

Nro	Lausunnon antaja	Lausunto (lyhennelmä)	Kaavoittajan vastine
1	Uudenmaan liitto	<ol style="list-style-type: none"> <li>Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava sai lainvoiman vuonna 2016. Asia tulee korjata kaavaselistukseen. Selostuksesta puuttuu myös tieto, että asemakaava-aluetta koskee maakuntakaavassa osoitettu Natura 2000-verkoston alue. On myös hyvä päivittää, että vireillä oleva Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava on ehdotusvaiheessa ja se on menossa hyväksymiskäsittelyyn maakuntavaltuustoon toukokuussa 2017.</li> <li>Kaavaselistusta on myös täydennettävä Natura-alueen osalla siten, että arvioidaan ja perustellaan asemakaavan mahdolliset vaikutukset Natura-alueeseen. Alueen käyttöä suunniteltaessa on huolehdittava siitä, ettei alueen rakentaminen tai muu käyttö aiheuta haitallisia vaikutuksia Natura-alueen vesiolosuhteisiin tai häiriöitä, jotka merkittävästi heikentävät alueen luontoarvoja.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Maakuntakaavoituksen tiedot on päivitetty kaavaehdotuksen selostukseen sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan.</li> <li>Natura –alueelle on laadittu Natura-arvion tarveharkinta. Lukuun 5.5. Kaavan vaikutukset on lisätty kaavan vaikutusten arviointi Natura 2000-alueeseen.</li> </ol>
2	Uudenmaan ELY-keskus	<ol style="list-style-type: none"> <li>Venesataman toteuttamisen vaikutukset Natura-alueen vedenalaisiin luontotyyppisiin ja linnustoon tulee arvioida huomioiden esim. tarve ruoppauksiin jne.</li> <li>Kaavamääräyksiä on syytä selventää, esim. ajo-1 ja ajo-2 määräysten tavoite jää epäselväksi.</li> <li>Kaavaluonnoksessa on annettu pohjavesiä koskevia määräyksiä yleisissä määräyksissä sekä vedenhankintaan soveltuvan pohjavesialueen (pv) rajauksen osalta. Kaavamääräykset on hyvä yhdistää samaan asiakohtaan.</li> <li>Kaavamääräyksiä tulee selkeyttää siten, että niistä käy yksiselitteisesti ilmi maalämpö- eli energiakaivokielto.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Lukuun 5.5. Kaavan vaikutukset on lisätty kaavan vaikutusten arviointi Natura 2000-alueeseen.</li> <li>Kaavamääräyksiä on tarkistettu ehdotukseen. Ajo-1 ja ajo-2 merkinnot on poistettu ehdotuksesta.</li> <li>Pohjavesiä koskevia määräyksiä on tarkistettu ja kaikki pohjavesimääräykset yhdistetty samaan asiakohtaan (pv-merkintä).</li> <li>Kaavamääräykset on tarkistettu pohjavesialueella maalämpökaivojen osalta seuraavasti: Alueelle ei saa sijoittaa maalämpöjärjestelmiä.</li> </ol>
3	Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo	Maakuntamuseolla ei ole kommentoitavaa asiaan.	Lausunto ei johda toimenpiteisiin kaavaehdotuksessa.
4	Museovirasto	<ol style="list-style-type: none"> <li>Maankäyttöä (AP ja AO) on osoitettu aivan muinaisjäänneksen rajaan saakka. Tämä saattaa aiheuttaa kohteelle vaurioitumisriskin kaava toteutuessa, jos mm. rakentamisen aikana alueella liikutaan työkoneilla tai siellä säilytetään rakennustarvikkeita. Lisäksi rakentamisen jälkeen muinaisjäännealueen toissijaiseen käyttöön saattaa tulla paineita, kun tulevat asukkaat muuttavat paikalle. Tähän tulee kiinnittää huomiota myöhemmin rakennuslupia myönnettäessä.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>Kaavamääräyksessä (sm) mainitaan, että kaikenlainen kohteeseen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Muinaismuisto sijoittuu lähivirkistysalueelle (VL-3), jonka määräyksessä muinaismuisto on huomioitu seuraavasti: <i>Muinaismuistoalue tulee huomioida alueen hoidossa ja ulkoilun ohjaamisessa.</i> Selostuksen lukuun 5.5. Kaavan vaikutukset -on lisätty kaavan vaikutusten arviointi muinaismuistoon.</li> </ol>

Nro	Lausunnon antaja	Lausunto (lyhennelmä)	Kaavoittajan vastine
