

RAASEPORI

SKOGTORPIN

RANTA-ASEMAKAAVA



KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 5.7.2019.
Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) xxxx.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

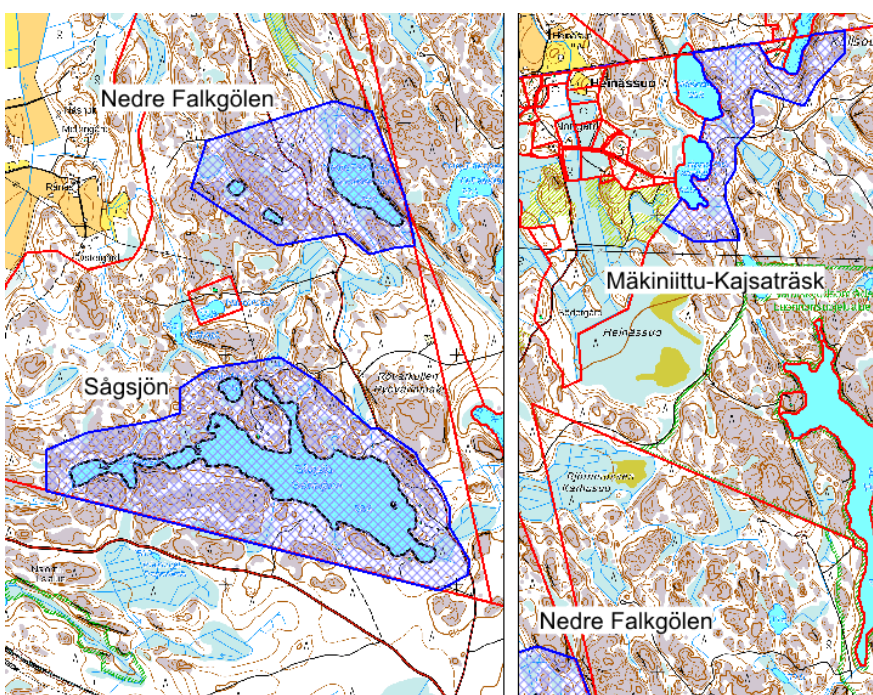
1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistöjen Skogtorp I 710-667-1-33 ja Skogtorp II 710-712-1-116 pääasialliset järvalueet Raaseporin Pohjan Brödtorpissa. Kaava-alueen pinta-ala on n. 163, josta maa-alueiden osuus on n. 128 ha. Korjatun rantaviivan pituus on 4,9 km.



Kaava-alue sijaitsee n. 5 km Pohjan kirkonkylästä luoteeseen (rengastettu liilalla).

Kaava-alue käsittää kiinteistöjen Skogtorp I 1-116 ja Skogtorp II 1-33 ranta-alueet Mäkiniittu, Kajsträsk, Nedre Falkgölen ja Sahajärvi nimisten vesistöjen kohdalla. Lisäksi alueeseen sisältyvät kiinteistöjen alueella olevat pienet lammet. Kiinteistöille kuuluvat vesialueet sisältyvät ranta-asemakaavaan. Kaava-alue käsittää n. 100-300 metriä syvän rantavyöhykkeen.



Ranta-asemakaava-alue sijoittuu 4 järven alueelle lampineen ja muodostaa 3 eri osa-alueita (rajattu sinirasterilla).

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Skogtorpin 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 5.7.2019. Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan 7 korttelialuetta, joissa on 14 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Rakennuspaikoista 13 on omarantaisia. Yhtä lukuun ottamatta rakennuspaikat sijoittuvat kaikki Sahajärven rantaan. Rannaton rakennuspaikka sijaitsee Nedre Falkgölenin kohdalla. Sahajärven rakennuspaikoista 7 on ennestään rakennettu. Nedre Falkgölenin kohdalla oleva rakennuspaikka on rakennettu jo 1950-luvulla.

Muilta osin ranta-asemakaava-alue osoitetaan metsätalousalueeksi (M).

Mitoitus

Kaava-alueen mitoittavan rantaviivan pituus on 4,9 km. Kaava-aluetta rasittaa yksi käytetty rakennusoikeus. Tämä huomioon ottaen ranta-asemakaavan mitoitus on 2,97 loma-asuntoa/ranta-km.

