

RAASEPORI

TALLKULLA

RANTA-ASEMAKAAVA



Liitteet: 1. Kaavakartan pienennös määräyksineen
2. Kaavan tilastolomake

Muu kaavaa koskeva materiaali: 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ranta-asemakaavan luonto- ja maisemaselvitys 2015

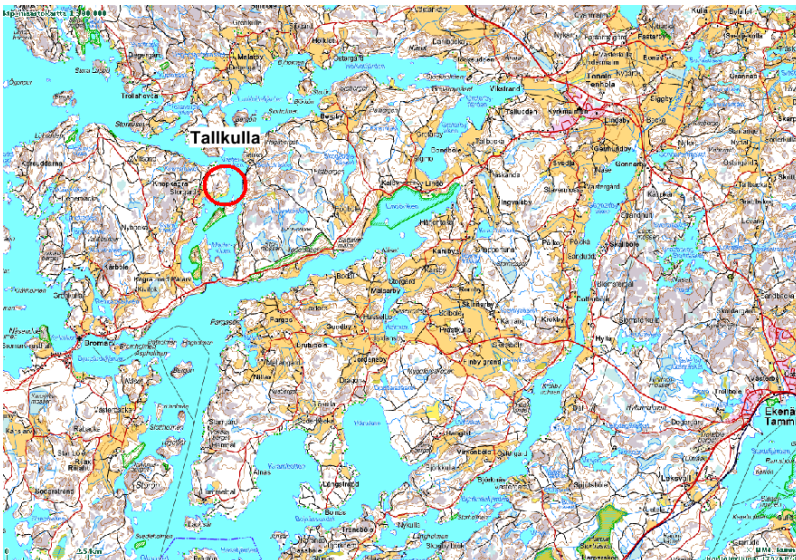
KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 6.10.2017.
Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 24.9.-26.10.2018.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

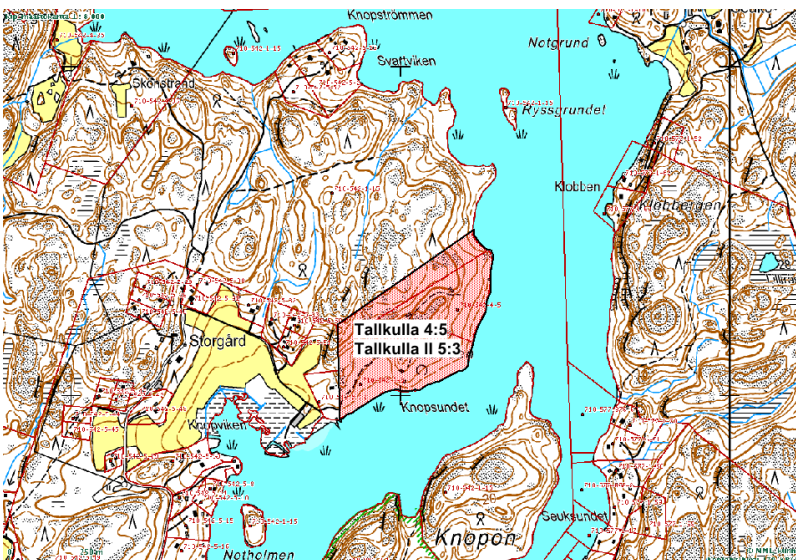
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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 ilmakuvassa.

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 6.10.2017.

Kaavaluonnos oli nähtävänä 6.10.-6.11.2017.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 24.9.-26.10.2018.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnyt

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 5 osa-aluetta, 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. Asuinrakennuksen katto on pohjoispuolella romahtanut alas, jonka alla rakenteet ovat osin mädäntyneet, osin homehtuneet. Alue on aikanaan toiminut maatilataloutta harjoittavana pientilana. Rakennukset ovat olleet asumattomia jo monta vuotta. Alueen metsät osin avohakattiin, osin harvennettiin muutama vuosi sitten.

Alueen päärakennuksessa on asuttu ja muutkin rakennukset olleet käytössä 2000-luvun alkuun.



Tilan vanha päärakennus. Porstua ja katon pohjoispuoli on romahtanut ja on kyseenalaista voidaanko rakennusta enää korjata.



