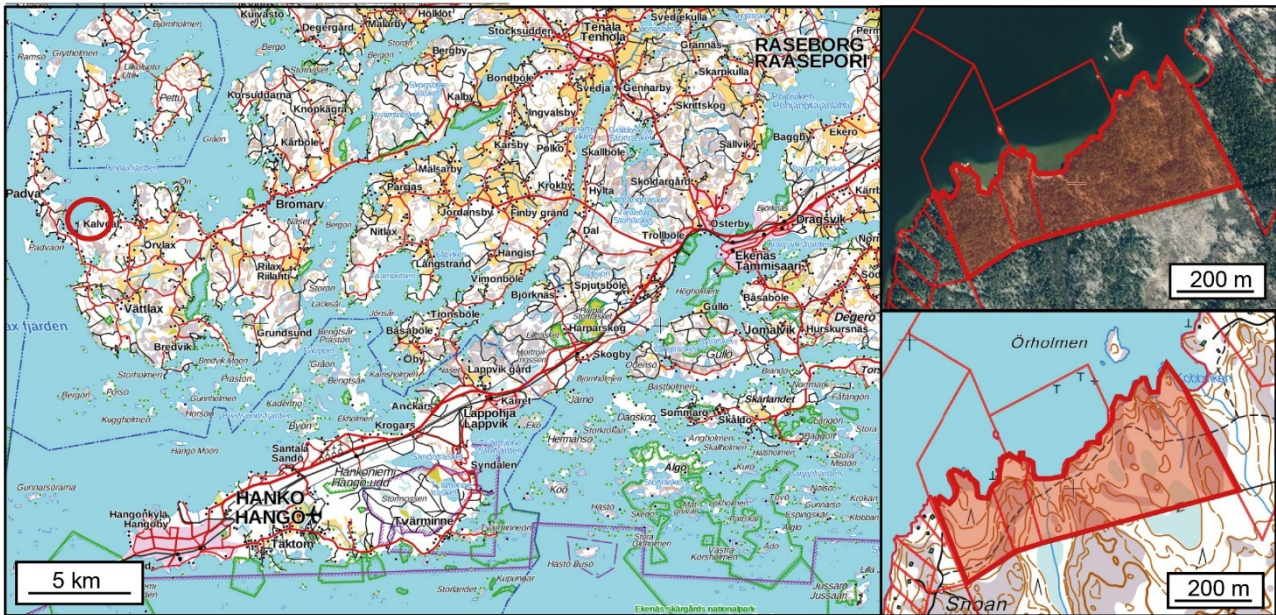


RANTA-ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS

joka koskee 03.04.2018 päivättyä kaavakarttaa



TILOJEN BERGVIK, SANDVIK JA ÖRNVIK RANTA-ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN SELOSTUS

Ranta-asemakaavaehdotus koskee Raaseporin kaupungissa sijaitsevia tiloja Bergvik 710-537-1-78 ja Sandvik 710-537-1-79 sekä osaa tilasta Örnvik 710-537-1-77

Ranta-asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen korttelialueet 1-4, sekä maa- ja metsätalousalue.

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

Vireilletulo: Kaavoituslautakunta 23.08.2017, kuulutus 06.10.2017

Käsittely: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaluonnos
Kaavoituslautakunta 23.08.2017
Nähtävillä 06.10. – 06.11.2017

Ranta-asemakaavaehdotus
Kaavoituslautakunta 18.04.2018
Nähtävillä

Ranta-asemakaavan hyväksyminen
Kaavoituslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

Hankenumero: 7756
Piirustusnumero: 12-18 kaavakartta

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1	Tunnistetiedot ja kaavan nimi	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Kaavan vireilletulo.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.2	Luonnonympäristö ja maisema.....	4
3.3	Rakennettu ympäristö.....	8
3.4	Maanomistus	8
3.5	Ympäristöhäiriöt.....	8
3.6	Suunnittelutilanne	8
3.6.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	8
3.6.2	Maakuntakaava.....	9
3.6.3	Yleiskaava.....	11
3.6.4	Asemakaavat	11
3.6.5	Pohjakartta ja maastotieto	11
4	KAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	11
4.1	Kaavasunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	12
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	12
4.3.1	Osalliset	12
4.3.2	Vireilletulo	12
4.4	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	12
5	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne ja kuvaus	12
5.2	Mitoitus- ja määrätarkastelut.....	13
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	15
5.4	Aluevaraukset	17
5.5	Kaavan vaikutukset.....	17
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	20
5.7	Kaavan valmisteluvaiheen palaute ja kaavaehdotus.....	21
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	24
6.1	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat.....	24
6.2	Toteutus ja ajoitus.....	25

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Ranta-asemakaavan pienennös ja kaavamääräykset

Liite 3: Ranta-asemakaavan havainnekuva

MUUT KAAVA-ASIAKIRJOJEN OHEISAINEISTOT

- Raasepori, Bergvik-Sandvik-Örnvik, Luontoselvitys 2016, Silvestris luontoselvitys oy, Jorma Pennanen, Sami Virta, Esko Vuorinen 31.8.2016 (tähän selvitykseen viitatessa käytetään muotoa: "Silvestris luontoselvitys oy, 2016").
- Raasepori, Bromarv kiinteistöjen Örnvik, Bergvik ja Sandvik ranta-asemakaavan muinaisjäännösinventointi 2016, Timo Jussila ja Johanna Rahtola, Mikroliitti Oy.
- Viranomaisneuvottelun 10.03.2017 muistio.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot ja kaavan nimi

Tunnistetiedot ja kaavan nimi on esitetty kansilehdellä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Tilat Bergvik 710-537-1-78, Sandvik 710-537-1-79 ja Örnvik 710-537-1-77 sijaitsevat Raaseporin kaupungin länsiosassa Bromarvin kyläalueen länsilaidalla. Matkaa suunnittelualueelta Bromarvin kyläkeskukseen on autoteitä pitkin noin 14 kilometriä. Matkaa Tammisaareen on noin 46 km ja Helsingin keskustaan 137 km. Tilat sijaitsevat meren rannalla noin 9 kilometriä linnuntietä Bromarvin kyläkeskuksesta länteen ja niiden rannat avautuvat luoteis-pohjoiseen. Suunnittelualueen sijainti on esitetty kansikuvassa sekä kuvassa 1.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on osoittaa alueelle Raaseporin kaupungin suunnitteluperiaatteiden mukainen ja alueen olosuhteista johdettu rantarakennusoikeus omarantaisina loma-asuntojen rakennuspaikkoina.

1.4 Kaavan vireilletulo

Kaava on tullut vireille kuulutuksella 06.10.2017.

2 TIIVISTELMÄ

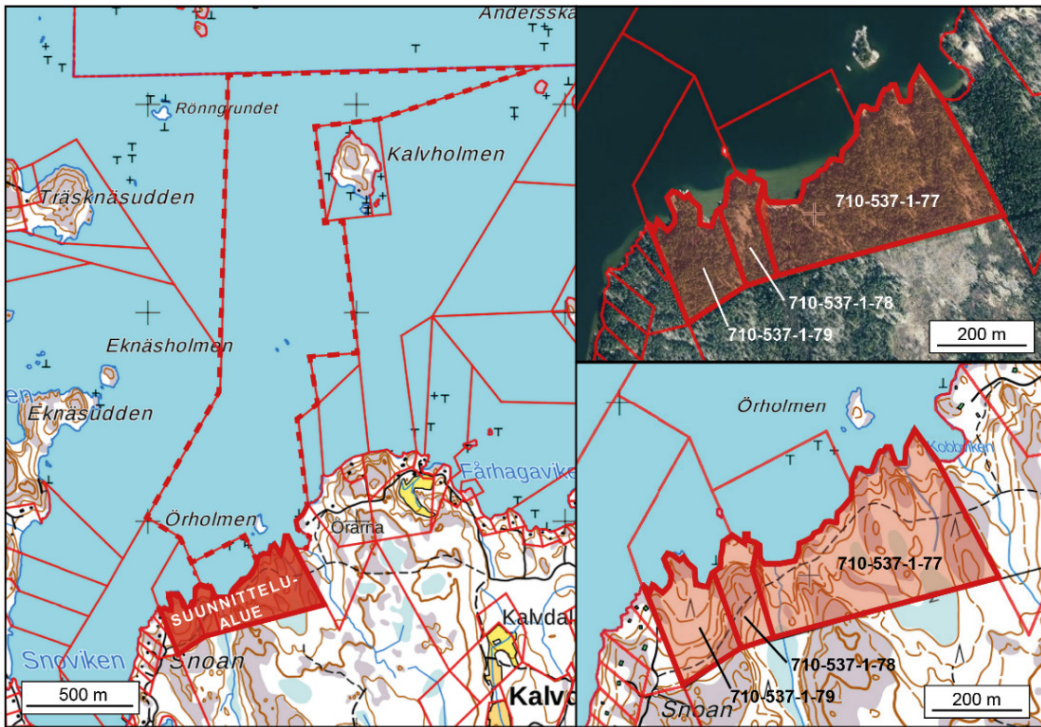
Tiivistelmä laaditaan tarpeen mukaan ehdotusvaiheessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Tilan Bergvik 710-537-1-78 maapinta-ala on KTJ:n mukaan 1,7780 ha ja tilan Sandvik 710-537-1-79 pinta-ala on 3,280 ha. Nämä tilat kuuluvat kokonaisuudessaan kaava-alueeseen eikä niihin kuulu vesialueita. Tilan Örnvik 710-537-1-77 kokonaispinta-ala vesialueineen on KTJ:n mukaan 151,65 ha. Örnvikin tilasta kaava-alueeseen kuuluu vain mannerosa, jonka pinta-ala kaavakartan mukaan on 12,5763 ha. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 17,6 ha. Kaava-alueen todellinen rantaviivan pituus on 1,452 km ja mitoittavan rantaviivan pituus on 1,043 km.

Alue on kokonaisuudessaan rakentamatonta metsätalousmaata. Alueen halki kulkee itä-länsi suunnassa vaatimaton polku. Kaava-alueen lounaiskulmaan on rakennettu uusi ajotie vuoden 2016 lopulla. Vuonna 2016 on perustettu rasi-tietieoikeus, joka ulottuu alueen kaakkoiskulmaan. Tietä ei ole vielä rakennettu. Naapuritilalla alueen etelärajaa pitkin kulkee sähkölinja. Kaava-alue on esitetty kansikuvassa sekä kuvassa 1.

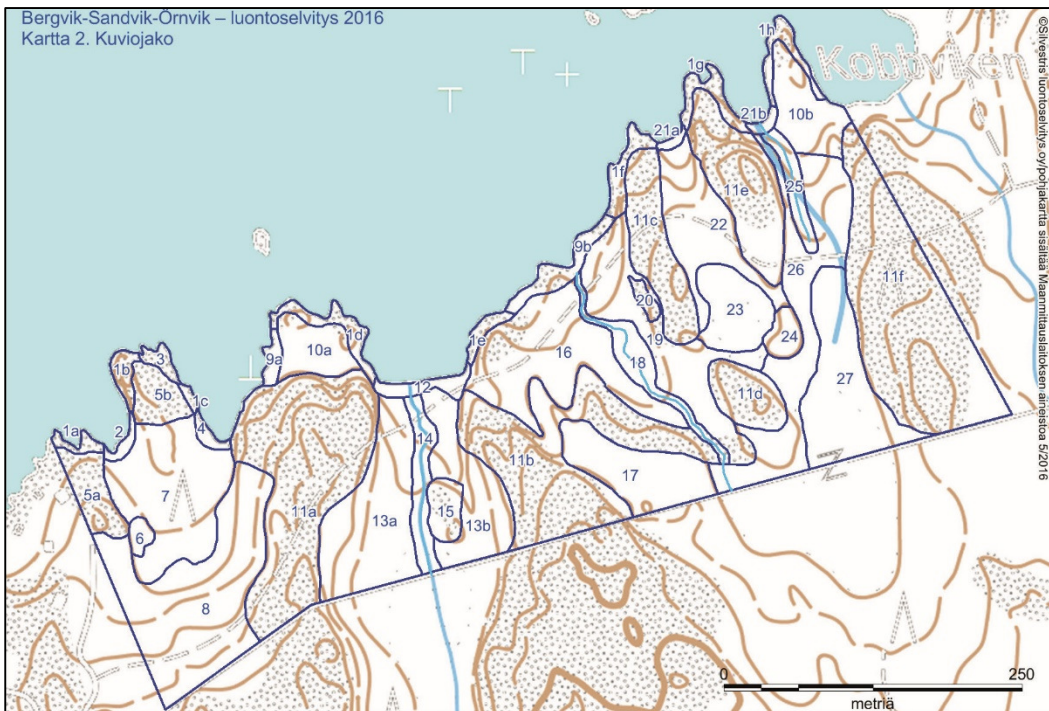


Kuva 1: Kaava-alue on esitetty kuvassa punaisella.

