



RASEBORG  
RAASEPORI

18.11.2022

## RANTA-ASEMAKAAVA



Kaavan nimi

**BRÅTAN-VÄSTERUDDEN RANTA-ASEMAKAAVA**

Kaavanumero

**7785**

Koskee  
kaavakarttaa

**PIIRROS NRO 24-22b**

Dokumentin tyyppi

**Ranta-asetakaavan selostus**

# Rantakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	osaa kiinteistöstä 710-632-1-274, Linder
Kaavalla muodostuu	loma-asuntojen korttelialueita, urheilu- ja virkistyspalvelujen alue, luonnonsuojelualue, maa- ja metsätalousalueita
Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö / Minttu Peuraniemi
Vireilletulo	Kuulutus 8.5.2014, 12.2.2021
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 27.1.2021 § 8  <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 15.12.2021 § 186  <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta 14.12.2022 § 197 Kaupunginhallitus 16.1.2023 § 18 Kaupunginvaltuusto 27.2.2023 § 11



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualaue sijaitsee Lohjanjärven rannalla Knapsbyn kylässä noin 6 kilometriä Mustion keskusta luoteeseen. Kaava-alue koostuu kahdesta osa-alueesta, Västeruddenin niemestä Salontien tuntumassa ja Bråtanin ranta-alueesta Raiviotien päädyssä. Pinta-ala on noin 51,7 ha.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti, osa-alueet ympyröitynä sinisellä. Västerudden vasemmalla, Bråtan oikealla.

### 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Bråtan-Västerudden, ranta-asetymakaava. Kaavoituksen taustalla on loma-asuntojen rakennuspaikkojen kysyntä ranta-alueilla. Kaupungin omistuksessa oleva Bråtan-Västeruddenin alue on yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalueeksi. Yleiskaavaa ei määräyksen mukaan kuitenkaan voi käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena vaan alueelle tulee tätä varten laatia ranta-asetymakaava.

Ranta-asetymakaavan tarkoitus on muodostaa sekä rantaan rajoittuvia loma-asuntojen korttelialueita, että loma-asuntojen korttelialueita ilman omaa rantaa. Tarkoituksena on myös turvata alueen luonnonarvot, kulttuuriperintöarvot ja maisema-arvot, sekä varata ulkoiluun ja virkistykseen sopivia yleisiä alueita.

### 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Kaava-alueen sijainti .....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo .....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Ranta-asemakaava .....	4
2.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen .....	4
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	4
3.2	Suunnittelutilanne.....	11
4	RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	14
4.1	Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve.....	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo .....	14
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	14
4.4	Ranta-asemakaavan tavoitteet .....	15
5	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	16
5.1	Kaavan rakenne .....	16
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	18
5.3	Aluevaraukset .....	18
5.4	Kaavan vaikutukset .....	22
5.5	Ympäristön häiriötekijät .....	24
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	24
5.7	Nimistö.....	25
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....	25
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	25
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	25
6.3	Toteutuksen seuranta.....	25
7	YHTEYSTIEDOT .....	25

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Kaavakartta ja määräykset, pienennös
- Liite 2. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 3. Koonti vaikutusten arvioinnista



## 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Raaseporin Bråtanin asemakaava-alueen luontoselvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro 2014
- Bråtan (Mustio) asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi, Museovirasto 2014
- Bråtan-Västeruddenin ranta-asemakaava-alueen linnust selvitys, Ympäristösuunnittelu Enviro 2021
- Raaseporin Bråtan-Västeruddenin ranta-asemakaavahankkeen vesistövaikutusten selvitys, Länsi-Uudenmaan vesi ja ympäristö ry, raportti 47/2022

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

#### Bråtanin asemakaava, kaavoituksen käynnistäminen, 2014-2015

Kaavoitukseen ryhdyttiin Raaseporin kaupungin aloitteesta vuonna 2014. Bråtan sisältyi asemakaavana kaupungin kaavoitusohjelmaan 2014-2018, jonka kaupunginhallitus on hyväksynyt 13.1.2014 § 12.

Kaavoituslautakunta päätti asemakaavan vireilletulosta 23.4.2014 § 56. Bråtanin asemakaavaluonnos oli julkisesti nähtävillä 1.12.-19.12.2014 ja 7.1.-19.1.2015.

Asemakaavoituksesta kuitenkin luovuttiin, sillä aluetta ei ollut mahdollista liittää vesihuoltoverkostoon.

#### Bråtan etappi I, Västerudden, ranta-asemakaava, 2016-2017

Kaupunginvaltuusto vahvisti 25.1.2016 § 11 kaavoitusohjelman vuosille 2016-2020. Kaavoitusohjelmassa Bråtanin asemakaava jaettiin kahdeksi erilliseksi kaavaksi (Bråtan etappi I, Västerudden, ja Bråtan etappi II). Bråtan etappi I, Västeruddenin kaavoitus jatkuisi ohjelman mukaan ranta-asemakaavana.

Bråtan etappi I, Västerudden ranta-asemakaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä 16.5.-22.6.2016 ja 1.-31.8.2016. Kaavaehdotus hyväksyttiin kaupunginvaltuustossa 14.11.2016 § 119. Helsingin hallinto-oikeus on 26.5.2017 valituksen johdosta purkanut kaupunginvaltuuston päätöksen hyväksyä kaavan.

#### Bråtan - Västerudden ranta-asemakaava 2021

Kaavoituslautakunta päätti 27.1.2021 § 8 jatkaa alueen kaavoitusta niin, että ranta-asemakaava kattaa sekä Bråtanin että Västeruddenin osa-alueet. Tämä on linjassa Helsingin hallinto-oikeuden päätöksen kanssa.

- Kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 27.1.2021 §8.



- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 12.2.2021
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 31.1.-2.3.2022. Ehdotuksesta annettiin 9 lausuntoa. Mielipiteitä ei annettu.
- Kaavoituslautakunta 14.12.2022 § 197 hyväksyi kaavaehdotuskartan ja kaavaselostuksen liitteineen. Raaseporin kaupunginhallitus 16.1.2023 § 18 ja kaupunginvaltuusto 27.2.2023 § 11 ovat hyväksyneet kaavan.

## 2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaava käsittää:

- loma-asuntojen korttelialueita (RA)
- urheilu- ja virkistyspalvelujen alueen (VU)
- luonnonsuojelualueen (SL)
- maa- ja metsätalousalueita (M)

## 2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Raaseporin kaupunki vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta. Ranta-asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Lohjanjärven rannalla noin 6 kilometriä Mustion keskustan luoteispuolella, lähellä Raaseporin ja Lohjan välistä kunnan rajaa. Suunnittelualue jakautuu kahteen osa-alueeseen; Bråtan, noin 45 ha ja Västerudden, noin 7 ha. Molemmat osa-alueet ovat nykyisellään rakentamatonta metsätalousmaata. Bråtanin itäosassa on vuonna 2020 perustettu luonnonsuojelualue Bråtanin pohjoisrannan luonnonsuojelualue (YSA249484).





