

# RAASEPORI

## LÖVHOLMEN

### RANTA-ASEMAKAAVA



## KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 16.4.2018  
 Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...  
 Hyväksytyt kaupunginvaltuustossa .....

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

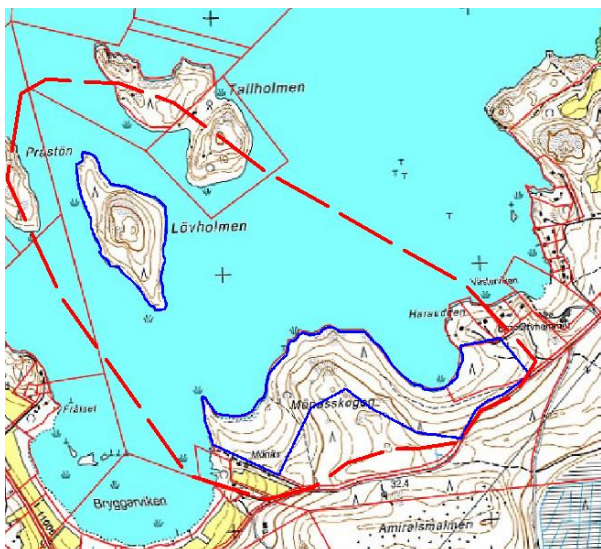
#### 1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää osan kiinteistöistä Mönässkogen RN:o 1:125 (710-509-1-125), Bromarf RN:o 1:126 (710-509-1-126) ja Bromarf rusthåll RN:o 1:129 (710-509-1-129) Raaseporin Bromarvissa. Kaava-alueen pinta-ala on n. 40 hehtaaria ja rantaviivan pituus n. 2,8 km.



Lövhölmens ranta-areal sijaitsee Bromarvin kyläkeskuksen lounaispuolella.

Kaava-alue käsittää Bromarf rusthållin ranta-alueet siltä osin kuin tilan alueet eivät sisälly Bromarvin kirkonkylän osayleiskaava-alueeseen. Alue käsittää 3 eri kiinteistön ranta-alueita Bromarfjärdenin suuntaan. Kaava-alue käsittää mantereen osalta n. 200 m:n vyöhykkeen rannasta sekä koko Lövhölmens saaren.



Ranta-areal on rajattu sineellä. Kaavan vaikutusalue on merkitty punaisella katkoviivalla.

## **1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus**

Kaavan nimi

Lövholmenin ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti osoittaa alueelle vapaa-ajan tontteja.

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 16.4.2018. Kaavan valmisteluaineisto kaavaluonnoksineen on mainitusta päivästä lukien ollut esillä kaupungin kotisivuilla.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

### **2.2 Ranta-asemakaava**

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan 4 korttelialuetta, joissa on 8 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Kaikki lomasantorakennuspaikat ovat rakentamatta. Muilta osin ranta-asemakaava-alue osoitetaan metsätalousalueeksi (M, MY).

Mitoitus

Kaava-alueen mitoittavan rantaviivan pituus on 2,77 km. Kaava-aluetta rasittaa 4 käytettyä rakennusoikeutta (1:75, 127, 135,136), joiden yhteenlaskettu rantaviiva on 0,46 km. Ranta-asemakaavan mitoitus on siten 3,7 loma-asuntoa/ranta-km.

### **2.3 Toteuttaminen**

Rakennuspaikat toteutetaan maanomistajan omien tarpeiden mukaan.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista**

*Luonnonympäristö*

Koko kaava-alueella kasvaa metsää rantaan asti. Sekä Lövholmenia että manneraluetta och käytetty metsätalouden harjoittamiseen, Lövholmenin itäosaa ja manneralueen itäosaa on äskettäin hakattu. Lövholmenissa mänty on vallitseva puulaji, seassa kuusta ja koivua, rannoilla kasvaa useasti leppää. Rannat ovat melko syviä. Erityisesti mantereella on rantaan ulottuva vahva ja hyvin peitteinen puusto. Puulajisto mantereella on suunnilleen sama kuin Lövholmenista, kuusen osuus paikoitellen vahvempi. Kaava-aluetta kuvataan yksityiskohtaisesti ranta-asemakaavaa varten tehdyssä selvityksessä RAASEPORI, Bromarv Lövholmen, RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS, Mikko Siitonen 2017.





Kuva 1. Lövholmenin eteläpuolisko itään. Korttelin 2 tontti sijoittuu kuvan keskelle.