3.2 Luonnonympäristö ja maisema

Kasvillisuus ja eläimistö

Alueelle laadittiin luontoselvitys nimeltä Raasepori, Bergvik-Sandvik-Örnvik, Luontoselvitys 2016 (Silvestris luontoselvitys oy, Jorma Pennanen, Sami Virta, Esko Vuorinen 31.8.2016) keväällä-alkukesästä 2016.



Kuva 2: Luontoselvityksen kuviojako, karttaote (Silvestris luontoselvitys oy, 2016, kartta 2).

Luontotyypit ja lajisto:

Luontoselvityksen mukaan metsälain (§ 10) tarkoittamaksi erityisen tärkeäksi elinympäristöksi voidaan tulkita:

- Kuvioiden 14, 18 ja 25 noron varret (norojen välittömät lähiympäristöt).
- Kuvioiden 11a–11f kallioalueiden harvapuustoiset osat (kalliot, kivikot ja louhikot).
- Kuvion 23 tupasvillaräme (vähäpuustoiset suot).

Alueella ei esiinny luonnonsuojelulain § 29 mukaisia suojeltuja luontotyyppiä. Alueella esiintyviä uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppiä ovat (Raunio ym. 2008):

- Erittäin uhanalainen (EN) luontotyyppi (Itämeren hiekkarannat) kuviolla 12.
- Vaarantunut (VU) luontotyyppi (sarakorpi) kuviolla 20.
- Vaarantunut (VU) luontotyyppi (kangaskorpi) kuviolla 27.
- Silmälläpidettävä (NT) luontotyyppi (Itämeren kasvipeitteiset moreeni-, kivikko- ja lohkarannat) kuviolla 3
- Silmälläpidettävä (NT) luontotyyppi (tupasvillaräme) kuviolla 23.

Selvitysalueella tavattiin 160 putkilokasvilajia (*selvityksen liite 1*). Lajisto koostuu melko tavanomaisista merenranta- ja kangasmetsäkasveista. Selvitysalueen huomionarvoisimmat putkilokasvit ovat:

- Vaarantunut (VU) keltamatara (*Galium verum*) esiintyy harvalukuisena rantabiotooppien yläosissa (mm. kuviot 1 ja 3).
- Silmälläpidettävä (NT) jäkki (*Nardus stricta*) kalliolla polun reunassa (kuvio 11c). Kasvia havaittiin 1 tupas.
- Alueellisesti uhanalainen (RT) lännenhernesara (*Carex demissa*) kuviolla 6.
- Alueellisesti uhanalainen (RT) harajuuri (*Corallorhiza trifida*) noron reunassa kuviolla 14.
- Vanhan metsän indikaattorilaji yövilikka (*Goodyera repens*) on kangasmetsäkuvioilla runsasta.

Selvitysalueelta ei havaittu selvityksen mukaan luonnonsuojelulain § 47:n mukaisia erityisesti suojeltavia lajeja.

(Silvestris luontoselvitys oy, 2016).

Linnut:

Luontoselvityksen mukaan arvokkaita lintulajeja esiintyy alueella kuusi (6) kappaletta. Arvokkaiksi lajeiksi luokitellaan EU:n lintudirektiivin I liitteessä ja/tai uhanalaisuus-luokituksessa mainitut lintulajit, alueellisesti uhanalaisiksi luokitellut lajit sekä suomen kansainväliset vastuulajit. Vastuulajeilla tarkoitetaan lajeja joiden Euroopan kannasta yli 15 % pesii Suomessa. Lajeista on kerrottu tarkemmin luontoselvityksessä (Silvestris luontoselvitys oy, 2016).

Lintulajit ovat:

- Töyhtötiainen *Lophophanes cristatus* VU (vaarantunut laji), kuvat 7, 26 ja 16 sekä 11b
- Isokäpylintu *Loxia pytyopsittacus* SV (Suomen vastuulaji), kuvio 11b
- Leppälintu *Phoenicurus phoenicurus* SV (Suomen vastuulaji), kuvion painopiste alueen ulkopuolella
- Rantasipi *Actitis hypoleucos* SV (Suomen vastuulaji), kuvat 9a ja 1h
- Palokärki *Dryocopus martius* EU-D1 (lintudirektiivi I-liitteen laji), alueen etelä/kaakkoispuoli, hakkuualueen laita
- Kehräjä *Caprimulgus europaeus* EU-D1 (lintudirektiivi I-liitteen laji), kuvio 11b

(Silvestris luontoselvitys oy, 2016).

Luontoselvityksessä on valokuvia alueen eri luontotyypeistä ja erityiskohteista.

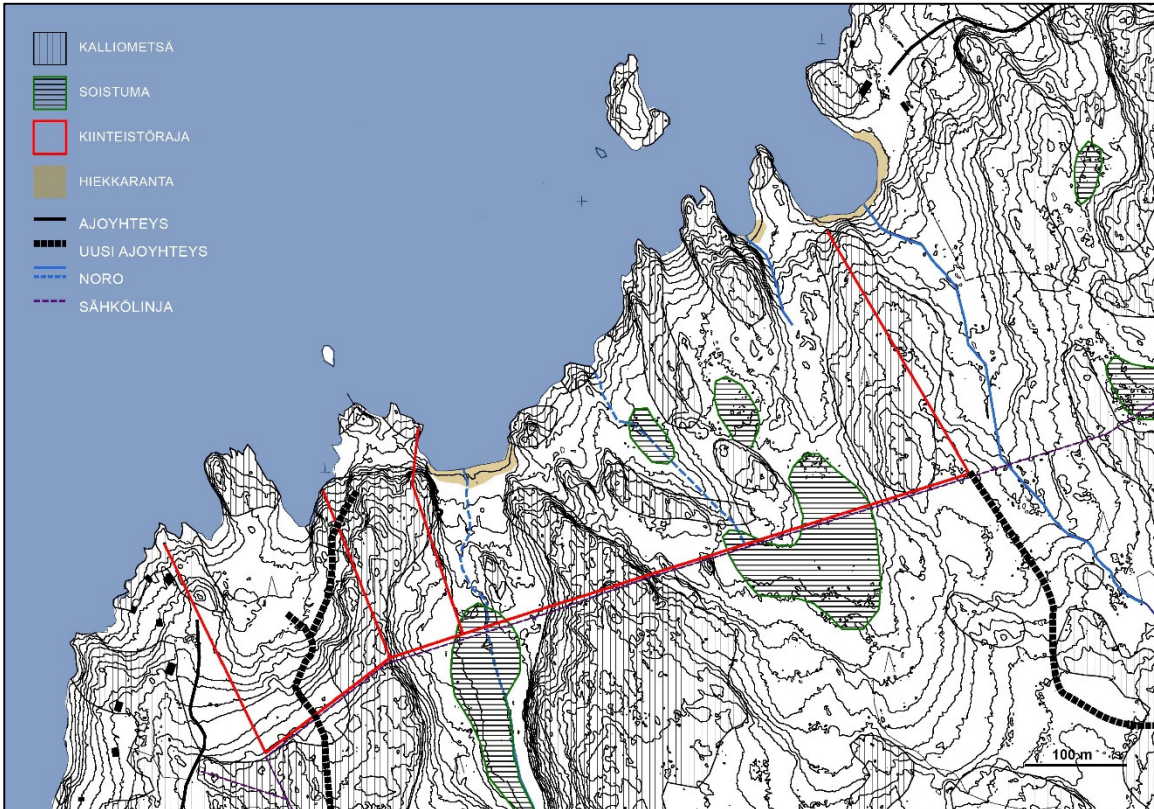
Muu eläimistö

Alueella ei ole suoritettu erillistä eläimistökartoitusta. Maastokäyntien yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella voidaan todeta, että alue on mm. peurojen ja hirvien suosiossa. Nämä lajit ovat alueelle hyvin tyypillisiä eivätkä vaadi erityisiä toimenpiteitä. Erillisen eläimistöselvityksen laatimiselle ei ole tarvetta.

Maastonmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa meren rantaan ja eteläpuolella sähkölinjaan. Itä- ja länsipuolella on loma-asuntokiinteistöjä. Topografialtaan alue vaihtelee luoteis-kaakko-suuntaisten korkeampien kallioisten mäki-alueiden ja niiden väliin sijoittuvien painanteiden välillä. Kallioiset mäki-alueet ovat korkeimmillaan tasolla +13-19 m. Laaksopainanteiden korkeus vaihtelee välillä +2-6 m.

Rakentamiselle hyvin soveltuvat alueet sijoittuvat rannan tuntumaan luontoarvoiltaan tavanomaisemmille alueille. Luontoarvoiltaan arvokkaimmat kohteet ovat kolme laaksopainanteisiin sijoittuvaa puroumaa ja niiden reuna-alueet. Kallioselännteistä merkittävin on alueen keskelle sijoittuva kallioalue, jonka pääosa sijoittuu eteläpuolen naapuritiluksille. Kallioalueelle sijoittuu luontoselvityksen mukaan kolme kehräjän reviiriä (pääosin naapurin puolelle). Maastonmuodot ja luontolosuhteiden pääpiirteet on esitetty kuvassa 3.



Kuva 3: Maastomuodot ja -rakenne.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella esiintyviä vesilähtökohteita (vesilaki 2. luku 11§) ovat kuvien 14, 18 ja 25 numerot. Kaava-alueella ei ole muita vesistökohteita. Kaava-alue ei sijaitse pohjavesialueella. Kaava-alue rajoittuu koko pohjoisosastaan mereen.

Maisemakuva

Maisemakuva on kokonaisuudessaan Raaseporin rannikkoseudulle tyypillistä eikä suunnittelualue erityisesti erotu kaukomaisemassa lähiympäristöstään. Maisema on pääosin sulkeutunutta, eikä laajoja näkymälinjoja pääse suunnittelualueen taustamaastossa syntymään. Paikoin hyvinkin tiheä puusto rajaa näkymät tehokkaasti. Aivan rantaviivan tuntumassa, sen suppeahkoilta puuttomilta osilta, syntyy pitkäköt esteettömät näkymät luoteis-pohjoiseen merelle sekä rannikolle sen takana. Lähimmät suorat näkymälinjat kantavat noin kilometrin päähän ja pisimmät noin 4 km etäisyydelle. Nämä matkat ovat kuitenkin niin pitkiä, että niistä ei juuri pysty erottamaan muuta kuin puuston silhuetin.

Yhteenveto

Luontoselvityksen sekä suunnittelutyön aikana suoritetun maastokäytin pohjalta voidaan suunnittelualueelta todeta kaksi paikallisesti erityisen arvokasta kohdetta (kohde 14: noro ja noronvarsi sekä kohde 11b: kalliot/kalliomänniköt ja kehrääjäreviirin luoteiskärki). Kohteiden 18 ja 25 numerot on luokiteltu arvoluokkaan 2. Muilta osin alue on luontoselvityksen mukaan arvonluokkaan 1 tai 2 kuuluvia kohteita (Silvestris luontoselvitys oy, 2016), mikä ei luonto-olojen puolesta aseta erityisiä kieltoja tai rajoituksia alueen maankäytölle.

Luontoselvityksessä tehtyjen johtopäätösten ja muiden perusselvitysten pohjalta kaavasunnittelussa on perusteltua selvittää ja arvioida onko mahdollista muodostaa kaavaan (sisämaahan)

mahdollisimman laaja yhtenäinen luontoarvojen ja muiden (metsä/kallio-) alueiden kokonaisuus, joka jäisi kokonaan rakentamisen ja muiden toimenpiteiden ulkopuolelle. Samalla on tärkeää turvata norouomien ja niiden lähiympäristöjen muodostamien laaksokanavien katkeamaton ekologinen yhteys laajan luontokokonaisuuden ja merenrannan välillä.

Kun luontoarvokokonaisuuden muodostaminen priorisoidaan suunnittelutavoitteena, on mahdollista paremmin sijoittaa loma-asuntotontit rantaan ilman itseisarvoista rakentamisen keskittämistavoitetta samaan ryhmään. Joka tapauksessa ranta-alueenkin arvokkaat luontokohteet voidaan säilyttää luonnontilaisina ja rakentamisien ulkopuolella.

