

RAASEPORI

KNOPS

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS



Liitteet: 1. Kaavakartan pienennös määräyksineen
2. Kaavan tilastolomake (liitetään myöhemmin)

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 §) xxx.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

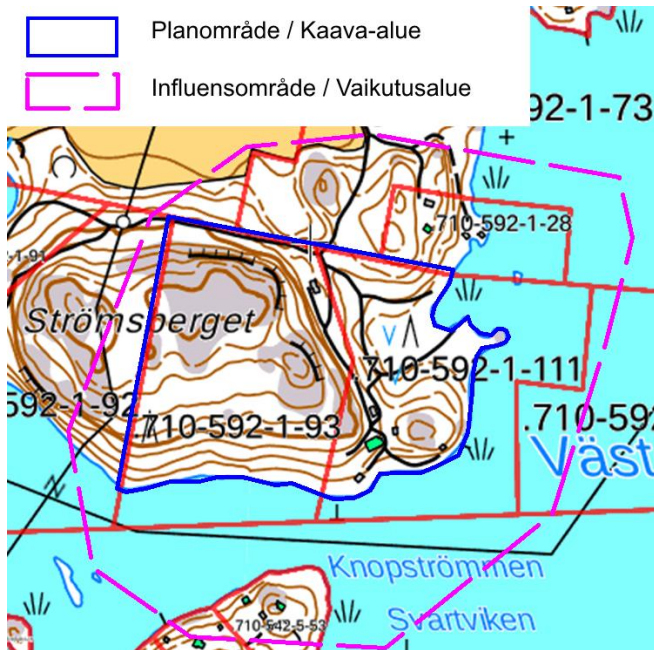
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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 xxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnyt

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 hakattu 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.

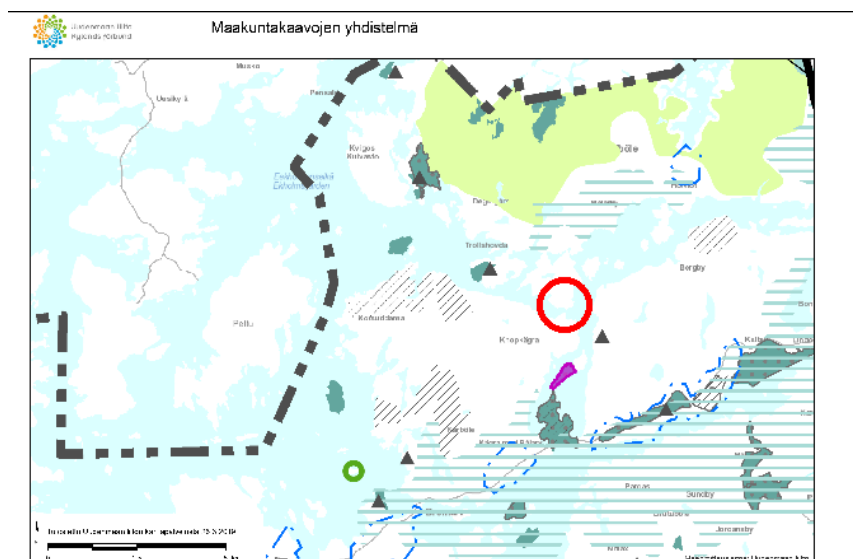
3.2 Suunnittelutilanne

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. Kaava on yleispiirteisempi kuin voimassa oleva maakuntakaava eikä sisällä erityismerkintöjä ranta-kaavamuutosalueen 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 ja numeerisia kiinteistö- tietoja täydennettynä yhden metrin korkeuskäyrillä laserskannatusta perusaineistosta. Kartan hyväk- syy Raaseporin kaupungin-geodeetti.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) pidettiin 6.5.2019. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 13.9.2019. Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Mitoitus

Kaava-alueen mitoitus on ratkaistu voimassa olevassa laajassa ranta-asemakaavassa, josta nyt muutettava alue käsittää kaksi rakennuspaikkaa kaavan kokonaisrakennusoikeudesta. Alkuperäisen ranta-asemakaavan mitoitus ei kaavamutoksen seurauksena muutu. Toisen tontin käyttötarkoituksenmuutoksen myötä omakotitontille osoitetaan kerrosala, joka suuruusluokaltaan vastaa rakennusjärjestyksen määräyksiä.

