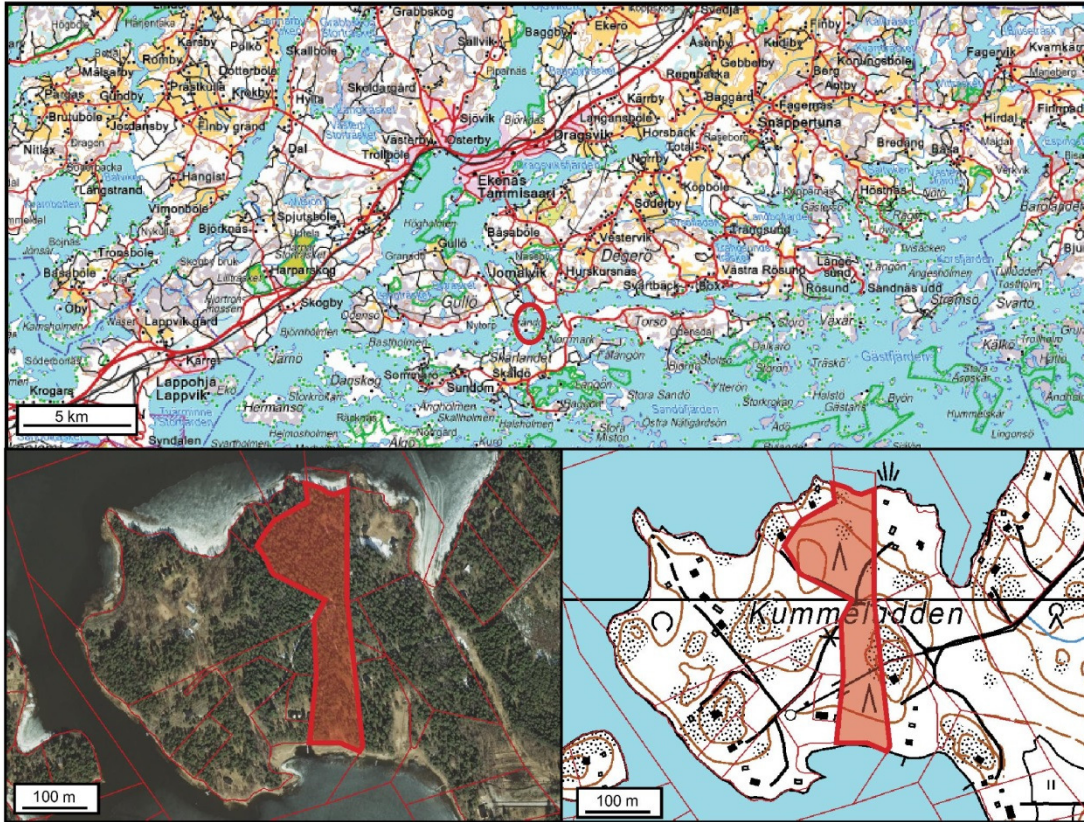


RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOKSEN SELOSTUS

joka koskee 15.10.2014 päivättyä ja 30.01.2015 tarkistettua kaavakarttaa



KUMMELUDDENIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Ranta-asemakaavan ehdotus koskee osaa Raaseporin kaupungin Tammisaaren kaupunginosassa sijaitsevaa tilaa Aspberg 710-421-1-135.

Ranta-asemakaavalla muodostuu kortteli 10 sekä maa- ja metsätalousaluetta.

Kaavan laatija: Seppo Lamppu tmi, DI Seppo Lamppu
Kurtinniitynkuja 11, 02780 Espoo. seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Vireilletulo: Kaavoituslautakunta 11.6.2014, § 93.

Kuulutus: 26.6.2014

Käsittely: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)
Kaavoituslautakunta 11.6.2014, § 93
Kaupunginhallitus 18.8.2014, § 88
Kaupunginvaltuusto 22.9.2014, § 277

Ranta-asemakaavaehdotus

Kaavoituslautakunta 12.11.2014, § 148,
Nähtävillä 01.12.-19.12.2014 ja 07.01.-19.01.2015

Ranta-asemakaavan hyväksyminen

Kaavoituslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

Hankenumero: 7723
Piirustusnumero: 5-15 kaavakartta, 6-15 havainnekuva

SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

1	TIIVISTELMÄ	3
1.1	Ranta-asemakaava.....	3
1.2	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
1.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen	3
2	LÄHTÖKOHDAT.....	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
2.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
2.1.2	Luonnonympäristö	4
2.1.3	Rakennettu ympäristö	5
2.1.4	Ympäristöhäiriöt.....	6
2.2	Suunnittelutilanne	6
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	6
2.2.2	Uudenmaan maakuntakaava	6
2.2.3	Yleiskaava	6
2.2.4	Asemakaavat	6
2.2.5	Pohjakartta ja maastotieto.....	6
2.2.6	Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset.....	7
3	KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	7
3.1	Kaavasuunnittelun tarve	7
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	7
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
3.3.1	Osalliset.....	7
3.3.2	Vireilletulo	8
3.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	8
3.4	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	8
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	8
4.1	Kaavan rakenne ja kuvaus.....	8
4.2	Mitoitus- ja määrätarkastelut.....	8
4.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	8
4.4	Aluevaraukset.....	9
4.5	Kaavan vaikutukset.....	9
4.6	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	10
4.7	Kaavaehdotuksen nähtävilläolo ja tarkistukset	10
5	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	10
5.1	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat	10
5.2	Toteutus ja ajoitus.....	10

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

- Liite 1A-1D: Suunnittelualan sijainti
- Liite 2A: Ote Uudenmaan maakuntakaavasta
- Liite 2B: Ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta
- Liite 3: Ote Tammisaaren Itäisen saariston rantayleiskaavasta
- Liite 4: Ote Kummeluddenin ranta-asemakaavasta
- Liite 5: Ote luontoselvityksestä
- Liite 6: Ranta-asemakaavan pienennös ja kaavamääräykset
- Liite 7: Havainnekuva
- Liite 8: Kaavan seurantalomake / tilastot
- Liite 9: Kaavanlaatijan vastineet

MUUT KAAVA-ASIAKIRJOJEN OHEISAINEISTOT

Luontoselvitys: Raasepori. Skärlandet, Kummeludden, Luontoselvitys 2013, Silvestris luontoselvitys Oy, Jorma Pennanen, 4.7.2013.

1 TIIVISTELMÄ

1.1 Ranta-asemakaava

Kummeluddenin suunnittelualue sijaitsee Raaseporin Tammisaaren kaupunginosan eteläosassa, Skärlandet nimisen saaren koillisosassa. Kummeluddenin ranta-asemakaava-alueelta on Tammisaaren kaupunkikeskustaan matkaa runsas 9 km. Skärlandetin saareen ei ole kiinteää tieyhteyttä. Lossilla kuljettava matka on vajaa 0,5 km. Kaava-alueen sijainti on esitetty liitteillä 1A-1D.

Suunnittelu koskee osaa tilasta Aspberg 710-421-1-135. Suunnittelualueeseen sisältyy Aspbergin tilasta noin 3 ha.

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa tilan eteläosassa on yksi loma-asuntorakennuspaikka. Rakennuspaikka on luonnontilassa ja se on rakentamoton. Rakennuspaikka sijoittuu alavalle kosteahkolle laakso-osuudelle, jolle rakennuksen perustaminen olisi vaikeaa. Rakennuspaikan yli kulkee sähkölinja. Tavoitteena on poistaa tämä rakennuspaikka ja siirtää rakennusoikeus tilan pohjoisempaan osaan.

1.2 Kaavaprosessin vaiheet

Kummeluddenin ranta-asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty teknisessä lautakunnassa 11.6.2014, § 93 ja annettu tiedoksi kaupunginhallitukselle 18.8.2014, § 88 ja kaupunginvaltuustolle 22.9.2014, § 277.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu pidettiin 15.5.2014 ja kaava on kuulutettu vireille 26.6.2014. Kaavoituslautakunta asetti kaavaehdotuksen (33-14) nähtäville 12.11.2014, § 148, ja se pidettiin julkisesti nähtävillä 01.12.-19.12.2014 ja 07.01.-19.01.2015. Tavoitteena on että kaava hyväksytään vuoden 2015 alus-talvella. Kaavan laatijana on Seppo Lamppu tmi.

1.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa. Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta.

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Kummeluddenin suunnittelualue sijaitsee Raaseporin Tammisaaren kaupunginosan eteläosassa, Skärlandet nimisen saaren koillisosassa. Kummeluddenin ranta-asemakaava-alueelta on Tammisaaren kaupunkikeskustaan matkaa runsas 9 km. Skärlandetin saareen ei ole kiinteää tieyhteyttä. Lossilla kuljettava matka on vajaa 0,5 km.

Kaavamuutos koskee osaa tilasta Aspberg RN:0 710-421-1-135. Tilan Aspberg kokonaispinta-ala on KTJ:n 31.7.2013 päivitystiedon mukaan yhteensä 4,240 ha. Tilan maapinta-ala on 4,032 ha ja tilan pohjoisrantaan sijoittuvan vesipalstan pinta-ala on 0,2081 ha. Suunnittelualueeseen sisältyy Aspbergin tilasta noin 3 ha. Tila on yksityisomistuksessa. Alueen sijainti on tarkemmin esitetty liitteillä 1A-1D.

Varsinaisella kaava-alueella ei ole pysyvää asutusta, työpaikkoja tai palveluita.

2.1.2 Luonnonympäristö

Kasvillisuus ja eläimistö

Kummeluddenin ranta-asemakaava-alueelle laadittiin luontoselvitys kesällä 2013 (Raasepori. Skärlandet, Kummeludden, Luontoselvitys 2013, Silvestris luontoselvitys Oy, Jorma Pennanen, 4.7.2013). Selvitysalueen laajuus on noin 1,8 hehtaaria. Luontoselvitysraportti on kaava-asiakirjojen liitteenä.

