

RAASEPORIN KAUPUNKI

Strömsön ranta-asemakaavan muutos

Selostus/Luonnos

Kaavanro 7783
Dnro 1169/2018

Kaavaluonnos nähtävillä:
Kaavaehdotus nähtävillä:
Kunnanhallitus:
Kunnanvaltuusto:

Sisällysluettelo

1	Perus- ja tunnistetiedot	3
1.1	Tunnistetiedot	3
1.2	Kaava-alue	4
2	Tiivistelmä	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	5
2.2	Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	6
3	Lähtökohdat	7
3.1	Selvitys alueen oloista	7
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	7
3.1.2	Luonnonympäristö, maisema ja maaperä	8
3.1.3	Rakennettu ympäristö	10
3.1.4	Maanomistus	10
3.1.5	Yhdyskuntatekninen huolto, ajoyhteydet	10
3.2	Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	10
3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	10
3.2.2	Uudenmaan maakuntakaava	10
3.2.3	Yleiskaava	12
3.2.4	Asemakaava	13
3.2.5	Rakennusjärjestys	13
3.2.6	Pohjakartta	14
3.2.7	Tekniset verkostot	14
4	Asemakaavan suunnittelun vaiheet	14
4.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	14
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	14
4.2.1	Osalliset	14
4.2.2	Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana	15
4.2.3	Viranomaisyhteistyö	15
5	Asemakaavan kuvaus	15
5.1	Kaavoituksen vaiheet	15
5.2	Kaavan rakenne	15
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	16
5.4	Mitoitus	16
6	Kaavamerkinnät ja -määräykset	16
7	Vaikutusten arviointi	17
7.1	Kaavan vaikutukset	17
7.1.1	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17

7.1.2	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
7.1.3	Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen	18
8	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	19
8.1	Toteuttaminen ja ajoitus.....	19

LIITTEET:

1. Kaavakartta ja -määräykset (pienennös)
2. Havainnekuvat

Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma. 11.2.2019.
- Luontoselvitys. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 16.8.2019.
- Strömsön ranta-asemakaavan maisematarkastelu. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 18.10.2019.
- Tammisaaren Strömsön ranta-asemakaava-alueen luonto- ja maisemaselvitys. Timo Tikka, 18.6.2001.

Strömsön ranta-asemakaavan muutos

1 Perus- ja tunnistetiedot

1.1 Tunnistetiedot

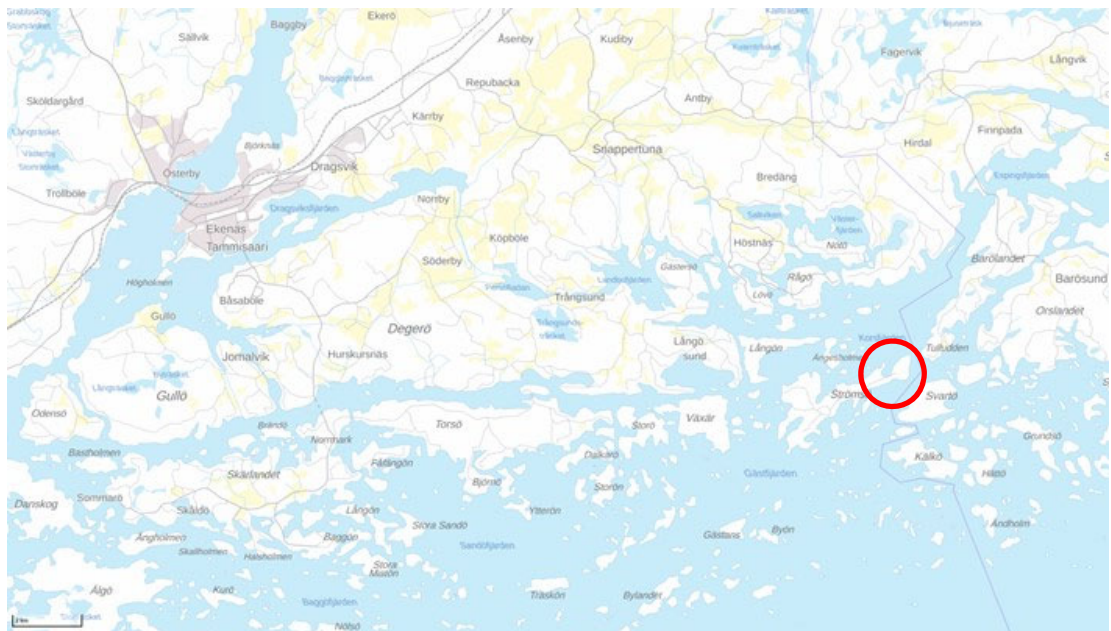
Kaavan nimi:	Strömsön ranta-asemakaavan muutos
Kaavan päiväys:	18.10.2019
Kaavan vaihe:	Luonnosvaihe
Alueen määrittely:	Asemakaavan muutos koskee kiinteistöjä R:no: 710-482-1-124...128 ja osaa kiinteistöistä 710-482-1-34 ja 710-482-1-52.
Kaavan laatijat:	Arja Sippola, arkkitehti SAFA YKS-256 Risto Ala-aho, arkkitehti
Osoite:	FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Osmontie 34, PL 950 00601 HELSINKI
Puhelin:	044 748 0315
Sähköposti:	etunimi.sukunimi@fcg.fi
Projektinumero:	P28633
Vireilletulo:	15.2.2019
Nähtävillä:	XX.XX.-XX.XX.2020
Kunnanvaltuusto hyväksynyt:	

1.2 Kaava-alue

Strömsö on noin 320 hehtaarin laajuinen saari Raaseporin itäsaaristossa Inkoon rajan tuntumassa. Saarella on pääasiassa loma-asutusta.

Suunnittelualue sijaitsee Strömsön saarella noin 18 km Tammisaaresta itä-kaakkoon. Kaavamuutosalue sijoittuu saaren itäosaan ja on pinta-alaltaan noin 35 ha. Alueen itäosassa on viisi rakentamatonta loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Suunnittelualue on pääosin kallioista ja peitteistä metsämaata. Alueen keskiosalla maaperä on hiekkaa ja hiekkamoreenia. Alueen korkeimmat kohdat ulottuvat noin 20 metriä merenpinnan yläpuolelle.



2 Tiivistelmä

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista asemakaavan laatimisprosessia ja osallisille varataan tilaisuus mielipiteensä esittämiseen (MRL 62 §) kaavaa valmisteltaessa asettamalla valmisteluaineisto nähtäville ja varaamalla tilaisuus esittää mielipide määräajassa kirjallisesti (tai suullisesti taikka erityisessä kaavaa koskevassa tilaisuudessa taikka muulla sopivaksi katsottavalla tavalla). Tässä yhteydessä voivat mielipiteensä esittää myös muut kunnan jäsenet.

Kaavakartta ja -selostus laaditaan vaiheittain kaavoitusprosessin kuluessa, jolloin se palvelee kaavan valmistelun aikaista vuorovaikutusta.

