

RAASEPORI

ÖN NIEMI, RANTA-ASEMAKAAVA

BAGGBYN kylä (661)

TILA SÖDERGÅRD RN:O 3:45 (710-661-3-45)

Hankennumero 7690

Kaavaselostus 12.03.2012

RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Ranta-asemakaavan selostus, joka koskee 12.03.2012 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Raasepori
Kunnanosa: Baggby
Kiinteistö: Södergård, RN:O 3:45
Kaava: Ranta-asemakaava
Hankenumero: 7690

Yhteystiedot:

Raaseporin kaupunki:

Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikkö
 Torikatu 8, 10300 Karjaa
 yhteyshenkilöt:
 p. 019 289 3842/ kaavoitusinsinööri Leena Kankaanpää, leena.kankaanpaa@raasepori.fi

Kaavan laatija:

Seppo Lamppu tmi, Seppo Lamppu, DI
 Kurtinniitynkuja 11, 02780 Espoo
 gsm. 040- 8674451, seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Vireilletulo:

Kaavan laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

Aloituskvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 9.3.2011.

Käynnistyspäätös ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma yhdyskuntateknisessä lautakunnassa 18.01.2012.

Kaava on kuulutettu vireille ja OAS nähtäville 07.02.2012.

Kaavan hyväksyminen

Yhdyskuntatekninen lautakunta __.__.2012

Kaupunginhallitus __.__.2012

Kaupunginvaltuusto __.__.2012

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pohjanpitäjänlahden itärannalla, Kaislasalmentien päässä (lähin osoite KTJ:n mukaan Kaislasalmentie 123). Kaava-alueelta on Tammisaaren keskustaan matkaa noin 6 km ja Karjaan keskustaan noin 16 km. Pohjan kirkonkylään kertyy Tammisaaren ja Österbyn kautta matkaa noin 25 km (Eniron reittihakuohjelman mukaan). Alueelta Helsingin keskustaan on matkaa noin 91 km.

Kaava-alueen sijainti on esitetty liitteillä 1A-1F.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Suunnittelualueen nimi on: " Ön niemi, ranta-asemakaava ". Ranta-asemakaavatyö on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

Kaavatyön päätehtävä on suunnitella Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavassa Ön niemen alueelle osoitettu kuuden yhteisrantaisten loma-asuntorakennuspaikan aluekokonaisuus uudestaan. Tavoitteena on suunnitella alueelle loma-asuntotontteja, jotka mahdollistavat osayleiskaavaa isompien loma-asuntojen rakentamisen. Samalla loma-asuntotonttien määrää voidaan vähentää. Peruslähtökohtana on osayleiskaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus, joka järjestellään ranta-asemakaavassa uudelleen, pääosin osayleiskaavan mukaiselle rakentamisalueelle.

Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5	Luettelo muista taustaselvityksistä.....	2
2	TIIVISTELMÄ	2
3	LÄHTÖKOHDAT	2
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	2
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	2
3.1.2	Luonnonympäristö	3
3.1.3	Maanomistus	5
3.1.4	Ympäristöhäiriöt.....	5
3.2	Suunnittelutilanne	5

3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	5
3.2.2	Uudenmaan maakuntakaava	5
3.2.3	Vaihemaakuntakaava.....	6
3.2.4	Yleiskaava	6
3.2.5	Asemakaavat	6
3.2.6	Rakennusjärjestys.....	6
3.2.7	Yhdyskuntatekniikka	6
3.2.8	Pohjakartta ja maastotieto.....	6
3.2.9	Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset.....	6
4	KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	6
4.1	Kaavasunnittelun tarve	6
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset7	
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
4.3.1	Osalliset.....	7
4.3.2	Vireilletulo	7
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt..	7
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	7
4.4	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	7
4.4.1	Suunnitteluprosessin alussa määritellyt tavoitteet	7
4.4.2	Suunnitteluprosessin aikana täsmentyneet tavoitteet	8
4.4.3	Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot	8
5	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
5.1	Kaavan rakenne ja kuvaus.....	9
5.2	Mitoitus- ja määrätarkastelut	10
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	10
5.4	Aluevaraukset	10
5.5	Kaavan vaikutukset.....	10
5.6	Natura-arvion tarveharkinta.....	11
5.6.1	Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue, (FI0100005)	11
5.6.2	Rakentamisen sovittaminen Natura-arvoihin	12
5.6.3	Natura-arvion tarve	12
5.7	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	12
5.8	Nimistö	12
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	12
6.1	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat	12
6.2	Toteutus ja ajoitus.....	12
6.3	Toteutuksen seuranta	12

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1A-1F:	Kaava-alueen sijainti
Liite 2:	Ote Oiva (Hertta)- tietojärjestelmästä
Liite 3A:	Ote Uudenmaan maakuntakaavasta
Liite 3B:	Ote Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta
Liite 4:	Ote Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavasta

Liite 5: Ranta-asemakaavan pienennös

Liite 6: Ranta-asemakaavan tilastolomake

liite 7: Luontoselvityksen kartta

1.5 Luettelo muista taustaselvityksistä

- Luontoselvitys, Silvestris luontoselvitys Oy, 2010-2011
- Muinaisjäännösselvitys, Mikroliitti Oy, 2011.

2 TIIVISTELMÄ

Laaditaan kaavaprosessin lopussa mikäli tarpeen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue koskee osaa Raaseporin kaupungin Pohjan alueen Baggbyn kylän (661) tilasta Södergård RN:O 3:45 (710-661-3-45). Koko tilan maapinta-ala on 39,8700 ha ja vesipinta-ala 82,1350 ha, eli yhteensä 122,0050 ha. Ranta-asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 13,44 ha.

Suunnittelualueelle on kaavoitustyötä varten tehty luonto- ja ympäristöselvitys syksyllä 2010 ja keväällä/kesällä 2011. Syksyllä 2011 on tehty muinaisjäännösselvitys.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ön niemi on harjumainen alue Pohjanpitäjänlahden itärannalla. Kaava-alue rajoittuu lännessä mereen. Itäpuolella on peltoa, joka rajautuu Sundetin kosteikkoon ja Fladanin fladaan.

Pohjoisessa aluetta rajaa oja ja sitä reunustava kosteampi alue. Niemen korkeimmalle kohdalle sijoittuu nykyinen loma-asuintontti. Tontilla on vanha loma-asuinrakennus ja muita pihapiirin rakennuksia. Asuinrakennuksen vanhempi osa on vanha torppa joka sijaitsee alkuperäisellä paikallaan, ja sitä on jatkettu ilmeisesti noin 10-20 vuotta sitten länsipään puolelta. Loma-asunnon pihapiiristä johtaa polku Pohjanpitäjänlahden rannassa olevalle rantasaunalle.

Kaava-alueen eteläosa on kuusivaltaista talousmetsää. Alueen länsiosassa lähellä rantaa

puusto on vanhaa kuusikkoa. Keskellä kaava-alueella on laaja koivikkoalue, joka on istutettu noin 20 vuotta aiemmin myrskyn kaadettua puuston. Alueen pohjoisosassa on harjanteella kuusivaltaista lehtomaista kangasta. Alueen pohjoisosassa on kolme pientä lehtoa.

Lännessä alue rajautuu Pohjanpitäjänlahteen. Pohjanpitäjänlahti on vuonomainen noin 15 km pitkä meren lahti.

Kaava-alueen itäpuolella on luontotyyppipäätöksellä (LTA010346) suojeltu lehmusta kasvava yksityinen suojelualue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristön kuvaus pohjautuu pääosin syksyllä 2010 ja keväällä/kesällä 2011 tehtyihin luonto- ja ympäristöselvityksiin (Silvestris Oy).

Selvitysalueelle ovat luonteenomaisia metsälehmusmetsiköt, jotka ovat Suomessa vähälukuisia ja siksi ne ovat paikallisesti arvokkaita. Muuten alueen metsät ovat tavanomaista, alueelle tyypillistä lehtomaista kangasta.

Koko ranta-alue kuuluu Pohjanpitäjänlahden Natura-alueeseen, mikä asettaa rajoituksia alueen käytölle.

Selvityksessä havaituista lintulajeista pyy ja harmaapäätikka ovat EU:n lintudirektiivin I-liitteen erityistä suojelua vaativia lajeja. Pyy on uhanalaisten lajien listalla silmälläpidettävä laji. Lajien pesiminen selvitysalueella on mahdollista, pesimistä ei kuitenkaan ole todennettu.

Luontoselvitysraportin mukaan selvitysalueella (kaava-alueella) on kolme aluetta/kohdetta, jotka tulee erityisesti ottaa suunnittelussa huomioon. Luontoarvojen kannalta keskeiset kohteet ovat osa-alueilla 1, 2 ja 3 sijaitsevat tuoreet lehdot, jotka ovat arvokkaita uhanalaisia tai vaarantuneita luontotyyppijä (ks. liite 7).

Koillisosassa sijaitseva lehto (Liitekartta 7: kuvio 1, pinta-ala 0,6 ha)

Lehto sijaitsee osittain rinteellä ja jyrkähkösti pohjoiseen ja koilliseen laskeutuvan rinteiden alapuolella. Rinteiden alapuolella se ulottuu ruovikkolahteen ja lahteen laskevaan ojaan. Länsiosassa on louhikkoista rinnettä. Idempänä rinteellä ja sen alapuolella kasvaa suuria haapoja,

erittäin kookas tervaleppä ja suuria kuusia. Alueen alaosaan alue vaihtuu kosteaksi suurta tervaleppää kasvavaksi tervaleppälehdoksi. Itäosassa kasvaa kookkaita haapoja ja alueen jakavan tien toisella puolella on puhdas haapametsikkö. Alapuustossa on harvakseltaan kuusia ja alaosaan tuomia.

Rinteiden alaosaan on lähes luonnontilainen pienialainen sinivuokko-käenkaalityypin (HeOT) tuore lehto. Maastossa on sekä pystylahoa että maapuuta. Pitkälle lahonnutta puuta on vähän.

Alueella näkyi vain vähän ihmisen toiminnan jälkiä. Kuvio on luonnontilaisuutensa, arvokkaan monilajisen kasvillisuutensa, vanhojen kookkaiden haapojen, kuusten ja tervaleppien vuoksi monimuotoisuuden kannalta arvokas luontotyyppiyhdistelmä.

Arvoluokka 3. Monipuolinen lajisto ja luontotyyppiyhdistelmä, jossa keskeisenä on lähes luonnontilainen tuore runsasravinteinen lehto (HeOT) on Etelä-Suomessa äärimmäisen uhanalainen (CR) luontotyyppi. Länsiosan keskirasvanteinen lehto on vaarantunut (VU) luontotyyppiä. Pohjoisosassa on tervaleppälehto (silmälläpidettävä, NT) ja itäosassa kookasta haapaa kasvava keskirasvanteista lehto (vaarantunut, VU).

Alue on metsälain 10 §:n tarkoittama rehevä lehtolajikko. Suositus: Ei rakentamista. Kaava-merkintä luo.

Osa-alue 2. Rantalehto (Liitekartta 7, kuvio 2, pinta-ala 0,1 ha)

Rannassa saunarakennuksen pohjoispuolella on pieni metsälehmusta kasvava tuore sini-vuokko-käenkaalityypin (HeOT) lehto. Kuvion puustossa on muutama kookkaampi metsälehmus, kuusi, ja raita. Alapuustossa on nuoria metsälehmukkaita.