5	Ympäristö- ja rakennuslautakunta	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="409 188 1283 308">1. Suuri osa kaava-alueesta sijaitsee pohjavesialueella. Kaavaprosessissa tulee seuraavaksi selvittää asemakaavan vaikutukset pohjavesiteen, Raaseporin pohjavesien suojelusuunnitelman mukaisesti. Myös kaavamääräykset on syytä tarkistaa suojelusuunnitelman mukaisiksi.</li> <li data-bbox="409 339 1283 395">2. Kaavakartalle pohjavesialueen raja on merkitty väärin, rajan sijainti tulee korjata.</li> <li data-bbox="409 427 1283 675">3. Alue on monella tapaa maisemallisesti ja virkistyskäytön kannalta poikkeuksellisen arvokas: se sijaitsee arvokkaalla Båssafjärdenin ranta-alueella, vastapäätä Ramsholmen-Hagen aluetta. Lisäksi alue sijaitsee osittain jääkauden muodostamalla hiekkamuodostumalla, joka on luonnonkaunista, avaraa mäntykangasta. Kaavan vaikutukset maisema-arvoihin ja virkistyskäyttöön tulee arvioida tarkasti. Arvioinnin pohjaksi tulisi laatia maisemaselvitys, jonka osana voisi tarkastella myös 3D-mallinnuksia eri rakentamismuutoksista.</li> <li data-bbox="409 707 1283 890">4. Kaavan laadinnan lähtökohdaksi tulee asettaa, että alueelle järjestetään julkinen liikenne, joka palvelee myös muita Gammelbodan osia. Kaavaselostuksessa tulee tarkastella joukkoliikenteen toteuttamismuutoksia. Kaavassa bussireitin toteuttaminen olisi helpompaa, jos alueelle tuleva uusi katu yhdistyisi Bergvikintien päähän ja näin muodostuisi rengasreitti bussilinjalle.</li> <li data-bbox="409 954 1283 1201">5. MU-alue muutetaan VL-alueeksi. MU-alue on kallioista, vaihtelevaa, huonosti tuottavaa aluetta, eikä tyypillistä maa- ja metsätalousaluetta. Alue on jo huomattavassa virkistyskäytössä, josta esimerkiksi polkujen määrä kertoo. Asemakaavan toteutuessa alueen virkistyskäyttö lisääntyy entisestään. MU-alue rajautuu pohjoisessa ja koillisessa voimassa olevien kaavojen VL-alueisiin. Muuttamalla MU-alue VL-alueeksi luodaan asemakaavan tavoitteiden mukaisesti huomattava yhtenäinen virkistysalue Gammelbodan ja koko kaupungin asukkaille.</li> <li data-bbox="409 1233 1283 1257">6. Asemakaavan VL-alueille tulee myös laatia hoitosuunnitelma.</li> <li data-bbox="409 1353 1283 1441">7. Jotta rannan maisemakuva huomioitaisiin, suositellana v-alueen uimarannaksi alueen luonnonmukaista uimarantaa. Tämä on rakentamis- ja ylläpitokustannuksienkin kannalta järkevää.</li> <li data-bbox="409 1473 1283 1536">8. Kaavakarttaan on VL/luo-merkintä kirjoitettu väärin, kirjoitusvirhe korjataan.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="1294 188 2177 276">1. Lukua 5.5. Kaavan vaikutukset -on täydennetty pohjavesien osalta. Pohjavesiä koskevia määräyksiä on tarkistettu ja kaikki pohjavesimääräykset yhdistetty samaan asiakohtaan (pv-merkintä).</li> <li data-bbox="1294 339 2177 363">2. Pohjavesialueen raja on korjattu kaavaehdotukseen.</li> <li data-bbox="1294 427 2177 643">3. Lukua 5.5. Kaavan vaikutukset -on täydennetty ihmisten elinolojen ja elinympäristön sekä maiseman osalta. Kaavaratkaisua on tutkittu poikkileikkauksuvin sekä 3D –mallinnuksella (selostuksen liite 2, havainnekuva). Rakennusten sopeuttamiseksi maisemaan kaavassa on annettu määräyksiä pääjulkisivuväreistä, katemateriaaleista, katotomudoista sekä heijastavien pintojen (ikkunoiden) laajuudesta julkisivuissa.</li> <li data-bbox="1294 707 2177 802">4. Lukua 5.5. Kaavan vaikutukset -on täydennetty liikenteen osalta. Rengasreitin toteuttaminen Bergvikintien kautta lisää liikennettä Bergvikintiellä. Katua ei ole mitoitettu pääkaduksi.</li> <li data-bbox="1294 954 2177 978">5. MU –alue on muutettu VL-alueeksi.</li> <li data-bbox="1294 1233 2177 1321">6. VL –alueet on jaoteltu viiteen luokkaan ja niille on annettu kaavamääräykset siitä, kuinka alueita tulisi hoitaa. Määräystä erillisen hoito- ja käyttösuunnitelman laatimisesta ei anneta.</li> <li data-bbox="1294 1353 2177 1409">7. Uimarannan ja venevalkaman sijaintia on muutettu siten, että uimaranta sijoittuu rannan hiekkaiselle osalle ja venevalkama kallioiselle.</li> <li data-bbox="1294 1473 2177 1536">8. Lähivirkistysalueiden kaavamerkinnot- ja määräykset on tarkistettu ehdotukseen.</li> </ol>

