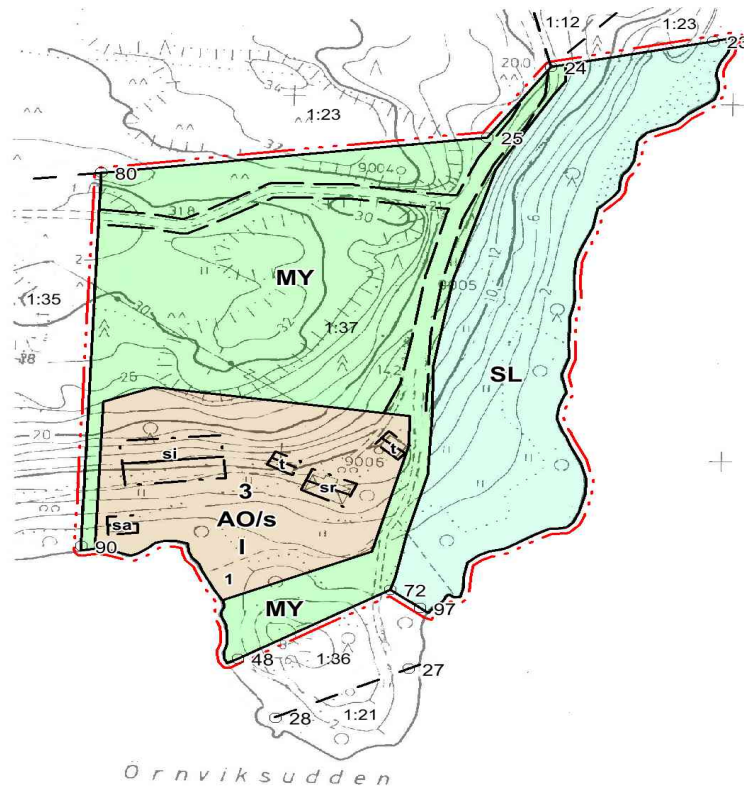


RAASEPORI

ÖRNVIK

RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS



KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 9.5.2013.
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 5.8.2013 -9.9.2013
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Kaava-alue käsittää kiinteistön Örnvik RN:o 1:37 (710-597-1-37) Västankärrin kylässä. Alue sijaitsee ajotietä n. 10 km Tenholan kirkonkylästä ja 3,5 km Tammisaaren ja Salon välisestä kantatie 52:sta. Alueen pinta-ala on 5,6 hehtaaria ja korjattu rantaviiva 450 metriä.



Örnvikin sijainti ja kaava-alue.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Örnvikin ranta-asemakaavamuutos.

Kaavan tarkoitus

Alueen loma-asuntotontti muutetaan pysyvän asutuksen tontiksi. Lisäksi muutetaan tontin rajausta ja rakennusoikeutta korotetaan jossain määrin.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 9.5.2013.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 5.8.2013 -9.9.2013.

2.2 Ranta-asemakaavamuutos

Kaavaan on osoitettu yksi erillispientalojen korttelialue (AO/s. Kortteli muodostaa yhden rakennuspaikan, jonka koko on 12490 m². Rakennuspaikalle saadaan rakentaa

- asuinrakennus ja sivuasunto yhteensä enintään 350 kerrosala-m², josta

sivurakennus enintään 100 kerrosala-m²,

- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m² ja

- talousrakennuksia enintään 150 kerrosala-m².

Muilta osin kaavaalue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi (SL) sekä maa- ja metsätalousalueeksi (MY).

