

RAASEPORI

KLEMETS

RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS



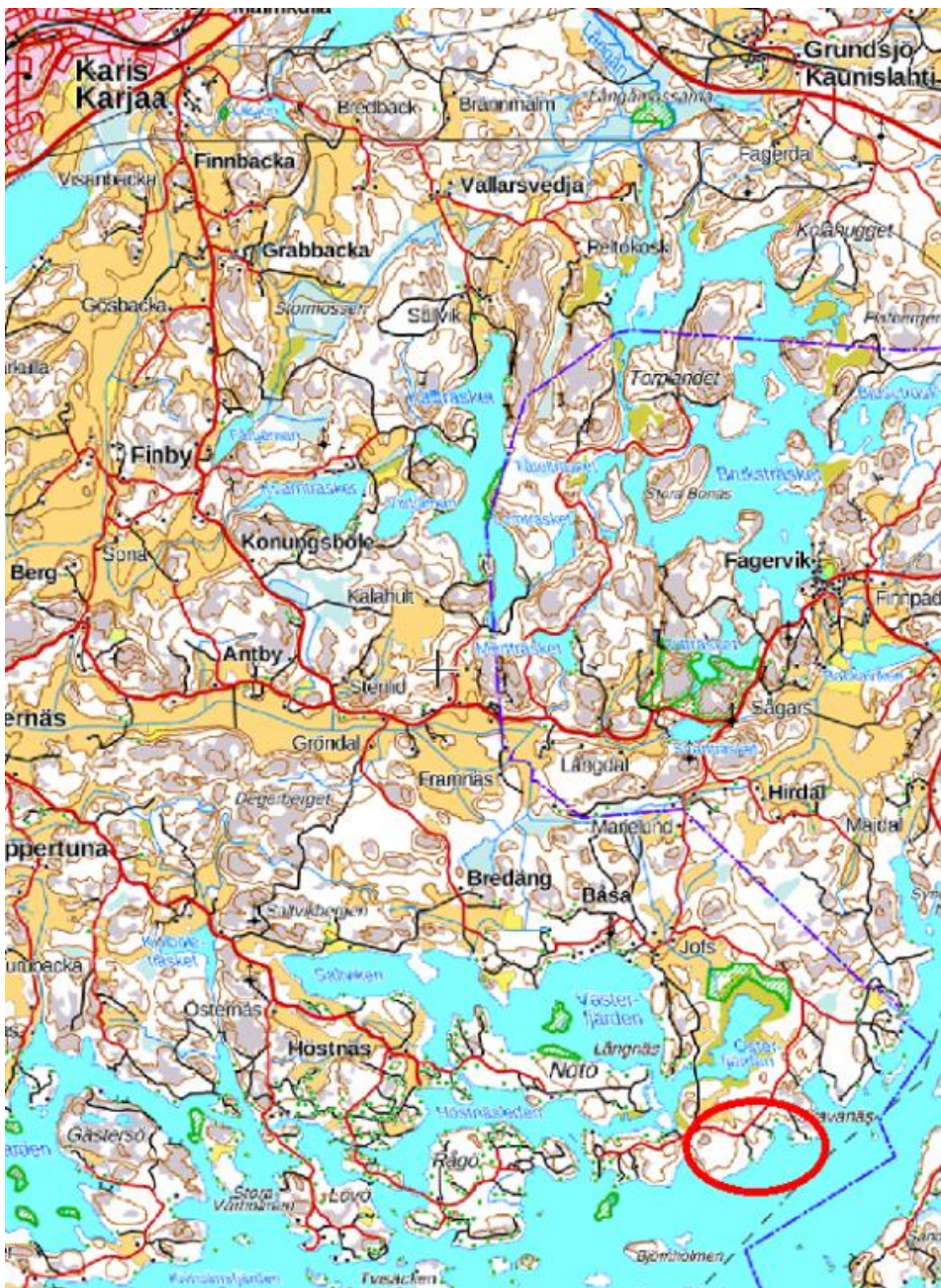
KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 13.9.2019.
 Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 2.3.-31.3.2020.
 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