Arvoluokka 3. Tuore metsälehmusta kasvava keskirasvanteinen lehto on erittäin uhanalainen (EN). Suositus: *Ei rakentamista. Käsittely metsän ominaispiirteitä muuttamatta.*

Lehto piha-alueen ja luonnonsuojelun väli-alueella (Liitekartta 7, kuvio 3, pinta-ala 0,3 ha)

Pihapiiristä pohjoiseen on tuore sinivuokko-käenkaalityypin (HeOT) lehtokuvio. Ylä-

puustossa kasvaa kuusi. Alapuustossa kasvaa metsälehmusta ja pensaskeroksessa runsaana lehtokuusama ja taikinamarja.

Tien läheisyydessä luonnonsuojelualueen kohdalla on kookas metsälehmus. Tien varrella tästä etelään on pienialainen metsälehmusmet-sikkö, jossa kasvaa useita yli 20 senttimetrin läpimittaisia metsälehmuksia.

Arvoluokka 3. Runsaasti metsälehmusta kasvavat tuoreet keskiravinteiset lehdot ovat uhanalaista luontotyyppiä (EN). Suositus: Käsitellään varovaisesti metsän ominaisluonnetta muuttamatta

Maisemakuva, kulttuurimaisema

Ön niemi on osa valtakunnallisesti merkittävää Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemaa.

Noin 20 vuotta sitten myrskytuulet kaatoivat laajan alueen Ön niemen keskiosan länsirinteen metsästä. Myrskyn jäljiltä alueelta poistettiin myös vahingoittuneet puut ja alue uudistutettiin koivumetsäksi. Koivikkoa on myöhemmin harvennettu. Pohjanpitäjänlahden rannassa on kauttaaltaan puustovyöhyke. Rannan pohjois- ja eteläosassa vyöhyke on laajempi ja keskiosassa kapeampi.

Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan suunniteluperiaatteiden mukaan rakentamisen on keskitetty ryhmiin ja muu osa Pohjanpitäjänlahden rannoista on jäänyt rakentamiselta vapaaksi alueeksi. Ön niemellä Loma-asuntojen alueet sijoittuvat Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan mukaan matalan, pohjois-eteläsuuntaisen harjanteen keskelle ja sen itäreunaan. Harjanteelta avautuu näkymät länteen Pohjanpitäjänlahdelle ja itäpuolella olevalle peltoalueelle. Pohjanpitäjänlahden suunnassa puusto on alueen keskiosissa harvaa koivikkoa ja pohjoisosassa varttunutta sekametsää. Harjanteen itäreunan pohjoisemmassa osassa (loma-asuntojen alueen kohdalla) ja eteläosassa kasvaa varttunutta kuusikkoa.

Maisemaolosuhteiden ja maisemakuvan kannalta suurin merkitys on miten rakentaminen sijoittuu Pohjanpitäjänlahden suunnasta katsottuna. Osayleiskaavassa rantaan sijoittuu yleisesti 2-3 omarantaista tonttia maanomistajaa kohden ja muu rakentaminen on sijoitettu yhteisrantaisten

loma-asuntojen alueiksi. Yhteisrantaisten loma-asuntojen alueiden rantaan voidaan rakentaa rantasaunoja ja venevalkama-alueita. Loma-asuntorakennusten etäisyys rannasta tulee olla vähintään 100 metriä.

Pohjanpitäjänlahden suunnan maisemakuvan kannalta on tärkeä että uudet rakennukset suunnitellaan niin että maiseman ilme ei merkittävästi muutu. Rakennukset saavat näkyä maisemassa, mutta erityisesti rakennusten väriyty ja julkisivumateriaalit tulee sopia ympäröiviin olosuhteisiin siten, ettei räikeitä ja häiritseviä uusia elementtejä muodostu maisemakuvaan. Osayleiskaavassa määritelty yhteisrantaisten rakentamisalueiden rakennusten etäisyys rannasta (100 m) on hyvä pohja myös ranta-asemakaavan laatimisessa. Saunarakennukset voivat sijoittua rantaan kuten osayleiskaavassa on esitetty. Alueen puusto ja muu kasvillisuus tulee ylläpitää ja hoitaa siten ettei täysin puuttomia rannanosia muodostu etenkin rakentamisalueiden ja rannan väliselle alueelle. Luontonselvityksessä on annettu tarkemmat ohjeet eri osa-alueiden kasvillisuuden vaalimiselle ja hoidolle.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue on lounaaseen kurottuva niemi matalan Fladan –lahden ja Pohjanpitäjän lahden välillä. Harjanteen laki alueen pohjoisosassa on tasainen ja puusto on pääosin kuusivaltaista sekametsää. Koillisosan itäreunan rinteet ovat osin jyrkät. Keskellä kaava-alueella on kalliainen laki johon sijoittuu nykyinen loma-asumisen pihapiiri rakennuksineen. Loma-asuinpihapiirin eteläpuolella on kivikkoista moreenimaata kalliin päällä. Kaava-alueen länsiranta on loivahkoa rinnettä, jossa maaperä on hienoaineksista, osin vetistä ja kivistä, nyt harvaa ja nuorta koivumetsää kasvavaa aluetta.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan (pohjoisinta rantaa lukuun ottamatta) maaperältään hyvin rakentamiseen sopivaa aluetta.

Liito-oravat, linnusto, muu eläimistö

Liito-oravaselvityksen mukaan (Silvestris Luontonselvitys Oy 2010–2011) kartoituskäynneillä ei löytynyt merkkejä, jotka viittaisivat siihen, että selvitysalueella olisi ollut liito-oravan elinpiiri keväällä (2011), kuluneen talven (2010-2011) tai edellisen syksyn (2010) aikana.

Linnustoselvityksen mukaan (Silvestris Luontonselvitys Oy 2010-2011) havaittu linnusto oli selvitysalueen luontotyypeille tavanomaista. Alueella havaitut lajit ja todennäköiset pesivät lajit ovat pajulintu, metsäkivinen, laulurastas, peippo, talitiainen, lehtokerttu, mustapääkerttu, kirjosiippo, harmaapäätikka. Pyy on yleensä paikkalintu, joten myös se mahdollisesti pesii lähiympäristössä.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue rajoittuu länsisivultaan Pohjanpitäjänlahteen. Pohjanpitäjänlahti on vuonomainen noin 15 km pitkä meren lahti. Pohjanpitäjänlahti kuuluu Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueeseen (Natura 2000 - alue FI0100005). Kohde on osa HELCOMin suositamaa BSPA- verkostoa ja todettu ympäristöministeriön asettaman vesistöjen erityissuojelutyöryhmän raportissa erityisiä suojelutoimia vaativaksi merialueeksi. Lahti on tärkein kapeiden murtovesilahtien edustaja Uudenmaan Natura 2000- kohteissa.

Kaava-alueella ei ole pohjavesialueita eikä pohjoisosan ojan ja Pohjanpitäjänlahden lisäksi muita vesistöjä tai vesikohteita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Suunnittelualueella on yksi loma-asuinkäytössä oleva pihapiiri. Asuinrakennuksen vanhempi osa on vanha torppa joka sijaitsee alkuperäisellä paikallaan, ja sitä on jatkettu ilmeisesti noin 10-20 vuotta sitten länsipään puolelta. Pihapiirissä olevat aitat on ilmeisesti tuotu muualta ja pihan länsipäässä oleva talousrakennus on uutta tekoa. Pohjanpitäjänlahden rannassa on yksi saunarakennus ja sen edustalla uimaranta-/venevalkama-alue.

Väestö ja asuminen alueella

Kaava-alue on kokonaisuudessaan loma-asuinkäytössä. Myös kaikki lähialueen kiinteistöt ovat loma-asuinkäytössä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Tutkimusalueelta ei ennestään tunnettu muinaisjäänneksiä. Muinaismuistonselvityksen teki Mikroliitti Oy syksyllä 2011 (raportti liitteenä). Selvityksessä alue tarkastettiin kattavasti. Loma-asuinrakennuksesta 90 m pohjoiseen havaittiin

selvityksessä raivausröykkiöiden ryhmä suppealla alueella. Nämä katsottiin alustavasti muinaisjäänneksi. Lisäksi havaittiin rakennuksen pohja, jota ei katsottu muinaisjäänneksi.

Ns. Kuninkaankartan mukaan (kartta19) alueella ei ole ollut asutusta 1700 luvun lopulla. Baggbyn kylän tonttima sijaitsee n. 1,5 km koilliseen.

Muulla kaava-alueella ei selvityksen mukaan havaittu muinaisjäänneksiä tai niihin viittaavaa.

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

3.1.4 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriökohteita.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää kaikessa kaavoituksessa, yleispiirteisten kaavojen merkitys kuitenkin korostuu.

Pohjanpitäjänlahti kuuluu Natura 2000 -alueeseen nimeltään Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue, tunnus FI0100005, aluetyyppi SCI ja SPA (Ympäristöhallinto 2004). Kaava-alueeseen rajautuvan merialueen osalta toteuttamistapana on vesilaki ja Pohjanpitäjänlahden vahvistettu osayleiskaava. Perusteena Natura-alueen perustamiselle ovat ennen kaikkea meriluonnon luontotyyppien ja lajien suojelu. Pohjanpitäjänlahden Natura-perusteena on luontotyyppi 1650 (Itämeren borealiset kapeat murtovesilahdet).

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemaa.

3.2.2 Uudenmaan maakuntakaava

Suunnittelualue sisältyy Uudenmaan liiton uuteen maakuntakaavaan. Uudenmaan maakuntakaava (maakuntavaltuusto 14.12.2004) on valitusprosessien jälkeen tullut voimaan KHO:n päätöksen mukaisesti 9.11.2006. Suunnittelualue on maakuntakaavassa etelä- ja länsiosiltaan Natura 2000-aluetta (Natura-rasteri). Ra-

kennettu pihapiiri ja sen pohjois-koillispuolinen alueen osa on valkoista aluetta, eli alueella ei ole ensisijaista aluevarausmerkintää. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemaa, mikä näkyy maakuntakaavassa kulttuurialuerasterina.

Ote maakuntakaavasta on esitetty liitteellä 3A.

3.2.3 Vaihemaakuntakaava

Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole esitetty mitään merkintöjä tai varauksia. Noin kilometrin päässä suunnittelualueen itäpuolitse kulkee maakaasun runkoputken ohjeellinen linjaus ja noin puolentoista kilometrin päähän kaakkoon on merkitty ampumarata.

Ote vaihemaakuntakaavasta on esitetty liitteellä 3B.

3.2.4 Yleiskaava

Suunnittelualue sisältyy Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavaan, joka on tullut voimaan 8.6.1992. Yleiskaavassa alueen etelä-länsiosaa on MU-alue (maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja). Pohjois-koillisosa on RA-1 aluetta (yhteisranta-asuntoalue) sekä vu/2 aluetta (yhteiskäyttöinen ranta-alue). Rannassa on venevalkama-alue sekä yksi erillinen saunarakennuksen alue. Yleiskaavan mukaan RA-1 alueelle saa rakentaa 6 loma-asuntoa (kukin rakennuspaikka = 160 ka-m²/loma-asunto ja vierasmaja sekä 60 ka-m² sauna ja talousrakennukset) sekä vu/2 alueelle 2 rantasaunaa (a` 50 ka-m²) ja lisäksi yhden erillisen 25 ka-m² kokoisen rantasaunan. Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan mukaan suunnittelualueen rakennusoikeus on yhteensä 1445 ka-m² (6 loma-asuntoa, 6 vierasmajaa, 6 loma-asuntoalueen saunaa, talousrakennuksia, 2 rantasaunaa, sekä yksi erillinen rantasauna).

