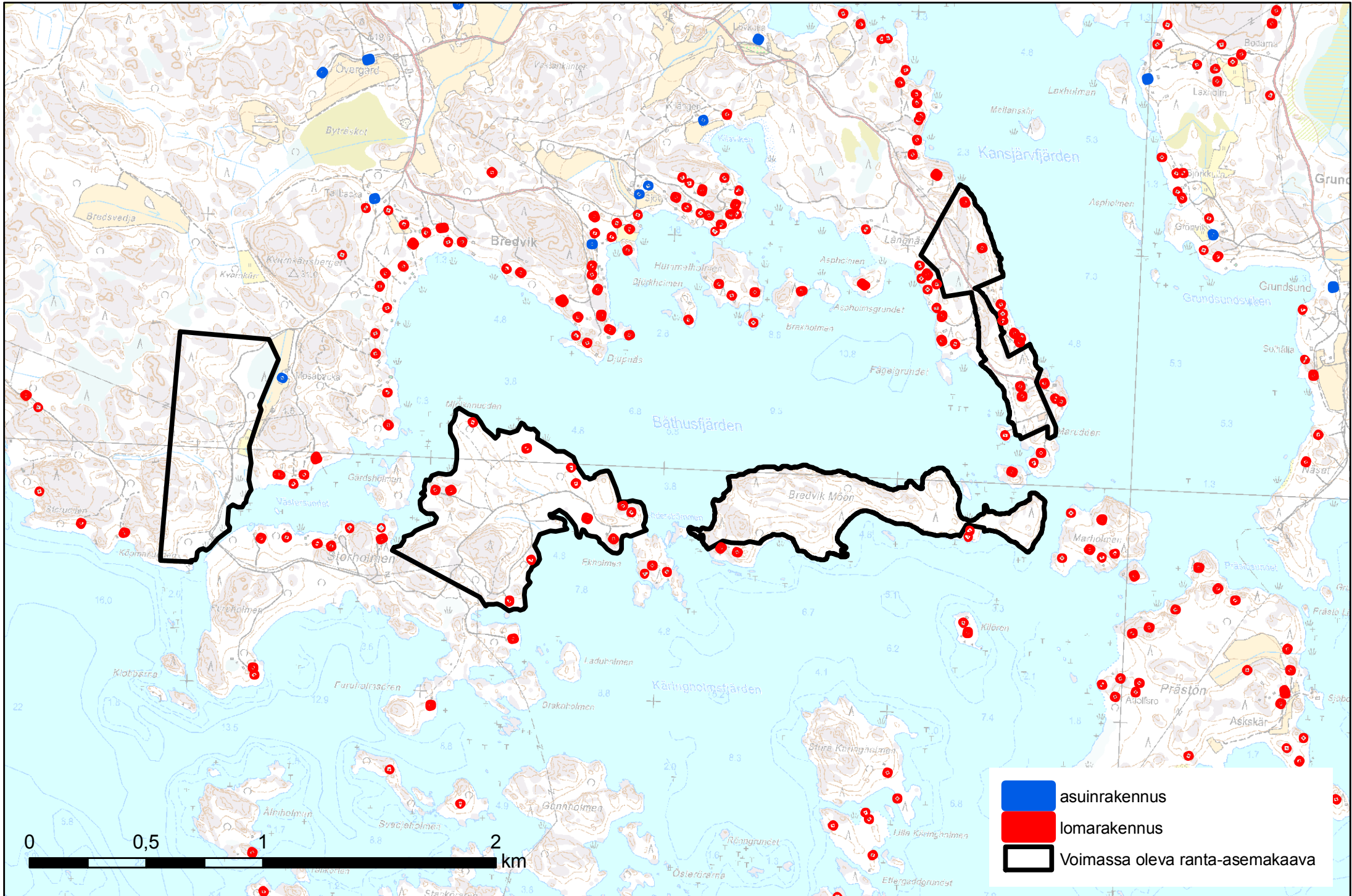




Lähiympäristön loma- ja  
asuinrakennukset



# LÄHIYMPÄRISTÖN LOMA- JA ASUINRAKENNUKSET



Voimassa oleva ranta-asetelmä



## STRANDPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

- Linje 3 m utanför det planområde som fastställelsen gäller.
- Kvarters-, kvartersqels- och områdesgräns.
- Riktgivande områdesgräns.
- Riktgivande byggnadsplatsgräns.
- ===== Vägområde, läget riktgivande.
- I** Romersk siffra anger största tillåtna antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav.
- 1/2 I** Brutet tal framför romersk siffra anger hur stor del av byggnads största våningsyta som, utan hinder av våningsantalet, får användas för utrymme som inräknas i våningsytan av det utrymme, som är beläget under de i planen till antalet angivna våningarna.
- 1 1/2** Brutet tal efter romersk siffra anger hur stor del av byggnads största våningsyta som, utan hinder av våningsantalet, får användas för utrymme som inräknas i våningsytan av det utrymme, som är beläget ovanför de i planen till antalet angivna våningarna.
- 5** Kvartersnummer.
- 5** Byggnadsplatsnummer.
- STORHOLMSVÄGEN** Namn på strandplaneväg.
- (TK)** Samnyttjoområde.

## KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBYGGNADER.

- RA**
- På varje byggnadsplats i kvarteren RA 1-6, 8, 33 och 37 får uppföras en enfamiljs fritidsbostad, vars våningsyta är högst 100 m<sup>2</sup>, och en bastubyggnad, vars byggnadsyta är högst 30 m<sup>2</sup> samt en ekonomibyggnad, vars byggnadsyta är högst 30 m<sup>2</sup>.
  - På varje byggnadsplats i kvarteren RA 21 och 22 får uppföras en enfamiljs fritidsbostad, vars våningsyta är högst 60 m<sup>2</sup> och en bastubyggnad, vars byggnadsyta är högst 15 m<sup>2</sup> samt en ekonomibyggnad, vars byggnadsyta är högst 15 m<sup>2</sup>.

## KVARTERSOMRÅDE FÖR HÄRBÄRGERING OCH SAMMANTRÄDE.

- RM**
- På kvarteret RM 7 får uppföras lokalutrymme för härbärgering och sammanträde, vars sammanlagda våningsyta med ekonomiutrymme är högst 600 m<sup>2</sup>.

## DÄRTILL GÄLLER FÖLJANDE BESTÄMMELSER:

- Vid placeringen av bastubyggnaderna skall avståndet från strandlinjen vara minst 10 m och vid placeringen av de andra byggnaderna minst 40 m.
- Byggnaderna skall åtminstone delvis placeras i skydd av befintligt trädbestånd från havet sett.
- Vid planeringen av byggnaderna och vid byggandet samt vid placeringen av byggnaderna skall man skärskilt iakttaga, att landskapsbilden inte fördrivas och att inte grannen åsamkas skada eller förfång.
- Trädbeståndet och annan växtlighet, terrängformen samt strandlinjen skall bevaras i möjligast naturligt tillstånd. Trädbeståndet får icke fällas utan byggnadsnämndens tillstånd.
- Byggnadernas färgsättning skall vara avstämd till naturen och blänkande ytmaterial är förbjudna.
- På området får inte placeras någon vattenklosett, toalett i kvarteret RM 7, Gällens avloppsvatten bör ledas i slutna brunnar och sedan transporteras bort för vederbörlig behandling.
- Områdets bastu-, tvätt- och hushållsvatten bör sugas in i marken via avsättningsbrunnar på minst 20 m:s avstånd från strandlinjen. Om jordmånen inte lämpar sig för detta ändamål bör ett konstgjort absorberingsfält byggas för avfallsvatten.
- Därtill bör absorberingsområdena, torrklosetterna och komposterna på alla byggnadsplatserna placeras på tillräckligt avstånd från dricksvattenbrunnarna.
- Sävida torrt avfall inte komposteras bör det transporteras till avstjälpningsplatsen.

## PARKOMRÅDE.

## OMRÅDE FÖR SIMSTRAND.

## OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONSANLÄGGNINGAR.

## SMÅBATSHAMN.

## SMÅBATSPLOTS som reserverats för kvarteren RA 21-22.

## JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE.

## VATTENOMRÅDE.



## RANTAKA AVMERKNINGAR JA -MÄRÄRYKSET:

- 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
- Ohjeellinen alueen raja.
- Ohjeellinen rakennuspaikan raja.
- ===== Tievalue, sijainti ohjeellinen.
- I** Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 1/2 I** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- 1 1/2** Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärältään mainittujen kerrosten yläpuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- 5** Korttelin numero.
- 5** Rakennuspaikan numero.
- STORHOLMENINTIE** Rakennuskaavatie nimi.
- (TK)** Yhteiskäyttöalue.

## LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.

- RA**
- Kortteleissa RA 1-6, 8, 33 ja 37 saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa yhden yhdenperheen loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>, yhden saunarakennuksen rakennusalaan enintään 30 m<sup>2</sup> sekä yhden talousrakennuksen rakennusalaan enintään 30 m<sup>2</sup>.
  - Kortteleissa RA 21 ja 22 saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa yhden yhdenperheen loma-asunnon, jonka rakennusala saa olla enintään 60 m<sup>2</sup>, yhden saunarakennuksen rakennusalaan enintään 15 m<sup>2</sup> sekä yhden talousrakennuksen rakennusalaan enintään 15 m<sup>2</sup>.

## MAJOITUSTA JA KOKOONTUMISTA PALVELEVA KORTTELIALUE.

- RM**
- Korttelin RM 7 saa rakentaa majoitus- ja kokoustilat sekä yhden yhdenperheen asuinrakennuksen. Rakennusten yhteensä kerrosala talous- ja varastotiloineen saa olla enintään 600 m<sup>2</sup>.

