

RAASEPORI

LÖVHOLMENIN

RANTA-ASEMAKAAVA



KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 16.4.2018
 Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 1.-30.4.2019.
 Hyväksytyt kaupunginvaltuustossa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

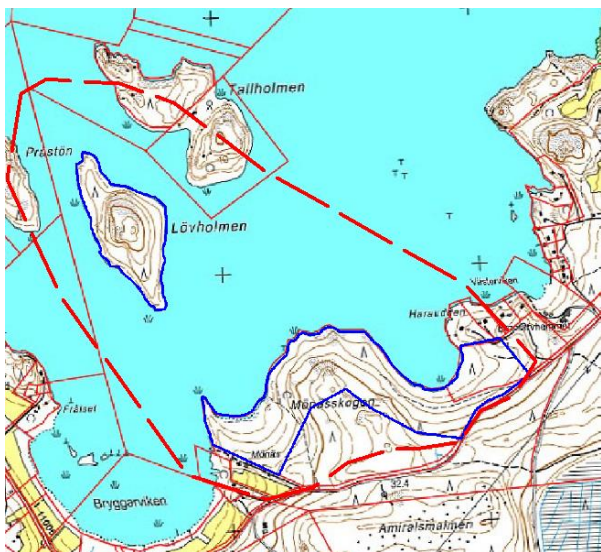
1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää osan kiinteistöistä Mönässkogen RN:o 1:125 (710-509-1-125), Bromarf RN:o 1:126 (710-509-1-126) ja Bromarf rusthåll RN:o 1:129 (710-509-1-129) Raaseporin Bromarvissa. Kaava-alueen pinta-ala on n. 40 hehtaaria ja rantaviivan pituus n. 2,8 km.



Lövholmenin ranta-asemakaava-alue sijaitsee Bromarvin kyläkeskuksen lounaispuolella.

Kaava-alue käsittää Bromarf rusthållin ranta-alueet siltä osin kuin tilan alueet eivät sisälly Bromarvin kirkonkylän osayleiskaava-alueeseen. Alue käsittää 3 eri kiinteistön ranta-alueita Bromarvfjärdenin suuntaan. Kaava-alue käsittää mantereen osalta n. 200 m:n vyöhykkeen rannasta sekä koko Lövholmenin saaren.



Ranta-asemakaava-alue on rajattu sineellä. Kaavan vaikutusalue on merkitty punaisella katkoviivalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Lövholmenin 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 16.4.2018. Kaavan valmisteluaineisto kaavaluonnoksineen on mainitusta päivästä lukien ollut esillä kaupungin kotisivuilla.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 1. -30.4.2019.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan 4 korttelialuetta, joissa on 8 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Kaikki lomiasuntorakennuspaikat ovat rakentamatta. Muilta osin ranta-asemakaava-alue osoitetaan metsätalousalueeksi (M, MY).

Mitoitus

Kaava-alueen mitoittavan rantaviivan pituus on 2,77 km. Kaava-aluetta rasittaa 4 käytettyä rakennusoikeutta (1:75, 127, 135,136), joiden yhteenlaskettu rantaviiva on 0,46 km. Ranta-asemakaavan mitoitus on siten 3,7 loma-asuntoa/ranta-km.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat toteutetaan maanomistajan omien tarpeiden mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Luonnonympäristö

Koko kaava-alueella kasvaa metsää rantaan asti. Sekä Lövholmenia että manneraluetta on käytetty metsätalouden harjoittamiseen, Lövholmenin itäosaa ja manneralueen itäosaa on äskettäin hakattu. Lövholmenissa mänty on vallitseva puulaji, seassa kuusta ja koivua, rannoilla kasvaa useasti leppää. Rannat ovat melko syviä. Erityisesti mantereella on rantaan ulottuva vahva ja hyvin peitteinen puusto. Puulajisto mantereella on suunnilleen sama kuin Lövholmenista, kuusen osuus paikoitellen vahvempi. Kaava-aluetta kuvataan yksityiskohtaisesti ranta-asemakaavaa varten tehdyssä selvityksessä RAASEPORI, Bromarv Lövholmen, RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS, Mikko Siitonen 2017. Selvitystä on täydennetty tekijän vastineella.



