

## Calliola, Rågön ranta-asemakaavan muutos

Muutos koskee korttelia 16 ja siihen liittyviä VL- ja VU-alueita



# RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS

**23.3.2016**

Kunta: Raasepori  
 Kaavoittaja: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA  
[fl@arkitekturum.fi](mailto:fl@arkitekturum.fi)

Kaavan numero: 7709

Vireilletulo: 1.7.2013

Käsittely: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
 Kaavoituslautakunta 12.6.2013 § 83  
Ranta-asemakaavan ehdotus  
 Kaavoituslautakunta 18.11.2015 § 150  
Hyväksyminen  
 Kaavoituslautakunta 23.3.2016 § xxx  
 Kaupunginhallitus xx.xx.2016 § xxx  
 Kaupunginvaltuusto xx.xx.2016 § xxx

## SISÄLLYSLUETTELO

	Perus- ja tunnistetiedot	s.1
1	Tiivistelmä	s.3
1.1	Kaava-alue	s.3
1.2	Kaavan sisältö	s.3
1.3	Suunnittelun vaiheet	s.4
2	Lähtökohdat	s.4
2.1	Alueen yleiskuvaus	s.4
2.2	Luonto ja maisema	s.4
2.3	Muinaisjäännökset	s.4
2.4	Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö	s.5
2.5	Yhdyskuntatekninen huolto	s.6
2.6	Suunnittelutilanne	s.7
3	Suunnittelun vaiheet	s.9
3.1	Ranta-asemakaavan tausta ja suunnittelun tavoitteet	s.9
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	s.9
3.3	Kaavoituksen kulku ja työohjelma	s.9
4	Ranta-asemakaavan kuvaus	s.10
4.1	Kaavan rakenne	s.10
4.2	Mitoitus	s.10
4.3	Kaavamerkinnot ja määräykset	s.11
4.4	Yhdyskuntatekninen huolto	s.12
5	Kaavan vaikutukset	s.12
5.1	Kaavan toteuttaminen ja aikataulu	s.13
6	Yhteystiedot	s.14

### LIITTEET:

1. Tilastolomake (täytetään ennen kaavan hyväksymistä)
2. Muistio Rågön ranta-asemakaavan korttelin 16 muutoksesta, aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu
3. Karttakuva selostuksen valokuvien kohdista

## 1 Tiivistelmä

### 1.1 Kaava-alue

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren saaristossa Rågön saaren länsirannalla. Alue käsittää Rågön kylässä olevan tilana RN:o 4:81 (710-443-4-81) sekä osan tilasta 4:137 (710-443-4-137). Kaava-alueen koko on noin 2,4 ha.



Suunnittelualue merkitty punaisella viivalla

### 1.2 Kaavan sisältö

Alueen ranta-asetakaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat. Tavoitteena on muuttaa maankäyttöä korttelialueella, joka on varattu yhteisille huoltorakennuksille sekä liiketoimintaa ja erilaisia harrastuksia varten. On osoittautunut, että taloudelliset edellytykset liiketoiminnan harjoittamiselle ja mahdollisuudet noudattaa nykyistä kaavamerkintää ovat alueella vähäiset. Tämän perusteella kaavaa muutetaan seuraavin periaattein:

- Yhteisiä huoltorakennuksia varten varattu alue muutetaan kahdeksi vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikaksi.
- Rakennusoikeus osoitetaan rakennuspaikkakohtaisesti voimassa olevan Rågön ranta-asetakaavan mukaisesti, joka RA-rakennuspaikoilla sallii 120 k-m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunnolle ja yhteensä 40 k-m<sup>2</sup> erilliselle saunalle ja talousrakennukselle. Korttelin kokonaisrakennusoikeus ylittyy 30 k-m<sup>2</sup>:llä suhteessa voimassa olevan ranta-asetakaavaan.
- Kaavamuutosalueen muut alueet säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisesti yhteiskäyttöisinä virkistysalueina ja niiden kaavamerkinnät päivitetään nykykäytännön mukaisiksi. Virkistysalueen läpi osoitetaan kulkuyhteys ranta-asunalle.