Kaavaratkaisu

Rantakaavaan osoitetaan 2 rakennuspaikkaa kahdessa toisiinsa rajoittuvassa korttelissa. Toinen erillisten pientalojen rakennuspaikaksi osoitettava 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 rakennettuna 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 kaavamutosta varten tehtyyn luontoselvitykseen. Rannassa olevan alueen (selvityksen kuvio 2) arvo perustuu etupäässä leppäesiintymään, 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 lahoppuun määrän takia alue on huomattavan arvokas.

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 asuinrakennusten korvaamista, mutta ei lämpöeristämättömiä sauna- ja talousrakennuksia.

Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkkoon, 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 sekä AO- ja RA-kortteleissa.

Pysyvän asutuksen asetelma

Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikön taholta 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.

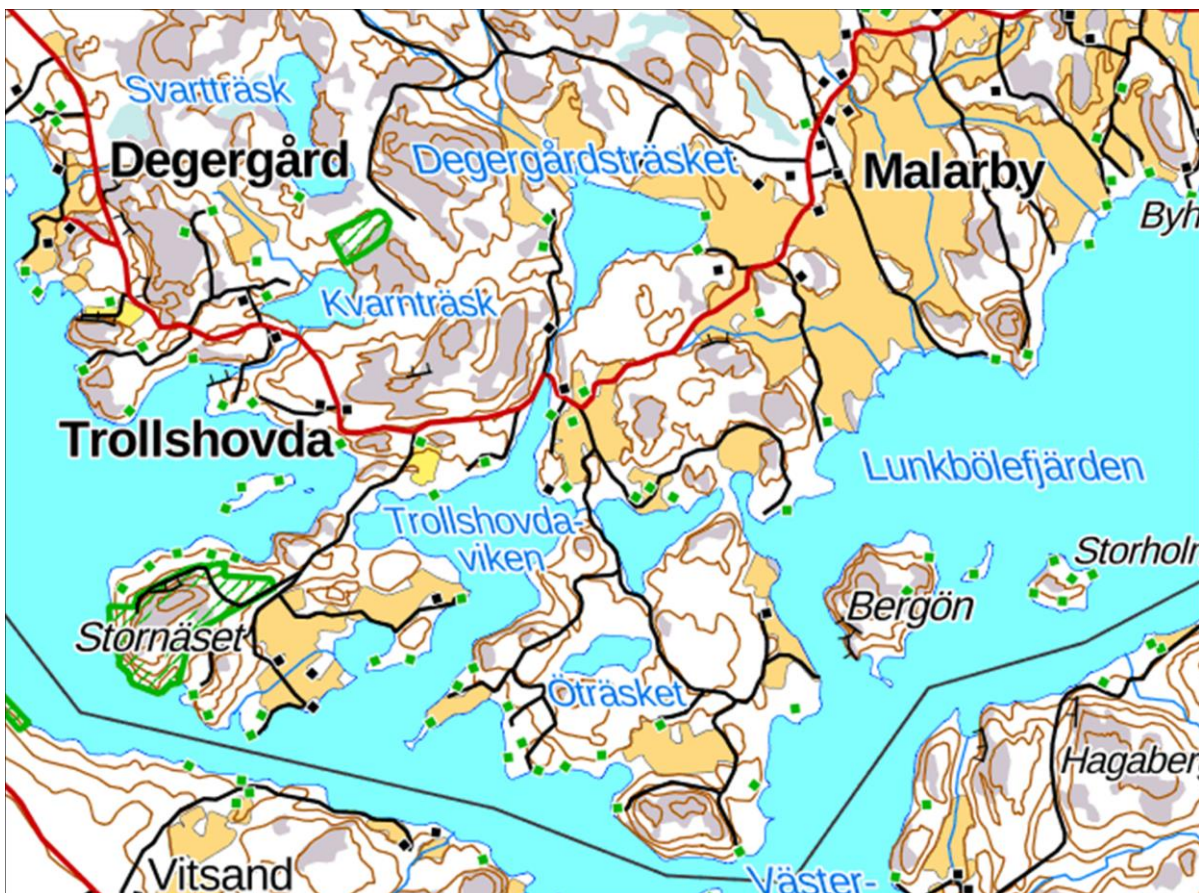


Bild 8. Pysyvän (musta neliö) ja loma-asutuksen (vihreä neliö) sijoittuminen kaavamuutosalueen liikenneyhteysvyöhykkeellä.

