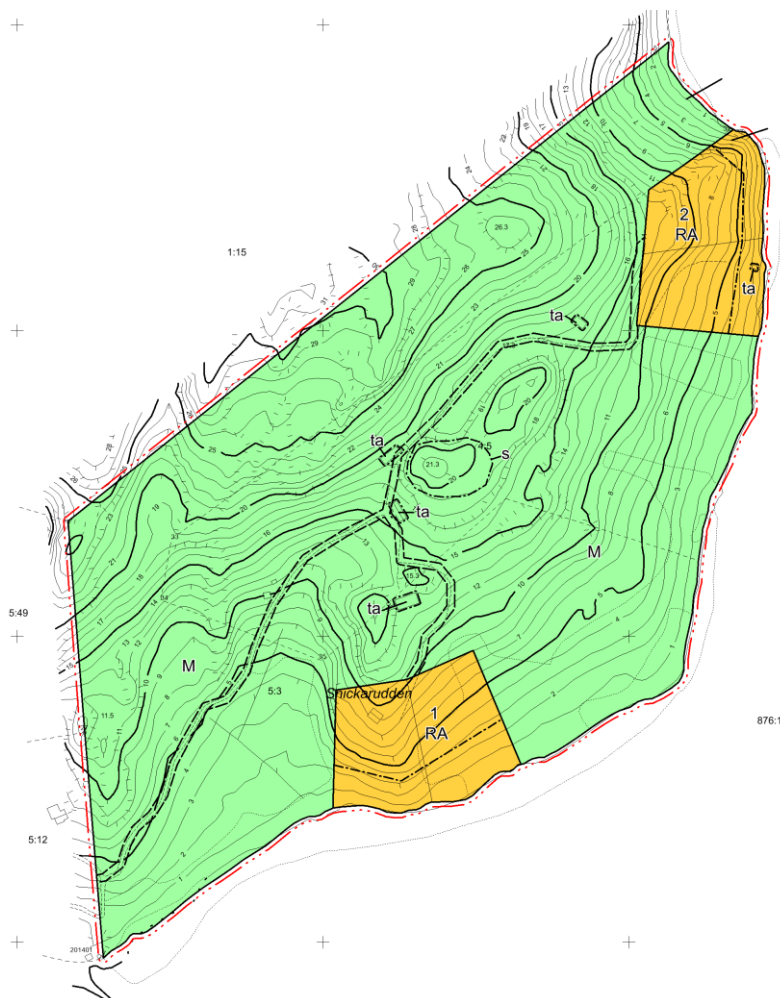


RAASEPORI

TALLKULLA

RANTA-ASEMAKAAVA



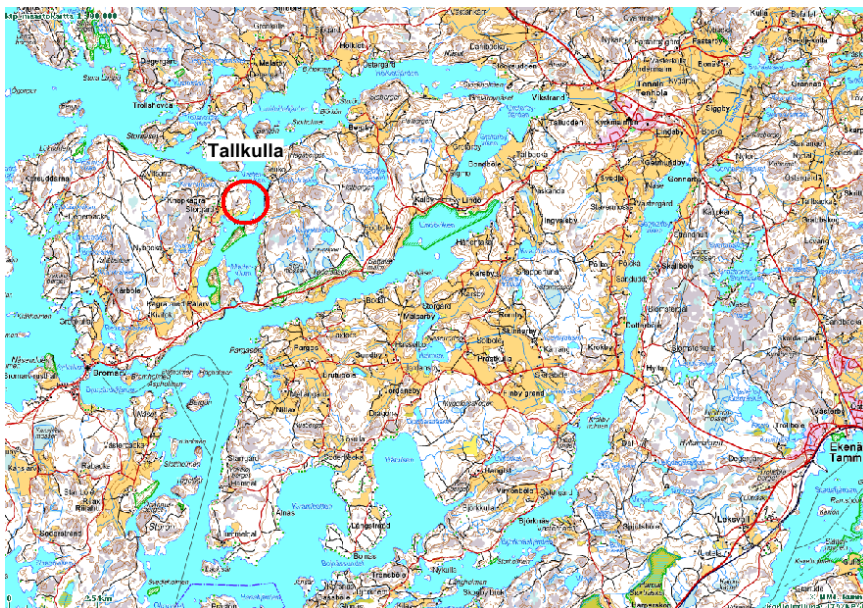
KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu xxxx.
 Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...
 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