Korttelin 1 rakennuspaikalla 1 1970-luvulta oleva mökki.



Lato päärakennuksen pohjoispuolella säilytetään talousrakennuksena.



Pohjoisessa oleva vanha paja ja riihi säilytetään talousrakennuksena.



Purettava talousrakennus.



Korttelin 1 rakennuspaikan 2 rantanäkymä.

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.

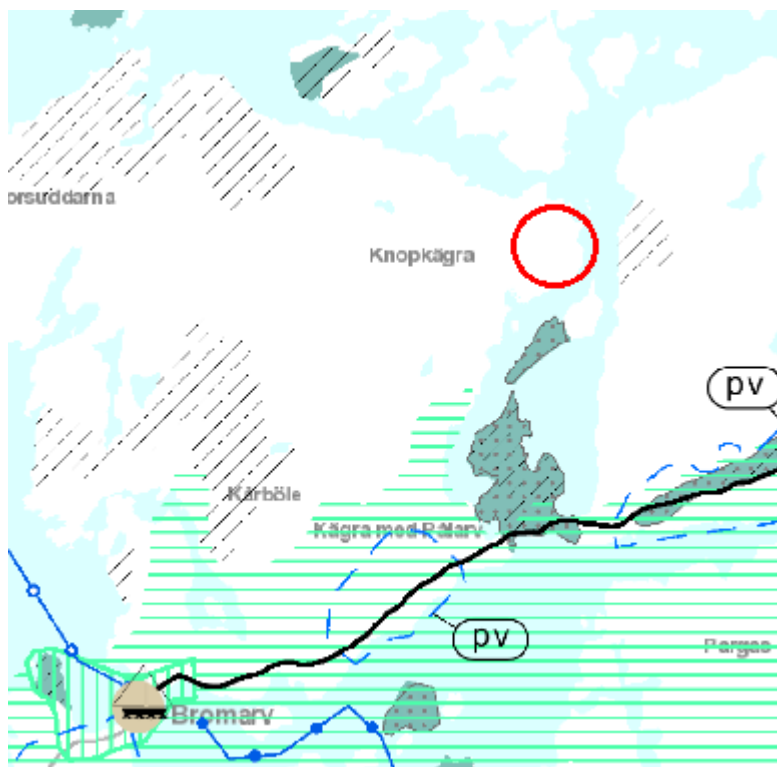
3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön v. 2006 vahvistetussa maakuntakaavassa ei ole muita ranta-asemakaava-aluetta 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.

Uudenmaan 4. Vaihemaakuntakaava on hyväksytty 24.5.2017 ja on tullut voimaan 21.8.2017.



Kuva 4. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä. 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 7.8.2018.

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 6.10.2017.

Kaavaluonnos oli nähtävänä 6.10.-6.11.2017.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 24.9.-26.10.2018.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Mitoitus

Kaavan kiinteistöt on muodostettu v. 1928 (710-542-4-5) ja 1935 (710-542-5-3), joten kumpikin kiinteistö muodostaa emätilan, jotka eivät ole käyttäneet rakennusoikeutta.

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

Kaavaratkaisu

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. Rakennuspaikkojen rakennusalojen ja rannan väliin jäävä vyöhyke on suunniteltu siten, että rakentamisesta ei aiheudu olennaisia muutoksia rantamaisemaan. Korttelin 2 rantavyöhykkeen rajauksessa on erityisesti otettu huomioon korttelin korkeussuhteet, jotka etäämmällä rannasta nousevat yli 10 metrin korkeudelle meriveden tasosta. Sekä maisemanäkökohtien että rakennuspaikan järkevän käytön kannalta rakentaminen 5-10 metrin korkeudelle on optimaalinen korkeustaso.

Rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavat rakennukset:

- yhden loma-asunnon enintään 140 kerrosala-m²,
- yhden sivuloma-asunnon enintään 40 kerrosala-m²,
- yhden saunarakennuksen 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. Olemassa oleva asuinrakennus ja jotkut talousrakennukset ovat purkukunnossa.