Kuva 1. Lövholmenin eteläpuolisko itään. Korttelin 2 tontti sijoittuu kuvan keskelle.



Kuva 2. Lövholmenin itäpuolinen keskiosa, tämä rantaosuus jää rakentamattomaksi.



Kuva 3. Lövholmenin eteläkärki jää rakentamattomaksi.



Kuva 4. Lövholmenin länsirantaa. Kuvan vasen puolisko on korttelin 1 tonttia 2. Kaisla kasvaa n.2 m:n syvyydestä, josta tämän sivun kuvista saa viitteen rannan syvyysolosuhteista.



Kuva 5. Kortteli 1 jatkuu edellisestä kuvasta Lövholmenin vasemmalla näkyvään pohjoiskärkeen.



Kuva 6. Lövholmenin läntinen puoli, joka jää rakentamattomaksi (kuvan keskiosa).



Kuva 7. Koko mannerranta mahtuu tähän kuvaan. Puusto ulottuu rantaan asti. Rannalla Mönäsin kohdalla olevan niemen ulkopuolelle oikealla kasvaa voimakasta kaislaa. Strandsundetin rantamaisemaa. Kortteli 2 sijoittuu suurin piirtein kuvan keskelle.

3.2 Suunnittelutilanne

Alueella ei ole ennestään ranta-asetmakaavaa eikä yleiskaavaa.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi maakuntakaavan Uusimaakaava 2050 25.8.2020. Ympäristöministeriön. Maakuntakaavassa ei ole muita ranta-asetmakaavaa koskevia merkintöjä kuin että alueen itäosa on pohjavesialuetta ja lisäksi 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 luontolosuhteiden säilyminen, ympäristön tilan parantaminen ja vesiensuojelun edistäminen sekä virkistyskäyttötarpeet. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on selvitettävä ja otettava huomioon tärkeät lintualueet.

Kun alueella ei ole yleiskaavaa, maakuntakaava ohjaa ensisijaisesti ranta-asetmakaavan laatimista.



Ote maakuntakaavasta. Ranta-asetmakaava-alue rajattu puneella.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin käyrästöllä sekä maanmittauslaitoksen numeerisella raja-aineistolla. Kartan on hyväksynyt 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 16.4.2018.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 1.-30.4.2019.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