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 muinaisjäänöksistä. Alueella ei ole muitakaan sellaisia kulttuuriarvoja, jotka edellyttäisivät kaavallista huomiota.

Kaava-alue on manneraluetta, johon kuljetaan olemassa olevia teitä pitkin.

Laiturirakentamisen osalta rakennuspaikkojen rannat ovat syvät.

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

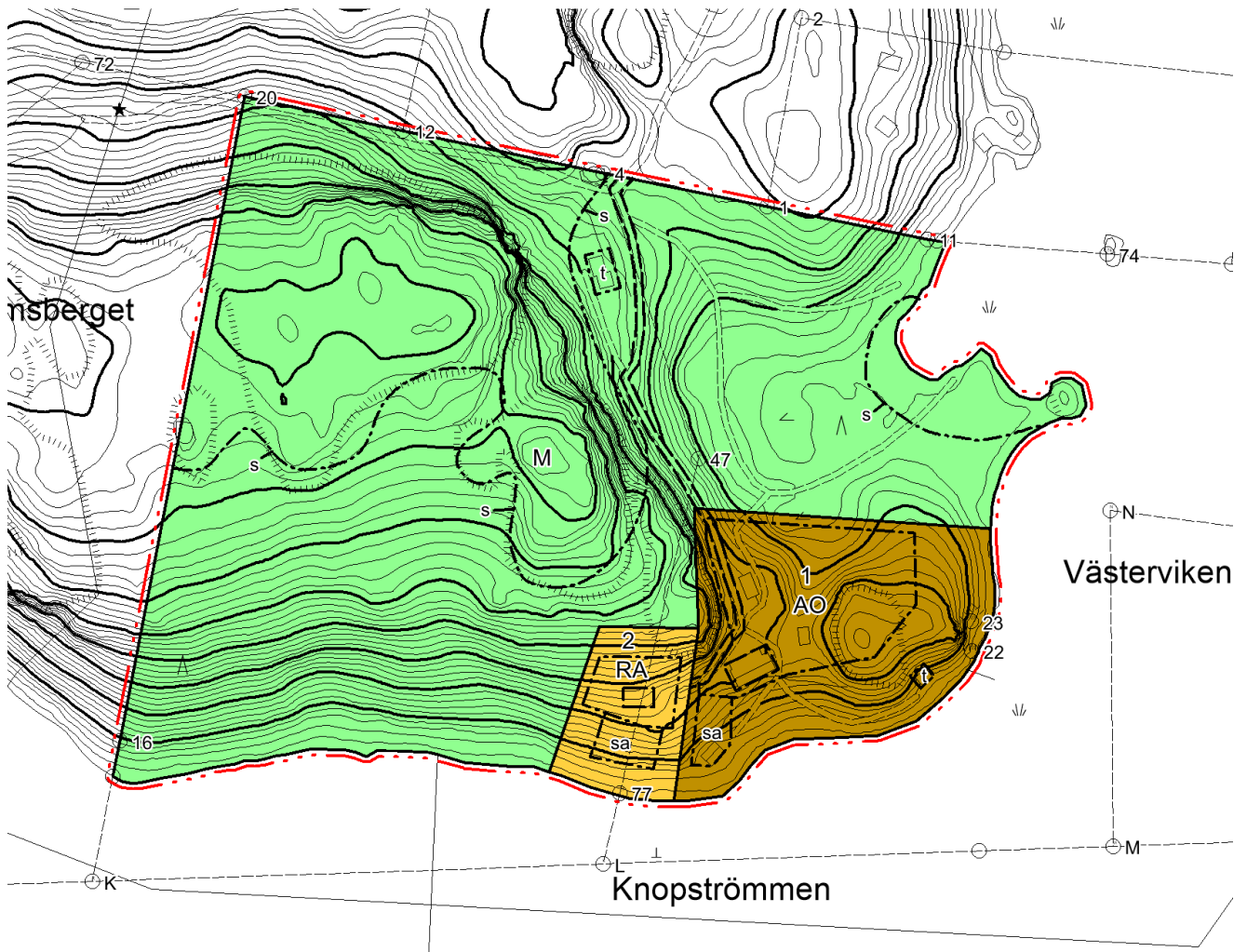
6.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

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

Raasepori, 1.9.2020

Sten Öhman
dipl.ins.