### *1.3 Suunnittelun vaiheet*

- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 13.5.2013.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on käsitelty kaavoituslautakunnassa 12.6.2013, §86, ja kaavamuutos on tullut vireille 2013 (kuulutus 1.7.2013). OAS on tämä jälkeen ollut nähtävillä.
- Kaavaehdotus on käsitelty kaavoituslautakunnassa 18.11.2015 §150
- Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 14.12.2015 . 15.1.2016.

*Täydentyä kaavaprosessin aikana*

## **2 Lähtökohdat**

### *2.1 Alueen yleiskuvaus*

Alue sijaitsee Raaseporin itäisessä saaristossa Rågön länsirannalla. Alue rajautuu Rågöntiehen, joka yhdistää Rågön mannermahan. Etäisyys lähimpään palveluiden keskittymään, Karjaalle, on autolla n. 16 km.

Alue on kallioista ja kumpuilevaa. Kasvillisuus muodostuu enimmäkseen sekametsästä. Aluetta käytetään osittain Rågön vapaa-ajan asukkaiden yhteisenä virkistysalueena, jossa sijaitsee mm yhteinen sauna ja tenniskenttä. Osa alueesta on voimassa olevassa kaavassa varattu yhteisille huoltorakennuksille.

### *2.2 Luonto ja maisema*

Alue kuuluu hemiborealiselle kasvillisuusvyöhykkeelle (1b, Lounainen rannikkomaa) ja alueen kasvillisuus muodostuu enimmäkseen mäntyvaltaisesta sekametsästä. Rannalla esiintyy myös avonaisia kallio-osuuksia ja rikkaampaa rantakasvillisuutta. Ranta on matala ja kaislikkoinen. Maaperä on kalliomaata ja alavilla alueilla hiekkamoreenia. Alue ei ole pohjavesialuetta.

Kaava-alueella on tehty luontoselvitys syksyllä 2015 (Silvestris Oy). Selvitysalue on pirstaleinen eikä siellä esiinny riittävästi liito-oravan pesinnälle sopivaa puustoa tai ekologisia käytäviä liito-oravan liikkumiselle. Puustoiset osat soveltuvat lepakoiden saalistusalueiksi. Niityillä näkyy hirvieläinten jättämiä jälkiä.

Selvitysalueelta ei havaittu luonnonsuojelulain § 47:n mukaisia erityissuojeltavia lajeja. Metsälain (§ 10) mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä ei esiinny alueella. Alueella ei myöskään esiinny vesilain tarkoittamia kohteita (vesilaki 2. luku 11§) tai luonnonsuojelulain § 29 mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä. (Silvestris Oy).

### *2.3 Muinaisjäännökset*

Kaava-alueella ei ole tiedossa muinaismuistorekisterissä olevia muinaisjäännöksiä tai kohteita.

## 2.4 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen lähialue on valtaosin rakennettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti. Rantaan ulottuvalla yhteiskäyttöalueella on sauna ja laituri ja vähän kauempana rannasta on tenniskenttä. Korttelialueelle on rakennettu noin 42 k-m<sup>2</sup> kokoinen huoltorakennus. Saunan läheisyyteen on rakennettu osittain katettu grillipaikka. Huoltorakennus ja grillipaikka puretaan kaavamuutoksen ja loma-asuntojen rakentamisen yhteydessä. Alueen ulkopuolella, kaakkoiskulmassa olevan tienristeyksen toisella puolella, sijaitsee alueen jätekontti.



Kuva 2. Nykyinen huoltorakennus.



Kuva 3. Grillipaikka.





*Kuva 4. Yhteissaunarakennus.*



*Kuva 5. Tenniskentän porttia kohti.*

## 2.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Alueella ei ole vesi- ja viemäriverkostoa. Alueen vesi- ja viemärihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti. Asukkaat kompostoivat biojätteet ja muu kierrätettävä materiaali viedään lähimpiin kierrätyspisteisiin. Sekajätteet viedään alueen lähimpään keräilypisteeseen.



Kuva 6. Alueen jäteastia tien toisella puolella.

## 2.6 Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

Raasepori kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan maakuntakaavan 14.12.2004. Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 17.12.2008. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 20.3.2013. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 14.12.2011. Maakuntakaavassa kaava-alueelle ei ole annettu merkintöjä.

Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan valmistelu on käynnissä. Kaavan tavoitteena on tukea kestävästä kilpailukykyä ja hyvinvointia Uudellamaalla. Neljäs vaihekaava tulee olemaan aiempia maakuntakaavoja strategisempi. Käsiteltäviä aihealueita ovat elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viherrakennus ja kulttuuriympäristöt. Luonnos vaihekaavasta on ollut nähtävillä vuoden 2015 alussa.

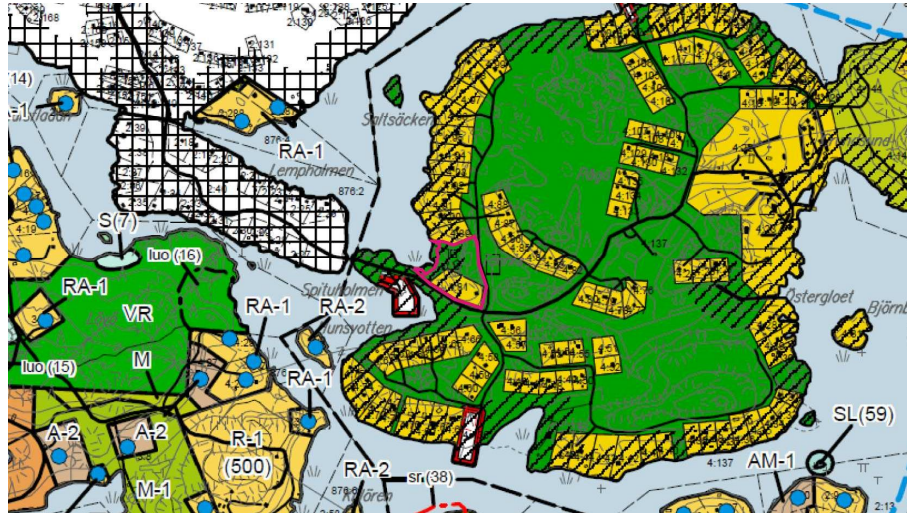


Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014, 1-3. vaihekaava. Suunnittelualue merkitty punaisella viivalla.



## Yleiskaava

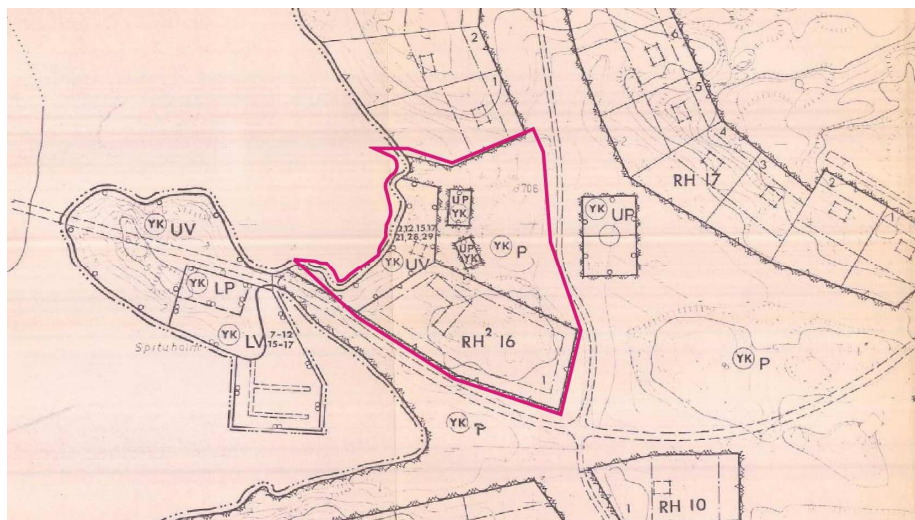
Alueella on voimassa Tammisaaren itäisen saariston osayleiskaava, joka on hyväksytty 3.11.2208 ja saanut lainvoiman 2009. Alue on yleiskaavassa esitetty ranta-asemakaavoitettuna alueena.



Ote ulkosaariston yleiskaavasta, 8.11.2000. Suunnittelualue merkitty punaisella viivalla.