Asemakaava on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

Kaavoituslautakunta on kokouksessaan 30.1.2019 § 6 merkinnyt tiedoksi OAS:n ja päättänyt käynnistää kaavatyön. Asemakaava on ilmoitettu vireille 15.2.2019.

Alla esitetty aikataulu on tavoitteellinen ja tarvittaessa sitä tarkistetaan suunnittelutyön edetessä.

VAIHE I: VIREILLETULO

- OAS:n laadinta ja nähtäville pano helmikuu 2019

VAIHE II: KAAVALUONNOS

- Kaavaluonnoksen laadinta lokakuu 2019
- Kaavaluonnos nähtävillä helmi-maaliskuu 2020

VAIHE III: KAAVAEHDOTUS

- Kaavaehdotuksen ja vastineiden laadinta maalis-huhtikuu 2020
- Kaavaehdotus nähtävillä touko-kesäkuu 2020

VAIHE IV: HYVÄKSYMISVAIHE

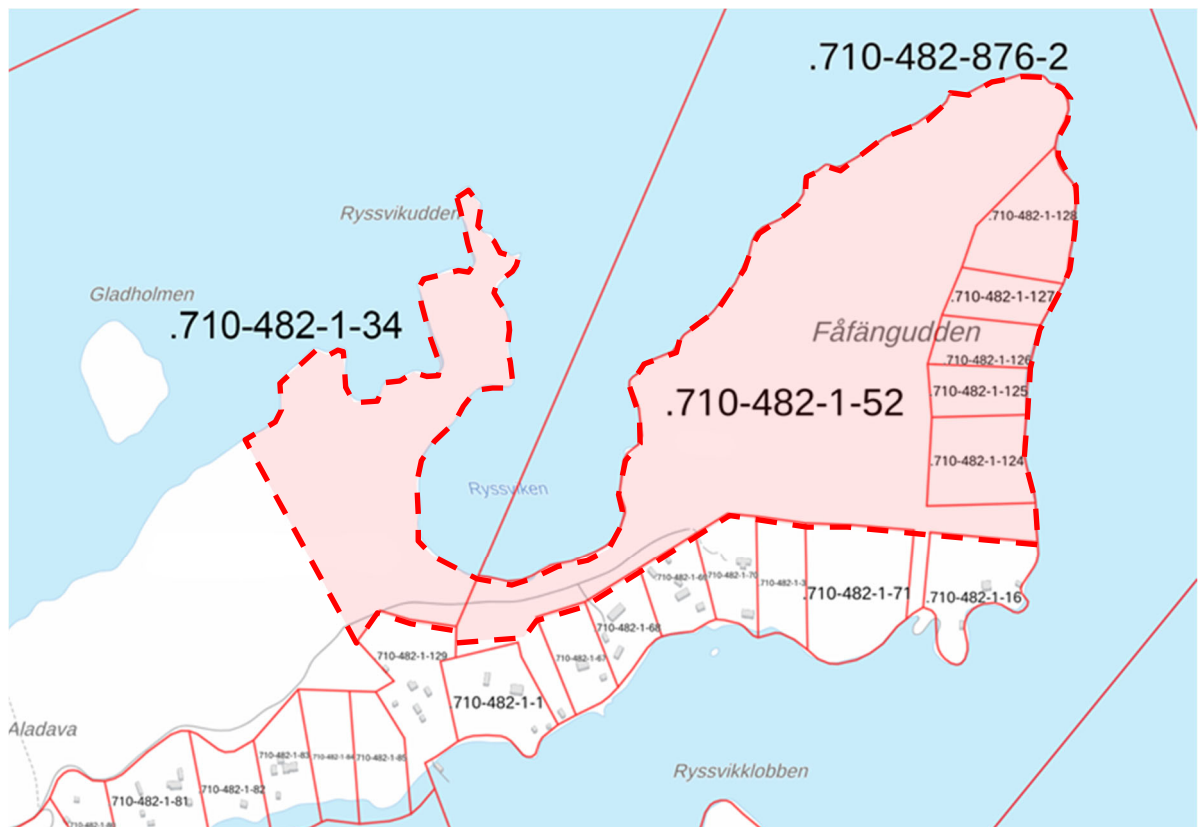
- Hyväksymisaineiston ja vastineiden laadinta elokuu 2020
- kaupungille hyväksymiskäsittely elo-syyskuu 2020

2.2 Asemakaavan tarkoitus ja tavoitteet

Ranta-asemakaavan muutosta on hakenut alueen maanomistaja.

Maanomistajan tavoitteena on sijoittaa nykyisessä ranta-asemakaavassa osoitetut loma-asuntojen rakennuspaikat saaren pohjoisrannalle Ryssvikenin länsipuolelle. Samalla rakennuspaikkojen lukumäärä vähenee viidestä neljään. Saaren itäranta ja koko itäkärki säilyvät siten luonnontilaisena ja rakentamattomana. Näin saadaan luotua luonnonarvoiltaan suuri rakentamaton alue saarella. Kokonaisvaikutuksena alueen rakentamaton pinta-ala ja luonnontilaisena säilyvä rantaviiva kasvavat.

Uusien rakennuspaikkojen rakentamisedellytykset ovat rakennusten, kulkuväylien ja laitureiden osalta helpommat ja luontoa säästävämät kuin nykyisillä varsin jyrkässä rinteessä sijaitsevien rakennuspaikoilla. Uudet rakennuspaikat on myös helpompi liittää jo rakennettuun vesihuollon linjastoon



Alueella sijaitsevat kiinteistöt. Kaavamutosalue on esitetty punaisella.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman.

3 Lähtökohdat

3.1 Selvitys alueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Strömsö on noin 320 hehtaarin laajuinen saari Raaseporin itäsaaristossa Inkoon rajan tuntumassa. Saarella on pääasiassa loma-asutusta.

Suunnittelualue käsittää osan saaren itäkärjestä. Alue on pääosin kallioista ja peitteistä metsämaata. Alueen keskiosalla maaperä on hiekkaa ja hiekkamoreenia. Alueen korkeimmat kohdat ulottuvat noin 20 metriä merenpinnan yläpuolelle.

Alueen itäosassa on viisi rakentamatonta loma-asunnon rakennuspaikkaa.



Suunnittelualueen sijainti.

3.1.2 Luonnonympäristö, maisema ja maaperä

Alueelta on laadittu vuonna 2001 Strömsön kaavoitusta palveleva luontoselvitys (Tammisaaren Strömsön ranta-asemakaava-alueen luonto- ja maisemaselvitys, Timo Tikka) sekä vuonna 2018 (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy) tehty luontoselvitys, joka on kohdennettu kaavamutoksen käsittämälle alueelle.

