



RASEBORG  
RAASEPORI

Raasepori

Bredvikin ranta-asemakaavaselostus



Päivämäärä 10.8.2011

Viite 82127084

RAMBOLL

TVO

## Bredvikin ranta-asemakaavaselostus

Päivämäärä 10.8.2011  
Laatija Markus Hytönen  
Tarkastaja Hannu Eerikäinen  
Viite 82127084

*Kannen kuva: Storholmenin keskiosan metsäaluetta.*

Ramboll  
Terveystie 2  
FI-15870 Hollola  
Finland  
Puhelin: 02075 7800  
[www.ramboll.fi](http://www.ramboll.fi)

## Sisältö

1.	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	4
2.	TIIVISTELMÄ.....	5
2.1	KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	5
2.2	RANTA-ASEMAKAAVA .....	5
2.3	ALOITE.....	5
2.4	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	5
3.	LÄHTÖKOHDAT .....	6
3.1	SUUNNITTELUALUEEN OLOT.....	6
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	6
3.1.2	Maisema ja luonnonympäristö .....	7
3.1.3	Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet ja muinaisjäänökset.....	7
3.1.4	Rakennettu ympäristö.....	8
3.1.5	Maanomistus .....	8
3.2	SUUNNITTELUTILANNE .....	8
3.2.1	Maakuntakaava .....	8
3.2.2	Yleiskaava .....	9
3.2.3	Asemakaava .....	9
3.2.4	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	11
3.2.5	Rakennusjärjestys .....	12
3.2.6	Rakennuskiellot.....	13
3.3	POHJAKARTTA .....	13
3.4	YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT.....	13
4.	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	14
4.1	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMINEN ....	14
4.2	VIRANOMAISYHTEISTYÖ.....	14
4.3	KAAVAN VIREILLETULO JA KAAVALUONNOS .....	14
4.4	KAVAEHDOTUS .....	14
4.5	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ .....	14
5.	RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS .....	15
5.1	YHTEISKÄYTTÖALUEET .....	15
5.2	LOMARAKENNUSPAIKKOJEN MAKSIMIRAKENNUSOIKEUS .....	15
5.3	RM-ALUEEN MUUTOS SL-ALUEEKSI JA RAKENNUSOIKEUDEN SIIRTO .....	16
5.4	VESIKÄYMÄLÄKIELLÖN POISTAMINEN .....	16
5.5	TULVARISKI .....	16

5.6	KORTTELIJÄRJESTELYT .....	16
5.7	ALUEVARAUKSET .....	16
5.8	RANTA-ASEMAKAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDEN KÄYTÖN TAVOITTEISIIN	17
5.9	RANTA-ASEMAKAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN .....	17
6.	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	18
6.1	VAIKUTUKSET MAISEMAAN .....	18
6.2	VAIKUTUKSET LUONTOON, LUONNONOLOIHIN LUONNONSUOJELUUN .....	18
6.3	VAIKUTUKSET VIRKISTYKSEEN.....	18
6.4	VAIKUTUKSET KULTTUURIPERINTÖÖN JA MUINAISJÄÄNNÖKSIIN .....	18
6.5	VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA YMPÄRISTÖÖN.....	18
7.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	19

#### Liitteet

LIITE 1 Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

LIITE 2 Luonto- ja maisemaselvitys

LIITE 3 Lähiympäristön loma- ja asuinrakennukset

LIITE 4 Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio

LIITE 5 Voimassa oleva ranta-asemakaava

#### **SELOSTUKSEEN KUULUU RANTA-ASEMAKAAVAKARTTA MERKINTÖINEEN JA MÄÄRÄYKSINEEN**

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Ranta- asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 10. päivänä elokuuta 2011 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, 2:153, 2:154, 2:155, 2:156,  
2:157, 2:158, 2:159, 2:161, 2:162, 2:163, 2:164, 2:166, 2:167, 2:168,  
2:169, 2:171, 2:172, 2:173 sekä yhteiskäyttöalueita 876:8, 878:2,  
878:3 ja 878:4.

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
Kaupunki päätti kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta	
Kaavaehdotus oli nähtävillä	
Kaupunginvaltuusto	

### 2.2 RANTA-ASEMAKAAVA

Kaavamuutoksella muutetaan yhteiskäytössä olevia virkistysalueita (VP-yk) maa- ja metsätalosalueiksi. Alueella oleva matkailupalvelujen alue (RM) poistetaan ja se korvataan kolmella erillisellä lomarakennuspaikalla, jotka sijoitetaan Bredvik Möönin länsiosaan. Lisäksi nostetaan rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta nykyisin sallitulle tasolle sekä poistetaan täydellinen vesikäymäläkielto sellaisilta alueilta, jonne on tieyhteys.

