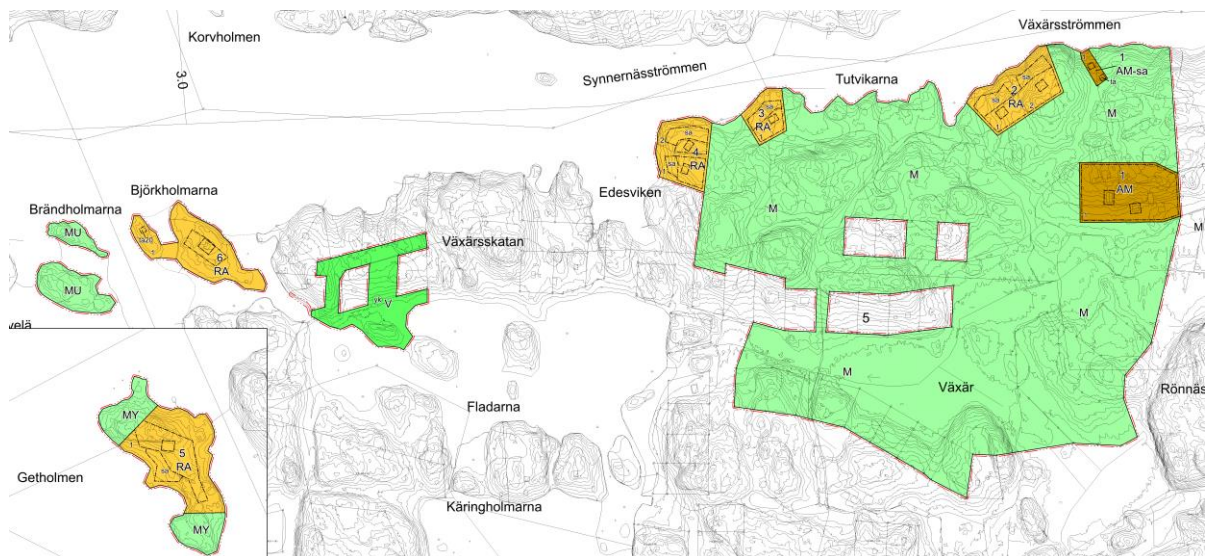


# RAASEPORI

## WÄXÄR

### RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

#### KAAVASELOSTUS



## KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 16.4.2018.  
 Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 13.-27.8.2018.  
 Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...  
 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa .....

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

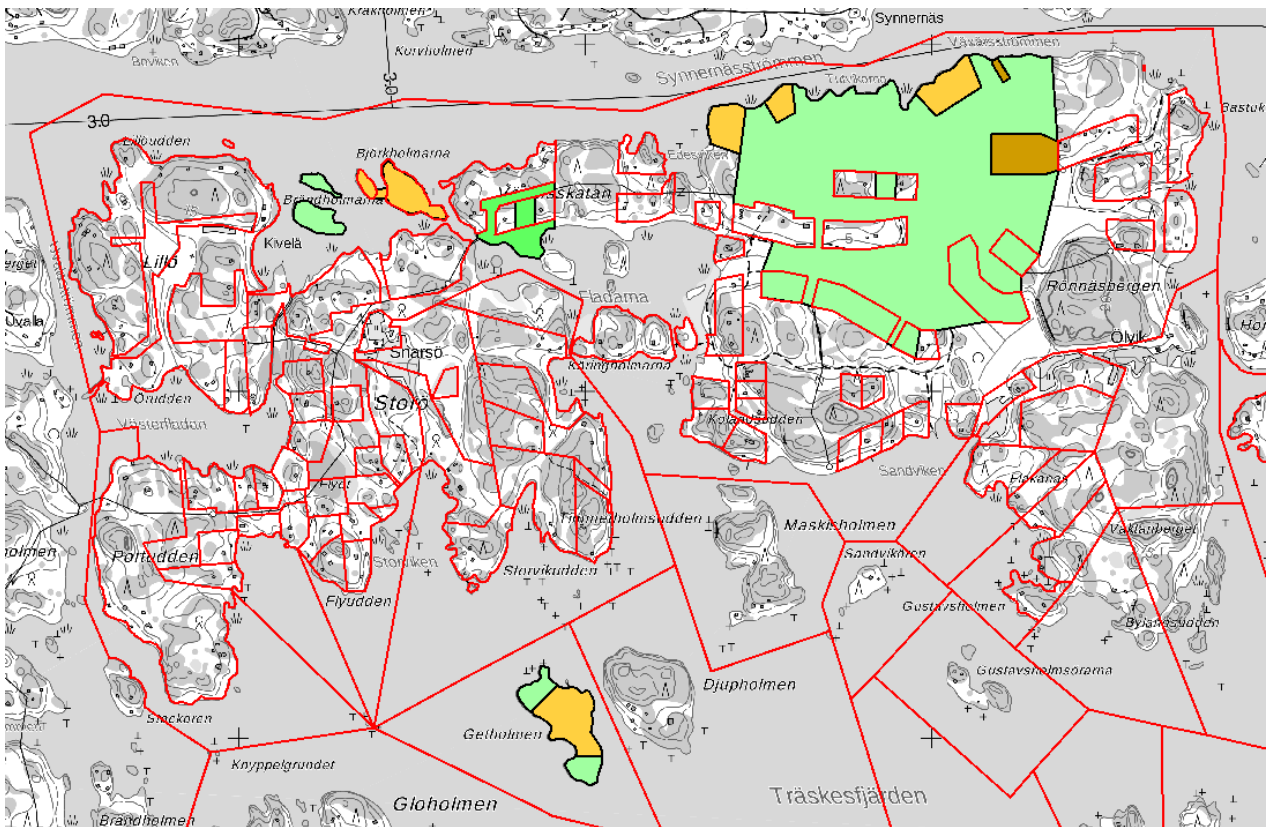
#### 1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Kaava-alue käsittää kiinteistöt Getholm 710-493-1-33 (vain maa-alueet), Stora Björkholm 710-493-1-7, W21/2 710-493-1-236, Wäxär RA 710-493-1-237, W36/1 710-493-1-228, W40/4 710-493-1-229, W40/3 710-493-1-230, W40/2 710-493-1-231, W40/1 710-493-1-232 sekä osan kiinteistöstä Wäxär 710-493-1-6.