Alue on rakentamatonta ja pääosin metsäistä aluetta Strömsön saaren itäosassa. Alueen metsät vaihtelevat kalliomänniköistä tuoreisiin kangasmetsiin. Pääpuulajit ovat kuusi ja mänty. Luonnontilaisimpia alueita ovat Fåfänguddenin kalliomänniköt sekä niitä ympärivät kangasmetsät. Ryssvikenin länsipuolella on talouskäytössä olevaa mäntymetsää.

Alueen rannat ovat karuja kallio- tai kivikkorantoja. Ryssvikenin pohjukassa rantakasvillisuus on reheväämpää.

Alueelta laaditun luontoselvityksen mukaan paikallisesti arvokkaiksi luokitellut luontokohteet ovat Ryssviken, Ryssvikuddenin kärki sekä Fåfänguddenin kalliometsät ja korpijuotti. Suunnitelluilla rakennuspaikoilla ei ole erityisiä luontoarvoja.



Ote luontokartasta 2018 (FCG 2018).

Kaavoitustyön pohjaksi on laadittu myös uusia rakennuspaikkoja koskeva maisematarkastelu (FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2019). Maisematarkastelussa on todettu alueen rantakalliot herkiksi rakentamiselle ja ne tulisi säilyttää mahdollisimman luonnontilaisina. Laitureiden ym. rakenteiden sijoittamisessa tulee huomioida kunkin rakennuspaikan erityispiirteet siten, että rantaan ulottuvat rakenteet toteutetaan mahdollisimman huomiota herättämättömästi.



Kuva suunnitellulta rakennuspaikalta kohti Ryssvikuddenia.



Ilmakuva Ryssvikenin ja Ryssvikuddenin alueelta.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on rakentamatonta. Saaren etelärannalla suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee loma-asutusta.

3.1.4 Maanomistus

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.5 Yhdyskuntatekninen huolto, ajoyhteydet

Saaren kiinteistöt kuuluvat oman vesihuoltojärjestelmän piiriin. Uudet rakennuspaikat liitetään pistona rakennettuun vesihuollon linjastoon.

Strömsön eteläpuolella kulkee Helsingin ja Hankoon välinen 5,5 m veneväylä. Strömsön venesatama sijaitsee noin 2 km päässä suunnittelualueesta. Venesatamasta on olemassa ajoyhteys suunnittelualueen eteläosiin.

3.2 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten tavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset tavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

3.2.2 Uudenmaan maakuntakaava

Raasepori kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen. Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaan alueella sitä täydennetty myöhemmin seuraavasti:

1. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2012:

- jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet
- kiviaineshuollon alueet
- moottoriurheilu- 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

4. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2017:

- elinkeinot ja innovaatiotoiminta
- logistiikka

- tuulivoima
- viherrakenne
- kulttuuriympäristöt



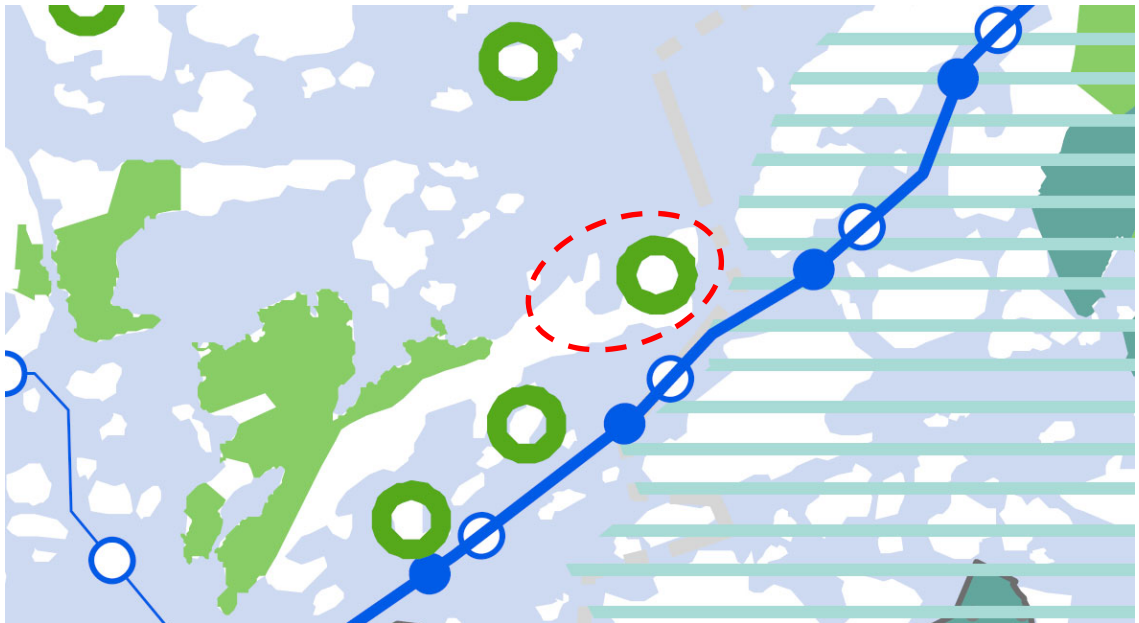
Ote Uudenmaan maakuntakaavan yhdistelmästä. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella katkoviivalla.

Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä suunnittelualueelle kohdistuu virkistysalue-merkintä (kartassa vihreällä), jonka määräys on seuraava:

Alue varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytyksien säilyminen, alueen saavutettavuus, riittävä palvelu- ja varustetaso sekä ympäristöarvot ja osoitettava maakuntakaavakartalle merkittyjen ulkoilureittien jatkuvuus virkistysalueella. Virkistysalueiden suunnittelussa on kiinnitettävä huomiota alueiden ominaisuuksiin ekologisen verkoston osana sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta. Virkistysalueelle voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa vaikutusten arvioinnin perusteella yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta tarpeellisia paikallisia väyliä ja yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja rakenteita. Välttämättömien väylien suunnittelussa on turvattava virkistysyhteyksien mahdollisimman esteetön ja turvallinen jatkuminen.

Uudenmaan kattava Uusimaa-kaava 2050 –hanke on ehdotusvaiheessa ja se oli nähtävillä syksyllä 2019. Palautteiden pohjalta kaava viimeistellään maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi keväällä 2020. Tullessaan voimaan Uusimaa-kaava kumoaa nyt voimassa olevat lainvoimaiset maakuntakaavat, lukuun ottamatta Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaavan tuulivoimaratkaisua.

Kaavaehdotuksessa suunnittelualueelle on osoitettu vihreällä ympyrällä virkistyskäytön kohdealue –merkintä.

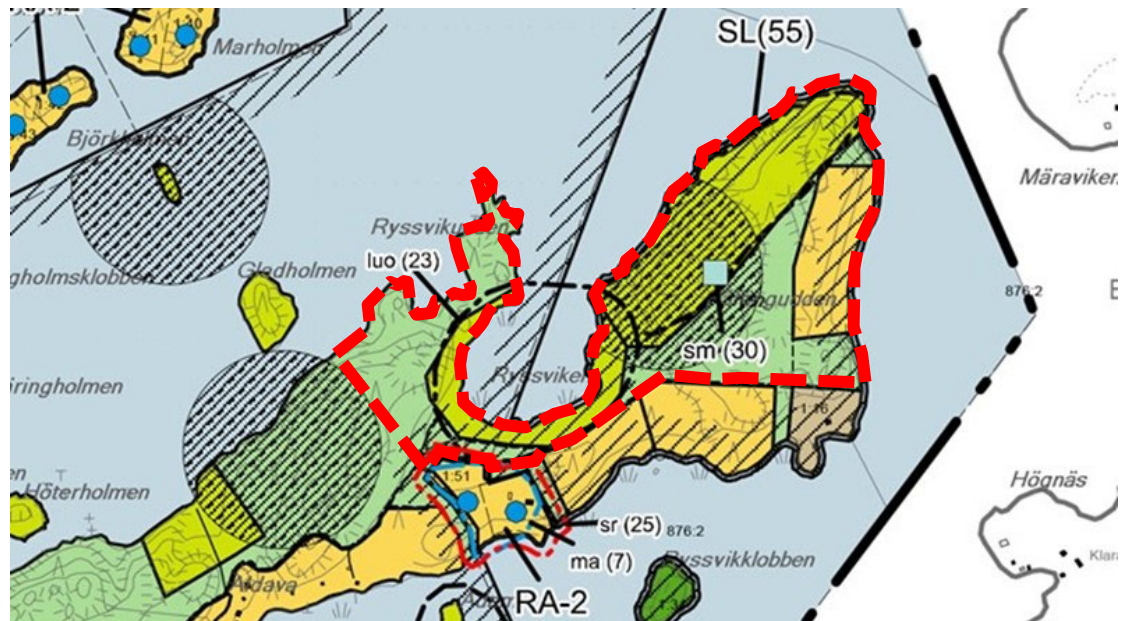


Ote Uusimaa-kaavan lausuntokierroksella olleesta aineistosta. Suunnittelualueen likimääräinen sijainti on esitetty punaisella katkoviivalla.

3.2.3 Yleiskaava

Alue on osa Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavaa, joka on hyväksytty 3.11.2008. Yleiskaavaan on osoitettu ranta-asemakaavan aluevaraukset sellaisenaan ilman sisältö määräyksiä. Alueella olevat suojelualueet ja -kohteet on esitetty ohjeellisesti.

Suunnittelualueella sijaitsevat ohjeellinen luonnonsuojelun osa-alue (SL), luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue (luo) sekä suojeltava muinaismuisto (sm).



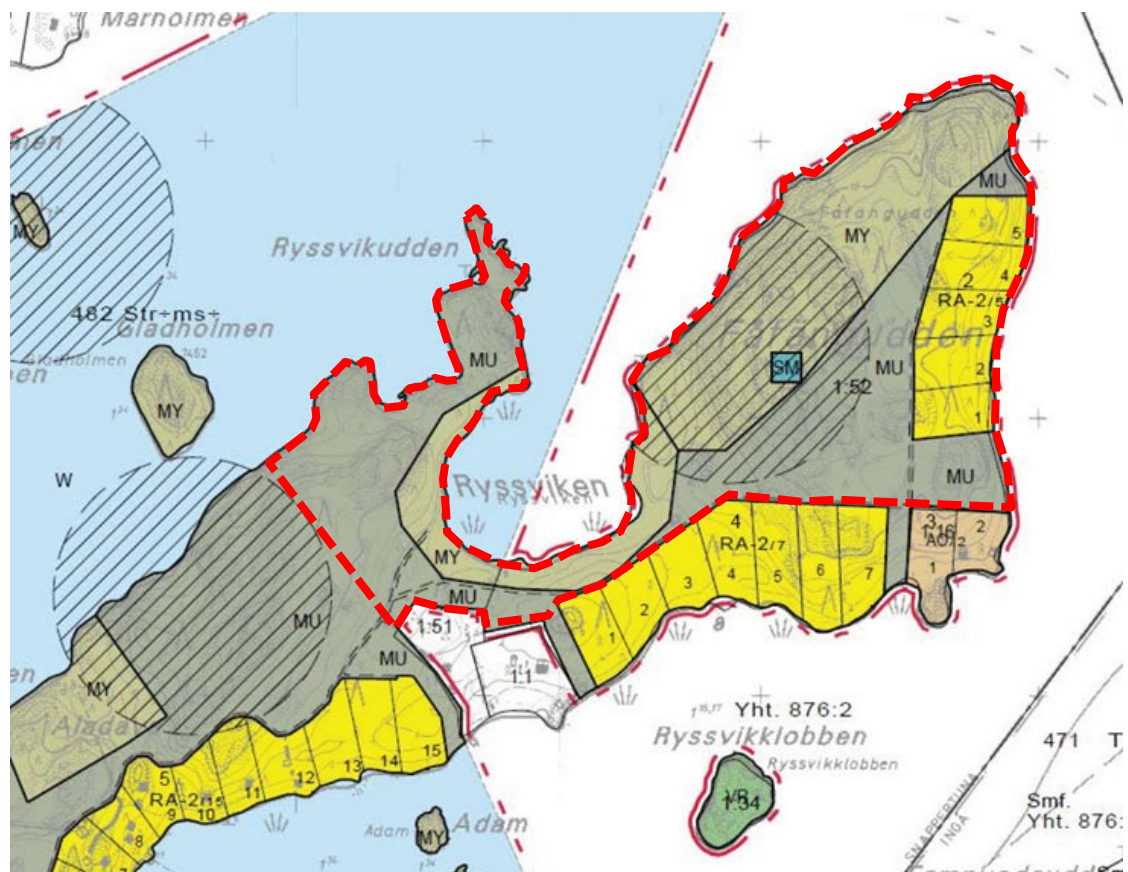
Ote Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavasta. Suunnittelualue on osoitettu punaisella katkoviivalla.

3.2.4 Asemakaava

Alueella on voimassa Tammissaaren kaupunginvaltuuston 19.12.2005 hyväksymä ranta-asetelmä. Siinä alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ja virkistyksen ohjaamis-tarvetta (MU), maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä maisema- ja/tai ympäristöarvoja (MY) sekä loma-asuntojen korttelialueeksi (RA).

Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu viisi rakennuspaikkaa saaren itärannalle.

Kaavassa on osoitettu kaksi luontoarvojen säilymistä puustoisena hoidettavaa aluetta sekä Fåfängsuddenin niemen keskiosassa oleva kiinteä muinaismuisto (SM).



Ote voimassa olevasta Strömsön ranta-asetelmästä. Suunnittelualue on esitetty punaisella katkoviivalla.

3.2.5 Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on astunut voimaan 5.7.2018.

3.2.6 Pohjakartta

Alueelle on laadittu pohjakartta vuonna 2005. Pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) mukaiset vaatimukset.

3.2.7 Tekniset verkostot

Strömsön saarella on oma alueellinen vesijohto- ja jätevesijohtoverkosto.

4 Asemakaavan suunnittelun vaiheet

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Raaseporin kaupunki on kuuluttanut kaavan vireille 15.2.2019. Samalla on asetettu nähtäville aluetta koskeva osallistumis- ja arviointisuunnitelma.

Kaavoituslautakunta on päättänyt 29.1.2020 pitämässään kokouksessa asettaa kaavaluonnoksen nähtäville 30 päiväksi.

Ranta-asemakaava asetetaan nähtäville XX.XX.-XX.XX.2020 väliseksi ajaksi.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö

4.2.1 Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta.

Kaavan osallisia ovat ainakin:

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Museovirasto /arkeologia
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Yhdyskuntatekninen lautakunta
- Ympäristöterveydenhuolto
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia

Suunnittelualueen ja lähialueen

- asukkaat
- maanomistajat
- yrittäjät

- yhdistykset ja yhteisöt

4.2.2 Vuorovaikutus kaavaprosessin aikana

Kaavoitustyössä noudatetaan maankäyttö- ja rakennuslain mukaista vuorovaikutteista asemakaavan laatimisprosessia.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille (kaavakonsultille).

4.2.3 Viranomaisyhteistyö

Aloitusvaiheen neuvottelu Uudenmaan ELY-keskuksen kanssa pidettiin 22.3.2019.

5 Asemakaavan kuvaus

5.1 Kaavoituksen vaiheet

Kaavaluonnos on laadittu alueelle tehtyjen selvitysten ja maastokäyntien perusteella.

Kaavan valmisteluvaiheessa on laadittu maankäyttöluonnoksia, joiden avulla on selvitetty rakentamisen mahdollisuuksia.

Luonnoksessa saaren pohjoisrannalle on osoitettu neljä loma-asuntojen rakennuspaikkaa, jotka korvaavat saaren itärannalla olevat viisi rakennuspaikkaa.

5.2 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavalla osoitetaan neljä rakennuspaikkaa, saaren pohjoisrannalle. Samalla saaren itärannalta poistuu sinne osoitetut viisi rakennuspaikkaa.

Ranta-asemakaavassa poistuvien viiden rakennuspaikan rakennusoikeus on osoitettu neljälle rakennuspaikalle siten, että rakentamisen osalta on otettu huomioon kunkin neljän rakennuspaikan ominaispiirteet ja maisema-arvot sekä muut rakentamisnäkökohdat.

Kolme rakennuspaikkaa ovat kooltaan noin 8000 m². Näille saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksen. Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 200 k-m², saunarakennus saa olla kooltaan enintään 40 k-m² ja talousrakennus enintään 30 k-m².

Pienimmälle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja talousrakennuksen. Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 160 kerros-m², mikäli talousrakennus rakennetaan tai enintään 190 kerros-m², mikäli talousrakennusta ei rakenneta. Talousrakennus saa olla kooltaan enintään 30 kerros-m².

Rakennusoikeuden määrää ei muuteta, vaan se vastaa kaava-alueelta poistuvien rakennuspaikkojen rakennusoikeutta, joka on 1000 k-m².

Poistuvien rakennuspaikkojen alue liitetään osaksi maa- ja metsätalousaluetta, jolla on erityistä ulkoilun ja virkistykseen ohjaamistarvetta (MU).

Kaavassa oleva maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä maisema- ja/tai ympäristöarvoja (MY) sekä muinaismuistoalue (SM) säilyvät entisellään.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Rakennuspaikat siirtyvät saaren itärannalta saaren pohjoisrannalle.

Vuonna 2001 laaditussa luontoselvityksessä todettiin, että saaren itäkärjessä oleva Fåfängudden on pohjois- ja koillisosastaan kauas näkyvä, melko jyrkästi kohoava harvakseltaan mäntyä kasvava kallioniemi, joka maisema-arvojen puolesta ei kestä rakentamista. Tämän alueen itärannalle osoitetut viisi rakennuspaikkaa siirtyvät tämän kaavamuutoksen myötä saaren pohjoisrannalle.

Saaren itäosa säilyy rakentamattomana, jolloin yhtenäinen luonnonvaraisena säilyvä alue ja ranta-viiva laajenevat. Rakentaminen sijoittuu lähemmäs yhtenäistä rakennettua aluetta, jolloin rakentamisen vaikutukset pienenevät. Myös kulkuyhteyksien ja vesihuollon rakentamisen vaikutukset maisemaan jäävät olennaisesti vähäisemmäksi lyhyempien etäisyyksien ansiosta.

Rakennuspaikat on sijoitettu siten, etteivät arvokkaat luontokohteet vaarannu ja maiseman erityispiirteet on huomioitu. Rakennuspaikkojen yhteenlaskettu pinta-ala pienenee noin 4,0 hehtaarista 2,9 hehtaariin.

Kaavamääräyksillä on turvattu arvokkaiden luontokohteiden ja maiseman säilyminen.

5.4 Mitoitus

Ranta-asemakaavan muutoksen myötä rakennusoikeutta on osoitettu alueelle seuraavasti:

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus (e)
RA	2,8596	1000	0,035
MU	17,9517	-	-
MY	14,7246	-	-
SM	0,1799	-	-
Yhteensä	35,7157	1000	0,0028

6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamääräykset on esitetty liitteessä 1.

7 Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ja tarkasteltavien vaihtoehtojen toteuttamisen ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Vaikutusten arviointi seuraa kaavan laatimista koko laatimisprosessin ajan. Keskeisesti se kertoo, kuinka hyvin lopputulos vastaa MRL:n sisältövaatimuksia sekä niitä valtakunnallisia, seudullisia ja paikallisia tavoitteita, jotka kaavalle on työn alussa ja sen kuluessa asetettu.

7.1 Kaavan vaikutukset

7.1.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	
Yhdyskuntarakenne	Strömsön saarella on useita loma-asuntoja. Kaavamuuotosalueella on viisi rakentamatonta rakennuspaikkaa, jotka sijaitsevat saaren itäreunassa. Kaavamuutoksella rakennuspaikat sijoittuvat lähemmäs rakennettua aluetta ja tiivistävät sitä yhtenäisemmäksi.
Taajamakuva	Rakennuspaikat sijoittuvat saaren pohjoisrantaan, jolloin rakennukset näkyvät saaren pohjoispuolelle.
Palvelut ja työpaikat	Rakennuspaikkojen siirto tukee Strömsön ja alueen elinvoimaisuutta.
Liikenne	Vaikutukset liikenteeseen ovat hyvin vähäisiä.
Rakennettu kulttuuri-ympäristö ja muinaismuistot	Kaava-alueella ei ole rakennetun kulttuuriympäristön arvokohteita tai kiinteitä muinaisjäännöksiä.
Tekninen huolto	Kaava-alueella on olemassa kunnallistekniset- sekä muut tarvittavat ratkaisut, joihin uudet rakennukset liittyvät.
Sosiaalinen ympäristö ja virkistys	Viiden rakennuspaikan poistuminen saaren itäkärjestä laajentaa virkistykseen soveltuvaa yhtenäistä aluetta.
Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt	Kaavamuutoksen mukaiset ratkaisut eivät aiheuta ympäristöhäiriöitä, eikä alueella tai sen välittömässä läheisyydessä ole erityisesti huomioitavia ympäristöarvoja.

7.1.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Maisemarakenne ja luonnonolot	Saaren kallioinen itäranta säästyy rakentamiselta. Rakentaminen muuttaa kuintekin saaren pohjoisrannan maisemaan. Kaavassa on annettu määräyksiä rakennusten sopeutumisesta ympäristöön ja etäisyyksistä rantaan. Luontoselvityksessä arvokkaammaksi alueeksi arvioitu itäkärki jää rakentamisen vaikutusten ulkopuolelle.
Ilmasto	Rakentamisen määrä ei ole niin merkittävää, että sillä olisi vaikutuksia ilmastoon.
Vesistö	Rakennuspaikkojen muutoksella ei ole vesistöä kuormittavaa vaikutusta, mutta yhden rakennuspaikan poistuminen pienentää vaikutuksia vesistöön. Kaavamääräyksillä on varmistettu, että jätevesien käsittelyssä noudatetaan ympäristölainsäädännön nojalla annettuja viranomaisten ohjeita ja kunnan ympäristönsuojelumääräyksiä. Kiinteistöt tullaan kytkemään saaren omaan vesi- ja jätevesiverkostoon.
Luonnonsuojelu	Kaavassa huomioidaan arvokkaat luontokohteet.

7.1.3 Vaikutukset terveellisyyteen ja turvallisuuteen

Liikenneturvallisuus	Loma-asunnot tukeutuvat olemassa oleviin kulkuyhteyksiin. Rakennuspaikkojen väheneminen ei lisää liikennettä. Rakennuspaikkojen muutoksen myötä uutta tieyhteyttä ei tarvitse rakentaa saaren itäkärkeen.
Ihmisten elinolot ja terveys, ympäristön puhtaus	Kaava-alueella ei ole vakituista asutusta. Läheiset rakennukset ovat loma-asuntokäytössä. Rakennuspaikkojen uudelleen sijoittaminen lähemmäs rakennettua aluetta tiivistää rakennettua aluetta sekä parantaa saaren itäosan virkistyskäyttömahdollisuuksia muodostamalla laajemman yhtenäisen luonnontilaisen alueen kokonaisuuden.

8 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

8.1 Toteuttaminen ja ajoitus

Asemakaavan toteuttaminen voidaan aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman. Raaseporin kaupunki valvoo rakennuslupien kautta alueen rakennusten ja ympäristörakentamisen sopeutumista alueen yleisilmeeseen.

Yhteystiedot

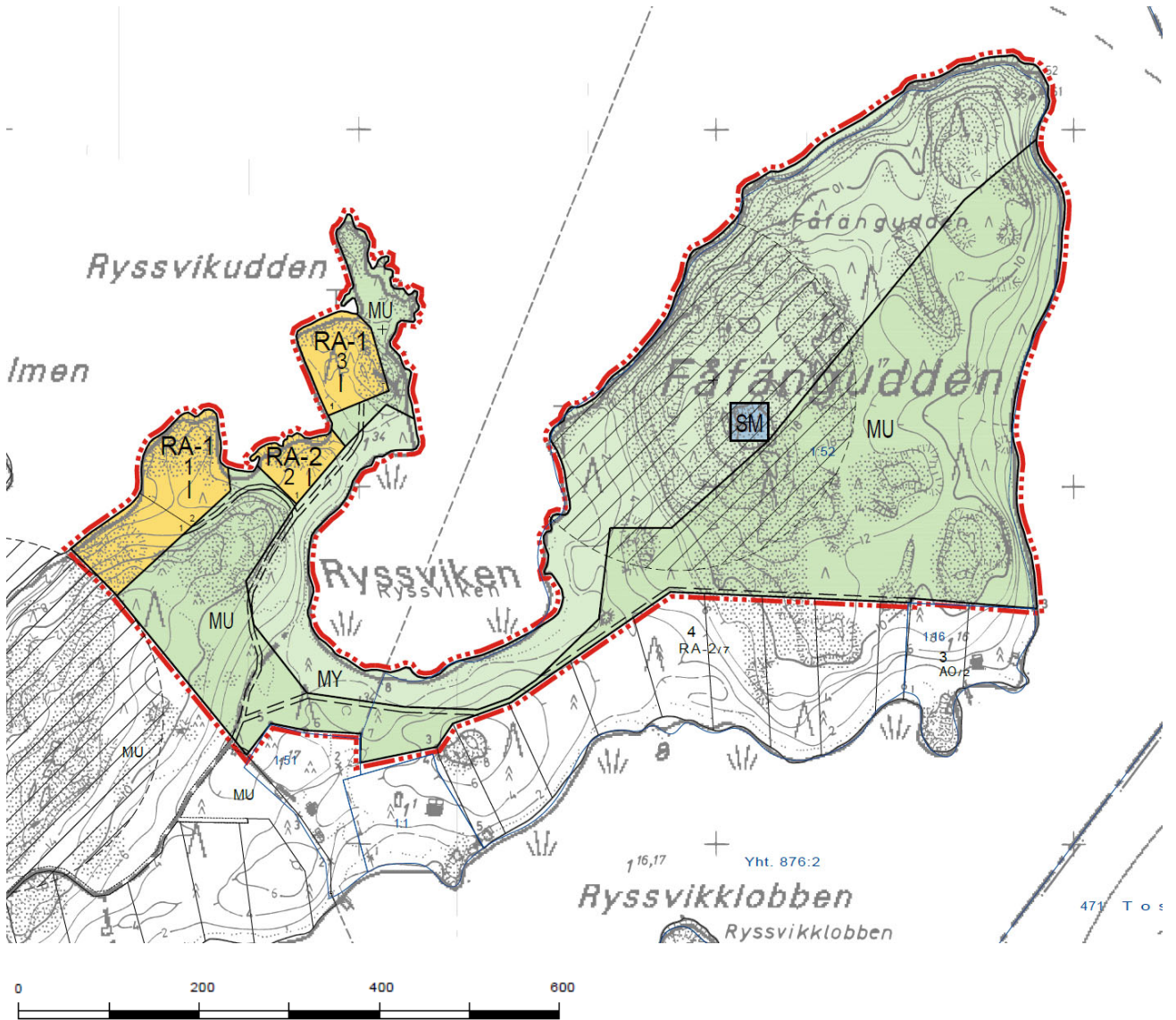
Kaavakonsultti:

Arja Sippola, arkkitehti SAFA, YKS-256
FCG Arkkitehdit/FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Osmontie 34, PL 950, 00601 Helsinki
arja.sippola@fcg.fi
puh 044 748 0315

Kaavan hallinnollista käsittelyä kaupungissa hoitaa:

Niclas Skog
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
niclas.skog@raasepori.fi
puh 019 289 3840

Liite 1. Pienennös kaavakartasta ja kaavamääräykset



ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

DETALJPLANEBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

RA-1

KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

På en byggnadsplats får uppföras en fritidsbyggnad, en bastubyggnad och en ekonomibygnad. En fritidsbostad får vara högst 200 m² vy, en bastubyggnad högst 40 m² vy och en övrig ekonomibygnad högst 30 m² vy. Alla byggnader utom en bastubyggnad skall placeras i samma husgrupp.