Nro	Lausunnon antaja	Lausunto (lyhennelmä)	Kaavoittajan vastine
		<p>9. Kaava-alueen länsiosassa on useampi, merkittävä riistapolku ja on syytä säilyttää villieläimille vihreä käytävä VL/luo-alueelta koilliseen. Siksi korttelista 372 poistetaan luoteesta laskettuna kolmas tontti. Korttelissa luoteesta laskettuna ensimmäinen ja toinen tontti yhdistetään yhdeksi tontiksi, jonka rajat tarkistetaan viherkäytävä huomioiden sekä maaston muotoihin paremmin sopiviksi.</p> <p>10. Kaava-alueen rakennusoikeudesta ei käy ilmi miten kaavassa on otettu kantaa rakennelmien, kuten autokatosten, huvimajojen ym. rakentamiseen, lukumäärään ja kokoon.</p> <p>11. Kaavamerkinnässä AP-1 ei ole otettu kantaa talousrakennusten määrään tai kokoon.</p> <p>12. Kaavamerkinnässä k; rakennusala, jolle voidaan sijoittaa liike- tai kerhotiloja ei ole otettu kantaa kerroslukumäärään.</p> <p>13. Korttelin 372 lähinnä merta oleva tontti on vaikeasti rakennettavissa ilman kallioon kohdistuvia toimenpiteitä. Korttelin 372 maasto-olosuhteiden johdosta ehdotetaan, että paikalle rakennetaan kellari + yksi kerros siten, että kellariin voidaan sijoittaa asuintila. Kaksi kerrosta on liian korkea.</p> <p>14. Korttelin 373 rakennusruutu pitäisi jakaa kahteen erilliseen rakennusruutuun maasto huomioiden. Ottaen huomioon korttelin näkyvyyden mereltä suositellaan yksikerrosta asuintaloo.</p> <p>15. Maastollisista syistä kortteliin 374 ei tule sallia kaksi kerrosta vaan kellari + yksi kerros.</p> <p>16. Rantaa lähinnä olevasta alueesta (korttelit 372-377) rakennuksineen ja kasvillisuuksineen pitäisi laatia 3D-malli. Näin voidaan selvittää kerrosmäärä/korkeussuhteet sekä vaihtelevan maaston tiet ja polut. Ra-</p>	<p>9. Korttelin 372 kolmatta tonttia ei poisteta. Suunnittelun rakentamisen myötä on epätodennäköistä, että riistaeläimet jatkossa käyttäisivät aluetta läpikulkuun huomioiden katualueet, suunnitellut leikkipaikat ja kohtalaisen tiivis korttelirakenne ranta-alueella. Viheryhteyksiä parannetaan poistamalla läntisin tontti korttelista 378.</p> <p>10. Rakennusoikeuden esitystapaa on muutettu ja se on annettu luku-sarjana, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinkerrosalan neliömetrimäärän ja toinen luku talousrakennusten neliömetrimäärän. Autokatosten ja muiden kevyiden rakennelmien pinta-alat sisältyvät talousrakennuksille annettuun neliömetrimäärään.</p> <p>11. AP-1 kaavamääräyksiä on päivitetty koskien erillispientalojen talousrakennuksia. Mahdollisia tapoja toteuttaa AP-1 alueet on useita eikä talousrakennusten määrää tai kokoa ole tarkoituksenmukaista määrätä kaavassa erikseen.</p> <p>12. Lähivirkistysalueella sijaitseva rakennusala k –on muutettu venesataman korttelialueeksi (LV-2) ja korttelin kerrosluvuksi on osoitettu yksi.</p> <p>13. Tontin kerrosluku on tarkistettu siten, että rinneratkaisu on mahdollinen.</p> <p>14. Korttelin 373 (ehdotuksessa 407) rakennusruutu on jaettua kahteen erilliseen rakennusruutuun. Meren puoleiselle korttelinosalle saa rakentaa enintään yksikerroksisia rakennuksia, toiselle korttelinosalle saa rakentaa enintään kaksikerroksisia rakennuksia. Huomioiden ranta-alueen puusto sekä korttelin taustalla sijaitseva metsäalue, kaksikerroksiset asuinrakennukset eivät tule erottumaan merkittävästi kaukomaisemassa.</p> <p>15. Kortteli 374 (ehdotuksessa 407) sijaitsee kallion laella, kohtalaisen tasaisella alueella. Huomioiden ranta-alueen puusto sekä korttelin taustalla sijaitseva metsäalue, kaksikerroksiset asuinrakennukset eivät tule erottumaan merkittävästi kaukomaisemassa.</p> <p>16. Kaavaratkaisua on tutkittu poikkileikkauskuvien sekä 3D – mallinnuksella (selostuksen liite 2, havainnekuva). Lukua 5.5. Kaavan vaikutukset -on täydennetty maiseman osalta. Maksimaalisia ra-</p>