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren itäsaaristossa (Snappertuna) n. 15 km linnuntietä Tammisaaren keskustasta itä-kaakkoon. Kaava-alueen pinta-ala on n. 19 ha. Rantaviivalla ei ole kaavan kannalta merkitystä, koska alueen mitoitus perustuu pääosin muihin tekijöihin kun rantaviivaan.



Wäxärin ranta-asemakaava-alue sijaitsee Tammisaaren itäsaaristossa (Snappertuna) (rajattu sineellä).



Kaava-alue (väritetyt alat) ja seudun kiinteistöjaotus (punaiset viivat).



Alueen ilmakuva antaa käsityksen puustosta, avoimesta maisemasta ja veden syvyysolosuhteista.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

### Kaavan nimi

Wäxärin ranta-asemakaavan muutos ja laajennus.

### Kaavan tarkoitus

Voimassa oleva ranta-asemakaava on laadittu 1970-luvun lopussa ja hyväksytty 1982. Kaavaa ei ole eräiltä osiltaan voitu toteuttaa ja tämän päivän arvion mukaan 16 rakennuspaikalla ei ole edellytyksiä toteutua. Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on siirtää rakentamattomia tontteja sellaisiin paikkoihin kaava-alueella, missä tonteilla on toteuttamismahdollisuudet, käytännössä rantaan. Rakennusoikeudellisesti tonttien määrä samalla vähennetään. Brändholmarna, Björkholmarna ja Getholmen eivät ole ranta-asemakaavan piirissä ja voimassa olevassa yleiskaavassa ne on merkitty alueiksi, joita tulee ranta-asemakaavoittaa.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 16.4.2018.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä 13.-27.8.2018.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

### 2.2 Ranta-asemakaava

#### Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan 5 korttelialuetta, joissa on 7 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Rakennuspaikoista kaksi (Björkholmen, Getholmen) on rakennettu ja näillä on eri maanomistajat kuin voimassa olevaan ranta-asemakaavaan sisältyvällä alueella. 16 voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennuspaikkaa lakkautetaan ja muutetaan pääosin metsätalousalueeksi (M).

#### Mitoitus

Stora Björkholmen ja Getholmen saarissa olevat rakennuspaikat ovat rakennettuja. Mitoituksellisesti nämä muodostavat kaksi rakennuspaikkaa, joilla ei ole vaikutusta mitoituslaskelmaan. 16 voimassa olevan ranta-asemakaavan rakentamattomia rakennuspaikkaa lakkautetaan (muutetaan M- ja V-alueiksi). Viisi uutta rantarakennuspaikkaa osoitetaan kolmeen kortteliin (2, 3 ja 4). Stora ja Lilla Brändholmen ei ole ranta-asemakaavan piirissä ja ne on yleiskaavassa osoitettu ranta-asemakaavoitettavaksi alueeksi. Saaret osoitetaan metsätalousalueeksi, jossa on ulkoilun ohjaamistarvetta.

### 2.3 Toteuttaminen

Rakentamattomien rakennuspaikkojen toteuttamiselle ei ole asetettu aikataulua. Rakentaminen tapahtuu vastaisuudessa maanomistajan tarpeen mukaan.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### *Rakennettu ympäristö*

Stora Björkholmen saarella oleva rakennuspaikka on rakennettuna loma-asunto 85 m<sup>2</sup>, sauna 27 m<sup>2</sup> ja talousrakennus 12 m<sup>2</sup> sekä varasto 10 m<sup>2</sup>.

Getholmen saarella on loma-asunto 180 m<sup>2</sup>, sauna 30 m<sup>2</sup> sekä kaksi talousrakennusta 50 m<sup>2</sup>.

Voimassa olevan kaavan AM-alueella on kaksi asuinrakennusta sekä useita talousrakennuksia. Pohjoisrannassa on äsken peruskorjattu tilan historiallinen sauna 40 m<sup>2</sup> sekä liiteri.

### Luonnonympäristö

Alueet, jotka muutetaan metsätalousalueiksi ja virkistysalueiksi, kasvavat sekametsää, valtapuustona kuusta. Alueet ovat talousmetsäkäytössä.