2.3 Toteuttaminen

Suunnitelmia lisärakentamisen ajankohdasta ei ole.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Kaava-alue voidaan luonteensa puolesta jakaa kolmeen alueeseen. Kaavassa muutettava rakennuspaikka on mitä suuremmalla todennäköisyydellä ollut säännöllisesti asuttuna kahden vuosisadan ajan – vuodesta 1784 vuoteen 1984. Tästä seurasi neljäntoista vuoden väliaika, jolloin kaikki rakennukset olivat tyhillä ja koko tila puutarhoineen ja hedelmäpuineen rapistui. Kiinteistökaupan seurauksena uusi omistaja on tehnyt työtä vanhan ruotsalaista empiiriä edustavan päärakennuksen ja lähiympäristön kuntoon saattamiseksi perinteitä noudattaen. Työ jatkuu edelleen. Tontilla on iso rehevä puutarha lehtipuineen, hedelmäpuineen ja puutarhakasveineen. Rakennuskanta on vanha. Örnvikin asuinrakennus rakennettiin mahdollisesti 1784, mikä vuosiluku on hakattu talon kivijalkaan. Ruotsalaista empiiriä oleva talo on joka tapauksessa rakennettu vuosisadanvaihteen 1700/1800 aikoihin. Tämä ilmenee talon runsaista sisustusyksityiskohdista kuten ovien profiileista, ovikahvoista ja – saranoista. Vanhin käsin tehdylle lumpupaperille käsin maalattu tapetti och todennäköisesti 1700-luvulta, samaten ruokasalin viherglasyyratuista tiileistä tehty kaakeliuuni. Rakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Sitä peruskorjattiin mahdollisesti 1960-luvulla sen ajan menetelmiä ja materiaaleja

hyväksi käyttäen, mikä poikkesi sen kulttuurihistoriallisesta arvoasetelmasta. Rakennuksen pinta-ala on 225 k-m².

Alueella on lisäksi vanha navetta vuodelta 1905, nykyisin varastokäytössä. Sen kerrosala on 56 m². Vanha viljavarasto on 18 m² ja sauna 25 m². Rakennuspaikka muodostaa kulttuurihistoriallisesti arvokkaan kokonaisuuden.

Voimassa olevan kaavan luonnonsuojelualueella kasvaa sekametsää, jossa olennaisen osan muodostaa jalolehtipuusto. Kasvualusta on lehtotyyppiä. Muilta osin aluetta voidaan luonnehtia tavanomaisena talousmetsänä.



Asuinrakennus nykyisessä asussaan rannasta katsottuna.



Asuinrakennus kuvattuna v. 1955.



Viljamakasiini päärakennuksen vieressä.



Sauna on n. 10 metrin etäisyydellä rannasta. Sivuasunnon rakennusala sijoittuu kuvan oikeaan yläreunaan metsikön taakse.



Säilytystilana toimiva vanha navetta.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

Maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Maakuntakaavassa ei ole Örnvikin aluetta koskevia merkintöjä.

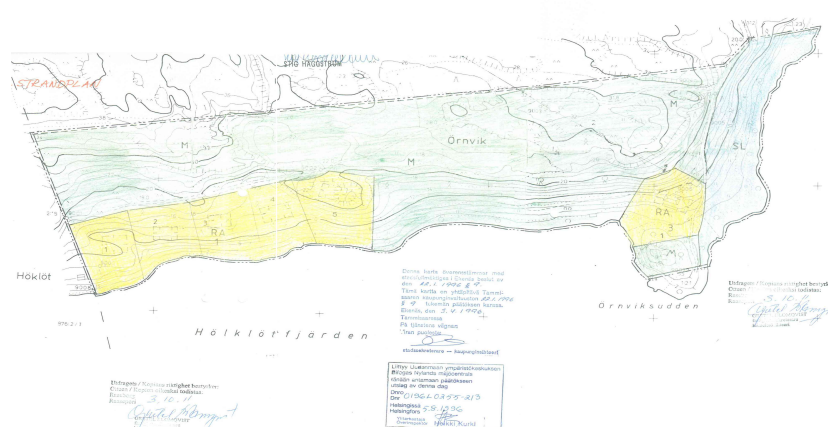
3.22 Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa.

3.23 Ranta-asemakaava

Voimassa oleva ranta-asemakaava on vahvistettu 5.8.1996. Kaavaan on osoitettu kaksi loma-asuntokorttelia, joissa on yhteensä 6 rakennuspaikkaa. Muut alueet on merkitty maa- ja metsätalousalueeksi (M) ja luonnonsuojelualueeksi (SL). Rakennuspaikoille saadaan rakentaa loma-asunto (100 k-m²) ja sauna (30 k-m²). Muille alueille ei saa rakentaa.