Kuva 2. Suunnittelualue Bråtanista Västeruddenin suuntaan katsoen.

### 3.1.1 Luonnonympäristö

#### **Bråtan**

Bråtanin osa-alue on nykyisellään pääosin nuorta talousmetsää. Alue on kallioinen ja paikoin melko jyrkkäpiirteinen, avokalliota on vain vähän. Luonnonoloiltaan Bråtan on vaihteleva, mutta melko tavanomainen. Suurin osa alueesta on tuoretta ja lehtomaista kangasta. Vaateliaampi lehtokasvillisuus keskittyy kallioisen metsäalueen länsi- ja pohjoisrinteille. Esiintymät ovat niin pieniä, että ne eivät täytä luonnonsuojelulain mukaisen luontotyypin ominaispiirteitä. Bråtanin osa-alueen keskivaiheilla rinnettä pitkin laskee Lohjanjärveen vesilain mukaan säilytettävä noro.

Bråtanin osa-alueen itäosan luonnonsuojelualueella (YSA249484) sijaitseva purolaakso ja järveen viettävä kuusikkoinen lehtorinne muodostavat arvokkaan luontokokonaisuuden. Alue on pääosin sinivuokko-käenkaalityypin lehtoa. Oxmossenilta alkava noro on vesilain mukaan säilytettävä pienvesi, jonka luonnontilan heikentäminen on kiellettyä. Alueella on monipuolinen lehtokasvillisuus ja siellä on havaittu myös liito-orava.

Suunnittelualueen ulkopuolella, sen eteläpuolella on soistunut lampi, Jällstjärnan, joka on viitasammakon elinympäristöä.





*Kuva 3. Bråtanin aluetta luonnehtivat nuoret talousmetsät (Esa Lammi, Enviro Oy, 2014).*





## **Västerudden**

Västeruddenin osa-alue on kalliainen, pääasiassa loivarinteinen ja metsäinen niemi. Alue on talousmetsää, jossa on vain vähän luonnonoloiltaan merkittäviä kohteita. Alueelta ei ole tavattu luonnonsuojelulain tai vesilain mukaisia kohteita tai huomionarvoisia lajiesiintymiä. Selvimmin muusta suunnittelualueesta erottuvat kasvillisuuskuviot sijaitsevat niemen länsireunassa: etelärinteiden kuusikko, entinen pihamaa lähiympäristöineen sekä sen länsipuolinen lehtorinne.



*Kuva 4. Västerudden järven puolelta kuvattuna.*

## **Lohjanjärvi, ekologia ja maisema**

Molemmat osa-alueet rajautuvat Lohjanjärven Ruosniemenselkään. Lohjanjärvi on Karjaanjoen vesistö alueen suurin järvi. Järvi on syntynyt kallioperän murroslinjojen halkomaan painaumaan ja se on varsin syvä (jopa n. 54 m). Lohjanjärven rantamaisema on kumpuilevaa ja vaihtelevaa ja alueella on nykyään jopa seudullisesti merkittävää virkistyskäyttöä. Alueella on ollut pitkään kulttuurivaikutusta, Lohjanjärvelle ominaista ovat peltoalueiden ja rehevien lehtojen laikuttamat ranta-alueet. Nykyään rannat ovat myös paikoitellen melko tiheästi vapaa-ajan asuttuja. Suunnittelualue näkyy maisemassa metsäisenä ranta-alueena. Suunnittelualueen rantakasvillisuus on niukka ja lajisto tavanomainen.

Lohjanjärven Ruosniemenselkä kuuluu Lohjanjärven pintavesien luokittelussa Lohjanjärven keskiosaan, jonka ekologinen tila on luokiteltu hyväksi (SYKE, Vesikartta, tieto haettu 24.8.2022). Lohjanjärvi on kuitenkin riskissä heikentyä. Lohjanjärvi on päätyypiltään runsasravinteinen järvi. Lohjanjärven suurin ravinnekuormitus on pitkälti peräisin yläpuolisen vesistön ja järven valuma-alueen hajakuormituksesta, eli maa- ja metsätaloudesta sekä haja-asutuksesta. Vesimuodostuman paineiksi on tunnistettu maatalouden hajakuormitus ja yhdyskuntien jätevedet (Suomen ympäristökeskus 2022).



Lohjanjärven valuma-alue on 1927 km<sup>2</sup> ja siitä on peltoja noin 16 % ja metsää vajaa 70 %. Valuma-alueen järvisyys on 12 % (SYKE VALUE, tieto haettu 6.4.2020, perustuu vuoden 2012 CORINE-luokitukseen). Maaperän kalkkipitoisuus on varsin suuri, joten järven pH on kaikilla alueilla pintavedessä yleensä yli 7. Lohjanjärven keskivedenkorkeus on vedenkorkeuden mittauspaikalla Virkkalassa ollut NN +31,54 m. Ylin vedenkorkeus on ollut NN +32,76 m. Lohjanjärvi on ollut vuodesta 1952 säännöstelty. Lohjanjärvi kuuluu Uudenmaan muihin tulvariskialueisiin. Suunnittelualueen rantavyöhyke nousee kuitenkin melko jyrkästi, ja varsinaista tulvariskiä ei alueella ole.

Suunnittelualue ei sijaitse luokitellulla pohjavesialueella, happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on hyvin pieni. Suunnittelualueen lähialueilla on mitattu korkeita radon-pitoisuuksia.

Kaavaa varten tehdyn vesistövaikutusten selvityksen mukaan Ruosniemenselän lähivesiä voisi luonnehtia keskikertaisen reheväksi. Ruosniemenselälle ja sen lähivesille ei kohdistu suoraan pistekuormitusta. VEMALA-mallin mukaan Lohjanjärven keskiosaan kohdistuvasta ravinnekuormituksesta suurin osa on peräisin peltoviljelystä (fosforista 70 %, typestä 44 %) ja metsien luonnonhuuhtoumasta (fosforista 10 %, typestä 21 %). Haja-asutuksen loma-asuntojen osuus kokonaiskuormituksesta on fosforin osalta 0,8 % ja typen osalta 0,3 % kokonaiskuormituksesta.

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Molemmat osa-alueet ovat rakentamattomia. Alueen koillispuolella (n. 1 km) on Lomanotkon rakennettu loma-asutusalue ja osa-alueiden välissä on Bällarbyn rakennettu loma-asutusalue. Bråtanin eteläpuolella (n. 0,5 km) sijaitsee Härkävuoren maastohiihtokeskus. Salontien lounaispuolella on haja-asutusta. Muilta osin lähiympäristö on metsätalousmaata.

