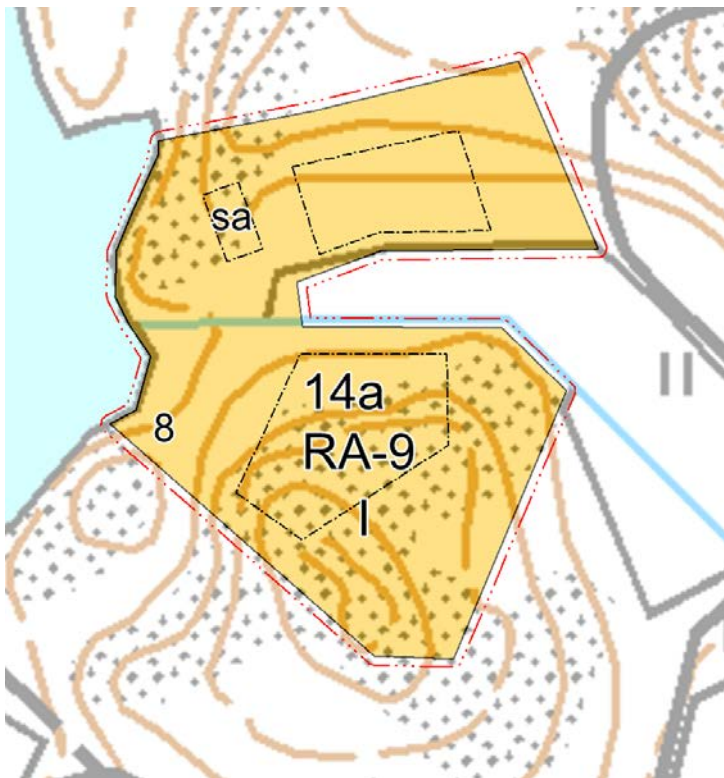


RAASEPORI

STRÖMSÖ LUOTEINEN RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS



KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 9.5.2015
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 3.8. – 4.9.2015.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistöt K14aT2 RN:o 1:107 (710-482-1-107) ja K14aT3 RN:o 1:108 (710-482-1-108) Raaseporin kaupungin Strömsön saarella. Kaava-alue sijaitsee saaren luoteisrannassa. Strömsö on Raaseporin Suomen lahden puoleisen saariston itäosassa. Kaavamuutosalue käsittää kaksi voimassa olevan ranta-asetmakaavan rantatonttia, korttelin 14a tontit 2 ja 3. Tonttien yhteispinta-ala on 2,12 ha.



Alueen sijainti on merkitty punaisella renkaalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Strömsö luoteinen ranta-asetmakaavamuutos.

Kaavan tarkoitus

Voimassa olevan ranta-asetmakaavan kaksi rakennuspaikkaa (tonttia) yhdistetään yhdeksi rakennuspaikaksi. Rakennusten määrä tulee samaksi kuin voimassa olevan kaavan mukaisella rakennuspaikalla mutta rakennuspaikan kerrosala kaksinkertaistetaan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 9.5.2015.
Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 3.8. – 4.9.2015.

2.2 Ranta-asemakaavamuutos

Kaavaan osoitetaan kortteliin 14a yksi uusi rakennuspaikka 8 yhdistelemällä nykyiset rakennuspaikat 2 ja 3. Rakennuspaikka osoitetaan merkinnällä RA-9. Rakennuspaikan koko on 21240 m². Rakennuspaikalle saadaan rakentaa

- loma-asuntorakennus, koko enintään 200 kerrosala-m²,
- vierasmaja enintään 80 kerrosala-m²,
- sauna enintään 60 kerrosala-m² ja
- muu talousrakennus enintään 60 kerrosala-m².

Mikäli vierasmajaa ei rakenneta on asuntorakennuksen enimmäisala 280 kerrosala-m².

