

RAASEPORI

KNOPS

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS



Liitteet: 1. Kaavakartan pienennös määräyksineen
2. Kaavan tilastolomake

Muu kaavaa koskeva materiaali: 1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2. Ranta-asemakaavan luonto- ja maisemaselvitys 2019

KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 13.9.2019.

Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 9.10 - 20.11.2020.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

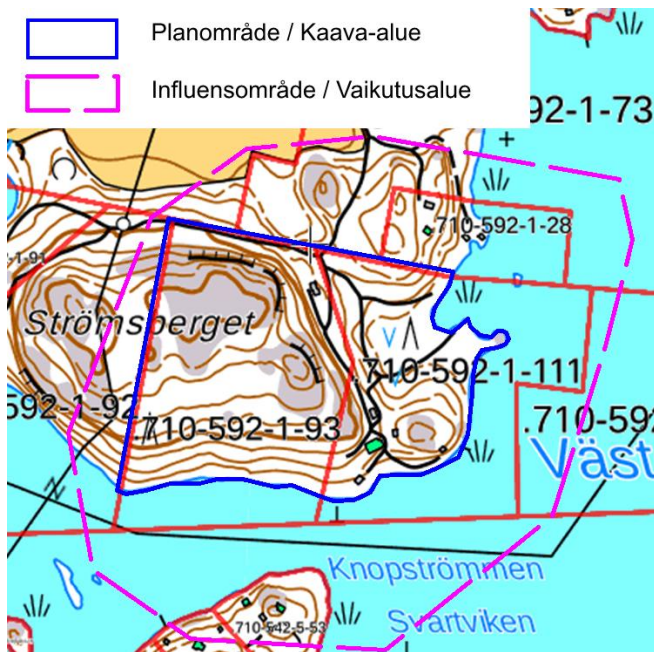
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistöjen Knops 710-592-1-111 ja Strömsberget 710-592-1-93 maa-alueet Raaseporin Trollshovdassa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 13 hehtaaria ja korjatun rantaviivan pituus n. 0,7 kilometriä.



Kuva 1. Knopsin ranta-asemakaava-alue sijaitsee n. 7 km linnuntietä Bromarvin kirkonkylästä koilliseen (rengastettu puneella).



Kuva 2. Ranta-asemakaavan alue rajattu sineellä.

Alueesta otettu ilmakuva on kansikuvana.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Knopsin ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on muuttaa olemassa olevan asuinrakennuksen käyttötarkoitus loma-asunnosta pysyväksi asunnoksi. Voimassa olevan ranta-asemakaavan pohjoisempi tontti soveltuu huonosti rakentamiseen ja se siirretään eteläisemmäksi rakennetun ympäristön yhteyteen. Poistuvan RA-rakennuspaikan alue muutetaan metsätalousalueeksi.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 13.9.2019.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 9.10 - 20.11.2020.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan kaksi toisiinsa rajoittuvaa korttelialuetta, toisessa korttelissa on yksi omakotirakennuspaikka (AO) ja toisessa yksi loma-asuntojen rakennuspaikka (RA). Muu kaava-alue osoitetaan metsätalousalueeksi (M).

Mitoitus

Kaava-alueen mitoitus on ratkaistu voimassa olevassa laajassa ranta-asemakaavassa, josta nyt muutettava alue käsittää kaksi rakennuspaikkaa sen kaavan kokonaisrakennusoikeudesta. Alkuperäisen ranta-asemakaavan mitoitus ei kaavamuutoksen seurauksena muutu.

Määräysluonteiset merkinnät

Kaavaa varten tehdyn luontoinventoinnin pohjalta on rajattu metsätalousalueella kaksi osa-aluetta, joissa luonto säilytetään (s).

2.3 Toteuttaminen

Alueen rakennuspaikoista toinen on rakennettu omakotivaatimukset täyttävällä loma-asuntorakennuksella. Rakentamaton loma-asuntorakennuspaikka on rakentamaton, se rakennetaan, kun kaavamuutos on tullut lainvoimaiseksi.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Rakennettu ympäristö

Alueen omakotitontiksi osoitettavalla rakennuspaikalla on rakennettuna omakotirakennuksen tekniset vaatimukset täyttävä loma-asuntorakennus, jonka kerrosala on n 160 m². Se sijoittuu voimassa olevan ranta-asemakaavan eteläisemmälle rakennuspaikalle nro 2. Lisäksi rakennuspaikalle on rakennettu n. 50 m²:n suuruinen rantasauna ja 3 talousrakennusta, yhteensä n. 80 m².