## LISÄKSI TULEE NOUDATTAA SEURAAVIA MÄRÄYKSIÄ:

- Saunarakennuksia ei saa sijoittaa 10 m eikä muita rakennuksia 40 m lähemmäksi rantaviivaa.
- Rakennukset on ainakin osittain sijoitettava olevan puuston suojaan mereltä katsottuna.
- Rakennusten suunnittelussa ja rakennusten sijoittamisessa on erityisesti otettava huomioon, ettei maisemakuvaa turmella ja että naapureille ei aiheuteta vahinkoa eikä haittaa.
- Puusto ja muu kasvillisuus, maastomuodot sekä rantaviiva on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena. Puustoa ei saa kaataa ilman rakennuslautakunnan lupaa.
- Rakennusten värin on oltava luontoon soveltuva eikä kirkkaita värisävyjä käytettävä kielletty.
- Alueelle ei saa sijoittaa vesikäymälää, lukuunottamatta RM 7 -korttelia, josta tulevat jätevedet on johdettava umpikaivoihin, joista ne kuljetetaan asianmukaisesti käsiteltäviksi.
- Alueella muodostuvat sauna-, pesu- ja talousvedet on imeytettävä saostuskaivojen kautta maahan vähintään 20 m:n päähän rantaviivasta. Mikäli maaperä ei sovellu tähän tarkoitukseen, on jättevesille rakennettava keinotekoinen imeytyskenttä.
- Imeytysalueet, kuivakäymälät ja kompostit on lisäksi sijoitettava riittävän etäälle talousvesikaivoista kaikilla rakennuspaikoilla.
- Mikäli kuivia jätteitä ei kompostoida, on ne kuljetettava kaatopaikalle.

## PUISTOALUE.

## UIMARANTA-ALUE.

## URHEILU- JA VIRKISTYSALUE.

## VENESATAMA.

## VENEVALKAMA, joka on varattu korttelien RA 21-22 käyttöön.

## MAA- JA METSÄTALOUSALUE.

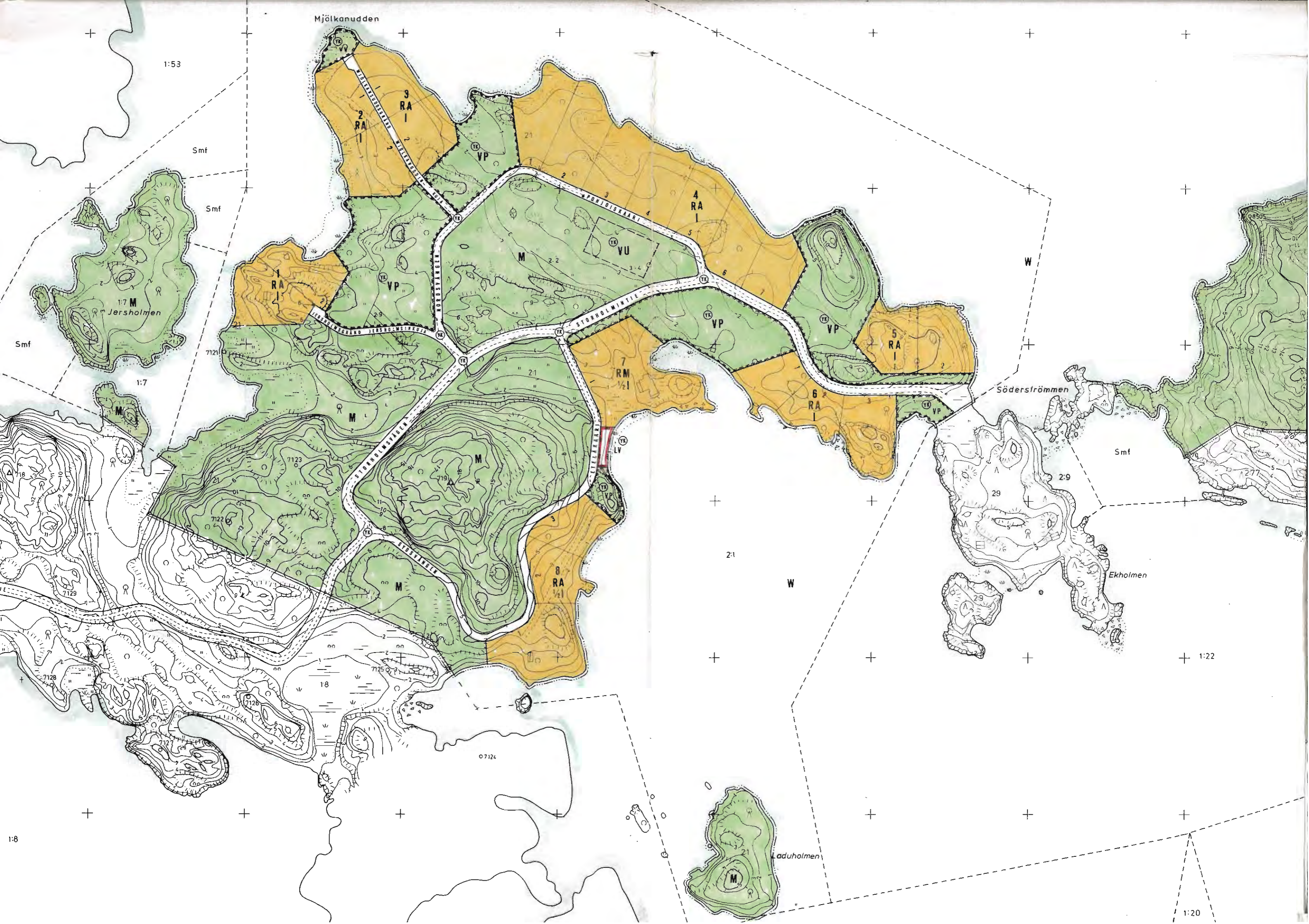
## VESIALUE.