### 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. Tämä mahdollistaa selkeämmin alueiden maanomistuksesta luopumisen. Samassa kaavaprosessissa mahdollistetaan myös muiden kaava-alueen maanomistajien esittämät kaavamuutostoiveet.

### 2.4 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

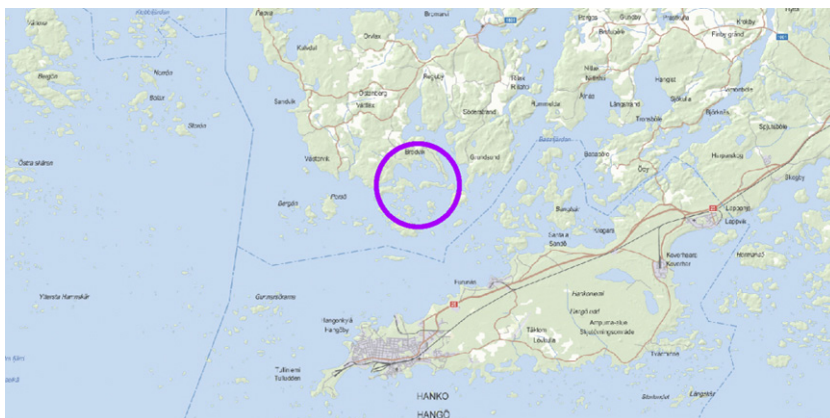
Asemakaavan toteuttaminen riippuu pääasiassa yksityisten maanomistajien toimista.

### 3. LÄHTÖKOHDAT

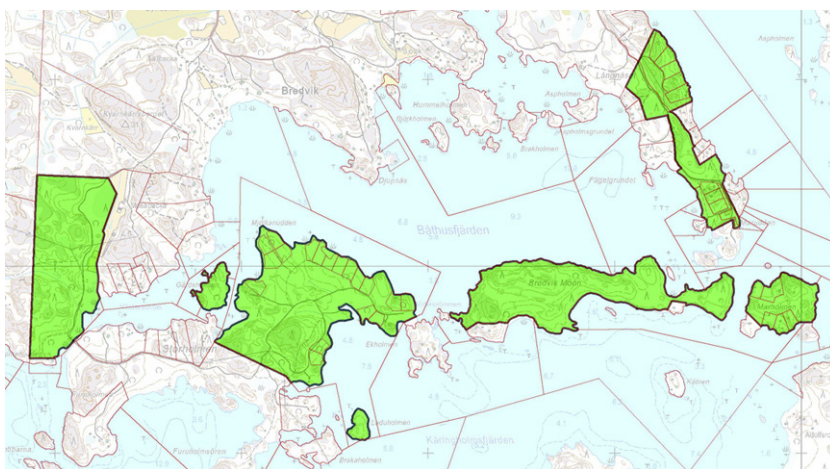
#### 3.1 SUUNNITTELUALUEEN OLOT

##### 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 Maisema ja luonnonympäristö

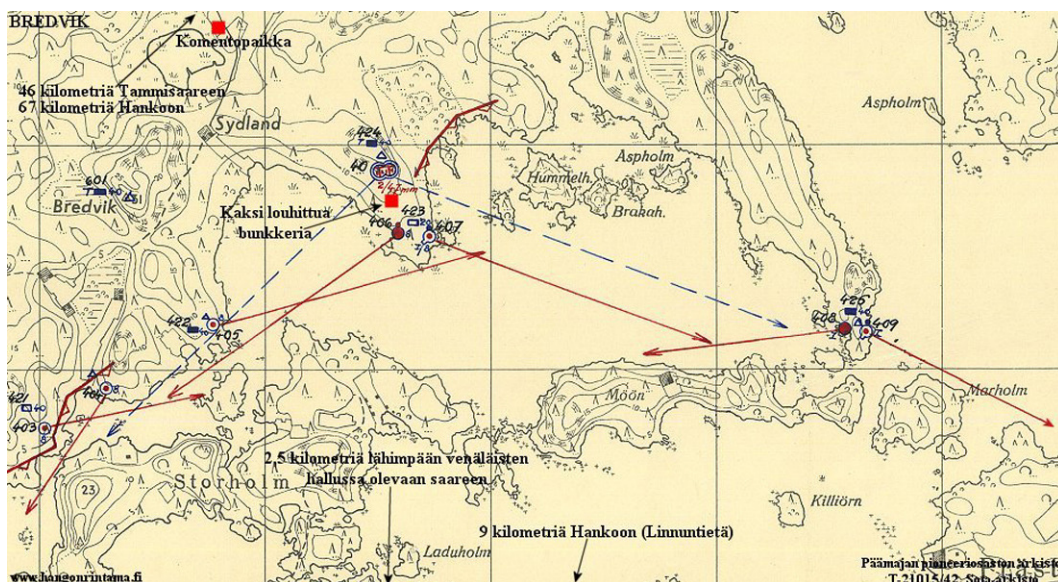
Ranta-asemakaavan muutosta varten on laadittu erillinen luonto- ja maisemaselvitys (LIITE 2).