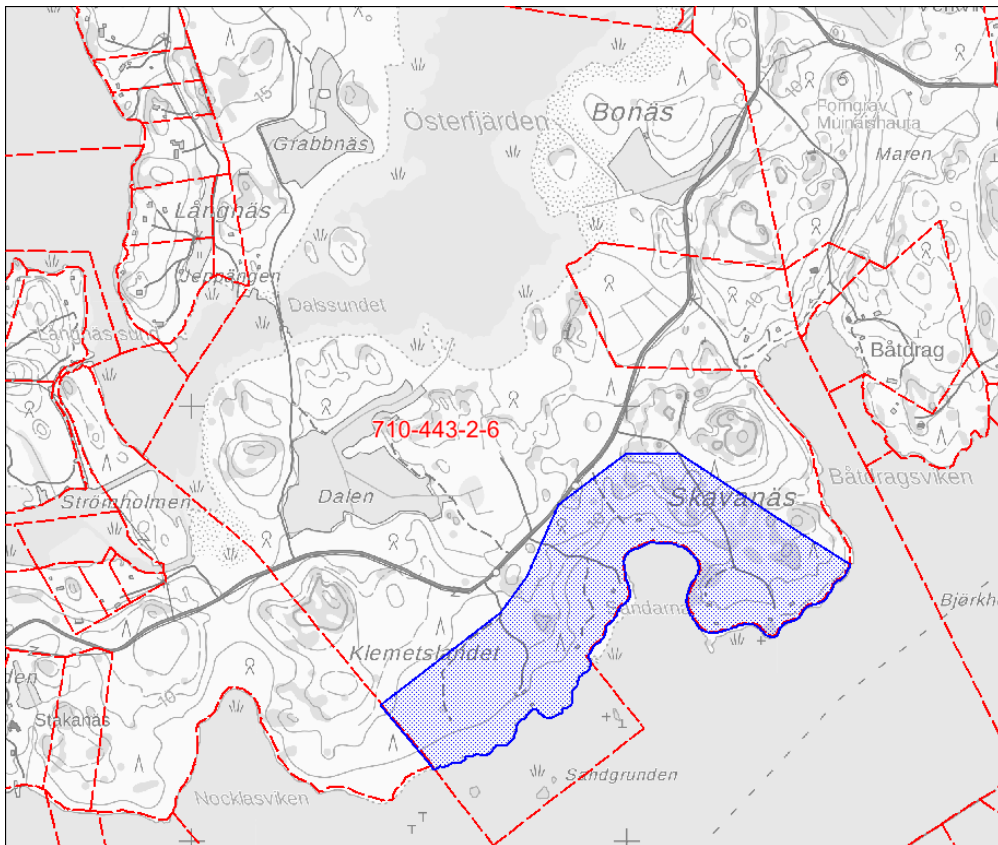
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää osan kiinteistöstä Klemets RN:o 2:6 (710-443-2-6) Raaseporin Bäsassa. Kaava-alueen pinta-ala on n. 27 ha ja sen rantaviiva n. 1,5 km.



Kaava-alue sijaitsee mannerrannassa lähellä Inkoon rajaa (rengastettu punavärillä).



Ranta-asetakaava-alue on osa Klemetsin kiinteistön tiluksia 710-443-2-6 (sinirasteri). Kiinteistön muut tilukset ulottuvat pohjoiseen.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Klemets ranta-asetakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asetakaavan tavoitteena on mahdollistaa Klemetsin kiinteistön perinnönjako kahden pääomistajan kesken. Kaava-alue jaetaan kahteen omistukseen siten, että toiseen osuuteen osoitetaan 6 rakennusoikeutta alueen keskiosaan ja toiseen osuuteen 7 rakennusoikeutta, josta 3 rakennusoikeutta alueen länsiosaan ja 4 rakennusoikeutta alueen itäosaan. Ranta-asetakaava laaditaan siten, että rakennuspaikat/tontit osoitetaan sitovasti tätä jakoa noudattaen.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin 13.9.2019. OAS on mainitusta päivästä lukien ollut esillä kaupungin kotisivuilla.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 2.3.-31.3.2020.