Nro	Lausunnon antaja	Lausunto (lyhennelmä)	Kaavoittajan vastine
		<p>kennusten absoluuttisen maksimaalisen korkeuden mahdollisesti selvittämiseksi.</p> <p>17. Yleisiin määräyksiin toivotaan yhtä lisäystä. Merelle päin ei saa muodostua suuria heijastavia pintoja.</p>	<p>kennuskorkeuksia ei kaavassa määrätä. Perinteinen kerroslukuun perustuva rakennusten korkeuden säätely on pientalovaltaisella alueella tarkoituksenmukainen.</p> <p>17. Kortteleita 407-410 koskee seuraava kaavamääräys: <i>Merellä julkisivuilla ikkunoiden tulee olla alle 40 % julkisivun pinta-alasta.</i></p>
6	Tekninen lautakunta	<p>1. Kuvio 20 tulee poistaa kaavasta metsälain 10 §:ssä tarkoitettuna erityisen tärkeänä elinympäristönä. Asiasta on pyydetty selvitystä Metsäkeskukselta.</p>	<p>1. Kuvion 20 luomerkinnän kaavamääräystä on tarkistettu. Viittaus metsälain 10 §:n on poistettu.</p>

Nro	Mielipiteen antaja	Mielipide (lyhennelmä)	Kaavoittajan vastine
1	Anja Korhonen y.m.	<p>Mielipiteen esittäjät pyytävät, että Raaseporin kaupunkisuunnittelulautakunta 1) ensisijaisesti jättää kaavoitusmenettelyn sikseen,</p> <p>2) toissijaisesti ottaa kaavoituksen lähtökohdaksi asutuksen sijoittumisen Gammelbodan olemassa olevan infrastruktuuriin yhteyteen. Vaatumuksen perusteet:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kaavaluonnos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Koska kaava-alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa, asemakaava laadittaessa on otettava huomioon, mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alueiden käytön suunnittelussa on huolehdittava valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§ 2 mom.).</li> <li>- Kaavaluonnos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (30.11.2000 ja 13.11.2008) vastainen useilta osin. Kaava-alue ei sovellu suunniteltuun asuinrakentamiseen ja kaavoitusmenettely tulee jättää sikseen alla esitetyin perustein.</li> </ul> </li> <li>2. Yhteiskuntarakenteen eheyttäminen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaava-alue on erillinen alue, joka ei tukeudu kunnallistekniikan osalta eikä maantieteellisesti olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Kaava-alue sijaitsee kaukana palveluista ja työpaikoista.</li> <li>- Kaavaselostusluonnoksessa on virheellisesti väitetty, että kaava-alueen etäisyys Tammisaaren keskustasta olisi 2,5 km. Kaava ei toteutuessaan eheyttä yhteiskuntarakennetta vaan hajauttaa sitä.</li> <li>- Kaavaluonnos suuntaa rakentamisen asukkaiden virkistyskäytön kannalta merkittävälle luonnontilaiselle ranta- ja metsäalueelle. Kaavoitettava alue on olemassa olevasta yhdyskuntarakenteesta irrallinen ja kytkeytyy Gammelbodan nykyiseen infrastruktuuriin ainoastaan suunniteltujen uusien tieyhteyksien kautta. Alue sijaitsee suhteellisen kaukana keskustasta ja julkista liikennettä keskustan suuntaan ei ole lainkaan.</li> <li>- Kaavaluonnoksen mukainen maankäyttö pirstoo yhdyskuntarakennetta ja on siten valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastaista.</li> <li>- Kaavoitus asettaa eri väestöryhmät eriarvoiseen asemaan palveluiden ja työpaikkojen saavutettavuuden osalta.</li> </ul> </li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1) Kaavan tarkoituksenmukaisuus on huomioitu kaavan vireilletulossa ja tavoitteiden asettelussa. Kaavatyö on kaupunginhallituksen hyväksymän kaavoitusohjelman mukainen sekä Uudenmaan maakuntakaavan mukainen. Kaavoitusta ei keskeytetä.</li> <li>2) Asemakaavan tavoitteena on lisätä kaupungin erillispientalojen ja asuinpientalojen tonttivarantoa. Båssastranden alue liittyy Gammelbodan olemassa olevaan infrastruktuuriin. <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kaavaluonnos ei ole valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava, jossa Gammelboda ja Båssaböle ovat varattu taajamatoimintojen alueeksi. Uudenmaan maakuntakaavassa on huomioitu valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet. Båssastranden asemakaavan on maakuntakaavan mukainen. Lisäksi alueelle on laadittu yleiskaavallinen tarkastelu MRL edellyttämällä tavalla.