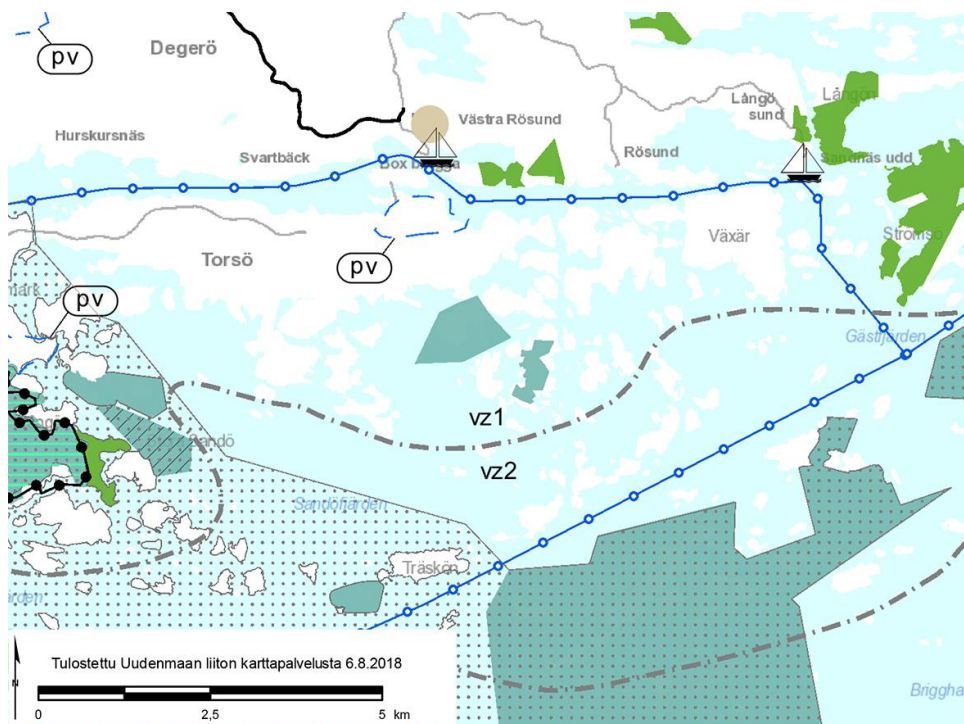
Ranta-alueet ovat karuja kalliorantoja vaihtelevalla puustolla. Rantamaiseman kannalta puusto on voimakasta ja peittävää.

Alueelle on tehty luontoselvitys, Växär ranta-asemakaavan luonto- ja maisemaselvitys, Mikko Siitonen 2018. Selvityksen mukaan rakentamiseen osoitettavilla alueilla ei ole erityisiä luontoarvoja.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.21 Maakuntakaava

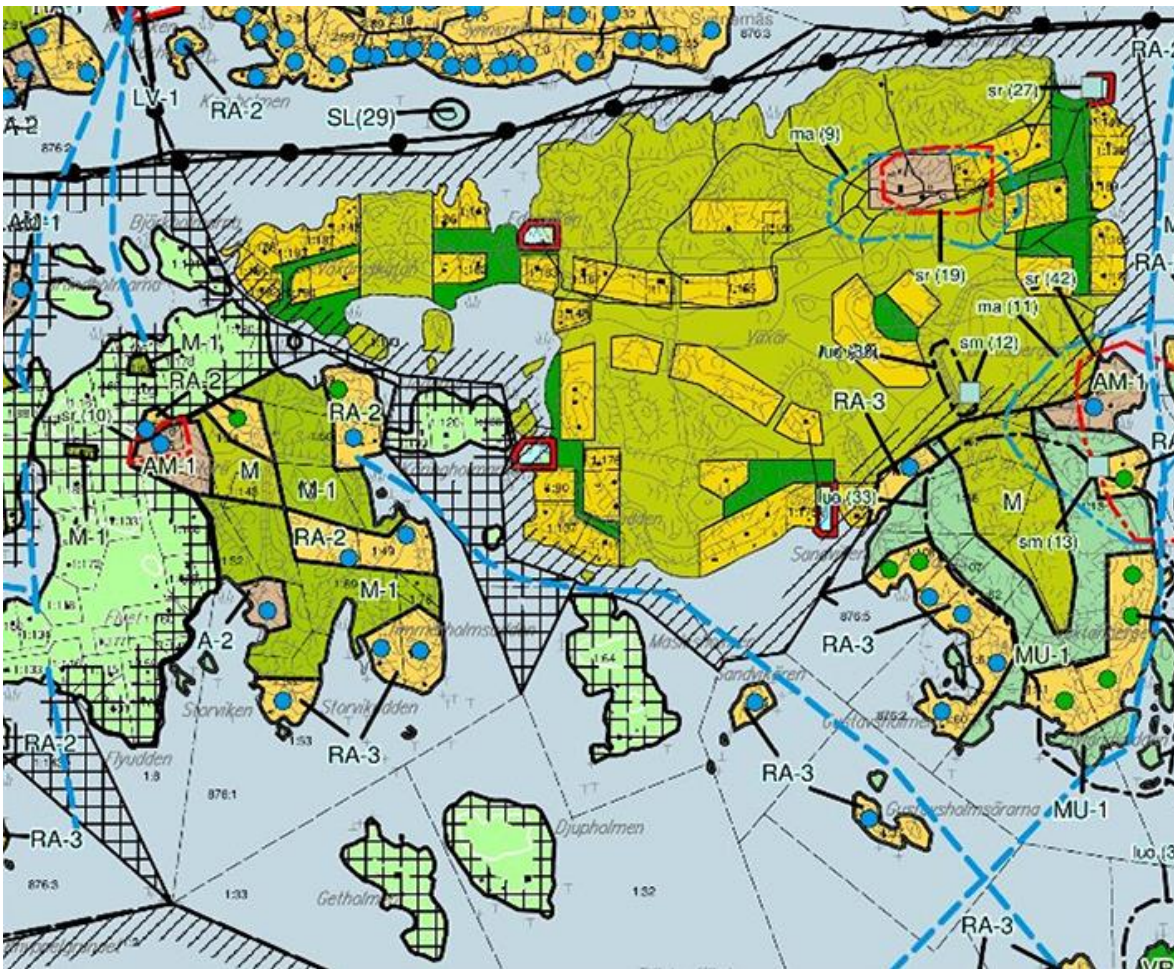
Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa eikä yleiskaavaa. Ympäristöministeriön v. 2006 vahvistamassa maakuntakaavassa ei ole muita ranta-asemakaavaa koskevia merkintöjä kuin että alue kuuluu mantereen rantavyöhykkeeseen ja sisäsaaristoon, vyöhyke vz1. Aluetta voidaan käyttää kaikkeen maankäyttöön. 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.