3.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne, liikenne, tekninen huolto, väestö ja asuminen

Alue on rakentamatonta metsätalousmaata. Suunnittelualueen itä- ja länsipuolella sijaitsee ranta-rakentamista (loma-asuinrakennuksia) ja niille johtavat tiet. Kaava-alueen läpi kulkee itä-länsi -suuntainen vaatimaton polku, joka on paikoin umpeen kasvanut. Kaava-alueen lounaiskulmaan ulottuu vuoden 2016 lopussa rakennettu uusi ajotie. Kaava-alueen kaakkoiskulmaan on vuoden 2016 aikana perustettu uusi ajotierasite. Tietä ei ole vielä rakennettu. Muita tieyhteyksiä ei kaava-alueelle ole. Kaava-alueen lähialueilla ei ole palveluja.

Alueella ei ole kunnallista tai alueellista vesi- tai viemäriverkostoa.

Suunnittelualueen etelärajaa pitkin kulkee sähkölinja. Tällä hetkellä lähin muuntamo sijaitsee kaava-alueen lounaispuolella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelle laadittiin muinaisjäännösinventointi syksyllä 2016 (maastotyö suoritettiin 22.9.2016) Mikroliitti Oy:n toimesta. Tutkimusalueelta ei tunnettu ennestään kiinteitä muinaisjäännöksiä. Muinaisjäännösinventoinnissa alueella ei havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai suojeltavaksi katsottavia kulttuurihistoriallisia jäänteitä. (Raasepori, Bromarv kiinteistöjen Örnvik, Bergvik ja Sandvik ranta-asemakaavan muinaisjäännösinventointi 2016, Timo Jussila ja Johanna Rahtola, Mikroliitti Oy).

Muinaisjäännösselvityksen raportissa on valokuvia tutkimusalueen kohteista.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualueen länsiosan kaksi tilaa on yksityisessä omistuksessa ja itäosan tila on yhtiön omistuksessa.

3.5 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriökohteita.

3.6 Suunnittelutilanne

3.6.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jäi voimaan. Lisäksi valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

Erityistavoite loma-asutuksen mitoituksesta VAT:ssa: "Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoittettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys." Tavoite tulee sovellettavaksi ranta-alueilla silloin kun niissä ohjataan ja mitoitetaan loma-asutusta. Loma-asutusta ohjaavien yleis- ja asema-kaavojen osalta MRL 73 §:ssä (kts. kohta 2.2.4) on erityiset sisältövaatimukset, jotka tulevat sovellettavaksi näitä kaavoja koskevien muiden sisältövaatimusten ohella. Erityisissä sisältövaatimuksissa painottuvat ympäristön huomioon ottaminen ja luonnonsuojelu. Kyseenä oleva valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite täsmentää sisältövaatimuksia mitoituksen osalta tuoden näkökulmaksi luontoarvoiltaan arvokkaiden alueiden säilymisen ja loma-asumisen viihtyisyyden.

(http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet)

3.6.2 Maakuntakaava

Suunnittelualue sisältyy Uudenmaan maakuntakaavaan. Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudellemaalle kohdistuvasti sitä on täydennetty myöhemmin seuraavasti:

1. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2012:
 - jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet
 - kiviaineshuollon alueet
 - moottoriturheilun- ja ampumarata-alueet
 - liikenteen varikot ja terminaalit
 - laajat yhtenäiset metsätalousalueet
2. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2016:
 - toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne
 - rakennetta tukeva liikennejärjestelmä
 - kaupan palveluverkko
 - maakunnallinen kyläverkko

Parhailaan valmistelussa on sekä 4. vaihemaakuntakaava että kokonaismaakuntakaava Uusimaakaava 2050. 4. vaihemaakuntakaava täydentää voimassa olevia maakuntakaavoja seuraavien teemojen osalta:

- elinkeinot ja innovaatiotoiminta
- logistiikka
- tuulivoima
- viherrakenne
- kulttuuriympäristöt

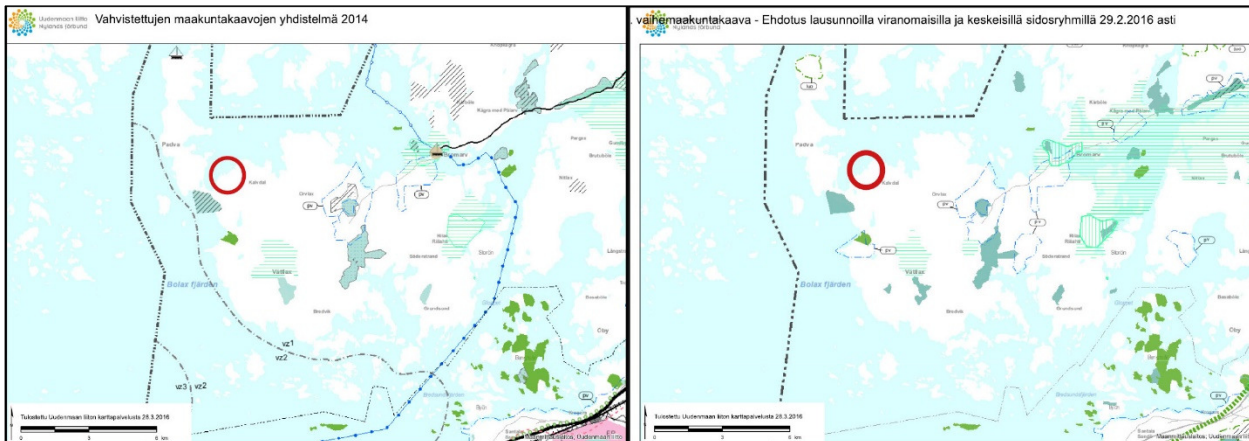
Neljäs vaihemaakuntakaava on tavoitteena saada maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2017 aikana ja Uusimaa-kaava 2050 – hanke on puolestaan käynnistynyt vuonna 2016.

Suunnittelualueelle kohdistuvat maakuntakaavassa seuraavat merkinnät ja määräykset:

Kaava-alue on osoitettu Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä vz-1 -kaavamerkinnällä (Mantereen rantavyöhyke ja sisäsaaristo). Kaavamerkinnän kuvaus on: *"Vyöhykkeen pohjoisrajan muodostaa meren rantaviivasta sisämaahan ulottuvan rantavyöhykkeen mantereen puoleinen reuna. Vyöhykettä on tarkoitus suunnitella kaikkia toimintoja ja maankäyttömuotoja sisältävänä alueena".* Merkinnän suunnittelumääräys on: *"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen sekä arvokkaiden luonto-olosuhteiden säilyminen, ympäristön tilan parantaminen ja vesiensuojelun edistäminen sekä*

virkestyskäyttötarpeet. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on selvittävä ja otettava huomioon tärkeät lintualueet”.

Uudenmaan maakuntakaavan 4.vaihemaakuntakaavaehdotuksessa kaava-alue on ns. valkoista aluetta (ei merkintöjä). Otteet Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä ja Uudenmaan 4.vaihemaakuntakaavaehdotuksesta on esitetty kuvassa 4.



Kuva 4: Otteet Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä (vasen) ja Uudenmaan 4.vaihemaakuntakaavaehdotuksesta (oikea).

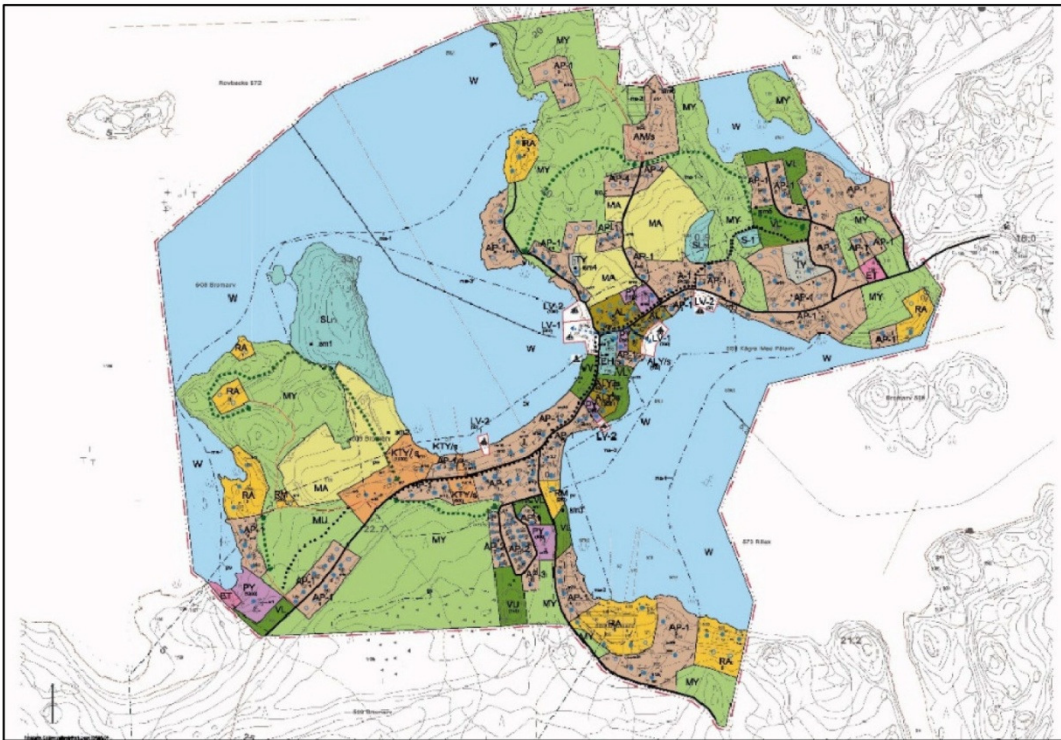
Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 4. vaihemaakuntakaava 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Maakuntakaava on tullut voimaan, sillä siitä on kuulutettu maakuntakaavan alueeseen kuuluvissa kunnissa.

Neloskaava on aiempia maakuntakaavoja strategisempi. Se täydentää ja tarkistaa voimassa olevia maakuntakaavoja seuraavien teemojen osalta: elinkeinot ja innovaatiotoiminta, logistiikka, tuulivoima, viherrakenne ja kulttuuriympäristöt. Ratkaisuilla varmistetaan Uudenmaan kilpailukyky ja elinkeinoelämän toimintaedellytykset pitkälle tulevaisuuteen sekä tuetaan uusmaalaisten hyvinvointia ja maakunnan elinvoimaisuutta. Kaavassa osoitetaan myös merkittävät seudulliset logistiikka-alueet ja logistiikan tarvitsemat poikittaisyhteydet Keski-Uudellemaalle. Lisäksi osoitetaan potentiaaliset maakuntatason tuulivoima-alueet. Luonnon monimuotoisuuden ja ekosysteemipalvelujen turvaamiseksi kaavassa osoitetaan viheralueiden ja niiden välisten yhteyksien muodostama maakunnallinen verkosto muun muassa luonnonsuojelualueina ja virkistysalueina. Kaavassa osoitetaan myös maakunnallisesti arvokkaat kulttuuriympäristöt.

Kaksiportainen Uusimaa-kaava 2050 kattaa koko Uudenmaan alueen, ja sen aikatahtain on vuodessa 2050. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava kaava valmistellaan vuosina 2016–2019. Uusimaa-kaava on valmisteluvaiheessa. Kaava on nähtävillä 13.4.2018 asti. Maakuntakaavan kokonaisuus tehdään ensi kertaa kaksiportaisena. Uusimaa-kaava koostuu yleispiirteisestä pitkän aikavälin rakennekaavasta ja sitä tarkentavista seutujen vaihemaakuntakaavoista. Rakennekaavassa ratkaistaan vain valtakunnallisesti ja maakunnallisesti tärkeät asiat. Vaihekaavat taas vastaavat seutujen erilaisiin tarpeisiin, ja ne laaditaan Helsingin seudulle, Itä-Uudellemaalle ja Länsi-Uudellemaalle.

3.6.3 Yleiskaava

Kaava-alueella ei ole voimassa yleiskaavaa tai osayleiskaavaa. Lähin voimassa oleva yleiskaava sijoittuu Bromarvin kirkonkylän ja sen lähiympäristön alueelle. Kaavan nimi on Bromarvin kirkonkylän osayleiskaava (7642) ja se on saanut lainvoiman 1.7.2014. Osayleiskaavakartan pienennös on esitetty kuvassa 5.



Kuva 5: Bromarvin kirkonkylän osayleiskaavan (7642) pienennös.