Ote yleiskaavasta on esitetty liitteellä 4.

3.2.5 Asemakaavat

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Alue rajautuu pohjois-osaltaan viimeistelyvaiheessa olevaan Tegelbrukshagenin ranta-asemakaavaan.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin uusi rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 07.06.2010.

3.2.7 Yhdyskuntatekniikka

Yleinen vesi- ja viemäriverkosto ei ulotu kaava-alueelle tai sen läheisyyteen. Puhtaan veden hankinta ja jätevesien käsittely tulee kaava-alueella järjestää kiinteistö- tai rakennusryhmäkohtaisesti.

Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun tieverkkoon.

3.2.8 Pohjakartta ja maastotieto

Kaava-alueella laaditaan uusi ranta-asemakaavan pohjakartta (1:2000). Pohjakartta on numeerisena MicroStation Stella – järjestelmässä ja KKJ-koordinaatistossa. Pohjakartta toimitetaan Raaseporin kaupunkiin hyväksyttäväksi kaavaehdotuksen hallinnollisen kuntakäsittelyn aikana.

3.2.9 Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Alueelle on laadittu luontoselvitys syksyllä 2010 ja keväällä 2011. Syksyllä 2011 laadittiin muinaisjäännös selvitys.

4 KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavasunnittelun tarve

Aloite kaavoitustyön käynnistämiseen on tullut alueen maanomistajilta.

Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu yhteisrantaisten loma-asuntojen alue johon saa rakentaa 6 loma-asuntoa ja 6 vierasmajaa ja saunat ja talousrakennuksia. Maanomistajan tavoitteena on nykyisen loma-asunnon laajentaminen ja myös osayleiskaavan muun rakennusoikeuden järjestely siten, että yhden rakennuspaikan rakennusoikeutta kasvatetaan ja rakennuspaikamäärä samalla vähennetään. Samalla otetaan huomioon uudet luonto- ja ympäristöselvitykset. Tavoitteiden toteuttaminen edellyttää ranta-asemaakaan laatimista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 9.3.2011.

Käynnistyspäätös ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma yhdyskuntateknisessä lautakunnassa 18.01.2012.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Osallisia ovat:

- Kaava-alueen omistajat ja haltijat sekä lähialueiden maanomistajat ja asukkaat.
- Viranomaistahoista osallisia ovat Raaseporin hallintokunnat, Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto sekä museovirasto/maakuntamuseo
- Lisäksi osallisia ovat mahdolliset alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja järjestöt.

4.3.2 Vireilletulo

Kaava on kuulutettu vireille ja OAS nähtäville 07.02.2012

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä muu suunnittelua koskeva aineisto on annettu tiedoksi naapureille ja muille osallisille Raaseporin kaupungin noudattaman tiedotuskäytännön mukaisesti.

Ranta-asemakaavaehdotus asetettiin Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 30 päiväksi __.__.2012 – __.__.2012 ja siitä lähetettiin viralliset lausuntoyhteyshetköt.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

MRL 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksessa (ELY) 9.3.2011.

Ehdotusvaiheessa viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta, ja hankkeesta pidetään tarvittaessa toinen viranomaisneuvottelu/työneuvottelu.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Suunnitteluprosessin alussa määritellyt tavoitteet

Maanomistajan osalta

Kaavatyön päätehtävä on suunnitella Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavassa alueelle osoitettu kuuden yhteisrantaisten loma-asuntorakennuspaikan aluekokonaisuus uudestaan. Lähtökohtana on sijoittaa rakentaminen pääosin osayleiskaavan rajaamalle loma-asuntojen alueelle. Tavoitteena on suunnitella alueelle loma-asuntotontteja, jotka mahdollistavat osayleiskaavaa isompien loma-asuntojen rakentamisen. Keskeisenä lähtökohtana on osayleiskaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus, joka järjestellään ranta-asemakaavassa uudelleen. Alustavien tarkastelujen mukaan loma-asuinyksikköjen määrä jäänee pienemmäksi kuin osayleiskaavan sallima (osayleiskaavassa 6 loma-asuntoa ja 6 sivuloma-asuntoa).

Kaavatyön yhteydessä voidaan selvittää onko mahdollista viedä Ön ranta-asemakaava ja Tegelbrugshagenin ranta-asemakaava eteenpäin samanaikaisesti.

Yleiset tavoitteet pohjautuvat kohdassa 3 esitettyjen luonto- ja ympäristötekijöiden ja suunnittelua ohjaavien kaavojen ja ohjelmien huomioon ottoon. Erityiskohteina ovat Natura- alue sekä kulttuurimaisema-alue. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat yhtenä lähtökohtana suunnittelussa etenkin niiltä osin kun tavoitteet

eivät ole jo huomioitu maakuntakaavassa ja osayleiskaavassa.

Kaavatyön tavoitteet täsmentyvät suunnittelutyön aikana tehtävien lisäselvitysten ja laadittavien suunnitelmavaihtoehtojen ja arviointien pohjalta.

Pohjan kunta (pohjan kunta on nykyään osa Raaseporin kaupunkia) on laatinut alueelle osayleiskaavan, jossa kunnan suunnittelulle asettamat tavoitteet on esitettyä (ks. tarkemmin kohta 3.2.4.). Alustavien keskustelujen mukaisesti Ön nimen alueelle ei ole tarvetta sijoittaa yleisiä/kunnallisia virkistysalueita tai –kohteita.

Yleisten suunnittelutavoitteiden mukaisesti suunnittelussa otetaan huomioon ympäristön asettamat lähtökohdat sekä luonto- ja ympäristöselvitysten mukaiset mahdolliset erityiskohteet. Suunnittelussa pyritään monimuotoisen ja ympäristökvaltaan laadukkaan asuinympäristön luomiseen.

4.4.2 Suunnitteluprosessin aikana täsmentyneet tavoitteet

Maanomistajien kanssa käytyjen työpalaverien pohjalta nähdään parhaimpana ratkaisuna, että Ön nimen ranta-asemakaava ja Tegelbrukshagenin ranta-asemakaava viedään ehdotuksina eteenpäin erillisinä hankkeina. Kaavojen käsitteily ja nähtävälle asettaminen ajoitetaan kuitenkin tapahtuvaksi mahdollisimman samanaikaisesti (esim. samassa tai peräkkäisissä lautakunnissa).

4.4.3 Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot

Kaavahankkeesta (ehdotusvaiheessa) saadut mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot sekä kaavan laatijan vastineet kirjataan erilliseen liitteeseen.

Viranomaisneuvottelu 9.3.2011.

Hankkeen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 9.3.2011 tuotiin esiin seuraavia näkökohtia (neuvottelumuistio on kaava-asiakirjojen liitteenä):

Kunnan edustajat

Kukka-Maaria Luukkonen totesi, että osayleiskaavassa on esitetty tietty rakennusoikeus, joka on myös ranta-asemakaavasunnittelun pohjana. Hän nosti esiin vielä muissakin kaavoissa

esiintyneen mahdollisuuden tai tarpeen miettiä, mikä on loma-asumisen ja ympärivuotisen asumisen suhde. Kaavatyön aikana on syytä tarkastella, onko tarvetta ympärivuotiseen asumiseen ja yleensä, onko mahdollista esittää alueelle ympärivuotista asumista.

Rauli Ailus totesi, että hän on käynyt Ön-niemen alueella ja tutustunut alueeseen myös maastossa ja totesi, että esitetty muutos on perusteltu ja osayleiskaavan uusi ryhmittely sopii hyvin kyseessä olevalle alueelle. Kulttuurimaisemalliset ja ympäristölliset sekä muut maisemalliset seikat tulee suunnittelussa ottaa huomioon. Osayleiskaavan mukainen ja nyt myös ranta-asemakaavassa suunniteltu rakentamisalue on niin kaukana Pohjanpitäjänlahden rannasta, että rakentaminen voidaan hyvällä suunnittelulla alueelle sijoittaa.

Juhani Jormanaisen mukaan on syytä miettiä, mikä tulee olemaan tonttikoko ja yksittäisten rakennusten enimmäiskoko ja lisäksi tulee ottaa energiatehokkuus sekä muut nykyaikaisen suunnittelun vaatimukset myös jo kaavavaiheessa huomioon. Rakennukset sijoitetaan osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti 100 metrin etäisyydelle rannasta (saunat on käsitelty erikseen). Jormanaisen kommenttien ja myös muiden samaan aikaan esitettyjen näkökantojen mukaisesti kaavassa mietitään, mikä on järkevä asuinrakennusten ja muiden rakennusten koko, ettei tehdä liian pieniä rakennuksia mutta ei turhaan myöskään ylimitoiteta rakennuksia ja ettei rakennuksista muodostu liian massiivisia. Rakentamisen sovittaminen olemassa olevaan ympäristöön ja kulttuurimaisemaan sekä maisematilaan on tietenkin osa hyvää suunnittelua.

Maakuntamuseon ja museoviraston edustajat olivat estyneet saapumasta paikalle. Heiltä saatiin kommentit sähköpostilla:

Museoviraston tällä hetkellä käytettävissä olevien tietojen mukaan Ön niemen ranta-asemakaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain rauhoittamia tai tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta tullaan tarkastamaan maastossa keväällä 2011.

Tellervo Saukonien (Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo) viestii mukaan Ön niemen alue on osa maakuntakaavan kulttuurimaisema-aluetta. Kaavassa tulee määrätä uudisrakennusten ul-

konäöstä ja sopeuttamisesta maisemaan. Ole-
van rakennuskannan inventointi /esittely kaa-
vaselostuksessa siten, että mahdolliset suojelu-
merkinnät voidaan osoittaa.

Kaavan laatijan kommentteja neuvottelussa

Seppo Lamppu totesi keskustelujen kuluessa,
että ensisijaisesti lähtökohtana on ollut loma-
asumisen sijoittaminen alueelle. On selvää, että
nykyään loma-asunnot suunnitellaan hyvin pit-
kälti samojen energiataloudellisten ja muiden
suunnittelunormien mukaisesti kuin ympärivuoti-
nenkin asuminen. Mutta kaavassa esitetty käyt-
tötarkoitus tulee näillä näkymin ensisijaisesti
olemaan suunnittelun lähtötavoitteiden mukai-
sesti loma-asuminen (tutkitaan tarpeen mukaan
myös ympärivuotinen asuminen). Loma-
asunnoilla, etenkin näin lähellä pääkaupungin
keskustaa, vietetään aiempaa pidempiä aikoja.
Samalla käytetään osa vapaa-ajasta usein myös
(etä-)työn tekoon. Loma-asuntorakennusten
tilankäytölle onkin tullut uusia tarpeita. Tarvitaan
esim. mahdollisuus työ/toimistotilaan ja myös
enemmän tilaa ystävien ja yhteistyökumppanien
tapaamiseen.