Luontotyypit ja putkilokasvilajisto:

Osa-alueella 1 esiintyy keskiikäistä sekapuustoista lehtomaista kangasta, mikä on silmälläpidettävä luontotyyppi (Raunio ym. 2008). Alueella tavattiin 68 putkilokasvilajia. Nämä lajit eivät vaadi luonnon-suojelullisia erityistoimia.

Lajit

Suunnittelualueella ei esiinny arvokkaita tai suojeltavia lajeja.

Linnut

Uhanalaiset lintulajit

Selvitysalueelta ei havaittu uhanalaisia lintulajeja.

Selvitysalueella ei havaittu EU:n lintudirektiivin (79/409/ETY) liitteen 1 lajeja.

Muu eläimistö

Kaava-alueella ei esiinny uhanalaisia tai suojeltavia eläinlajeja.

Maastonmuodot, maaperä ja rakennettavuus

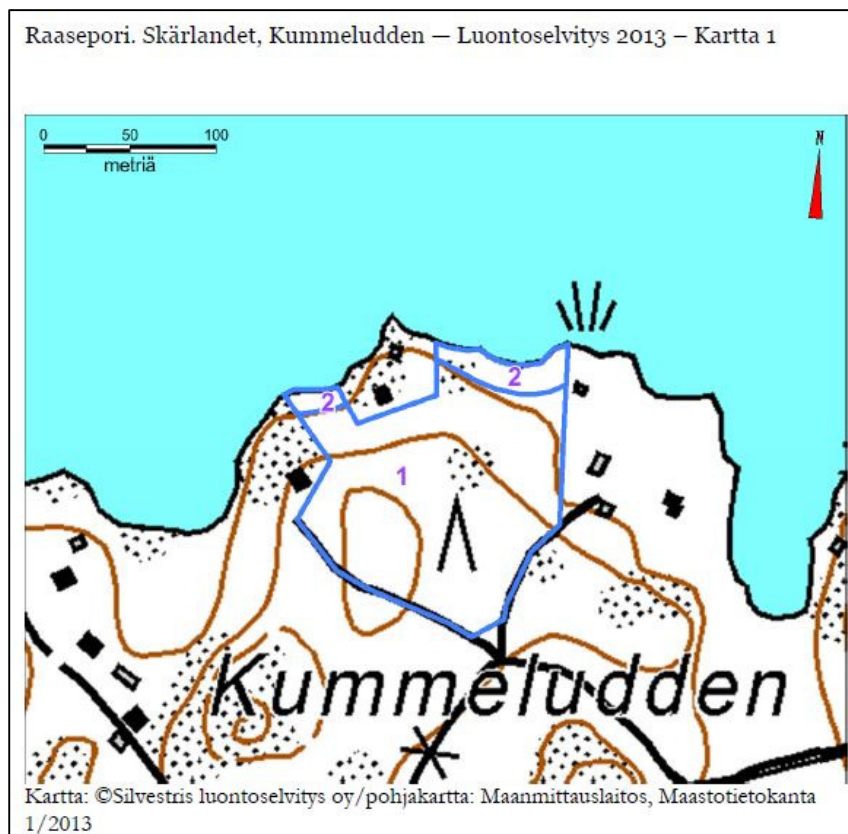
Suunnittelualueen maaperä on matalasti kumpuilevaa metsäistä kalliomaata. Suunnittelualueen keskellä kalliit ovat kasvipeitteisiä, rannassa avokallioita. Kallioperä koostuu kvartsista ja granodioriitistä (GTK 2010, 18.6.2013). Kaava-alue on rakentamaton. Kaava-alueen maaperä soveltuu hyvin rakentamiselle. Kaava-alueen naapurikiinteistöillä sijaitsee useita loma-asuinrakennuksia.

Vesistöt ja vesitalous

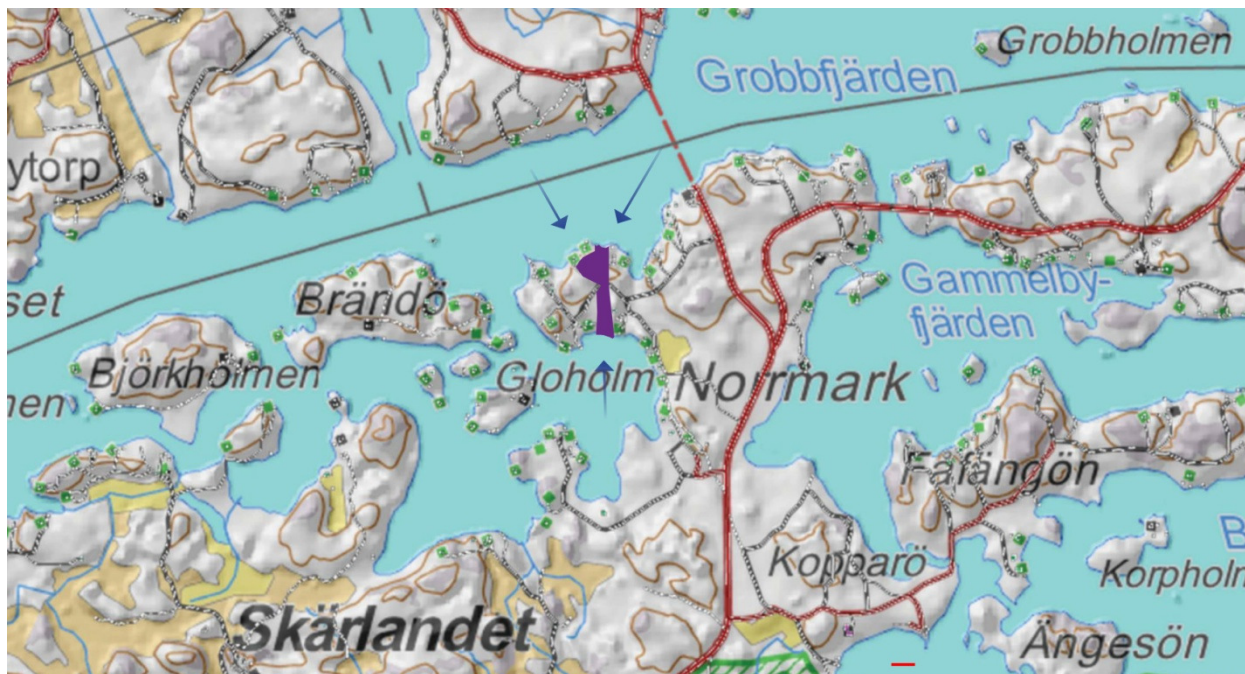
Kaava-alue sijaitsee Skärlandet -nimisessä saarella. Alue rajoittuu pohjois- ja eteläreunaltaan mereen; pohjoisessa Grobbfjärdenin salmeen ja etelässä Gloholmin lahteen. Tilan Aspberg 710-421-1-135 pohjoisrantaan sijoittuu vesipalsta, minkä pinta-ala on 0,2081 ha. Puhtaan käyttöveden hankinta toteutetaan porakaivolla. Porakaivoveden laatu on saatujen tietojen mukaan kohteessa hyvä. Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

Maisemakuva

Kaava-alue on yleisilmeeltään hyvin tyypillistä Raaseporilaista rannikko- ja saaristomaisemaa. Kaava-alue rajautuu pohjois- sekä eteläosiltaan mereen. Suunniteltu rakennuspaikka sopii luonto- sekä maisemaolosuhteiltaan hyvin kaava-alueen metsäiseen pohjoisosaan, eikä aiheuta merkittävää muutosta maisematilaan. Uusi rakennuspaikka tulisi sijoitamaan yhtä kaukana rantaviivasta, kuin mitä se tilan etelä-



osassakin on ollut. Maisematila rajautuu rannan lähialueelle sekä tilan pohjois- että eteläosassa. Pidempiä kaukonäkymiä ei muodostu.



Kuva: Tilan Aspberg 710-421-1-135 pohjois- ja eteläosassa maisematila rajautuu aivan lähialueelle.

2.1.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Suunnittelualueelta on Tammisaaren kaupunkikeskustaan matkaa runsas 9 km. Skärlandetin saareen ei ole kiinteää tieyhteyttä. Lossilla kuljettava matka on vajaa 0,5 km.

Kummeluddenin alue on rakentunut loma-asuntoalueeksi 1970-luvulta lähtien vaihteittain. Ranta-asemakaava sisältää 18 rakennuspaikkaa, joista 2-3 on toteuttamatta. Lähimpänä Baggöntietä sijaitsee lisäksi kuuden (6) rakennuspaikan ryhmä, joka ei kuulu ranta-asemakaavaan.

Ranta-asemakaavan muutoksen alue on rakentamaton. Alueelle on osoitettu yksi loma-asunnon rakennuspaikka, joka kaavamuutoksella halutaan siirtää paremmin rakentamiseen soveltuvalla maaperällä alueen pohjoisosaan. Uusi rakennuspaikka liittyy jo rakennettuun ajotiehen.

Väestö ja asuminen alueella, palvelut

Kaava-alueella ja kaavan lähialueilla ei ole pysyvää asutusta. Skärlandetin saarella on ympärivuotista asutusta. Lähimmät kaupalliset palvelut löytyvät Tammisaaren keskustasta.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Maakuntamuseo katsoo aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluun toimittamassaan kannanotossa, että rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmasta ei ole estettä sille, että voimassa olevan kaavan mukainen loma-asunnon rakennuspaikka siirretään uuteen paikkaan esitetyn suunnitelman mukaisesti. Uudisrakentaminen tulee sopeuttaa miljööseen ja maisemaan eikä uusi rakentaminen saa näkyä häiritsevästi kaukomaisemassa.