Kuva 2. Lövholmenin itäpuolinen keskiosa, tämä rantaosuus jää rakentamattomaksi.



Kuva 3. Lövholmenin eteläkärki jää rakentamattomaksi.



Kuva 4. Lövholmenin länsirantaa. Kuvan vasen puolisko on korttelin 1 tonttia 2. Kaisla kasvaa n.2 m:n syvyydestä, josta tämän sivun kuvista saa viitteen rannan syvyyssolosuhteista.



Kuva 5. Kortteli 1 jatkuu edellisestä kuvasta Lövholmenin vasemmalla näkyvään pohjoiskärkeen.



Kuva 6. Lövholmenin läntinen puoli, joka jää rakentamattomaksi (kuvan keskiosa).





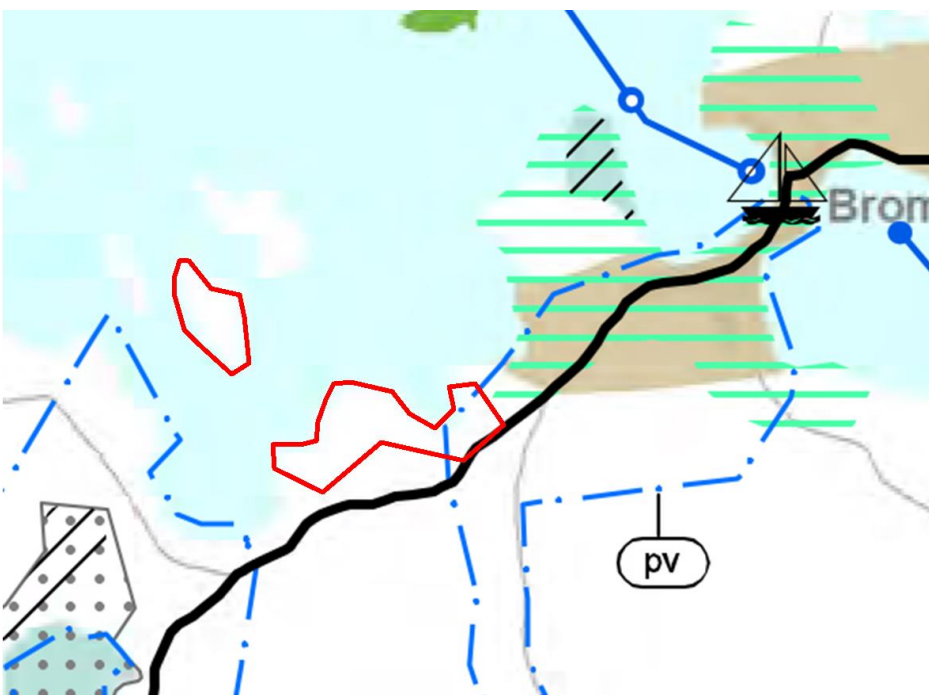
Kuva 7. Koko mannerranta mahtuu tähän kuvaan. Puusto ulottuu rantaan asti. Rannalla Mönäsin kohdalla olevan niemen ulkopuolelle oikealla kasvaa voimakasta kaislaa. Strandsundetin rantamaisemaa. Kortteli 2 sijoittuu suurin piirtein kuvan keskelle.

### 3.2 Suunnittelutilanne

Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa eikä yleiskaavaa.

Ympäristöministeriön v. 2006 vahvistamassa maakuntakaavassa ei ole muita ranta-asemakaavaa koskevia merkintöjä kuin että alueen itäosa on pohjavesialuetta ja lisäksi alue kuuluu mantereen ranta-vyöhykkeeseen ja sisäsaaristoon, vyöhyke vz1. Aluetta voidaan käyttää kaikkeen maankäyttöön. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen sekä arvokkaiden luonto-olosuhteiden säilyminen, ympäristön tilan parantaminen ja vesiensuojelun edistäminen sekä virkistyskäyttötarpeet. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on selvitettävä ja otettava huomioon tärkeät lintualueet.

Kun alueella ei ole yleiskaavaa, maakuntakaava ohjaa ensisijaisesti ranta-asemakaavan laatimista.



Ote maakuntakaavasta. Ranta-asemakaava-alue rajattu puneella.

### Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin käyrästöllä sekä maanmittauslaitoksen numeerisella raja-aineistolla. Kartan on hyväksynyt Raaseporin kaupungin kaupungingeodeetti.

## 4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 16.4.2018.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xx.