Kuva 30. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä.

### 3.22 Yleiskaava

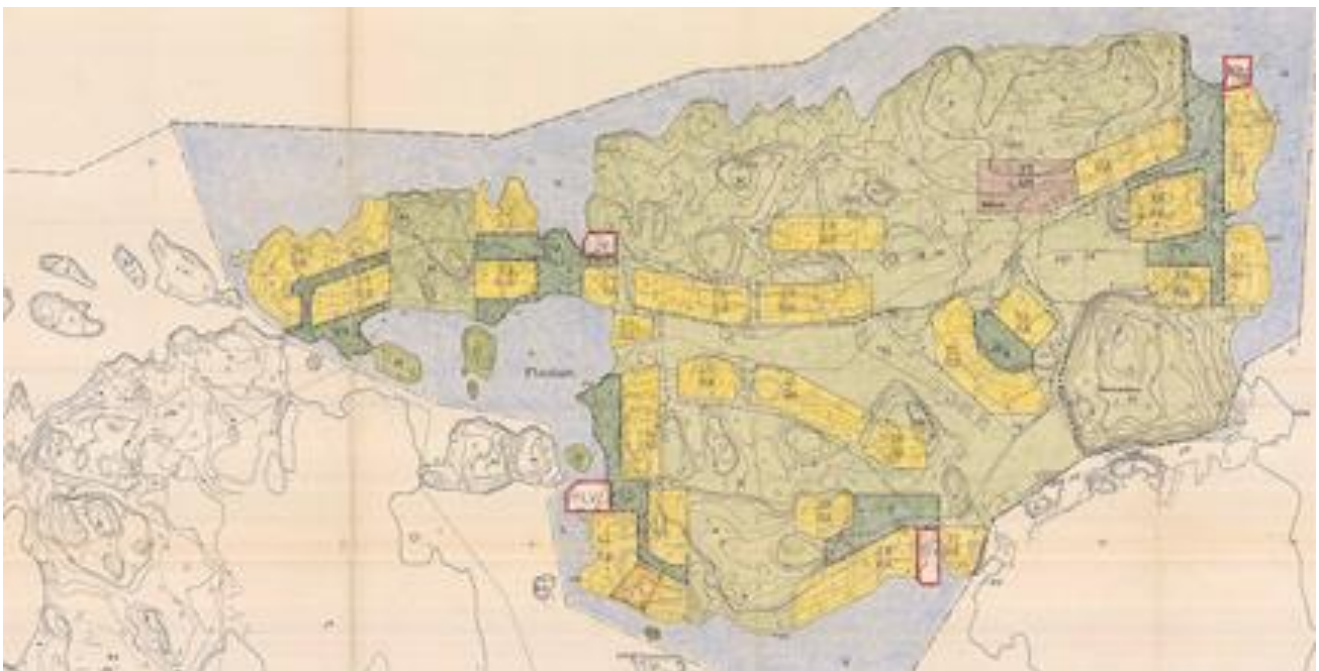
Alueen yleiskaava, Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaava, on hyväksytty 3.11.2008. Yleiskaavassa ranta-asemakaavan aluevaraukset on osoitettu sellaisinaan ilman sisältömääräyksiä. Alueelle suojelualueet ja -kohteet on osoitettu ohjeellisina. Kaava-alueen lännessä olevat 4 pientä saarta (Brändholmarna ja Björkholmarna) sekä Växärin eteläpuolinen Getholmen sisältyvät yleiskaavaan merkinnällä ranta-asemakaavoitettava alue.



Ote Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavasta.