Bråtanin osa-alueella on aiemmin ollut virallinen yleinen uimaranta. Sen ylläpito lopetettiin vuonna 2014, jonka jälkeen lähin virallinen ylläpidetty uimaranta on ollut Mustion ruukilla. Alueella ei ole enää uimarantaan liittyviä rakenteita.





Kuva 5. Bråtanin entinen uimaranta kuvattuna keväällä 2021.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Lohjanjärven rannoilta ja niiden tuntumasta tunnetaan useita kivikautisia asuinpaikkoja, kuten myös rautakautisia asuinpaikkoja ja kalmistoja. Järvi on ollut merkittävä kalastuksen ja liikkumisen kannalta.

**Bråtanin** osa-alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/1963) tarkoittama ja rauhoittama kiinteä muinaisjäänös, *Bråtan* (mj. rek. nro 1000023433). Kyse on raivausröykkiöistä, jotka on mahdollisesti raivattu kaskenpoltossa. Muinaisjäänöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

**Västeruddenin** osa-alueella sijaitsee kulttuuriperintökohde *Västerudden* (rek. nro 1000023439). Kyseessä on 1870-luvulla perustetun torpan ja sen pihapiirin jäännökset, jotka sijaitsevat niemen korkeimmalta kohdalta etelään. Niemen pohjoisosassa on viljelyyn liittyviä raivausröykkiöitä, rakennuksen perustus ja pengerrys. Nämä kohteet eivät ole varsinaisesti rauhoitettuja, mutta ne tulee säilyttää kertomassa alueen historiallisesta kerroksellisuudesta.





Kuva 6. Iso raivausröykkiö Västeruddenin niemen kärjessä (arkeologinen inventointi, Vesa Laulumaa, Museovirasto 2014).

### **Liikenne**

Bråtanin osa-alueelle johtaa Raiviotie, kulku tapahtuu Salontieltä Mustion ruukin kautta. Västeruddenin alueelle on rakennettu tieliittymä Salontieltä.

### **Tekninen huolto**

Alueella ei ole vesijohto-, jätevesijohto- tai hulevesiverkostoja tai kaukolämpöverkkoa. Lähin vesihuoltoverkosto on noin kolmen (3) kilometrin etäisyydellä Bråtanin osa-alueelta. Alue ei sisällä vesihuollon kehittämissuunnitelmaan. Tämä ei kuitenkaan sulje pois sitä mahdollisuutta, että tulevaisuudessa alueelle voitaisiin rakentaa vesihuoltoverkosto.

Suunnittelualue kuuluu kaupungin ympäristönsuojelumääräysten (voimassa 22.3.2021) mukaan vyöhykkeeseen ranta-alue II. Alueella sovelletaan kiinteistöjen jätevesien käsittelyn osalta nk. tiukempia puhdistusvaatimuksia (happea kuluttava eloperäinen aines 90 %, fosfori 85 % ja typpi 40 %), jotka kohdistetaan pilaantumiselle herkille alueille. Määräys ohjaa jäteveden käsittelyjärjestelmän valintaa seuraavasti:

- Käymäläjätevedelle umpisäiliö tai tiukemman puhdistustason täyttävä jäteveden käsittelyjärjestelmä.
- Harmaille vesille tiukemman puhdistustason täyttävä järjestelmä.

Käsittelyn vaatimustaso ja tätä kautta rakennuspaikkojen jätevesien aiheuttaman kuormituksen määrä ei määräyksen mukaan ole riippuvainen esimerkiksi siitä, onko rakennuspaikalla vesi- vai kuivakäymälä.

Maasto on suunnittelualueella vaihtelevaa ja osittain kiinteistökohtaisia jätevesijärjestelmiä ajatellen vaativampaa, mutta rakennuspaikoille on mahdollista löytää

ympäristönsuojelumääräysten mukaisia ratkaisuja. Maaperä Västeruddenissa on kalliomaata ja Bråtanissa hiekkamoreenia. Maanpeitteen paksuus on molemmissa alle 1 m. Jätevesien käsittelyjärjestelmät tulee käytännössä rakentaa alueella ainakin osittain maanpinnan päälle. Kaltevassa maastossa tulee varmistaa asianmukaisin purkujärjestelyin, etteivät jätevedet puhdistettuinaakaan pääse valumaan suoraan vesistöön, eivätkä ne aiheuta pilaantumisriskiä vesikaivoille.

Molemmilla osa-alueilla on käytettävissä hyväkuntoinen soratie rakennuspaikoille ajoa varten. Näin ollen esimerkiksi jätevesijärjestelmien huoltotoimet, kuten säiliöiden tyhjennys, ovat mahdollisia ainakin soratietä lähimpinä sijaitsevilla rakennuspaikoilla. Jätevesilietteet ja umpisäiliöjätevedet voidaan kuljettaa jatkokäsittelyyn useisiin vastaanottopisteisiin, esimerkiksi Karjaa-Pohjan tai Inkoon jätevedenpuhdistamolle.

Rakennuspaikan jätevesijärjestelmän valinta (sisältäen vesivarustelun, jäteveden käsittelyjärjestelmän, purkujärjestelyn, sekä järjestelmän huollon asettamat vaatimukset) tulee perustua tarkempiin maastollisiin tarkasteluihin ja se ratkaistaan rakennuslupavaiheessa.