</li> <li>- Valtakunnalliset alueiden käyttötavoitteet on päivitetty 1.4.2018. Kaavaluonnos ei ole edellisten eikä päivitettyjen voimassa olevien VAT vastainen. Kaava-alue sijaitsee asuinrakentamiseen hyvin soveltuvalla mäntykankaalla.</li> </ul> </li> <li>2. Yhdyskuntarakenteen eheyttäminen <ul style="list-style-type: none"> <li>- Båssastrandin kaava-alue on jatke Gammelbodan asuinalueelle. Kaava-alue sijaitsee alle 5 km etäisyydellä Tammisaaren keskustasta. Raaseporin aluerakenne huomioiden kaava-alue ei sijaitse kaukana palveluista ja työpaikoista.</li> <li>- Etäisyys Tammisaaren keskustasta on korjattu selostukseen. Kaava-alueen rantaan matkaa on autolla n. 5,5 km ja kävelen/polkupyörällä n. 4,5 km Tammisaaren keskustasta. Kaava-alue sijaitsee jo olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteydessä eikä sillä ole hajauttavaa vaikutusta.</li> <li>- Kaavaluonnoksessa on huomioitu olemassa polkuverkosto, jota lähialueen asukkaat käyttävät ulkoiluun. Rannassa kasvilisuus on runsasta eikä siellä ole merkkejä merkittävästä virkistyskäytöstä. Kaavalla lisätään ja parannetaan Gammelbodan asukkaiden rannan virkistyskäyttömahdollisuuksia. Kaava-alue kytkeytyy nykyisiin asuinalueisiin paitsi katualueiden myös virkistysalueiden kautta. Joukkoliikennettä Gammelbodan alueella ei nykytilanteessa ole.</li> <li>- Luonnoksessa esitetty maankäyttö ei pirsto yhdyskuntarakennetta. Båssastrandin kaava-alue on jatke Gammelbodan asuinalueelle.</li> </ul> </li> </ol> </li> </ol>

Nro	Mielipiteen antaja	Mielipide (lyhennelmä)	Kaavoittajan vastine
		<p>3. Liikenneverkostot</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suunnitellussa kaavoituksessa liikennejärjestelmää ja alueidenkäyttöä ei ole sovitettu yhteen valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden edellyttämällä tavalla.</li> <li>- Kaavaluonnos on valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen toimivien yhteysverkostojen vaatimusten osalta.</li> </ul> <p>4. Kaavoitettavien tonttien tarpeellisuus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Uusien asuinalueiden tulee sijaita hyvien liikenneyhteyksien varrella ja lähellä palveluita. Suunnitellussa maankäytössä ei ole huomioitu Raaseporin väestökehitystä eikä kaavaluonnos tue toimivaa aluerakennetta.</li> </ul> <p>5. Luontoselvityksen riittävyys</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Luontoselvityksen suosituksia ei ole otettu huomioon kaavaluonnoksessa. Kaavaluonnoksessa esitetyt kaavoitusratkaisut eivät vaali luonnonympäristöä ja ehkäise erityisten luonnonarvojen hävittämistä, minkä vuoksi asemakaava olisi MRL 54§:n 1 momentissa säädettyjen asemakaavan sisältövaatimusten vastainen. Kaavoitus tulee jättää sikseen, koska etenkin Båssastrandenin ranta-alueella ei voida muuttaa tai rakentaa luonnonympäristöä ja luonnonarvoja tuhoamatta.</li> </ul> <p>6. Kaava-alueen sijainti pohjavesialueella</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaavaluonnoksen mukainen rakentaminen asettuisi keskelle pohjavesialuetta ja pohjaveden varsinaista muodostumisaluetta.</li> <li>- Kaava-alue soveltuu erittäin huonosti rakentamiseen pohjaveden suojelusta aiheutuvien lisätöiden, -kustannusten ja</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Palvelut ja työpaikat ovat saavutettavissa myös kevyttä liikennettä hyödyntäen eikä kaavaratkaisu aseta eri väestöryhmiä eriarvoiseen asemaan.</li> </ul> <p>3. Liikenneverkostot</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa (päivitetty 1.4.2018) tavoitteet on asetettu koskemaan valtakunnallista liikennejärjestelmää. Kaavaluonnos kytkeytyy paikalliseen liikennejärjestelmään eikä aiheuta haittaa valtakunnalliselle liikennejärjestelmälle.