Museovirasto on aloitusvaiheen viranomaisneuvotteluun toimittamassaan kannanotossa ilmoittanut, ettei alueelta tunneta muinaismuistolain tarkoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä, eikä rakennuspaikan siirto edellytä arkeologisia taustaselvityksiä.

Tekninen huolto

Kaavamuutosalueen lähistölle on rakennettu vesi- ja viemäriverkosto Skåldön vesiosuuskunnan toimesta. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa todettiin, että mikäli rakennuspaikkaa ei liitetä verkostoon, tulee kaavassa määrätä vesivessakielto.

Puhtaan käyttöveden hankinta toteutetaan porakaivolla. Porakaivoveden laatu on kohteessa hyvä. Osin kallioisen maaston takia liittyminen vesiosuuskunnan verkostoon näyttää taloudellisesti hankalalta toteuttaa. Kaavaprosessin aikana selvitetään WC ratkaisun toteutustapa ja annetaan rakentamista ohjaavat tarvittavat määräykset. Alueella on sähköverkosto.

2.1.4 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole varsinaisia ympäristöhäiriökohteita.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on suunniteltava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

2.2.2 Uudenmaan maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Maakuntakaavassa saaren osalle ei ole esitetty merkintöjä. Saarta ympäröivä vesialue kuuluu Natura-alueisiin ja saaren pohjoispuolitse kulkee veneväylä. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavassa (vahvistettu 30.10.2014) suunnittelualueelle tai lähialueille ei ole esitetty merkintöjä. Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä on esitetty liitteellä 2A ja ote Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavasta on esitetty liitteellä 2B.

2.2.3 Yleiskaava

Kummeluddenin ranta-asemakaava sisältyy Tammissaaren Itäisen saariston rantayleiskaavaan. Rantayleiskaavassa Kummeluddenin alue on osoitettu ranta-asemakaavan mukaisena. Ote rantayleiskaavasta on esitetty liitteellä 3.

2.2.4 Asemakaavat

Alueella on voimassa Kummeluddenin ranta-asemakaavaa, jonka Uudenmaan lääninhallitus on vahvistanut 27.08.1979. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa tilan Aspberg eteläosaan on osoitettu rakennuspaikka merkinnällä RH. Rakennuspaikan pinta-ala on noin 0,337 ha. Muu osa kaavamuutosalueesta on merkinnällä MM. Lisäksi kaavamuutosalueella on tiealueita. Rakennusoikeus on määritelty seuraavasti: Loma-asunto enintään 120 ka-m² ja sauna enintään 30 ka-m². Loma-asunnon etäisyys rantaviivasta vähintään 40 m ja saunan vähintään 20 m. Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta on esitetty liitteellä 4.

2.2.5 Pohjakartta ja maastotieto

Suunnittelussa hyödynnetään voimassa olevan ranta-asemakaavan pohjakartta-aineistoa. Suunnittelun tausta-aineistoina käytetään myös uusinta ortoilmakuvaa ja laserkeilausaineistosta tuotettua tarkkaa maastomallia ja korkeuskäyrätietoa. Kiinteistörajat ja tiet mitataan tarpeellisessa laajuudessa maastossa.

Rakennuksia kaava-alueella ei ole. Pohjakartta ja kaikki suunnitteluaineisto tuotetaan digitaalisena KKJ-2 tasokoordinaatistossa ja N60 korkeusjärjestelmässä mittakaavassa 1:2000.

2.2.6 Muut kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- Valtionhallinnon Hertta/Oiva ympäristötietojärjestelmän tiedot
- Maakuntakaavoituksen ympäristötiedot ja muut taustatiedot
- Luontoselvitys: Raasepori. Skärlandet, Kummeludden, Luontoselvitys 2013, Silvestris luontoselvitys oy, Jorma Pennanen, 4.7.2013.

3 KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Kavasuunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa tilan eteläosassa on yksi loma-asuntorakennuspaikka. Rakennuspaikka on luonnontilassa ja se on rakentamoton. Rakennuspaikalle ei ole enää tieyhteyttä. Kaavan mukainen rakennuspaikka sijoittuu alavalle kosteahkolle laakso-osuudelle, jolle rakennuksen perustaminen olisi vaikeaa. Kaavassa esitetyn rakennuspaikan yli kulkee sähkölinja. Tavoitteena on poistaa tämä rakennuspaikka ja siirtää rakennusoikeus saman tilan pohjoisempaan osaan.

Rakennuspaikan siirto edellyttää ranta-asemakaavan muutoksen laatimista.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kummeluddenin ranta-asemakaavan muutoksen laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kaavoituslautakunnassa 11.6.2014, § 93. Kaava on kuulutettu vireille 26.6.2014. Ks. kohta 1.2.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja -haltijat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin elinoloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Maanomistajat ja asukkaat:

- maanomistajat ja naapurit
- alueen nykyiset toimijat
- kaupungin ja kylän asukkaat
- Kummeluddenin rantakunta (aluetta hoitavalta tieyhteisö)

Viranomaiset:

- Kaupungin toimielimet
- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Museovirasto ja maakuntamuseo

Ranta-asemakaavahankkeen edellyttämä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on 15.5.2014. Tarvittavista muista viranomaisneuvotteluista sovitaan erikseen. Viranomaisia tiedotetaan kirjeitse kaavaprosessin etenemisestä. Jos osallisten listaan haluaa täydennyksiä ja kaavahankkeen osallisten postituslistalle, siitä voi tehdä ilmoituksen asemakaavoitukseen.

3.3.2 Vireilletulo

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kaavoituslautakunnassa 11.6.2014, § 93. Kaava on kuulutettu vireille 26.6.2014.

3.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 66 §:n mukainen kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksessa 9.5.2014.

3.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutos koskee osaa tilan Aspberg alueista. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa tilan eteläosassa on yksi loma-asuntorakennuspaikka. Rakennuspaikka on luonnontilassa ja se on rakentamoton. Rakennuspaikalle ei ole enää tieyhteyttä. Kaavan mukainen rakennuspaikka sijoittuu alavalle kosteahkolle laakso-osuudelle, jolle rakennuksen perustaminen olisi vaikeaa. Kaavassa esitetyn rakennuspaikan yli kulkee sähkölinja. Tavoitteena on poistaa tämä rakennuspaikka ja siirtää rakennusoikeus saman tilan pohjoisempaan osaan.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja kuvaus

Tavoitteiden mukaisesti tilan Aspberg RN:0 710-421-1-135 eteläosassa aiemmin laaditussa ranta-asemakaavassa ollut yksi loma-asuntorakennuspaikka on siirretty tilan pohjoisempaan osaan. Rakennuspaikan ja rakennusten etäisyys rantaviivasta on vähintään yhtä pitkä kuin tilan etelä-osassakin on ollut. Uusi rakennuspaikka sijoittuu metsää kasvavalle alueelle, joka soveltuu myös luontoselvityksen mukaan hyvin lomarakennuksen rakennuspaikaksi. Uusi rakennuspaikka liittyy jo rakennettuun ajotiehen.

Loma-asunnon rakennuspaikka on merkitty kaavaan RA korttelialueena ja muu osa kaavasta on MY aluetta. Ajoyhteydet on esitetty kaavatiealueina ja ajoyhteyksmerkinnöillä.

4.2 Mitoitus- ja määrätarkastelut

Rakennusoikeus säilyy samana kuin voimassa olevassa kaavassakin (loma-asunto 120 ka-m² ja sauna 30 ka-m²). RA korttelin ja rannan välissä on MY aluetta. Rakennuspaikan ja rakennusten etäisyys rantaviivasta on vähintään yhtä pitkä kuin tilan etelä-osassakin on ollut. Kaava-alueeseen sisältyy rantaviivaa alueen etelä- ja pohjoisrannassa yhteensä 145 m.

4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelussa on otettu huomioon ympäristön suunnittelulle asettamat lähtökohdat sekä luontoselvityksen mukaiset mahdolliset erityiskohteet. Selvitysalueelta ei löytynyt suojeltavia tai muutoin erityiset huomioon otettavia kohteita (lakikohteita). Rakentaminen sijoittuu luonto-olosuhteiden osalta ja myös maisemallisesti hyvin metsän keskelle eikä häiritseviä näkymiä vesistöön muodostu (maisema, ks. kohta 2.1.2 maisemakuva).

Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamisen sovittamisesta ympäristöolosuhteisiin ja maisemaan.

4.4 Aluevaraukset

Kaavan on osoitettu RA aluetta 0,3958 ha ja MY alueita 2,6093 ha ja kaavatiealuetta 0,1195 ha. Rakennusoikeutta RA alueelle on osoitettu yhteensä 150 kerrosalaneliometriä (loma-asunto 120 ka-m² ja sauna 30 ka-m²). Kaavamuutosalueen kokonaispinta-ala on 3,1246 ha. Rantaviivan pituus on yhteensä 145 m.

4.5 Kaavan vaikutukset

Virkistyskäyttö

Ranta-asemakaavan muutos ei vaikuta alueen virkistyskäyttöön. Pääosa kaava-alueesta on maa- ja metsätalousaluetta (MY) jota voidaan jokamiehen oikeuden puitteissa käyttää ulkoiluun.

Luonto-olosuhteet

Ranta-asemakaavan muutos ei vaikuta heikentävästi luonto-olosuhteisiin. Alueella on asiantuntijoiden toimesta tehty kattavat luonto- ja ympäristöselvitykset ranta-asemakaavan laatimista varten. Selvitysten johtopäätökset ja suositukset on kaavasuunnittelussa otettu hyvin huomioon.