2.3 Toteuttaminen

Kaavaan osoitetuista rakennuspaikoista 8 on ennestään rakennettu. Muut rakennuspaikat toteutetaan maanomistajan omien tarpeiden mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Rakennettu ympäristö

Rakennetuilla tonteilla on loma-asunnot, saunat ja talousrakennuksia eri yhdistelminä. Seuraavaksi havainnoidaan rakennuksia kuvin ja luetteloin.

Kortteli 1, rakennuspaikka 2

- Yksi loma-asunto,
- Sauna,
- Talousrakennuksia.

Kortteli 2, rakennuspaikka 1

- Sauna.

Kortteli 3, rakennuspaikka 2

- Yksi loma-asunto,
- Talousrakennuksia.



Kuva 1. Korttelin 3 tontin 2 loma-mökki.

Kortteli 3, rakennuspaikka 3

- Yksi loma-asunto,



Kuva 2. Korttelin 3 tontin 3 lomamökki.

Kortteli 3, rakennuspaikka 4

- Yksi loma-asunto,
- Sauna,
- Talousrakennuksia.



Kuva 3. Korttelin 3 tontilla 4 oleva kesähuvi.



Kuva 4. Korttelin 3 tontilla 4 oleva sauna.

Kortteli 4, rakennuspaikka 1

- Yksi loma-asunto,
- Sauna,
- Talousrakennuksia.



Kuva 5. Arkkitehdin piirtämä kesähuvila korttelin 4 tontilla.

Kortteli 6, rakennuspaikka 1

- Yksi loma-asunto,



Kuva 6. Korttelin 6 tontilla oleva lomamökki.

Kortteli 7, rakennuspaikka 1 (Nedre Falkgölenin kohdalla)

- Yksi loma-asunto, entinen metsätöiden tukikohta,
- Sauna,
- Talousrakennuksia.

Päärakennus on rakennettu 1950-luvulla ja on toiminut aikanaan metsätöiden tukikohtana.

Luonnonympäristö

Kiinteistöt Skogtorp I ja Skogtorp II, joiden rannat tällä kaavalla ranta-asemakaavoitetaan, on metsätalouksessa, jossa aktiivista metsätaloutta on harjoitettu kauaskantoisesti. Toiminta jatkuu eikä muutoksia sen suhteen ole näköpiirissä.

Natura-2000 verkoston luomisen yhteydessä Horsmajärven ympäristö kiinteistöstä Skogtorp I 1-116 sisällytettiin Naturaan.

Alue rauhoitettiin vuonna 2008 ja on myyty Suomen valtiolle luonnonsuojelutarkoituksiin 2020.

Horsmajärven rannat eivät näin ollen sisälly ranta-asemakaavaan. Nykyisten kiinteistöjen kaikkien rakennusoikeutta muodostavien järvien ja lampien rannat sisältyvät kaavaan.

Kiinteistöjen luonnonympäristö on osa metsätaloutta. Vesistöjen yhteydessä metsätaloutta on harjoitettu varovaisuusperiaatteen pohjalta. Erityisesti Sahajärven rantavyöhyke on metsätalouden kannalta jätetty käytännössä koskemattomaksi. Tämä on sopusoinnussa Sahajärven ympäristön voimakkaasti vaihtelevan topografian kanssa kallioineen ja metsävälkköineen.

Kaava-aluetta kuvataan yksityiskohtaisesti ranta-asemakaavaa varten tehdyssä selvityksessä RAASEPORI, SKOGSTORP, Ranta-asemakaavan luontoselvitys, Mikko Siitonen 2019.

Sahajärven vesistön tilasta Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö on tehnyt arvioinnin. Utvärdering av tillståndet i Sågsjön, i Raseborg år 2019.

Liito-oravatilanteesta Luontoselvitys Metsänen on antanut lausuntonsa, Lausunto Raaseporin Sahajärven ranta-alueiden liito-oravapotentialista, Timo Metsänen 2021.

Selvitykset ovat ranta-asemakaavan valmisteluaineistona erillisjulkaisuina.



Kuva 7. Korttelin 3 tontilta 4 kuvattu Sahajärven pohjoisranta.



Kuva 8. Korttelin 3 tontilta 4 korttelin 5 suuntaan kuvattu Sahajärven eteläranta.