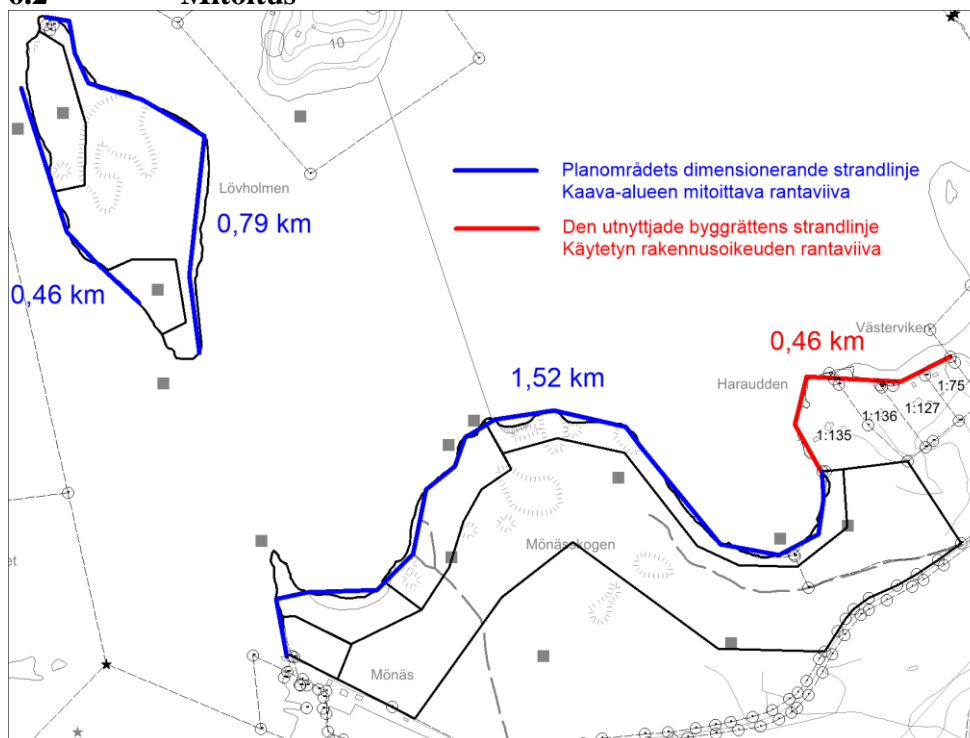
Ranta-asemakaavan tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti osoittaa alueelle vapaa-ajan tontteja.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaava käsittää Lövholmen saaren ja mannerrannan. Kaavan 8 rakennuspaikasta (tontista) 3 on sijoitettu Lövholmeniin ja 5 mantereelle. Lövholmenin tontit on jaettu saaren kumpaankin päähän kahteen kortteliin. Mannertonteista yksi on sijoitettu länsinaapurin ennestään rakennetun tontin rajalle ja muut yhteen kortteliin vastapäätä Lövholmenia.

6.2 Mitoitus



Ranta-asemakaavan mitoitettava ranta-ajantulkinta.

Lövholmenin pinta-ala on 11 ha. Kaava-alueen 2,8 km:n pituinen rantaviiva jakautuu Lövholmenille 1,3 km:n osalta ja mantereelle 1,5 km:n osalta, yhteensä 2,77 km. Kaava-alueen ja Bromarvin kirkonkylän osayleiskaavan väliset 4 kiinteistöä (1:75, 127, 135, 136) on lohottu emäkiinteistöstä Bromarf rusthåll ja rasittaa kaava-alueen rakennusoikeutta. Näiden kiinteistöjen yhteenlaskettu rantaviiva on 0,46 km. Emäkiinteistön Bromarf rusthåll käytettyä rakennusoikeutta on muilta osin käsitelty ja otettu huomioon yllä mainitussa yleiskaavoituksessa. Kiinteistöä Bromarf 1:126 on käsitelty samalla tavalla eikä sitä rasita käytettyjä rakennusoikeuksia Lövholmin osalta. Kiinteistöllä Mönässkogen 1:125 ei ole käytettyjä rakennusoikeuksia.

Lövholmenin mitoitusta voidaan myös arvioida pinta-alaperusteisesti. Viimeksi laaditussa rantayleis kaavassa, Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavassa, sisäsaaristovyöhykkeen mitoituslukuna on käytetty enintään 3,5 rakennusoikeutta/3,5 ha. Lövholmenin enimmäismitoitus olisi tämän normin mukaan $11/3,4 = 3,1$ rakennusoikeutta.

Teoreettisen emäkiinteistön yhteenlaskettu rantaviiva on 3,23 km, mikä jaettuna 12 rakennusoikeuteen (kaavan 8 ro ja käytetyt 4 ro) antaa koko kaava-alueen mitoituksen 3,7 loma-asuntoa/km.

6.3 Aluevaraukset

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Loma-asuntorakennuspaikkojen (tonttien) määrä on yhteensä 8, joista kaikki on rakentamatta. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

- loma-asunto enintään 140 kerrosala-m²,
- vierasmaja enintään 40 kerrosala-m²,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia enintään 100 kerrosala-m².

Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².

Uudisrakentaminen on sopeutettava maisemaan ja kulttuuriympäristöön niin, että maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.