1:3000



RASEBORGS STAD RAASEPORIN KAUPUNKI KNOPS

ändring av stranddetaljplan ranta-asetakaavan muutos 1:2000

för fastigheterna Knops 710-592-1-111 och Strömsberget 710-592-1-93) i Trollhovda, Raseborg.
kiinteistöille Knops 710-592-1-111 ja Strömsberget 710-592-1-93 Raaseporin Trollshovdassa.

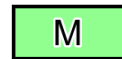
Teckenförklaringar och planbestämmelser:
Merkintöjien selitykset ja kaavamääräykset:



Kvartersområde för fristående småhus.
Erillispientalojen korttelialue.
På området får uppföras följande byggnader:
- en bostadsbyggnad högst 180 m² våningsyta,
- en sidobostadsbyggnad högst 100 m² våningsyta,
- en bastu högst 50 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader tillsammans högst 120 m² våningsyta.
Alueelle saa rakentaa seuraavat rakennukset:
- yksi asuinrakennus enintään 180 kerrosala-m²,
- yksi sivuasuinrakennus enintään 100 kerrosala-m²,
- yksi sauna enintään 50 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia yhteensä enintään 120 kerrosala-m².



Kvartersområde för fritidsbostäder.
Loma-asuntojen korttelialue.
På området får uppföras följande byggnader:
- en fritidsbostad högst 150 m² våningsyta,
- en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 40 m² våningsyta.
Alueelle saa rakentaa seuraavat rakennukset:
- loma-asunto enintään 150 kerrosala-m²,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia enintään 40 kerrosala-m².



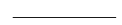
Skogsbruksområde.
Metsätalousalue.
På området får anläggas en högst 30 m² våningsyta stor ekonomibyggnad.
Alueelle saa rakentaa enintään 30 kerrosala-m²:n suuruisen talousrakennuksen.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.
3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



Gräns för kvarter, kvartersdel och område.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Riktgivande gräns för byggnadsplats.
Rakennuspaikan ohjeellinen raja.

2

Kvartersnummer.
Korttelinumero.

2

Byggnadsplatsnummer.
Rakennuspaikan numero.



Byggnadsyta.
Rakennusala.



Byggnadsyta för bastu.
Saunan rakennusala.



Byggnadsyta för ekonomibyggnad.
Talousrakennuksen rakennusala.



Riktgivande yta för huvudbyggnad.
Ohjeellinen päärakennuksen ala.



Riktgivande väg.
Ohjeellinen tie.



Värdefullt naturområde, där det förekommer växtlighet som bör bibehållas i naturligtstånd.
Arvokas luontoalue, jossa esiintyy luonnontilassa säilytettävää kasvustoa.

Allmänna bestämmelser/Yleismääräykset

Nybyggande bör i fråga om färgsättning, material och form anpassas till landskapet och kulturmiljön så, att den för landskapet värdefulla karaktären bevaras. Den lägsta byggnadshöjden (i N2000-höjdsystem) är 2,8 meter. Detta gäller också ersättande av befintliga bostadsbyggnader, dock inte oisolerade bastu- och ekonomibyggnader. Anläggande av vattenklosett på fritidsbostadsområde är förbjudet. Vattenklosett får anläggas endast om fastigheten kan anslutas till sådant fungerande vattenförsörjningsnät, som är i enlighet med kommunens utvecklingsplan enligt vattenförsörjningslagen. Avfallsvatten får inte ledas i vattendrag, utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt med betaktande av kraven på lägsta byggnadshöj.

Uudisrakentaminen on väretyksen, 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 asuinrakennusten korvaamista, mutta ei lämpöeristämättömiä sauna- ja talousrakennuksia. Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on vesihuoltoalan mukaisen kunnan kehittämissuunnitelman mukainen. Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla ottaen huomioon alimman rakentamiskorkeuden vaatimukset.

Åtgärdsbegränsning i enlighet med MBL 128 § gäller för s - områden samt i AO- och RA-kvarter.
MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa s-alueilla sekä AO- ja RA-kortteleissa