3.6.4 Asemakaavat

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa asema- tai ranta-asemakaavaa. Raaseporin alueella on voimassa useita ranta-asemakaavoja. Suunnittelualuetta lähimpänä sijaitsevia ranta-asemakaavoja ovat mm: Bonvikenin ranta-asemakaava (hyväksytty kaupunginvaltuustossa: 10.11.2014 § 111, ei vielä lainvoimainen) ja Odensön ranta-asemakaava (saanut lainvoiman 20.5.2016).

3.6.5 Pohjakartta ja maastotieto

Suunnittelun tausta-aineistoina hyödynnetään maakuntakaavoituksen taustaselvityksiä, uusinta ortoilmakuvaa ja laserkeilausaineistosta tuotettua tarkkaa maastomallia. Kaava-alueella ei ole rakennuksia eikä teitä. Kiinteistörajat (tarkistus-)mitataan tarpeellisessa laajuudessa maastossa. Suunnittelun pohjaksi laaditaan pohjakartta mittakaavaan 1:2000 koordinaatistossa GK24, N2000. Kaikki suunnitteluaineisto tuotetaan digitaalisena kaupungin käyttämässä koordinaatistossa.

4 KAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Kaavasunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslain § 72 mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleis-

kaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Näin ollen ranta-asetakaava on laadittava, jotta maanomistajan tarve kehittää suunnittelualuetta loma- ja vapaa-ajan asuinrakentamiseen soveltuvaksi mahdollistuu.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Kaava on kuulutettu vireille 06.10.2017.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaisesti alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Osallisia ovat:

Kaavoitusalueen maanomistajat ja haltijat sekä lähialueen maanomistajat ja asukkaat, alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja järjestöt sekä viranomaiset:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto

kaupungin viranomaiset mm.

- Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia

Aloituvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 10.03.2017. Tarvittavista muista viranomaisneuvotteluista sovitaan erikseen. Jos osallisten listaan haluaa täydennyksiä ja kaavahankkeen osallisten postituslistalle, siitä voi tehdä ilmoituksen asemakaavoitukseen.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 23.08.2017. Kaava on kuulutettu vireille 06.10.2017.

4.4 Ranta-asetakaavan tavoitteet

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistajan tavoitteena on osoittaa alueelle Raaseporin kaupungin suunnitteluperiaatteiden mukainen ja alueen olosuhteista johdettu rantarakennus-oikeus oma-rantaisina loma-asuntojen rakennuspaikkoina. Suunnittelussa otetaan huomioon laaditut luonto- ja ympäristöselvitykset sekä muinaisjäännösinventointi.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja kuvaus

Kaavaratkaisussa on pyritty erityisiä luontoarvoja omaavista alueista ja niiden välialueista muodostamaan mahdollisimman yhtenäisen aluekokonaisuus, jolla samalla turvataan alueiden virkistys-

käyttö ja ulkoilu. Pääosa kaava-alueen sisäosista on merkitty s-1 suojelumerkinnällä siten, että aluerajaus sisältää myös rantaan johtavat puropainannealueet ja isoimman hiekkarannan alueen.

Kaavaan on osoitettu 4 loma-asuntojen korttelialuetta ja yhteensä 5 loma-asuntotonttia. Kaikki loma-asuntotontit (RA) sijoittuvat rantaan ja tonttien koko vaihtelee välillä **5005 m² – 8870 m²**. Tonttien sijoittelussa on otettu huomioon luontoselvityksessä todetut luontoarvot ja tontit on sijoitettu kohtiin, joissa ei ole todettu erityisiä/suojeltavia luontoarvoalueita. Luontoselvityksessä todetut kaapean rantakaistaleeseen liittyvät arvot on otettu huomioon luo-1 rajauksilla ja osin myös s-1 rajauksilla.

Tonttien sijoittelu on määräytynyt maaston topografian, luontoarvojen ja erityisesti rantaan johtavien kolmen noroalueen pohjalta. Norot ja niiden ympärillä oleva laaksomainen painannealue on merkitty kaavan MY alueen päällekkäismerkinnällä s-1. Nämä kolme vapaa-alueetta ja itäosan vapaaksi jätetyt niemet ja lahdenpoukama ovat määritelleet melko tarkkaan tonttien sijoittumisen. Tiukkaa keskittämistä tärkeämpänä onkin nähty luontoarvojen säilyttäminen. Kaava-alueen rantaviiva (tilastoinnin edellyttämä todellinen rantaviiva) on yhteensä 1452 m. Rakentamiselta vapaan rantaviivan pituus (MY alueet) on yhteensä 834,5 m (kaavaluonnosvaihe). Vapaan rantaviivan osuus kokonaisrantaviivasta on 57,5 % ja pisin yhtenäinen rantaviivaosuus on 367,2 m (kaavaluonnoksessa). Kaavaehdotuksessa rakentamiselta vapaan rantaviivan pituus on yhteensä 924 m joka on 64 % kokonaisrantaviivasta.

5.2 Mitoitus- ja määrätarkastelut

Emätilavuotena käytetään vuoden 1959 loppua. Kaava-alueen tilat Bergvik 710-537-1-78, Sandvik 710-537-1-79 ja Örnvik 710-537-1-77 kuuluvat emätilaan 842-486-1-27 Kalfdal ja siitä 07.10.1953 muodostettuun tilaan 842-486-1-33 Kalfdalskog.

Tila **842-486-1-33 Kalfdalskog** on kaavahankkeen Bergvik 710-537-1-78, Sandvik 710-537-1-79 ja Örnvik 710-537-1-77 emätila.

Emätilan tiedot:

Tila 842-486-1-33 KALFDALSKOG, Rekisteröintipäivä: **7.10.1953** (lakkaamispäivä: 30.1.1962): kokonaispinta-ala: 462,9 ha, maapinta-ala: 298,1 ha, vesipinta-ala: 164,84 ha.

Seuraavassa tarkastelussa trv = todellinen rantaviiva, orv = oikaistu/mitoitettava rantaviiva ja maa_pa = tilan maapinta-ala rannassa (200 m ranta-alue), rakoik = rakennusoikeus (kpl).

Emätilasta muodostetut tilat:

- a.) 30.01.1962 on muodostettu tila 842-486-1-40, joka on nykyään tila 710-537-1-40. Tila on sisämaan tila, joka on kaukana rannasta. Ei vaikuta rantarakennusoikeuteen. Tilan pinta-ala on 2,04 ha.
- b.) 30.01.1962 on muodostettu tila 842-486-1-41, joka on emätilaketjussa oleva tila.
- c.) Tilasta 842-486-1-41 on 07.12.1970 muodostettu tilat 842-486-1-50 ja 842-486-1-51.
- d.) Tila 842-486-1-50 on nykyään tila 710-37-1-50 (kuntamuutokset). Maapinta-ala on 1,08 ha, trv= 0,264 km ja orv = 0,235 km. Rantaviivan mukaan rakennusoikeus on: orv/0,235 km x 5 las/km = 1,18 = **1,2 rakoik**. Tila voidaan käsitellä omana yksikkönään, kun sen rakennusoikeus on yli 1 rakennusoikeus (ei vie emätilan rakennusoikeutta).

e.) Tila 842-486-1-51 on 29.6.1983 lohkottu 6 tilaan, jotka on siirretty uuteen kuntaan 1.1.1993 ja sen jälkeen liitetty Raaseporiin 01.01.2009. Tilat ovat kaikki rantaan rajoittuvia tiloja. Tilatiedot tällä hetkellä (tilat on esitetty oheisaineistojen liitteellä A):

710-537-1-75: trv = 0,133 km, orv = 0,129 km, maa_pa = 0,3390 ha

710-537-1-76: trv = 0,959 km, orv = 0,694 km, maa-pa = 4,520 ha

710-537-1-77:

710-537-1-78:

710-537-1-79:

Yhteensä tilat 77-79: trv = 1,452 km, orv = 1,043 km, maa_pa = 17,6343 ha

710-537-1-80 trv = 0 km, orv = 0 km, pinta-ala = 272,6 ha. Tila 1-80 on kokonaan sisämaan tila.

MITOITUS

Rantaviivan mukaan (mitoitusluku 5 rakoik/orv-km):

Tilojen 75-79 oikaistu rantaviiva on yhteensä 1,866 km (trv = 2,544 km). Tämän mukaan näiden tilojen kokonaisrakennusoikeus on 1,866 km x 5 rakoik/km = **9,33 rakoik**. Todellinen rantaviiva on yhteensä 2,544 km.

Tilojen 77-79 orv = yhteensä 1,043 km. Kaava-alueen tilojen 77-79 osuus olisi 1,043 km/1,866 km x 9,33 rakoik = 5,215 rakoik = **5 rakoik**. Mikäli tilojen osuus määritellään kokonaisluvusta 9 rakoik, olisi kaava-alueen tilojen osuus 1,043 km/1,866 km x 9 rakoik = 5,03 rakoik = **5 rakoik**. Muille emätilan osakastiloille jää yhteensä 4 rakennuspaikkaa.

Molemmissa tapauksissa Bergvik-Sanvik-Örnvik ranta-asemakaavan rakennusoikeus rantaviivamitoituksen mukaan on 5 rakennuspaikkaa.

Pinta-alan mukaan (mitoitusluku 1 rakoik/3 ha 200 m:n ranta-aluepinta-alaa):

Tilojen 75-79 rantapalstojen ja 200 m ranta-alueen pinta-alat ovat yhteensä noin 22,5 ha. Ja pinta-alanormin 1 rakoik/ 3 ha mukaan kokonaisrakennusoikeus olisi 22,5 ha / 3 ha/rakoik = 7,5 rakennusoikeutta. Tilojen 77-79 osuus olisi 17,6343 ha / 22,5 ha x 7,5 rakoik = 5,88 rakoik = 6 rakennusoikeutta. Ja kokonaislukuna 17,6343 ha / 22,5 ha x 8 rakoik (7,5 pyöristetty 8 rakoik)= 6,23 rakoik = 6 rakennusoikeutta.

Kaikissa vaihtoehdoissa rantaviivan ja pinta-alan mukaan määriteltynä Bergvik-Sanvik-Örnvik ranta-asemakaavan rakennusoikeus on vähintään 5 rakennusoikeutta.

Yhteenveto:

Bergvik-Sandvik-Örnvik ranta-asetmakaavassa omarantaisten loma-asuntojen rakennuspaikkojen lukumäärä on mitoitusarkastelujen mukaan 5 rakennuspaikkaa.

Mitoitusarkastelun lisäksi oleellista on ottaa huomioon MRL 73 §:n sisältövaatimukset:

”MRL 73 §: Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset:

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asetmakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;

2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä

3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Ranta-asetmakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asetmakaavaa”