Lövholmenin rakennuspaikkojen sijoittelu on arvioitu etenkin saaren maisemallisen rakenteen kannalta. Saaren rannat ovat enimmiltä osiltaan jyrkkiä ja sen takia on rakennuspaikoiksi valittu sellaiset kohdat, jossa maasto ei pakota rakentamaan korkealle, jossa näkyvyys sekä lähi- että kaukomaisemassa olisi ilmeinen.

Rakennusjärjestyksessä on määräys rakennusten vähimmäisetäisyydestä rannasta, joka saunan osalta on 15 m ja muiden rakennusten osalta 40 m. Määräys ei ole voimassa, jos asemakaavassa määrätään toisin. Rakennuksen näkyvyyden ja ulkonäön kannalta ei ole olennaista eroa saunan ja muiden rakennusten välillä. Pesuveden kannalta, joka käytännössä on ainoa vesikäymäläkiellolla osoitetulla loma-asuntotontilla syntyvä jätevesi, saunasta tulevan jäteveden määrä on todennäköisesti suurempi kuin mökistä tuleva. Maisema- ja jätevesinäkökohdat eivät tue periaatetta, jonka mukaan sauna voidaan sijoittaa lähelle rantaa ja mökki etäälle rantaviivasta.

Kaikilla paikoilla, johon uudisrakentamista on osoitettu, maisema on otettu huomioon topografian ja puuston peitteisyyden perusteella.

Metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

Kaikilla rannoilla on erityisiä ympäristöarvoja maiseman kannalta.

Metsätalousalue (M).

Muut alueet merkitään metsätalousalueiksi.

Jäte- ja talousvedet

Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. RA-korttelin rakennus voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se liittyy alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin ja noudattaa vesihuollon. Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeuden kannalta riittävän kaukana rantaviivasta.

Talousvedet hankitaan tonttikohteisesti tavanomaisin kaivoin.

Suojelu

Luontoselvityksen perusteella manneralueen itäosassa Haraudenin sisäpuolella sekä alue kortteleissa 1 ja 2 ja kortteleiden 3 ja 4 välinen alue (inventoinnin kuvat 3b ja 12) on osoitettu arvokkaaksi luontoalueeksi, jossa esiintyy luonnontilassa säilytettävää kasvustoa (s).

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

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

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole erityisiä taloudellisia vaikutuksia.

Ympäristölliset vaikutukset

Luonto- ja maisemaselvityksessä todetut ympäristöarvot on kaavassa otettu huomioon. Lövholmenin rakennuspaikkojen sijoittelu on arvioitu etenkin saaren maisemallisen rakenteen kannalta. Saaren rannat ovat enimmiltä osiltaan jyrkkiä ja sen takia on rakennuspaikoiksi valittu sellaiset kohdat, jossa maasto ei pakota rakentamaan korkealle, jossa näkyvyys sekä lähi- että kaukomaisemassa olisi ilmeinen.