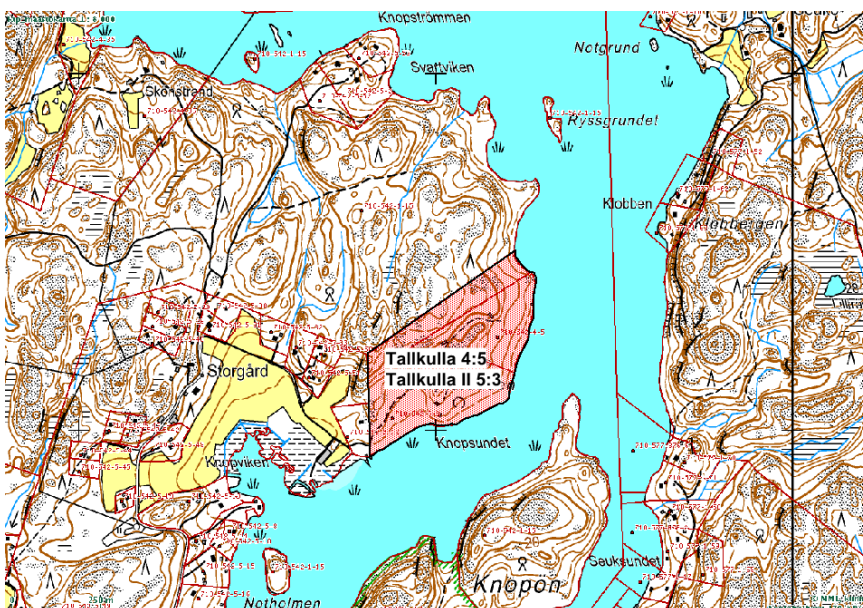
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistöt Tallkulla RN:o 4:5 (710-542-4-5) ja Tallkulla II RN:o 5:3 (710-542-5-3) Raaseporin Bromarvissa (Knopkägran ent. kylää). Kaava-alue sijaitsee Bromarvin kirkolta n. 8 km koilliseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 15 hehtaaria ja rantaviivan pituus n. 0,83 kilometriä.



Kuva 1. Tallkullan ranta-asemakaava-alueen sijainti Bromarvin kirkonkylän koillispuolella.



Kuva 2. Ranta-asemakaavan alue rajattu punarasterilla.



Kuva 3. Tallkulla ilmakuvasa.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Tallkullan ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle loma-asuntorakennuspaikkoja. Kaavaratkaisussa otetaan huomioon luontoselvityksessä todetut suojeltavat arvot. Alueella oleva talouskeskuksen vanha rakennuskanta pyritään ottamaan huomioon niin, että sen säilymistä voidaan mahdollisuuksien mukaan edistää.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin xxxxx.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan 2 korttelialuetta, joissa on 4 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Muu kaava-alue osoitetaan metsätalousalueeksi (M).

Mitoitus

Alueen 4 loma-asuntotonttia ja 0,83 km pitkä korjattu rantaviiva tarkoittavat mitoitusta 4,8 loma-asuntotonttia/km.

Määräysluonteiset merkinnät

Kaavaa varten tehdyn luontoinventoinnin pohjalta on rajattu 2 osa-alueita, jossa luonto säilytetään (s).

2.3 Toteuttaminen

Alueen loma-asuntotonteista yksi on rakennettu (K1T1). Metsätalousalueella on eräitä vanhoja huonokuntoisia talousrakennuksia ja yksi asuinrakennus, joita on kiireellisesti korjattava mikäli ne säilytetään. Alueen toteuttamiselle ei ole asetettu aikataulua.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Rakennettu ympäristö

Alueen rakennuspaikalla 1 korttelissa 1 on 1970-luvulla rakennettu loma-asuntorakennus. Metsätalousalueelle on vanha asuinrakennus, navetta ja muita talousrakennuksia. Kaikkien kunto on heikko. Alue on aikanaan toiminut maatilataloutta harjoittavana pientilana. Rakennukset ovat olleet asumattomia jo monta vuotta. Alueen metsät osin avohakattiin, osin harvennettiin muutama vuosi sitten.

Luonnonympäristö

Alueen entiset pellot on kasvanut pääosin umpeen. Rannat ja kallioiset metsäalueet ovat luonnontilassa, muutoin alue on viime hakkuiden jäljiltä.