Kuva 9. Kauimpana kuvassa Långvikenin itäpuolinen alkukohta, oikealla kortteli 1. .



Kuva 10. Sahajärven pohjoisranta kortteleiden 2 ja 3 kohdalla.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden 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 alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Maakuntakaavoitus

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaalle kohdistuvasti sitä on 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:

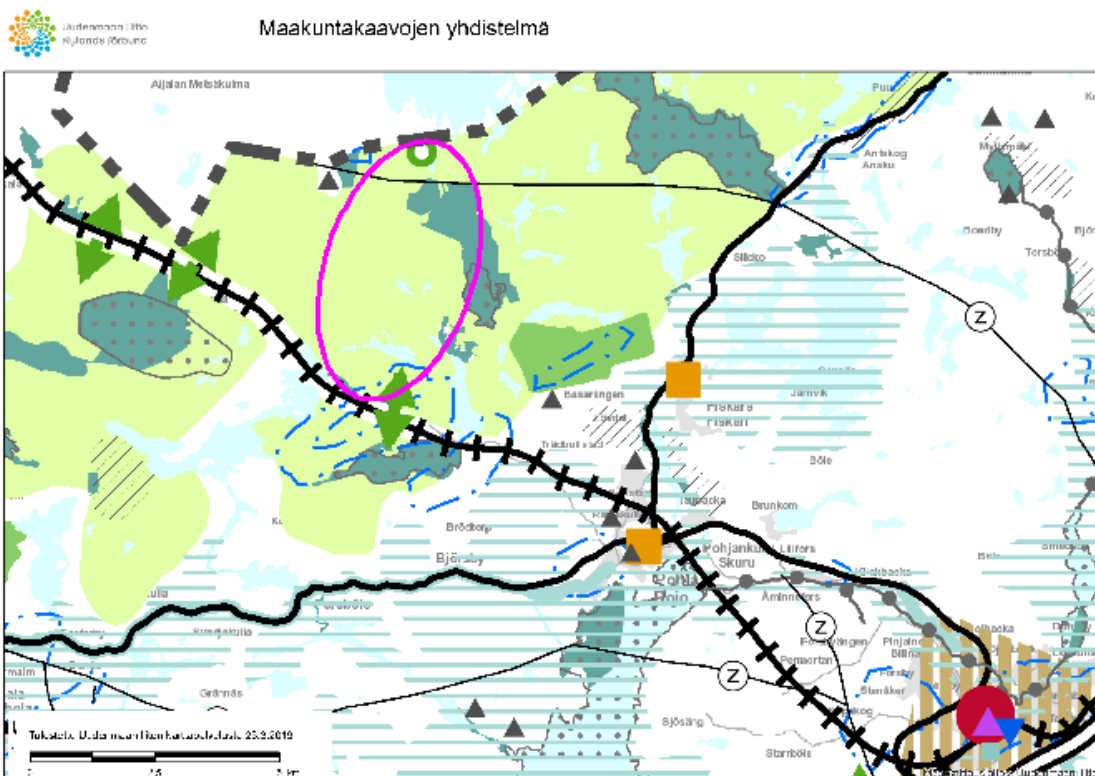
- toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne
- rakennetta tukeva liikennejärjestelmä
- kaupan palveluverkko
- maakunnallinen kyläverkko

4. vaihemaakuntakaava, joka on hyväksytty 2017, täydentää voimassa olevia maakunta-kaavoja seuraavien teemojen osalta:

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

Kaavoitettava alue on maakuntakaavassa suurimmilta osiltaan metsätalousvaltaista aluetta, joka on laaja, yhtenäinen ja ekologisen verkoston kannalta merkittävä.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kokonaismaakuntakaavan Uusimaa-kaava 2050. Kaava on yleispiirteisempi kuin voimassa oleva maakuntakaava eikä sisällä erityismerkintöjä ranta-kaavamuutosalueen osalta. Maakuntakaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella, mutta kun alueella ei ole yleiskaavaa maakuntakaava ohjaa ensisijaisesti ranta-asemakaavan laatimista.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmästä, ranta-asemakaava-alueen sijainti on ympyröity liilanväriseellä rajauksella.