Mjölkanudden

1:53

Smf

Smf

Smf

1:7

M

Jerisholmen

7121

7122

7123

7128

7126

18

7125

07124

Mjölkanudden

2 RA I

3 RA I

VP

21

2

3

4

5

4 RA I

M

2-2

VU

VP

VP

VP

5 RA I

7 RM 1/2 I

6 RA I

Söderströmmen

Smf

2-9

Ekholmen

21

W

1:22

1:8



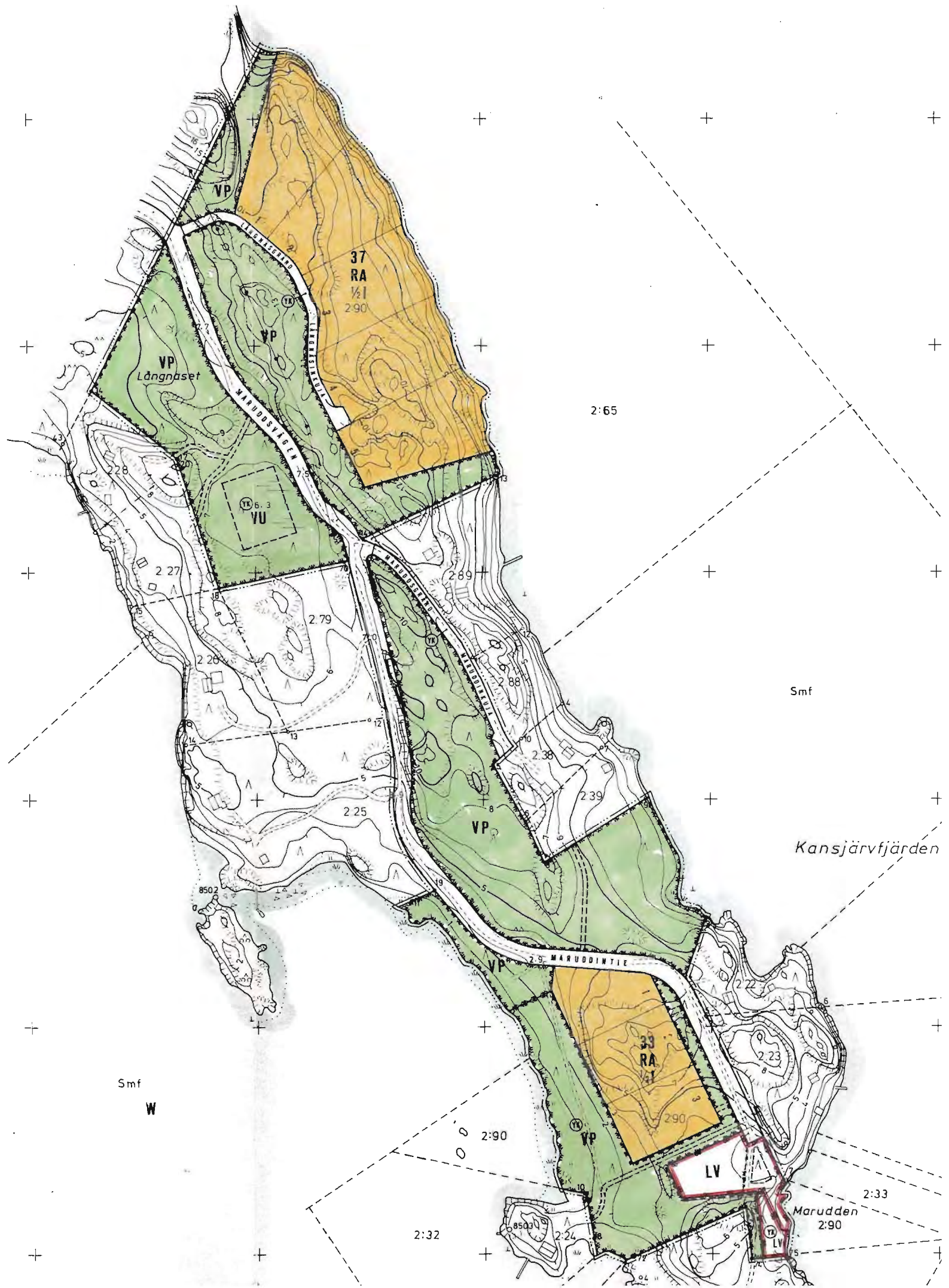
Laduholmen

1:20

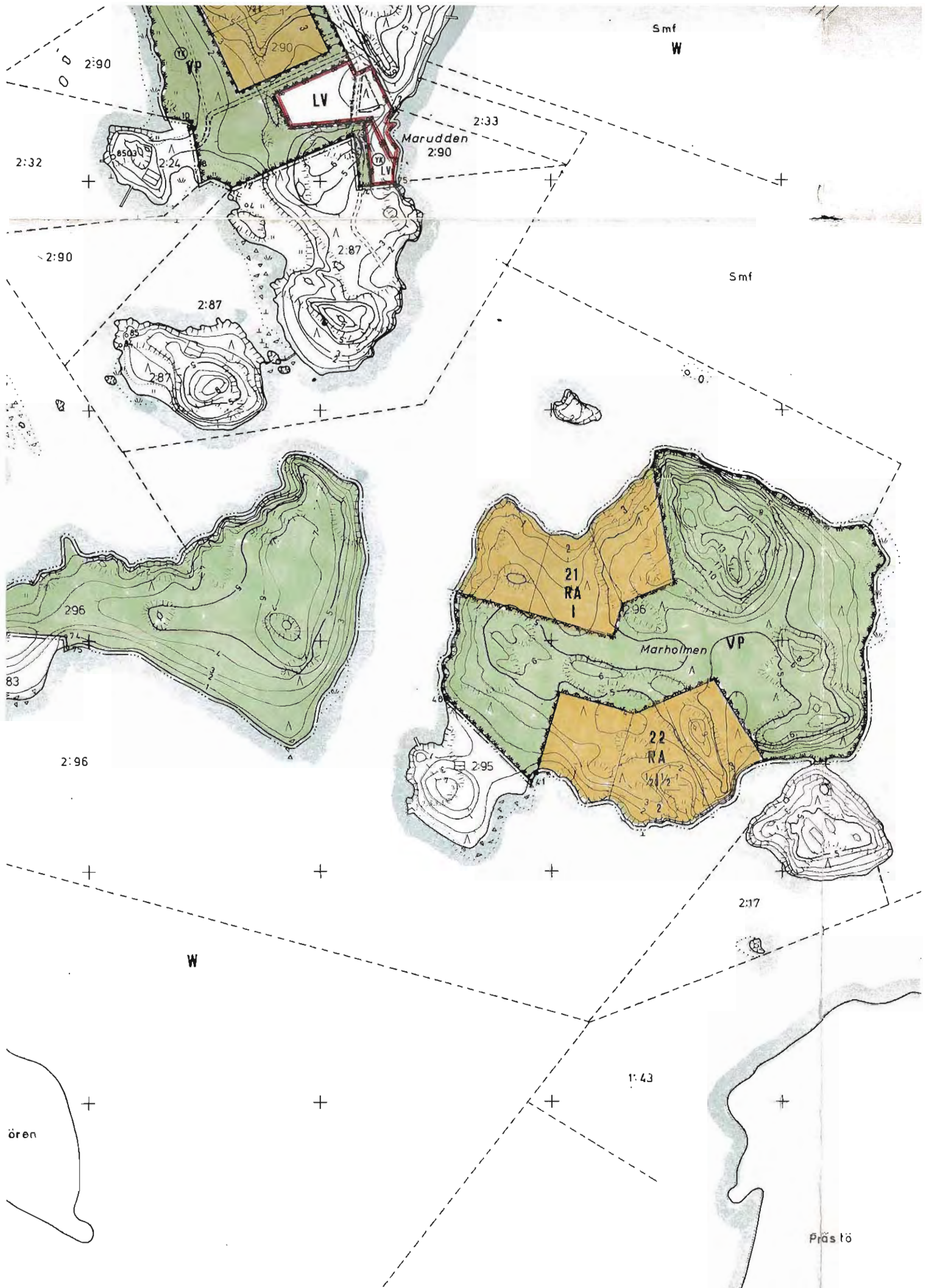












Raaseporin kaupungin yleisohje haja-  
asutusalueiden jätevesien käsittelystä

## **Yleisohje.**

### **Jätevesien käsittely Raaseporin haja-asutusalueilla.**

#### **Yleistä**

Kiinteistöille, joita ei ole liitetty viemäriverkoston, säädetään ympäristönsuojelulaissa (86/2000, sen muutoksessa 196/2011) yleisestä jätevesien puhdistusvelvollisuudesta siten, ettei niistä aiheudu ympäristön pilaantumisen vaaraa.