### 3.23 Ranta-asemakaava

Alueella on läntisiä neljä pikkusaarta (Brändholmarna ja Björkholmarna) ja Getholmenia lukuunottamatta voimassa Wäxärin ranta-asemakaava vuodelta 1982. Ranta-asemakaavan muutettava osa on osoitettu loma-asuntojen korttelialueiksi ja maa- ja metsätalousalueiksi sekä virkistysalueeksi. Korttelialueiden rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on 150 m<sup>2</sup>.



Wäxärin voimassa oleva ranta-asemakaava.

### 3.23 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä numeerisilla kiinteistöiedoilla ja ehdotusvaiheessa lisättävällä metrin korkeuskäyrästöllä. Kartan hyväksyy Raaseporin kaupungin kaupungingeodeetti.

## 4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty Wäxärin omistajan aloitteesta.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 16.4.2018.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä 13.-27.8.2018.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

## 5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Voimassa oleva ranta-asemakaava on laadittu 1970-luvun lopussa ja hyväksytty 1982. Kaavaa ei ole eräiltä osin voitu toteuttaa ja tämän päivän arvion mukaan kaavan 16 rakennuspaikalla ei ole toteuttamisen edellytyksiä. Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää rakentamattomia tontteja sellaisiin paikkoihin kaava-alueella, jossa niiden toteuttaminen on mahdollista, käytännössä rannan yhteydessä. Mitoituksellisesti tonttien määrää samalla vähennetään.

Brändholmarna, Björkholmarna ja Getholmen saarilla ei ole ranta-asemakaavaa ja voimassa olevassa yleiskaavassa ne on merkitty alueiksi, joille tulee laatia ranta-asemakaava.

## 6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 6.1 Kaavan rakenne

Rakenteellinen muutos suhteessa voimassa olevaan kaavaan käsittää 16 sisämaatontin lakkauttamisen ja 5 uuden rakennuspaikan osoittamisen rantaan. Uudet rakennuspaikat varaavat n. 0,5 km aiemmin rakentamatonta korjattua rantaviivaa. Vastaavasti Brändholmarna saarilla varataan korvaavaa vapaata rantaviivaa n. 0,45 km ulkoilun tarpeisiin.

### 6.2 Mitoitus

Stora Björkholmen ja Getholmen saarissa olevat rakennuspaikat ovat rakennettuja. Mitoituksellisesti nämä muodostavat kaksi rakennuspaikkaa, joilla ei ole vaikutusta mitoituslaskelmaan. 16 voimassa olevan ranta-asemakaavan rakentamatonta rakennuspaikkaa lakkautetaan (muutetaan M- ja V-alueiksi). Kaavassa osoitetaan 5 uutta rantarakennuspaikkaa (RA) Wäxärin pohjoisrantaan. Kantatilatarkastelun osalta emäkiinteistö Wäxär 835-493-1-17 rekisteröitiin 22.1.1953. Wäxärin ranta(-asema)kaavaa hyväksyttäessä Tammisaaren kaupunginvaltuustossa 22.2.1983 kolme kiinteistöä oli erotettu emäkiinteistöstä (Getholmen 1-33, joka nyt on osa kaava-aluetta, Djupholmen 1-34 ja Maskisholmen 1-64). Nämä eivät rasita kantakiinteistön rakennusoikeutta, koska niiden koko oikeuttaa kunkin osalta vähintään yhteen rakennusoikeuteen. Wäxärin ranta-asemakaava laadittiin osalle emäkiinteistöä 835-493-1-65. Ranta-asemakaavan lainvoimaisuuden jälkeen suurempi määrä kiinteistöä on lohottu, osin ranta-asemakaava-alueella, osin kaava-alueen ulkopuolella 1960-luvulla laaditun palstoitus suunnitelman alueella.

Kantatilatarkastelu Växärin ranta-asemakaava-alueen rakennusoikeuden laskemiseksi ei ole merkitystä ranta-asemakaavan laatimissajakohdan jälkeen. Kaava-alueita ei voida juridisesti rasittaa tämän jälkeen käytetystä rakennusoikeudesta. Toisaalta emäkiinteistön käytetty rakennusoikeus tulee ottaa huomioon kaavaa laadittaessa, mikä periaatteessa on tapahtunut.

Wäxärin kaava-muutoksen ja -laajennuksen rakennusoikeuden tarkastelun tulee tukeutua voimassa olevan kaavan mitoituslukuihin ja millä tavalla korjattu kaava vaikuttaa mitoitukseen ja kaavaratkaisuun yleisesti. Voimassa olevan kaavan kaavaselostuksessa ei ole merkintöjä siitä, miten rakennusoikeus on mitoitettu. Alla olevassa taulukossa on laskettu mitoitus perustaksi kokonaismitoituksen vertailuun voimassa olevan Wäxärin ranta-asemakaavan ja muutosehdotuksen perusteella syntyvän tilanteen kesken.

Tarkastelussa tontteja on jyvitetty 4 luokkaan, jossa varsinaiselle rantatontille on annettu arvo 1, rannaläheiselle tontille arvo 0,5, ”toisen rivin” tontille arvo 0,4 ja varsinaiselle kuivan maan tontille arvo 0,3. Tällä jyvityksellä kaavamuutoksen rantaviivamitoitus on sama kuin voimassa olevassa kaavassa (40,8/40,7 laskennallista rakennusoikeustonttia). Tonttien kokonaislukumäärä vähenee 11 kappaleella, minkä seurauksena pinta-alamitoitus pienenee 2,05 ha:sta/tontti 2,41 ha:iin/tontti.