Kuva 3. Kevättalvinen kuva alueen päärakennuksesta.



Kuva 4. Näkymä rakennetusta rakennuspaikasta pohjoiseen. Alueella ollut ylivanha kuusikko on häkattu muutama vuosi sitten.



Kuva 5. Kuvan 4 hakkuualue kesäversiona kuvattuna pohjoisesta etelään (luontoselvityksen kuva 1).

Luonnonympäristö

Alueelle on tehty luontoselvitys, jossa alueen luontoa ja ympäristöä on kuvattu tarkemmin, RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS 2019, Mikko Siitonen.

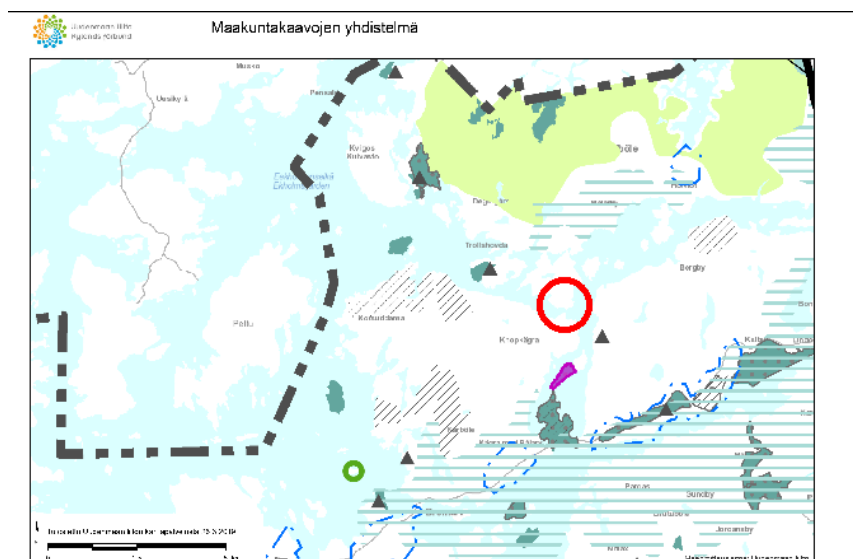
3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

Ympäristöministeriön v. 2006 vahvistetussa maakuntakaavassa ei ole muita ranta-asemakaava-alueita koskevia merkintöjä kuin, että alue kuuluu mantereen rantavyöhykkeeseen ja sisäsaaristoon, vyöhyke vz1. Vyöhykettä koskee seuraava suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen sekä arvokkaiden luonto-olosuhteiden säilyminen, ympäristön tilan parantaminen ja vesien-suojelun edistäminen sekä virkistyskäyttötarpeet. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on selvitettävä ja otettava huomioon tärkeät lintualueet.

Maakuntakaavassa ei ole ranta-asemakaavan muutosaluetta koskevia erityismerkintöjä.



Kuva 6. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä, ranta-asemakaava-alueen sijainti on ympäröity punella.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kokonaismaakuntakaavan Uusimaa-kaava 2050. Se on saanut lainvoiman. Kaava on yleispiirteisempi kuin voimassa oleva maakuntakaava eikä sisällä erityismerkintöjä rantakaavamuutosalueen osalta.

3.22 Yleiskaava

Alueella ei ole yleiskaavaa, joten ylemmän asteen kaavan ranta-asemakaavamuutoksen ohjaus nojautuu maakuntakaavaan.

3.23 Ranta-asemakaava

Alueella on voimassa Uudenmaan lääninhallituksen v. 1983 vahvistama Trollshovda-Degergårdin ranta-asemakaava.



Kuva 7. Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.

Ranta-asemakaavassa kiinteistö Strömsberget 1-93 on osoitettu metsätalousalueeksi (M). Kiinteistö Knops 1-111 on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA), jossa on kaksi rakennuspaikkaa. Kul-
lekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 150 kerros-ala-m²:n suuruinen loma-asunto ja enintään 40 k-m²:n suuruinen sauna.

3.23 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen vektoripohjaista maastokarttaa täydennettynä yhden metrin korkeuskäyrillä laserskannatusta perusaineistosta. Kartan on hyväksynyt Raaseporin kaupungingeodeetti.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 13.9.2019.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 9.10 - 20.11.2020.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Mitoitus

Kaava-alueen mitoitus on ratkaistu voimassa olevassa laajassa ranta-asemakaavassa, josta nyt muutettava alue käsittää kaksi rakennuspaikkaa sen kaavan kokonaisrakennusoikeudesta. Alkuperäisen ranta-asemakaavan mitoitus ei kaavamuutoksen seurauksena muutu. Toisen tontin käyttötarkoituksenmuutoksen myötä omakotitontille osoitetaan kerrosala, joka suuruusluokaltaan vastaa rakennusjärjestyksen määräyksiä. Saunan kerrosala osoitetaan kuitenkin olemassa olevan tilanteen mukaan (50 m²).