</li> <li>- Kaavaluonnos ei ole valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden vastainen. Kaava-alue on kävelyn ja pyöräilyn kannalta hyvin saavutettavissa. Joukkoliikennettä Gammelbodan alueella ei nykytilanteessa ole.</li> </ul> <p>4. Kaavoitettavien tonttien tarpeellisuus</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaavan tarkoituksenmukaisuus on huomioitu kaavan vireilletulossa ja tavoitteiden asettelussa. Raaseporin strategiassa tavoitteeksi on asetettu väestön kasvu. Kasvun mahdollistamiseksi tarvitaan varantoon uusia asuinalueita. Kunnan riittävä tonttivaranto ja tonttien luovutus antavat mahdollisuuden vaikuttaa tonttien sekä asumisen ja yrittämisen hintatasoon kunnassa. Kaava-alue sijaitsee jo olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteydessä eikä sillä ole aluerakennetta heikentävää vaikutusta.</li> </ul> <p>5. Luontoselvityksen riittävyys</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Luontoselvityksessä on annettu <i>suosituksia</i> siitä, miten alueita tulisi kehittää. Gammelbodan virkistysmahdollisuuksien lisääminen uimarannan ja venevalkaman myötä lisäävät nykyisten ja uusien asuinalueiden virkistysmahdollisuuksia huomattavasti. Huomioiden se, etteivät luontoarvot kyseisillä ranta-alueilla ole maakunnallisesti tai valtakunnallisesti merkittäviä, voidaan ranta-alueet kaavoittaa virkistyskäyttöön huomioiden sen tuoma hyöty koko Gammelbodan (asuin)alueelle. Vaikutukset Natura 2000 –alueeseen on arvioitu eikä esitetyllä maankäytöllä arvioitu olevan negatiivisia vaikutuksia vesialueeseen.</li> </ul> <p>6. Kaava-alueen sijainti pohjavesialueella</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Rakentaminen asettuu pohjavesialueen pohjoisosaan. Kortteli ja katualueet peittävät noin 15 % pohjavesialueesta.</li> <li>- Pohjavesialue asettaa rakentamiselle vaatimuksia. Vaatimukset eivät kuitenkaan tarkoita sitä, että alue olisi erittäin hu-</li> </ul>

Nro	Mielipiteen antaja	Mielipide (lyhennelmä)	Kaavoittajan vastine
		<p>rajoitteiden vuoksi.</p> <p>7. Kivikautinen asuinpaikka</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Asuinkäyttöön kaavoitettavat alueet on sijoitettava kauemaksi muinaismuistosta ja siten, että kulkuyhteyksiä ei ohjata muinaismuistoalueen halki.</li> </ul> <p>8. Lähialueen maanomistajille aiheutuva haitta</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kaava-alue rajautuu etelästä yksityisten maanomistajien alueeseen ja kaava-alueen halki kulkeva ajotie sijoittuu yksityisessä omistuksessa olevien alueiden rajalle, mistä aiheutuu haittaa ja häiriötä kiinteistöjen käytölle.</li> <li>- Kaava-alue on ollut kauan läheisten asuinalueiden virkistyskäytössä, mutta nyt suunniteltu kaavoitus ohjaisi virkistyskäytön yksityisten maanomistajien kiinteistöille. Tämä on maanomistajien kannalta kohtuutonta, koska virkistys- ja viheralueiden riittävydestä tulee huolehtia kaavoituksessa.</li> </ul> <p>9. Båssauddintien poistaminen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Tielinjaus ohjaisi liikennettä yksityiselle alueelle. Båssauddintie tulee poistaa kaavaluonnoksesta tarpeettomana.</li> </ul> <p>10. Lopuksi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Mikäli Gammelbodan asuinalue laajennetaan, tulee lisärakentaminen ohjata tukemaan olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta ja infrastruktuuria pohjoisempana, missä on jo nykyisellään asutusta.</li> </ul>	<p>nosti rakentamiselle sopivaa.</p> <p>7. Kivikautinen asuinpaikka</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Båssauddsvägen kulkee nykyisellään muinaismuistoalueen halki. Kaava ei muuta nykytilannetta.</li> </ul> <p>8. Lähialueen maanomistajille aiheutuva haitta.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiinteistöt ovat pääosin metsätalouskäytössä eikä kadun sijoittuminen kiinteistöjen pohjoisreunaan aiheuta haittaa metsätalouskäytölle.</li> <li>- Huomattava osa kaava-alueesta on osoitettu virkistyskäyttöön. Osoitetuilla virkistysalueilla on jo olemassa oleva, runsaasti käytetty polkuverkosto, joka säilytetään. Kaava ei ohjaa virkistyskäyttöä yksityisten maanomistajien kiinteistöille.</li> </ul> <p>9. Båssauddintien poistaminen</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Båssauddintie jää osittain kevyen liikenteen käyttöön. Liikennettä ei ohjata kaavalla yksityiselle alueelle. Voimassa olevan kaavan mukainen toteuttamaton katulinjaus poistetaan.</li> </ul> <p>10. Lopuksi</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Huomioiden Gammelbodan alueen aiemmat kaavat, luontoarvot ja maastonmuodot, on Gammelbodan alueen laajentaminen Båssastrandin suuntaan (jossa on ennestään asutusta) luontevin vaihtoehto.</li> </ul>
2	Ulla-Christina Nyman m.fl./y.m.	<p>Toivoo että suunnittelualue ensi sijassa säilytetään niin kuin se on ilman asutusta.</p> <p>Painottaa seuraavia näkökohtia:</p> <p>1. Liikennejärjestely</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Kiinteistöillä Båssaudden 1:9 ja Båssabo 1:11 asutaan ympärivuotisesti. Kaavaluonnoksessa piirretty jyrkkä ajoyhteys nykyiseltä Båssauddintieltä uudelle kadulle. Mutka sijaitsee mäkisessä maastossa ja on huomioitava, että erilaisten ajoneuvojen tulisi päästä kiinteistöille myös talvella. Kyseenalaistamme leikki- ja puiston sijoittamisen, osittain mutkan takia ja osittain mäki- ja maaston takia.</li> </ul> <p>2. Pysäköinti uimarannan lähelle</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Suunnitellun uimarannan lähellä ei ole varausta pysäköinnille. Emme usko, että esimerkiksi pienlapsiperheet tulevat jalan, pyö-</li> </ul>	<p>Kaavan tarkoituksenmukaisuus on huomioitu kaavan vireilletulossa ja tavoitteiden asettelussa. Kaavatyö on kaupunginhallituksen hyväksymän kaavoitusohjelman mukainen.</p> <p>1. Katualueen varaus sekä ajo-yhteyden linjaus on tarkistettu.</p> <p>2. Katualueen varausta on tarkistettu rannassa siten, että alueelle on mahdollista sijoittaa pysäköintiä.</p>

Nro	Mielipiteen antaja	Mielipide (lyhennelmä)	Kaavoittajan vastine
		rällä tai veneellä uimarannalle vaan tulevat autolla. Siksi pitäisi suunnitella pysäköintialuetta välttääkseen autoja pitkin tietä.	
3	Annemari ja Harri Mölsä	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Kaavaluonnoksessa asutusta, venelaituria sekä yleisiä palveluita on suunniteltu ranta-alueen välittömään läheisyyteen, johon liittyy olenaisesti ja todennäköisesti ranta-alueen ja vesialueen yleinen käyttö, ja kaupunki kertookin vastineessaan tulevansa anomaan vesijätön lunastamista. Vesijätön lunastamisella kaupunki saisi huomattavaa taloudellista etua kaavoittamalleen alueelle sen arvonnousuna, kun taas vastaavasti mahdollinen kaavoitus ja rakentaminen alueelle mitätöi kiinteistömme arvon vapaa-ajan asumiseen. Tämän vuoksi emme näe laillista oikeutta tai yhteiskunnallisesti pakottavaa syytä vesijätön lunastamiseen.</li> <li>2. Kaavaluonnoksessa suunnittelualue rajoittuu kiinteistöllämme sijaitsevan päärakennuksen välittömään läheisyyteen, mahdollistaen kaikille vapaan kulkuoikeuden kiinteistömme välittömässä läheisyydessä. Kaavaluonnoksessa on alueelle suunniteltu kevyen liikenteen väylää. Tämän vuoksi pyydämme huomioimaan suunnittelussa, että kiinteistöjen välille jätetään riittävä suojaa-alue.</li> <li>3. Kaavoittajan luonnosvaiheen vastineessa todetaan, että rajan siirtoon otetaan kantaa, mikäli kiinteistö 710-444-1-11Bossabo liitetään kaava-alueeseen loma-asuntojen korttelialueeksi. Ehdotamme rajansiirtoa siten, että kiinteistöstä voidaan muodostaa Raaseporin rakennusjärjestyksen vaatimusten mukaisesti ympärivuotiseen asumiseen soveltuva kiinteistö.</li> <li>4. Koska kaupunki esittää kiinteistön 710-444-1-11Bossabo liittymistä kaava-alueeseen, pyydämme kaupungilta selvitystä viranomaisvaatimuksista ja kustannuksista, mihin mahdollinen kaavamuutos johdaisi.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Maanmittaustoimituksessa nro 2017-553840, 30.5.2017 määriteltiin maan ja veden välisen rajan pyykkien nro 8 ja 88 välillä. Lausunnon antaja oli asianosaisena toimituksessa läsnä eikä ollut määräajan mennessä 29.6.2017 valittanut toimituksesta, jolloin voidaan katsoa, että lausunnon antajat ovat hyväksyneet määritellyn rajan pyykkien nro 8 ja 88 välillä. Toimituksessa ei suoritettu vesijätön lunastamista.  Vesijätö, joka kuuluu kiinteistölle 1:11 Bossabo, sijaitsee voimassa olevan kaavan lähivirkistysalueen edustalla. Båssastranden asemakaavan virkistysalueen rajaus tehdään rantaviivan mukaisesti. Kaupunki tulee anomaan vesijätön lunastamista. Mikäli kaupunki ei lunastaisi vesijätöä, saattaisi se tulevaisuudessa aiheuttaa sekaannusta ranta-alueen käytön suhteen.</li> <li>2. Kiinteistöön rajautuva kallioalue on voimassa olevassa kaavassa merkitty lähivirkistysalueeksi. Myös Båssastranden kaavaluonnoksessa kallioalue on osoitettu lähivirkistysalueeksi. <i>Kaavamerkinnän "Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti"</i> tavoitteena on ohjata ulkoilijat ulkoilureitille. Reitin ja kiinteistön 1:11 väliin jää noin 30 m. leveä alue. Huomioiden rannan ja ulkoilureitin välisen alueen maastonmuodot on epätodennäköistä, että ulkoilijat poistuvat polulta ja häiritsevät näin kiinteistön 1:11 käyttöä.</li> <li>3. Rajaa ei siirretä. Huomioiden alueen maastonmuodot sekä tarve osoittaa riittävästi virkistysalueita, ei ole tarkoituksen mukaista osoittaa kallioaluetta kiinteistölle 1:11.</li> <li>4. Kaupunki on kaavatyön aikana tarjonnut kiinteistölle Bossabo mahdollisuutta liittyä kaava-alueeseen. Kaavoitusyksikkö on arvioinut tilanteen uudestaan kaavaehdotuksen laatimisen aikana ja todennut, että tarkoituksenmukaisempaa on kaavoittaa Båssaussin alue omana kokonaisuutenaan. Båssaussin alue on osittain yksityisessä omistuksessa ja ennestään rakennettu. Huomioiden olemassa olevien kiinteistöjen käyttö ja kiinteistöjaotus Båssaussin alueella, poikkeavat ta-</li> </ol>



Nro	Mielipiteen antaja	Mielipide (lyhennelmä)	Kaavoittajan vastine
		<p>5. Täten ehdotamme, että rajansiirto toteutetaan siirtämällä kiinteistön rajalinjaa 100 metriä eteenpäin nykyisestä linjauksesta. Tällä muutoksella varmistetaan riittävä suojavyöhyke sekä riittävä kiinteistön maapinta-ala, jotta rakennusjärjestyksen vaatimukset omakotirakentamiselle saavutetaan. Mikäli rajasiirto voidaan toteuttaa ehdotuksemme mukaisesti, olemme valmiita keskustelemaan aiemmin mainittuun ranta-alueen maannousuun liittyvistä mahdollisista toimenpiteistä. Ehdotuksemme mukainen rajalinjaus istuu mielestämme luontevasti maaston muotoihin, mutta tämä tulee todentaa yhteisellä maastokatselmuksella.</p>	<p>voitteet Båssauidin ja Båssastrandin kaavoittamisessa siinä määrin, ettei kiinteistöä Bossabo ole tarkoituksenmukaista liittää Båssastrandin asemakaavaan.</p> <p>5. Rajaa ei siirretä. Kallioalue on muutettavassa kaavassa virkistysaluetta ja soveltuu edelleen virkistysaluekäyttöön.</p>
4	Monica Häggström	<p>1. Metsäalue pitäisi nähdä mahdollisuutena ja säilyttää. Luontoarvot pitää huomioida suunnittelussa.</p>	<p>1. Suunnittelualueen pinta-alasta noin 30% osoitetaan tontti- ja katualueiksi ja noin 70% osoitetaan lähivirkistysalueiksi. Huomattava osa kaava-alueesta säilyy metsämaana. Lähivirkistysalueet (VL) on jaettu viiteen luokkaan, joille on annettu hoitoa koskevat määräykset. Määräyksissä on huomioitu kunkin alueen luontoarvojen säilyttäminen. Lisäksi mäntykankaasta poikkeava saniaislehto-saniaslehti on merkitty erikseen luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo).</p>