## WÄXÄR

### Stranddetaljplan/Ranta-asemakaava

#### Strandlinje/Rantaviiva

6,0 km

#### Areal/Pinta-ala

149,4 ha

### Dimensioneringen i den gällande planen/Voimassa olevan kaavan mitoitus

#### Summa tomter/Yhteensä tontteja

73 st/kpl

#### Byggrätt enligt areal/Pinta-alan mukainen rakennusoikeus

2,05 Ha/Tomt,Tontti

#### Byggrätten/Rakennusoikeus

	St/Kpl	Koefficient/Kerroin	Byggrätten/Rakennusoikeus
Strandtomt/Rantatontti	23	1	23
Nära strandtomt/Rantaläheinen tontti	10	0,5	5
Tomt i andra rad/Toisen rivin tontti	8	0,4	3,2
Torrlandstomt/Kuivan maan tontti	32	0,3	9,6
Summa/Yhteensä	73		40,8

#### Byggrätt enligt strandlinje/Rantaviivan mukainen rakennusoikeus

6,80 Tomter,Tonttia/km



## Dimensioneringen i Wäxärs plan efter ändringen/ Wäxärsin kaavan mitoitus muutoksen jälkeen

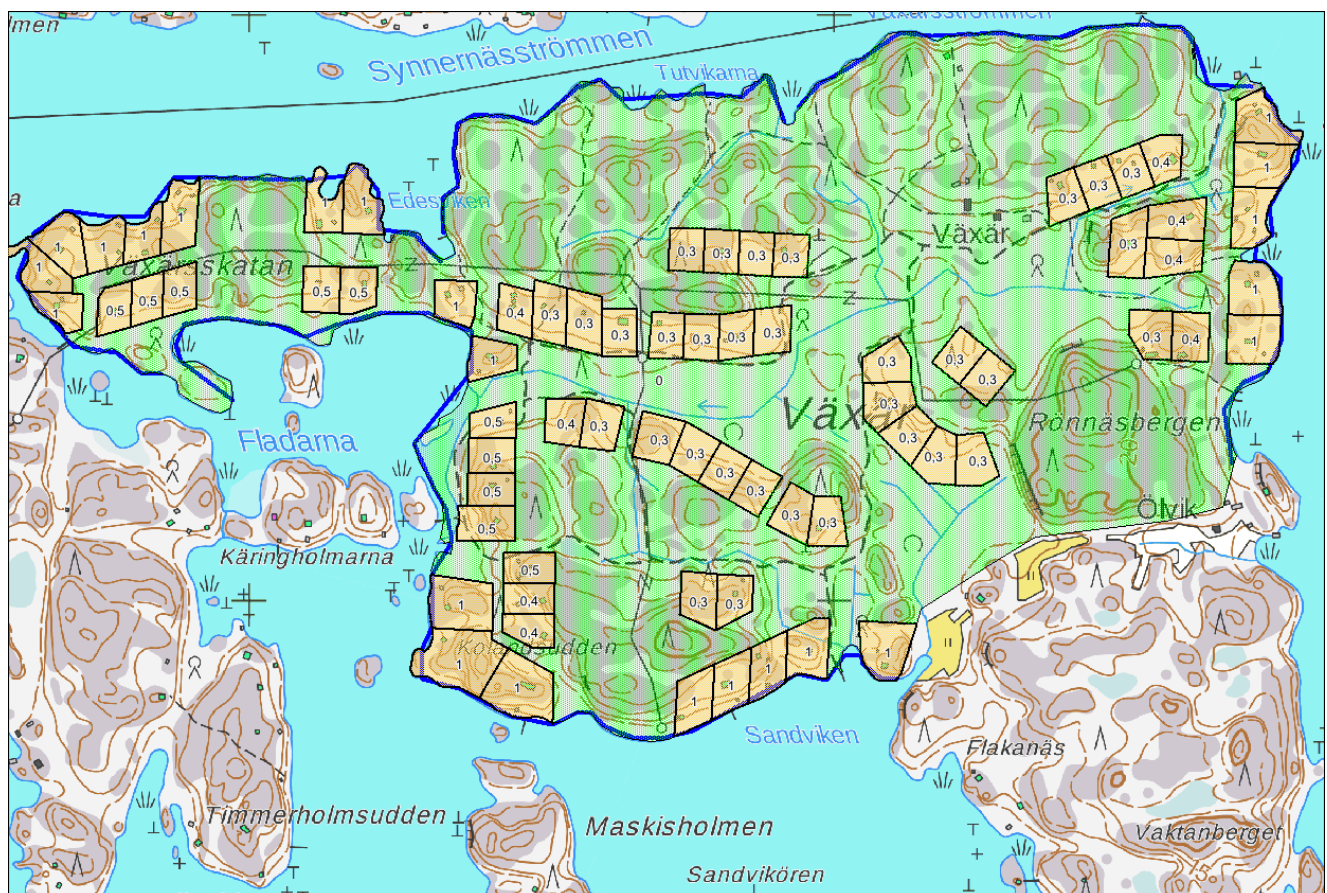
Summa tomter/Yhteensä tontteja  
62 st/kpl