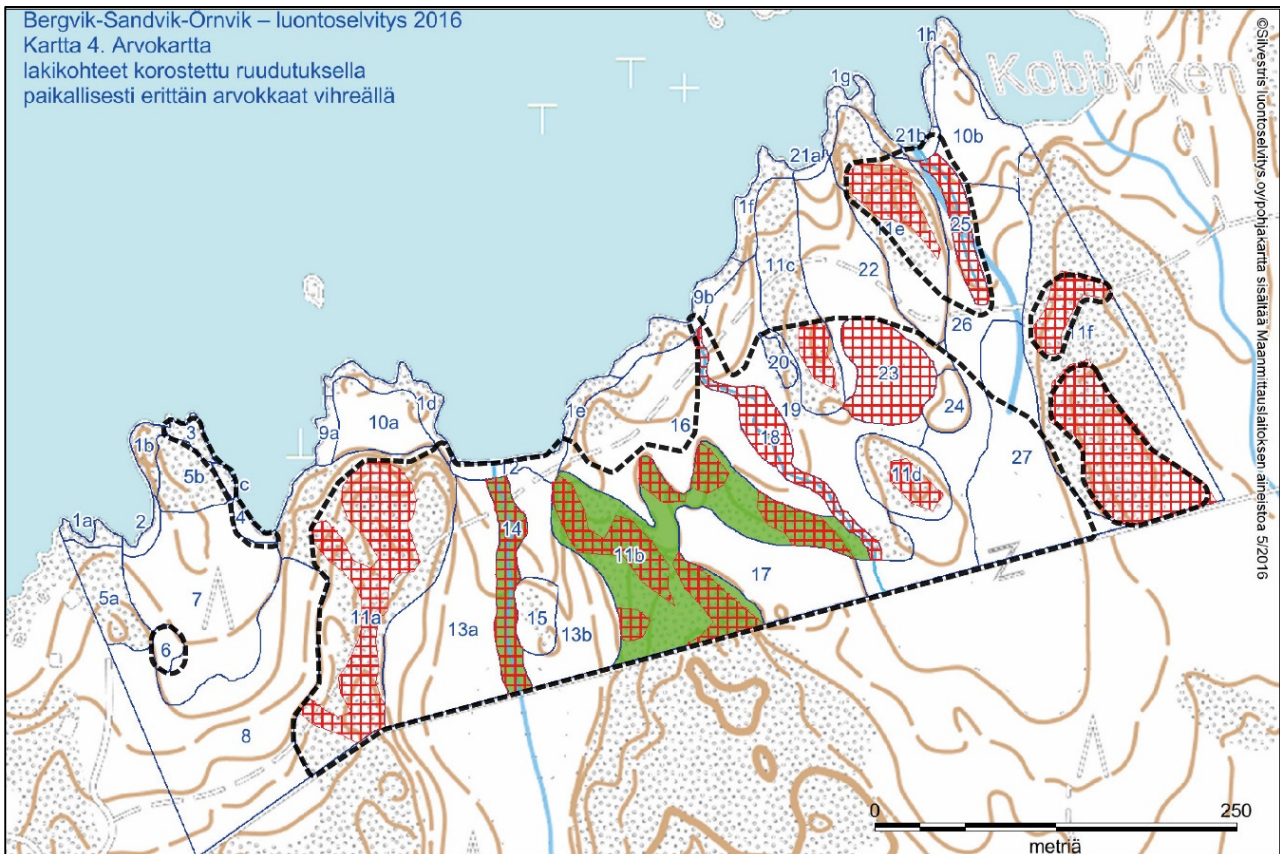
5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Luontoselvityksessä todetut sekä maastokäynneillä kartoitetut ympäristön laatutekijät on otettu kaavaa laadittaessa kattavasti huomioon. Rakennukset sijoittuvat 40 metrin etäisyydelle rannasta siten, että rakennusten ja pihojen sekä rannan väliin jää kattava puustoalue. Ainoastaan saunarakennukset voivat sijoittua 15 metrin etäisyydelle rannasta. Korttelissa 2 asuinrakennuksen rakennus-ala on osin alle 40 m etäisyydellä rannasta. Kortteliin 2 ei sallita sivuasuntoa ja kokonaisrakennusoikeus on pienempi kuin muissa kortteleissa (muilla tonteilla). Rakennuspaikkojen tonttien väljyys mahdollistaa maisemaan hyvin sulautuvan rakentamisen, sillä mahdollisimman luonnontilaisena säilyvä puusto estää laajojen näkymälinjojen synnyn merelle tai muualle ympäristöön.

Luontoselvityksen mukaisen arvotuksen mukaan sijoitetut rakennuspaikat asettuvat joko arvon 2 (*Paikallisesti arvokas, kohteessa on joitain luonnonarvoja, joiden säilyttäminen saattaa vaatia jonkinlaisia rajoituksia maankäyttöön*) tai arvon 1 (*Vähäiset luonnonarvot, tavanomaista luontoa, ei rajoituksia alueen käyttöön*) alueille. Rakentamistehokkuuden ollessa alhainen ei luonto- tai maisemalliset arvot merkittävästi alene. Rakentaminen tullaan sopeuttamaan maisemaan myös värityksen sekä materiaalien avulla, jolloin vaikutus ympäristöön on vähäinen. Myös puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.

Luontoselvityksessä todetut arvokkaat luontokohteet ja alueet sijoittuvat suunnittelualueen taustamaastoon. Näiden kohteiden arvo perustuu myös eri elementtien yhdessä muodostamaan kokonaisuuteen. Tämä kokonaisuus turvataan sijoittamalla rakentaminen selvityksen suositustenkin mukaisesti lähemmäs rantaa. Paikoin rantaan ulottuvat arvokohteet, kuten puronrot lähialueineen, on turvattu kaavassa suojelumerkinnöin ja ne jäävät suojavyöhykkeineen täysin rakentamisen ulkopuolelle.

Kuvassa 6 on pohjana luontoselvityksen arvokartta ja selvityksen kuvat ja kuvionumerointi. Arvokartan päälle on piirretty kaavakartan s-1 aluerajaukset. Kuvasta näkyy hyvin miten arvokkaimmat alueet (vihreä teemaväri ja punaiset ruuturasterit) on otettu huomioon ja että s-1 aluerajaukseen sisältyy myös merkittävä määrä muita alueita.



Kuva 6: Luontoselvityksen arvokartta (Silvestris luontoselvitys oy, 2016, kartta 4). Karttaotteelle on osoitettu mustalla katkoviivalla kaavaluonnoksen s-1 -alueet.

Kuvassa 7 on luontoselvityksen kuviorajat esitetty ortoilmakuvan päällä. Kuvasta selviää hyvin kaava-alueella oleva puusto. Kalliometsäalueet erottuvat vähempipuustoisina kohteina. Suurimmalla osalla kaava-aluetta metsä on tiivistä. Kallioisten harjanteiden väliin jäävät laaksoalueet ovat hyvin tiiviin metsän peittämiä. Puronotkot sijoittuvat laaksopainanteiden alueelle. Kaavaratkaisun mukaan alueen metsät säilyvät pääosin nykyisellään. RA tontit sijoittuvat luonto-olosuhteiden kannalta rakentamista paremmin sietäville ranta-alueen kohdille.

Ilmakuvilta erottuu myös hyvin naapurikiinteistön alueella tehty (normaalin metsätalouteen kuuluva) metsän uudistaminen. Alue on nyt taimikkovaiheessa.



Kuva 7: Luontoselvityksen kuviorajat ortoilmakuvan päällä (Silvestris luontoselvitys oy, 2016, kartta 4).

5.4 Aluevaraukset

Ranta-asemakaavaehdotuksessa on yhteensä 4 RA -korttelialuetta. Muu osa kaava-alueesta on MY aluetta. RA korttelialueiden ja RA -tonttien pinta-alat ovat seuraavat: K1/8870 m², K2/3601 m², K3/4858 m², K4/t1/ 5132 m² ja K4/t2/5102 m². RA alueiden pinta-ala on yhteensä 2,7563 ha. Kaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 1120 k-m². Vapaa-ajan asuntojen rakennusoikeutta kokonaisrakennusoikeuteen voi sisältyä enintään 770 k-m² ja saunarakennusten rakennusoikeutta yhteensä 150 k-m².

MY alueen koko on 148780 m² (14,8780 ha). Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 17,6343 ha (kaavakartan mukaan). Virallisen tilastolomakkeen edellyttämän mittaustavan mukainen rantaviiva on 1,452 km (todellinen rantaviiva).

Kaavaluonnoksesta saatujen lausuntojen pohjalta on korttelialuetta 2 kavennettu länsi- ja itäisivuultaan ja korttelialuetta 3 on kavennettu länsisivultaan. Tämä on kaavaluonnokseen verrattuna pienentänyt RA alueiden pinta-alaa yhteensä 0,1829 ha ja vastaavasti kasvattanut MY alueen kokoa samalla määrällä. Edellä olevissa kappaleissa esitetyt luvut ovat kaavaehdotuskartan mukaisia pinta-aloja ja rakennusoikeuksia.

5.5 Kaavan vaikutukset

Maakuntakaava ja yleiskaava

Kaava-alue on osoitettu Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä vz-1 -kaavamerkinnällä (*Mantereen rantavyöhyke ja sisäsaaristo*, kts. kohta 3.7.2. Maakuntakaava). Kaavamerkintä on otettu kaavaluonnoksessa hyvin huomioon turvaamalla kaavaratkaisulla alueen luonto- ja virkistysolot, sekä muut arvot, kuten linnusto ja kulttuuriarvot. Ilman ranta-asemakaavaa

alue olisi pääosin maa- ja metsätalouskäytössä. 4.vaihemaakuntakaavassa alue on valkoista aluetta. Rantarakennusoikeuden mitoitus pohjautuu kaupungin mannervyöhykkeen ranta-alueilla noudattamiin suunnitteluperiaatteisiin ja vastaavilla alueilla toteutuneiden kaavojen rakentamistehokkuuksien tasoon.

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa tai osayleiskaavaa.

Virkistyskäyttö

Alueen virkistyskäyttömahdollisuudet säilyvät erinomaisina. Ranta-asemakaava turvaa osaltaan virkistysarvoja, sillä arvokkaat luontokohteet tulevat säilymään luonnontilaisina. Arvokkaat rannan osat säilyvät luonnontilassa ja yhteys sisämaan alueeseen säilyy tärkeimmiltä osin (s-1 aluerajaukset). Tärkein hiekkaranta-alue säilyy muiden erityisempien luontokohteiden kanssa täysin koskemattomana. Myös muut ranta-alueen arvokkaammat kohteet sisältyvät s-1 aluerajauksiin.

Luonto-olosuhteet

Luontoselvityksen johtopäätökset ja suositukset on otettu kaavaratkaisussa hyvin huomioon. Rakentaminen (RA tontit) on sijoitettu luonto-oloiltaan hyvin rakentamista sietäville kohdille. Koko muu kaava-alue on osoitettu MY alueena, jolle on annettu kattavat erityismääräykset. Arvokkaimmat alueen osat ja luontoelementit turvataan luo-1 ja s-1 merkinnöin. Suojeltavan osa-alueen merkintä s-1 on itse asiassa erittäin laaja. Se sisältää luonnon arvokohteiden lisäksi niiden väliin jääviä muita alueita. Kokonaisuutena s-1 osa-alue muodostaa hienon laajan luonto- ympäristökokonaisuuden joka turvaa myös alueen virkistys- ja ulkoilukäyttäjien tarpeet. Luonto-oloja on tarkasteltu myös kohdassa 5.3.

MY alueen ja s-1 sekä luo-1 osa-alueiden kaavamääräykset ovat seuraavat:

MY –alue

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alueella suoritettavissa toimenpiteissä on otettava huomioon alueiden virkistyskäyttö ja otettava huomioon luontoselvityksissä todetut erityisarvot ja turvattava niiden säilyminen. Kallioiden lakialueen kasvillisuus on säilytettävä luonnontilaisena. Alueella ei saa toteuttaa avohakkuita, eikä siihen tähtäviä hakkuita. Alueen rakennusoikeus on siirretty saman maanomistajan RA –alueille. Alueen metsien hoidossa ja muussa alueiden käsittelyssä on erityisesti otettava huomioon s-1 ja luo-1 merkinnöissä esitetyt lisämääräykset.

s-1 –osa-alue

Suojeltava alueen osa. Alueella sijaitsee luontoselvityksen mukaan metsälain (10 §) tarkoittamia tärkeitä elinympäristöjä, vesilain mukaisia kohteita (2. luku, 11 §) sekä uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppisiä. Alueen luonto- ja ympäristöarvojen sekä maisemallisten ja virkistysarvojen turvaamiseksi alueeseen on liitetty myös tavanomaisempia metsä- ja kallioalueita.

Alueet muodostavat yhdessä luonto-, ympäristö-, maisema- ja virkistysarvoiltaan erityisen arvokkaan kokonaisuuden, jonka luontoselvityksessä todettuja arvoja ei saa heikentää. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena

luo-1 –osa-alue

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue käsittää kaavan ranta-alueiden kallioniemekkeitä, sorakoita, kivikoita ja pieniä lahdenpohjukoita. Alueilla

on maisemallisia arvoja ja vähäisiä luontoarvoja. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena eikä aluetta saa muokata rakentamistoimenpiteillä siten, että alueen luontoarvot tai maisemalliset arvot merkittävästi heikkenevät.

Kaavaehdotuksessa s-1 ja luo-1 osa-alueille on annettu lisämääräyksiä koskien rantojen käsittelyä (kts. vastineet ja kohta 5.7). Määräykset koskevat osin muitakin rannan osia. Kaavaehdotuksessa esitetyt lisämääräykset ovat seuraavat:

Kaavassa s-1 ja luo-1 osa-alueille on lisätty määräys: *Rantavyöhykkeet tulee säilyttää luonnontilaisena.*

Yleismääräyksiin on lisätty:

- *Kortteleiden 1 ja 2 sekä 2 ja 3 välisiä matalien lahtien poukamia ei saa ruopata.*
- *Rantaviivan muuttaminen kaivamalla, läjittämällä tai pengertämällä on kielletty.*
- *MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa s-1- ja luo-1-alueiden rantavyöhykkeillä. Määräys koskee enintään 10 metrin levyistä luo-1 ja s-1 alueen rantavyöhykkeen osaa.*

Maisemalliset vaikutukset

Kaikki rakentaminen tulee sijoittumaan puustoiselle/peitteiselle alueelle. Rakennusten koon sekä tonttien väljyyden johdosta puusto säilyy mahdollisimman ehyenä eikä rakentaminen aiheuta häiritseviä näkymiä ympäröivässä maisemassa. Rakennusten materiaalit ja väriytyt tulee olemaan luonnonmukainen ja harjan korkeus sellainen, että ne sopeutuvat taustamaastoon eikä niiden silhuetti nouse puuston silhuetin yläpuolelle.