2.3 Toteuttaminen

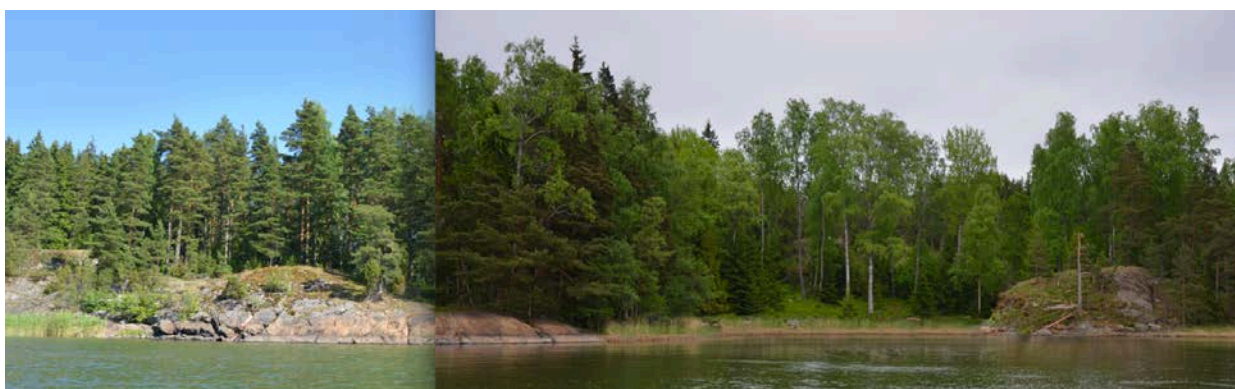
Rakennuspaikkaa rakennetaan heti kun kaavamuutos on saanut lainvoiman.

3 LÄHTÖKOHDAT

Kaava-alue käsittää kauttaaltaan kallioisen ja peitteisen metsäalueen, jonka keskellä on kahden kukkulan välinen laakso. Puusto on hyvin varttunutta sekametsää. Alue on rakentamaton.



Kuva kaava-alueen pohjoisosan sisäalueesta.



Ranta-alueen kokonaismaisema.



Keväinen ilmakekuva.

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on kummallekin puolelle laaksoa osoitettu yksi rakennuspaikka. Kummallekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunarakennuksen, talousrakennuksen ja vierasmajan. Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 100 kerrosala-m², mikäli vierasmaja rakennetaan ja enintään 140 kerrosala-m², mikäli vierasmajaa ei rakenneta. Saunarakennus saa olla kooltaan enintään 30 kerrosala-m², muu talousrakennus enintään 30 kerrosala-m² ja vierasmaja enintään 40 m² kerrosala-m².



Voimassa oleva ranta-asemakaavan muutosalue käsittää korttelin 14a rakennuspaikat 2 ja 3.

Pohjakartta

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

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja päätökset

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma jätettiin kaupungille syksyllä 2014 ja kuulutettiin 9.5.2015. Viranomaisneuvottelu pidettiin 3.2.2015 (ELY-keskus).
Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xx-xx.

4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on yhdistää voimassa olevan ranta-asemakaavan kaksi rakennuspaikkaa yhdeksi yhdistämällä rakennuskohtaisesti rakennusten kerrosalat. Samalla ajantasaistetaan joitakin kaavamääräyksiä.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Mitoitus

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mitoitus ei muutu.