Luontoselvityksen mukaiset kuiviot 3, 4, 10 ja 13 on osoitettu arvokkaaksi luontoalueeksi, jossa esiintyy luonnontilassa säilytettävää kasvustoa. Rakentamista ei tule osoittaa näille alueille.

Yleisenä määräyksenä on määrätty, että uudisrakentaminen alueella tulee massoitellunsa, materiaaliensa ja värityksensä osalta sopeuttaa maastoon, maisemaan ja miljööseen. Alin rakentamiskorkeus on 2,8 metriä (N2000-järjestelmässä).

Vesikäymälän rakentaminen on kiellettyä. Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Yleiset vaikutukset

Kaavalla ei ole sosiaalisia tai taloudellisia vaikutuksia.

Alueella ei luontoselvityksen mukaan ole erityisiä luontoarvoja. Kasvuston säilymisen turvaamiseksi kuviot 3, 4, 10 ja 13 on kuitenkin osoitettu luontoselvityksen suosituksen mukaisesti osoitettu säilytettäväksi luonnontilassa. Osa kuvioyhdistelmästä 10 sijoittuu rakennuspaikalle 2 korttelissa 1, mutta siinä kohtaa rakentaminen on kiellettyä.

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

Kaava-alueeseen ei kuulu vesialueita, joten niitä koskien ei voi antaa kaavamääräyksiä. Kaava-alue on manneraluetta, johon kuljetaan valmista pääsytieverkosta pitkin. Laiturirakentamisen osalta korttelin 2 rakennuspaikkojen rannan syväys on sellainen, että tavanomaisella veneellä voidaan tulla rantaan asti. Korttelin 1 syväys on pienempi, mutta täälläkin kulku pienveneellä on mahdollista hyvin lähelle rantaa. Mikäli vesialueella tehdään ruoppauksia, tulee ottaa huomioon vedenalainen luonto ja vesistön tila sekä rantojen luonnontilaisuus.

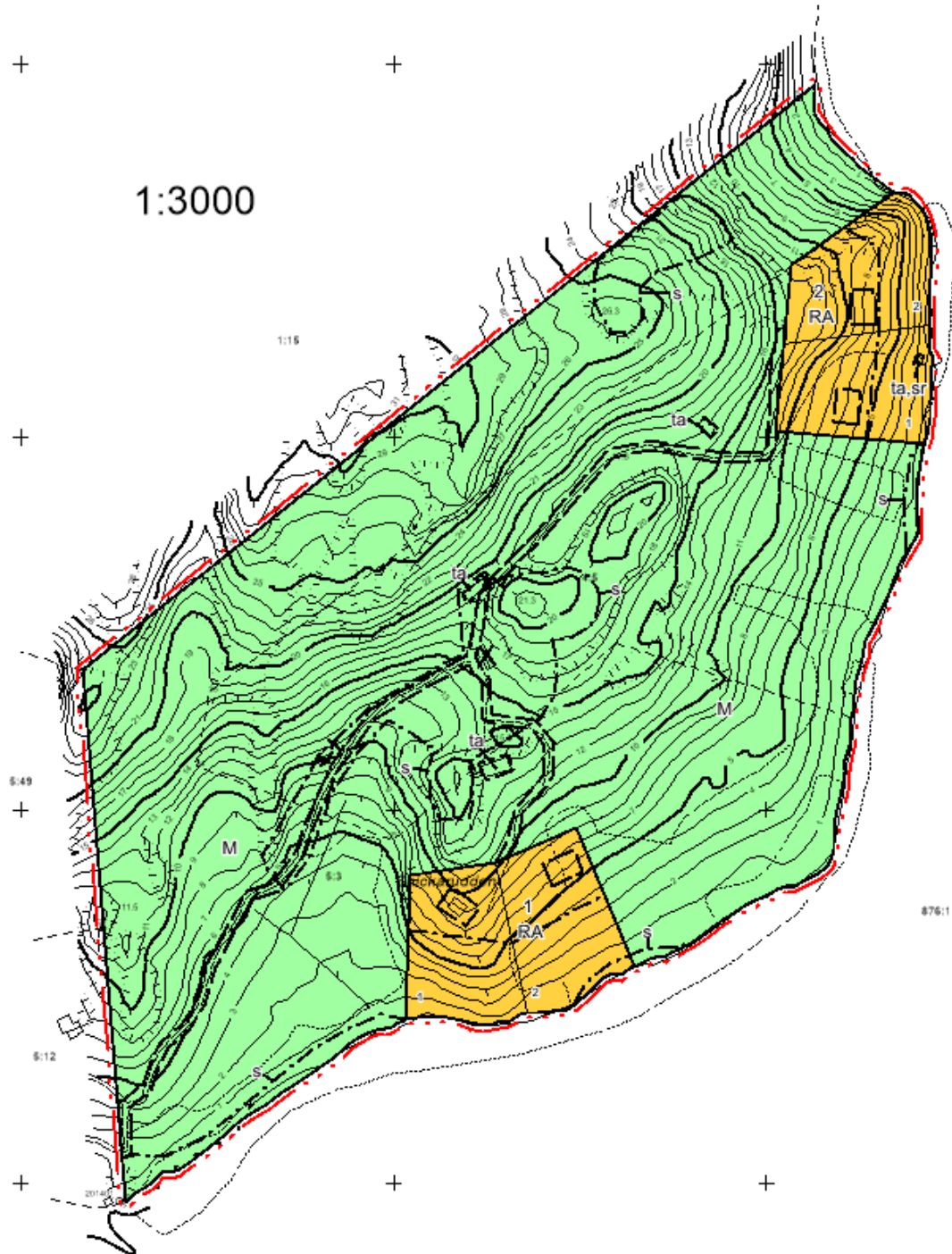
Rantamaiseman suojelemiseksi on kortteleihin ja suojelullisista syistä s-osa-alueille määrätty MRL 128§:n mukainen toimenpidekielto.