## Asemakaava

Alue on osa laajaa Rågön ranta-asemakaavaa, joka on vahvistettu 18.8.1970. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa ranta on osoitettu yhteiskäyttöalueeksi, jossa on rakennusoikeutta saunalle 30 k-m<sup>2</sup>. Korttelissa, jota kaavamuuos koskee, on rakennusoikeutta kahdelle liike- ja harrastustoimintaa palvelevalle huoltorakennukselle yhteensä 240 k-m<sup>2</sup> sekä talousrakennukselle yhteensä 50 k-m<sup>2</sup>.



Ote Rågön voimassa olevasta ranta-asemakaavasta. Suunnittelualue punaisella viivalla.

## Rakennusjärjestys

Raaseporin rakennusjärjestys on hyväksytty 7.6.2014.



## *Pohjakartta*

Pohjakartta on Suuntakartta Oy:n laatima ja hyväksytty kaupunkigeodeetin toimesta 9.6.2015.

## **3 Suunnittelun vaiheet**

### *3.1 Ranta-asemakaavan tausta ja suunnittelun tavoitteet*

Alueen ranta-asemakaavoitusta ovat hakeneet alueen maanomistajat. Tavoitteena on muuttaa maankäyttöä korttelialueella, joka on varattu yhteisille huoltorakennuksille. On osoittautunut, että taloudelliset edellytykset liiketoiminnan harjoittamiselle ovat alueella vähäiset. Samalla on tavoitteena päivittää nykyisten virkistysalueiden kaavamerkintöjä ja määräyksiä nykykäytännön mukaisiksi.

### *3.2 Osallistuminen ja yhteistyö*

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos vaikuttaa:

- Suunnittelualueen lähiasukkaat
- Suunnittelualueen maanomistajat
- Alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit

Viranomais- ym. tahot joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Kaupungin toimielimet
- Museovirasto
- Maakuntamuseo

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavamuutoksesta mielipiteensä.

### *Viranomaisyhteistyö*

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 13.5.2013. Viranomaisneuvottelussa esitettiin mm, että rakennusoikeuden muuttaminen ilman että nykyinen rakennusoikeus ylittyy voi olla mahdollinen. Lisäksi käsiteltiin kaava-alueen laajuus, virkistysalueiden huomioiminen kaavassa sekä tarve selvittää alueen luotoarvojen luonto-olosuhteita. Maakuntamuseon kommenttien perusteella on uudisrakentamien sopeuduttava maismaan ja luonnonympäristöön.

### *3.3 Kaavoituksen kulku ja työohjelma*

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on käsitelty kaavoituslautakunnassa 12.6.2013, §86, ja kaavamuutos on tullut vireille 2013 (kuulutus 1.7.2013). OAS on tämä jälkeen ollut nähtävillä.

OAS:sta ei ole annettu palautetta.

### *Kaavaehdotus*

Kaavaehdotus on käsitelty kaavoituslautakunnassa 18.11.2015, §150. Ehdotus on ollut nähtävillä 14.12.2015 . 15.1.2016.

### *Kaavan hyväksyminen*

Kaavan ehdotuksesta jätettiin 0 muistutusta ja annettiin 4 lausuntoa. Kaavaehdotus työstetään annetun palauteen mukaan.

Työstetty kaavaehdotus on käsitelty kaavoituslautakunnassa 23.3.2016 ja kaupungin hallituksessa xx.xx.2016. Raaseporin kaupungin valtuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.2016.

## **4 Ranta-asemakaavan kuvaus**

### *4.1 Kaavan rakenne*

Kaavamutoksessa on alue, joka on varattu yhteisille huoltorakennuksille (RH<sup>2</sup>), muutettu kahden vapaa-ajan asumisen rakennuspaikan alueeksi. Rakennusoikeus on osoitettu rakennuspaikkakohtaisesti voimassa olevan Rågön ranta-asemakaavan mukaisesti, joka RA-rakennuspaikoilla sallii 120 k-m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunnolle ja yhteensä 40 k-m<sup>2</sup> erilliselle saunalle ja talousrakennukselle. Alueella jossa rakennusoikeudet sijoitetaan, voimassa olevan kaavan kokonaisrakennusoikeus (240+50) ylittyy muutoksessa 30 k-m<sup>2</sup>:llä.