2.2 Ranta-asetakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan 13 korttelialuetta, joissa on yhteensä 13 loma-asuntojen rakennuspaikka (RA).

Rakennuspaikoista 7 on ennestään rakennettu loma-asuntorakennuksilla. Muilta osin alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ympäristöarvoja (MY).

Mitoitus

Kaava-alueen mitoitus noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa, jossa koko alue on osoitettu 13 rakennuspaikan loma-asutusalueeksi. Rakennuspaikkojen määrä perustuu yleiskaavassa siihen, että Klemetin kiinteistön muilta alueilta on siirretty rakennusoikeutta tänne.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat toteutetaan maanomistajan omien tarpeiden mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Alue on suurimmaksi osaksi talousmetsää, jossa kasvaa yleisimmin mänty- ja kuusimetsää. Rantojen läheisyydessä esiintyy osaksi lehtipuustoa. Rannan länsiosaa on kaislikkoista ja melko matalaa. Kun koko kaava-alue yleiskaavassa on osoitettu rakentamiseen, on asiantuntijalausunto pyydetty luontoinventoinnin tarpeesta yleiskaavan RA-alueen päivittämiseksi erityisten luontoarvojen osalta. Lausunnon mukaan päivittämistarvetta ei ole. Lausunnon on antanut biologi Mikko Siitonen ja se on erillisdokumenttina kaava-asiakirjoissa, Skatanäs lausunto 2019, Mikko Siitonen.



Kuva 1. Sandarnan kohdalla oleva lahti itään. Korttelin 6 rakennuspaikan 1 rakennus (kuva 11) on kuvan keskellä.



Kuva 2. Sandarna kohdalla olevan lahden pohjukka korttelin 4 edustalla.



Kuva 3. Edustalla kortteleiden 5 ja 6 välinen avokallio, alueen länsiosan rantaa taustalla.



Kuva 4. Alueen länsi-osassa tyypillinen talousmetsä.



Kuva 5. Läntinen ranta kuvattuna korttelin 6 rakennuspaikan 1 niemenkärjestä.



Kuva 6. Korttelin 6 kohdalla olevaa rantaa itään kuvattuna.

Rakennettu ympäristö

Seuraavat rakennuspaikat on ennestään rakennettu:

- korttelin 1 rakennuspaikka 4,
- kortteleiden 2-4 rakennuspaikat ja
- korttelin 6 rakennuspaikat 1,3 ja 4.

Rakennukset ovat melko pieniä, päärakennukset kaikki alle 100 m²:n, saunojen koot eivät ylitä rakennusjärjestyksen määräämää vähimmäiskokoa.

Alueelle kulkee valmiit tiet kaikille rakennetuille rakennuspaikoille.



Kuva 7. Korttelin 1 rakennuspaikan 4 päärakennus. Rannassa on sauna.



Kuva 8. Korttelin 2 päärakennus. Rakennuspaikalla on lisäksi sauna ja talousrakennuksia.



Kuva 9. Korttelissa 3 oleva mökki.



Kuva 10. Korttelin 4 rakennukset, päärakennus taustalla puiden takana.



Kuva 11. Korttelin 6 rakennuspaikan 1 mökki.



Kuva 12. Korttelin 6 rakennuspaikalla 3 oleva sauna.