Rakentamistapaan liittyvien määräysten lisäksi rakentamisen sulautuminen maisemaan on otettu huomioon myös istutusrasterin määräystekstissä:

(istutusrasteri) Alueen osa, jossa tulee säilyttää ja ylläpitää riittävän kattava puusto ja muu kasvillisuus siten, ettei maisemallisesti häiritseviä näkymiä muodostu. Puuston latvuston profiili tulee säilyttää ehyenä.

Kulttuurihistoria sekä muinaismuistot

Muinaisjäännösinventoinnin (syksy 2016) mukaan kaava-alueella ei havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai suojeltavaksi katsottavia kulttuurihistoriallisia jäänteitä.

Vesihuolto

Alueella ei ole kunnallista tai alueellista vesihuoltoa. Kaavassa on annettu vesi-wc:n rakentamiskielto. Alin rakentamiskorkeus koskee myös vesihuoltoa: ”Rakenteet, mahdolliset kunnallistekniset liittymät ja muut johdot tulee rakentaa siten, ettei synny vahinkoja, jos vedenpinta nousee yli alimman rakennuskorkeuden.”

Aioyhteydet

Kaava-alueen lounaiskulmaan on loppuvuodesta rakennettu uusi ajotie. Tiesyhteys on perustettu rasi-tetoimituksessa, jossa on samalla perustettu tieoikeuksia myös kaava-alueen länsipuolella oleville tiloille. Tämä tiesyhteys on jo käytössä ja se palvelee kaavan kortteleita 1 ja 2 ja kaavan länsipuolen tiloja. Kaavan kaakkoiskulmaan on vuonna 2016 perustettu uusi tierasiteoikeus. Tietä ei ole vielä rakennettu. Tämä ajotie tulee palvelemaan kortteleita 3 ja 4.

Yhdyskuntarakenne ja palvelut

Alueen loma-asuinrakentaminen täydentää jo olevaa loma-asuinrakennusten yhdyskuntarakennetta alueella. Palveluita alueelle ei tule. Lähimmät palvelut löytyvät Bromarvin taajamakeskuksesta.

Talous

Maanomistaja vastaa kaikista kaavan suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupungille ei aiheudu kustannuksia kaavan toteuttamisesta.

Kaavan toteuttaminen työllistää erityisesti rakentamisvaiheessa ja myös rakentamisvaiheen jälkeän huolto- ja ylläpitotoimien muodossa. Alueen loma-asukkaat tulevat ainakin jossain määrin käyttämään Bromarvin taajamakeskuksen kaupallisia palveluja ja myös muita paikallisia palveluja mikäli niitä on tarjolla.

Sosiaaliset vaikutukset

Naapurikiinteistöille sijoittuu loma-asuinrakentamista. Sosiaaliset vaikutukset ovat hyvin vähäiset tai olemattomat. Lähimmät ympärivuotisen asumisen tontit ovat kaava-alueen etelälounaispuolisilla alueilla.

Melu ja muut ympäristöhäiriöt

Kaava ei aiheuta melu- tai muita ympäristöhäiriöitä. Lähialueilla ei ole myöskään ympäristöhäiriöitä aiheuttavia kohteita.

Natura ja suojelu

Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole Natura –alueita tai muitakaan suojelualueita tai suojelusuunnitelmia.

5.6 Kaavamerkinntät ja määräykset

Kaavamerkinntät ja määräykset on kokonaisuudessaan esitetty liitteellä 2. Rakennusoikeus on määritelty kortteleittain seuraavasti:

Loma-asuntojen korttelialue (RA):

Kaavassa korttelialueelle ohjeellisena esitettyä rakennuspaikkamäärää ei saa ylittää. Rakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinkäyttöön tarkoitettuja rakennuksia seuraavasti:

Kortteli 1:

Vapaa-ajan asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 180 k-m². Rakennusoikeus voidaan jakaa kahdelle erilliselle vapaa-ajan asuinrakennukselle siten, että pienemmän rakennuksen koko on enintään 60 % isomman rakennuksen koosta. Vapaa-ajan asuntojen kokonaisluku-määrä saa olla enintään kaksi.

Talousrakennuksia yhteensä enintään 120 k-m². Talousrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää erilliseen rantasaunaan enintään 30 k-m².

Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 280 k-m².

Kortteli 2:

Vapaa-ajan asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 110 k-m². Rakennusoikeutta ei voi jakaa erillisille vapaa-ajan asuinrakennuksille. Vapaa-ajan asuntojen kokonaislukumäärä saa olla enintään yksi.

Talousrakennuksia yhteensä enintään 80 k-m². Talousrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää erilliseen rantasaunaan enintään 30 k-m².

Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 180 k-m².

Korttelit 3 ja 4:

Vapaa-ajan asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 160 k-m². Rakennusoikeus voidaan jakaa kahdelle erilliselle vapaa-ajan asuinrakennukselle siten, että pienemmän rakennuksen koko on enintään 60 % isomman rakennuksen koosta. Vapaa-ajan asuntojen kokonaislukumäärä saa olla enintään kaksi.

Talousrakennuksia yhteensä enintään 100 k-m². Talousrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää erilliseen rantasaunaan enintään 30 k-m².

Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 220 k-m².

5.7 Kaavan valmisteluvaiheen palaute ja kaavaehdotus

Bergvik-Sandvik-Örn timer osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavaluonnos sekä muu kaavan valmisteluvaiheen aineisto olivat mielipiteitä ja lausuntoja varten nähtävillä: 6.10. - 6.11.2017. Lausuntoja jätettiin 6 kpl. Mielipiteitä ei jätetty.

Lausunnon antoivat Uudenmaan ELY-keskus, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, Raaseporin kaupunki, tekninen lautakunta, Raaseporin kaupunki, ympäristö- ja rakennuslautakunta / rakennusvalvonta ja Raaseporin kaupunki, ympäristö- ja rakennuslautakunta / ympäristönsuojeluviranomainen. Uudenmaan liitto ja Raaseporin Vesi ovat ilmoittaneet, etteivät anna lausuntoa. Vastineet lausuntoihin ovat kokonaisuudessaan kaavan oheisaineistoissa.

Kaavaan valmisteluvaiheen lausunnoissa on esitetty useita merkittäviä arvioita kaavassa tehdyistä ratkaisuksista. Niistä on otteita seuraavissa yhteenvedoissa. Yhteenvedoissa on esitetty myös lausuntojen pohjalta kaava-aineistoihin kaavaehdotusta valmisteltaessa tehdyt tarkistukset.

- ELY-keskus katsoo lausunnossaan, että maanomistajien tasapuolinen kohtelu ja MRL 73 §:ssä säädettyjä ranta- asemakaavan sisältövaatimuksia on luonnoksessa huomioitu riittävästi.
- ELY-keskuksen lausunnon mukaan kaavassa annettu määräys alimmasta rakentamiskorkeudesta on riittävä ja pitää sisällään myös aaltoiluvaran. Aaltoiluvara on tarpeen, koska alue rajautuu n. 3-4 km pitkään, avoimeen ulappaan. ELY-keskus katsoo, että mitä kaavassa on määrätty alimmasta rakentamiskorkeudesta, tulee myös huomioida yhdyskuntateknikan, kuten vesihuollon ja energianjakelun rakenteiden kohdalla. Tulvariskiä koskeva määräys on tarkistettu muotoon:

"Alin rakentamiskorkeus on 3,0 metriä (N2000- korkeusjärjestelmässä). Määräys koskee myös olemassa olevan rakennuksen korvaamista. Lämpöeristämättömiä sauna ja talousrakennuksia voidaan sijoittaa matalammalle, ei kuitenkaan alle

2,0 metrin. Rakenteet, mahdolliset kunnallistekniset liittymät ja muut johdot tulee rakentaa siten, ettei synny vahinkoja, jos vedenpinta nousee yli alimman rakennuskorkeuden.”

- ELY –keskus toteaa lausunnossaan, että alueelle on tehty asianmukainen luontoselvitys ja että se on ELY:n mukaan riittävä. Luontoselvityksessä mainittujen kahden matalan lahdenpohjukan suojelemiseksi yleismääräyksiin on ELY:n esityksen mukaisesti lisätty ruoppauskielto seuraavasti:
”Kortteleiden 1 ja 2 sekä 2 ja 3 välisiä matalien lahtien poukamia ei saa ruopata.”
- Luontoselvityksen kuviot 14, 18 ja 21 ovat vesilain mukaisia kohteita (noroja), jotka ulottuvat rantaan asti ja purkautuvat vesistöön. ELY-keskus toteaa, että s-1 ja luo-1-kohteet ovat samanarvoisia rannan muokkaus- ja ruoppaustoimenpiteiden näkökulmalta katsoen, minkä vuoksi määräyksiin tulee lisätä määräys rantavyöhykkeen säilyttämisestä luonnontilaisena. Muilta osin kaavaratkaisu ja kaavamääräykset (MY/s-1, luo-1) turvaa luontoselvityksessä todettujen luontoarvojen säilymisen. Kaavamääräyksiin on s-1 ja luo-1 määräyksiin lisätty määräys:
”Rantavyöhykkeet tulee säilyttää luonnontilaisena.”
- ELY –keskus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslain muutoksen (230/2017 tullut voimaan 1.5.2017) 128 §:n mukaan: ”maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ilman lupaa (toimenpiderajoitus) ranta-asemakaava-alueella, jos ranta-asemakaavassa niin määrätään.” ELY –keskus toteaaakin (ei kuitenkaan vaadi), että mikäli se valvonnan kannalta on tarpeen, voi yleisiin määräyksiin lisätä määräys s-1- ja luo-1-alueiden rantavyöhykkeiden maisematyöluvanvaraisuudesta. Kaavan yleismääräyksiin on lisätty määräys:
”MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa s-1- ja luo-1-alueiden rantavyöhykkeillä. Määräys koskee enintään 10 metrin levyistä luo-1 ja s-1 alueen rantavyöhykkeen osaa.”
- Raaseporin kaupungin, ympäristö- ja rakennuslautakunnan rakennusvalvonnan lausunnon mukaisesti:
sanat ”asuintalo” on muutettu muotoon ”vapaa-ajan asunto” kaavamääräyksissä ja selostusteksteissä.
- Raaseporin kaupungin, ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristönsuojeluviranomainen on lausunnossaan esittänyt, että MRL:n vaatimus vapaan rantaviivan määrästä toteutuisi paremmin, jos kortteli 2 siirrettäisiin korttelin 4 itäpuolelle. Vastineissa tätä asiaa on tarkasteltu hyvin kattavasti:
”Rakennuspaikkojen keskittäminen on suunnittelussa ollut yhtenä keskeisenä tavoitteena. Bergvik-Sandvik-Örnvik (B-S-Ö) ranta-asemakaavassa on jouduttu arvioimaan, onko ympäristön kannalta tärkeämpi matemaattinen vapaan rantaviivan mittaaminen vai pitääkö luonto-olosuhteet ja luontoarvot ja aluekokonaisuus ottaa painokkaammin huomioon. B-S-Ö ranta-asemakaava-alueen koko sisämaa on merkitty MY alueeksi. Lisäksi laajat kalliometsäalueet ja erityisesti rantaan johtavat puronorot ja niiden purkukohdat ja hiekkarannat ja arvokkaat rantakaistaleet on merkitty s-1 ja luo-1 alueiksi. Ympäristö- ja luontoarvojen säilyminen ja vaaliminen turvataan s-1 ja luo-1 alueiden erityismääräyksillä (ottaen huomioon edellisissä vastineissa jo esitetyt täsmennykset/lisämääräykset).
Kalliometsäalueiden ja erityisesti arvokkaiden puronoroalueiden muodostama ”sormimainen” rakenne, jossa puronorot jakavat rantavyöhykkeen selkeisiin osiin, johtaa siihen, että rakentamista ei voida täysin matemaattisesti keskittää. Ottaen huomioon lisäksi kortteleissa 2 ja 3 tehdyt tarkistukset (kavennettu RA alueita ja

lisätty MY alueita) sekä muut tarkistukset (ruoppauskiellot, pengerryskiellot jne.), kaavan laatija katsoo, että kaavaehdotuksessa ei ole perusteltua enempää keskittää rakennuspaikkoja. Korttelien 2 ja 3 osalla tehty korttelialueiden kaventaminen kasvattaa rakentamiselta vapaan rantaviivan pituuden 924 metriin. Vapaan rantaviivan osuus on tällöin 64 % (63,6 %).