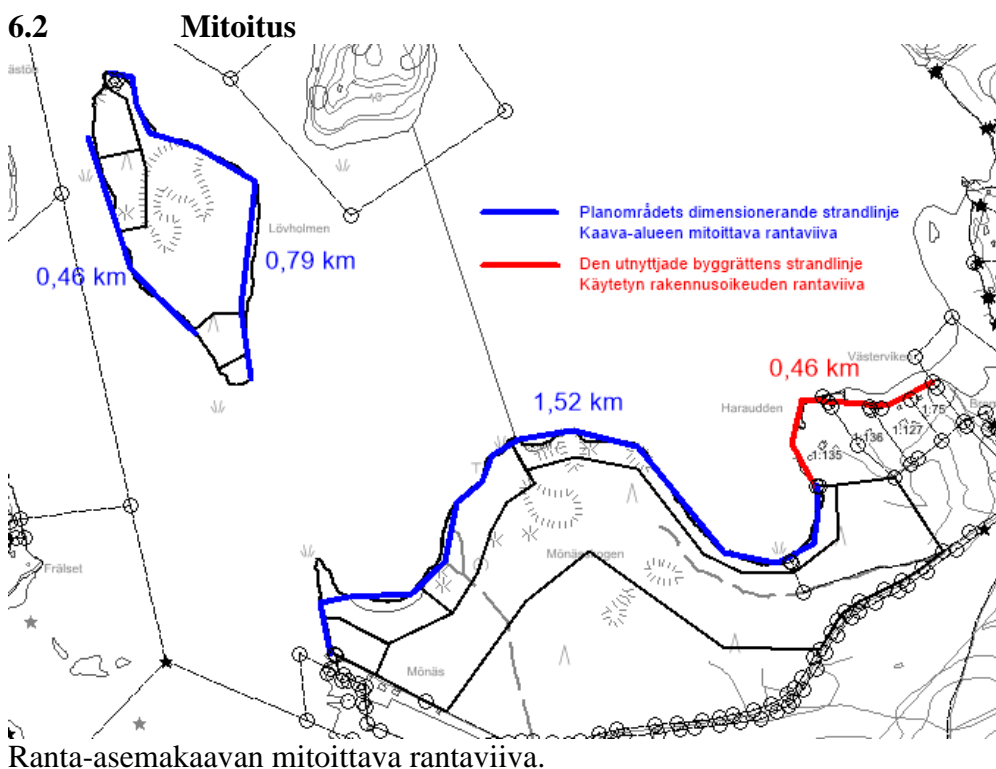
## 5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti osoittaa alueelle vapaa-ajan tontteja.

## 6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 6.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaava käsittää Lövholmen saaren ja mannerrannan. Kaavan 8 rakennuspaikasta (tontista) 3 on sijoitettu Lövholmeniin ja 5 mantereelle. Lövholmenin tontit on jaettu saaren kumpaankin päähän kahteen kortteliin. Mannertonteista yksi on sijoitettu länsinaapurin ennestään rakennetun tontin rajalle ja muut yhteen kortteliin vastapäätä Lövholmenia.



Lövholmenin pinta-ala on 11 ha. Kaava-alueen 2,8 km:n pituinen rantaviiva jakautuu Lövholmenille 1,3 km:n osalta ja mantereelle 1,5 km:n osalta, yhteensä 2,77 km. Kaava-alueen ja Bromarvin kirkonkylän osayleiskaavan väliset 4 kiinteistöä (1:75, 127, 135, 136) on lohottu emäkiinteistöstä Bromarf rusthåll ja rasittaa kaava-alueen rakennusoikeutta. Näiden kiinteistöjen yhteenlaskettu rantaviiva on 0,46 km. Emäkiinteistön Bromarf rusthåll käytettyä rakennusoikeutta on muilta osin käsitelty ja otettu huomioon yllä mainitussa yleiskaavoituksessa. Kiinteistöä Bromarf 1:126 on käsitelty samalla tavalla eikä sitä rasita käytettyjä rakennusoikeuksia Lövholmin osalta. Kiinteistöllä Mönässkogen 1:125 ei ole käytettyjä rakennusoikeuksia. Lövholmenin mitoitusta voidaan myös arvioida pinta-alaperusteisesti. Viimeksi laaditussa rantayleis kaavassa, Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavassa, sisäsaaristovyöhykkeen mitoitustilana on käytetty enintään 3,5 rakennusoikeutta/3,5 ha. Lövholmenin enimmäismitoitus olisi tämän normin mukaan  $1\frac{1}{3},4 = 3,1$  rakennusoikeutta.