6.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Hanko, 7.8.2018; korjattu 15.12.2018

Sten Öhman
dipl.ins.



RASEBORGS STAD RAASEPORIN KAUPUNKI TALLKULLA

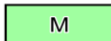
stranddetaljplan ranta-asemakaava 1:2000

för fastigheterna Tallkulla RNr 4:5 (710-542-4-5) och Tallkulla II RNr 5:3 (710-542-5-3) i Bromarv, Raseborg
kiinteistöille Tallkulla RN:o 4:5 (710-542-4-5) ja Tallkulla II RN:o 5:3 (710-542-5-3) Raseporin Bromarvissa.

Teckenförklaringar och planbestämmelser:
Merkintöjien selitykset ja kaavamaääräykset:



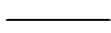
Kvartersområde för fritidsbostäder.
Loma-asuntojen korttelialue.
Pä området får uppföras följande byggnader:
- en fritidsbostad högst 140 m² våningsyta,
- en sidofritidsbostad högst 40 m² våningsyta,
- en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 100 m² våningsyta.
Byggnadsplatsen sammanlagda högsta våningsyta är 280 m².
Alueelle saa rakentaa seuraavat rakennukset:
- yhden loma-asunnon enintään 140 kerrosala-m²,
- yhden sivuloma-asunnon enintään 40 kerrosala-m²,
- yhden saunarakennuksen enintään 30 kerrosala-m² ja
- talusrakennuksia enintään 100 kerrosala-m².
Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².



Skogsbruksområde.
Metsätalousalue.



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



Gräns för kvarter, kvartersdel och område.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



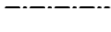
Riktgivande gräns för byggnadsplats.
Rakennuspaikan ohjeellinen raja.



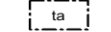
Kvartersnummer.
Korttelinnumero.



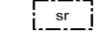
Byggnadsplatsnummer.
Rakennuspaikan numero.



Gräns för byggnadsyta mot strand. Bastu får dock placeras på ställe minst 15 meter från strand.
Rannan puoleisen rakennusalan raja. Saunan saa kuitenkin sijoittaa vähintään 15 metrin etäisyydelle rannasta.



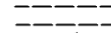
Byggnadsyta, där befintlig byggnad i första hand bör bevaras.
Rakennusala, jolla oleva rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää.
Renovering som upprätthåller byggnadernas ursprung och kulturhistoriska värde är önskvärd.
Rakennusten ennallistava ja rakennushistoriallisia arvoja ylläpitävä korjaaminen on toivottavaa.