### 3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on kaupungin omistuksessa.

## 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.

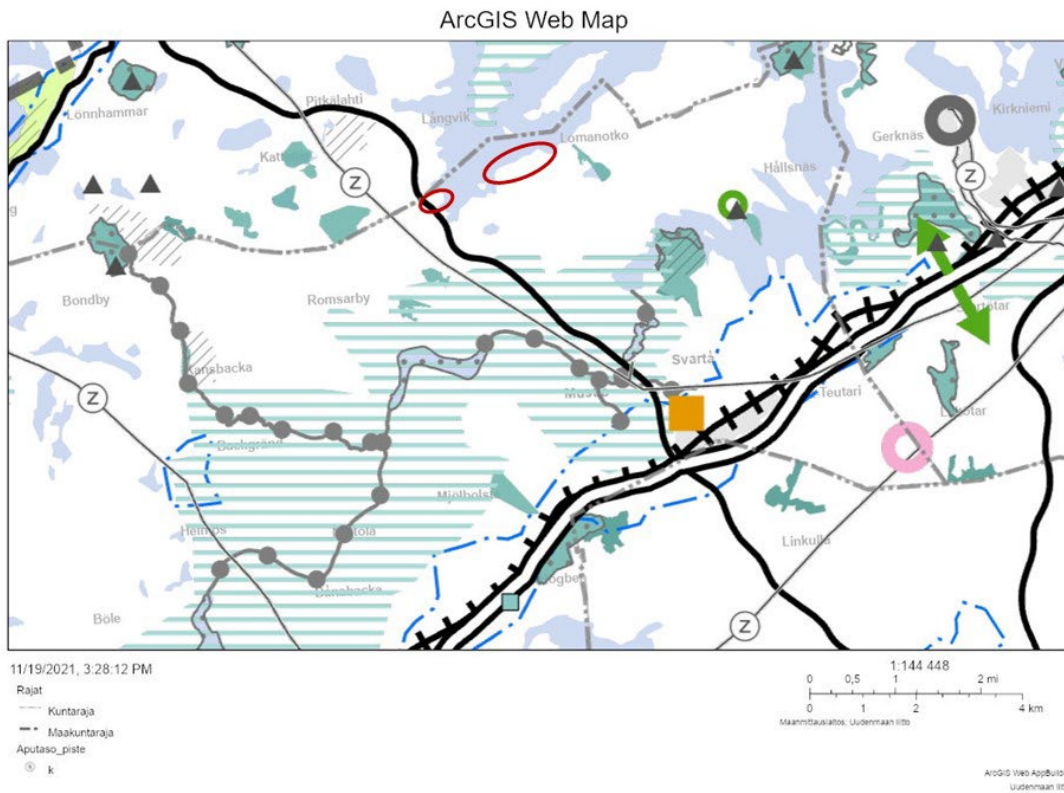
### Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle, Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016–2020. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Valitukset eivät kohdistuneet suunnittelualueeseen. Maakuntakaavan yleisten suunnittelumääräyksiin mukaan on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa.

Länsi-Uudellamaalla tärkeitä teemoja ovat muun muassa sujuva liikenne, ainutlaatuinen miljöö sekä matkailun ja vapaa-ajan toimintojen kehittäminen. Suunnittelualueelle ei ole



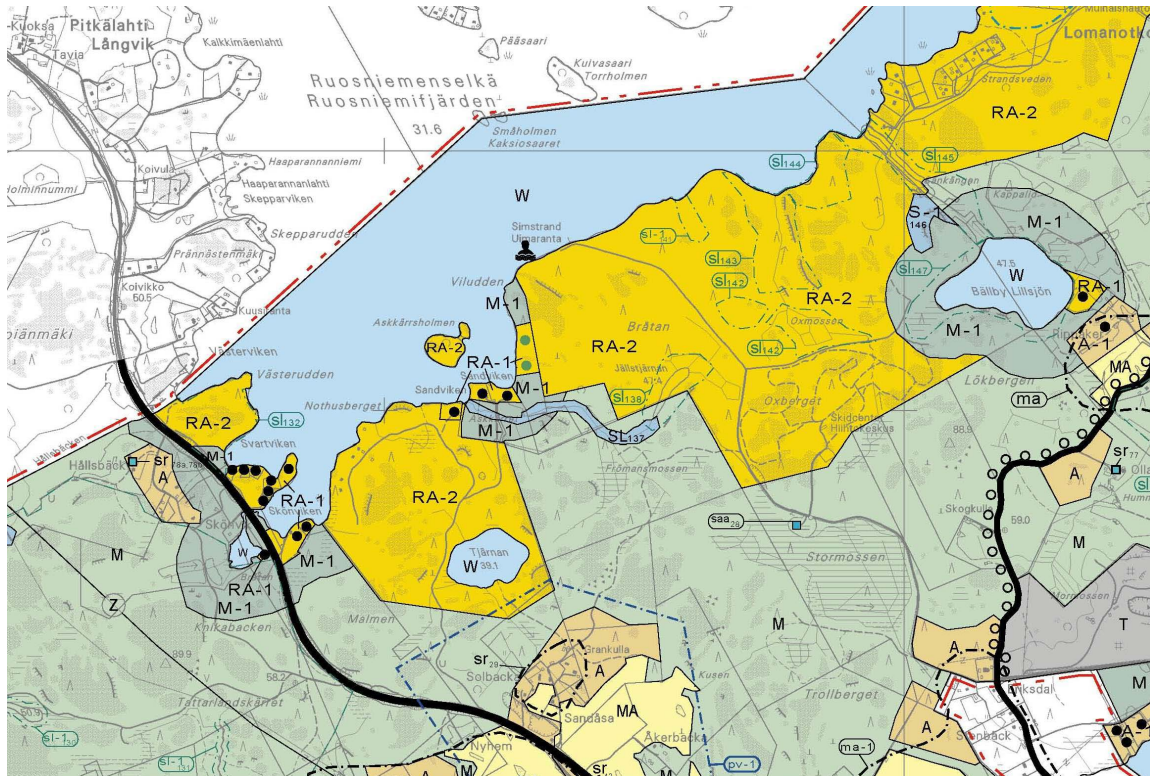
osoitettu merkintöjä maakuntakaavassa. Tällaisille valkoiseksi jätetyille alueille ei saa sijoittaa maakunnallisesti merkittävää rakentamista.



Kuva 7. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä Uudenmaan liiton tulkinna (11.11.2021) mukaan. Suunnittelualue merkitty punaisella.

### Yleiskaava

Suunnittelualue sisältyy Mustionjokilaakson oikeusvaikutteiseen osayleiskaavaan. Kaava on hyväksytty 11.12.2006. Yleiskaavassa suunnittelualue on loma-asuntoaluetta (RA-2). Kaavamääräyksen mukaan osayleiskaavaa ei ole laadittu siten, että sitä voitaisiin käyttää rakennusluvan myöntämisen perusteena. Alueelle on sitä varten laadittava ranta-asemakaava.



Kuva 8. Ote Mustionjokilaakson osayleiskaavasta.

Kaavassa Bråtanin länsireunalle on merkitty uimaranta. RA-alueelle on rajattu useita arvokkaita luontokohteita. Näistä neljä sijaitsee osittain suunnittelualueella. Merkittävimmät näistä on Bråtan bäckdal (sl<sub>143</sub>) ja Lillsjöbäckdalen och Sänkängens vid Bällby Lillsjön (sl<sub>145</sub>), jotka ovatkin sittemmin sisällytetty vuonna 2020 perustettuun luonnonsuojelualueeseen. Kohteella Västerudden i Lojosjön (sl<sub>132</sub>) on yleiskaavan luontoselvityksen mukaan paikallista arvoa, mutta ei suojeluperusteita. Kohteen Bråtan liten rännil (sl<sub>141</sub>) luonnonarvot sen sijaan ovat yleiskaavan mukaan vähäisiä, ja merkintä perustuu tuolloin voimassa olleen vesilain (264/1961) 17 a §:n, joka koski luonnontilaisen uoman käytön yleisiä rajoituksia. Voimassa olevassa vesilaissa (587/2011) eräiden vesiluontotyyppien suojelua koskee 11 §. Kaavamääräyksen ”sl<sub>2</sub>” mukaan maankäyttö- ja rakennuslain 41.2 §:n nojalla määrätään, että alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä, jotka vähentävät sen luontoarvoja.