Kaava-alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 14.5.2018 ja se on saanut lainvoiman 5.7.2018.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin käyrästöllä sekä maanmittauslaitoksen numeerisella raja-aineistolla. Kartan hyväksyy 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 5.7.2019. Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

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

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

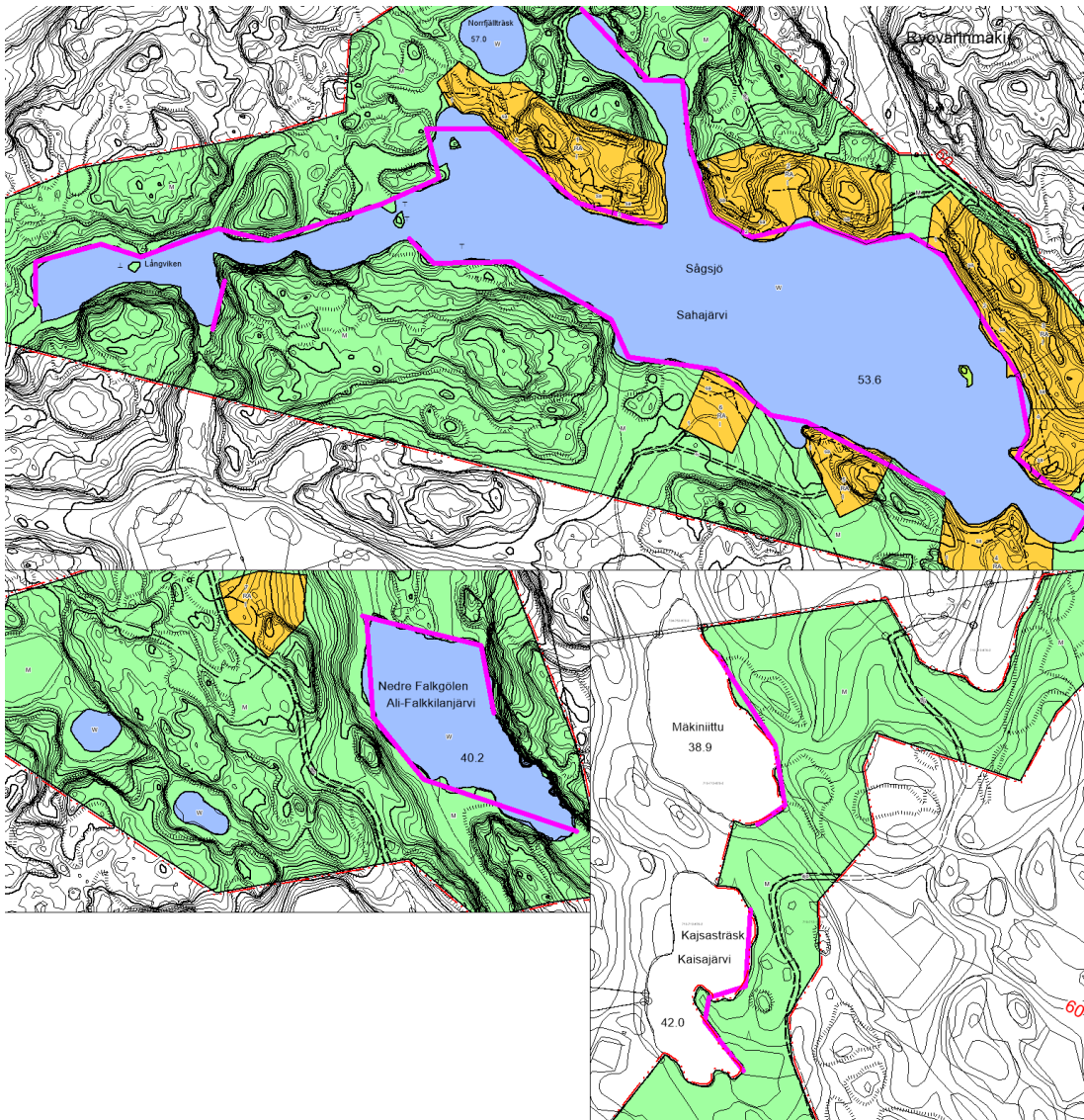
6.1 Kaavan rakenne

Olemassa oleva loma-asutus on keskitetty Sahajärven itäpuoliskon alueelle. Yksi aiemmin metsätaloustukikohtana toiminut olemassa oleva loma-asuntotontti sijoittuu Nedre Falkgölenin alueelle. Sille ei ole osoitettu omaa rantaa. Kaava-alueen kaikki muut rannat ovat rakentamatta.