Vaikutukset kulttuuriarvoihin

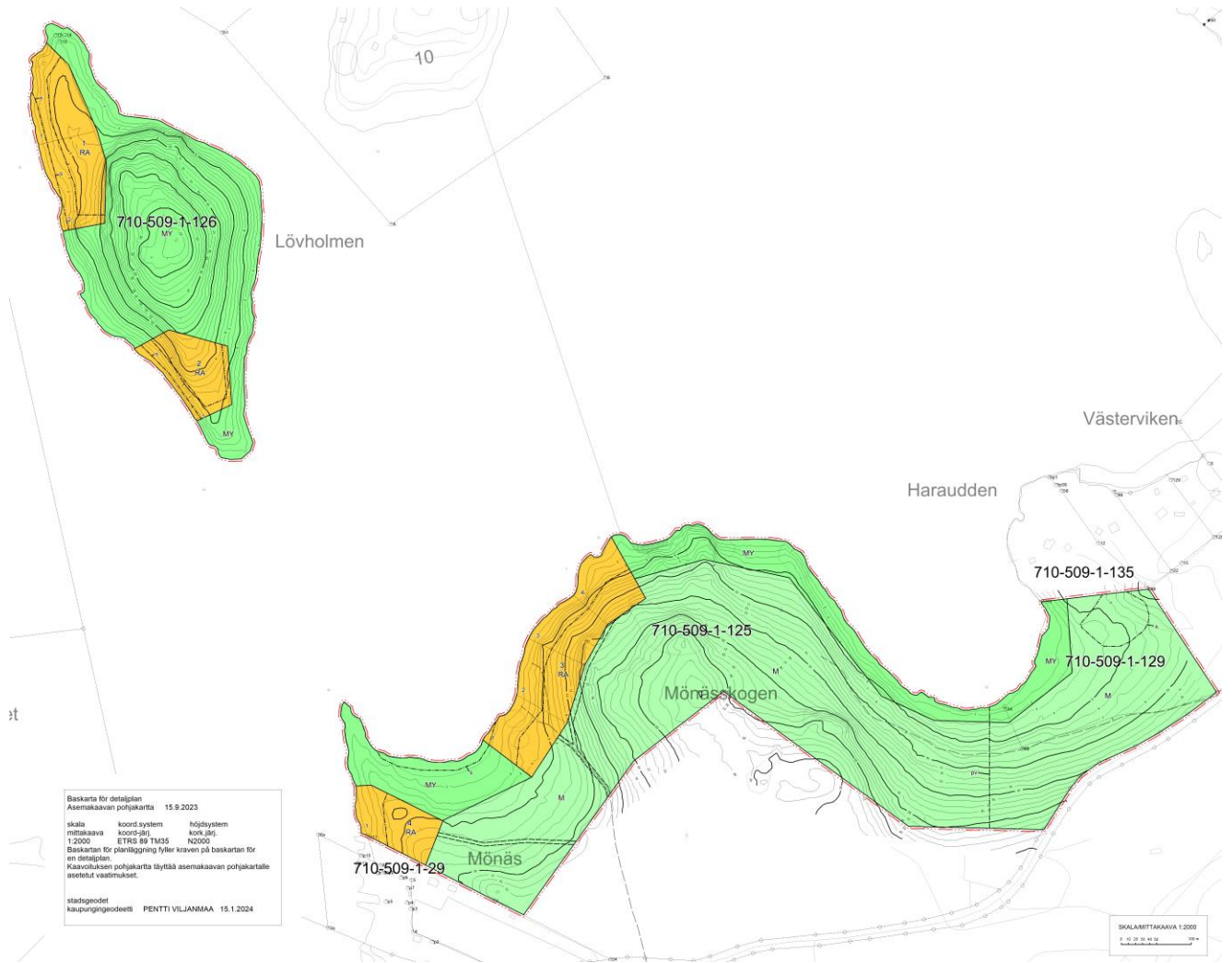
Alueella ei ole tietoa muinaisjäänneksistä.

7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

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

Tenhola, 15.9.2023

Sten Öhman
dipl.ins.




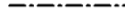
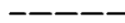
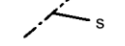
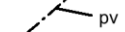


RASEBORGS STAD RAASEPORIN KAUPUNKI LÖVHOLMEN

stranddetaljplan ranta-asemakaava 1:2000

för en del av fastigheterna Mönässkogen RNr 1:125 (710-509-1-125), Bromarf RNr 1:126 (710-509-1-126) och Bromarf rusthåll RNr 1:129 (710-509-1-129) i Bromarf, Raseborg.
osalle kiinteistöjä Mönässkogen RN:o 1:125 (710-509-1-125), Bromarf RN:o 1:126 (710-509-1-126) ja Bromarf rusthåll RN:o 1:129 (710-509-1-129) Raaseporin Bromarvissa.