Teoreettisen emäkiinteistön yhteenlaskettu rantaviiva on 3,23 km, mikä jaettuna 12 rakennusoikeuteen (kaavan 8 ro ja käytetyt 4 ro) antaa koko kaava-alueen mitoituksen 3,7 loma-asuntoa/km.

### 6.3 Aluevaraukset

#### *Loma-asuntojen korttelialue (RA)*

Loma-asuntorakennuspaikkojen (tonttien) määrä on yhteensä 8, joista kaikki on rakentamatta. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

- loma-asunto enintään 140 kerrosala-m<sup>2</sup>,
- vierasmaja enintään 40 kerrosala-m<sup>2</sup>,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m<sup>2</sup> ja
- talousrakennuksia enintään 100 kerrosala-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m<sup>2</sup>.

Uudisrakentaminen on sopeutettava maisemaan ja kulttuuriympäristöön niin, että maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.

Lövholmenin rakennuspaikkojen sijoittelu on arvioitu etenkin saaren maisemallisen rakenteen kannalta. Saaren rannat ovat enimmiltä osiltaan jyrkkiä ja sen takia on rakennuspaikoiksi valittu sellaiset kohdat, jossa maasto ei pakota rakentamaan korkealle, jossa näkyvyys sekä lähi- että kaukomaisemassa olisi ilmeinen.

Rakennusjärjestyksessä on määräys rakennusten vähimmäisetäisyydestä rannasta, joka saunan osalta on 15 m ja muiden rakennusten osalta 40 m. Määräys ei ole voimassa, jos asemakaavassa määrätään toisin. Rakennuksen näkyvyyden ja ulkonäön kannalta ei ole olennaista eroa saunan ja muiden rakennusten välillä. Pesuveden kannalta, joka käytännössä on ainoa vesikäymäläkiellolla osoitetulla loma-asuntotontilla syntyvä jätevesi, saunasta tulevan jäteveden määrä on todennäköisesti suurempi kuin mökistä tuleva. Maisema- ja jätevesinäkökohdat eivät tue periaatetta, jonka mukaan sauna voidaan sijoittaa lähelle rantaa ja mökki etäälle rantaviivasta.

Kaikilla paikoilla, johon uudisrakentamista on osoitettu, maisema on otettu huomioon topografian ja puuston peitteisyyden perusteella. Periaate 40 metrin etäisyyden vaatimuksesta rakennusten sijoittelun osalta ei voida perustella ympäristö- tai maisemanäkökohdilla.

#### *Metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).*

Kaikilla rannoilla on erityisiä ympäristöarvoja maiseman kannalta.

#### *Metsätalousalue (M).*

Muut alueet merkitään metsätalousalueiksi.

#### *Jäte- ja talousvedet*

Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. RA-korttelin rakennus voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se liittyy alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin. Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariski-korkeuden kannalta riittävän kaukana rantaviivasta.



*Suojelu*

Luontoselvityksen perusteella manneralueen itäosassa Haraudenin sisäpuolella on yksi alue (inventoinnin kuvio 3b) osoitettu arvokkaaksi luonto-alueeksi, jossa esiintyy luonnontilassa säilytettävää kasvustoa (s).

## **7 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **7.1 Yleiset vaikutukset**

*Sosiaaliset vaikutukset*

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä. Aikanaan tullaan kaavan loma-asuntotontteja rakentamaan.

*Taloudelliset vaikutukset*

Kaavalla ei ole erityisiä taloudellisia vaikutuksia.

*Ympäristölliset vaikutukset*

Luonto- ja maisemaselvityksessä todetut ympäristöarvot on kaavassa otettu huomioon. Lövholmenin rakennuspaikkojen sijoittelu on arvioitu etenkin saaren maisemallisen rakenteen kannalta. Saaren rannat ovat enimmiltä osiltaan jyrkkiä ja sen takia on rakennuspaikoiksi valittu sellaiset kohdat, jossa maasto ei pakota rakentamaan korkealle, jossa näkyvyys sekä lähi- että kaukomaisemassa olisi ilmeinen.

*Vaikutukset kulttuuriarvoihin*

Alueella ei ole tietoa muinaisjäännöksistä.

### **7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin**

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

Hanko, 15.1.2019

Sten Öhman  
dipl.ins.