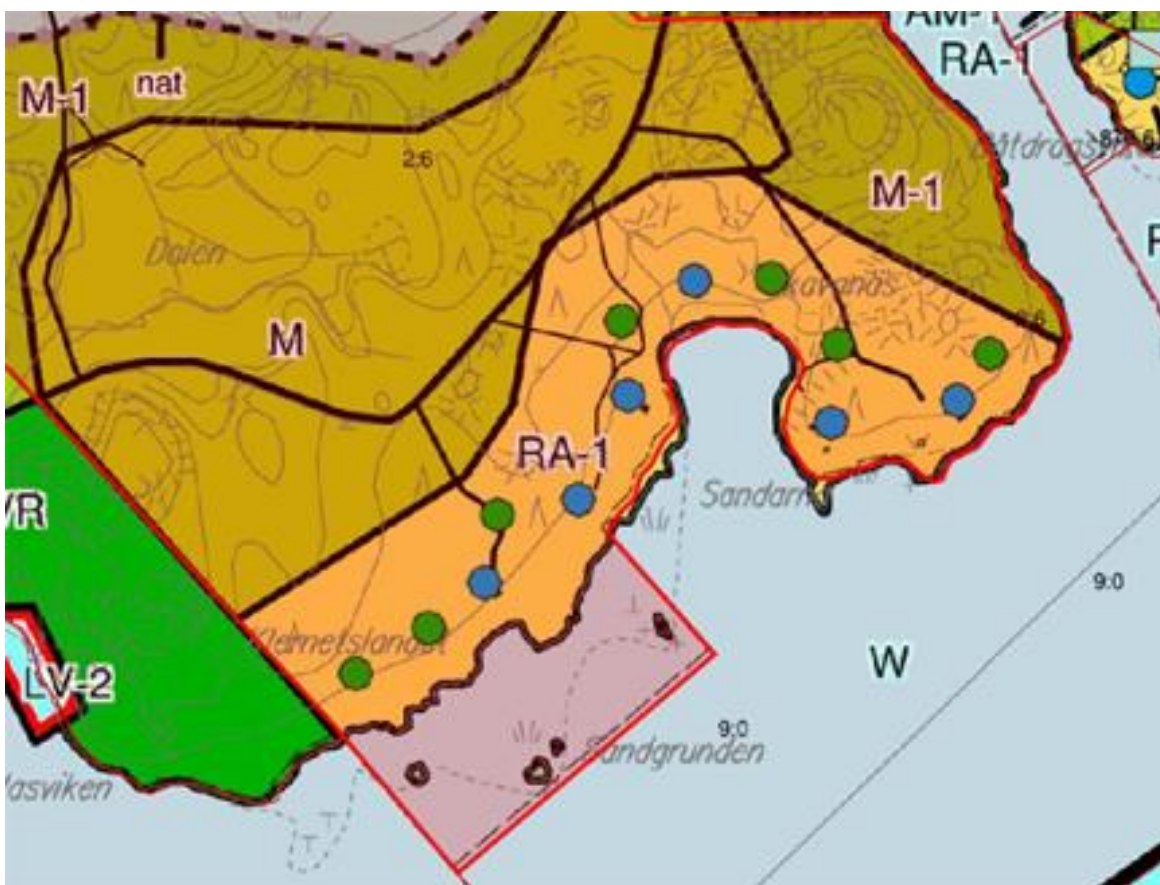


Kuva 13. Korttelin 6 rakennuspaikalla 4 oleva mökki.

3.2 Suunnittelutilanne

Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa.

Alueella on voimassa Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaava. Yleiskaavassaq koko ranta-asemakaava alue on osoitettu loma-asuntoalueeksi RA-1, jossa on yhteensä 13 rakennusoikeutta. Rakennusoikeuksista 6 on rakennettuja tontteja ja 7 rakennusoikeuksista on käyttämättömiä ja siis toteuttamatta. Yleiskaavakartalla rakennetut tontit on merkitty sinisillä pallukoilla ja käyttämättömät rakennusoikeudet vihreillä pallukoilla. Yleiskaava on oikeusvaikutteinen ja siten rakennuslupa voidaan myöntää suoraan kaavan perusteella. Alueen käyttämättömät rakennusoikeudet (rakentamatta olevat rakennuspaikat) on kuitenkin osoitettu alueelle temaattisesti ilman sitovaa sijaintia. Kiinteistön Klemets vireillä oleva jako ei siten voida sitovasti panna toimeen yleiskaavan perusteella. Tästä johtuen alueelle on hyväksyttävä ranta-asemakaava rakennuspaikkojen sijaintia sitovasti osoittamaan.