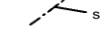
Kulturhistoriskt värdefull byggnad.
Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden, ändringar av byggnadens användningsändamål samt åtgärder på området bör vara sådana att byggnadens värdefulla karaktär med tanke på byggnads- och kulturhistoria eller landskapsbild bevaras.
För museimyndighet bör reserveras tillfälle att ge utlåtande innan lovbeslut ges om skyddsobjekt.
Kultuurihistoriallisesti arvokas rakennus.
Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, rakennuksen käyttötarkoituksen muutosten sekä alueella tehtävien toimenpiteiden pitää olla sellaisia, että rakennuksen rakennus- tai kultuurihistoriallinen tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.
Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupapäätösten antamista.



Byggnad, som bör rivas.
Purettava rakennus.



Riktgivande väg.
Ohjeellinen tie.



Värdefullt naturområde, där västlighet bör bevaras i naturtillstånd.
Arvokas luontoaie, jossa kasvillisuus tulee säilyttää luonnontilaisena.
Det gamla träbeståndet vid gårdscentret bör strävas att bevaras.
Tilakeskuksen yhteydessä oleva vanha puusto on pyrittävä säilyttämään.

Allmänna bestämmelser/Yleismääräykset:

Nybyggande på området bör i fråga om massa, material och färgsättning anpassas till terrängen, landskapet och miljön. Inom byggplatsernas stranzon bör terrängformen och växtligheten bibehållas möjligast naturenlig.

Den lägsta byggnadshöjden är 2,8 meter (i N2000-höjdsystemet). Bestämmelsen gäller även ersättande av befintliga byggnader. Oisolerade bastu- och ekonomibyggnader kan placeras lägre, dock inte under 1,8 meter. Konstruktioner, möjliga kommunaltekniska anslutningar och andra ledningar bör byggas så, att det inte uppstår skador, om vattennivån stiger över den lägsta byggnadshöjden.

Anläggande av vattenkiosett på fritidsbostadsområde är förbjudet. Vattenkiosett får anläggas endast om fastigheten kan anslutas till sådant fungerande vattenförsörjningsnät, som är i enlighet med kommunens utvecklingsplan enligt vattenförsörjningslagen. Avfallsvatten får inte ledas i vattendrag, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt med betaktande av kraven på lägsta byggnadshöjd.

Åtgärdsbegränsning i enlighet med MBL 128 § gäller för s - områden och i RA-kvarter.

Uudisrakentaminen alueella tulee massoitellunsa, materiaaliensa ja värtäyksensä osalta sopeuttaa maastoon, maisemaan ja miljööseen. Rakennuspaikoilla rantavyöhykkeen maastonmuodot ja kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina.

Aiin rakentamiskorkeus on 2,8 metriä (N2000-kerkeusjärjestelmässä). Määräys koskee myös olemassa olevan rakennuksen korvaamista. Lämpöeristämättämiä sauna- ja talusrakennuksia voidaan sijoittaa matalammalle, ei kuitenkaan alle 1,8 metrin. Rakenteet, mahdolliset kunnallistekniset liittymät ja muut johdot tulee rakentaa siten, ettei synny vahinkoja, jos vedenpinta nousee yli alimman rakennuskorkeuden.

Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittu ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää setaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, johon on kunnan vesihuoltolain mukaisen kehittämissuunnitelman mukainen. Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla ottaen huomioon alimman rakentamiskorkeuden vaatimukset.

MRL:n 128 §:n mukainen toimenpidekiello on voimassa s - alueilla ja RA-kortteleissa.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	07.08.2018
Kaavan nimi	Tallkullan ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	07.08.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.10.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7746
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	15,0504	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	15,0504
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,83

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 4 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	15,0504	100,0	1120	0,01		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,8104	12,0	1120	0,06		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	13,2400	88,0				
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				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	15,0504	100,0	1120	0,01		
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	1,8104	12,0	1120	0,06		
RA	1,8104	100,0	1120	0,06		
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	13,2400	88,0				
M	13,2400	100,0				
W sammanlagt						