Kiinteistössä tulee ympäristönsuojelulain nojalla olla jätevesien käsittelyjärjestelmä, jonka tulee soveltua käyttökohteeseensa ottaen huomioon kiinteistön käytöstä aiheutuva käsittelemättömän talousjäteveden kuormitus, ympäristön pilaantumisen vaara ja ympäristöolosuhteet, kuten kiinteistön sijainti ranta-alueella taikka tärkeällä pohjavesialueella.

Riittävä puhdistustaso tulee määrittää siten, että sillä voidaan saavuttaa ympäristönsuojelun kannalta kokonaisuutena tarkastellen hyväksyttävä kuormituksen taso ottaen erityisesti huomioon valtakunnalliset vesiensuojelun tavoitteet. Erityisesti kahdella vesihuollon vuoteen 2015 ulottuvalle tavoitteella; rehevöitymistä lisäävän kuormituksen vähentämisellä ja pohjavesien suojaamisella on vahva yhteys haja-asutusalueiden jätevesien käsittelyyn.

Valtioneuvoston asetuksella 209/2011 talousjätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla (jäljempänä jätevesiasetus) annetaan lähempiä määräyksiä toisaalta puhdistustason vähimmäisvaatimuksista ja talousjätevesien sallitusta ympäristön kuormituksesta, toisaalta jätevesijärjestelmien suunnittelusta, käytöstä ja huollosta sekä jätevesilietteen poistosta.

Jätevesiasetuksessa säädetään myös ohjeellisesta puhdistustasosta pilaantumiselle herkillä alueilla, joita koskevat kunnan ympäristönsuojelumääräykset ympäristöön johdettavien jätevesien enimmäiskuormituksesta.

Vähimmäisvaatimukset jätevesien puhdistustasolle merkitsee sitä, että jäteveden käsittelyjärjestelmän tulee vähentää ympäristöön aiheutuvaa kuormitusta orgaanisen aineen osalta vähintään 80 prosenttia, kokonaisfosforin osalta vähintään 70 prosenttia ja kokonaistypen osalta vähintään 30 prosenttia verrattuna haja-asutuksen kuormitusluvun avulla määritettyyn käsittelemättömän jäteveden kuormitukseen.

Ohjeellinen puhdistustaso (jäljempänä tiukemmat vaatimukset) merkitsee sitä, että ympäristöön aiheutuvan kuormituksen tulee vähentyä orgaanisen aineen osalta vähintään 90 prosenttia, kokonaisfosforin osalta vähintään 85 prosenttia ja kokonaistypen osalta vähintään 40 prosenttia.

Raaseporin kunta seuraa tarkasti valtioneuvoston asetusta (209/2011) talousjätevesien käsittelystä viemäriverkoston ulkopuolisilla alueilla sekä huomioi ja arvioi jokaisessa yksittäisessä tapauksessa vaihtelevat paikalliset olosuhteet ja edellytykset jätevesien johtamiseksi ympäristönsuojelulain mukaisesti.

Raaseporin ympäristötoimisto on teettänyt ympäristöarvion kunnan maa- ja vesialueista tunnistaaakseen jätevesikuormitukselle herkat alueet. Työ on toteutettu Yrkeshögskolan Noviassa KRAV-hankkeen puitteissa. Arviointi perustuu luokitukseen, jossa on huomioitu kiinteistön maantieteellinen sijainti sekä kuormituksen vastaanottavan vesistön ekologinen arvo. Luokituksen tuloksena Raaseporin maa-alueet on



jaettu 5 vyöhykkeeseen (katso karttapalvelu kunnan kotisivuilta <http://www.raasepori.fi/palvelut/luonto-ja-ymparisto/avlopp3>).

Vyöhykkeet ovat seuraavat:

5. Pohjavesialue
4. Ranta-alue I
3. Ranta-alue II
2. Maa-alue I
1. Maa-alue II

Vyöhykkeet heijastavat herkkyysastetta suhteessa jätevesikuormitukseen sekä muuhun ihmistoiminnan vaikutukseen. Mitä korkeampi numeerinen arvo, sitä korkeampi herkkyysaste. Kullakin vyöhykkeellä on määritetty niiden ympäristöolosuhteiden mukaiset puhdistustasot ja arviointiperusteet koskien jätevesijärjestelmän valintaa.

KRAV-hankkeeseen on myös kerätty muuta aineistoa, josta on hyötyä kiinteistöjen jätevedenkäsittelyn suunnittelussa haja-asutusalueella. Karttoja, jotka osoittavat 30 metrin suojaetäisyyden vesiviivaan (Maanmittauslaitoksen maastotietokannan (2012) mukaan), sekä vedenpinnan 1,5 m, 2 m ja 2,5 m nousun, on saatavilla kunnan kotisivuilta <http://www.raasepori.fi/palvelut/luonto-ja-ymparisto/avlopp3>. Ohjeelliset maalajikartat ja maankäyttökartat ovat myös käytettävissä.