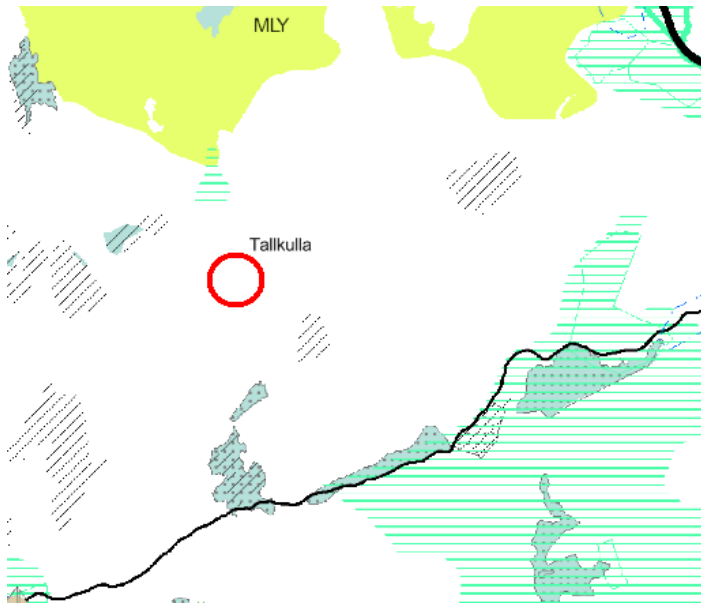
Alueelle on tehty luontoselvitys, josta alueen luontoa on lähemmin kuvattu, RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS 2015, Mikko Siitonen.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön v. 2006 vahvistetussa maakuntakaavassa ei ole muita ranta-asemakaava-alueita koskevia merkintöjä kuin, että alue kuuluu mantereen rantavyöhykkeeseen ja sisäsaaristoon, vyöhyke vz1. Vyöhykettä koskee seuraava suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen sekä arvokkaiden luonto-olosuhteiden säilyminen, ympäristön tilan parantaminen ja vesien-suojelun edistäminen sekä virkistyskäyttötarpeet. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on selvitettävä ja otettava huomioon tärkeät lintualueet.



Kuva 4. Ote maakuntakaavasta. Tallkullan sijainti on rengastettu puneella.

3.22 Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa, joten ylemmän asteen kaavan ranta-asemakaavan ohjaus nojautuu maakuntakaavaan.

3.23 Ranta-asemakaava

Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa.

3.23 Pohjakartta

Kaava-alueelle on laadittu uusi pohjakartta. Kartan on hyväksynyt Raaseporin kaupungingeodeetti.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) pidettiin 8.10.2015.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin xxxxx.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Rantakaavaan osoitetaan 4 loma-asuntorakennuspaikkaa kahdessa korttelissa. Toinen kortteleista sijoittuu jo rakennetun rakennuspaikan kohdalle, uusi rakennuspaikka sen itäpuolelle. Kortteli 2 on sijoitettu paikalle, jossa entisen pienviljelytilan rantavaja ja laituri sijaitsevat.

Rakennuspaikalle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

- loma-asunto enintään 140 kerrosala-m²,
- vierasmaja enintään 40 kerrosala-m²,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia enintään 100 kerrosala-m².

Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on kuitenkin 280 m².

Muu osa kaava-alueesta on osoitettu metsätalousalueeksi. Pääosa olemassa olevista rakennuksista on osoitettu talousrakennuksiksi metsätalousalueella. Tarkoituksena on että rakennukset voitaisiin kunnostaa niin, että ne säilyisivät. Myös olevassa oleva asuinrakennus on osoitettu talousrakennukseksi, koska sen säilyttämisellä asuinrakennuksena ei ole enää edellytyksiä.

Luontoselvityksen mukaiset kuiviot 4 on osoitettu arvokkaaksi luontoalueeksi, jossa esiintyy luonnon-tilassa säilytettävää kasvustoa.

Yleisenä määräyksenä on määrätty, että uudisrakentaminen on sopeutettava maisemaan niin, että maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Yleisen vaikutukset

Kaavalla ei ole sosiaalisia tai taloudellisia vaikutuksia.

Alueella ei luontoselvityksen mukaan ole erityisiä luontoarvoja. Luontoselvityksen suosituksen mukaisesti kuviolle 4 ole osoitettu rakentamista. Kuviolla olevat luontoarvot on määrätty säilytettäväksi.

Alueella ei ole tietoa muinaisjäännöksistä. Alueella ei ole enää muitakaan sellaisia kulttuuriarvoja, jotka edellyttäisivät kaavallista huomiota.

6.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 13.11.2008.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa, koska kaava ei aiheuta muutoksia olemassa olevaan maankäyttöön.

Hanko, 15.8.2017

Sten Öhman
dipl.ins.