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunarakennuksen ja talousrakennuksen. Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 200 kerros-m², saunarakennus saa olla kooltaan enintään 40 kerros-m² ja talousrakennus enintään 30 kerros-m². Kaikki rakennukset saunarakennusta lukuun ottamatta on sijoitettava samaan taloryhmään.

RA-2

KVARTERSOMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

På en byggnadsplats får uppföras en fritidsbyggnad och en ekonomibygnad. En fritidsbostad får vara högst 160 m² vy ifall det byggs en ekonomibygnad och högst 190 m² vy ifall ingen ekonomibygnad byggs. En ekonomibygnad får vara högst 30 m² vy. Alla byggnader skall placeras i samma husgrupp.

LOMA-ASUNTOJEN KORTTELIALUE.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon ja talousrakennuksen. Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 160 kerros-m², mikäli talousrakennus rakennetaan tai enintään 190 kerros-m² mikäli talousrakennusta ei rakenneta. Talousrakennus saa olla kooltaan enintään 30 kerros-m². Rakennukset on sijoitettava samaan taloryhmään.

SM

FORNMINNESOMRÅDE.

Grävning, täckning, ändring, skadande av fornlämningen och dess övriga vidrörande är förbjudet med stöd av fornminneslagen.

MUINAISMUISTOALUE.

Muinaismuistolain nojalla muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen ilman lupaa on kielletty.

MU

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SKÄRSKILT BEHOV AV ATT STYRA FRILUFTSLIVET OCH REKREATIONEN.

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN JA VIRKISTYKSEN OHJAAMISTARVETTA.

MU

JORD- OCH SKOGSBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SKÄRSKILT BEHOV AV ATT STYRA FRILUFTSLIVET OCH REKREATIONEN.

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISTÄ ULKOILUN JA VIRKISTYKSEN OHJAAMISTARVETTA.

MY

JORD- OCH SKOGSBRUKSOMRÅDE MED SÄRSKILDA LADSKAPSMÄSSIGA OCH/ ELLER MILJÖVÄRDEN.

Vid vidtagande av sådana åtgärder som inverkar på läget i miljön skall man fästa uppmärksamhet vid att de värden som hänför sig till naturförhållandena varken äventyras eller försvagas.

Med stöd av markanvändnings- och bygglagen 43,2 § bestäms att jordschaktning, sprängning, utjämning, fyllnad, trädfällning samt andra åtgärder som äventyrar områdets naturtillstånd inte får vidtas utan att kommunen har beviljat tillstånd för miljöåtgärd (MBL 128 §).

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA ON ERITYISIÄ MAISEMA- JA/TAI YMPÄRISTÖARVOJA. Ympäristön tilaan vaikuttavia toimenpiteitä suoritettaessa on kiinnitettävä huomioita siihen, ettei alueen luonto-olosuhteista johtuvia arvoja vaaranneta tai heikennetä.

Maankäyttö- ja rakennuslain 43.2 §:n nojalla määrätään, että alueella on kielletty maaperän kaivaminen, louhiminen, tasoittaminen, täyttäminen, puiden kaataminen sekä muut alueen luonnontilaa vaarantavat toimenpiteet ilman kunnan myöntämää maisematyölupaa. (MRL 128§)



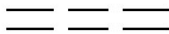
Linje 5 m utanför planområdets gräns.
5 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Riktgivande gräns för byggnadsplats.
Rakennuspaikan ohjeellinen raja.



Riktgivande väg.
Ohjeellinen tie.

2

Kvartersnummer.
Korttelin numero.

1

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

|

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.



OMRÅDE, SOM SKA VÄRDAS SOM TRÄBESTÄNDLIG PÅ GRUND AV NATURVÄRDEN.
LUONTOARVOJEN SÄILYMISEN TAKIA PUUSTOISENA HOIDETTAVA ALUE.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Minimivståndet (ifall annat inte nämns) mellan nybyggnaderna och strandlinjen vid medelvattenstånd är:

- bostadsbyggnader och fritidsbostäder 40 m
- övriga byggnader 20 m

När planen träder i kraft får de befintliga byggnaderna på planområdet avvika från planbestämmelserna ligga närmare stranden.

Byggandet skall förverkligas så att det följer byggnadsplatsens naturliga terrängformer. Byggnadernas läge, form och storlek skall anpassas till omgivningen. Byggnadernas fasader skall vara av trä. Fasaderna och vattentaken skall ha mörka färgnyanser som harmonierar med terrängens färger.

Byggplatsernas naturliga terrängformer och strandlinjen får inte ändras genom sprängning, bankfyllnad eller grävning. Mellan byggnaderna och strandlinjen skall det lämnas tillräckligt med skyddande trädbestand.

På områden utanför kvartersområdena (MU, MY) skall strandvegetationen på en 50 meters sträcka bevaras i naturtillstånd.

Nybyggnad tillåts inte på MU och MY områden.

Bryggorna skall till storleken och läget anpassas till strandlandskapet. Åtgärdstillstånd skall ansökas för en brygga som är större än 24 m².

Bestämmelser för vattenförsörjning:

Avloppsvattenbehandlingen får inte medföra fara för vattendragen och grundvattnet. Toalett-, hushålls-, tvätt- och bastuvatten får ej ledas direkt ut i ett vattendrag.

De sätt som kommer ifråga då det gäller behandlingen av avloppsvatten är följande alternativ som skall förverkligas enligt sätt som stadens myndigheter godkänner:

1. Toalettavfallet behandlas i torrklosett eller i komposterande klosett och övrigt avloppsvatten avleds efter en tät 2-3 delad slamavskiljarbrunn, antingen till markbädd eller motsvarande anläggning eller till markinfiltration, ifall det med markundersökningar kan påvisas att platsen är lämplig, eller
2. Avloppsvattnet från vattentoalett avleds till en tät avloppsvattentank och transporteras vidare för behandling och övrigt avloppsvatten avleds efter en tät 2-3 delad slamavskiljarbrunn antingen till markbädd eller motsvarande anläggning eller till markinfiltration, ifall det med markundersökningar kan påvisas att platsen är lämplig.

På Strömsö rekommenderas en gemensam hushållsvattenanskaffning och en gemensam avloppsvattenbehandling.