## Lupamenettely

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksessä (päivätty 07.06.2010) säädetään kiinteistökohtaisista jätevesien käsittelyn vähimmäissuojaetäisyyksistä purkupaikalta: Vähimmäisturvaetäisyydet ovat:

- 30 m lähimpään rantaviivaan
- 50 m lähimpään talousvesikaivoon
- 5 m naapurin rajalle
- 15 m rantaviivaan saunaveden osalta (harmaavesi)

## Toimenpidelupa

Jätevesijärjestelmän rakentaminen edellyttää toimenpidelupaa. Toimenpidelupien käsittelyssä kaupunki noudattaa yleisesti seuraavia arviointiperusteita.

- ympärivuotinen ajotie
- vettä käytettävissä
- sähköliittymä
- puhdistuksen tulee täyttää valtioneuvoston asetuksessa 209/2011 annetut määräykset talousjätevesien käsittelystä viemäriverkostojen ulkopuolisilla alueilla
- rakennustarkastajan tulee hyväksyä vastaava KVV-työnjohtaja
- mahdollisuutta yhteisiin jätevesijärjestelmiin suositellaan
- selvitys maaperästä, epävarmat tapaukset ja kaiken jäteveden (musta- ja harmaaavesi) maahanimeyttämön suunnittelu edellyttävät maaperätutkimusta
- jäteveden eri käsittelytapojen arviointi on riippuvainen luonnon herkkyydestä, vesistöjen ja pohjavesialueiden läheisyydestä
- puhdistettua jätevettä ei saa johtaa suoraan ojaan tai muuhun vesistöön, vaan se on mahdollisuuksien mukaan johdettava luontoon kivisilmän, soralla täytetyn kanavan tai kasvillisuuteen imeytymisen kautta.
- lopputarkastuksessa käytetään jätevesijärjestelmän tarkastuspöytäkirjaa



- ranta-alueilla huomioidaan erityisesti luonnon herkkyys, maasto-olosuhteet ja vesistöjen mahdollinen kuormitus

Yleis-, osayleis- ja rantakaavoihin on arviointiperusteiden lisäksi kirjattu jäteveden käsittelyä koskevat kaavamääräykset. Alueilla, joita koskevat yleis-, osayleis- tai rantakaavat, huomioidaan ensi kädessä kaavamääräykset.

Kaupunki noudattaa toimenpidelupien käsittelyssä myös erityisiä vyöhykekohtaisia arviointiperusteita (katso taulukko). Käsiteltäessä toimenpidelupahakemuksia vyöhykkeille 2-4 (maa-alue II, ranta-alue I ja II) jaetaan asianomainen vyöhyke lisäksi mantereeseen, ympäri vuoden toimivalla tiellä sekä saariin ja alueisiin, joihin ei ole tieyhteyttä.

Vyöhyke	Toimenpidelupahakemusten käsittelyssä huomioidaan seuraavia arviointiperusteita:	Puhdistus-taso
Vyöhyke 5 Pohjavesialue	Jätevedet on kerättävä tiiviiseen umpisäiliöön edelleen toimitettaviksi käsiteltäväksi alueen ulkopuolelle. Vaihtoehtoisesti jätevedet voidaan käsitellä tiiviissä käsittelyjärjestelmässä ja on johdettava käsittelyn jälkeen pohjavesialueen ulkopuolelle. Jätevedet voidaan myös johtaa käsiteltäväksi alueen ulkopuolelle.	
Vyöhyke 4 Ranta-alue I. Mantereella, ympäri vuoden toimivalla tiellä.	Käymäläjätevedet (musta vesi) on ohjattava umpisäiliöön. Suositellaan kuivakäymälän käyttöä. Harmaavesisuodattimia, joiden kapasiteetti on alle 750 litraa vuorokaudessa, tiski- tai pesukoneen jäteveden käsittelemiseksi ei suositella.	Ohjeellinen (BOD <sub>7</sub> 90%, P <sub>tot</sub> 85%, N <sub>tot</sub> 40%)
Vyöhyke 4 Ranta-alue I. Saaret sekä alueet, joille ei ole tieyhteyttä tai ympärivuotista ajotietä.	Kuivakäymälän käyttöä suositellaan. Ei suositella vesikäymälän käyttöä. Harmaavesisuodattimia, joiden kapasiteetti on alle 750 litraa vuorokaudessa, tiski- tai pesukoneen jäteveden käsittelemiseksi ei suositella.	
Vyöhyke 3 Ranta-alue II Mantereella, ympäri vuoden toimivalla tiellä.	Kuivakäymälän käyttöä ja umpisäiliötä käymäläjätevedelle suositellaan. Kaiken jäteveden (musta- ja harmaavesi) käsittelyä samassa järjestelmässä ei suositella. Harmaavesisuodattimia, joiden kapasiteetti on alle 750 litraa vuorokaudessa, tiski- tai pesukoneen jäteveden käsittelemiseksi ei suositella.	Ohjeellinen (BOD <sub>7</sub> 90%, P <sub>tot</sub> 85%, N <sub>tot</sub> 40%)
Vyöhyke 3 Ranta-alue II Saaret sekä alueet, joille ei ole tieyhteyttä tai ympärivuotista ajotietä.	Kuivakäymälän käyttöä suositellaan. Ei suositella vesikäymälän käyttöä. Harmaavesisuodattimia, joiden kapasiteetti on alle 750 litraa vuorokaudessa, tiski- tai pesukoneen jäteveden käsittelemiseksi ei suositella.	
Vyöhyke 2 Maa-alue I. Mantereella, ympäri vuoden toimivalla tiellä.	Kaikki sertifioidut jätevesien käsittelyjärjestelmät soveltuvat jätevesien käsittelyyn.	Ohjeellinen (BOD <sub>7</sub> 90%, P <sub>tot</sub> 85%, N <sub>tot</sub> 40%)
Vyöhyke 2 Maa-alue I. Saaret sekä alueet, joille ei ole tieyhteyttä tai ympärivuotista ajotietä.	Suositellaan kuivakäymälän käyttöä. Ei suositella vesikäymälän käyttöä.	
Vyöhyke 1 Maa-alue II	Kaikki sertifioidut jätevesien käsittelyjärjestelmät soveltuvat jätevesien käsittelyyn.	Vähimmäi- vaatimukset (BOD <sub>7</sub> 80%, P <sub>tot</sub> 70%, N <sub>tot</sub> 30%)