Maisemalliset vaikutukset

Kummeluddenin ranta-asemakaavan muutoksen vaikutukset maisemaan ovat hyvin vähäiset. Kaavamuutos sisältää käytännössä jo alueelle osoitetun loma-asuinrakennuspaikan siirron alueen eteläosasta pohjoiseen. Uusi rakennuspaikka tulee sijaitsemaan yhtä etäällä rannasta kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa sijaitseva rakennuspaikka on. Alueen pohjoisempi osa on metsäinen, minkä johdosta rakentaminen tulee erottumaan vähemmän maisemassa kuin mitä se alueen eteläosassa tulisi erottumaan. Maisematila rajautuu myös hyvin lähialueelle joten häiritseviä näkymiä myöskään kaukomaisemaan ei muodostu (maisema, ks. kohta 2.1.2 maisemakuva).

Kulttuurihistoria sekä muinaismuistot

Alueella ei ole todettu olevan kulttuurishistoriallisia erityisarvoja eikä muinaisjäännöksiä.

Vesihuolto

Puhtaan käyttöveden hankinta toteutetaan porakaivolla. Porakaivoveden laatu on kohteessa hyvä. Osin kallioiden maaston takia liittyminen vesiosuuskunnan verkostoon näyttää taloudellisesti hankalalta toteuttaa. Kaavassa on annettu määräys, jonka mukaan vesivessaa ei saa rakentaa, jos ei liitytä alueelliseen vesiosuuskunnan verkostoon.

Liikenne

Kaavamuutoksessa osoitettu rakennuspaikka liittyy jo olemassa olevaan ajotiehen.

Yhdyskuntarakenne ja palvelut

Kaava ei lisää alueen loma-asuntorakennuspaikkojen määrää eikä vaikuta lähialueen palveluihin.

Talous

Maanomistaja vastaa kaavan toteutuksesta. Kaavan toteuttaminen ei tuo Raaseporin kaupungille uusia taloudellisia velvoitteita.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavamuutoksen myötä alueen asukasrakenne ei muutu.

Melu ja muut ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriökohteita.

Natura

Suunnittelualueen rannat rajautuvat Natura-2000 –alueeseen. Natura-aluevaraus koskee vain vesialueita. Ranta-asemakaavan muutosalueeseen ei kuulu vesialueita. RA kortteli ei ulotu myöskään rantaan. Kaavassa siirretään yksi rakennuspaikka kaava-alueen eteläosasta pohjoisempaan osaan. Uudessa paikassa on jo ajotie valmiina ja uusia tieuria ei tarvita. Kaavan toteutuksella ei ole vaikutuksia Natura-aluevarauksen pohjana oleviin luonto- ja ympäristöraivoihin. Natura-arvioinnin tarveharkintaselvitystä ei ole laajemmin tarve laatia.

4.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on kokonaisuudessaan esitetty liitteellä 6.

4.7 Kaavaehdotuksen nähtävilläolo ja tarkistukset

Kummeluddenin ranta-asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 01.12.-19.12.2014 ja 07.01.-19.01.2015. Muutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta, Uudenmaan liitolta sekä kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalta. Museovirastolta ei pyydetty lausuntoa koska he OAS-vaiheessa ilmoittivat, ettei arkeologisia selvityksiä tarvita eikä kohteita ole tiedossa. Kaavaehdotuksesta jättivät lausunnon Uudenmaan ELY-keskus, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo sekä ympäristö- ja rakennuslautakunta. Uudenmaan liitto ilmoitti, ettei anna lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Kaavanlaatijan vastineet ovat kaavaselostuksen liitteenä 9.

Lausuntojen pohjalta kaavaehdotusta on tarkistettu siten, että korttelin 10 tontin 1 enimmäiskerrosluvuksi on määrätty yksi. Maanomistaja on hyväksynyt muutoksen.

Kaavaan tehty tarkistus on vähäinen eikä kaavaa ole tarve asettaa uudelleen nähtäville. Kummeluddenin ranta-asemakaavan tarkistettu muutos on päivätty 15.10.2014, tarkistettu 30.01.2015

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

5.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Havainnekuvassa on esitetty yksi periaate, miten rakennukset on mahdollista sijoittaa rakennuspaikalle. Kaavassa on annettu määräyksiä mm. katto- ja julkisivumateriaaleista ja väryksestä. Kattomateriaalien osalta on edellytetty että ” Katteena tulee käyttää tumman harmaata tai mustaa paikalla saumattua peltikatetta tai huopakatetta. Sävyltään voimakkaasti maisemassa erottuvia kiiltäviä tai valossa heijastavia pintoja ei sallita”.

5.2 Toteutus ja ajoitus

Loma-asunnon ja saunan rakentaminen käynnistyy heti kun kaava on saanut lainvoiman ja hankkeille on saatu rakennusluvut. Teyhteys rakennuspaikalle on jo valmiina, joten myös kulkuyhteyksien osalta päästään nopeasti liikkeelle.

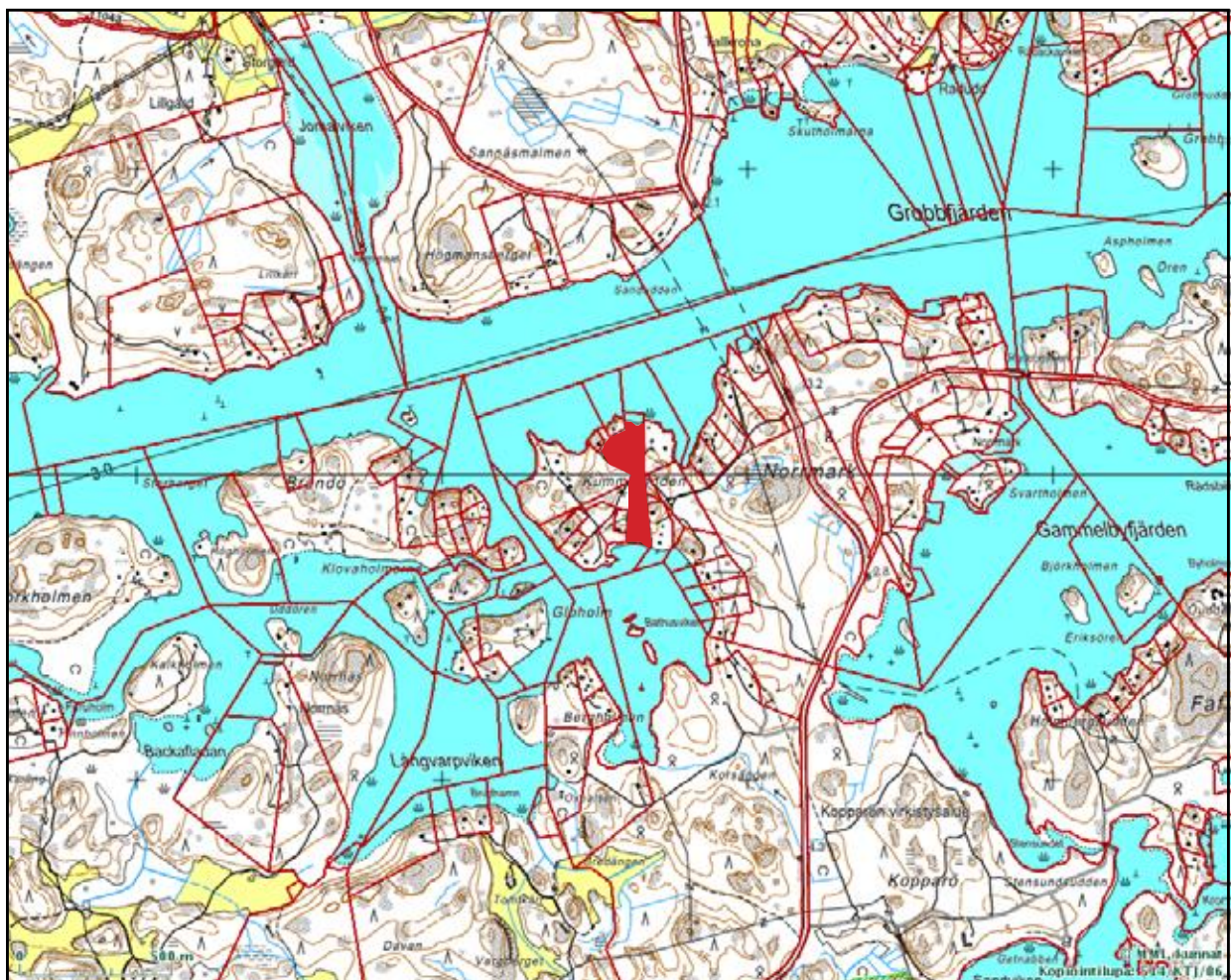
Espoo 15.10.2014, tarkistettu 30.01.2015