Byggrätt enligt areal/Pinta-alan mukainen rakennusoikeus  
2,41 Ha/Tomt,Tontti

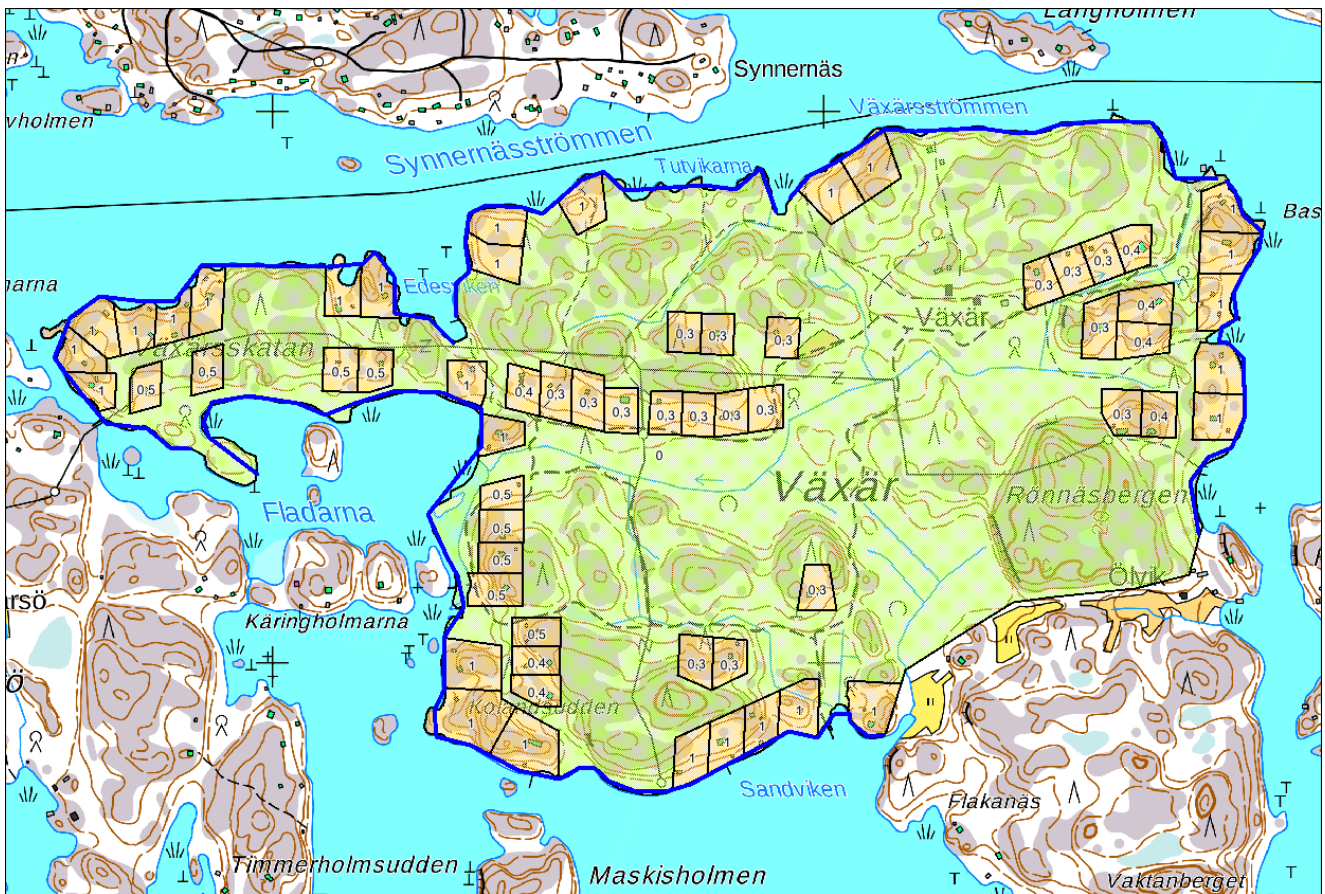
Byggrätten/Rakennusoikeus

	St/Kpl	Koefficient/Kerroin	Byggrätten/Rakennusoikeus
Strandtomt/Rantatontti	28	1	28
Nära strandtomt/Rantaläheinen tontti	9	0,5	4,5
Tomt i andra rad/Toisen rivin tontti	7	0,4	2,8
Torrandstomt/Kuivan maan tontti	18	0,3	5,4
Summa/Yhteensä	62		40,7

Byggrätt enligt strandlinje/Rantaviivan mukainen rakennusoikeus  
6,78 Tomter,Tonttia/km



Tonttien rakennusoikeusjyvitys voimassa olevan kaavan mukaan. Sininen viiva on mitattu korjattu rantaviiva.



Tonttien rakennusoikeusjyvitys muutetussa kaavassa. Sininen viiva on mitattu korjattu rantaviiva.

Björkholmarna ja Getholmen saarten rakennusoikeus on vahvistettu yhdeksi rakennusoikeudeksi rakennusluvan määrittämällä rakennuspaikalla. Saarilla ei pinta-alanansa ja rantaviivansa perusteella voi olla enempää kuin yksi rakennusoikeus. Saarten mitoituksella ei ole vaikutusta Växärin alueen mitoitukseen.