Haja-asutusalueiden kiinteälle asutukselle jäteveden saneeraustarvetta arvioidaan ensisijaisesti oikean puhdistustason saavuttamisen kannalta, toissijaisesti oikean jätevesijärjestelmän valintaa koskevien suositusten perusteella. Saarien kiinteälle asutukselle tai asuinhuoneistolle, joille ei muutoin ole hyväksyttävää tieyhteyttä, on jätevesijärjestelmän valinnassa ratkaiseva merkitys sillä, että tyhjennystarve on minimaalinen ja ettei vesistöjä tai pohjavesiä kuormiteta.

Lupaviranomainen voi poikkeustapauksessa hyvin perustelluista syistä poiketa näistä arviointiperusteista, jos suositeltua jäteveden käsittelyjärjestelmää pidetään esim. rakennusteknisistä syistä kohtuuttomana toteutettavaksi.

Lisätietoja jätevesien käsittelystä Raaseporin haja-asutusalueilla voi saada Ympäristötoimistosta ja lisätietoja nykyisestä lupamenettelystä saa Rakennusvalvonnasta.

Raaseporin ympäristö- ja rakennuslautakunta on hyväksynyt yleisohjeen 14.5.2014.

Tilastot



## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

<b>Kunta</b>	710 Raasepori	<b>Täyttämispvm</b>	11.09.2014
<b>Kaavan nimi</b>	Bredvikin ranta-asemakaavan muutos		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	18.11.2010
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	98,2051	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	98,2051

**Ranta-asemakaava** Rantaviivan pituus [km] 9,20  
**Rakennuspaikat [lkm]** Omarantaiset 32 Ei-omarantaiset  
**Lomarakennuspaikat [lkm]** Omarantaiset 32 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>98,2051</b>	<b>100,0</b>	<b>6500</b>	<b>0,01</b>	<b>0,0000</b>	<b>1200</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-15,5042	
<b>R yhteensä</b>	20,7462	21,1	6500	0,03	0,0506	1200
<b>L yhteensä</b>	0,6537	0,7			0,0612	
E yhteensä						
<b>S yhteensä</b>	3,5503	3,6			3,5503	
<b>M yhteensä</b>	73,2549	74,6			11,8421	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>98,2051</b>	<b>100,0</b>	<b>6500</b>	<b>0,01</b>	<b>0,0000</b>	<b>1200</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä					-15,5042	
V					-15,5042	
R yhteensä	20,7462	21,1	6500	0,03	0,0506	1200
RA	20,7462	100,0	6500	0,03	1,4052	1800
RM					-1,3546	-600
L yhteensä	0,6537	0,7			0,0612	
LV	0,6537	100,0			0,0612	
E yhteensä						
S yhteensä	3,5503	3,6			3,5503	
SL	3,5503	100,0			3,5503	
M yhteensä	73,2549	74,6			11,8421	
M	38,5398	52,6			-22,8730	
MU	30,5436	41,7			30,5436	
MY	4,1715	5,7			4,1715	
W yhteensä						

RANTA- ASEMAKAAVAKARTTA  
MERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET