



Asemakaavaehdotuksen selostus

12.11.2018

(koskee kaavakarttaa piir.nro 40-18)

Kunta **Raasepori**

Kaavan nimi **Båssastranden**

Asemakaava

Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Båssabölen kylässä osaa tiloista 1:11 Bossabo, 1:12 Båssaskog, 1:18 Böle hemman, 4:34 Tallskogen, 4:35 Båssagård I, sekä tonttia 710-14-334-1.

Asemakaavalla muodostetaan 14. kaupunginosan korttelit 400-411, osa korttelia 334 katualueita, lähivirkistysalueita, venevalkama, venesataman korttelialue sekä vesialuetta.

Kaavan laatija Kaavoitusyksikkö

Kaava numero 7706

Vireilletulo Kuulutus 25.4.2013

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 17.4.2013 § 38
Ideasuunnitelma ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 11.6.2014 § 103
Kaavaluonnos
Kaavoituslautakunta 20.6.2016 § 82
Kaavoituslautakunta 22.2.2017 § 25
Kaavaehdotus
Kaavoituslautakunta 21.11.2018 § xx
Hyväksyminen
Kaavoituslautakunta pvm § xx
Kaupunginhallitus pvm § xx
Kaupunginvaltuusto pvm § xx

1. PERUSTIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Båssabölen kylässä, linnuntietä noin 2,5 km Tammisaaren keskustan eteläpuolella ja Gammelbodan asemakaava-alueen länsipuolella, Båssafjärdenin rannalla. Alue on rakentamaton.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Båssastranden.

Kaavan tarkoituksena on;

- päivittää voimassa oleva asemakaava nro. 716-71. Kaava on hyväksytty vuonna 1997 ja saanut lainvoiman 2001. Kaava ei ole mitään osin toteutunut.
- poistaa kaavassa nro. 716-71 osoitettu toteutumaton katualue.
- laajentaa Gammelbodan asuinalueita länteen ja mahdollistaa mm. merenläheisiä pientalontontteja,
- muodostaa toimiva lähivirkistysalueverkko Gammelbodan alueella,
- kehittää ranta-alueen virkistyskäyttöä sijoittamalla sinne venevalkama ja uimaranta
- Muuttaa asemakaavassa nro. 821-72 osoitetun korttelin 334 asuinpienalojen korttelialue (AP) erillispientalojen korttelialueeksi (AO) sekä lähivirkistysalueeksi (VL).

1.3. Selostuksen sisällysluettelo

1.	PERUSTIEDOT	1
1.1.	Kaava-alueen sijainti	1
1.2.	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.3.	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.4.	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5.	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä	3
2.	TIIVISTELMÄ	3
2.1.	Kaavaprosessin vaiheet	3
2.2.	Asemakaavaehdotus	3
2.3.	Asemakaavan toteutuminen	4
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1.	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2.	Suunnittelutilanne	7
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	8
4.1.	Asemakaavan tarve	8
4.2.	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	8
4.3.	Osallistuminen ja yhteistyö	9
4.4.	Viranomaisyhteistyö	9
4.5.	Asemakaavan tavoitteet	9
4.6.	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot	10
5.	ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS	11
5.1.	Kaavan rakenne	11
5.2.	Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa	12
5.3.	Aluevaraukset	12
5.4.	Yleiskaavallinen tarkastelu	15
5.5.	Kaavan vaikutukset	16
5.6.	Kaavamerkinnot ja -määräykset	19
5.7.	Nimistö	19
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	20
6.1.	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	20
6.2.	Toteutuksen ajoitus	20
6.3.	Toteutuksen seuranta	20
7.	YHTEYSTIEDOT	20

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja määräykset (pienennös)
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3. Havainnekuvat
- Liite 4. Liikennejärjestelyt

1.5. Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Ramboll 2018: Båssastranden, Hulevesien hallinta
- Ramboll 29.10.2018: Vesihuollon yleissuunnitelma
- Ramboll 29.10.2018: Båssastranden kustannusarvio
- Finnmap Infra 2016: Katutilatarkastelu.
- Museovirasto 27.5.2013: Arkeologinen inventointi, osa-alue 5 (Tammisaari, Båsaböle)
- Raaseporin kaupungin ympäristötoimisto 2014-2016: Havsmanualen.
- Silvestris luontoselvitys oy 20.2.2013, päivitys 30.11.2017: Båssastranden -luontoselvitys 2012.
- Silvestris luontoselvitys oy 20.12.2013, päivitys 30.11.2017: Båssastranden -luontoselvitys 2013.
- Silvestris luontoselvitys oy 16.10.2017: Natura-arvion tarveharkinta. Raaseporin kaupunki, Båssastranden kaavahanke 7706.

2. TIIVISTELMÄ

2.1. Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan tekoon ryhdyttiin Raaseporin kaupungin aloitteesta. Alue sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan.
- Kaavoituslautakunta merkitsi tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 17.4.2013, sekä lähetti sen eteenpäin kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle tiedoksi.
- Kaavoituslautakunta päätti 17.4.2013 kuuluttaa hankkeen vireille, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja mahdollisuudesta mielipiteen jättämiseen
- Vireilletulo kuulutuksen perusteella 25.4.2013.
- Kaavoituslautakunta merkitsi tiedoksi päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman 11.6.2014, sekä lähetti sen eteenpäin kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle tiedoksi.
- Kaavoituslautakunta päätti 11.6.2014 asettaa ideasuunnitelmat julkisesti nähtäville.
- Ideasuunnitelmat ovat olleet julkisesti nähtävillä 18.8. - 19.9.2014.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaluonnoksen, sekä lausuntojen ja huomautusten vastineet koskien ideasuunnitelmia 22.2.2017 ja päätti asettaa luonnoksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaluonnos oli nähtävillä 27.3. - 30.4.2017.
- Asukastilaisuus järjestettiin 6.4.2017.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:
<http://www.raasepori.fi/kuulutukset>.

2.2. Asemakaavaehdotus

Asemakaava käsittää erillispientalojen korttelialueita (AO), asuinpientalojen korttelialueita (AP), katualueita, lähivirkistysalueita (VL), uimarannan (VV), vesialuetta (W) sekä venevalkaman ja venesataman korttelialueen (LV).

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 42 hehtaaria. Rakennusoikeutta on yhteensä noin 22 200 k-m².

2.3. Asemakaavan toteutuminen

Raaseporin kaupunki vastaa toteuttamisesta.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

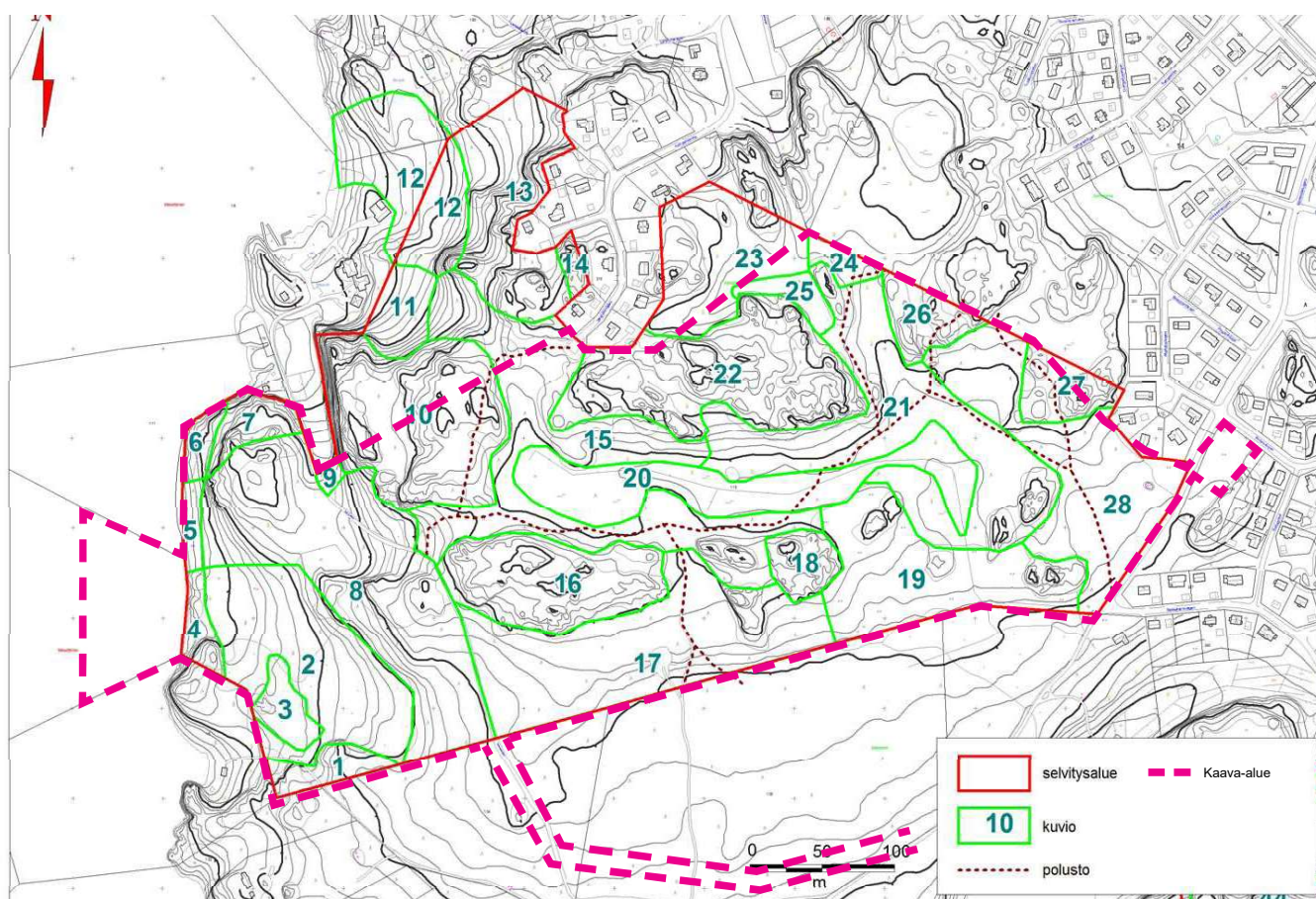
Yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Båssabölen kylässä, noin 2,5 km (teitse n. 5 km) Tammisaaren keskustan eteläpuolella ja Gammelbodan asemakaava-alueen länsipuolella, Båssafjärdenin vieressä.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 42 hehtaaria. Alue on rakentamaton.

3.1.1. Luonnonympäristö

Alueelle on tehty luontoinventointi vuonna 2012, joka on päivitetty vuonna 2013. Selvityksen mukaan luontoarvoiltaan arvokkain alue on paikallisesti erityisen arvokas kuvio 20 (saniaislehto, saniaiskorpi). Paikallisesti arvokkaita alueita ovat myös rannassa sijaitsevat kuviot 4, 5, 6, ja 7 (rantametsikkö, merenrantaruovikko, rantakallio ja kallioalue), sekä kuviot 3 (saniaislehto, saniaiskorpi), 10, 16, 22 ja 27 (kallioalueet) ja 21 (mustikkakangaskorpi, tuore kangas).



Ote luontoselvityksen kartasta 1: Kuviojako.

Selvitysalueelta ei havaittu luonnonsuojelulain § 47:n mukaisia erityissuojeltavia lajeja.

EU:n luontodirektiivin tiukasti suojelamista lajeista (luonnonsuojelulaki § 49) kaava-alueella havaittiin saukko. Saukon havaittiin ruokailevan kartoitusalueen läntisellä merenrannalla (kuviot 4, 5 ja 6). Ruovikko oli hyvin kalaisa ja saalistukseen soveltuva. Alueella ei havaittu saukon pesää, eikä rantakaistalta löytynyt pesintään soveltuvaa paikkaa.

Viitasammakoita ei selvityksessä todettu, mutta alueella on useampi kuvio jotka saattavat toimia kutupaikkana. Sammakoille sopivaa biotooppia kaava-alueella on kuvioilla 20 ja 25. Lepakoille kaava-alue on liian avointa tai saalistusalueena heikkoa (kangasmetsät).

Merkkejä liito-oravasta ei alueelta havaittu luontoselvityksen yhteydessä.



Viistokuva.



Muinaismuistoalue.



Ranta.



Mäntymetsää Båssauddintien itäpuolella.

Luonnonsuojelu

Vesialueet kuuluvat Natura 2000 -alueeseen, jonka nimi on Tammissaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue (aluetunnus FI0100005).

Maisema

Rannan ja Båssauidin tien välille on tehty avohakkuu talvella 2011-2012, jonka seurauksena korkeimmilta alueilta aukeaa näkymät merelle. Rannan tiheä puusto sulkee maisemaa jossakin määrin mereltä katsottuna.

Båssauidintien itäpuolella maisema on pitkälti puoliavointa harvahkoa mäntymetsää. Kallioalueet sekä tiheä lehtoalue sulkevat näkymiä.

Vesistöt ja vesitalous

Kaavassa osoitettu rantaviiva on merensuojelualueen (Natura 2000) rantaa. Ehdotuksessa osoitettu vesialue on noin 0,89 hehtaaria. Vesialueella kasvaa rannan myötäisesti varsin tiheä ruovikko, jonka leveys on 15–30 metriä. Ruovikon ulkoreuna on noin kahden metrin syvyydellä. Avovesialueen syvyys on enimmäkseen 2-3 metriä. Alueen eteläosassa on matalampi sorahiekkasärkkä, jossa vedensyvyys on 0,5-2 metriä.

Suunnittelualue sijaitsee osittain Båsabölen pohjavesialueella, jolla ei ole vedenhankintakäyttöä eikä sen vedenhankintamahdollisuuksia ei ole toistaiseksi selvitetty tarkemmin.

Maa- ja metsätalous

Kaava-alue on ollut metsätaloukskäytössä. Båssauidintien ja rannan väliselle alueelle on tehty avohakkuu talvella 2011-2012.

3.1.2. Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen itä- ja pohjoispuolella on asemakaavojen mukaan toteutuneita pientaloalueita. Lännessä kaavoitusalue rajoittuu Båssafjärdenin vesistöön ja etelässä metsämaahan sekä yksittäisiin vapaa-ajantontteihin.

Virkistys

Helppokulkuiselle mäntykankaalle on muodostunut selkeä polkuverkosto.

Liikenne

Suunnittelualueen halki kulkee Båssauidintie, jonka kautta kiinteistöt 1:11 ja 1:9 kulkevat Båssabölentielle.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueesta on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2013. Alueelta löytyi kiinteä muinaisjäännös, Båssauidintie, tunnus 1000022489. Kivikautisen asuinpaikan rajausta on ollut vaikeasti määritettävissä, joten muinaisjäännösalue on rajattu riittävän suureksi kohteen turvaamiseksi.

Tekninen huolto

Alueella ei ole kunnallistekniikkaa.

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnittelualue on merkitty taajamatoimintojen alueeksi ja osittain pohjavesialueeksi.

Uusimaa-kaava 2050 luonnosaineisto on ollut nähtävillä 8.10.–9.11.2018. Luonnoksessa Gammelboda ja Båssauden ovat aluetta, jota koskevat yleiset suunnittelumääräykset.

Yleiskaava

Alue sisältyy Gammelboda-Nybodan osayleiskaavaan. Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.

Asemakaava

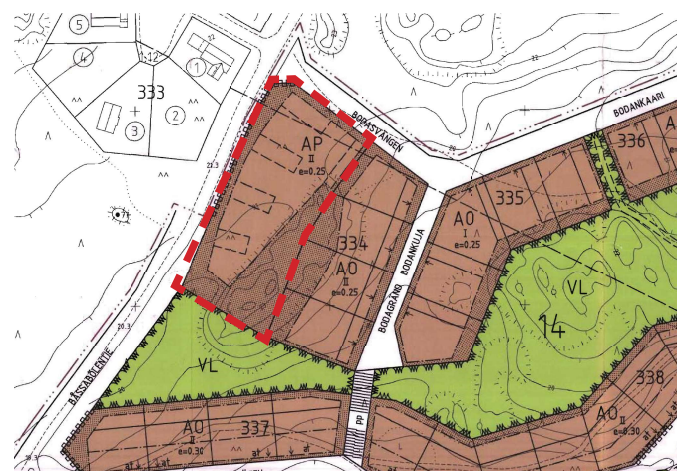
Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- asemakaava 716-71, vahvistettu 29.5.2001
- asemakaava 821-72, vahvistettu 6.2.2006

Asemakaavat eivät ole toteutuneet.



Ote kaavasta 716-71



Ote kaavasta 821-72. Muutettava alue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Muut suunnitelmat

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja tullut voimaan 5.7.2018.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan tarve

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin Raaseporin kaupungin aloitteesta. Kaupungilla on tarve asuintonteista eri puolella Raaseporia. Voimassa oleva asemakaava nro. 716-71 on kaavataloudellisesti haastava, koska rakennettava katuverkko on pitkä rakennusoikeuden määrään nähden. Lisäksi kaavassa osoitettu yhdyskatu kulkee yksityisessä omistuksessa olevan alueen läpi.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja hyväksyä OAS:n 17.4.2013 § 38

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 25.4.2013.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi/kaavoitus. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10600 Tammisaari.

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavoitusyksikköön. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa. Luonnoksen nähtävilläolon aikana järjestettiin asukastilaisuus 6.4.2017.

Kaava-aineiston nähtävilläoloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävilläoloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

Viranomaisia

- Uudenmaan ELY -keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto

Kaupungin viranomaisia muun muassa

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Tammisaaren energia
- Raaseporin vesi
- Kadunnimikomitea

Muut toimijat

- Raaseporin luonto ry

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

4.4. Viranomaisyhteistyö

Kaava ei koske vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita eikä ole valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, joten MRL 66 § mukaista viranomaisyhteistyötä ei ole ollut tarpeen järjestää.

4.5. Asemakaavan tavoitteet

Lähtöaineiston antamat tavoitteet

Voimassa olevissa maakuntakaavoissa suunnitteluala on merkitty taajamatoimintojen alueeksi.

Raaseporin kaupungin määrittämät tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena on

- luoda uusia asuintontteja ja lisätä kaupungin erillispientalojen ja asuinpientalojen tonttivarantoa,
- varmistaa hyvä elinympäristö ja kaupunkikuva kaava-alueella ja lähiympäristössä.
- osoittaa virkistys- ja kevytliikenneyhteydet Gammelbodan asuinalueilta rantaan.
- aikaansaada kaavataloudellisesti kestävä ratkaisu järkevällä katuverkolla ja tehokkaalla maankäytöllä.
- sopeuttaa rakentaminen maastoon ja maisemaan.

4.6. Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaluonnoksen pohjaksi laadittiin ideasuunnitelma, joka pidettiin nähtävillä 18.8. - 19.9.2014. Idealuonnos sisälsi kaksi vaihtoehtoa, jotka erosivat pääasiassa pääkadun sijoituksen osalta. Vaihtoehdossa 1, Eteläinen, pääkatu / kokoojakatu oli sijoitettu kaava-alueen eteläosaan ja vaihtoehdossa 2, Pohjoinen, alueen keskiosaan.

Idealuonnoksesta annettiin 6 lausuntoa ja jätettiin 5 huomautusta. Huomautuksissa korostettiin alueen merkitystä lähialueen asukkaiden virkistykseen. Idealuonnosvaihtoehdoista vaihtoehto 1, Eteläinen, sai annetussa palautteessa enemmän tukea.

Asemakaavaluonnos laadittiin vaihtoehdon 1 pohjalta.

Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaluonnoksen, sekä lausuntojen ja huomautusten vastineet koskien ideasuunnitelmia 22.2.2017 ja päätti asettaa luonnoksen julkisesti nähtäville. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 27.3. - 30.4.2017. Nähtävilläolon aikana järjestettiin asukastilaisuus.

Luonnoksesta jätettiin 6 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet on koottu asiakirjaan: 7706 Båssastranden, kaupunginosa 14, asemakaava ja asemakaavan muutos /lausunnot, mielipiteet ja vastineet kaavaluonnoksesta.



Ideasuunnitelma, vaihtoehto 1, Eteläinen

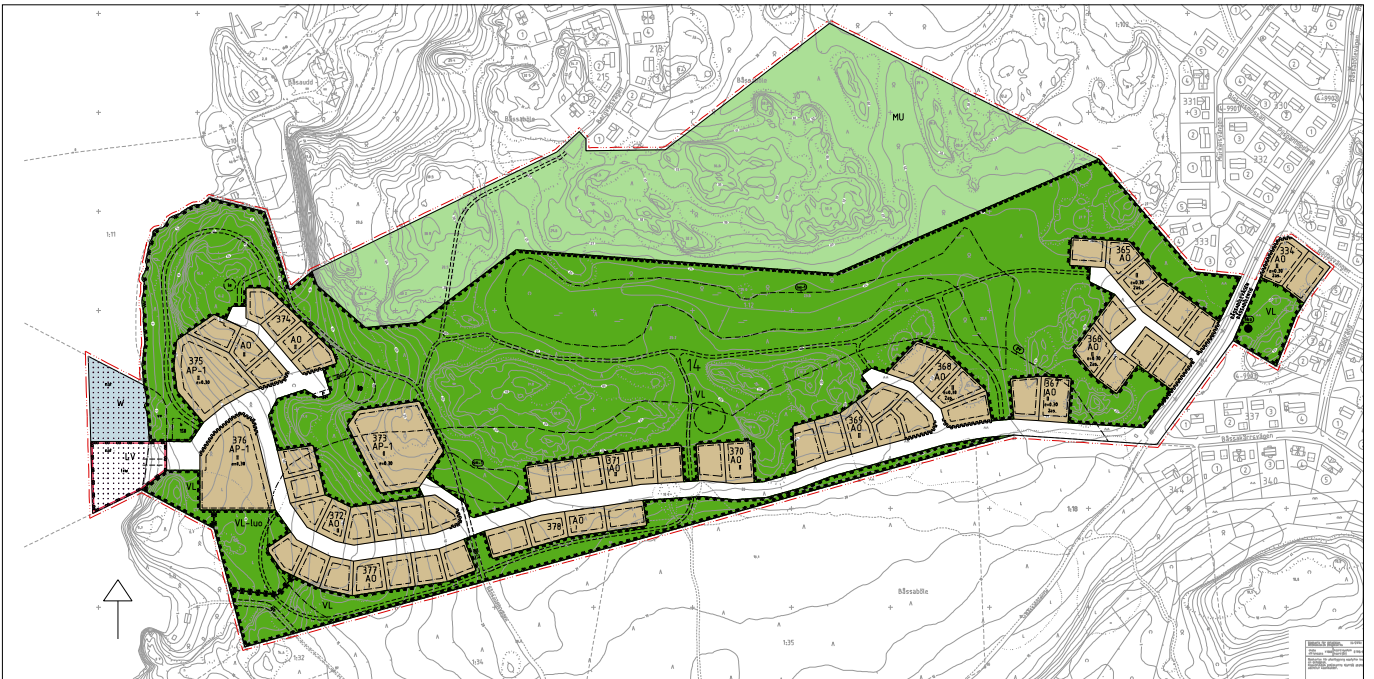


Ideasuunnitelma, vaihtoehto 2, Pohjoinen

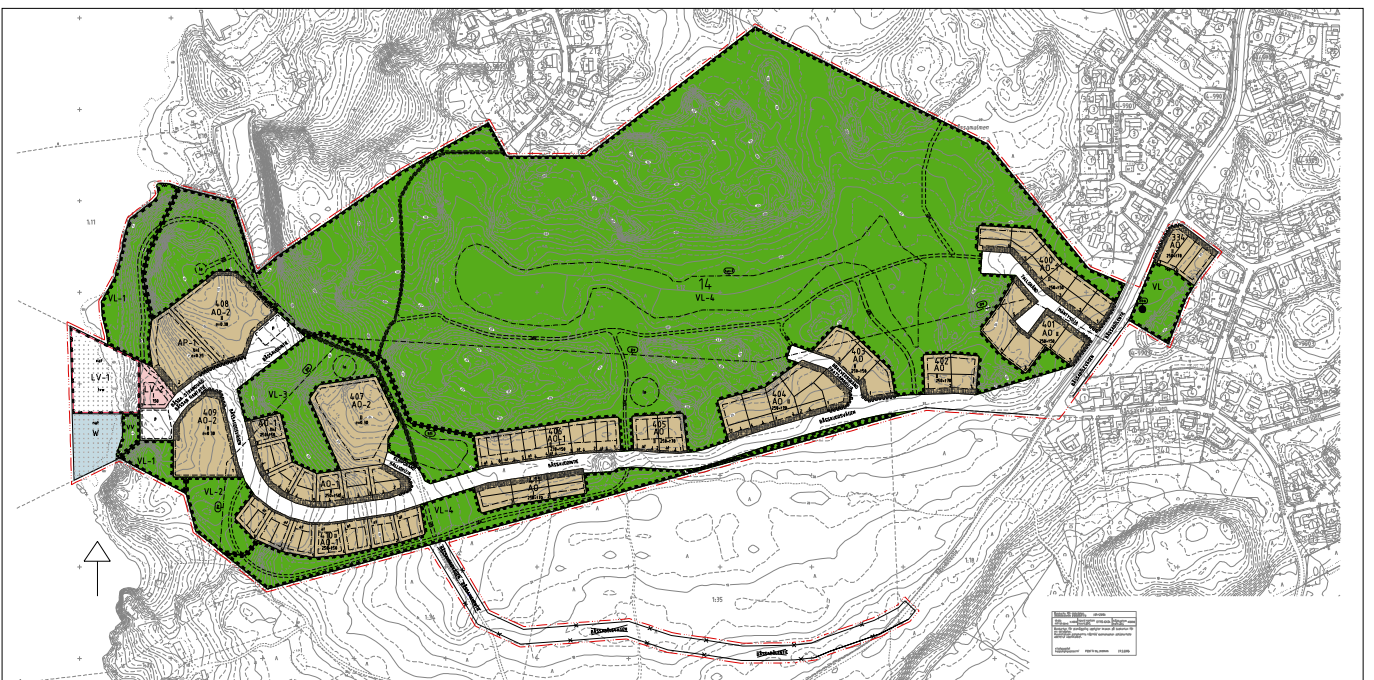
5. ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Ehdotus noudattelee kaavaluonnoksen rakennetta kts. kuvat alla. Kaava-alueen ajoneuvoliikenne liittyy nykyiseen Båssabörentiehen. Suuret, yhtenäiset lähivirkistysalueet jatkavat Gammelbodan asuinalueiden virkistysalueita.



Ote nähtävillä olleesta kaavaluonnoksesta.



Ote asemakaavaehdotuksesta.

Mitoitus

Mitoitus on esitetty liitteessä 2. Asemakaavan seurantalomake.

Kaava mahdollistaa yhteensä noin 112 asunnon rakentamisen. Näistä AO-kortteleihin sijoittuu 64-75 asuntoa ja AP-kortteleihin (arviolta) 10. Alueelle arvioidaan muuttavan enimmillään noin 170 asukasta. Arvioinnissa on käytetty oletusta 2,01 asukasta / asuntokunta (Tilastokeskus, asuntokuntien keskikoko 2017).

5.2. Tavoitteiden saavuttaminen ympäristön laadussa

Asemakaava ohjaa alueen rakentamista siten, että ympäristön laatua (arkkitehtuuria, terveellisyttä, turvallisuutta, viihtyisyyttä sekä luonto- ja kulttuuriarvoja) koskevat tavoitteet toteutuvat. Virkistyskäytön kannalta keskeisimmät alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi ja rakentaminen on ohjattu maastonmuotoja mukaillen sopiville alueille. Uudisrakentamisen sopeutuminen materiaalien ja värisävyjen osalta ympäröivään rakennuskantaan ja meren läheisyyteen huomioidaan kaavamerkinnöissä ja -määräyksissä. Uudisrakentamisessa korostetaan alueelle soveltuvaa ja laadukasta rakentamista alueen ulkoilu- ja virkistyskäyttöön liittyvät arvot huomioon ottaen.

5.3. Aluevaraukset

5.3.1. Korttelialueet

Pientalojen korttelialueet AO, AO-1, AO-2 ja AP-1

Alueet, jotka kaavoitetaan korttelialueiksi, ovat suurimmaksi osaksi kangasmetsiä joilla ei ole luontoarvoja tai niitä on vähän.

AO, AO-1 ja AO-2 tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 7,16 ha. Esitetyn ohjeellisen tonttijaon mukaisesti korttelialueille voidaan muodostaa yhteensä 52 tonttia, joista 23 tontille sallitaan kaksi-asuntoisien pientalojen rakentaminen.

AO ja AO-1 korttelialueille on annettu lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinrakennuksen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä per rakennuspaikka ja toinen luku talousrakennusten neliömetrimäärän. Autokatosten ja muiden kevyiden rakennelmien pinta-alat sisältyvät talousrakennuksille annettuun neliömetrimäärään. Kerrosaluku vaihtelee maastonmuotojen mukaan. Ranta-alueen kortteleissa 407-410 on käytettävä harjakattoa. Katemateriaalina tulee käyttää heijastamatonta, tumman harmaata konesaumattua peltiä tai huopakatetta. Pääjulkisivuväreinä tulee käyttää lämpimiä maastoon sopeutuvia harmaan ja ruskean sävyjä. Merenpuolisilla julkisivuilla ikkunoiden tulee olla alle 40 % julkisivun pinta-alasta.

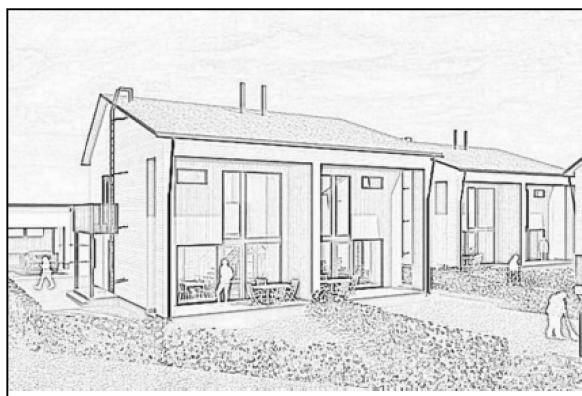
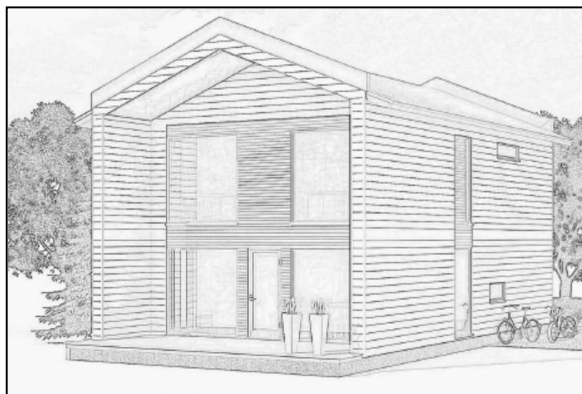
AO-2 korttelialueille tulee rakennusalalle rakentaa vähintään viisi erillistä yksiasuntoista asuinrakennusta. Tonttia ei saa jakaa lohkomalla. Kaavamääräyksen tavoitteena on yhtiömuotoinen pientaloasuminen AO-2 kortteleissa. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Yhden erillispientalon kerrosala saa olla enintään 250 k-m² ja siihen liittyvän talousrakennuksen/auton säilytyspaikan kerrosala enintään 70 k-m². Autokatosten ja muiden kevyiden rakennelmien pinta-alat sisältyvät talousrakennuksille annettuun neliömetrimäärään. Alueelle saadaan rakentaa tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja.

Kortteleissa 400-406 ja 411 rakennuksissa on käytettävä harjakattoa, murrettua harjakattoa tai pulpettikattoa. Katemateriaalin on oltava väritykseltään musta tai tumman harmaa. Pääjulkisivuväreinä tulee käyttää lämpimiä maastoon sopeutuvia harmaan ja ruskean sävyjä tai muita murrettuja maanläheisiä värisävyjä.

Asuinpientalojen (AP) korttelialueen pinta-ala on noin 0,41 ha. Tehokkuusluku korttelissa on $e = 0,35$. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Yksittäisen erillisen pientalon kerrosala saa olla enintään 250 k-m² ja siihen liittyvän talousrakennuksen kerrosala enintään 70 k-m². Korttelialue sijaitsee aivan rannan tuntumassa. Kortteli sijoittuu kuitenkin haasteellisesti rakennettavaan rinteeseen. Muuta aluetta tehokkaampi rakentaminen ja monimuotoisen rakentamisen mahdollistama kaavamääräys ovat korttelin rakentamisolosuhteet huomioiden perusteltuja.



(Effektfärg / Tehosteväri)



Esimerkkejä korttelialueiden toteuttamiseksi:

Venesataman korttelialue LV-2

Korttelialueelle saa rakentaa yksikerroksisen venesatamaa palvelevan liike- tai kerhotilan.

5.3.2. Muut alueet

Virkistysalueet

Alueet, joilla on paikallisesti arvokkaita luontoarvoja, on osoitettu ensisijaisesti lähivirkistysalueiksi. Kallioinen ja lehtomainen pohjoisosa on kumpuileva ja soveltuu virkistyskäyttöön.

Lähimpänä korttelialueita sijaitseva luontoselvityksen kuvio 3 on merkitty kaavakartalle merkinnällä VL-2; Lähivirkistysalue, saniaskorpi. Aluetta tulee hoitaa sen luontoarvot huomioiden.

Luontoselvityksen kuvio 20 on merkitty kartalle kaavamerkinnällä luo-1; Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue; saniaislehto-saniaiskorpi. Aluetta tulee hoitaa sen luontoarvot huomioiden. Alueen luontotyypin ominaispiirteiden muuttaminen on kielletty.

Rantaan on osoitettu uimaranta (VV) ja sen edusta on osoitettu vesialueeksi (W). Luonnoksesta poiketen venevalkaman ja uimarannan sijainnit on vaihdettu keskenään. Uimaranta sijoittuu näin luonnostaan hiekkapohjaiselle alueelle ja venevalkama kallioiselle alueelle.

Venevalkama (LV-1)

Venesataman korttelialueen edustalle on osoitettu venevalkama, joka mahdollistaa 20 venepaikan toteuttamisen. Venevalkama on tarkoitettu pienehköjen huviveneiden käyttöön eikä alueelta ole tarkoitus nostaa tai laskea veneitä vesille.

Katualueet

Kaava-alueen katuverkko liittyy itäpuolella olemassa olevaan Båssabörentiehen. Kaava-alueen läpi kulkeva Båssauddintie on muutettu osittain kevyen liikenteen väyläksi.

Katualueiden yleissuunnitelma on päivitetty. Uutta katualuetta muodostuu noin 1700 metriä.

Liikennejärjestelyt kts. liite 4.

5.3.3. Suojelukohteet

Vesialue ja venevalkama on merkitty Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi.

5.4. Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvai-
kutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös
mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten
kaava huomioi nämä sisältövaatimukset:

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomi- oon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudelli- suus ja ekologinen kestävyys,	Båssastranden sijaitsee rakennetun Gammel- bodan asuinalueen vieressä ja on luonnollinen kasvusuunta Gammelbodalle länteen, sekä antaa suuremman tarjonnan asuintonteista Tammisaaren keskustan lähellä. Luontoselvi- tys on tehty ja vaikutusten arvioinnin mukaan luontoon ei tapahdu merkittäviä heikennyksiä koskien luontoarvoja.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Gammelbodaan on olemassa hyvät liikenneyh- teydet ja jatkamalla kokoojakatua (Båssabö- lentie) ja sen kevyen liikenteen väylää rantaan hyödynnetään olevaa yhdyskuntarakennetta. Oleva yhdyskuntarakenne ei myöskään vaadi parannusta kaava-alueen takia.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Alueella on hyvät virkistysmahdollisuudet. Kaava-alueelle on merkitty yleinen uimaranta sekä venevalkama. Gammelbodassa on ruot- sinkiäinen päiväkotia ja esikoulu. Muut palvelut ovat noin 4-5 km etäisyydellä Tammisaaren keskustassa.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukko- liikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Asemakaava-alue sijaitsee suotuisasti huo- mioon ottaen liikenneverkko, kuitenkin joukkoliikennettä ei nykytilanteessa ole tähän suuntaan Tammisaaren keskustasta. Kaava- alueelle johtaa kokoojakatu Båssabö- lentie ja sen vieressä kevyen liikenteen väylä. Toimiva kävely-, pyöräily- ja mopoliikenne on mahdollista toteuttaa. Jätteenkäsittely voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti. Vesijohto- ja jätevesiverkosto voidaan laajentaa Gammelbo- dasta kaava-alueelle ja se sisältyy vesihuolto- laitoksen tulevaan toiminta-alueeseen. Koska Gammelbodan aluetta ei ole liitetty kaukoläm- pöverkostoon, ei myöskään kaava-alueita voi- da liittää verkostoon kohtuullisin kustannuksin.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava mahdollistaa rauhallisen ympäristön asumiselle pientaloissa, jossa merenläheiset tontit rajoittuvat viheralueisiin.

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaava-alue on tarkoitettu asumiselle. Asutus tukeutuu Tammisaaren keskustan kaupallisiin palveluihin.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alueella ei ole ympäristöhaittoja.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Kaavassa on huomioitu luontoarvoja ja arkeologisia arvoja tehtyjen inventointien mukaisesti. Kaavamääräyksissä on huomioitu alueen sopeuttaminen meren läheisyyteen.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaava-alueen pinta-alasta noin $\frac{3}{4}$ koostuu lähivirkistysalueista. Luontoselvityksen mukaan luontoarvot eivät rajoita alueiden käyttöä virkistykselle.

5.5. Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä
- liikenteeseen, etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- asuinympäristöön.

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Aikaisemmin rakentamattomalla kaava-alueella tulee olemaan arviolta noin 170 asukasta kun alue on rakennettu. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta häiriötä lähialueiden asuinviihtyvyyteen, koska kaava-alueen ja olevan asutuksen välillä on isoja viheralueita, lukuun ottamatta kaava-alueen itäistä osaa, jossa uusi kortteli muodostuu olevan asutuksen lähelle.

Luonnonympäristö

Venevalkama ja uimaranta sijoittuvat luontoselvityksen paikallisesti arvokkaan kuvion 4 edustalle ja osittain kuvion 5 edustalle. Ruovikko poistetaan alueelta ja puustoa harvennetaan tarpeen mukaan.

Muuttuva maankäyttö on muutoin osoitettu luontoarvoiltaan vähäisille alueille. Luontoarvoiltaan arvokkain alue saniaslehto-saniaskorpi, kuvio 20, sijoittuu lähivirkistysalueelle ja on rajattu kaavakartalle luo –merkinnällä.

Kuviolle 3, rannan tuntumassa sijaitseva saniaslehto-saniaskorpi, on osoitettu VL-2 merkinnällä ja aluetta tulee hoitaa sen luontoarvot huomioiden.

Rantakallioalueelle, luontoselvityksen kuviot 6 ja 7, on merkitty ulkoilureitti. Huomioiden kallioalueen jyrkät maastonmuodot, on epätodennäköistä, että ulkoilijat poikkeaisivat juurikaan reitiltä ja kuormittaisivat näin alueen luontoarvoja.

Luonnonsuojelu

Venevalkama ja uimaranta sijoittuvat Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjän-lahden merensuojelualueen (FI0100005) Natura 2000 -alueelle. Silvestris luontoselvitys oy on arvioinut asemakaavan vaikutukset Natura 2000 -alueen suojeluvaihtoihin (luonnonsuojelulain § 65 ja § 66 mukainen Natura-arvion tarveharkinta).

Arvioinnissa on todettu, että Merensuojelualueesta on luontotyyppiä 1160 (laajat matalat lahdet) edustavaa aluetta yhteensä n. 500 hehtaaria. Kaava-alueella luontotyyppi 1160 esiintyy edustavuudeltaan heikentyneenä. Heikentyminen johtuu syvempien pohjien hapettomuudesta, joka ilmenee vesikasvillisuuden yksipuolistumisena ja rihmamaisten levien runsautena. Kaistalla lähellä ruovikkoa luontotyyppi on kuitenkin edustavaa, kasvistoltaan monilajista.

Syvyydeltään esitetty LV-alue sopii ilman suurempaa ruoppausta venevalkamaksi. Rannan tuntuman ruovikon poistamiseksi tarvitaan kuitenkin ruoppausta. Myös alueen käyttö uimarannaksi vaatii ruovikon poistoa ja pohjan käsittelyä niin, että ruovikko ei pääse kasvamaan alueelle (esim. ruo'on juurikerroksen poistoruoppaus, suodatinkankaan asentaminen, hiekkatäyttö).

Kaava-alueeseen sisältyvän vesialueen muuttaminen venevalkamaksi ja uimarannaksi koskee noin 1-1,5 hehtaaria eli noin 0,3 prosentin osuutta luontotyypin pinta-alasta. Venesataman ja uimarannan perustamisella on jonkin verran heikentäviä vaikutuksia Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjän-lahden merensuojelualueen (FI0100005) Natura 2000 -suojelun perusteena oleville luontotyypeille tai lajistolle.

Ei ole todennäköistä, että nämä heikentävät vaikutukset olisivat merkittäviä, jos kaavan mukaan:

- vesialueen eteläosan näkinpartaissaarikkä jätetään luonnontilaan,
- mahdolliset ruoppaukset rajoittuvat ruovikkovyöhykkeeseen eli korkeintaan kahden metrin syvyyteen keskiveden tasosta,
- ruoppausmassoja ei läjitetä mereen,
- venesatamaan ei tule enempää kuin 60 venepaikkaa
- rantavyöhykkeen puusto säilytetään koskemattomana.

Båssafjärdenin veteen ja luontoon kohdistuu ja on kohdistunut jo ennen Natura 2000 -alueen perustamista runsaasti ihmisvaikutuksia. Alueella ei ole tiedossa muita hankkeita, joilla olisi yhdessä kaava-hankkeen kanssa merkittäviä kielteisiä vaikutuksia Natura 2000 -alueeseen. Koska heikentävät vaikutukset eivät ole merkittäviä, ei ole tarvetta luonnonsuojelulain mukaiseen Natura-arviointiin (LSL §65-66).

Maisema

Ranta-alueen avaaminen venesatamaa ja uimarantaa varten sekä rakentaminen rinteeseen rannan ja nykyisen Båssaudentien välille muuttaa mereltä näkyvää maisemaa. Rakennusten sopeuttamiseksi maisemaan kaavassa on annettu määräyksiä pääjulkisivuväreistä, katemateriaaleista, kattomuodoista sekä heijastavien pintojen (ikkunoiden) laajuudesta julkisivuissa.

Mäntykankaalle sijoittuva rakentaminen kortteleissa 400-406 ja 411 ei juuri vaikuta VL-4 alueella sijaitsevan ulkoilureitin maisemaan. Ulkoilureitin ja korttelialueiden väliin jäävä kallioalue sulkee näkymät. Båssabörentien (uuden osuuden) eteläpuoleinen metsä on harvaa mäntykangasta, jossa näkyvyys on hyvä. Uudisrakentaminen tulee sen vuoksi erottumaan kohtalaisen kaukaa kaava-alueen eteläpuolelta. Rakennusten sopeuttamiseksi maisemaan kaavassa on annettu määräyksiä pääjulkisivuväreistä sekä katemateriaaleista.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alueen eteläosa sijaitsee vedenhankinnalle soveltuvalla pohjavesialueella jolla ei ole vedenhankintakäyttöä eikä sen vedenhankintamahdollisuuksia ei ole toistaiseksi selvitetty tarkemmin. Katualueiden ja tonttien pinta-ala on n. 15 % pohjavesialueesta.

Pohjavesialueella rakennusten kattovedet ja puhtaat hulevedet on imeytettävä maahan. Mahdollisesti likaiset hulevedet on johdettava pois alueelta.

Ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näiltä alueilta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

Katualueiden tilavarauksissa on huomioitu avouomien tilantarve. Suunnittelualueen hulevesireitit purkavat kahteen eri suuntaan, vedenjakajana Båssauddintien korkein kohta. Alueen länsiosan hulevedet johdetaan hulevesiviemärissä venevalkama-alueelle mereen purettavaksi. Alueen itäosan hulevedet johdetaan Båssansuontielle ja liitetään nykyiseen hulevesiviemäriin, joka purkaa vedet maastoon noin 100 m etäisyydellä liitoskohdasta.

Maa- ja metsätalous

Kaava-alueen metsät osoitetaan lähivirkistysalueiksi. Metsäalueita ei hoideta enää jatkossa kuten metsätalousmetsiä.

Virkistys

Kaavassa VL-4 alueelle osoitetut ulkoilureitit noudattelevat pitkälti maastossa jo olevaa polkuverkostoa. Ranta-alueen osoittaminen lähivirkistysalueeksi ja uimarantakäyttöön monipuolistaa ja parantaa Gammelbodan alueen virkistysmahdollisuuksia.

Liikenne

Kaava-alueen ajoneuvoliikenne liittyy Gammelbodan asuinalueella nykyiselle Båssabörentielle, joka on mitoitukseltaan kokoojakatu. Båssabörentien mitoitus riittää välittämään lisääntyvän liikennemäärän edelleen Baggöntielle.

Båssabörentien kevyen liikenteen väylää jatketaan rantaan saakka. Nykyinen Båssauddintie muutetaan osittain kevyen liikenteen väyläksi. Lisäksi Kalliolahdentieltä on kevyen liikenteen yhteys Båssauddintielle ja Båssan rantatielle. Yhteys lyhentää matkaa kaava-alueelta Tammisaaren keskustaan n. 1 km. Kts. liite 4 Liikennejärjestelyt.

Asemakaava-alue sijaitsee suotuisasti huomioon ottaen liikenneverkko, kuitenkin joukkoliikennettä ei nykytilanteessa ole tähän suuntaan Tammisaaren keskustasta. Kaavaratkaisussa on varauduttu mahdolliseen joukkoliikenteeseen mitoittamalla Båssauddintien kääntöpaikka linjautolle sopivaksi. Aluetta voidaan käyttää pysäköintiin, kunnes tarve kääntöpaikalle tulee ajankohtaiseksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kivikautinen asuinpaikka (1000022489) on merkitty kaavaan arkeologisen selvityksen mukaisesti. Nykyinen Båssauddintie kulkee alueen halki. Båssauddintie muutetaan kevyen liikenteen väyläksi tältä osin.

Muinaismuisto sijaitsee VL-3 alueella. Määräyksissä alueen hoitoa on ohjeistettu seuraavasti: Metsää tulee hoitaa siten, että alueesta kehittyy puistomainen virkistysalue. Muinaismuistoalue tulee huomioida alueen hoidossa ja ulkoilun ohjaamisessa.

Tekninen huolto

Alue liitetään kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä eikä kaavalla osoiteta alueelle sellaista toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöhäiriöitä.

Kaavataloudellinen tarkastelu

Kunnallistekniikan ja vesihuollon toteutuskustannuksien on arvioitu olevan noin 2 162 000 €. Kunnallistekniikan osuus on noin 1 414 000 €.

Tonttien myyntituloksi on arvioitu n. 1 900 000 €. Laskelmassa on ranta-alueilla käytetty AO -tonteilla 30€/m² ja AP-korttelissa 100€/kem. Muilla AO -tonteilla on käytetty 20 €/m².

5.6. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso Liite 1 Kaavakartta ja -määräykset.

5.7. Nimistö

Ehdotetut kadunnimet:

- Båssauddintie
- Mäntykuja
- Paatsamakuja
- Kalliokuja
- Båssan rantatie

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

6.2. Toteutuksen ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7. YHTEYSTIEDOT

kaavoitusinsinööri Johanna Laaksonen
Raaseporintie 37, 10600 Tammisaari
puh. 019 289 3846
johanna.laaksonen@raasepori.fi

kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Raaseporintie 37, 10600 Tammisaari
puh. 019 289 3843
simon.store@raasepori.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:

anne.lindholm(at)raasepori.fi

Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja -määräykset

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut _____.20___, § __ i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan _____.20___, §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

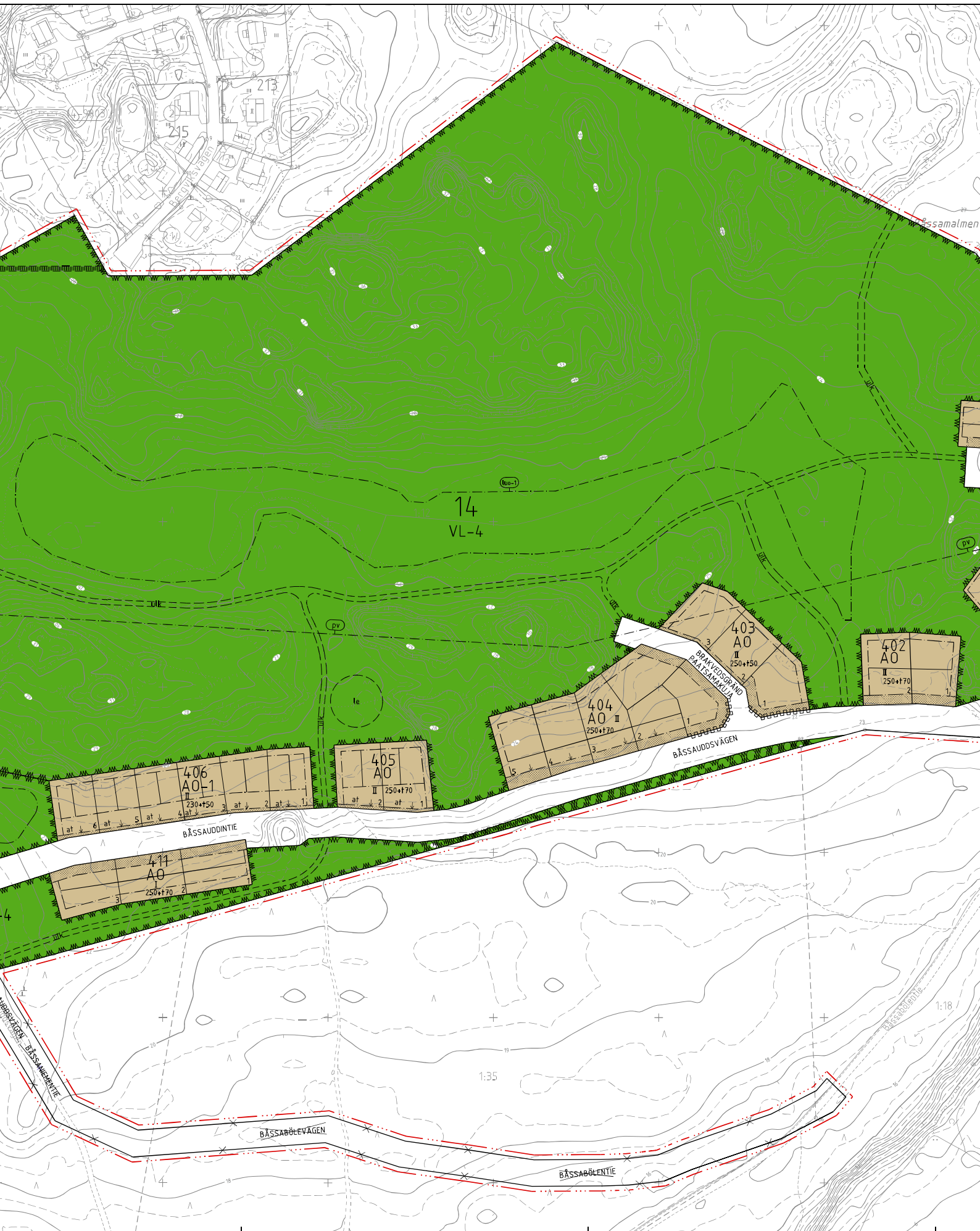
På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE / KVALT		
STDS / KH		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		xx.xx-xx.xx.20xx
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	40-18	21.11.2018
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos	9-17	27.3-30.4.2017
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	4-17	22.2.2017
Offentligen framlagda, ideplaner / Julkisesti nähtävillä, ideasuunnitelmia	11-14, 12-14	18.8-19.9.2014
	<p>BÅSSASTRANDEN DETALJPLAN FÖRSLAG BÅSSASTRANDEN ASEMA-KAAVA EHDOTUS</p>	
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 12.11.2018
Beredare/Valmistelija JL	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt CL		Planbeteckning/Kaavatunnus
	634/2013	7706
		Ritningsnummer/Piirustusnumero 40-18

Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja -määräykset



Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja -määräykset



Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja -määräykset



Baskarta för detaljplan Bässabölevägen poljartalle (09/2018)		
skala	1:1000	koordinat system ETRS-GK24 höjdsystem N2000
utförda av		koordinat järj. höjdsystem N2000
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Elevationsen poljartalle täyttiä asenkaavan poljartalle sochotut vahtenösd.		
stadspendel	kaupunginjohtaja	PENTTI VIILJANMÄÄ 29.9.2018

Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja -määräykset

RASEBORGS STAD

BÅSSASTRANDEN DETALJPLAN

Detaljplan och detaljplaneändring

Med detaljplanen bildas i stadsdel 14 kvarter 400-411, del av kvarter 334, område för närrekreation, badstrand, småbåtsplats och båthamn samt vattenområde.

Detaljplanen berör del av lägenheterna 710-444-1-11 Bossabo, 710-444-1-12 Båssaskog, 710-444-1-18 Böle Hemman, 710-444-1-34 Tallskogen, 710-444-1-35 Båssagård I och tomt 710-14-334-1.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för småhus. Byggnaderna skall i fråga om fasad- och takmaterial samt takform uppföras enligt ett enhetligt byggsätt. Våningsytan för ett fristående småhus får vara högst 250 v-m² och våningsytan för anknyttande ekonomibygnad/förvaringsplats för bil högst 70 v-m².

Kvartersområde för fristående småhus.

Kvartersområde för fristående småhus. På varje byggsplats får byggas högst ett bostadshus med en bostad.

Kvartersområde för fristående småhus. I kvartersområdet bör inom byggrutan byggas minst fem fristående bostadsbyggnader med en bostad. Tomten får inte delas genom styckning. Kvartersområdet bör förverkligas enligt en enhetlig kvartersplan. Byggnaderna skall i fråga om fasad- och takmaterial samt takform uppföras enligt ett enhetligt byggsätt. Våningsytan för ett fristående småhus får vara högst 250 v-m² och våningsytan för anknyttande ekonomibygnad/förvaringsplats för bil högst 70 v-m². Våningsytorna för skyddstak för bil och andra lätta konstruktioner ingår i de kvadratmetrar som tilldelats ekonomibygnader. På området får byggas behövliga utrymmen avsedda för gemensam användning.

AP-1

A0

A0-1

A0-2

RAASEPORIN KAUPUNKI

BÅSSASTRANDEN ASEMA-KAAVA Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavalla muodostetaan 14. kaupunginosan korttelit 400-411, osa korttelia 334, lähivirkistysalue, uimaranta-alue, venesatama ja venevalkama sekä vesialue.

Asemakaava koskee osa tiloista 710-444-1-11 Bossabo, 710-444-1-12 Båssaskog, 710-444-1-18 Böle Hemman, 710-444-1-34 Tallskogen, 710-444-1-35 Båssagård I ja tonttia 710-14-334-1.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinpienalojen korttelialue. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Erillispientalon kerrosala saa olla enintään 250 k-m² ja siihen liittyvän talousrakennuksen/auton säilytyspaikan kerrosala enintään 70 k-m².

Erillispientalojen korttelialue.

Erillispientalojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen asuinrakennuksen.

Erillispientalojen korttelialue. Korttelialueelle tulee rakennusalalle rakentaa vähintään viisi erillistä yksiasuntoista asuinrakennusta. Tonttia ei saa jakaa lohkomalla. Korttelialue on toteutettava yhtenäisen korttelisuunnitelman mukaan. Rakennukset tulee julkisivu- ja kattomateriaalien sekä kattomuodon suhteen rakentaa yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Yhden erillispientalon kerrosala saa olla enintään 250 k-m² ja siihen liittyvän talousrakennuksen/auton säilytyspaikan kerrosala enintään 70 k-m². Autokatosten ja muiden kevyiden rakennelmien pinta-alat sisältyvät talousrakennuksille annettuun neliömetrimäärään. Alueelle saadaan rakentaa tarpeellisia yhteiskäyttöön tarkoitettuja tiloja.

Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja -määräykset

Område för närrekreation.



Lähivirkistysalue.

Område för närrekreation, strandskog. Området bör skötas med beaktande av dess naturvärden, murkna träd bör lämnas kvar i terrängen.



Lähivirkistysalue, rantametsä. Aluetta tulee hoitaa sen luontoarvot huomioiden, lahoppuut tulee jättää maastoon.

Område för närrekreation, ormbunskärr. Området bör skötas med beaktande av dess naturvärden.



Lähivirkistysalue, saniaskorpi. Aluetta tulee hoitaa sen luontoarvot huomioiden.

Område för närrekreation, parkskog. Skogen bör skötas så att området utvecklas till ett parklikt rekreationsområde. Fornminnesområdet bör beaktas vid skötseln av området och styrningen av friluftslivet.



Lähivirkistysalue, puistometsä. Metsää tulee hoitaa siten, että alueesta kehittyy puistomainen virkistysalue. Muinaismuistoalue tulee huomioida alueen hoidossa ja ulkoilun ohjaamisessa.

Område för närrekreation, tätortsskog. Tallmoskogen bör skötas så, att området utvecklas till en rekreations- och friluftsskog med växande tallar i olika åldrar, och som har ett tydligt friluftsleds nätverk. Markberedning genom harvning är förbjuden.



Lähivirkistysalue, taajamametsä. Mäntykangasmetsää tulee hoitaa siten, että alueesta kehittyy eri-ikäisiä mäntyjä kasvava virkistys- ja ulkoilumetsä, jossa on selkeä ulkoilureitistö. Maanmuokkaus äestämällä on kielletty.

Område för badstrand.



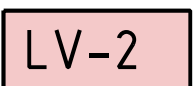
Uimaranta-alue.

Småbåtspplats som skall bevaras som vattenområde. På området får placeras båtbygggor för högst 20 båtar.



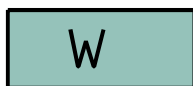
Venevalkama joka on säilytettävä vesialueena. Alueelle saa sijoittaa venelaitureita enintään 20 veneelle.

Kvartersområde för båthamn, där affärs- eller klubbtrymmen som betjänar småbåtspplatsen får byggas.



Venesataman korttelialue, jolle saa rakentaa venevalkamaa palvelevan liike- tai kerhotilan.

Vattenområde.



Vesialue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen tontin raja.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.


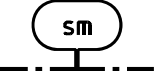


Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja -määräykset

Stadsdelsnummer.	14	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	400	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.	1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Namn på gata.	BÅSSABÖLEVÄGEN	Kadun nimi.
Talserie, där det första talet anger bostadsbyggnadens byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta per byggnadsplats och det andra talet ekonomibygnadernas byggnadsrätt i kvadratmeter. Våningsytorna för skyddstak för bil och andra lätta konstruktioner ingår i de kvadratmetrar som tilldelats ekonomibygnader.	250 + t50	Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinrakennuksen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä per rakennuspaikka ja toinen luku talusrakennusten neliömetrimäärän. Autokatosten ja muiden kevyiden rakennelmien pinta-alat sisältyvät talusrakennuksille annettuun neliömetrimäärään.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.	½k I	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellari-kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	e=0.35	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja -määräykset

Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta där ekonomibyggnad och/eller förvaringsplats för bil får placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja/tai talousrakennuksen.
Linje som anger takåsens riktning.		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.		Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Objektsbeteckning för eko-punkt. Beteckningen tillåter byggandet av en sorterings- och återvinningspunkt i enlighet med en separat upprättad plan.		Eko-pisteen kohdemerkintä. Merkintä sallii jätteen lajittelu- ja kierrätyspisteen rakentamisen erikseen laadittavan suunnitelman mukaisesti.
Del av område som skall planteras.		Istutettava alueen osa.
Gata.		Katu.
Till sitt läge riktgivande friluftsled.		Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.
Körförbindelse.		Ajoyhteys.
Till sitt läge riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.		Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.
Riktgivande parkeringsplats.		Ohjeellinen pysäköimispaikka.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av område, på vilken finns enligt lagen om fornminnen fredad fornlämning. Istöd av fornlämningslagen är det förbjudet att utgräva, överhölja, ändra, skada, borttaga eller på annat sätt rubba fornlämning. Gällande planer som berör eller anknyter till området bör begäras Museiverkets utlåtande.		Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.

Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja -määräykset

Grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skyddet av grundvattnet. Byggnad och annan markanvändning på området kan begränsas enligt miljöskyddslagens 16 § (förbud mot förorening av markgrund) och 17 § (förbud mot förorening av grundvatten).

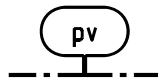
Byggnad, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds skall områdets markgrunds byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov skall göras en plan för kontroll av grundvattnet.

Vid förstärkning av botten bör inte användas borr- eller grävplåtar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan byggas minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Upplagring av kemikalier eller avfall, som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skydds-bassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skydds-bassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna i hela området.

Byggnadernas takvatten och rena dagvatten ska infiltreras i marken. Eventuella smutsiga dagvatten bör ledas bort från området.

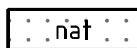
För fordonstrafik avsedda trafikleder och parkeringsområden som anläggs på området skall beläggas med vattentätt material. Regn- och smältvatten från dessa områden skall bortledas utanför grundvattenområdet.



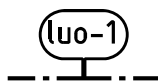
Veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristösuojelulain 16 § (maaperän pilaamiskielto) ja 17 § (pohjaveden pilaamiskielto). Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaava-alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjaveden-taso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma.

Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpääljuja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan rakentaa vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein. Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyjä koko alueella. Rakennusten kattovedet ja puhtaat hulevedet on imeytettävä maahan. Mahdollisesti likaiset hulevedet on johdettava pois alueelta. Ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näiltä alueilta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.

Område som hör till nätverket Natura 2000.



Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald; ormbunkslund-ormbunkskär. Området bör skötas med beaktande av dess naturvärden. Det är förbjudet att ändra särdragen för områdets naturtyp.



Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue; saniaislehto-saniaisjärvi. Aluetta tulee hoitaa sen luontoarvot huomioiden. Alueen luontotyyppien ominaispiirteiden muuttaminen on kielletty.

Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja -määräykset

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

AP- och A0-kvartersområden:

Huvudbyggnadens avstånd till gräns mot granntomt skall vara minst 4 m. Ekonomibyggnader/garage kan med grannens medgivande placeras utanför byggytan, dock minst på 2 meters avstånd från gränsen.

Vid byggandet i svagt sluttande terräng bör byggnaden avtrappas i höjdriktning så att den följer terrängen. Sluttningen får inte terrasseras eller schaktas jämn. Man bör försöka bevara bergspartier på tomterna och undvika sprängningsarbeten.

Byggnaders huvudsakliga fasadmaterial ska vara trä eller rappning.

Ekonomibyggnadernas fasadmaterial skall vara trä. Byggs ekonomibyggnaden i anslutning till ett bostadshus, kan väggmaterialet på den vara endera trä eller rappning som i bostadshuset.

En trädgårdsplan bör bifogas till ansökan om bygglov.

Av det befintliga friska trädbeståndet på tomterna bevaras så mycket som möjligt. Träden och buskarna som planteras borde vara sådana att de naturligt trivs på växtplatsen.

Tomterna får inhägnas med ett högst 100 cm högt fast staket. Avsikten är att bibehålla nivån på tomtens markyta så nära det naturliga höjdläget som möjligt. Onödiga fyllningsavsatser och schaktningar bör undvikas och stödmurar över 60 cm tillåts inte. Ifall terrängen måste bearbetas, utformas den så naturligt som möjligt och bekläs med planteringar.

Bilplatser bör reserveras enligt följande:

- radhus och sammanbyggda småhus: minst en per bostad
- egnahemshus: minst två per bostad

Kvarteren 407-410

Byggnaders takform bör vara åstak. Takmaterial bör vara icke reflekterande, mörkgrå maskinfogad plåt eller filttak.

I kvarteren bör särskild uppmärksamhet fästas vid att byggnaderna och konstruktionerna till läge, utformning, fasadmaterial och färgsättning passar in i landskapet och miljön. Som huvudsakliga fasadfärger bör användas varma och i terrängen passande grå och bruna nyanser. Fönstren på fasaderna mot havet bör vara mindre än 40% av fasadens yta.

Kvarteren 400-406, 411

Byggnaders takform bör vara åstak, brutet åstak eller pulpettak. Takmaterialet bör vara till färgen antingen svart eller mörkgrått.

Som huvudsakliga fasadfärger bör användas varma och i terrängen passande grå och bruna nyanser eller övriga brutna jordnära färgnyanser.

Liite 1. Kaavaehdotuskartta ja -määräykset

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AP- ja AO-korttelialueet:

Päärakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Talousrakennukset/autotallit voidaan naapurin suostumuksella sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 metrin etäisyydelle rajasta.

Rakennettaessa loivaan rinnemaastoon rakennus tulee porrastaa korkeussuunnassa maaston mukaan. Rinnettä ei tule pengertää tai leikata tasaiseksi. Tonteilla olevia avokallioita tulee pyrkiä säilyttämään ja niiden louhintaa välttämään.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai rappausta.

Talusrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Jos talusrakennus rakennetaan asuinrakennuksen yhteyteen, sen seinämateriaali voi olla joko puuta tai samaa rappausta kuin asuinrakennuksessa.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pihasuunnitelma.

Tonteilla tulee säilyttää mahdollisimman paljon olemassa olevaa tervettä puustoa. Istutettavien puiden ja pensaiden tulee olla kasvupaikalla luontaisesti viihtyviä.

Tontit saa aidata enintään 100 cm korkealla kiinteällä aidalla. Tontin maanpinnan taso tulee säilyttää mahdollisimman lähellä luonnollista korkeusasemaa. Tarpeettomia täyteenkereitä ja leikkauksia tulee välttää eikä yli 60 cm tukimuureja sallita. Jos maastoa joudutaan muokkaamaan, maasto muotoillaan mahdollisimman luonnonmukaisesti ja verhotaan istutuksin.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- rivitalot ja kytketyt pientalot: vähintään yksi asuntoa kohti
- erillispientalot: vähintään kaksi asuntoa kohti

Korttelit 407-410

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa. Katemateriaalina tulee käyttää heijastamatonta, tumman harmaata konesaumattua peltiä tai huopakatetta.

Kortteleissa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että rakennukset ja rakenteet soveltuvat sijaintinsa, muotonsa, julkisivumateriaalinsa ja värityksensä puolesta maisemaan ja ympäristöön. Pääjulkisivuväreinä tulee käyttää lämpimiä maastoon sopeutuvia harmaan ja ruskean sävyjä. Merenpuolisilla julkisivuilla ikkunoiden tulee olla alle 40% julkisivun pinta-alasta.

Korttelit 400-406, 411

Rakennuksissa on käytettävä harjakattoa, murrettua harjakattoa tai pulpettikattoa. Katemateriaalin on oltava väritykseltään musta tai tumman harmaa.

Pääjulkisivuväreinä tulee käyttää lämpimiä maastoon sopeutuvia harmaan ja ruskean sävyjä tai muita murrettuja maanläheisiä värisävyjä.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	12.11.2018
Kaavan nimi	Båssastranden, asemakaava ja asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.04.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7107706
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	41,8064	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	31,8221
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	9,9843

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	41,8064	100,0	22201	0,05	31,8221	13158
A yhteensä	7,5669	18,1	22051	0,29	3,8715	13008
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	28,9701	69,3			25,4111	
R yhteensä						
L yhteensä	4,9574	11,9	150	0,00	2,2820	150
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3120	0,7			0,2575	

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				

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	41,8064	100,0	22201	0,05	31,8221	13158
A yhteensä	7,5669	18,1	22051	0,29	3,8715	13008
AP					-0,6085	-1521
AR					-0,6245	-1680
AO	2,6278	34,7	7140	0,27	0,1654	1298
AO-1	2,6436	34,9	7820	0,30	2,6436	7820
AO-2	1,8885	25,0	5666	0,30	1,8885	5666
AP-1	0,4070	5,4	1425	0,35	0,4070	1425
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	28,9701	69,3			25,4111	
VP					-0,3108	
VL	0,3522	1,2			-2,8960	
VV	0,0814	0,3			0,0814	
VL-1	0,9096	3,1			0,9096	
VL-2	0,4716	1,6			0,4716	
VL-3	1,6051	5,5			1,6051	
VL-4	25,5502	88,2			25,5502	
R yhteensä						
L yhteensä	4,9574	11,9	150	0,00	2,2820	150
Kadut	4,2497	85,7			2,4803	
Pihakadut					-0,9060	
LV-1	0,5764	11,6			0,5764	
LV-2	0,1313	2,6	150	0,11	0,1313	150
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä	0,3120	0,7			0,2575	
W	0,3120	100,0			0,2575	

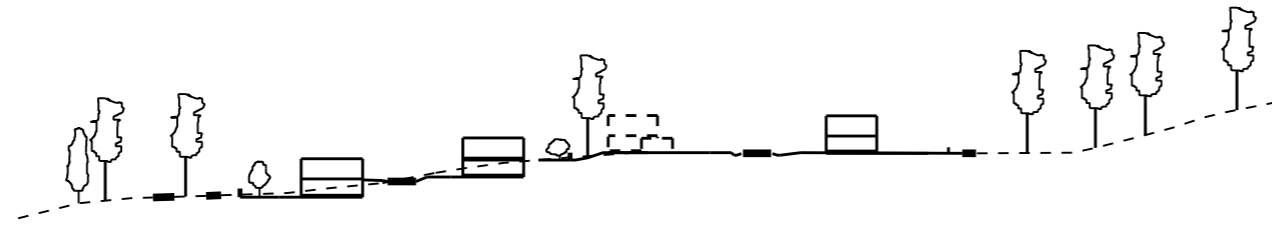








A



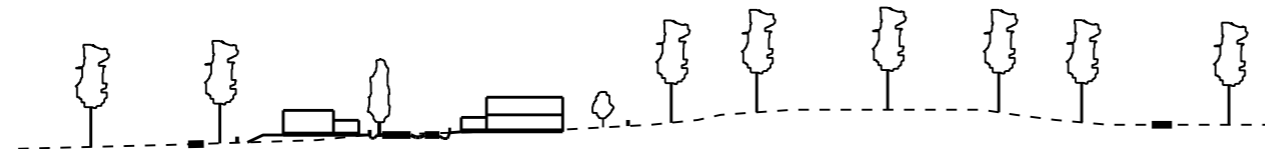
A'

B



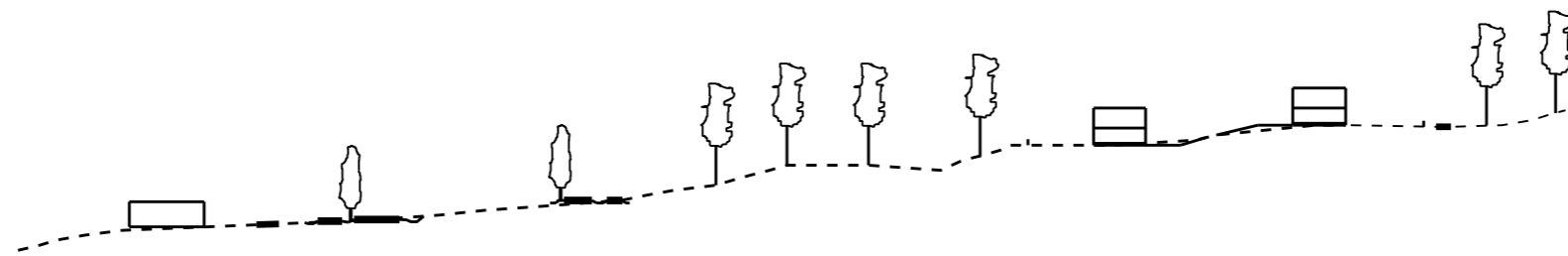
B'

C

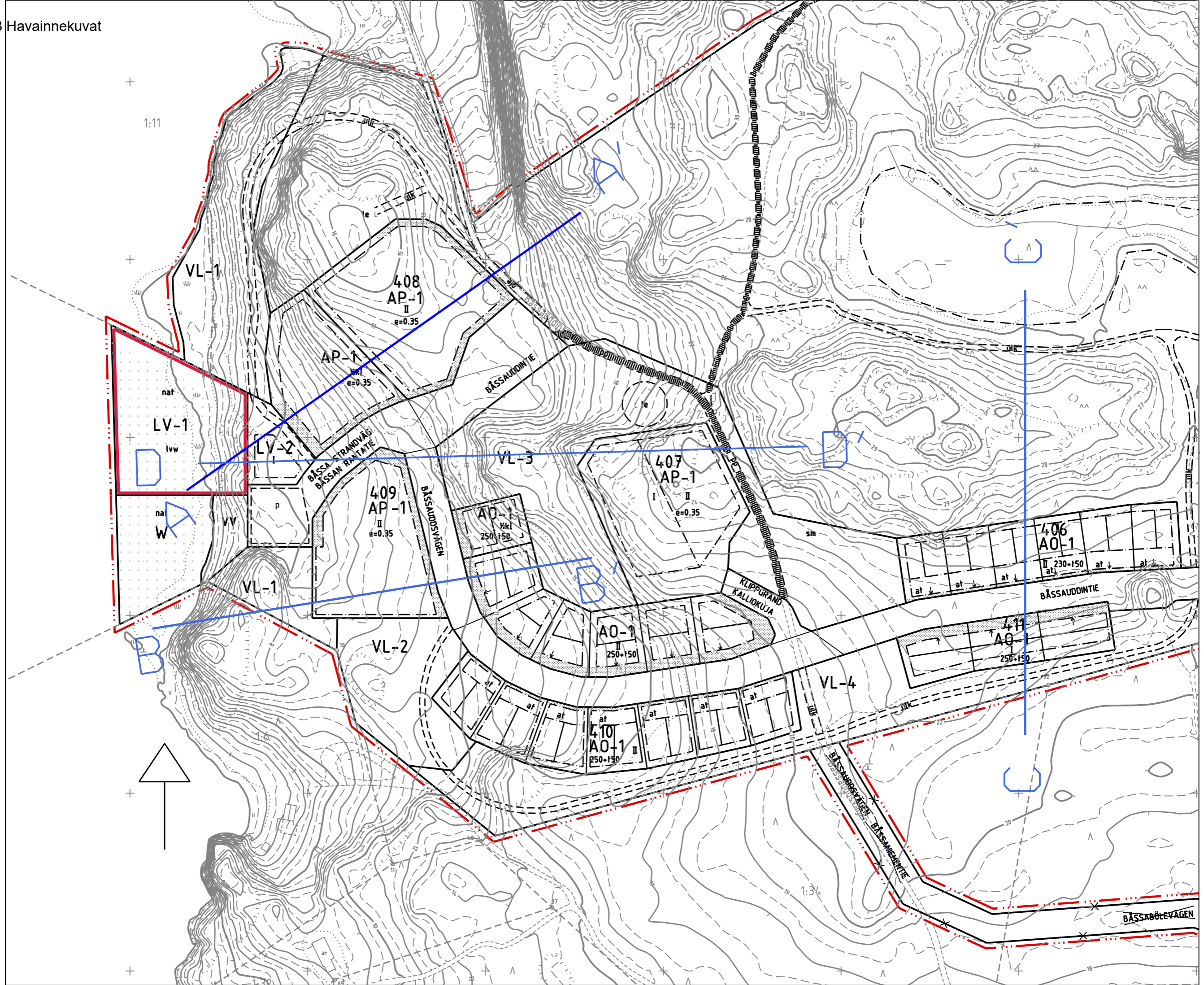


C'

D



D'



Liite 4. Liikennejärjestelyt