Teckenförklaringar och planbestämmelser:
Merkintöjen selitykset ja kaavamääräykset:

RA	<p>Kvartersområde för fritidsbostäder. Loma-asuntojen korttelialue. På området får uppföras följande byggnader: - en fritidsbostad högst 140 m² våningsyta, - en gäststuga högst 40 m² våningsyta, - en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och - ekonomibygnader högst 100 m² våningsyta. Byggnadsplatsen sammanlagda högsta våningsyta är 280 m². Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset: - loma-asunto enintään 140 kerrosala-m², - vierasmaja enintään 40 kerrosala-m², - saunarakennus enintään 30 kerrosala-m² ja - talusrakennuksia enintään 100 kerrosala-m². Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².</p>
M	<p>Skogsbruksområde. Metsätalousalue.</p>
MY	<p>Skogsbruksområde med speciella miljövärden. Metsätalousalue, jossa on erityisiä ympäristöarvoja.</p>
	<p>Linje 3 m utanför planområdets gräns. 3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.</p>
	<p>Gräns för kvarter, kvartersdel och område. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.</p>
	<p>Riktgivande gräns för byggnadsplats. Rakennuspaikan ohjeellinen raja.</p>
2	<p>Kvartersnummer. Korttelinnumero.</p>
2	<p>Byggnadsplatsnummer. Rakennuspaikan numero.</p>
	<p>Gräns för byggnadsyta mot strand. Rannan puoleisen rakennusalan raja.</p>
	<p>Riktgivande väg. Ohjeellinen tie.</p>
	<p>Värdefullt naturområde, där det förekommer växtlighet som bör bibehållas i naturtillstånd. Arvokas luontoalue, jossa esiintyy luonnontilassa säilytettävää kasvustoa.</p>
	<p>Grundvattenområde. Pohjaviesialue.</p>

Allmänna bestämmelser:
Yleiset määräykset:

Nybyggande bör anpassas så, att landskapsbildens värdefulla karaktär bevaras. Obebyggda delar av kvarterens byggplatser bör bevaras med trädbestånd. Fasadmaterialet för byggnaderna bör vara trä. Färgsättningen bör vara dämpad och anpassad till landskapet. Byggnaderna bör ha åstak. Våningstalet är högst ett. Avfallsvattnen bör behandlas i enlighet med gällande lagstiftning och på sätt som kommunens miljömyndighet fastställt. Byggnad i RA-kvarter kan förses med vattenklosett endast om det sker i enlighet med vattenförsörjningens utvecklingsplan. Grätt avfallsvatten bör behandlas tillräckligt långt från strandlinjen med tanke på högvattenrisken. Lägsta rekommenderade byggnadshöjd är N2000 +2,90. Uudisrakentaminen on sopeutettava niin, että maisemakuvan arvokas luonne säilyy. Kortteleiden rakentamattomat rakennuspaikkojen osat tulee säilyttää puustoisina. Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan. Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Enimmäiskerrosluku on yksi. Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. RA-korttelin rakennus voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se tapahtuu vesitalouden kehittämissuunnitelman mukaisesti. Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeuden kannalta riittävän kaukana rantaviivasta. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +2,90 metriä. Åtgärdsbegränsning i enlighet med MBL 128 § gäller för s - områden och i RA-kvarter. MRL:n 128 §:n mukainen toimenpidekielto on voimassa s - alueilla ja RA-kortteleissa.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	09.01.2024
Kaavan nimi	Lövholmenin ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	15.01.2019
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	16.04.2018
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7772
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	39,8940	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	39,8940
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	2,80	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	8	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	8	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	39,8940	100,0	2240	0,01	39,8940	2240
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	6,5140	16,3	2240	0,03	6,5140	2240
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	33,3800	83,7			33,3800	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnot

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	39,8940	100,0	2240	0,01	39,8940	2240
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	6,5140	16,3	2240	0,03	6,5140	2240
RA	6,5140	100,0	2240	0,03	6,5140	2240
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	33,3800	83,7			33,3800	
M	20,6300	61,8			20,6300	
MY	12,7500	38,2			12,7500	
W yhteensä						