5.2 Kaavaratkaisu

Rantakaavaan osoitetaan 2 rakennuspaikkaa kahdessa toisiinsa rajoittuvassa korttelissa. Toinen erillisten pientalojen rakennuspaikaksi osoitetta kortteli (AO) sijoittuu jo rakennetun rakennuspaikan kohdalle. Toisen korttelin rakennuspaikka osoitetaan loma-asuntojen korttelialueeksi (RA). Tämä rakennuspaikka on rakentamaton ja se korvaa voimassa olevan ranta-asemakaavan poistuvan loma-asuntorakennuspaikan.

Rakennuspaikoille saa rakentaa seuraavat rakennukset:

AO-kortteli

- yksi asuinrakennus enintään 180 kerrosala-m²,
- yksi sivuasuinrakennus enintään 100 kerrosala-m²,
- sauna enintään 50 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia yhteensä enintään 120 kerrosala-m².

RA-kortteli

- loma-asunto enintään 150 kerrosala-m²,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia enintään 40 kerrosala-m².

Muu osa kaava-alueesta osoitetaan metsätalousalueeksi (M). Metsätalousalueella on olemassa metsätaloustoimintaa palveleva talousrakennus, joka osoitetaan enintään 30 kerrosala-m² suuruisena talousrakennuksena.

Metsätalousalueella on rajattu kaksi osa-aluetta, joissa esiintyy luonnontilassa säilytettävää kasvustoa (s). Rajaukset perustuvat kaavamuutosta varten tehtyyn luontoselvitykseen. Rannassa olevan alueen (kuvio 2) arvo perustuu etupäässä leppäsiintymään, mutta alueella on myös muuta arvokasta kasvillisuutta. Alueen pohjoisosassa oleva alue on luonnontilassa kasvanut arvokas metsä, joka on ympäristötukisopimuksen piirissä (Kemera) (kuviot 5 ja 6). Puuston vanhuuden ja erirakenteisuuden sekä suuren lahopuun määrän takia alue on huomattavan arvokas.

Yleisenä määräyksenä on määrätty, että uudisrakentaminen on värityksen, materiaalien ja muotojen osalta sopeutettava maisemaan ja kulttuuriympäristöön niin, että maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Rakennusten alin rakentamiskorkeus (N2000- korkeusjärjestelmässä) on 2,8 metriä. Tämä koskee myös olemassa olevien rakennusten korvaamista.

Vesikäymälän rakentaminen alueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on vesihuoltolain mukaisen kunnan kehittämissuunnitelman mukainen.

Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla ottaen huomioon alimman rakentamiskorkeuden vaatimukset.

MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa s-alueilla ja M-alueiden rantavyöhykkeellä sekä AO- ja RA-kortteleissa.

5.3 Yleiskaavallinen tarkastelu

Tarkastelu tehdään niiden muutosten perusteella, mikä ranta-asemakaavamuutos suhteessa voimassa olevaan kaavaan aiheuttaa.

Yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys

Kaava-alue sijoittuu kantatie 51:stä Hultan kohdalla erkanevan Trollshovdantien varrella Trollshovdan ja muiden kylien vaikutusalueen piiriin. Tie on ammainen yhdystie, joka viime vuosisadalla yhdistettiin rengastieksi Pernajaan, jossa tieyhteys palaa Saloon vievälle kantatielle. Yhdyskuntarakenne on tyypillistä läntisen Uudenmaan maaseutualuetta, jossa on kyläkeskuksissa hieman tiheämpää asutusta vanhan maanviljelymaisemien lomassa ja etäämmällä tiestä harvempaa asutusta. Niin kuin kaikkialla maaseudulla kiinteä asutus on vuosikymmenten saatossa vähentynyt, kun taas loma-asutus on lisääntynyt. Tällä seudulla kuten muuallakin loma-asutus sijoittuu pääosin rantaan tai sen yhteyteen. Kaavamuutoksella, jolla yksittäinen loma-asuntontti muutetaan sivuasunnolliseksi omakotitontiksi ei ole mainittavia vaikutuksia yhdyskuntarakenteen toimivuuteen, taloudellisuuteen eikä ekologiseen kestävyteen. Viimeksi mainittuun vaikutus liittyy henkilöautoliikenteeseen, sen eroon loma-asunnon ja pysyvän asunnon käytön liikennöintitarpeeseen, toisaalta kaavamuutoksella pysyväksi jäävä luonto hieman laajenee suhteessa voimassa olevaan kaavaan.

Olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö

Kaavamuutos ei aiheuta mitään muutostarpeita yhdyskuntarakenteeseen, olemassa oleva yhdyskuntarakenne soveltuu tarpeisiin.

Asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus

Alueella on toimiva koulukyyditys ja kotihoito. Koulu, vanhusten palvelutalo, kauppa ja muita yksityisiä kaupan palveluja on Tenholan keskustassa. Pysyvän asumisen kannalta alueen palvelutaso on hyvin verrannollinen yleiseen tilanteeseen kaikkialla Raaseporin maaseutualueilla.

Liikenne ja vesihuolto

Alueella ei ole julkista liikennettä eikä kevyen liikenteen väyliä. Harvoilla maaseutualueilla Raaseporissa, jossa on pysyvää asutusta, on julkista liikennettä. Kevyen liikenteen väyliä on vain taajama-alueilla. Jätevesien osalta määrätään kaavassa siten, ettei ympäristöhaittoja synny.

Tasapainoinen elinympäristö

Raaseporin maaseutu on yhteiskuntamme optimaalisimpia elinympäristöjä niin turvallisuuden kuin terveellisuuden kannalta.

Elinkeinot

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiin.

Rakennettu ympäristö, maisema, luonnonarvot, ympäristöhaittojen väheneminen.

Teoriassa alueen ympäristöhaitat vähenevät jossain määrin rakentamisalueiden pinta-alan vähennyksenä ja lisääntyä henkilöautoilun seurauksena. Kaavamuutosalueella osoitetaan joitakin arvokkaita osa-alueita säilytettäväksi.

Alueen pysyvä asutus

Kahdessa kaavaehdotuksesta annetussa lausunnossa on edellytetty, että selvitetään miten kaavamuutoksen kohteena oleva rakennuspaikka, jonka käyttötarkoitus muutetaan loma-asunnosta omakotitaloksi, mahdollisesti vaikuttaa alueen yhdyskuntarakenteeseen. Alla oleva kartta on Maamittauslaitoksen maastokarttarasteri 1:100 000 mittakaavaan, johon pysyvä asutus on merkitty mustalla neliöllä ja loma-asutus vihreällä neliöllä. Alueella, joka käsittää Malarbyn ja Degergårdin välisen päämaantien yhteysalueen asutuksen, on runsaat 100 asuntotonttia.

Loma-asuinpaikkojen osuus kokonaisuudesta on suuruusluokkaa 70 %. Pysyvän asutuksen n. 30 %:n osuus on siinä määrin merkittävä, ettei ranta-asemakaavan käyttötarkoituksen muutoksella voida katsoa olevan mitään merkitystä yhdyskuntarakenteen kannalta.



Pysyvän (musta neliö) ja loma-asutuksen (vihreä neliö) sijoittuminen kaavamuutosalueen liikenneyhteysalueella.

Maanomistajien tasapuolinen käsittely

Trollshovdan alueella on runsaasti loma-asutusta, joilla on samat yleiskaavalliset edellytykset toimia pysyvinä asuinpaikkoina kuin kaavamuutukseen osoitetulla omakotitontilla. Kaupunki suhtautuu yleisesti muutoksiin myönteisesti ja muualla kuin ranta-asemakaava-alueilla mikä useimmiten on tilanne käyttötarkoituksen muutos hoidetaan poikkeuslupapäätöksin. Tämän kaavamuutoksen takia, ei synny eriarvoisia tilanteita muiden maanomistajien osalta. Yleisesti voidaan todeta, ettei muutospaineita asumismuodon osalta ole.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Yleiset vaikutukset

Kaavalla ei ole sosiaalisia tai taloudellisia vaikutuksia.

Alueella ei luontoselvityksen mukaan ole muita luontoarvoja kuin s-alueiden alueella esiintyvät luontoarvoja.

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

Kaava-alue on manneraluetta, johon kuljetaan valmista pääsytieverkostoa pitkin. Laiturirakentamisen osalta rakennuspaikkojen rannat ovat syvät.

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

6.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

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

Raasepori, 15.10.2022

Sten Öhman
dipl.ins.