Yleisissä kaavamääräyksissä säädetään, että milloin rakennusta ei voida liittää yleiseen vesijohto- ja viemäriverkkoon, suositellaan alueittain yhteistä talousveden hankintaa sekä jätevesien käsittelyä.

Osayleiskaava ei osoita suunnittelualueelle erityistä mitoitusta. Osayleiskaavan ranta-alueita koskevat yleiset mitoituseriaatteen ovat seuraavat:

- Rantaviivan mukaan mitoitettava ranta-alue on 200 m.
- Rakennusoikeudet on tutkittu emätiloittain 1.1.1960 tilanteen mukaisesti.
- Noin 50 % rantaviivasta tulee jättää rakentamatta, tiivistämällä tarvittaessa asutusta ja sallimalla rakentaa enemmän kauemmaksi rannasta.

- Rakentamattomaksi rantaviivaksi luetaan se ranta, joka ei kuulu rakennuspaikkoihin tai rakentamiseen tarkoitettuun alueeseen. Rakentamattomaksi rannaksi tulee jättää mahdollisimman pitkiä yhtenäisiä osuuksia.
- Kiinteistön laskennallinen rakennusoikeus on selitetty osayleiskaavan selostuksen liitteessä. Esim. muutettu rantaviiva 200 metriä, jolloin laskennallinen rakennusoikeus 5 rp/m-rvkm (*5 rakennuspaikkaa / muutettu rantaviivakilometri*) \* 0,2 km = 1 rp
- Osayleiskaavan mitoitusluku rannoilla on 6,59 rp/m-rkm.

### **Asemakaava**

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

### **Rakennusjärjestys**

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

### **Rakennuskielto**

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

## **4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve**

Kaavamuutoksen taustalla on vapaa-ajan asumiseen tarkoitettujen rantarakennuspaikkojen suuri kysyntä Raaseporin kaupungin alueella. Osayleiskaavan mukaan alueen rakentaminen edellyttää ranta-asemakaavaa.

### **4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo**

Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 27.1.2021 § 8.

Ranta-asemakaavatyö on kuulutettu vireille 12.2.2021.

### **4.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **4.3.1 Osalliset**

Kaavan osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaisesti kaava-alueen asukkaat, yhteisöt ja yrittäjät sekä kaikki muut, joiden asumiseen, työntekoon ja muihin oloihin kaava saattaa vaikuttaa, sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

#### **Seudulliset viranomaiset**





- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

**Kaupungin viranomaiset**

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Ympäristöterveydenhuolto
- Raaseporin vesi
- Kaupunginkehitysosasto

**Muut toimijat**

- Metsäkeskus
- Raaseporin Luonto ry
- Mustion kyläyhdistys

**4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt**

Osallisten on mahdollista osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavan vaikutuksia ja esittää muistutus asemakaavaehdotuksesta.

Kaava kuulutettiin vireille 12.2.2021 ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa sekä mahdollisuutta vaikuttaa suunnitteluun koskeva kuulutus julkaistiin paikallislehdissä (Västra Nyland ruotsiksi ja Etelä-Uusimaa suomeksi) sekä kaupungin virallisella ilmoitustaululla ([www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi)).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetettiin kaupungin tiedossa oleville osallisille maanomistajille sekä asetettiin nähtäville Raaseporin kaavoitusyksikköön osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari sekä kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Ranta-asemakaavaehdotus oli julkisesti nähtävillä 31.1.-2.3.2022 kaupungin virallisella ilmoitustaululla sekä kaavoitusyksikössä. Nähtävilläoloaikana osallisilla ja kuntalaisilla oli mahdollisuus esittää kirjallinen huomautus kaavaehdotuksesta.

**4.3.3 Viranomaisyhteistyö**

Kaupungin sisäisesti on järjestetty työneuvotteluja valmistelun aikana.

**4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet**

Ranta-asemakaavan tavoite on muodostaa Mustionjokilaakson osayleiskaavan mukaisesti loma-asuntojen korttelialueita (RA). Tarkoituksena on myös turvata alueen luonnonarvot,



kulttuuriperintöarvot ja maisema-arvot, sekä varata ulkoiluun ja virkistykseen sopivia yleisiä alueita.

Alun perin tarkasteltiin kaikkien osayleiskaavan mitoituserusteiden mukaisten rakennuspaikkojen toteuttamista omarantaisina. Tämä vaihtoehto olisi johtanut siihen, että alueelle ei olisi jäänyt sijaa yleisille ranta-alueille. Koska alue on aiemmin ollut yleisessä käytössä (mm. uimaranta), katsottiin välttämättömäksi järjestää alueelle yhtäältä virkistyskäyttöä tukevaa yleistä aluetta, toisaalta tätä yleistä aluetta tukevaa loma-asutusta.

## 5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1 Kaavan rakenne

Alueen kokonaispinta-ala on 51,8 ha. Kaavalla muodostetaan neljä vapaa-ajan asutuskorttelia, joista kaksi on omarantaisille rakennuspaikoille ja kaksi urheilu- ja virkistymispalvelujen alueeseen (VU) tukeutuville rakennuspaikoille. Omarantaisia rakennuspaikkoja sijoitetaan sekä Västeruddenin että Bråtanin osa-alueille. VU-alueeseen tukeutuvat rakennuspaikat, joilla ei ole omaa rantaviivaa, sijoitetaan Bråtanin osa-alueelle. Bråtanin osa-alueelle varataan rantaa yleiseen käyttöön, joka tukee Lohjanjärven virkistyskäyttöä. Rantaan sallitaan virkistyskäyttöä tukevaa pienimuotoista rakentamista.

Bråtanin pohjoisrannan luonnonsuojelualueelle tehdään aluevaraus. Lopuilla alueista ei maankäytössä tapahdu muutosta, vaan ne varataan maa- ja metsätalousalueiksi.

#### 5.1.1 Mitoitus

Suunnittelualueelle on tehty kantatilaselvitys, jossa määritettiin rantarakennuspaikkojen teoreettinen lukumäärä. Suunnittelualue kuuluu kantatilaan Linder (220-435-1-186, rekisteröity 11.5.1956, rajaus kuvassa 9). Kantatilan pinta-ala on noin 220 ha, joka osayleiskaavan mitoituserusteen mukaan antaisi 39 teoreettista rakennuspaikkaa. Lohkomisten (26.5.1965 ja 22.4.1988, yhteensä viisi lohottua kiinteistöä) jälkeen tilalle on jäänyt 38 teoreettista rakennuspaikkaa. Lohkotuista tiloista neljä on lisämaata muille tiloille.