Kaavaprosessin aikana saatuja muita kommentteja

Maakuntamuseon edustaja Tellervo Saukoniemi
on käynyt kaava-alueella helmikuussa 2012 ja
välitti kommentit ja alustavat ohjeet. Kaunis pi-
hapiiri. Asuinrakennuksen vanhempi osa on
vanha torppa joka sijaitsee alkuperäisellä paikal-
laan, ja sitä on jatkettu ilmeisesti noin 10-20
vuotta sitten länsipään puolelta. Aitat on ilmei-
sesti tuotu muualta ja pihan länsipäässä oleva
talusrakennus on uutta tekoa. Kaavaselostuk-
seen olisi hyvä saada kuvia pihapiiristä ja ra-
kennuksista ja esitellä rakennukset lyhyesti ra-
kennusajankohtineen, paikan historiaakin, jos
sellaista jostain saadaan kaivettua esiin. Piha-
piirille sopinee /s-kaavamerkintä, jota on jo kaa-
vaehdotusluonnoksen kartalla ehdotettukin.
Määräystekstissä voi mainita myös rakennukset,
erityisesti pihapiirin vanhojen rakennusten säilyt-
tämisen ja että uudisrakentaminen tulee sopeut-
taa olevaan pihapiiriin ja miljööseen. Tässä ta-
pauksessa /s-merkintä saattaisi kenties olla
yksinäänkin riittävä. On mahdollista osoittaa
vanhat rakennukset myös omalla sr -
merkinnällään. Sr merkinnän voisi osoittaa aina-
kin asuinrakennukselle, jonka vanha osa ilmei-

sesti on alkuperäisellä paikallaan sijaitseva torp-
pa. Suojelu voisi koskea ennen kaikkea raken-
nuksen vanhinta osaa. Mahdollisesti sr-
merkintää voisi harkita myös aitalle ainakin, jos
ilmenee, että se on ollut paikallaan jo torpan
aikana.

Asuinrakennuksen laajentamiselle ei ole estettä,
koska rakennusta on jo muutettu. Alueelliseen
/s-merkintään voi sisällyttää määräyksen, että
laajennus/lisärakentaminen on sopeutettava
oleviin rakennuksiin ja miljööseen.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja kuvaus

Ranta-asemakaavassa maankäyttö pohjautuu
hyvin pitkälti jo osayleiskaavassa tehtyihin rat-
kaisuihin. Loma-asuntojen korttelialue sijoittuu
kaava-alueen itäreunaan siten että tonteilta ei
ole omaa rantaa (yhteisrantaisten loma-
asuntojen korttelialue). Osayleiskaavan mukaan
alueelle saa rakentaa kolme rantasaunaa. Poh-
janpitäjänlahden rantaan on ranta-
asemakaavassa osoitettu osayleiskaavan mu-
kaisesti yksi rantasauna niemen keskiosaan, ja
niemen pohjoisempaan osaan jo rakennettu
rantasauna ja yksi sauna sen pohjoispuolelle.

Luonto- ja ympäristöselvitysten mukaan
osayleiskaavan RA-1 alueen Pohjanpitäjänlah-
den rantaan rajoittuva pohjoispää on luontora-
voiltaan tärkeä alue joka tulee säilyttää luonnon-
tilaisena. Alue on luontoselvityksen kohde N0 1
(ks. luontoselvitys ja kaavaselostuksen kohta
3.1.2). Arvoluokka 3. Monipuolinen lajisto ja
luontotyyppiyhdistelmä, jossa keskeisenä on
lähes luonnontilainen tuore runsasravinteinen
lehto (HeOT) on Etelä-Suomessa äärimmäisen
uhanalainen (CR) luontotyyppi. Länsiosan keski-
ravinteinen lehto on vaarantunutta (VU) luonto-
tyyppiä. Pohjoisosassa on tervaleppälehto (sil-
mälläpidettävä, NT) ja itäosassa kookasta haa-
paa kasvava keskirasvinteinen lehto (vaarantunut,
VU). *Alue on metsälain 10 §:n tarkoittama rehe-
vä lehtolaikku. Suositus: Ei rakentamista. Kaa-
vamerkintä lu.*

Osayleiskaavaan verrattuna ranta-
asemakaavassa on jätetty luontoselvityksen
kohde 1 ja sen lähiympäristöt kokonaan luon-

nontilaan (MY/s ja luo) ja osayleiskaavan RA-1 alueen pohjoisempaa osaa vastaava alue on liitetty RA-1 alueen eteläosaan. RA-1 alueen eteläpuolella rakentaminen sijoittuu luontoselvityksen mukaisille kuvioille 6 ja 7 ja niillä ei luontoselvityksen arvion mukaan ole mitään erityisiä luontoarvoja.

Ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelialueen ja Pohjanpitäjänlahden rannan väliin on osoitettu yhteiskäyttöinen puistoalue VL-1. VL-1 alue sijoittuu pääosin luontoselvityksen kohdealueelle 7 ja osin alueelle 4. Molemmat alueet ovat arvioitu arvoluokkaan 1. Luontoselvityksen arvoluokituksen mukaan luokan 1 alueet ovat tavanomaista luontoa ja niillä ei ole rajoituksia alueen käyttöön.

5.2 Mitoitus- ja määrätarkastelut

Rantaviivan pituus on 0,66 km mutta sillä ei ole rakennusoikeuden mitoituksen kanssa merkittävää tekemistä. rakennusoikeus on määritelty sitovasti pohjanpitäjänlahden osayleiskaavassa.

Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan mukaan suunnittelualueen rakennusoikeus on yhteensä 1445 ka-m² (6 loma-asuntoa, 6 vierasmajaa, 6 loma-asuntoalueen saunaa, talousrakennuksia, 2 rantasaunaa, sekä yksi erillinen rantasauna). RA-1 alueelle saa rakentaa 6 loma-asuntoa (kukin rakennuspaikka = 160 ka-m²/loma-asunto ja vierasmaja sekä 60 ka-m² sauna ja talousrakennukset) sekä vu/2 alueelle 2 rantasaunaa (a` 50 ka-m²) ja lisäksi yhden erillisen 25 ka-m² kokoisen rantasaunan.

Ön niemen ranta-asemakaavassa on käytetty Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan mukainen rakennusoikeus. Rantaan on sijoitettu 3 rantasaunaa (joista yksi on rakennettu) yhteispinta-alaltaan 3 x 30 ka-m² = 90 ka-m². RA-1 korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 425 ka-m² ja RA-2 korttelialueiden yhteensä 930 ka-m². Kaavassa käytetty rakennusoikeus on yhteensä 1445 ka-m². Kaavaan saa sijoittaa enintään 4 loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Loma-asuntojen rakennuspaikkojen keskikoko on noin 1,00 ha.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelussa on otettu huomioon ympäristön asettamat lähtökohdat sekä luonto- ja ympäris-

töselvitysten mukaiset erityiskohteet. Luontoselvityksessä mainitut arvokkaimmat luontokohteet ovat kokonaan rakentamisen ulkopuolella (kohteet 1, 2 ja 3 luontoselvityksessä). Lisäksi ne on rajattu kaavaan laajempina kuin selvityksessä. Tämän lisäksi loma-asuntojen korttelialue on sijoitettu osayleiskaavan mukaan kaava-alueen itäosan. Kaavan rantaan rajoittuva läntinen osa on MY ja VL-1 sekä MY/s aluetta ja rantaan on sijoitettu vain 3 rantasaunaa (osayleiskaavan mukaisesti).

Kaavassa on annettu ohjeet rakennusten ulkoasusta ja arkkitehtuurista sekä maisema- ja ympäristöolosuhteiden huomioon ottamisesta. Olemassa olevalla loma-asuntopihapiirille on annettu suojelumääräys (/s) jolla turvataan pihapiirin ajan myötä rakentuneen ja arvokkaan ilmeen säilyminen. Päärakennukselle on annettu suojelumääräys (sr) jonka tarkoitus on säilyttää erityisesti vanhan torpan osuus.

5.4 Aluevaraukset

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on kaavakartan mukaan 13,4435 ha. RA-1 alueen pinta-ala on 1,2553 ha ja RA-2 alueiden 2,7578 ha. VL-1 alue on 5,1660 ha. MY/s alueita on 1,9018 ha ja MY alueita 2,0004 ha ja M -1 alueita 0,3622ha. Kaavakartalta mitattu rantaviivan pituus on 0,66 km.

5.5 Kaavan vaikutukset

Maisemalliset vaikutukset, viheralueet ja kulttuurihistoria sekä muinaismuistot, luonto-olosuhteet

Ön niemi kuuluu pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan. Alueen maankäyttö on ratkaistu osayleiskaavassa. Ön ranta-asemakaavassa loma-asuntokorttelialueet sijoittuvat osayleiskaavan mukaisesti niemen itäiseen osaan. Uusien luontoselvitysten mukaisesti arvokkaimmat luontokohteet on säilytetty kaavassa luonnontilaisina ja niille on annettu suojeluvaa-limismääräykset luontoselvityksen suositusten mukaisesti. Loma-asuntojen korttelialuetta on muokattu siten että osayleiskaavan mukainen pohjoinen osa on "siirretty" korttelialueen eteläosan jatkeeksi. Tällä on säästetty luontoarvoita yksi alueen arvokkaimmista luontokohteista (ks. luontoselvitys, alue 1). Myös muut luontoselvityksen arvokkaaksi toteamat kohteet on

säilytetty rakentamiselta vapaina ja luonnontilassa.

Vuoden 2011 lopulla laadittu muinaisjäännöselvitys on otettu suunnitelmassa huomioon ja kaavan on merkitty kaksi sm-1 kohdetta selvityksen mukaisesti.

Kaavassa on annettu ohjeet rakennusten ulkoasusta ja arkkitehtuurista sekä maisema- ja ympäristöolosuhteiden huomioon ottamisesta. Loma-asuntojen korttelialueille annettu yleismääräyksessä todetaan että korttelialueella on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa ja väriä. Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla luontoon sopivia luonnonmateriaaleja. Uudisrakennukset tulee sijoitukseltaan, mitoitukseltaan sekä väriykseltään sopeuttaa olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Rakennusalojen ulkopuolelle jäävän korttelin osan puustoa on hoidettava niin, että sen ominaispiirteet säilyvät.

Suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa maisemakuvaa eikä luonnon monimuotoisuutta.

Koko kaava-alueelle on annettu yleismääräys kulttuurimaisemaolosuhteiden huomioon ottamisesta.

Edellä kuvatuilla ratkaisulla ja kaavassa esitetyillä määräyksillä turvataan luonto- ja maisemiarvojen säilyminen ja suotuisa kehittyminen.

Vesihuolto

Tonttien rakentaminen tapahtuu näillä näkymin pitkän ajan kuluessa joten yhteisen vesihuoltojärjestelmän rakentaminen ei ole perusteltua. Puhtaan veden hankinta ja jätevesien käsittely tulee pohjautumaan pääosin rakennuspaikka-kohtaisiin ratkaisuihin. Vesihuollon ratkaisut esitetään rakennuslupa-asiakirjojen yhteydessä ja toteutetaan kaupungin ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Tiestö-kadut

Ajoneuvoyhteydet perustuvat nykyisiin jo rakennettuihin teihin. Uusia yhdysteitä tai kaavateitä ei tarvita.

Yhdyskuntarakenne ja palvelut

Kaavassa maankäyttö on kokonaisuudessaan loma-asumista joten kaava ei vaikuta yhdyskuntarakenteeseen eikä edellytä kunnallisten palvelujen lisäämistä alueella.

Talous

Maanomistaja vastaa kaavan toteutuksesta sekä teiden ja vesihuollon rakentamisesta ja ylläpidosta joten kaavan totuttaminen ei tuo Raaseporin kaupungille taloudellisia velvoitteita.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaava-alueella on jo nyt käytössä yksi loma-asunto pihapiireineen sekä rantasauna. Asumismuoto säilyy kaavan mukaan edelleen loma-asumisena. Myös ympäröivien alueiden asunnot ovat loma-asuinkäytössä. Ön ranta-asemakaavan toteutus ei myöskään tuo muutoksia ihmisten virkistätymismahdollisuuksiin ja luonnossa liikkumiseen.