Uusien rakennuspaikkojen vaikutus rantamaisemaan on huomioitu niin, että lähimpänä rantaa oleva tontti (tontti 1) on kaavassa varustettu alueen osalla, joka on säilytettävä luonnontilaisena tai istutettava. Rakennuspaikkojen rakennusalat on sijoitettu niin, että ne eivät ulotu Rågötien tuntumaan. Rakennuspaikkojen ja rakennusten etäisyydet rantaviivaan, sekä länteen että etelässä, Rågötien toisella puolella, ovat riittävän suuret.

Alueen virkistysalueet säilyvät voimassa olevan kaavan mukaisesti yhteiskäyttöisinä virkistysalueina ja niiden kaavamerkinnot on päivitetty nykykäytännön mukaisiksi. Virkistysalueen läpi on osoitettu kulkuyhteys rantasaunalle. Rannan olemassa oleva sauna on osoitettu ohjeellisella rakennusalalla ja rakennusoikeudella voimassa olevan kaavan mukaisesti. Urheilu- ja virkistyspalvelujen alueella on nykyisen tenniskentän viereen osoitettu ohjeellinen rakennusala, johon saa sijoittaa 40 k-m<sup>2</sup> kokoisen huoltorakennuksen.

### *4.2 Mitoitus*

Kaavamuuotos noudattaa alueella voimassa olevan kaavan mitoitusperiaatteita. Alueella muodostuu kaksi uutta rakennuspaikkaa vapaa-ajan asumiselle ja niiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 320 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikat muodostuvat alueella, jossa nykyinen kaavamerkintä on sallinut kahden rakennuksen rakentamisen liiketoimintaa ja erilaisia harrastuksia varten kokonaisalalla 240 k-m<sup>2</sup> sekä yhden 50 k-m<sup>2</sup>:n huoltorakennuksen.

### *4.3 Kaavamerkinnät ja määräykset*

Kaavassa osoitetaan yksi 0,85 ha:n RA-alue, yksi 0,75 ha:n VU-alue ja yksi 0,5 ha:n VL-alue. Kaava-alueen kokonaisala on n. 2,1 ha. Virkistysalueen rantaviiva on n. 150 m. Kaavassa alin rakentamiskorkeus on määritelty olemaan +2,9m (N2000).

Kaava-alueen aluevarauksia koskevat seuraavat kaavamääräykset:

#### Loma-asuntojen korttelialue - RA

Korttelialueelle saa tonttia kohden rakentaa yhden yksikerroksisen loma-asunnon, jonka kerrosala on enintään 120 k-m<sup>2</sup> sekä yhden talousrakennuksen, jonka kerrosala on enintään 40 k-m<sup>2</sup>. Sauna voidaan rakentaa talousrakennuksen yhteyteen tai erillisenä siten, että niiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 40 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennus ja sauna voidaan sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin niin, että etäisyys Rågöntien keskipisteeseen on vähintään 20 metriä.

#### Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue - VU

Yhteiskäyttöön ja virkistykseen varattu palloilu-, tennis- ja muu virkistys/urheilukäyttöön sopiva alue. Alueelle saa sijoittaa 40 k-m<sup>2</sup> suuruisen huoltorakennuksen.

#### Lähivirkistysalue - VL

Yhteiskäyttöön ja lähivirkistykseen varattu alue. Alueelle saa sijoittaa kylpylaiturin ja 30 k-m<sup>2</sup> suuruisen saunan. Saunan sijoituksessa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Lisäksi alueelle saa rakentaa kävelypolkuja ja tonteille johtavia teitä sekä sijoittaa leikkiä, urheilua ja virkistystä palvelevia rakennelmia ja laitteita.

#### Istutettava/luonnontilassa säilytettävä alueen osa

Puustoa hoidettaessa tulee alueelle jättää riittävästi korvaavaa kasvavaa puustoa ja aluskasvillisuutta luonnonmukaisuuden ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi.

#### Yleiset määräykset

Uudisrakentamisen on sopeuduttava luonnonympäristöön ja saarella olevaan vanhaan rakennuskantaan. Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että ne eivät muuta luonnonmaisemaa olennaisesti.