Kuva 9. Karttaote kantatilasta Linder (vihreällä).

Suunnittelualueen ja emätilan Lohjanjärven rantaviivan pituus (murtoviiva) on 2350 m, muunnetun rantaviivan pituus (mitoitettava rantaviiva, josta on poistettu rakentamista rajoittavat tekijät) on 2184 m. Ranta-alueelle (200 m) osoitetaan kaavassa 8 omarantaista ja 7 VU-alueeseen tukeutuvaa rakennuspaikkaa. Tämän perusteella suunnittelualueen mitoitusluvuksi saadaan 6,87 rp/m-rkm. Ranta-aluepinta-alan mukainen mitoitusluku on suunnittelualueella 15 rp/43 ha eli 1 rp/2,87 ha ranta-aluetta. Rantaviivasta 50 % jätetään rakentamatta.

Ranta-asetymäkaavan mitoitus on muutoin osayleiskaavan yleisten mitoitusperusteiden mukainen, mutta se johtaa korkeampaan mitoitukseen, kuin kiinteistön laskennallinen rakennusoikeus 5 rp/m-rvkm. Mitoitus ylittää hieman myös osayleiskaavan mitoitusluvun 6,59 rp/m-rkm. Mitoitus on kuitenkin perusteltu, sillä lähes puolet rakennuspaikoista sijoitetaan kortteleihin 2 ja 3, joilla ei ole omaa rantaviivaa. Korttelit tukeutuvat rannan sijaan urheilu- ja virkistyspalvelujen alueeseen, joka palvelee yleistä etua. Osayleiskaavan mitoitusperiaatteita noudattaen 50% rantaviivasta jätetään rakentamatta tiivistämällä asutusta ja sallimalla rakentaa enemmän kauemmaksi rannasta. Korttelit 2 ja 3 sijaitsevat vähintään 80 m rantaviivasta, toki 200 metrin rantakaistaleella.

Rakennuspaikkakohtaisessa mitoituksessa sovelletaan Raaseporin kaupungissa vuodesta 2018 vakiintuneessa käytössä olleen rakennusjärjestyksen määrittämää rakentamisen laajuutta vapaa-ajan asumisessa ranta-alueilla (vyöhyke 1). Tämän mukaan rakennuspaikan ollessa alle 5000 m<sup>2</sup>, voi vapaa-ajan asuinrakennuksen (loma-asunnon) koko olla enintään 120 k- m<sup>2</sup> ja vastaavasti rakennuspaikan ollessa yli 5000 m<sup>2</sup>, voi vapaa-ajan asuinrakennus



olla enintään 160 k- m<sup>2</sup>. Talousrakennusten kerrosneliömetrimäärät ovat vastaavasti 80 ja 100 siten, että yhteensä kerrosneliömetrien määrä ei ylitä 200, vastaavasti 220. 2000 m<sup>2</sup> tai sitä suuremmalla rakennuspaikalla saa talousrakennusten rakennusoikeudesta käyttää enintään 30 m<sup>2</sup> erilliseen rantasaunaan. Vähintään 5000 m<sup>2</sup>:n suuruisella rakennuspaikalla saa asuinrakennuksen rakennusoikeuden jakaa kahdelle erilliselle asuinrakennukselle, joista toinen on vapaa-ajan sivuasunto. Sivuasunnolla tarkoitetaan vierasmajaa tai vastaavaa, päärakennukselle alisteista loma-asuntoa.

### 5.1.2 Palvelut

Suunnittelualueelle osoitetaan loma-asumista, jota tukevia palveluja on saatavilla muun muassa Mustion kylällä.

## 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Tavoitteena on osoittaa Lohjanjärven kysytylle ranta-alueelle viihtyisää ja nykyaikaista vapaa-ajan asumista, jossa on hyvät, Lohjanjärveen tukeutuvat virkistätymismahdollisuudet. Tavoitteena on myös turvata yleiset virkistätymis- ja ulkoilumahdollisuudet lähialueen asukkaille ja alueen vapaa-ajan asutukselle, jolla ei ole omaa rantaa. Nykyinen rannan käyttöaste ei tue yleisen rannan kehittymistä.

Loma-asutusta osoitetaan suunnittelualueelle alueen erityispiirteet ja rantaympäristön herkkyys huomioiden. Rakennuspaikat sijoitetaan tiiviisti, jotta rakentamatonta rantaviivaa jää mahdollisimman paljon. Käytännössä sitä jätetään yleiskaavan edellyttämää osuutta suurempi osuus, eli noin 65 %. Rakennuspaikkakohtaisessa mitoituksessa noudatellaan kaupungin rakennusjärjestyksen periaatteita.

Alue on ennestään rakentamatonta alueita halkovia sora- ja metsäteitä lukuun ottamatta. Tavoitteena on mitoittaa ja sijoittaa uudisrakentaminen siten, että se ei tarpeettomasti heikentäisi alueen maisemakuvaa ja luonnonarvoja. Näitä turvataan myös erityisillä, mm. rakentamistapaa koskevilla määräyksillä. Luonnon- ja kulttuuriperintöarvoja turvataan niitä koskevilla erityismääräyksillä.

Vesiensuojelua edistetään määräämällä rakennuspaikkojen jätevesien johtamisesta, työmaavesien ja hulevesien käsittelystä sekä ranta-alueen muokkaamisesta yleisillä määräyksillä.

## 5.3 Aluevaraukset

### 5.3.1 Korttelialueet

#### RA-1 Loma-asuntojen korttelialue

Kaavassa osoitetaan Bråtanin osa-alueelle viisi (5) ja Västeruddenin osa-alueelle kolme (3) omarantaista rakennuspaikkaa. Kortteleiden pinta-ala on noin 4 ha, keskimääräinen rakennuspaikan koko on 4950 m<sup>2</sup>.



Rakennuspaikoille osoitetaan rakennusjärjestyksen mukaiset rakennusoikeudet; loma-asuntoja saa rakentaa enintään 160 k-m<sup>2</sup>, rakennusoikeuden saa jakaa kahdelle erilliselle asuinrakennukselle. Kortteleiden kokonaisrakennusoikeudeksi loma-asuntoja koskien muodostuu 1280 k-m<sup>2</sup>. Loma-asunnon rakennusoikeuden saa jakaa kahdelle erilliselle asuinrakennukselle, joista toinen on sivuloma-asunto (vierasmaja tai vastaava). Kerrosluku on yksi, mutta kellarikerros sallitaan siten, että sitä ei sijoiteta pääasiassa maanpinnan yläpuolelle.