Melu ja muut ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriökohteita tai häiriötekijöitä.

Yhteenveto

Ön niemen ranta-asemakaavaratkaisua tulee ensisijassa verrata osayleiskaavan mukaiseen maankäyttöön. Ön ranta-asemakaavan laatimisessa osayleiskaava on ollut riittävästi ohjeena ja ranta-asemakaavassa tehdyt tarkistukset ja muutokset parantavat osayleiskaavan mukaista ratkaisua ottamalla selkeästi paremmin luontoarvot huomioon. Ranta-asemakaava ei ole myöskään ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

Mitoituksellisesti ranta-asemakaavaratkaisu pienentää osayleiskuvaavan sallimaa rakennusoikeuden kokonaismäärää 30 prosentilla (6 tontin sijaan 4 tonttia). Rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärä säilyy samana.

Yhteenvetona voidaan todeta että kaavaa on MRL:n ranta-asemakaavoitukselle asettamien sisältövaatimusten mukainen, kaavatyötä varten on ollut käytössä riittävät luonto- ja ympäristöselvitykset ja ne on otettu kaavassa huomioon.

Natura tarveharkinta-arvio on esitetty kohdassa 5.6.

5.6 Natura-arvion tarveharkinta

5.6.1 Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue, (FI0100005)

Natura-perusteet

Pohjanpitäjänlahti kuuluu Natura 2000 -alueeseen nimeltään Tammissaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelu-alue, tunnus FI0100005, aluetyyppi SCI ja SPA (Ympäristöhallinto 2004). Kaava-alueeseen rajautuvan merialueen osalta toteuttamistapana on vesilaki ja Pohjanpitäjänlahden vahvistettu osayleiskaava. Perusteena Natura-alueen perustamiselle ovat ennen kaikkea meriluonnon luontotyyppien ja lajien suojelu.

Pohjanpitäjänlahden Natura-perusteena on luontotyyppi 1650 (Itämeren boreaaliset kapeat murtovesilahdet).

Natura-arvio

Luonnonsuojelulain (65 §) mukaan, jos suunnitelma joko yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura 2000 -verkostoon sisällytetyn alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon, hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset. Sama koskee sellaista hanketta tai suunnitelmaa alueen ulkopuolella, jolla todennäköisesti on alueelle ulottuvia merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

5.6.2 Rakentamisen sovittaminen Natura-arvoihin

Tavoitteeksi kaavoitukselle tulee asettaa se, että alueen rakentaminen ei heikennä merialueen suojeluarvoja. Tämä toteutuu siten että:

- vesialueelle ei rakenneta,
- rantavesissä ei tehdä suurempia ruoppauksia,
- rantoja ei pengerrretä eikä paaluteta,
- rakentamista ei osoiteta arvokkaimmille rantajaksoille,
- lähivesien vedenlaatu ei rakentamisen takia heikkene merkittävästi esim. jäte- tai hulevesien takia.

5.6.3 Natura-arvion tarve

Jos yllä mainitut ehdot täyttyvät, ei kaavalla ole todennäköisesti merkittävää heikentävää vaikutusta alueen niihin luonnonarvoihin, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -

verkostoon. Varsinaista luonnonsuojelulain mukaista Natura- arviota ei tällöin tarvita.

Ön niemen ranta-asemakaava toteutuu kohdan 5.6.2 ehtojen mukaisesti joten kaavasta ei aiheudu edellä mainittuja vaikutuksia. Varsinaista luonnonsuojelulain mukaista Natura- arviota ei tällöin tarvita.

5.7 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on esitetty liitteellä.

5.8 Nimistö

Kaava-alueelle ei ole osoitettu katuja eikä näin ollen myöskään uusia tie-/katunimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Kahvamääräyksissä on annettu ohjeita rakennusten suunnittelusta ja myös maisema- ja muiden ympäristöolosuhteiden huomioon ottamisesta.

6.2 Toteutus ja ajoitus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa. Kaavan saatua lain voiman nykyisen loma-asuinrakennuksen laajentaminen käynnistyy ilmeisesti melko nopeasti.

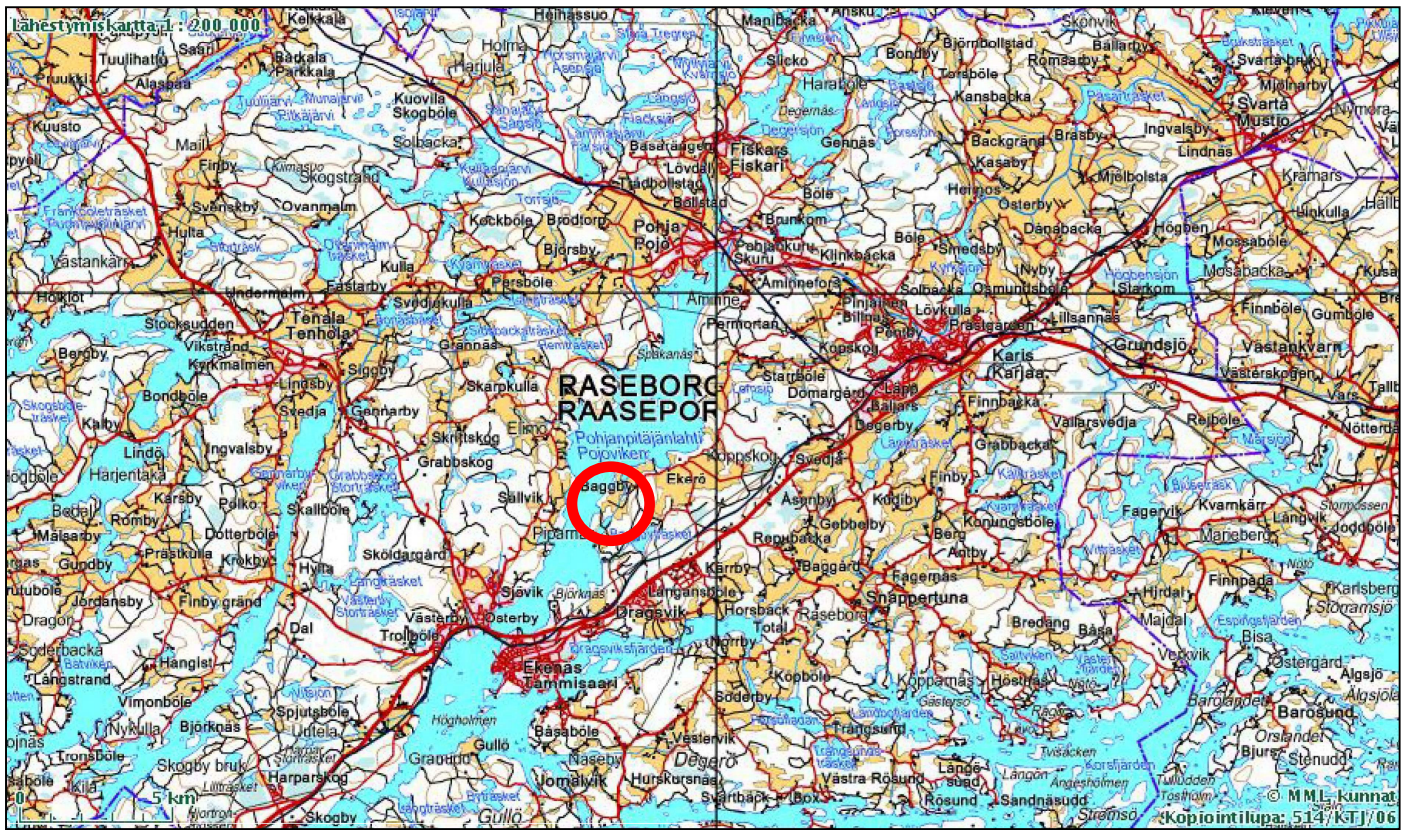
6.3 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Raaseporin kaupunki.