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Väriyksen tulee olla hillitty ja maisemaan soveltuva. Kattojen on oltava tummia.

Puhtaan veden hankinta ja jätevesien käsittely sekä kotitalousjätteen käsittely toteutetaan kaupungin ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Vesikäymälän rakentaminen on sallittu ainoastaan, mikäli se on liitettävissä viemäriverkostoon.



Yhteiskäyttöalueen VL/ylk saunarakennuksen käyttöön oikeutettuja ovat 15.4.1970 päivätyn Rågön ranta-asetakaavan ja 23.3.1988 vahvistetun Rågön ranta-asetakaavan muutoksen korttelit 2, 12, 15, 17, 21, 28 ja 29.

Asuinrakentamisessa alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään +2,9 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

#### *4.4 Yhdyskuntatekninen huolto*

Puhtaan veden hankinta ja jätevesien käsittely sekä kotitalousjätteen käsittely toteutetaan kaupungin ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Vesikäymälän rakentaminen on sallittu ainoastaan, mikäli se on liitettävissä viemäriverkostoon.

## **5 Kaavan vaikutukset**

### *Vaikutukset yleisesti*

Käytännössä on osoittautunut, että huolto- ja liikerakennusten tarve on alueella vähäinen ja liiketoiminnan taloudelliset edellytykset pienet. Alueella osoitetaan kaksi uutta vapaa-ajan asuntoa ja niiden vaikutus ympäristössä on pieni suhteessa kokonaisuuteen. Uudet rakennuspaikat osoitetaan alueella, joka on ollut osoitettu yhteisille huoltorakennuksille ja jossa on ollut rakennusoikeutta voimassa olevassa kaavassa. Alueen nykyinen kokonaisrakennusoikeus ei merkittävästi ylitetä kaavamuutoksen yhteydessä. Uusien rakennuspaikkojen vaikutus rantamaisemaan on huomioitu. Nykyiset virkistysalueet säilyvät ja ranta-alueen rakennusoikeus on jo toteutunut. Alueella ei ole todettu erityisiä kulttuurihistoriallisia arvoja tai muinaismuistoja.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia yleiskaavan, maakuntakaavan tai valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteisiin (VAT) nähden.

### *Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön*

Rågön ranta-asetakaavan muutoksella on vähäiset vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön suhteessa voimassa olevaan kaavaan. Nykyinen grillipaikka säilyy. Alueen asukasrakenne ei olennaisesti muutu kaavamuutoksen myötä.

### *Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.*

Ranta-asetakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon. Alueen virkistyskäyttö säilyy. Uudet vapaa-ajan rakennuspaikat eivät tuo sellaisia toimenpiteitä, jotka olisivat ympäristölle haitallisia. Alueella ei saa asentaa vesikäymälöitä.

### *Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.*

Kaava-alueella on tehty luontoselvitys lokakuussa 2015 (Silvestris Oy). Luontoselvityksen mukaan selvitysalueella ei esiinny luonnonsuojelulain § 47:n mukaisia

erityissuojeltavia lajeja, ei metsälain (§ 10) mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä eikä myöskään vesilain tarkoittamia kohteita (vesilaki 2. luku 11§) tai luonnonsuojelulain § 29 mukaisia suojeltuja luontotyyppejä. (Silvestris Oy).

Selvityksessä todetaan, että alue on pirstaleinen eikä siellä esiinny riittävästi liito-oravan pesinnälle sopivaa puustoa tai ekologisia käytäviä liito-oravan liikkumiselle. Puustoiset osat soveltuvat lepakoiden saalistusalueiksi.

Kaavamuuos koskee ensisijaisesti selvityksen kuviot 5 ja 6, joihin uudisrakentaminen sijoitetaan. Nämä on luokiteltu alhaisempaan arvokategoriaan eivätkä sisällä erityisiä luontoarvoja. Alue lähimpänä rantaa tontilla 1 on kaavassa merkitty alueen osaksi, joka on säilytettävä luonnontilaisena tai istutettava. Tällä tavalla vähennetään rakennuspaikan vaikutus ranta-alueen luonto-olosuhteisiin.