Ote Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavasta. Kaava-alue käsittää yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalue RA-1, kartalla keltaisella värityksellä.

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Maakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole merkintöjä (valkoista aluetta). Maakuntakaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella, koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Parhailaan on laadittavana kokonaismaakuntakaava Uusimaa-kaava 2050.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen vektoripohjaista maastokarttaa täydennettynä yhden metrin korkeuskäyrillä laserskannatusta perusaineistosta. Kartan hyväksyy Raaseporin 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 13.9.2019.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 2.3.-31.3.2020.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa Klemetsin kiinteistön perinnönjako kahden pääomistajan kesken. Kaava-alue jaetaan kahteen omistukseen siten, että toiseen osuuteen osoitetaan 6 rakennusoikeutta alueen keskiosaan ja toiseen osuuteen 7 rakennusoikeutta, josta 3 rakennusoikeutta alueen länsiosaan ja 4 rakennusoikeutta alueen itäosaan. Ranta-asema-kaava laaditaan siten, että rakennuspaikat/tontit osoitetaan sitovasti tätä jako noudattaen.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Kaavaan osoitetaan 6 loma-asuntojen korttelialuetta (RA), joiden koko on yleiskaavan saalimaa aluetta olennaisesti pienempi. Rakentamattomat rakennuspaikat ryhmitetään pääosin jo rakennettujen rakennuspaikkojen yhteyteen. Muut alueet osoitetaan metsätalousalueiksi. (MY).

6.2 Mitoitus

Kaava-alueen mitoitus noudattaa voimassa olevaa yleiskaavaa, jossa koko ranta-asemakaava-alue on osoitettu 13 rakennuspaikan loma-asutusalueeksi. Yleiskaavan rakennuspaikkamäärä perustuu siihen että rakennusoikeutta on siirretty Klemetsin kiinteistöjen muilta alueilta.

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 massoittelunsa, materiaaliensa ja värityksensä osalta sopeuttaa maastoon, maisemaan ja miljööseen. Rakennuspaikoilla rantavyöhykkeen maastonmuodot ja kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.

Alin rakentamiskorkeus on 3,0 metriä (N2000-korkeusjärjestelmässä). Määräys koskee myös olemassa olevan rakennuksen korvaamista. Lämpöeristämättömiä sauna- ja talousrakennuksia voidaan sijoittaa matalammalle, ei kuitenkaan alle 1,8 metrin, jolloin ei ole vaaraa kosteusvaurioiden suhteen. Rakenteet, mahdolliset kunnallistekniset liittymät ja muut johdot tulee rakentaa siten, ettei synny vahinkoja, jos vedenpinta nousee yli alimman rakennuskorkeuden.

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

Maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja (MY).

Ne yleiskaavan mukaiset RA-alueen osat, jotka eivät sisälly RA-kortteleihin osoitetaan metsätalous-alueiksi. Alueiden ympäristöarvot liittyvät rantamaisemaan ja merkintä vastaa yleiskaavan M-1-merkintää.

Jäte- ja talousvedet

Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkkoon, 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.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole erityisiä taloudellisia vaikutuksia.

Ympäristölliset vaikutukset

Luontoselvitystarpeesta annetun lausunnon perusteella alueella ei esiinny sellaisia luontokohteita tai luontoarvoja, jotka vaikuttaisivat ranta-asemakaavassa suunniteltuun maankäyttöön.

Rannoilla kasvaa maisemalliselta kannalta vahvaa ja peittävää puustoa. Joissakin paikoilla missä on avonaisempaa kalliota rakennusalat on rajattu niin, etteivät rakennukset mainittavissa määrin muuta rantamaisemaa.

Vaikutukset kulttuuriarvoihin

Alueella ei ole tietoa muinaisjäänöksistä.

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, 15.4.2020

Sten Öhman
dipl.ins.