Voimassa olevan kaavan korttelissa 3 ei oteta huomioon, että rakennuspaikan sauna on rakennuspaikkarajauksen ulkopuolella. Myöskään olemassa olevia talousrakennuksia ei ole otettu kaavamääräyksissä huomioon.



Voimassa oleva ranta-asemakaava.

3.24 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään alkuperäisen ranta-asemakaavan pohjakarttaa. Myöhemmin syntyneiden rajapisteiden koordinaatit on mitattu asianomaisten lohkomistoimitusten yhteydessä.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Kiinteistön Örnvik omistavat Holger ja Kristina Rotkirch.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma jätettiin kaupungille maaliskuussa 2012 ja kuulutettiin xx. Eri yhteyksissä on neuvotteluja käyty kaupungin (Store, Skog, Munsterhjelm) ja maakuntamuseon (Saukonniemi) edustajien kanssa. Viranomaisneuvottelu pidettiin 17.10.2012 (ELY-keskus, Uudenmaan liitto). Viranomaisneuvotteluun Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo oli toimittanut kirjallisen kannanoton. Museovirasto on antanut lausuntonsa muinaismuistoista.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 5.8.2013 -9.9.2013.

4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on

- muuttaa voimassa oleva vapaa-ajan rakennuspaikka omakotitontiksi
- tarkentaa rakennuspaikan rajausta siten, että vanhastaan oleva sauna sijoittuu rakennuspaikan alueelle
- mahdollistaa sivuasunnon rakentamisen.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Mitoitus

Voimassa oleva kaava käsittää yhteensä 6 loma-asuntotonttia. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan ranta-asemakaava laaditaan pääasiassa loma-asutuksen järjestämistä varten. Kaavamuuotos käsittää vain pysyvää asutusta koskevan asumismuodon. Pääasiallista asumismuotoa on tarkasteltava alkuperäisen ranta-asemakaavan näkökulmasta siten, että kokonaisuus kaavamuuotoksen myötä käsittää 5 lomatonttia ja yhden omakotitontin.

5.2 Aluevaraukset

Kaavaan osoitetaan erillispientalojen korttelialue, jossa ympäristö ja vanha rakennuskanta säilytetään (AO/s).

Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

- asuinrakennus ja sivuasunto yhteensä enintään 350 kerrosala-m², josta sivurakennus enintään 100 kerrosala-m²,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m²
- talousrakennuksia enintään 150 kerrosala-m².

Arvokas päärakennus on osoitettu suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen ja arkkitehtoninen arvo säilyy. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Asuinrakennuksen osalta voidaan poiketa rakennusmääräyskokoelman lämmöneritysmääräyksistä rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan.

Rakennuspaikan muita rakennuksia eivät yksittäisinä rakennuksina ole perusteltua osoittaa suojeltaviksi, mutta ne ovat osa arvokasta rakennuspaikkaympäristöä, josta on korttelikohtainen määräys ympäristön ja vanhan rakennuskannan säilyttämisestä (/s).

Uudisrakentaminen on sopeutettava kulttuuriympäristöön.

Alueen pohjoisosa osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MY). Itäinen ranta-alue osoitetaan luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettavaksi tarkoitettu luonnonsuojelualue (SL).

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Kaavamuutos ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa. Rakennuspaikkaa on alun alkaen käytetty pyrysvään asumiseen, myös verotuksellisesti. Väestötietojärjestelmän mukaan kiinteistöllä 710-597-1-37 on asuinrakennus. Rakennuksen käyttötarkoitus on 011 ja näin ollen kaava ei muuta vallitseva tilannetta.

6.2 Liikenne, jätehuolto ja vesihuolto

Alueella on valmis tieyhteys. Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Vesikäymälä on entuudestaan asennettuna.

6.3 Vaikutus luonnonympäristöön

Koska korttelialue on entuudestaan rakennettu kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia luonnonympäristöön.

Hanko, 23.11.2012; korjattu 8.10.2013

Sten Öhman
dipl.ins.