Seppo Lamppu tmi

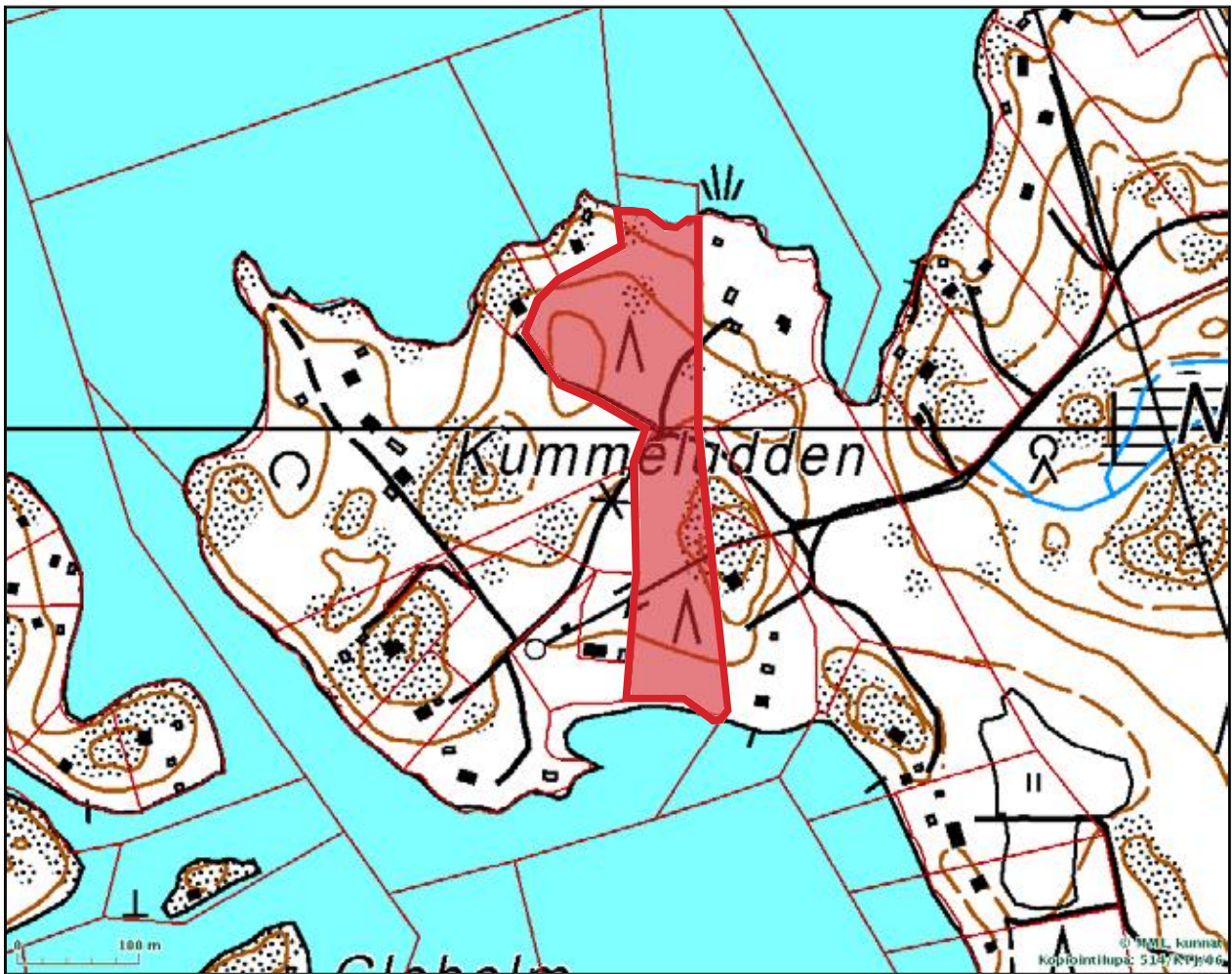
Seppo Lamppu DI



BILAGA / LIITE: 1A



BILAGA / LIITE: 1B



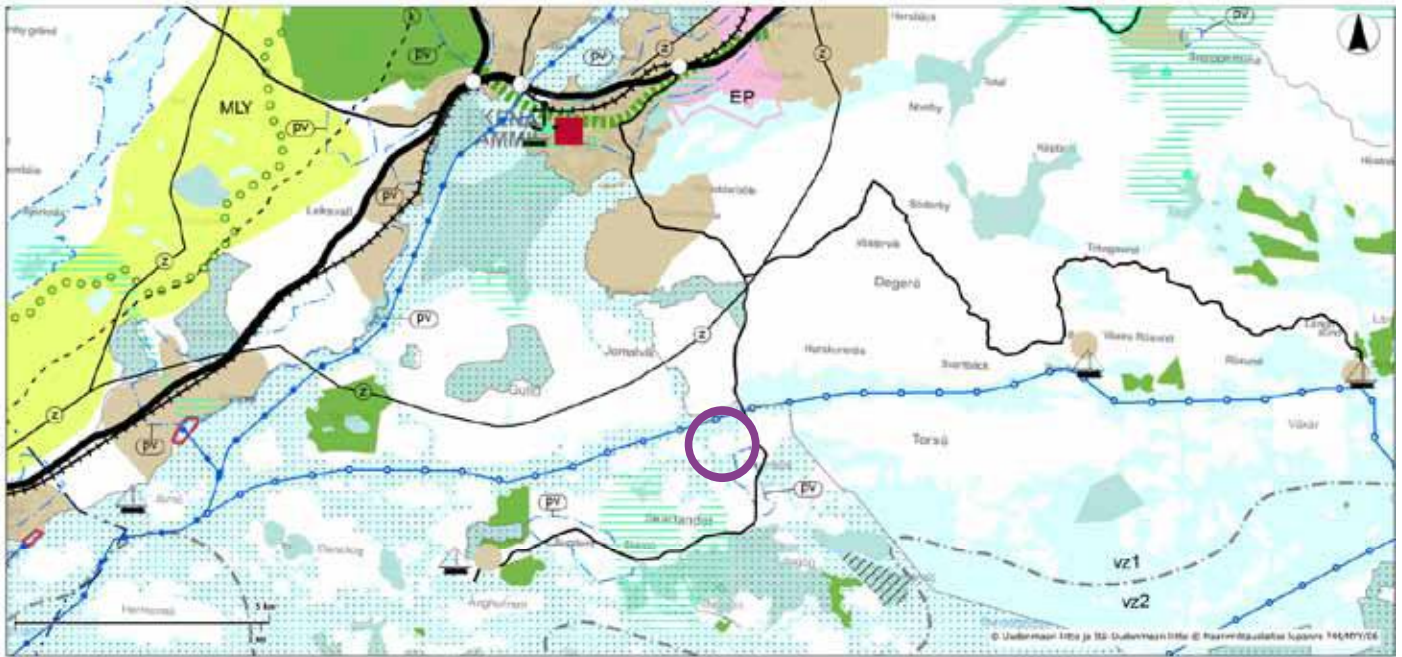
BILAGA / LIITE: 1C



BILAGA / LIITE: 1D



Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä



Kartta on Suomesta Uudenmaan liiton karttapalvelusta 3.5.2014.