Kaikki uudet loma-asuntotontin osoitetaan Sahajärven olemassa olevan asutuksen yhteyteen. Tällä asetelmalla kiinteistöjen muut rannat jäävät rakentamatta. Luontoselvityksessä Sahajärven 0,7 km pitkä Långvikeninä on luokiteltu arvokkaaksi ympäristöksi. Se jää rakentamatta.

6.2 Rantaviiva

Alla oleva kuva osoittaa miten korjattu rantaviiva on mitattu. Todellisen rantaviivan suoristuksen ohella rantaviivaa on alle 100 metrin levyisten niemi- ja vesikapeikkojen osalta mitattu mitoitettavaksi rantaviivaksi vain toinen puoli. Rakentamattomia lampia ei ole katsottu mitoitettaviksi rannoiksi. Mitoitettavan rantaviivan pituus on yhteensä 4,9 km.



Kartta, joka osoittaa mitoittavan (korjatun) rantaviivan (liilan väri).

6.3 Mitoitus

Kaava-alueen mitoitus perustuu rantaviivaan. Kaavaan kahdesta kiinteistöstä Skogtorp II 710-667-1-33 ja Skogtorp I 710-712-1-116 kaava-alueeseen sisältyy n. 128 ha:n suuruinen alue. Raaseporin kaupungissa sovellettavien pinta-alaperusteisten mitoitusnormien mukaan tämä pinta-ala mitoittaisi yli 20 rakennuspaikkaa. Kiinteistöjen yhteinen pinta-ala on n. 590 ha ja näin ollen rantaviiva-normi muodostuu määrääväksi rakennusoikeuden osalta.

Emäkiinteistö ajankohtana 1.1.1960 Skogtorp II 1-33 osalta (rekisteröity 26.2.1973) on Brödtorp 606-409-1-23 ja Skogstorp I 1-116 osalta (rekisteröity 26.2.1973) kiinteistö Karnas 606-455-1-34. Kumpikin emäkiinteistö rekisteröitiin 12.12.1953. Emäkiinteistöjen osalta ei ole käytetty rakennusoikeutta, joka vaikuttaa ranta-asemakaavan kummankaan kiinteistön rakennusoikeuteen.

Kiinteistöstä Skogtorp II 1-33 on sen muodostamisen jälkeen 26.2.1973 lohottu seuraava rakennusoikeus:

- Abborren 710-667-1-69, rekisteröity 31.10.2002, pinta-ala 3,00 ha. Kiinteistö sijaitsee Abborrträskin kohdalla, joka kuuluu kiinteistölle. Sen rantaviivaa katsotaan kaavassa vastaavan kiinteistön rakennusoikeutta eikä se siten rasita ranta-asemakaavan rantarakennusoikeutta.

Kiinteistöstä Skogtorp I 1-116 on sen muodostamisen jälkeen 26.2.1973 lohottu seuraavat rakennusoikeudet:

- Kangaskallio 710-712-1-103, rekisteröity 17.7.1987, pinta-ala 1,22 ha, rantaviiva 0,16 km. Tämä rasittaa ranta-asetakaava-aluetta kahtena käytettynä rakennusoikeutena. Kiinteistöstä Kangaskallio 1-103 on 21.6.2016 lohottu kiinteistö Mäntykallio 1-1. Myös tämän rakennusoikeus rasittaa ranta-asetakaavan rakennusoikeutta alkuperäisen kauppakirjan mukaisesti (kaksi ostajaa).
- Pohjankallio 710-712-1-115, rekisteröity 12.10.1994, pinta-ala 1,00 ha, rantaviiva 0,20 km. Kiinteistö sijaitsee Horsmajärven rannassa ja katsotaan ranta-asetakaavassa rasittavan Skogtorp I 1-116 rakennusoikeudesta Horsmajärven rantarakennusoikeuteen lukeutuvaa rakennusoikeutta.
- Määräalana on 710-712-1-116-M601 rekisteröity 10.11.2020 117 ha:n suuruinen alue, joka on myyty luonnonsuojelualueena Suomen valtiolle. Kauppa on allekirjoitettu 27.10.2020. Alueeseen sisältyy kiinteistön Skogtorp I:s 1-116 koko hela Horsmajärven rantojen rantaviiva, yhteensä 1,9 km.