Kuva 3-3 Bredvik Möönin etelärantaa

### 3.1.3 Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet ja muinaisjännökset

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



Kuva 3-4 Sotahistoriallisten kohteiden sijainti (www.hangonrintama.fi)





*Kuva 3-5 Maruddenissa sijaitseva konekivääri pesäke, kartalla 408 (www.hangonrintama.fi)*

### **3.1.4 Rakennettu ympäristö**

Alueelle on rakennettu ranta-asetakaavan mukaisia rakennuspaikkoja. Rakennettuja rakennuspaikkoja on yhteensä 23 kappaletta. Alueelle ei ole rakennettu muita rakennuksia. . Liitteenä 3 on esitetty myös lähiympäristön loma- ja asuinrakennukset.

### **3.1.5 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-asetakaavan 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 selvitettävä 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.



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	Yhteisrantaan rakennuspaikka. Soveltuu hyvin rakentamiseen
Långnäset	37	2	Soveltuu hyvin rakentamiseen
Långnäset	37	3	Soveltuu hyvin rakentamiseen

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



*Kuva 3-7 Korttelin 4 tontilta 1 rannan suuntaa otettu kuva*



*Kuva 3-8 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 sovelluttava 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 oleellimmat 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 väritykseen sekä mahdollisuuden 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 mukaisesta 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 venevaja- ja 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 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 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 Rakennuskiellot**

Ranta-asemakaava alueella ei ole rakennuskielloja. Alueen välittömässä ympäristössä 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 mittausluokassa 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, joita nykyisin ei enää merkitä.

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. Viranomaisneuvottelun muistio on liitteenä 3.

### **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.

### **4.5 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ**

Tarkemmat tiedot kaavaprosessin kulusta ja osallisten vaikutusmahdollisuuksista löytyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta (LIITE 1).

## 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 kolmeksi erilliseksi omarantaiseksi lomarakennuspaikaksi. Tällöin rakennuspaikkojen kokonaismäärä kasvaa kahdella.

Voimassa olevan kaavan mukaan alueelle oli mahdollista rakentaa 5 780 k-m<sup>2</sup>:ä Kaavamuutoksen jälkeen alueelle saa rakentaa 6 700 k-m<sup>2</sup>. Muutos on näin ollen 920 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen seurauksena vapaanrantaviivan pysyy samana. Kaavamuutoksella ei katkaista merkittäviä yhteisiä vapaan rannan osuuksia.

Ranta-asemakaavan muutoksella muutetaan seuraavia asioita:

### 5.1 YHTEISKÄYTTÖALUEET

Ranta-asemakaava-alueen sisäiseen yhteiskäyttöön tarkoitettut toteutumattomat virkistysalueet muutetaan maa- ja metsätalousalueiksi.

#### Perustelut

Alueet eivät ole toteutuneet. Alueiden kiinteistön omistajuuden vaihtaminen on yksinkertaisempaa alueiden ollessa muuta kuin yhteiskäyttöön tarkoitettua aluetta.

### 5.2 LOMARAKENNUSPAIKKOJEN MAKSIMIRAKENNUSOIKEUS

Lomarakennuspaikkojen maksimirakennusoikeus nostetaan RA rakennuspaikkoihin kohdistuvalla seuraavalla määräyksen muutoksella:

Loma-asuntojen korttelialue.

-Kortteleissa RA 1-8, 33 ja 37 saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa yhden yhdenperheen loma-asunnon. Rakennuspaikan maksimirakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>. Yhden saunarakennuksen sekä yhden talousrakennuksen maksimirakennusoikeus on 30 k-m<sup>2</sup>.

-Kortteleissa RA 21 ja 22 saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa yhden yhdenperheen loma-asunnon, jonka rakennuspaikan maksimirakennusoikeus saa olla 150 k-m<sup>2</sup>, yhden saunarakennuksen rakennusaltaan enintään 15 m<sup>2</sup> sekä yhden talousrakennuksen rakennusaltaan enintään 15 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 itsestä 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 kerrosalaneliömetrillä."*



### 5.3 RM-ALUEEN MUUTOS SL-ALUEEKSI JA RAKENNUSOIKEUDEN SIIRTO

RM-alue muutetaan SL-alueeksi. Rakennusoikeus muutetaan kolmeksi erilliseksi lomarakennuspaikaksi. Nämä kolme rakennuspaikkaa sijoitetaan Bredvik Möönille.