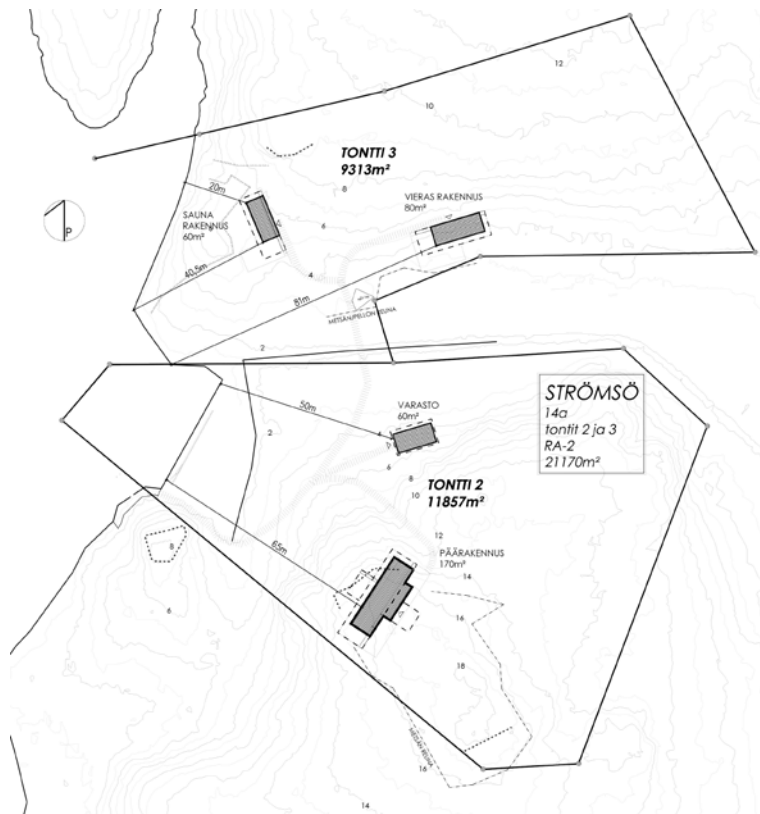
5.2 Aluevaraukset

Kaavaan osoitetaan kortteliin 14a yksi uusi rakennuspaikka 8 yhdistelemällä nykyiset rakennuspaikat 2 ja 3. Rakennuspaikka osoitetaan merkinnällä RA-9. Rakennuspaikan koko on 21240 m². Rakennuspaikalle saadaan rakentaa

- loma-asuntorakennus, koko enintään 200 kerrosala-m²,
- vierasmaja enintään 80 kerrosala-m²,
- sauna enintään 60 kerrosala-m² ja
- muu talousrakennus enintään 60 kerrosala-m².

Saunan koko noudattaa kaupunginvaltuuston 29.11.2010 hyväksymän aikaisemman Strömsön ranta-asemakaavamuutoksen määräyksiä (RA-8 kortteliss18).

JOARC ARCHITECTS on laatinut rakennuslupahakemuksia varten asemapiirroksen se-
lostuksineen seuraavasti.



Alustava rakennuslupahakemuksia varten laadittu asemapiirros.

Rakennukset on suunniteltu tarkasti ympäristöön istuviksi. Rakennusten massat ovat matalia ja rakennukset ovat yksikerroksisia. Materiaalit on valittu tarkasti ympäristöön sopiviksi. Saunarakennus on sijoitettu kallioreunaa vasten ja sulautuu ikään kuin osaksi sitä. Saunarakennuksen edessä oleva kalliokieleke antaa lisäsuojaa rakennukselle.

Rakennukset on sijoitettu kauemmaksi rannasta kuin mitä voimassa oleva kaava sallisi, lukuun ottamatta saunarakennuksen yhtä kulmaa.

Rakennusten sijainnit on valittu tarkasti niille parhaiten sopiville paikoille; maastossa on katsottu että lattioiden ja terrassien korkeusasemat asettuvat optimaalisesti ympäristöön nähden. Näin saavutetaan rauhallinen kokonaisuus ja etuna on massojen vähäisyys.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Kaavamuuos ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

6.2 Liikenne, jätehuolto ja vesihuolto

Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistölle eikä pohjavedelle. Käymälä-, talous-, pesu- ja saunavesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön. Vesikäymälää ei sallita, ellei rakennusta liitetä viemäriverkostoon.

Maapuhdistamojen ja imeytyspaikkojen sijoittamisessa on otettava huomioon suojaetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan (30 m), talousvesikaivoon (50 m) ja naapurin rajalle (5 m). Maatuvia jätteitä varten tulee rakentaa asianmukainen komposti, johon kuivakäymälä voidaan tyhjentää. Kompostisäiliö tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesikaivosta. Palamattomat ja maatumattomat sekajätteet tulee toimittaa kunnallisen jätteenkeräyksen piiriin.

Rakennuspaikalle kuljetaan vesitse.

6.3 Vaikutus luonnonympäristöön

Kaavamutoksella ei ole suhteessa voimassa olevaan kaavaan vaikutuksia luonnonympäristöön. Alla olevissa kuvissa päärakennus ja sauna on sijoitettu maastoon.



Kuva, jossa asemapiirroksen mukainen sauna on sijoitettu maastoon.



Kuva, jossa asemapiirroksen mukainen päärakennus on sijoitettu maastoon.

Hanko, 15.2.2015

Sten Öhman
dipl.ins.