Yhteenvedona ranta-asetakaava-aluetta rasittaa yksi käytetty rakennusoikeus, jonka rantaviivan pituus on 0,16 km.

Kiinteistö	Rantaviiva	Rakennusoikeudet
Skogtorp II 1-33 och Skogtorp I 1-116	4,90 km	13
Kangaskallio 1-103	0,15 km	2
Sammanlagt	5,05 km	14

Ranta-asetakaavan mitoitus $15/5,05 = 2,97$ loma-asuntoa/rantakm.

6.3 Aluevaraukset

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².

Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

- Vapaa-ajan asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 180 k-m². Rakennusoikeus voidaan jakaa kahdelle erilliselle rakennukselle siten, että toinen on vapaa-ajan sivuasunto.
- Talousrakennuksia yhteensä enintään 120 kerrosala-m².
- Talousrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 30 kerrosala-m² erilliseen rantasaunaan.

Uudisrakentaminen alueella tulee massoitellunsa, materiaaliensa ja värityksensä osalta sopeuttaa maastoon, maisemaan ja miljööseen. Rakennuspaikoilla rantavyöhykkeen maastonmuodot ja kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina. Alin rakentamiskorkeus on 56 metriä (N2000-korkeusjärjestelmässä). Määräys koskee myös olemassa olevan rakennuksen korvaamista. Lämpöeristämättömiä sauna- ja talousrakennuksia voidaan sijoittaa matalammalle, ei kuitenkaan alle 55 metrin. Rakenteet, mahdolliset kunnallistekniset liittymät ja muut johdot tulee rakentaa siten, ettei synny vahinkoja, jos vedenpinta nousee alimpaan rakentamiskorkeuteen.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta ja rakennusala koskevien määräysten estämättä saa olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutuneen rakennuksen saa korvata uudella vastaavalla rakennuksella.

Rakennuspaikkojen olosuhteet antavat joissain tapauksissa mahdollisuuden poiketa rakennusjärjestyksen vähimmäisetäisyysvaatimuksesta rannasta. Saunan rakennusalat on sijoitettu vähintään 15 metriä rannasta.

MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa RA-kortteleissa.

Metsätalousalue (M).

Muut alueet merkitään metsätalousalueiksi.

Jäte- ja talousvedet

Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on kunnan vesihuoltolain mukaisen kehittämissuunnitelman mukainen. Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla ottaen huomioon alimman rakentamiskorkeuden vaatimukset.

Suojelu

Kaava-alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka edellyttäisivät erityisiä suojelumerkintöjä ja suojelumääräyksiä. Kun kaikki muut alueet paitsi Sahajärven itäpuolisko jää rakentamatta myös nämä alueet tulevat vastedes olemaan metsätalousalueita, joilla metsälain määräykset ohjaavat rantoihin tukeutuvaa maankäyttöä. MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa RA-kortteleissa.

Mahdollisten liito-oravaesiintymien inventointitarvetta koskevan lausunnon mukaan on epätodennäköistä, että alueella esiintyisi liito-oravia ja tarkempia suosituksia tältä osin ei ole tarpeen antaa.

Sahajärven vesistön tilaa koskevan raportin mukaan voidaan käytettävissä olevien järveä ja sen ympäristöä koskevien tietojen mukaan todeta, että tonttien lisäämisellä järven ympärillä tuskin on havaittavaa merkitystä järven tilaan. Tämä edellyttäen, että jätevesien käsittely hoidetaan voimassa olevien haja-asutusalueiden jätevesienkäsittelyä koskevien määräysten mukaisesti.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET**7.1 Yleiset vaikutukset***Sosiaaliset vaikutukset*

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

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole erityisiä taloudellisia vaikutuksia.

Ympäristölliset vaikutukset

Alueella ei ole sellaisia erityisiä luontoarvoja, jotka edellyttäisivät ranta-asemakaavaan niitä koskevia merkintöjä tai määräyksiä.

Muinaismuistot

Alueella ei ole tiedossa muinaismuistoja.

7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 1.4.2018. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Raasepori, 15.3.2021.

Sten Öhman
dipl.ins.