### 6.3 Aluevaraukset

*Maa- ja saaristoelinkeinotilojen talouskeskusalueen korttelialue (AM).*

Alueelle saa rakentaa kaksi asuinrakennusta sekä talousrakennuksia. Korttelin osa-alueelle AM-sa saa rakentaa enintään 40 kerrosala-m<sup>2</sup>:n suuruisen saunan sekä talousrakennuksen. Alueen rakennusoikeus on 1500 kerrosala-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeuteen on sisällytetty mahdollisuus vanhan navetan ylä kerroksen jälleenrakentamiseen.

*Loma-asuntojen korttelialue (RA)*

Alueelle saadaan rakentaa seuraavasti:

Kortteleiden 2, 3 ja 4 kullekin rakennuspaikalle

- loma-asunto enintään 150 kerrosala-m<sup>2</sup>,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m<sup>2</sup> ja
- talousrakennuksia enintään 40 kerrosala-m<sup>2</sup>.

Korttelin 5 rakennuspaikalle

- loma-asunto enintään 180 kerrosala-m<sup>2</sup>,
- sivuloma-asunto enintään 50 m<sup>2</sup>,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m<sup>2</sup> ja
- talousrakennuksia enintään 60 kerrosala-m<sup>2</sup>.

Korttelin 6 rakennuspaikalle

- loma-asunto enintään 180 kerrosala-m<sup>2</sup>,
- sivuloma-asunto enintään 50 m<sup>2</sup>,

- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m<sup>2</sup> ja
- talousrakennuksia enintään 50 kerrosala-m<sup>2</sup>.

Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku RA-korttelissa on yksi. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta. Rakentaminen alueella tulee massoitteilunsa, materiaaliensa ja värityksensä osalta sopeuttaa maastoon, maisemaan ja miljööseen. Rakennukset on varustettava harjakatolla. Rannan ja rakennusten välissä on oltava puustoa, joka estää sen että maisemakuva olennaisesti muuttuu.

Rakennusten alin rakentamiskorkeus (N2000- korkeusjärjestelmässä) muiden kortteleiden rakennuspaikoilla on 2,8 metriä paitsi korttelin 5 rakennuspaikalla, jossa se on 3,1 metriä. Tämä koskee myös olemassa olevien asuinrakennusten korvaamista, mutta ei lämpöeristämättömiä sauna- ja talousrakennuksia.

#### *Yhteiskäyttöinen lähivirkistysalue (ykV)*

Voimassa olevan kaavan korttelin 21 alue osoitetaan virkistysalueeksi niin, että merkintä on yhteneväinen voimassa olevan kaavan rajoittuvien alueiden kanssa.

#### *Maa- ja metsätalousalue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta (MU).*

Stora ja Lilla Brändholmen (Brändholmarna) saarilla on merkitystä ulkoilun kannalta ja merkitään tarpeella ohjata ulkoilua.

#### *Maa- ja metsätalousalue erityiset ympäristöarvot (MY).*

Getholmen saarella on maisemallista merkitystä ja alue, joka ei kuulu rakennuspaikkaan osoitetaan merkinnällä joka kiinnittää huomiota maisemakuvan säilyttämiseksi.

#### *Maa- ja metsätalousalue (M)*

Muut alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi niin, että merkintä on yhteneväinen voimassa olevan kaavan rajoittuvien alueiden kanssa.

#### *Jäte- ja talousvedet*

Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Vesikäymälää ei saa asentaa RA-kortteliin. Harmaat jätevedet on käsiteltävä niin kaukana rannasta ja tulvariskikorkeuden yläpuolella, etteivät jätevedet pääse sekoittumaan meriveteen.

## **7 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **7.1 Yleiset vaikutukset**

Kaavamuutoksella rakentamiselta vapaiksi alueiksi muuttuu suhteellisen suuri alue Wäxärin sisäosia jokamiehenoikeuden pohjalta yleiseen ja eteenkin olemassa olevan asutuksen käyttöön. Samalla ympäristöön kohdistuva paine vähenee yleisellä tasolla kun rakennuspaikkojen määrä vähenee 11:llä.

Uudet kaavamuutoksen tontit eivät vaikuta vaikutusalueen olemassa olevaan asutukseen. Lyhin 100 m:n etäisyys vastarannalle on Synnersströmmenin kohdalla. Kohdan kautta kulkee väylä.

Rakentamiseen osoitettavat alueet on osittain ennestään rakennettu (Björkholmarna, Getholmen).

Voimassa olevan kaavan rakentamattomilla alueilla ei ole erityistä statusta Wäxärin olemassa olevan asutuksen kannalta, vaan venepaikat ja muut kaava-alueen tonttien käyttöön tarkoitettu alueet on osoitettu muualle.

Uudet rakennuspaikat varaavat ennestään vapaata rantaviivaa n. 0,5 km. Vastaavasti varataan Brändholmarna saarissa korvaavaa vapaata rantaviivaa n. 0,45 km ulkoilun tarpeisiin.

## **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.

.

Raasepori, 15.9.2019

Sten Öhman  
dipl.ins.