Skyddsavståndet till strandlinjen (30 m), hushållsvattenbrunnen (50 m) och till grannens rå (5 m) vid medelvattenstånd skall beaktas då platsen väljs för en markbädd eller markinfiltration.

En ändamålsenlig kompost skall byggas för förmultnande avfall. Torrklosetten kan tömmas i komposten. Kompostbehållaren skall placeras minst 30 meter från strandlinjen och en hushållsvattenbrunn. Obrännbart och icke förmultnande blandavfall skall föras till en kommunal avfallsuppsamling.

Mindre konstruktioner som behövs för kommunalteknik får byggas utanför byggnadsplatserna i närheten av byggnadskvarteren. Konstruktionerna skall anpassas till landskapet.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Uudisrakennusten vähimmäisetäisyydet (ellei toisin mainita) keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta ovat:

- asuinrakennukset ja loma-asunnot 40 m
- muut rakennukset 20 m

Kaavan voimaan astuessa kaava-alueella olemassa olevat rakennukset saavat sijaita lähempänä rantaa kaavamääräyksistä poiketen.

Rakentaminen täytyy toteuttaa rakennuspaikan luonnonmukaisia maastonmuotoja mukaillen. Rakennusten on sijainniltaan, muodoltaan ja kooltaan sopeuduttava ympäristöön. Rakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivujen ja vesikattojen tulee olla väriykseltään tummasävyisiä, maaston väreihin sulautuvia.

Rakennuspaikkojen luonnonmukaisia maastonmuotoja ja rantaviivaa ei saa muuttaa louhimalla, pengertämällä tai kaivamalla. Rakennusten ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojausto.

Korttelialueiden ulkopuolisilla alueilla (MU, MY) tulee rantakasvillisuus säilyttää luonnonmukaisena 50 metrin matkalla.

MU- ja MY-alueilla ei sallita uudisrakentamista.

Laiturit on sovittava kokonsa ja sijoituksensa puolesta rantamaisemaan. Yli 24 m² suuruiseen laiturin on haettava toimenpidelupa.

Vesihuoltoa koskevat määräykset

Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistölle eikä pohjavedelle. Käymälä-, talous-, pesu- ja saunavesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön.

Jätevesien käsittelytapoina tulevat kysymykseen seuraavat kaupungin viranomaisen hyväksymällä tavalla toteuttavat vaihtoehdot:

1. Käymäläjätteet käsitellään kuivakäymälässä tai kompostikäymälässä ja muut jätevedet johdetaan tiiviin 2-3 -osaisten saostuskaivon jälkeen joko maasuodattimeen tai vastaavaan laitteeseen tai maahan imeytykseen, mikäli paikka voidaan maaperätutkimuksin osoittaa tähän soveltuvaksi, tai
2. Vesikäymäläjätteet johdetaan tiiviiseen jätevesisäiliöön ja kuljetetaan edelleen käsiteltäväksi ja muut jätevedet johdetaan tiiviin 2-3 -osaisten saostuskaivon jälkeen joko maasuodattimeen tai vastaavaan laitteeseen tai maahan imeytykseen, mikäli paikka voidaan maaperätutkimuksin osoittaa tähän soveltuvaksi.

Strömsön saarella suositellaan yhteistä talousveden hankintaa sekä jätevesien käsittelyä.

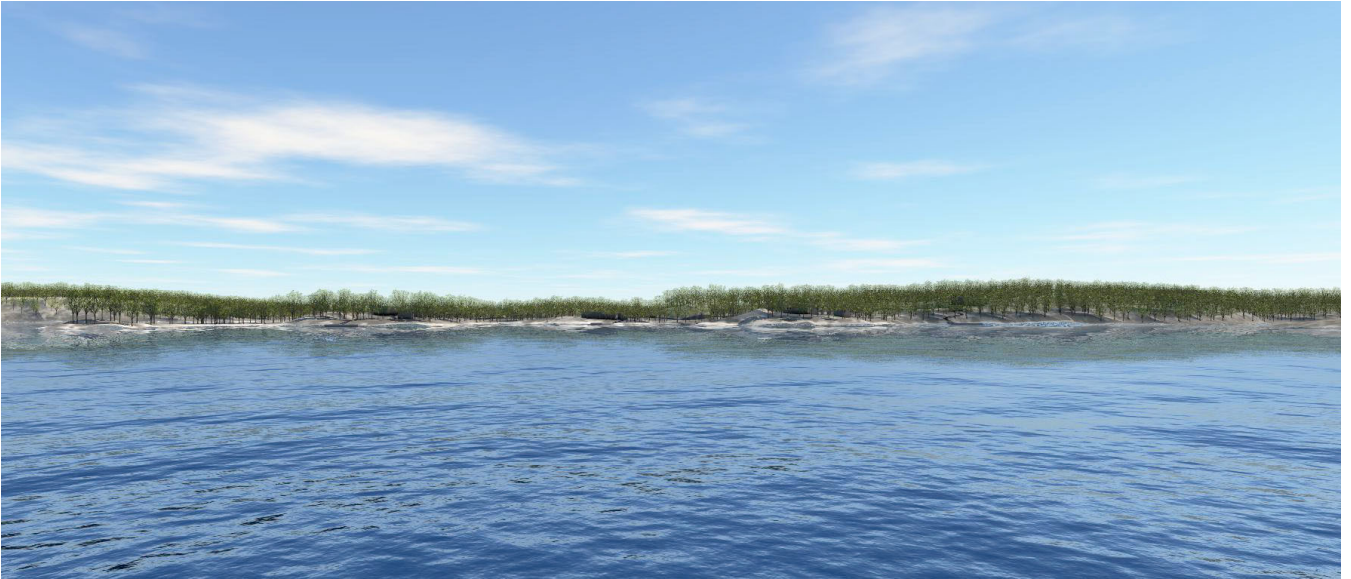
Maapuhdistamojen ja imeytyspaikkojen sijoittamisessa on otettava huomioon suojaetäisyydet keskivedenkorkeuden mukaiseen rantaviivaan (30 m), talousvesikaivoon (50 m) ja naapurin rajalle (5 m).

Maatuvia jätteitä varten tulee rakentaa asianmukainen komposti, johon kuivakäymälä voidaan tyhjentää. Kompostisäiliö tulee sijoittaa vähintään 30 metrin etäisyydelle rantaviivasta ja talousvesikaivosta. Palamattomat ja maatumattomat sekajätteet tulee toimittaa kunnallisen jätteenkeräyksen piiriin.

Rakennuspaikkojen ulkopuolelle, rakennuskorttelien läheisyyteen saa rakentaa maisemaan soveltuvia, kunnallistekniikan edellyttämiä vähäisiä rakennuksia.

Liite 2: Havainnekuvat





Näkymäkuvia rakennuspaikoille luoteesta. Kuvissa suunnitellut rakennukset on esitetty tummapintaisina ja yksikerroksisina hahmoina. Puusto on konstruoitu pistepilviaineistosta.