BILAGA / LIITE: 2A

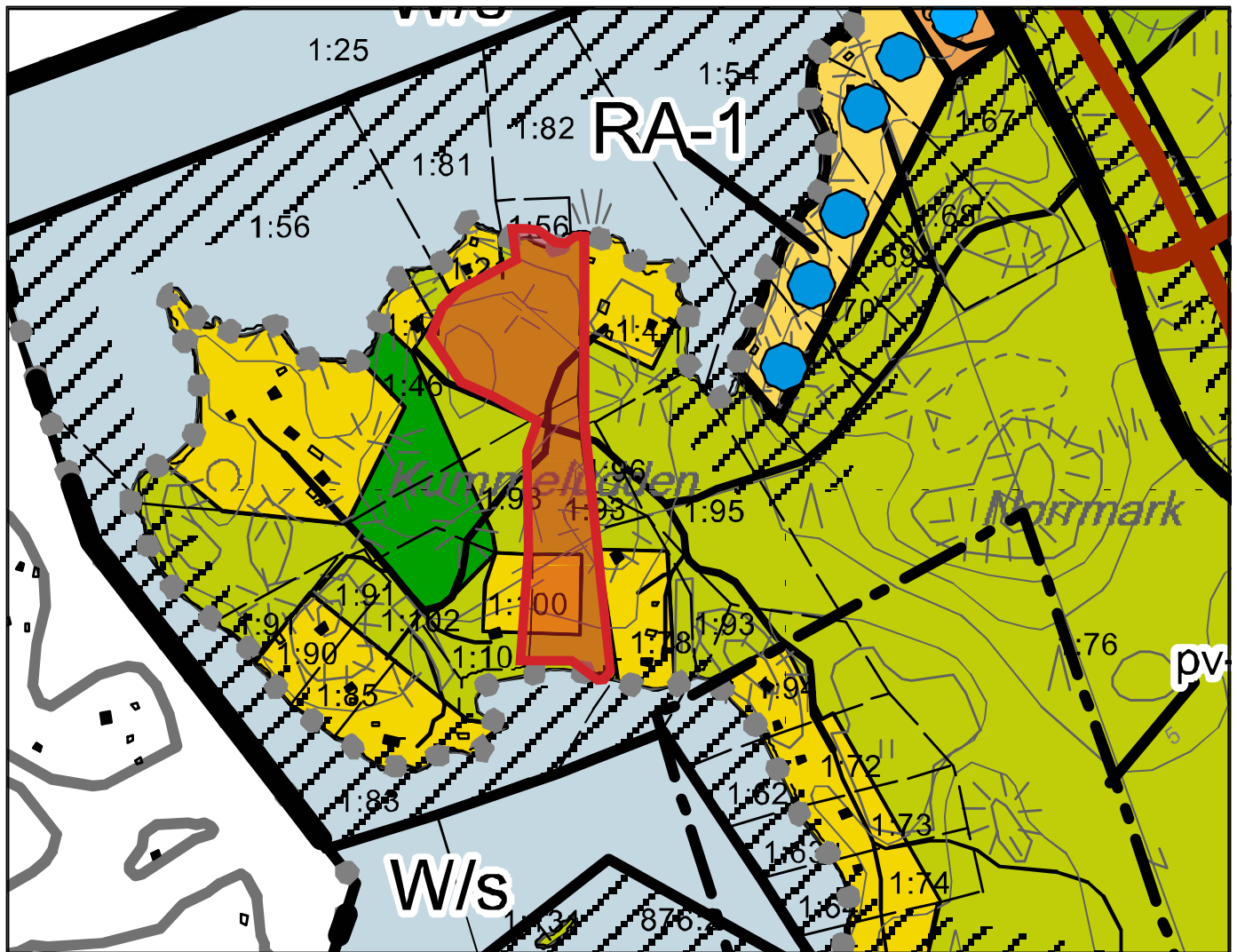


Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava

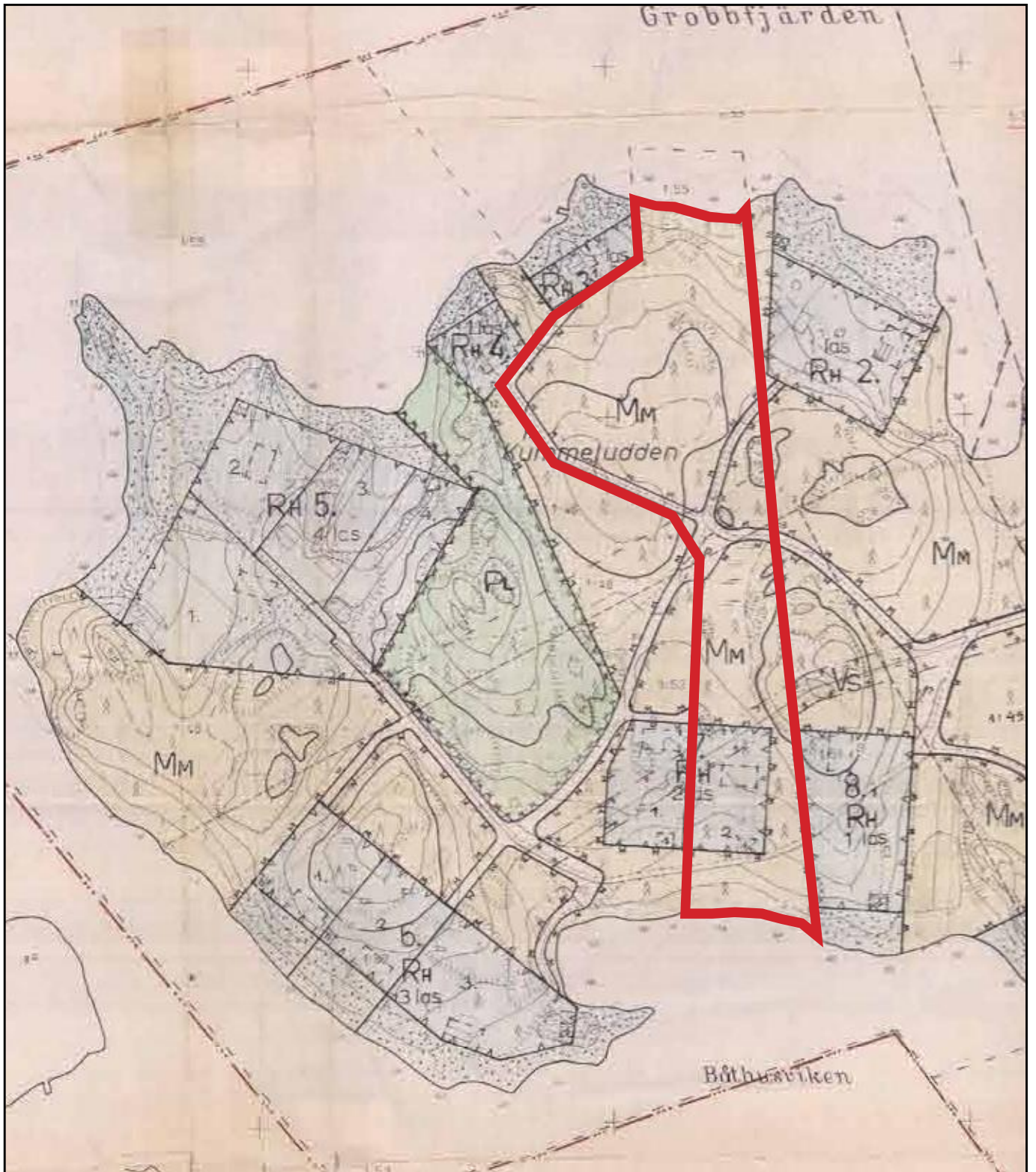


Kartta on Suomesta Uudenmaan liiton karttapalvelusta 3.5.2014.

BILAGA / LIITE: 2B



BILAGA / LIITE: 3



BILAGA / LIITE: 4

UTDRAG UR NATURINVENTERINGEN / OTE LUONTOSELVITYKSESTÄ

Naturinventering: Raseborg. Skärlandet, Kummeludden, Naturinventering 2013, Silvestris luontonselvitys Oy, Jorma Pennanen, 4.7.2013.

Luontonselvitys: Raasepori. Skärlandet, Kummeludden, Luontonselvitys 2013, Silvestris luontonselvitys Oy, Jorma Pennanen, 4.7.2013.

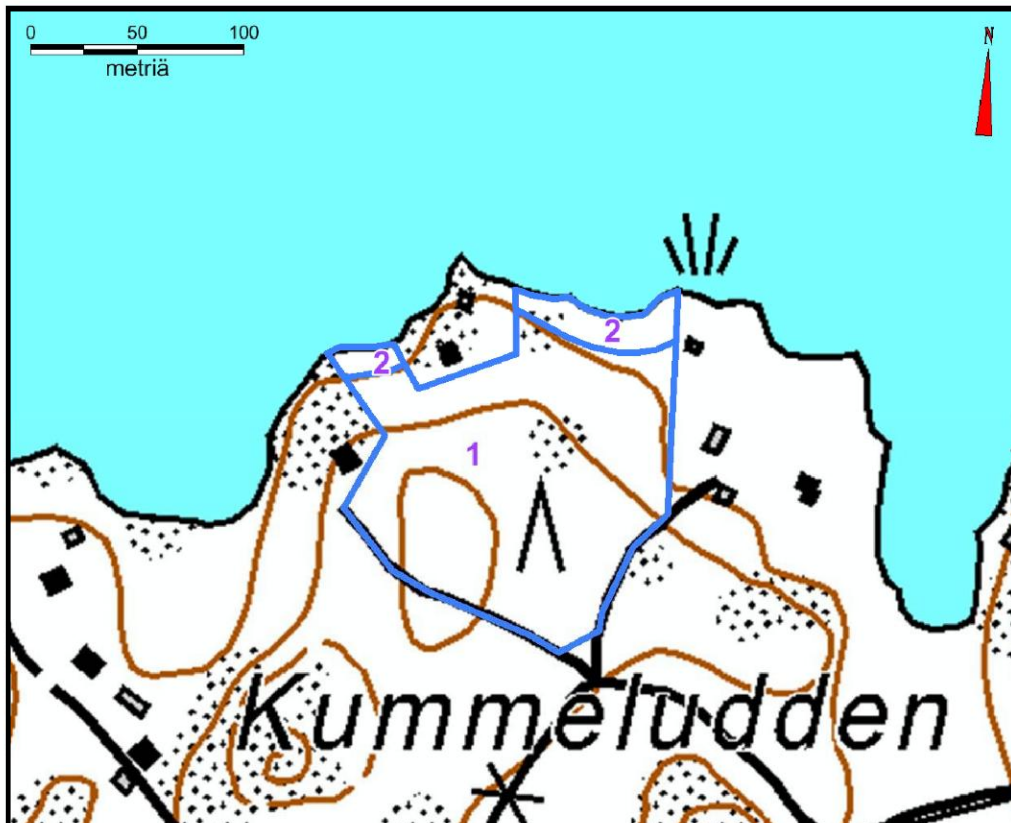
SAMMANDRAG

Det inventerade området företräder en skogsnatur som är typisk för den inre skärgården längs södra kusten. Skogen håller småningom på att övergå till naturligt tillstånd och därmed bli värdefullare. På strandområdena finns inga särskilda naturvärden. Fritidsbebyggelsen splittrar upp naturområdet på Kummeludden och minskar på samma gång den naturskyddsmässiga betydelsen i utredningsområdet. Naturvärdena tryggas så att skogen mellan den planerade byggplatsen och gårdsområdet kvarstår att utvecklas till naturligt tillstånd. Byggandet på byggplatsen har inga betydande skadliga konsekvenser för havsskyddsområdet i Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken.