#### Perustelut

RM-alueen rakennusoikeus 600 k-m<sup>2</sup> on vastaa kolmea erillistä rakennuspaikkaa. Tämän johdosta alue muutetaan kolmeksi erilliseksi lomarakennuspaikaksi.

RM-alueen kohdalla oleva arvokas jalopuulehto saadaan jätettyä rakentamisen ulkopuolelle ja esitettyä suojeltavaksi. Rakennusoikeuden siirtämiseksi on etsitty rakentamisen kannalta soveltuvia alueita. Soveltuvia alueita on Bredvik Möönillä. Toisaalta kyseisessä saarella on merkittävä määrä vapaata rantaviivaa. Myös voimassa olevaa kaavaa laadittaessa saaren jättäminen vapaaksi rakentamiselta oli yksi lähtökohta. Potentiaalisia siirtokohteita ei kuitenkaan ole. Bredvik Möönille on rakennettu jo aiemmin 3 rakennuspaikkaa. Tämän johdosta kolme rakennuspaikka siirretään ko. saarelle.

### 5.4 VESIKÄYMÄLÄKIELLON POISTAMINEN

Kaavamääräyksistä poistetaan vesikäymäläkielto. Kielto säilytetään Bredvik Möönin rakennuspaikoilla.

#### Perustelut

Nykyisin vesihuoltojärjestelmät ovat kehittyneet siten, että ko. kieltoja ei yleensä osoiteta. Joillekin rakennuspaikoista on jo myönnetty poikkeus tähän kieltoon. Saarilla, jonne ei ole tieyhteyttä ei sallita edelleenkään vesikäymälää. Myöskään viemäroinnin rakentamista saariin ei pidetä hyvänä ympäristön muokkauksessa liiallisesti.

### 5.5 TULVARISKI

Korttelin 4 läntisintä tonttia laajennetaan länteen. Kaavamääräyksiin lisätään rakennusjärjestyksen mukainen määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta.

#### Perustelut

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

### 5.6 KORTTELIJÄRJESTELYT

Korttelit 2 ja 3 yhdistetään yhdeksi kortteliksi, koska ajoyhteys niemen kärkeen on tarpeeton. Tällöin korttelin numero 3 poistuu koko kaavasta.

### 5.7 ALUEVARAUKSET

Ranta-asemakaavan aluevaraukset ovat pinta-aloittain seuraavat:

Oleellisimpana pinta-ala muutoksena voimassa olevaan ranta-asemakaavaan on, että yhteiskäyttöön tarkoitettut virkistysalueet poistuvat ja niiden tilalle tulee maa- ja metsätalousaluetta ja luononsuojelualueita sekä maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Käyttötarkoitus	Pinta-ala (ha)	Pinta-ala (%)
M	70,09	69,1 %
R	23,18	22,8 %
LV	0,49	0,5 %
SL	3,44	3,4 %
VU	0,14	0,1 %
MY	4,14	4,1 %
<b>Yhteensä</b>	<b>101,48</b>	<b>100,0 %</b>

## **5.8 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 tulvariski tason yläpuolelle

## **5.9 RANTA-ASEMAKAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN**

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

## **6. KAAVAN VAIKUTUKSET**

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

### **6.1 VAIKUTUKSET MAISEMAAN**

Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden nostaminen vaikuttaa ensisijaisesti maisemallisiin asioihin. Uusien rakennusten sijoittuessa 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.

Bredvik-Möönille osoitetut rakennuspaikat tulevat täysin rakentamattomalle paikalle, mutta 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 LUONNONSUOJELUUN**

Kaavamuutoksella siirtyy kolme 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 Möönin virkistysellinen luonne siirrettyjen rakennuspaikkojen läheisyydessä muuttuu hieman rakennuspaikkojen käytön myötä. Bredvik Möönille jää kuitenkin merkittävä määrä vapaata rakentamatonta rantaa.

### **6.4 VAIKUTUKSET KULTTUURIPERINTÖÖN JA MUINAISJÄÄNNÖKSIIN**

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön ja muinaisjäännöksiin.

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

Alueella mahdollistuu tasokas ympärivuotinen loma-asuminen.

## 7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

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

Hollolassa 10. päivänä elokuuta 2011

**RAMBOLL FINLAND OY**

Matti Kautto  
yksikön päällikkö

Markus Hytönen  
Kaavoitusinsinööri

## **Yhteystiedot**

### **Raaseporin kaupunki**

Kaavoitusinsinööri

Niclas Skog

Puh. 019 289 3840

niclas.skog@raasepori.fi

### **Ramboll Finland Oy**

Kaavoitusinsinööri

Markus Hytönen

puh. 020 755 7827

markus.hytonen@ramboll.fi