### *Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen*

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen eikä liikenteeseen. Kaava-alue on kytketty olemassa olevaa tiehen. Kaavan muutokset ovat kuitenkin niin pienet, että liikenteen määrä ei merkittävästi kasva.

### *Vaikutukset sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin*

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia alueen sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin. Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta. Kaavan toteuttaminen ei tuo uusia taloudellisia velvoitteita Raaseporin kaupungille.

### *Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön*

Rågön ranta-asemakaavan muutoksella on vähäisiä vaikutuksia maisemaan. Kaavan uudet rakennuspaikat sijoitetaan alueella, jossa vanhassa kaavassa sallitaan rakentamista. Sallittu kokonaisrakennusoikeus ei merkittävästi muutu. Alue lähimpänä rantaa tontilla 1 on kaavassa merkitty alueen osaksi, joka on säilytettävä luonnontilaisena tai istutettava. Tällä tavalla vähennetään rakennuspaikan vaikutus rantamaisemaan.

Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että uudisrakentamisen on sopeuduttava luonnonympäristöön ja saarella olevaan vanhaan rakennuskantaan. Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että ne eivät muuta luonnonmaisemaa olennaisesti. Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Väriyksen tulee olla hillitty ja maisemaan soveltuva. Kattojen on oltava tummia.

### *5.1 Kaavan toteuttaminen ja aikataulu*

Kaavan toteutumiselle ei ole asetettu ajankohtaa. Toteuttaminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja hankkeille on myönnetty rakennusluvut. Rakennuspaikoille on valmis tieyhteys.

## **6 Yhteystiedot**

Kaavan valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

Kaavan laatija: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA  
Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Oy  
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki  
puh. (09) 611660 tai 050-5890937  
[fl@arkitekturum.fi](mailto:fl@arkitekturum.fi)

Raaseporin kaupunki: Kaavoitusarkkitehti Aija Aunio  
Elina Kurjenkatu 11, 2.krs, 10300 Karjaa  
puh. 019-2893846  
[aija.aunio@raasepori.fi](mailto:aija.aunio@raasepori.fi)



MUISTIO  
Osallistujat

UUDELY/664/07.01/2011

Niclas Skog, Raaseporin kaupunki

23.5.2013

Dominicus Björkstam, db-arkkitehdit oy

Tuomas Autere, Uudenmaan ELY-keskus

Mona Sundman, Uudenmaan

Kutsu viranomaisneuvotteluun 13.5.2013

## Muistio Rågön ranta-asemakaavan korttelin 16 muutoksesta, aloitusvaihe

1. Puheenjohtaja Tuomas Autere avasi kokouksen, läsnäolijat esittäytyivät.
2. Bonviken, käsitelty omassa muistiossa.
3. Calliola

Tavoitteena on muuttaa korttelin 16 käyttötarkoitusta yhdeksi tai kahdeksi lomarakennuspaikaksi.

Rannassa on sauna, jota käyttää n. 6-7 perhettä. Korttelin 16 rakennusoikeuden järjestely olemassa olevaa rakennusoikeutta ylittämättä näyttää mahdolliselta. Kaava-alueen rajausta kannattaa laajentaa, jolloin pääsy yhteiskäytössä olevalle rannalle voidaan osoittaa. Yhteisten alueiden mukaan ottaminen varmistaa sisämaan rakennuspaikkojen mahdollisuuden vapaaseen rantaan. Kaavoittaja käy Gustav Munsterhjelmin kanssa kaavamuuotosalueella erikseen.

Maakuntamuseo on lähettänyt etukäteen kommenttinsa. Uudisrakennukset tulee sopeuttaa maisemaan ja miljööseen. Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma päivitetään.

4. Muut asiat
5. Kokouksen päättäminen klo 15.25.

Muistion vakuudeksi

Tuomas Autere

Kutsunumero 0295 021 000  
www.ely-keskus.fi/uusimaa

Asemapäällikönkatu 14  
00520 Helsinki

PL 36  
00521 Helsinki

# LIITE 3



Calliola, Rågön ranta-asemakaavan muutos  
Ilmakuva 1:4000  
18.11.2015



0 10 20 30 40 50 100 m