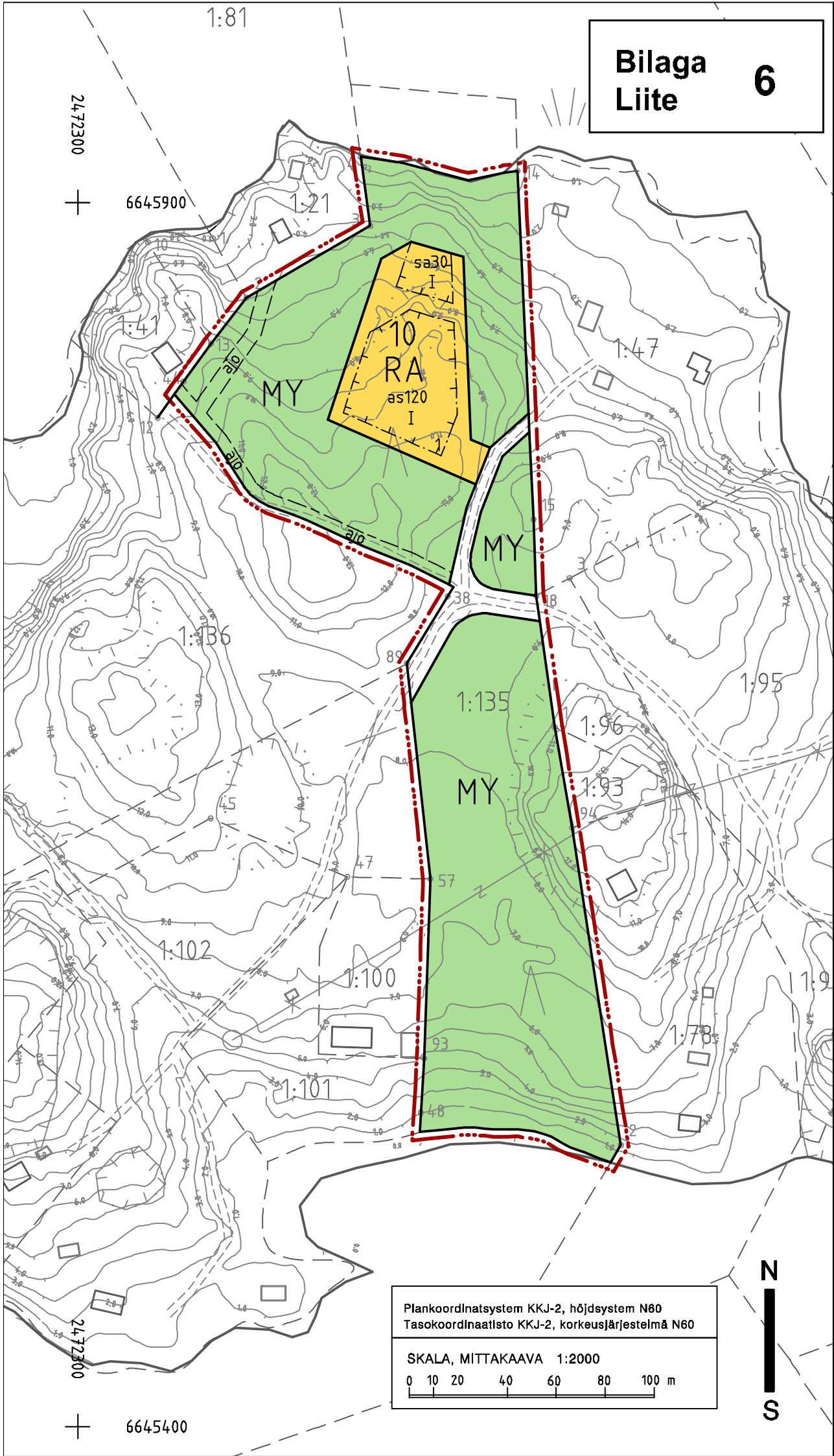
YHTEENVETO

Selvitysalue edustaa Etelärannikon sisäsaaristolle tyypillistä metsäluontoa. Metsä on vähitellen luonnontilaisumassa ja siten kehittymässä arvokkaammaksi. Ranta-alueella ei ole erityisiä luonnonarvoja. Loma-asutus pirstoo Kummeluddenin luonnontilaa ja samalla vähentää selvitysalueen luonnonsuojellusta merkitystä. Luontoarvot turvataan siten, että suunnitellun rakennuspaikan ja piha-alueen ulkopuolinen metsä jätetään kehittymään luonnontilaan. Rakennuspaikalla rakentamisella ei ole merkittäviä haitallisia vaikutuksia Tammissaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueeseen.

Bild: Inventeringsområdet och objekten i naturinventeringsrapporten
Kuva: Selvitysalue ja luontonselvitysrapportin kohteet



**Bilaga
Liite 6**



Plankoordinaatisto KKK-2, höjdsystem N60
Tasokoordinaatisto KKK-2, korkeusjärjestelmä N60

SKALA, MITTAKAAVA 1:2000

0 10 20 40 60 80 100 m



RASEBORG, RAASEPORI
KUMMELUDDEN

ÄNDRING AV STRANDETALJPLAN, FÖRSLAG
En del av fastighet Aspberg 710-421-1-135
Kvarteret 10 samt jord- och skogsbruksområden.

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS, EHDOTUS
Osa tilasta Aspberg 710-421-1-135
Kortteli 10 sekä maa- ja metsätalousalueet.

Skala/Mittakaava 1:2000

**PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:
KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:**

RA

Kvartersområde för fritidsbostäder
Inom kvartersområdet får på anvisade byggnadsytor uppföras en fritidsbostadsbyggnad (as) och en bastu (sa). Inga andra byggnader får uppföras. I kvarter 10 tillåts bara en tomt.

Loma-asuntojen korttelialue.
Korttelialueelle saa osoitetuille rakennusaloille rakentaa yhden loma-asuinrakennuksen (as) ja yhden saunan (sa). Muita rakennuksia ei saa rakentaa. Korttelissa 10 on sallittu vain yksi tontti.

MY

Jord-och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.
Området bör bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Endast sådana åtgärder, som varken äventyrar eller inverkar negativt på områdets naturvärden, får utföras i området.

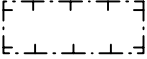
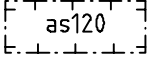
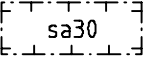
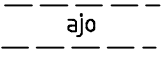
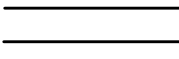
Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.
Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Alueella saa suorittaa ainoastaan sellaisia toimenpiteitä, jotka eivät vaaranna tai eivät vaikuta kielteisesti alueen luonnonarvoihin.

— ... — Linje 3 m utanför planområdets gräns.
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

————— Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— · — · — Gräns för delområde.
Osa-alueen raja.

————— Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

2	Kvartersnummer. Korttelin numero.
1	Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats. Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
I	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
	Byggnadsyta. Rakennusala.
	Byggnadsyta för fritidsbostad Loma-asunnon rakennusala
	Byggnadsyta för bastubyggnad Saunarakennuksen rakennusala
	Instruktiv körförbindelse. Ohjeellinen ajoyhteys.
	Gata/Planväg. Katu/Kaavatie.

Allmänna bestämmelser:

Byggnaderna ska ha sadeltak. Trä ska vara det huvudsakliga byggmaterialet. Byggnaderna ska anpassas till miljöförhållandena och landskapsbilden i området, särskilt när det gäller volymgestaltning, färgsättning och placering.

Taktäckningsmaterialet ska vara matt mörkgrå eller svart, på stället falsad plåt eller takfilt. Ytor som framträder starkt i landskapet, glänsande ytor och ytor som reflektera i ljus tillåts inte.

Om byggnader placeras på en sluttande del av byggplatsen, ska de terrasseras efter terrängen för undvikande av höga socklar som inte passar in i miljön.

Det är tillåtet att bygga vattentoalett under förutsättning att byggplatsen ansluts till det regionala avloppsnätet. I annat fall är det förbjudet att bygga vattentoalett.

Yleiset määräykset:

Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puu. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelemalla ja värityksellä ja sijainnilla osalta.

Katteena tulee käyttää mattasävyistä tumman harmaata tai mustaa paikalla saumattua peltikatetta tai huopakatetta. Sävyiltään voimakkaasti maisemassa erottuvia, kiiltäviä tai valossa heijastavia pintoja ei sallita.

Mikäli rakennukset sijoittuvat viettävälle rakennuspaikan osalle, tulee rakennukset porrastaa maaston mukaan siten, ettei ympäristöön sopeutumattomia korkeita sokkeleita muodostu.

Vesivessan rakentaminen on sallittu, mikäli rakennuspaikka liittyy alueelliseen jätevesiverkoston. Muussa tapauksessa vesivessan rakentaminen on kielletty.

Baskartan för planläggning uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning.

pv.kk.vvvv

Kaavoituksen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen vaatimukset

Stadsgeodet
Kaupungingeodeetti

PENTTI VILJANMAA

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsstyrelse el. -fullmäktige beslut _____.20__ under ___ § i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginhallituksen tai -valtuuston pöytäkirjan _____.20__ , ___ §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteerii THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus				
STDS, förslag / KH, ehdotus				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus				
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		01.12.-19.12.2014 och/ja 07.01.-19.01.2015		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		12.11.2014, §148		
ÄNDRING AV STRANDETALJPLAN FÖR KUMMELUDDEN FÖRSLAG KUMMELUDDENIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS				
Konsult/Konsultti Seppo Lamppu tmi, Seppo Lamppu DI	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 15.10.2014 granskad/tarkistettu 30.01.2015		
Beredare/Valmistella SKL	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt SKL			7723	5-15