On myös huomattava, että kaavan länsiosan kaksi tilaa ovat yksityisomistuksessa ja itäosan tila on yhtiön omistuksessa. Rakennusoikeuden siirto eri omistussyksiköiden välillä vaatisi omat erityisjärjestelynsä (kauppa). Lisäksi on huomattava, että nyt kaavan itäosassa on pitkäkö vapaan rannan osuus, kun otetaan huomioon myös naapuritilan puolella oleva vapaa ranta. Siirto omistussyksiköltä toiselle (korttelin 4 itäpuolelle) kaventaisi merkittävästi itäosaan nyt sijoittuvaa rakentamiselta vapaan rannan osuutta.

Yhteenvedona voidaan todeta että luonto-, maisema- ja virkistysarvojen säilyttäminen ja vaaliminen on kaavaratkaisussa otettu hyvin huomioon. Rakennuspaikkojen sijoittelu on perusteltu ja vapaa rantaviiva sijoittuu luontoarvojen osalta parhaille paikoille. Vapaan rantaviivan kokonaismäärä on 64 % joka on edellä esitettyjen vastinekohtien perusteellakin riittävä ja vapaa-alueet sijoittuvat ”oikeille” paikoille. ”

Vastineissa esitetään, että korttelialueet säilytetään samoissa kohdissa kuin luonnoksessakin, mutta erityisesti

korttelia 2 kavennetaan ja korttelin 3 länsireunaa kavennetaan myös.

- Raaseporin kaupungin, ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristönsuojeluviranomainen on lausunnossaan suosittanut myös, että matalien lahdenpoukamien hiekkasärkkiin (korttelien 1 ja 2 sekä 2 ja 3 välissä) liittyvien merkittävien luontoarvojen perusteella kahden tärkeimmän hiekkasärkin (A ja B, liite 1) rannat olisivat kokonaisuudessaan MY/s-1- tai luo - aluetta. Korttelin 3 länsiosa tulisi rajata suppeammin, jotta arvokkain hiekkasärkki säästyy laiturirakentamiselta, ruoppauksilta ja muilta vastaavilta vaikutuksilta. Kortteli 2 olisi syytä siirtää pois nykyiseltä paikalta, kuten jo edellä kohdassa on mainittu.

Korttelin 2 länsi- ja itärannan RA aluetta on merkittävästi kavennettu ja alueet on lautakunnan suosituksen mukaisesti merkitty MY alueeksi (päällekkäismerkintänä on luo-1 ja / tai s-1). Korttelin 3 länsireunaa on myös merkittävästi kavennettu ja merkitty MY alueeksi (päällekkäismerkintänä luo-1). Kaavamääräyksiin on lisätty ruoppaus- ja pengerryskiellot, joten hiekkasärkkien säilyminen luonnontilaisena on riittävästi turvattu. Matalikkojen vesialueet eivät kuulu myöskään kaava-alueeseen eivätkä kaava-alueen kiinteistöihin. Näin ollen varsinaiselle vesialueelle ei voida antaa määräyksiä.

- Raaseporin kaupungin, ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristönsuojeluviranomainen on lausunnossaan moittinut luontoselvityksiin sisältyneen linnustoselvityksen ensimmäisen maastokäyntikierroksen ajankohtaa. Lausunnon mukaan ensimmäinen lintuselvityskierros olisi pitänyt tehdä huhtikuussa eikä toukokuussa.

Vastineissa todetaan, että lausunnon kritiikki kohdistuu lintuselvitystapaan. Kokonaisuutena luonto- ja ympäristöselvitys on asiantuntemuksella hyvin laadittu ja kattaa kaavaratkaisun kannalta kaikki tärkeät osa-alueet. ELY – keskus on arvioinut kaavatyön selvitykset ja kaavaratkaisun ja ELY –keskus toteaa lausunnos-

saan, että alueelle on tehty asianmukainen luontoselvitys ja selvitys on ELY-keskuksen lausunnon mukaan riittävä. Näin ollen lisäselvitystarpeita ei tälläkään perusteella varsinaisesti ole.

On myös huomattava, että linnustonselvitys on osa luontoselvitystä, joka taasen on osa koko kaavahankkeessa tehtäviä/tehtyjä selvityksiä ja arviointeja. Selvityksissä on todettu useita merkittäviä luontoarvoja ja ne on kaikki otettu erityisen hyvin huomioon kaavaratkaisussa. Kaavaratkaisussa korostuukin laaja MY alue (koko RA alueiden ulkopuolinen kaava-alue) ja erityisen laajat s-1 ja luo-1 alueet.

Vastineissa esitetään, että viitaten myös ELY – keskuksen lausuntoon (jossa todetaan että tehtyt luonto- ja ympäristöselvitykset ovat riittävät),

kaavahanke voidaan viedä ehdotuksena eteenpäin ilman täydentävää luontoselvitystä (linnustonselvitys).

- Raaseporin kaupungin, ympäristö- ja rakennuslautakunnan ympäristönsuojeluviranomainen lausunnon mukaisesti yleiseen kaavamääräykseen ”Rakennusalojen sekä polkujen, ajoteiden ja rakennuksiin välittömästi liittyvien piha-alueiden ulkopuolella tulee puusto ja maanpinnan kasvillisuus säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena” lisätään rantavyöhykkeen säilyttämiseksi luonnonmukaisena seuraava:

”Rantaviivan muuttaminen kaivamalla, läjittämällä tai pengertämällä on kielletty.”

Yhteenveto

Kaavaehdotuksessa on otettu huomioon lausunnoissa ja vastineissa esitetyt tarkistustarpeet edellä kohdassa 5.7 esitetyllä tavalla. Kaava täyttää MRL:ssä ranta-asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset. Tarkistettu kaavakartta ja selostus on päivätty 03.04.2018.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Havainnekuvassa (Liite 3) on esitetty periaate, miten rakennukset on mahdollista sijoittaa rakennuspaikoille ja miten alueen sisäiset yhteydet (polut, ajoyhteydet ja olevat tiet) mahdollistavat alueen sisäisen kulun.

Havainnekuvassa on osoitettu tonttikohtaisesti kohdassa 5.6 esitetty enimmäisrakennusoikeus vapaa-ajan asunnolle (kun tontilla on yksi vapaa-ajan asunto) ja saunalle kaavamääräyksen mukainen koko (30 k-m²). Loppu tontin kokonaisrakennusoikeudesta on esitetty yhtenä talousrakennuksena.

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. katto- ja julkisivumateriaaleista ja väryksestä (ks. liite 2). Alin rakentamiskorkeus on myös määrätty. Rantojen käsittelyyn MY ja luo-1 sekä s-1 osa-alueilla on kaavassa annettu useita ohjeita ja määräyksiä, joilla turvataan rantojen ja hiekkaisen poukamien luonto- ja ympäristöarvojen säilyminen ja vaaliminen.

6.2 Toteutus ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman. Alueelle johtavista tieyhteyksistä läntisempi on jo rakennettu ja itäisempi tieyhteys valmistuu tarpeen mukaan. Sähköverkko on valmiina kaavan etelärajalla.

Näillä näkymin heti kaavan saatua lain voiman käynnistyy korttelialueen 1 rakennuspaikan rakentaminen.

Espoo 03.04.2018

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	06.04.2018
Kaavan nimi	Bergvik-Sandvik-Örnvik ranta-asemaakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	03.04.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	06.10.2017
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	17,6343	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	17,6343
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 1,45

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 5 Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 5 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	17,6343	100,0	1120	0,01	17,6343	1120
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,7563	15,6	1120	0,04	2,7563	1120
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	14,8780	84,4			14,8780	
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	17,6343	100,0	1120	0,01	17,6343	1120
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,7563	15,6	1120	0,04	2,7563	1120
RA	2,7563	100,0	1120	0,04	2,7563	1120
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	14,8780	84,4			14,8780	
MY	14,8780	100,0			14,8780	
W yhteensä						

Kaavaehdotus
03.04.2018

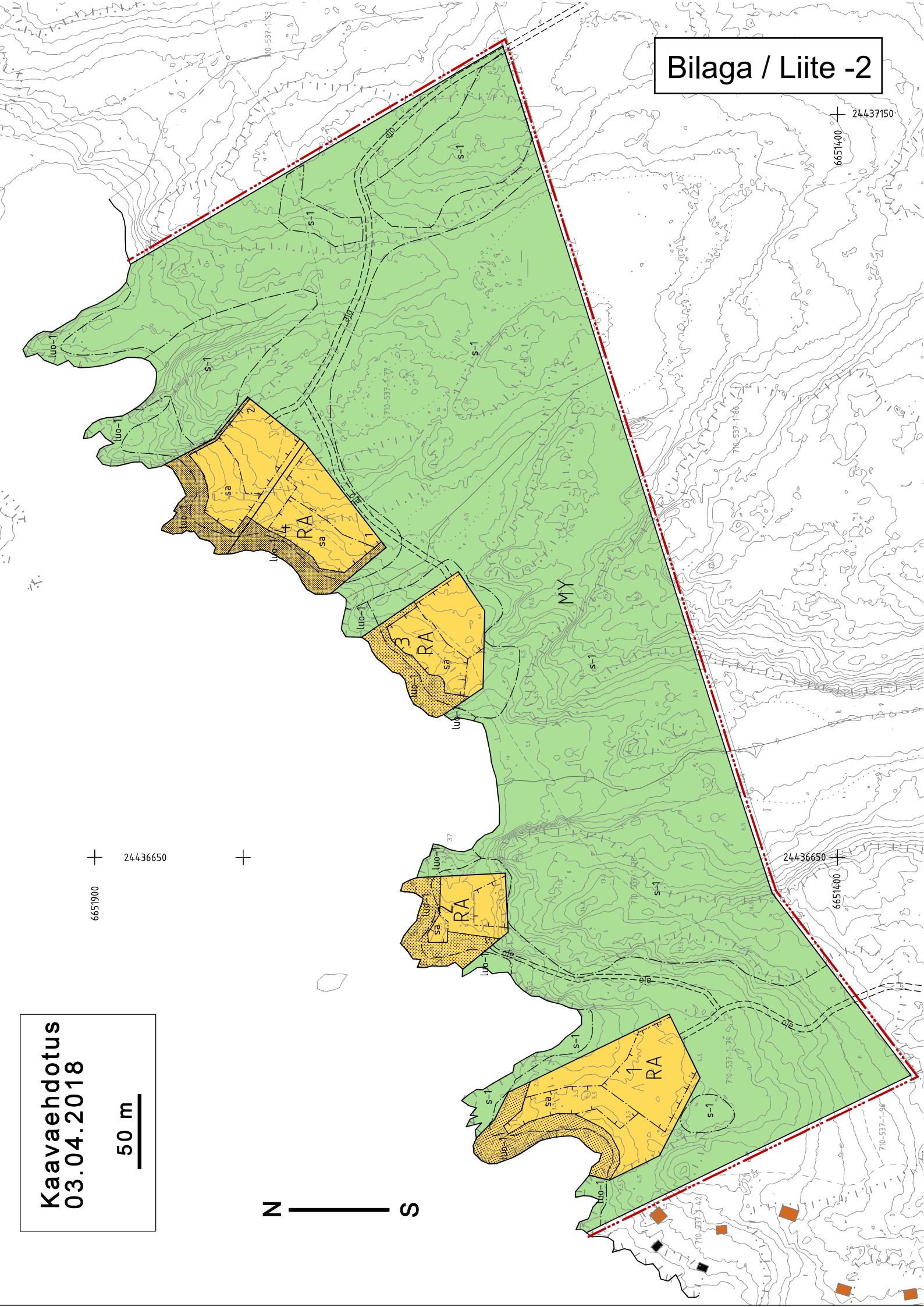
50 m



6651900 + 24436650

24436650 + 6651400

6651400 + 24437150



RASEBORG

BERGVIK, SANDVIK, ÖRNVIK STRANDDETALJPLAN

Förslag

Fastigheterna Bergvik 710-537-1-78 och Sandvik 710-537-1-79 samt del av fastigheten Örnvik 710-537-1-77.

Genom planen bildas kvarter 1-4 samt jord- och skogsbruksområden.



PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för fritidsbostäder.



KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

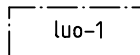
Loma-asuntojen korttelialue.

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

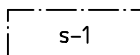
Området omfattar klippiga uddar, grusmark, stenig mark och små vikar. Området har landskapsmässiga värden och ringa naturvärden. Området bör bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt och får inte bearbetas med byggåtgärder så att naturvärdena eller landskapsvärdena försämrats avsevärt.

Alue käsittää kaavan ranta-alueiden kallio-niemekkeitä, sorakoita, kivikoita ja pieniä lahdenpohjukoita. Alueella on maisemallisia arvoja ja vähäisiä luontoarvoja. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena eikä aluetta saa muokata rakentamistoimenpiteillä siten, että alueen luontoarvot tai maisemalliset arvot merkittävästi heikkenevät.

Strandzonerna ska bevaras inatuligt tillstånd.

Rantavyöhykkeet tulee säilyttää luonnontilaisena.

Del av område som ska skyddas.



Suojeltava alueen osa.

Enligt naturinventeringen omfattar området viktiga livsmiljöer som avses i skogslagen (10 §), objekt enligt vattenlagen (2 kap. 11 §) samt hotade eller missgynnade naturtyper. För tryggheten av områdets natur- och miljövärden samt landskapsmässiga värden och rekreationsvärden har även sedvanligare skogs- och bergsområden fogats till området.

Alueella sijaitsee luontoselvityksen mukaan metsälain (10 §) tarkoittamia färkeitä elin-ympäristöjä, vesilain mukaisia kohteita (2. luku, 11 §) sekä uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppisiä. Alueen luonto- ja ympäristöarvojen sekä maisemallisten ja virkistysarvojen turvaamiseksi alueeseen on liitetty myös tavanomaisempia metsä- ja kallioalueita.

Tillsammans bildar dessa områden en beträffande natur-, miljö-, landskaps- och rekreationsvärdena särskilt värdefull helhet, och de värden som fastställts i naturinventeringen får inte försämrats. Området bör bevaras inatuligt tillstånd.

Alueet muodostavat yhdessä luonto-, ympäristö-, maisema- ja virkistysarvoiltaan erityisen arvokkaan kokonaisuuden, jonka luontoselvityksessä todettuja arvoja ei saa heikentää. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

Strandzonerna ska bevaras inatuligt tillstånd.

Rantavyöhykkeet tulee säilyttää luonnontilaisena.

Linje 3 m utanför planeområdets gräns.



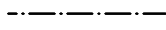
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



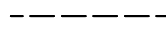
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Rigtgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kvartersnummer.

1

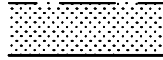
Korttelin numero.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaden eller del därav.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen taiseen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Del av område som skall planteras.

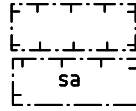


Istutettava alueen osa.

Del av område där ett tillräckligt täckande trädbestånd och annan vegetation ska bevaras och upprätthållas så att inga störande vyer uppkommer i landskapet. Profilen på trädbeståndets kronatak ska bevaras sammanhängande.

Alueen osa, jossa tulee säilyttää ja ylläpitää riittävän kattava puusto ja muu kasvillisuus siten, ettei maisemallisesti häiritseviä näkymiä muodostu. Puuston latvuston profiili tulee säilyttää ehyenä.

Byggnadsyta.

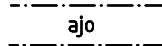


Rakennusala.

Byggnadsyta eller del av byggnadsyta där endast en bastubyggnad får placeras.

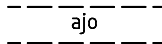
Rakennusala tai rakennusalan osa, johon saa sijoittaa vain saunarakennuksen.

Körförbindelse.



Ajoyhteys

Instruktiv körförbindelse.



Ohjeellinen ajoyhteys.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)

Det riktgivande antalet byggplatser i kvartersområdet får inte överskridas. Byggnaderna får ha högst en våning. På en byggplats får byggnader för frifidsboende uppföras enligt följande:

Kvarter 1:

Ett fritidsbostadshus som får vara högst 180 vy-m². Byggrätten kan fördelas på två fristående frifidsbostadshus så att det mindre huset är högst 60 % av storleken på det större huset. Det totala antalet frifidsbostäder får vara högst två.

Ekonomibyggnader på högst 120 vy-m² sammanlagt. Högst 30 vy-m² av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för en fristående strandbastu.

Den totala byggrätten för en byggplats är högst 280 vy-m² sammanlagt.

Kvarter 2:

Ett fritidsbostadshus som får vara högst 110 vy-m². Byggrätten kan inte fördelas på fristående frifidsbostadshus. Det totala antalet frifidsbostäder får vara högst ett.

Ekonomibyggnader på högst 80 vy-m² sammanlagt. Högst 30 vy-m² av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för en fristående strandbastu.

Den totala byggrätten för en byggplats är högst 180 vy-m² sammanlagt.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Kaavassa korttelialueelle ohjeellisena esitettyä rakennuspaikkamäärää ei saa ylittää. Rakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinkäyttöön tarkoitettuja rakennuksia seuraavasti:

Kortteli 1:

Vapaa-ajan asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 180 k-m². Rakennusoikeus voidaan jakaa kahdelle erilliselle vapaa-ajan asuinrakennukselle siten, että pienemmän rakennuksen koko on enintään 60 % isomman rakennuksen koosta. Vapaa-ajan asuntojen kokonaislukumäärä saa olla enintään kaksi.

Talusrakennuksia yhteensä enintään 120 k-m². Talusrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää erilliseen rantasaunaan enintään 30 k-m².

Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 280 k-m².

Kortteli 2:

Vapaa-ajan asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 110 k-m². Rakennusoikeutta ei voi jakaa erillisille vapaa-ajan asuinrakennuksille. Vapaa-ajan asuntojen kokonaislukumäärä saa olla enintään yksi.

Talusrakennuksia yhteensä enintään 80 k-m². Talusrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää erilliseen rantasaunaan enintään 30 k-m².

Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 180 k-m².

Kvarteren 3 och 4:

Ett fritidsbostadshus som får vara högst 160 vy-m². Byggrätten kan fördelas på två fristående fritidsbostadshus så att det mindre huset är högst 60 % av storleken på det större huset. Det totala antalet fritidsbostäder får vara högst två.

Ekonomibyggnader på högst 100 vy-m² sammanlagt. Högst 30 vy-m² av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för en fristående sfrandbastu.

Den totala byggrätten för en byggplats är högst 220 vy-m² sammanlagt.

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY)

Rekreatjonsbruket ska tas i beaktande vid de åtgärder som utförs i området. Likaså ska de särskilda värden som konstaterats i naturinventeringarna tas i beaktande och det ska säkerställas att dessa värden bevaras. Vegetationen på klipphöjderna ska bevaras i naturligt tillstånd. Kalavverkning eller avverkning som siktar på kalavverkning är förbjuden i området. Områdets byggrätt har flyttats till samma markägares RA-områden. Vid skogsvård och vid övrig behandling av områdena ska särskild uppmärksamhet fästas vid tilläggsbestämmelserna i anslutning till s-1- och luo-1-beteckningarna.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER:

Byggnadernas tak ska läggas med matt mörkgrå eller svart, på stället falsad plåt eller takfilt. Ytor som beträffande nyansen framträder starkt i landskapet, glänsande ytor och ytor som reflekterar i ljus tillåts inte.

Som huvudsakligt fasadmateriäl används trä eller träpanel som målas i jordnära nyanser, såsom ljusbrunt, brunt eller grått. Foderbräden vid fönster och hörn målas i samma nyans utan accentueringar. Ytor som beträffande nyansen framträder starkt i landskapet, glänsande ytor och ytor som reflekterar i ljus tillåts inte.

- Byggnader som placeras på en sluttande del av en tomt ska terrasseras efter terrängen så att det inte uppkommer höga socklar som inte passar in i miljön.

Utanför byggnadsytorna, stigarna, vägarna och gårdsområdena i omedelbar anslutning till byggnaderna bör trädbeståndet och markvegetationen bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt.

- Radonsäkert byggande ska beaktas vid planeringen av bostadsbyggnader.

Det är förbjudet att bygga vattentoaletter.

- Lägsta bygghöjden är 3,0 meter (i höjdsystemet N2000). Bestämmelsen gäller också när befintliga byggnader ersätts med nya. Bastu- och ekonomibyggnader utan värmeisolering kan placeras lägre, dock inte under 2,0 meter. Konstruktioner, eventuella kommunaltekniska anslutningar och andra ledningar ska anläggas så att inga skador uppkommer även om vattenståndet stiger ovanför den lägsta bygghöjden.

Korttelit 3 ja 4:

Vapaa-ajan asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 160 k-m². Rakennusoikeus voidaan jakaa kahdelle erilliselle vapaa-ajan asuinrakennukselle siten, että pienemmän rakennuksen koko on enintään 60 % isomman rakennuksen koosta. Vapaa-ajan asuntojen kokonaislukumäärä saa olla enintään kaksi.

Taloussrakennuksia yhteensä enintään 100 k-m². Taloussrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää erilliseen rantasaunaan enintään 30 k-m².

Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 220 k-m².

Ma- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)

Alueella suoritettavissa toimenpiteissä on otettava huomioon alueiden virkistys- käyttö ja otettava huomioon luontselvityksissä todetut erityisarvot ja turvattava niiden säilyminen. Kallioiden lakialueen kasvillisuus on säilytettävä luonnontilaisena. Alueella ei saa toteuttaa avohakkuita, eikä siihen tähtääviä hakkuita. Alueen rakennusoikeus on siirretty saman maanomistajan RA-alueille. Alueen metsien hoidossa ja muussa alueiden käsittelyssä on erityisesti otettava huomioon s-1 ja luo-1-merkinnöissä esitetyt lisämääräykset.

MUITA MÄÄRÄYKSIÄ:

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

Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään maanläheisin sävyin, kuten vaaleanruskea, ruskea tai harmaa, maalattua puuta tai puupaneelia. Ikkunoiden ja nurkkien vuorilaudat tehdään samaan sävyyn ilman korostuksia. Sävyltään 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.

Rakennusalojen sekä polkujen, ajoteiden ja rakennuksiin välittömästi liittyvien piha-alueiden ulkopuolella tulee puusto ja maanpinnan kasvillisuus säilyttää mahdollisimman luonnonomukaisena.

Asuinrakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon radonturvallinen rakentaminen.

Vesi-wc:n rakentaminen on kielletty.

Alin rakentamiskorkeus on 3,0 metriä (N2000-korkeusjärjestelmässä). Määräys koskee myös olemassa olevan rakennuksen korvaamista. Lämpöeristämättömiä sauna- ja taloussrakennuksia voidaan sijoittaa matalammalle, ei kuitenkaan alle 2,0 metrin. Rakenteet, mahdolliset kunnallistekniset liittymät ja muut johdot tulee rakentaa siten, ettei synny vahinkoja, jos vedenpinta nousee yli alimman rakennuskorkeuden.

De grunda, innersta vikarna mellan kvarter 1 och 2 samt 2 och 3 får inte muddras.

Kortteleiden 1 ja 2 sekä 2 ja 3 välisiä matalien lahtien poukamia ei saa ruopata.

Det är förbjudet att ändra strandlinjen genom att gräva, deponera jord eller bygga vallar.

Rantaviivan muuttaminen kaivamalla, läjittämällä tai pengertämällä on kielletty.

Åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen gäller i strandzonerna av s-1- och luo-1-områdena. Bestämmelsen gäller en högst 10 meter bred del av strandzonen i ett s-1 och luo-1-område.

MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa s-1- ja luo-1-alueiden rantavyöhykkeillä. Määräys koskee enintään 10 metrin levyistä luo-1 ja s-1 alueen rantavyöhykkeen osaa

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut under § i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Godkänd i stadsfullmäktige / Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

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				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		12-18	18.04.2018	
Offentligen framlagd, utdrag / Julkisesti nähtävillä, luonnos		14-17	06.10 - 06.11.2017	
PLANLN, utdrag / KAAVLTK, luonnos		14-17	21.06.2017	
		BERGVIK, SANDVIK, ÖRNVIK STRANDETALJPLAN, RANTA-ASEMAKAAVA		
Konsult/Konsultti		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 03.04.2018	
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarinumero/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt			7756	12-18

Bilaga, liite 3

Förslag, ehdotus
03.04.2018

50 m



6651900 + 24436650

6651400 + 24436650

6651400 + 24437150

Fritidsbostad, loma-asunto
Ekonomibyggnad, bastu
Taloustrakennus, sauna
Väg, stig
Tie, polku