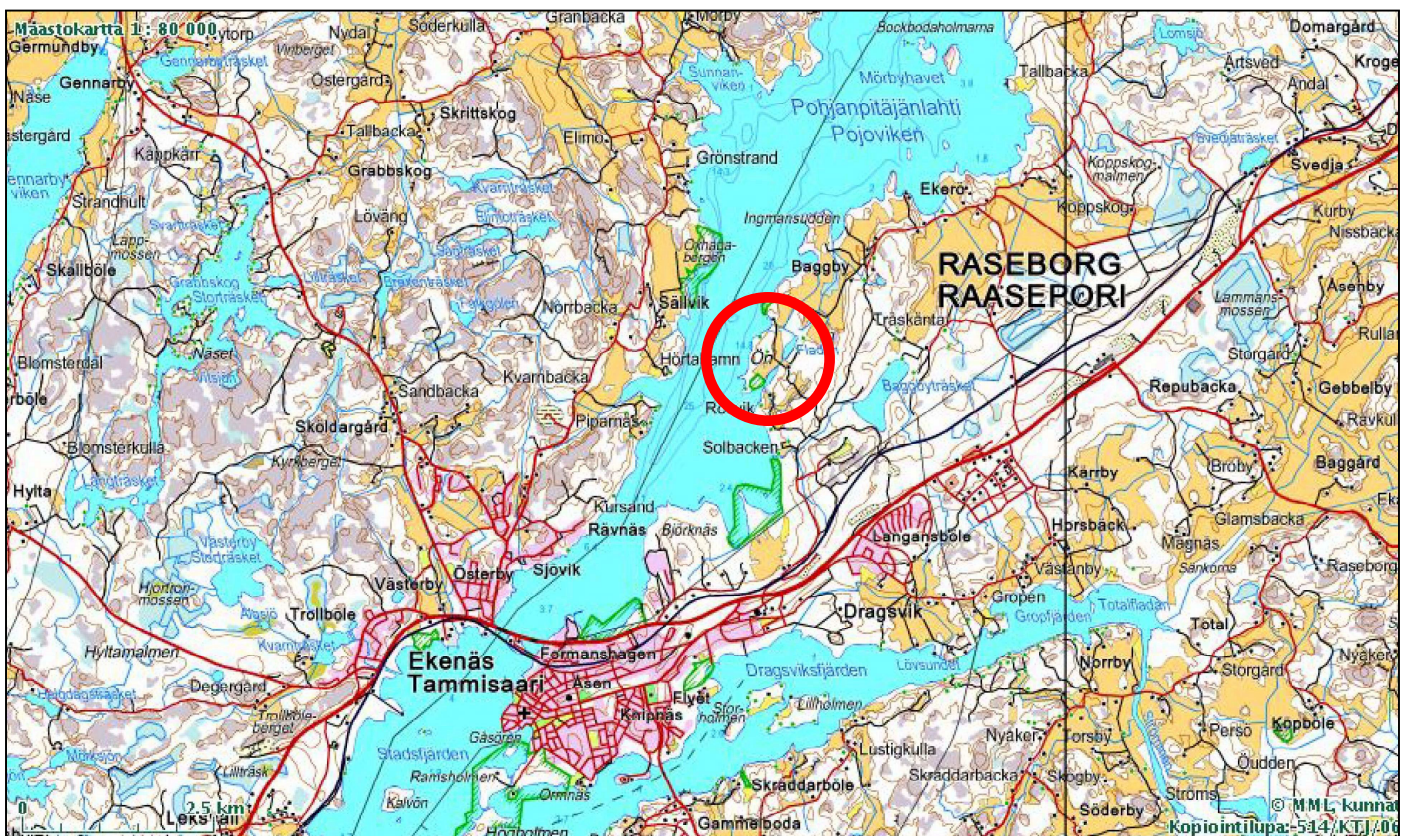
Espoo 12.03.2012

Seppo Lamppu tmi

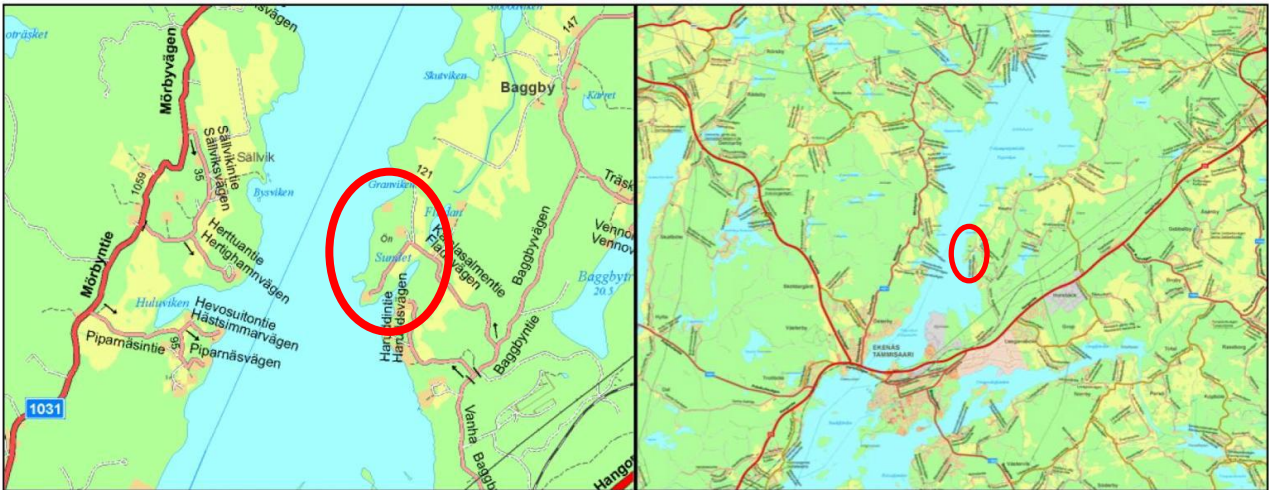
Seppo Lamppu DI



BILAGA / LIITE: 1A



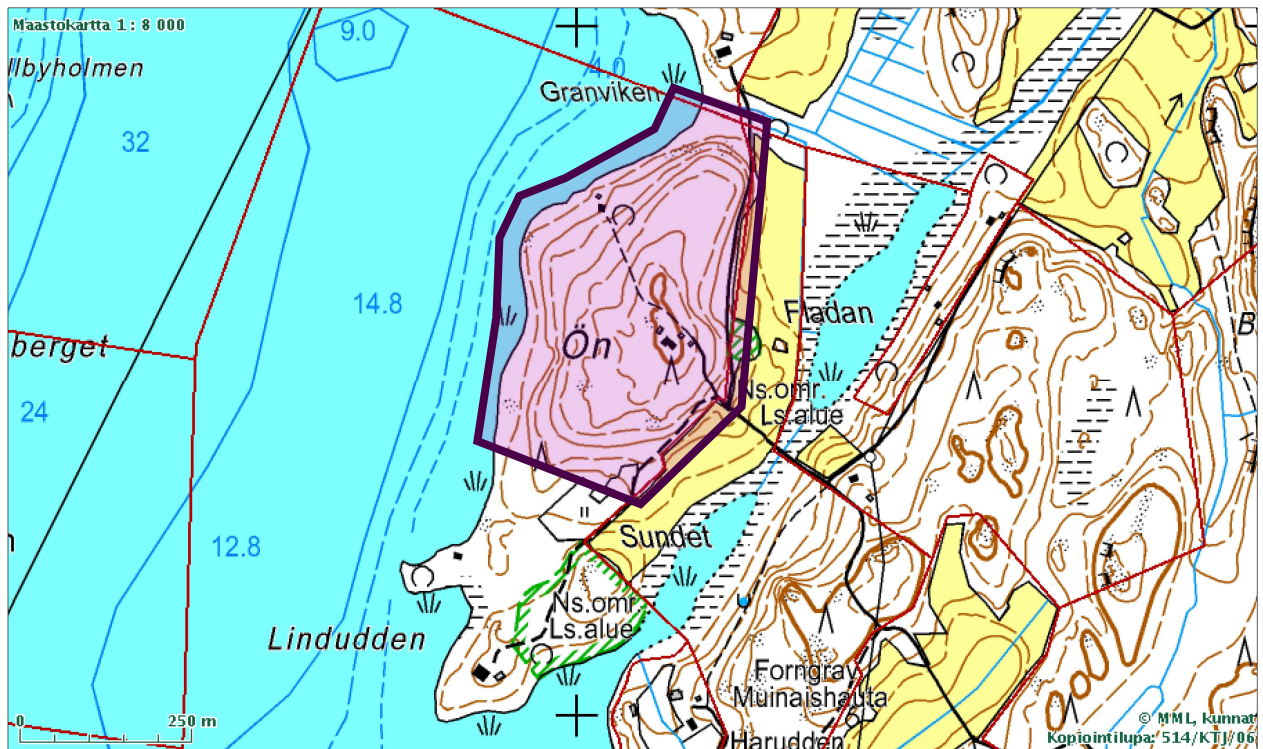
BILAGA / LIITE: 1B



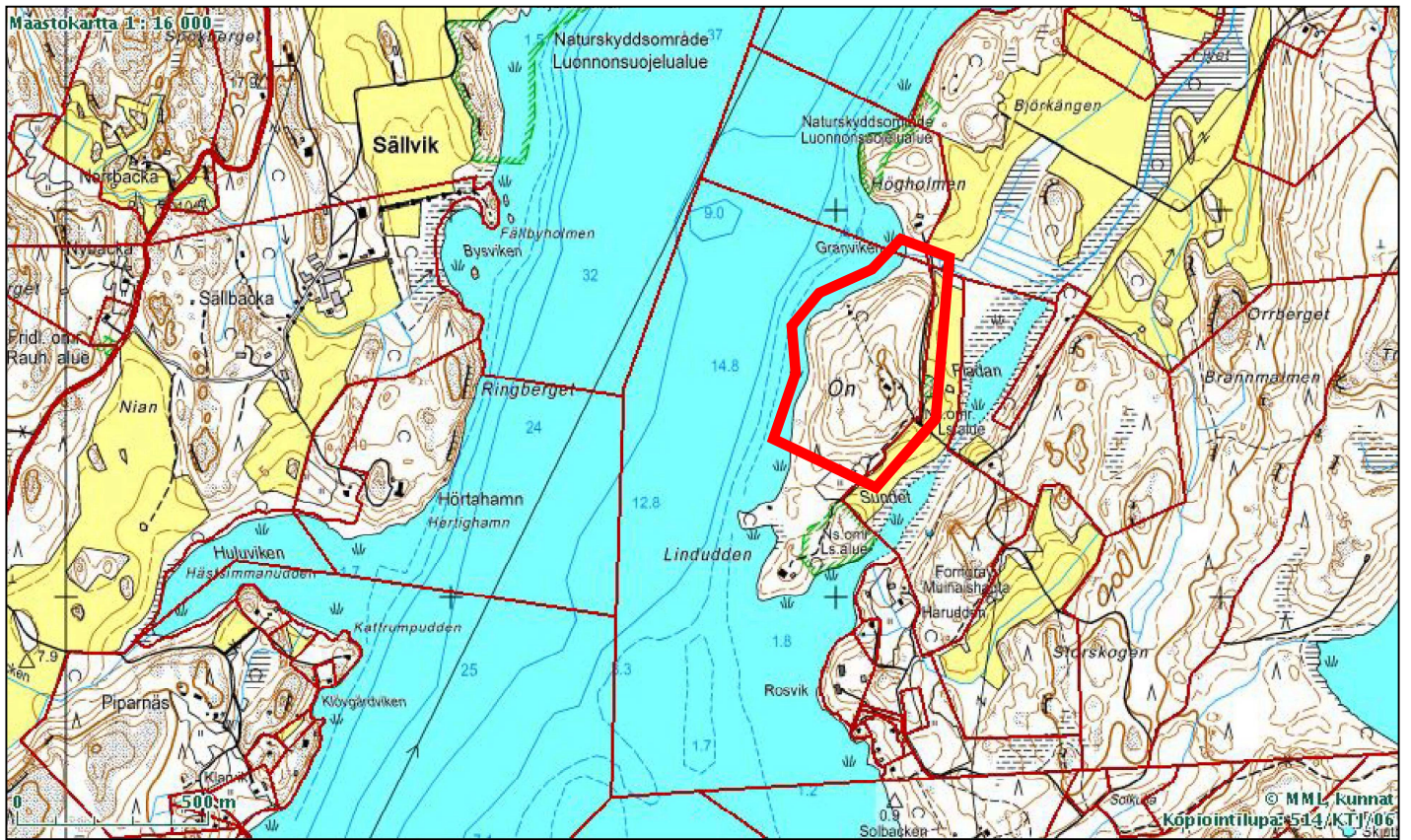
250 m

Opaskartta, (c) Raseborg stad & MML, lupanro 913/MML/07

BILAGA / LIITE: 1C



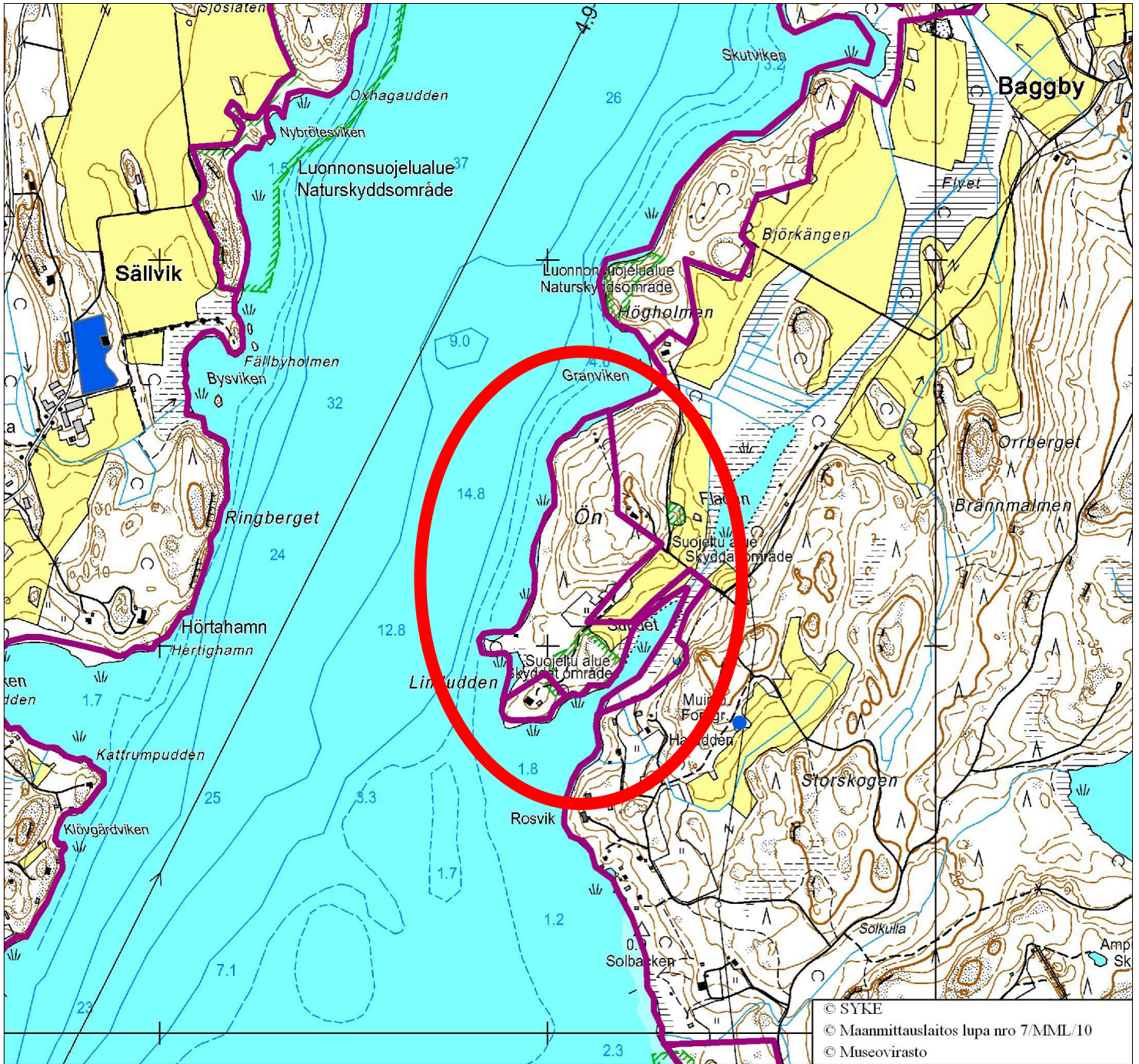
BILAGA / LIITE: 1D



BILAGA / LIITE: 1E

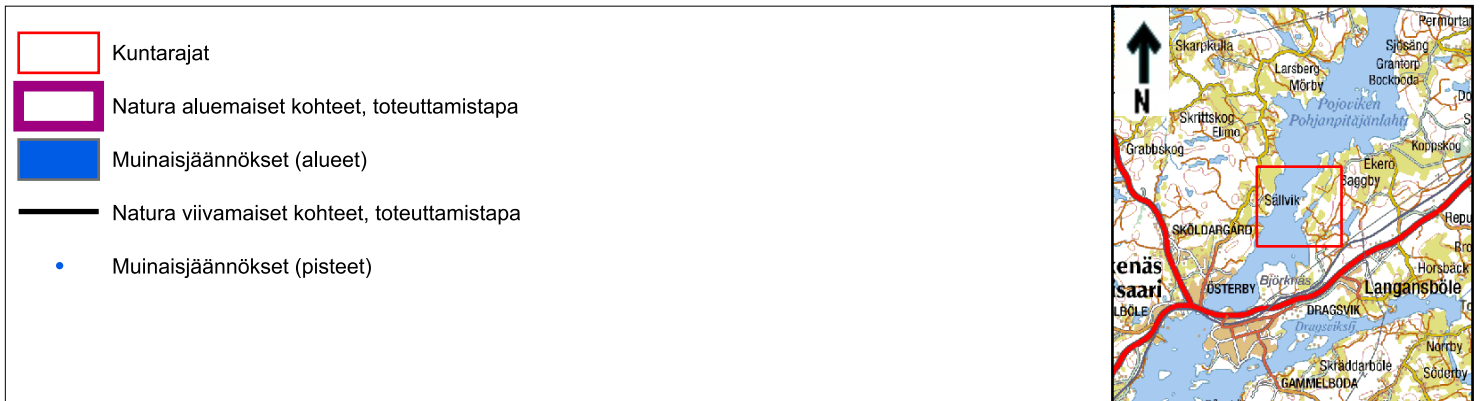


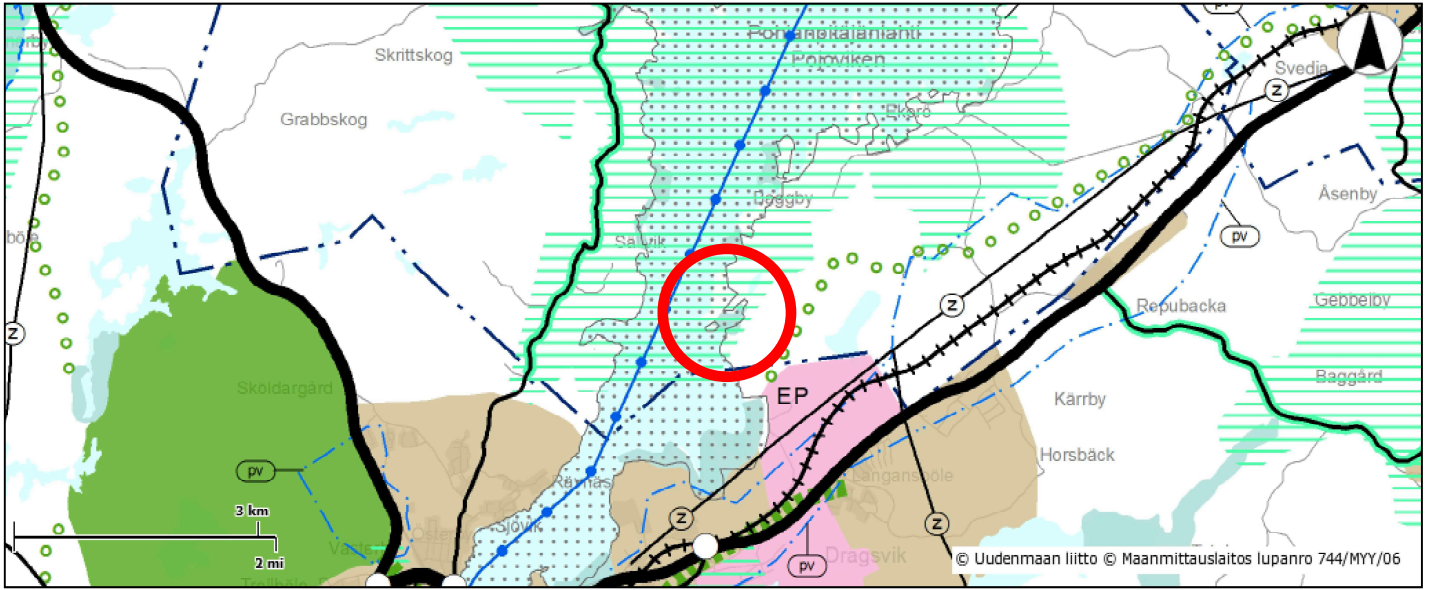
BILAGA / LIITE: 1F



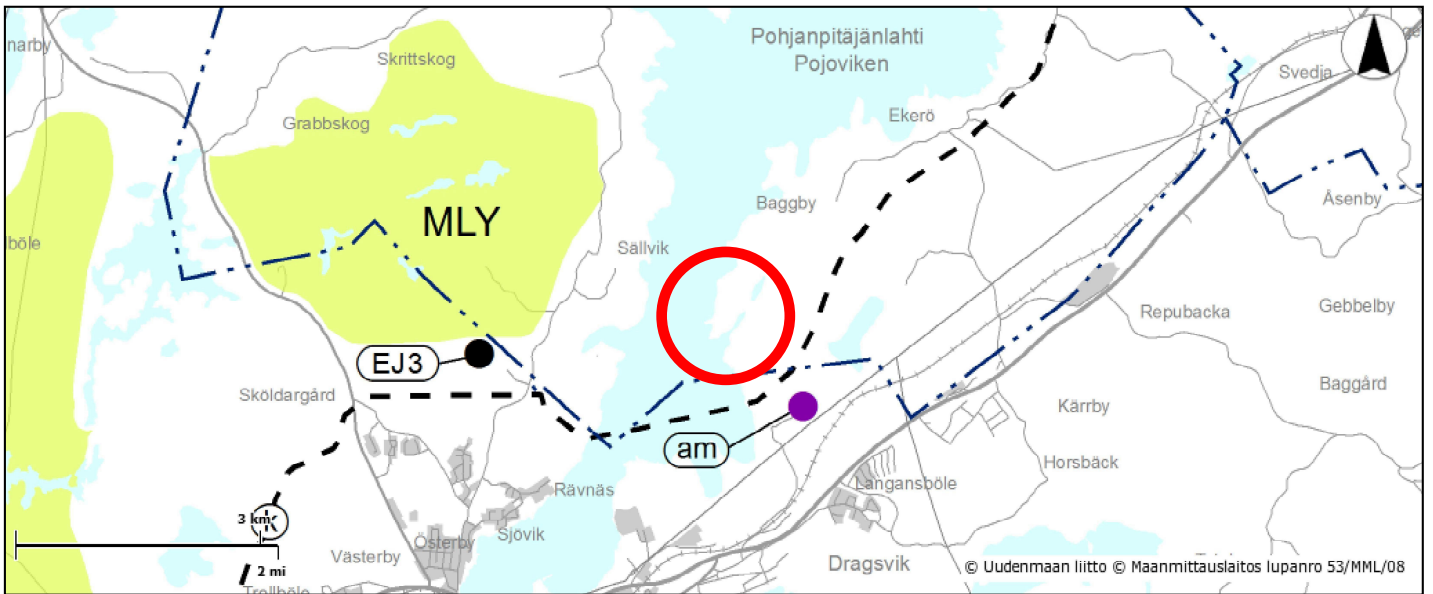
Koordinaattijärjestelmä: KKJ-yk

Nurkkapisteen koordinaatit: 6659917:3302599 - 6662662:3305509

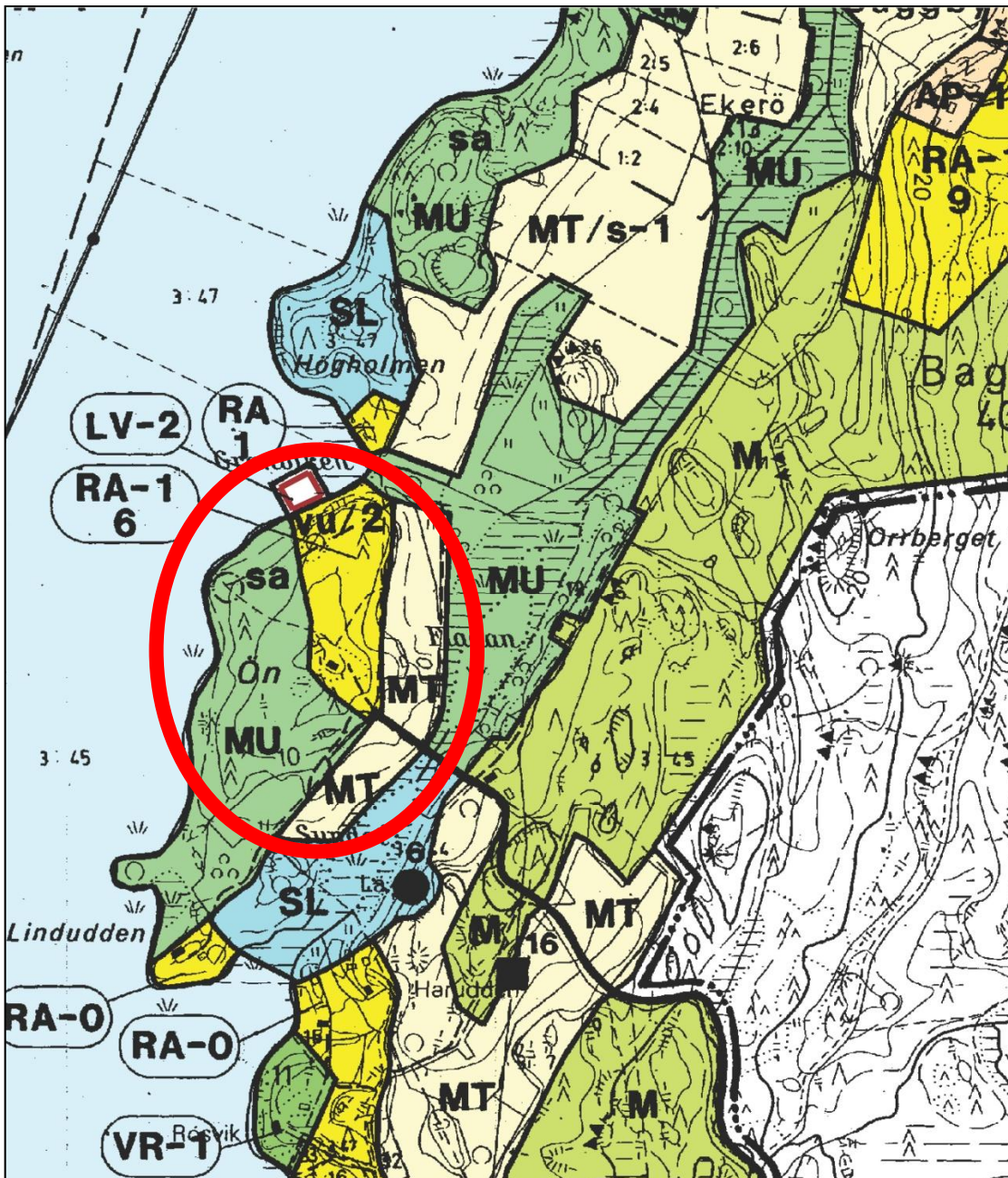




BILAGA / LIITE: 3A



BILAGA / LIITE: 3B



BILAGA / LIITE: 4

**RA-1
25**

YHTEISRANTAINEN LOMA-ASUNTOALUE.

LUKU MERKINNÄN RA-1 ALLA OSOITTAA ALUEELLE RAKENNETTAVIEN LOMA-ASUNTOYKSIKÖJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN. YHTÄ LOMA-ASUNTOYKSIKÖÄ KOHDEN SAA ALUEELLE RAKENTAA YHDEN LOMA-ASUNNON JA YHDEN VIERASMAJAN YHTEISPINTA-ALALTAAN ENINTÄÄN 160 M² KORKEINTAAN KAHTEN KERROKSEEN SEKÄ TARPEELLISET ERILLISET SAUNA- JA TALOUSRAKENNUKSET YHTEISPINTA-ALALTAAN KORKEINTAAN 60 M². VIERASMAJAN KOKO SAA OLLA KORKEINTAAN 30 M² JA SAUNARAKENNUKSEN KORKEINTAAN 20 M².

RAKENNUKSET TULEE SIJOITTAA VÄHINTÄÄN 100 M ETÄISYYDELLE RANTAVIIVASTA. TOTEUTETTAESSA RAKENTAMINEN ERILLISINÄ RAKENNUSPAIKKONA TULEE YHTÄ LOMA-ASUNTOYKSIKÖÄ VARTEN MUOUSTETTAVAN RAKENNUSPAIKAN VÄHIMMÄISKOKO OLLA 2500 M².

RANTAA RAJAAVA PUUSTO TULEE SÄILYTTÄÄ. RAKENNUSTEN TULEE MUODOLTAAN, VÄREILTÄÄN JA MATERIAALEILTAAN SOPEUTUA LUONNON- JA KULTTUURIMAISEMAAN.

ALUEELLE TULEE OSOITTAA YHTEISKÄYTTÖISTÄ VAPAA-ALUETTA VÄHINTÄÄN 150 M² LOMA-ASUNTOA KOHDEN. ALUEELLE TULEE OSOITTAA YHTENÄINEN REITISTÖ SISÄISIÄ KULKUYHTEYKSIÄ VARTEN.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖARVOJA.