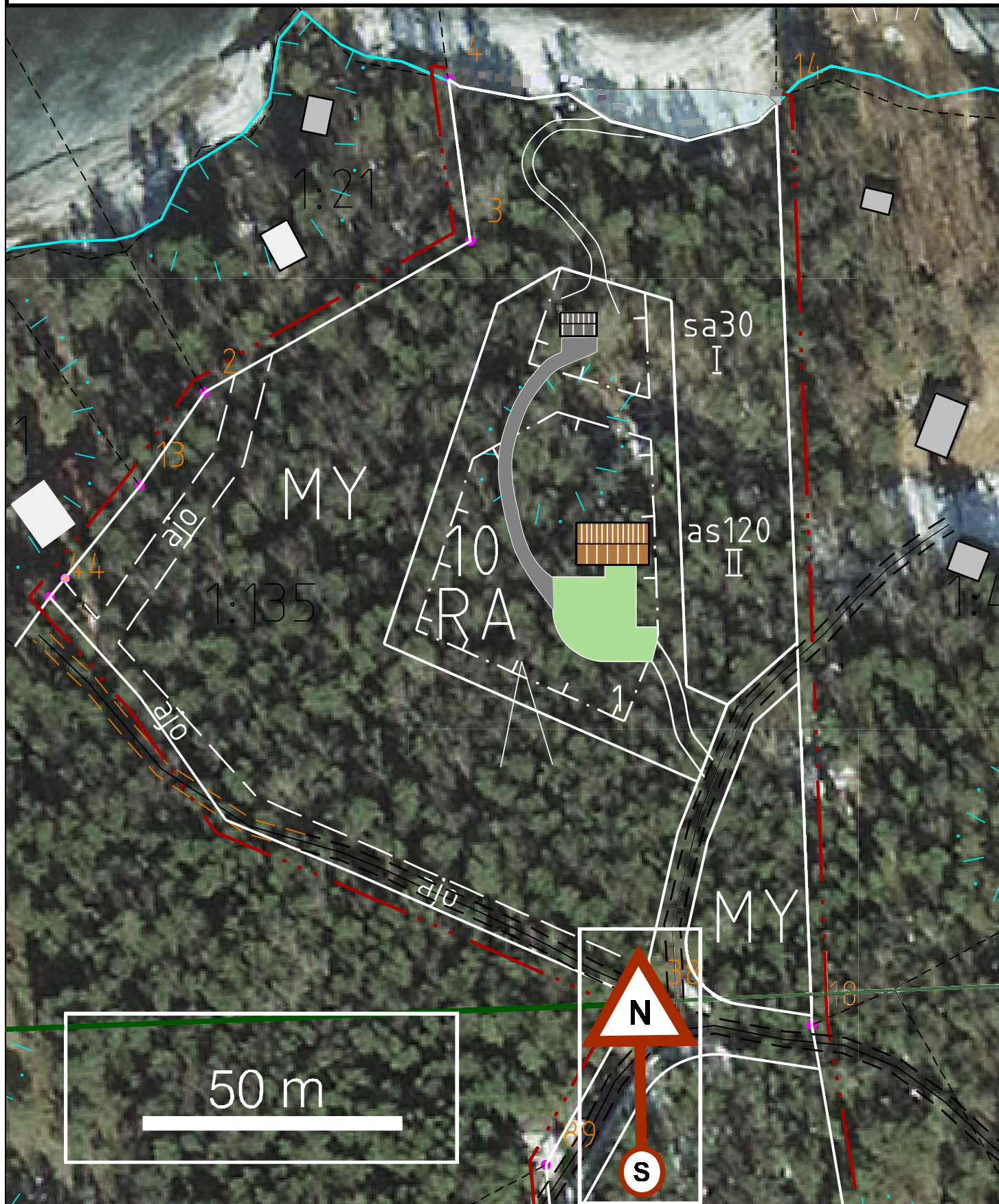
Planbeteckning
Kaavatunnus
7723

Riktningsnummer
Piirustusnumero
6-15

Bilaga
Liite
7

ILLUSTRATION

HAVAINNEKUVA



Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	09.03.2015
Planens namn	Ändring av stranddetaljplanen av Kummeludden		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	30.01.2015
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	26.06.2014
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	3,1246	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	3,1246

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km] 0,02

Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand	1
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand	1

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	3,1246	100,0	150	0,00	0,0000	0
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	0,3958	12,7	150	0,04	0,0638	0
L sammanlagt	0,1195	3,8			-0,1158	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	2,6093	83,5			0,0520	
W sammanlagt						

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

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	3,1246	100,0	150	0,00	0,0000	0
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	0,3958	12,7	150	0,04	0,0638	0
RA	0,3958	100,0	150	0,04	0,0638	0
L sammanlagt	0,1195	3,8			-0,1158	0
Gator	0,1195	100,0			-0,1158	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	2,6093	83,5			0,0520	
M					-2,5573	
MY	2,6093	100,0			2,6093	
W sammanlagt						

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	09.03.2015
Kaavan nimi	Kummeluddenin ranta-asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	30.01.2015
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	26.06.2014
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	3,1246	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	3,1246

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,02

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	1
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset	1

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,1246	100,0	150	0,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,3958	12,7	150	0,04	0,0638	0
L yhteensä	0,1195	3,8			-0,1158	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	2,6093	83,5			0,0520	
W yhteensä						

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

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	3,1246	100,0	150	0,00	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,3958	12,7	150	0,04	0,0638	0
RA	0,3958	100,0	150	0,04	0,0638	0
L yhteensä	0,1195	3,8			-0,1158	0
Kadut	0,1195	100,0			-0,1158	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	2,6093	83,5			0,0520	
M					-2,5573	
MY	2,6093	100,0			2,6093	
W yhteensä						

RASEBORG, KUMMELUDDEN

FÖRSLAG TILL ÄNDRING AV STRANDDETALJPLAN, KUMMELUDDEN 15.10.2014

MYNDIGHETSUTLÅTANDEN OCH PLANKONSULTENS BEMÖTANDEN

Förslaget till ändring av stranddetaljplanen för Kummeludden i Raseborg var offentligt framlagt 1.12–19.12.2014 och 7.1–19.1.2015. Om ändringsförslaget begärdes utlåtanden från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Västra Nylands landskapsmuseum, Nylands förbund, samt stadens miljö- och byggnadsnämnden. Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (13.12.2014), Västra Nylands landskapsmuseum och miljö- och byggnadsnämnden (20.1.2015) gav utlåtanden. Nylands förbund har meddelat (30.12.2014) att de inte ger något utlåtande. Inga anmärkningar inlämnades.

UTLÅTANDEN OCH PLANKONSULTENS BEMÖTANDEN

1. NÄRINGS-, TRAFIK- OCH MILJÖCENTRALEN I NYLAND

Enligt utlåtandet är byggrätten för tomt 1 i kvarter 10 i förslaget till planändring oförändrad jämfört med den gällande stranddetaljplanen med undantag för våningstalet. Den nya byggplatsen ligger terrängmässigt betydligt högre än de övriga byggplatserna i planområdet och följer därför inte principerna i den gällande planen. NTM-centralen anser att den föreslagna planlösningen försätter de övriga markägarna i en olikvärdig ställning. Inga grunder för en höjning av våningstalet har lagts fram i planen. Enligt utlåtandet bör våningstalet på tomt 1 i kvarter 10 bevaras enligt den gällande planen, dvs. våningstalet bör vara 1.

Bemötande: Planförslaget ändras så att 1 är det högsta tillåtna våningstalet på tomt 1 i kvarter 10. Markägaren har godkänt ändringen.

2. VÄSTRA NYLANDS LANDSKAPSMUSEUM

Landskapsmuseet säger i sitt utlåtande att museet har bekantat sig med ärendet och tar ställning till det med hänsyn till den byggda kulturmiljön och landskapet. Landskapsmuseet ser inget hinder för den föreslagna flyttningen av en byggplats. Om sättet att uppföra de nya byggnaderna och om anpassningen av dem till landskapet har bestämmelser getts och dessa förefaller tillräckliga. Landskapsmuseet har inget annat att kommentera om ärendet.

Bemötande: Antecknas till kännedom.

3. RASEBORGS STAD, MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN

Miljö- och byggnadsnämnden har inte något att anmärka mot förslaget till ändring av stranddetaljplan för Kummeludden.

Bemötande: Antecknas till kännedom

SAMMANDRAG

Utifrån utlåtandena har en justering av förslaget till ändring av stranddetaljplan gjorts i enlighet med punkt 1 (våningstalet har fastställts till 1).

Justeringen av planen är ringa och planen behöver inte läggas fram offentligt på nytt.

Esbo, 30.1.2015

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI, plankonsult och planförfattare

RAASEPORI, KUMMELUDDEN

KUMMELUDDENIN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOSEHDOTUS 15.10.2014

VIRANOMAISLAUSUNNOT JA KAAVAN LAATIJAN VASTINEET

Raaseporin Kummeluddenin ranta-asemakaavan muutosehdotus oli nähtävillä 01.12.-19.12.2014 ja 07.01.-19.01.2015. Muutosehdotuksesta pyydettiin lausunnot Uudenmaan ELY-keskukselta, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseolta, Uudenmaan liitolta sekä kaupungin ympäristö- ja rakennuslautakunnalta. Kaavaehdotuksesta jättivät lausunnon Uudenmaan ELY-keskus (13.12.2014) ja Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo sekä ympäristö- ja rakennuslautakunta (20.1.2015). Uudenmaan liitto on ilmoittanut (30.12.2014), ettei anna lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.

LAUSUNNOT JA KAAVANLAATIJAN VASTINEET

1. UUDENMAAN ELY-KESKUS

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnon mukaan kaavamuutosehdotuksessa korttelissa 10 olevan tontin 1 rakennusoikeus on muilta osin pysytetty voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisena paitsi kerrosluvun osalta. Uusi rakennuspaikka sijaitsee maastollisesti kaava-alueella olevia rakennuspaikkoja huomattavasti korkeammalla, eikä siten noudata voimassa olevan kaavan periaatteita. ELY-keskus katsoo, että esitetty kaavaratkaisu asettaa muita maanomistajia eriarvoiseen asemaan, eikä kaavassa ole esitetty perusteita kerrosluvun nostamisesta. Lausunnon mukaan korttelin 10 tontin 1 kerrosluku tulee säilyttää voimassa olevan kaavan mukaisena, eli yksikerroksisena.

Vastine: kaavaehdotusta muutetaan siten, että korttelin 10 tontin 1 enimmäiskerrosluvuksi määrätään yksi. Maanomistaja on hyväksynyt muutoksen.

2. LÄNSI-UUDENMAAN MAAKUNTAMUSEO

Maakuntamuseo sanoo Lausunnossaan, että Maakuntamuseo on tutustunut asiaan ja ottaa siihen kantaa rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman näkökulmasta. Maakuntamuseo ei näe estettä ehdotetulle rakennuspaikan siirrolle. Uudisrakentamisen rakentamistavasta ja maisemaan sopeuttamisesta on annettu määräyksiä, jotka vaikuttavat riittävästi. Maakuntamuseolla ei ole muuta kommentoitavaa asiaan.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

3. RAASEPORIN KAUPUNKI, YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA

Ympäristö- ja rakennuslautakunnalla ei ole esitettävää koskien Kummeluddenin ranta-asemakaavan muutosehdotusta.

Vastine: Merkitään tiedoksi.

YHTEENVETO:

Lausuntojen pohjalta ranta-asemakaavan muutosehdotukseen on tehty kohdan 1 mukainen tarkistus (kerrosluvuksi on määrätty yksi).

Kaavaan tehty tarkistus on vähäinen eikä kaavaa ole tarve asettaa uudelleen nähtäville.

Espoo 30.01.2015

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu, DI, kaavan laatija