Rakennuspaikalle sallitaan myös talousrakennuksia yhteensä 100 m<sup>2</sup>. Talousrakennusten rakennusoikeudesta 30 m<sup>2</sup> saa käyttää erillisen rantasaunaan. Osalle rakennuspaikoista, rannan puolelle varsinaista rakennuspaikkaa, on osoitettu rakennusala, jolle erillisen rantasaunarakennuksen saa sijoittaa. Kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla kuitenkin olla korkeintaan 220 k-m<sup>2</sup>. Sauna- ja talousrakennusten rakennusoikeudet mukaan laskettuna voi kokonaiskerrosala nousta kortteleissa korkeimmillaan 1700 k-m<sup>2</sup>.

Rakentamiseen kohdistuu rakennustapaa koskevia yleismääräyksiä, joiden tarkoituksena on lieventää maisemaan ja luonnonympäristöön kohdistuvia vaikutuksia.

#### RA-2 Loma-asuntojen korttelialue

Kaavassa osoitetaan seitsemän (7) VU-alueeseen tukeutuvaa rakennuspaikkaa ilman omaa rantaa Bråtanin osa-alueen länsiosaan, yleiseen käyttöön osoitetun alueen yläpuoliseen rinteeseen sijoitettaville kahdelle loma-asuntojen korttelialueelle. Korttelialueiden pinta-ala on noin 2,3 ha, keskimääräinen rakennuspaikan koko on 3200 m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikoille osoitetaan rakennusjärjestyksen mukaiset rakennusoikeudet; rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 120 k-m<sup>2</sup> loma-asunnon. Kortteleiden kokonaisrakennusoikeudeksi loma-asuntoja koskien muodostuu 840 k-m<sup>2</sup>. Kerrosluku on yksi, mutta kellarikerros sallitaan siten, että sitä ei sijoiteta pääasiassa maanpinnan yläpuolelle.

Rakennuspaikalle sallitaan myös talousrakennuksia yhteensä 100 m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosala saa rakennuspaikalla kuitenkin olla korkeintaan 200 k-m<sup>2</sup>. Sauna- ja talousrakennusten rakennusoikeudet mukaan laskettuna voi kokonaiskerrosala nousta kortteleissa korkeimmillaan 1400 k-m<sup>2</sup>.

Rakentamiseen kohdistuu rakennustapaa koskevia yleismääräyksiä, joiden tarkoituksena on lieventää maisemaan ja luonnonympäristöön kohdistuvia vaikutuksia.

Loma-asukkaat ohjataan käyttämään yleistä ranta-aluetta, jonne varataan mahdollisuus sijoittaa näitä kortteleita palvelevan yhteiskäyttölaiturin pienveneille.

#### Yleiset määräykset

Loma-asutuksen korttelialueita sekä yleisiä alueita koskevien annetaan seuraavat yleiset rakentamistapaa koskevat määräykset:



- Rakennusten on sijoittelultaan, muodoltaan ja väriyksiltään sopeutettava maasto-olosuhteisiin ja ympäröivään luonnonmaisemaan.
- Rakennusten tulee olla puurakenteisia, julkisivumateriaalin tulee olla puuta ja julkisivujen värytyksellä hillitty ja maisemaan soveltuva. Sävyiltään voimakkaasti maisemassa erottuvia, kiiltäviä tai valossa heijastavia pintoja ei sallita.

Korttelialueita koskien annetaan seuraavat määräykset:

- Rakennuspaikan rakentamaton osa tulee säilyttää luonnonmukaisena. Rakennusten ja rantaviivan väliin tulee säästää tai sinne istuttaa suojaavaa puustoa, ellei maisemaolosuhteet sitä estä. Istutettavan puuston tulee olla alueen luontoon ja luonnonmaisemaan soveltuva.
- Rantaviivan muuttaminen kaivamalla, läjittämällä tai pengertämällä on kielletty. Laiturin sijoittamisessa tulee välttää turhaa ruoppausta.
- Rakennuspaikan maanpinnan taso tulee säilyttää mahdollisimman lähellä luonnollista korkeusasemaa. Tarpeettomia täyteenkereitä ja leikkauksia tulee välttää. Jos maastoa joudutaan muokkaamaan, maasto muotoillaan mahdollisimman luonnonmukaisesti ja istutetaan. RA-alueilla rakennuspaikkoja ei saa aidata.
- Kaikilla alueilla, paitsi M-alueilla, on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.
- Alimmaksi rakentamiskorkeudeksi määritetään Lohjanjärven ylimmän pinnankorkeuden ja aaltoiluvaran huomioimiseksi N2000 + 33,35 m. Tämän korkeustason alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Määräys tulee ottaa huomioon kaikessa rakentamisessa, myös yhdyskuntatekniikan (mm. vesihuolto ja sähkönjakelu) laitteiden kohdalla. Alin rakentamiskorkeus koskee myös kiinteistökohtaisia jätevesijärjestelmiä, sekä jätevesien mahdollisia purkupaikkoja.
- Kiinteistöillä tulee olla saatavilla riittävästi hyvänlaatuista talousvettä.
- Jätevedet ja jätteet tulee käsitellä kiinteistökohtaisesti tai yhteisesti siten, ettei niistä aiheudu terveydelle, ympäristölle tai vesistölle haittaa. Loma-asunnoissa tulee ensisijaisesti käyttää kompostoivaa tai muuta vastaavaa käymälää. Mikäli käymäläjätevedettä syntyy, tulee se johtaa umpisäiliöön tai vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon, joka on kaupungin vesihuoltolain mukaisen kehittämissuunnittelun mukainen. Jätevesien käsittelylaitteisto on sijoitettava rakennuspaikalle siten, etteivät vedet pääse valumaan suoraan vesistöön.
- RA-alueella tulee rakenteellisin ja muin toimenpitein mahdollisimman suuressa määrin hidastaa hulevesien (sade-, sulamis-, katto- ja salaojavesien) virtausta ja imeyttää vedet maaperään. Rakennuspaikoilla tulee käyttää hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Työmaalta ei saa laskea suoraan vesistöön tai ojaan runsaasti kiintoainetta tai lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hule- ja työmaavesien käsittelysuunnitelma.
- Alueelle rakennettaessa tulee varautua mahdollisiin radonin torjuntatoimiin, ettei sisäilman radonpitoisuus nouse yli 200 Bq/m<sup>3</sup>. Alueen porakaivojen veden mahdollisesti korkea radonpitoisuus on huomioitava.

### 5.3.2 Muut alueet



### VU-1 Urheilu- ja virkistymispalvelujen alue

Bråtanin rantaan osoitetaan virkistysalue merkinnällä VU-1. Alue on tarkoitettu Lohjanjärveen tukeutuvaan ulkoiluun, liikuntaan ja pienveneilyyn. Alueen pinta-ala on noin 1 ha.