RAKENNUSLAIN 31 §:N 1. MOM:N PERUSTEELLA MÄÄRÄTÄÄN, ETTÄ ALUEELLE EI SAA RAKENTAA MITÄÄN RAKENNUKSIA, ELLEI KAIVASSA TOISIN OSOITETA.

KAIKISSA ALUEELLE SUUNNITELTAVISSA TAI TAPAHTUVISSA TOIMINNOISSA ON KIINNITETTÄVÄ ERITYISTÄ HUOMIOTA ALUEEN LUONNON- JA KULTTUURIMAISEMAAN SEKÄ YMPÄRISTÖHOITOON.

VESISTÖÄ JA PELTOJA RAJAAVAN PUUSTON HOIDOSSA ON ERITYISESTI OTETTAVA HUOMIOON ALUEEN LUONTO- JA MAISEMALOSUHTEET.

ALUEELLA ON VOIMASSA RAKL:N 124 a §:N MUKAINEN TOIMENPIDEKIELTO. ALUEELLA OLEVILLA PELTOALUEILLA SAADAAN SUORITTA A NORMAALJEJA PELTOJEN MUOKKAUS-, OJITUS JA MUITA VASTAAVIA TOIMENPITEITÄ.

NE ALUEET TAI ALUEEN OSAT, JOTKA KUULUVAT RANTOJEN-SUOJELUOHJELMAN MUKAISII ALUEISIIN TULISI MAAN-OMISTAJAN HAKEMUKSESTA RAUHOITTAA TAI MUODOSTAA LUONNONSUOJELULAIN MUKAISIKSI SUOJELUALUEIKSI.

vu/2

YHTEISKÄYTTÖINEN RANTA-ALUE.

ALUEELLE SAA RAKENTAA NUMERON OSOITTAMAN MÄÄRÄN SAUNARAKENNUKSIA. SAUNARAKENNUKSEN PINTA-ALA SAA OLLA ENINTÄÄN 50 M². RAKENNUKSET TULEE SIJOITTAA VÄHINTÄÄN 35 M PÄÄHÄN KESKIVEDEN PINNAN MUKAISESTA RANTAVIIVASTA.

BILAGA / LIITE 6

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	19.03.2012
Planens namn	Ön, Stranddetaljplan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	12.03.2012
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	07.02.2012
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7690
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]		Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km] 0,66
Byggplatser [antal] Med egen strand Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand Utan egen strand 4

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	13,4435		1445	0,01		
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	5,1660	38,4	90	0,00		
R sammanlagt	4,0131	29,9	1355	0,03		
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	4,2644	31,7				
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	13,4435		1445	0,01		
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	5,1660	38,4	90	0,00		
VL-1	5,1660	100,0	90	0,00		
R sammanlagt	4,0131	29,9	1355	0,03		
RA-1	1,2553	31,3	425	0,03		
RA-2	2,7578	68,7	930	0,03		
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	4,2644	31,7				
M	0,3622	8,5				
MY	2,0004	46,9				
MY/s-1	1,9018	44,6				
W sammanlagt						

BILAGA / LIITE 6

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	19.03.2012
Kaavan nimi	Ön niemi, Ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	12.03.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.02.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7690
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,66
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset 4

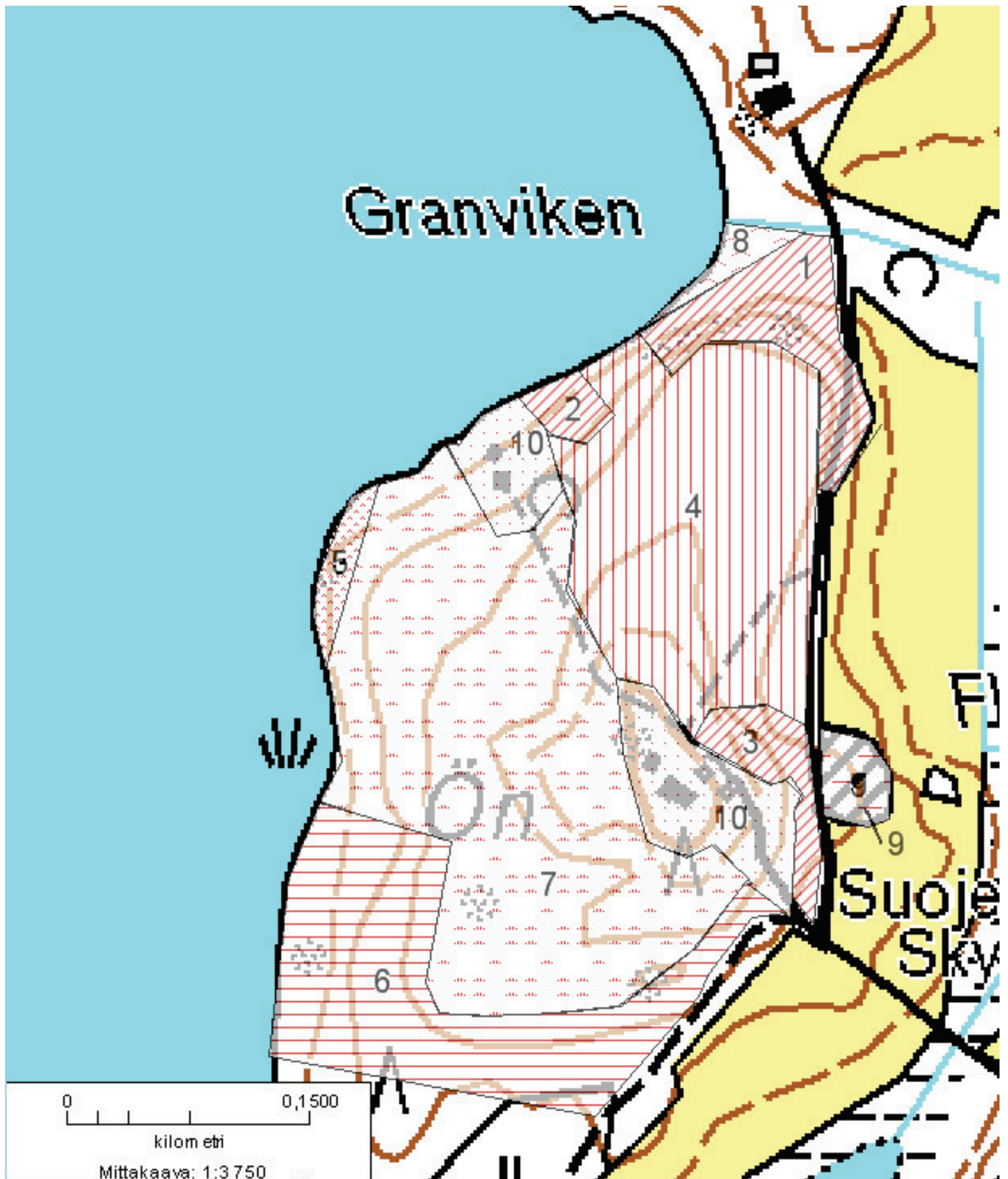
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	13,4435		1445	0,01		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,1660	38,4	90	0,00		
R yhteensä	4,0131	29,9	1355	0,03		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,2644	31,7				
W yhteensä						

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

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

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	13,4435		1445	0,01		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,1660	38,4	90	0,00		
VL-1	5,1660	100,0	90	0,00		
R yhteensä	4,0131	29,9	1355	0,03		
RA-1	1,2553	31,3	425	0,03		
RA-2	2,7578	68,7	930	0,03		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,2644	31,7				
M	0,3622	8,5				
MY	2,0004	46,9				
MY/s-1	1,9018	44,6				
W yhteensä						



Kuva 1: Raasepori Ön, osa-aluekartta