Alueelle sallitaan käyttötarkoitusta tukevia rakennuksia, rakennelmia ja laitteita, joiden yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 100 k-m<sup>2</sup>. Tavoitteena on mahdollistaa Lohjanjärven virkistyskäyttöä tukevaa yritys- tai yhdistystoimintaa. Rakentamiseen kohdistuu rakennustapaa koskevia yleismääräyksiä, joiden tarkoituksena on lieventää maisemaan ja luonnonympäristöön kohdistuvia vaikutuksia (kappale 5.3.2).

Melojille osoitetaan rannassa rantautumispaikka osa-alueena me. Tavoitteena on pitää rannan osa avoimena vesillelaskuun ja rantautumiseen.

Kortteleita 2 ja 3 palvelevan pienveneiden yhteiskäyttölaiturin sijainti osoitetaan ohjeellisella osa-aluemerkinnällä lv-1. Alue tulee olla yleisessä käytössä, eli sitä ei saa aidata. Itse laituriin voi tarvittaessa rakentaa lukittavan portin.

### M Maa- ja metsätalousalue

Maa- ja metsätalousalueeksi osoitetaan yhteensä noin 27 ha suunnittelualueesta. Maankäyttö ei kaavan johdosta muutu tällä alueella.

Maa- ja metsätalousalueen läpi tehdään varaus ohjeelliselle ajoyhteydelle molemmilla osa-alueilla. Maa- ja metsätalousalueelle merkitään kulttuuri- ja luonnonarvojen kannalta tärkeitä osa-alueita (katso alla).

## **5.3.3 Suojelukohteet**

### SL-1 Luonnonsuojelualue

Bråtanin pohjoisrannan luonnonsuojelualue osoitetaan luonnonsuojelualueeksi. Suojelualue on luonnonsuojelulain nojalla luonnontilaisen ja luonnontilaisen kaltaisten elinympäristöjen suojelemiseksi ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä varten rauhoitettu alue. Alueella on voimassa yleisiä rajoituksia sekä liikkumisrajoituksia. Kaavalla ei muuteta suojelualueen tai sen lähialueen maankäyttöä. Etäisyys lähimpään maankäytön muutosalueeseen, eli vapaa-ajan asutuksen korttelialueeseen on noin 250 m. Suojelualueen pinta-ala on 17,5 ha.

### Suojelukohteet M-alueella

Kiinteä muinaisjäänös Bråtan saa kaavassa osa-aluemerkinnän sm-1. Määräyksessä toistetaan muinaismuistolain mukainen käyttörajoitus.

Bråtanin osa-alueella sijaitseva vesilain 11 §:n mukainen noro suoja-alueineen saa kaavassa osa-aluemerkinnän sl-1. Norolla ja sen ympäristöllä ei kuitenkaan ole erityisiä luontoarvoja. Noron luonnontilan vaarantaminen on kielletty, eli sitä ei saa esimerkiksi kaivamalla muuttaa.



Kaksiosainen kulttuuriperintökohde Västerudden merkitään osa-aluemerkinnällä s-1. Osa-alueelle kohdennetaan asutushistorialliset rakenteet säilyttävä määräys.







Bråtanin osa-alueella, suojelualueen SL-1 kyljessä, osoitetaan luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeäksi alueeksi (luo) alue, joka luontoselvityksen mukaan on luonnonarvoiltaan vastaava kuin SL-1 alue.













## 5.4 Kaavan vaikutukset

Suunnittelualueen piirteistä johtuen kaavan vaikutuksia tarkastellaan luontovaikutusten, kulttuuriperintövaikutusten, sosiaalisten- ja talousvaikutusten osalta. Luontovaikutuksissa kiinnitetään erityistä huomiota suojeluarvoihin, vesistöön sekä rantavyöhykkeeseen. Tavoitteena on ensisijaisesti kohdistaa aluevaraukset siten, että niiden kielteiset vaikutukset luontoon, vesistöön ja kulttuuriperintöön jäisivät mahdollisimman pieniksi. Toissijaisesti pyritään antamaan määräyksiä, jotka lieventävät mahdollisia kielteisiä vaikutuksia.

Vaikutustenarviointi on laadittu asiantuntija-arviona kanssa perustuen taustaselvityksiin, sekä neuvotteluihin. Vaikutusten arvioinnissa on otettu huomioon kaavaa varten tehty selvitys vesistövaikutuksista. Vaikutusten arvioinnissa on arvioitu vaikutusten suuruus ennen lieventämistoimia ja niiden jälkeen. Vaikutuksen suuruus on arvioitu kuusiportaisella asteikolla taulukon 2 mukaisesti, suuruus riippuu haitan vakavuudesta ja haitan esiintymisen todennäköisyydestä. Yhteenveto vaikutusten arvioinnista ja vaikutusten lieventämisestä on liitteenä 3.

Taulukko 2 a ja b. Vaikutusten suuruuden arvioinnin luokitus.

	Sietämätön vaikutus
	Lievennettävä vaikutus
	Siedettävä vaikutus
	Pieni vaikutus
	Vähäinen vaikutus
	Ei haitallista vaikutusta

Vakavuus / Todennäköisyys	A = Varma	B = Todennäköinen	C = Mahdollinen
1= Ei haitallinen			
2= Pieni haitta			
3= Haitallinen			
4= Suuri haitta			

### 5.4.1 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaavan arvioidaan aiheuttavan lievennettäviä vaikutuksia luonnonsuojelualueetta ja rantavyöhykettä ajatellen ja siedettäviä vaikutuksia järviveden laatua ja muita alueita (tavanomaiset metsätalousmaat) ajatellen. Vaikutukset johtuvat vapaa-ajan asumisen ja virkistyskäytön lisääntymisestä alueella, rakentamisesta sekä piha-alueiden hoidosta ja jätevesistä aiheutuvasta kuormituksesta. Vaikutuksia voidaan kaavassa lieventää





siedettävälle tasolle jo rakennuspaikkojen sijoittamisratkaisuilla. Vaikutuksia ei kuitenkaan voi täysin poistaa.

Kaavamääräyksillä voidaan vähentää merkittävästi erityisesti järviveden laatuun, vesiensuojeluun ja pintaveden ekologiseen tilaan kohdistuvia vaikutuksia. Määräyksistä tärkeimmät ovat rakentamisen riittävän suuri etäisyys rantaviivaan ja rakennuspaikan rakentamattoman osan säilyttäminen luonnonmukaisena. Lisäksi kaavassa määrätään jätevesien, hulevesien ja työmaavesien käsittelystä ja johtamisesta.

Jätevesiä koskevilla määräyksillä on varmistettu, että jätevesien käsittelystä ei aiheudu terveydelle tai ympäristölle haittaa. Jäteveden käsittelyssä noudatetaan jopa tiukempaa tasoa, kuin mitä ympäristönsuojelulainsäädännön nojalla annetut kunnalliset ympäristönsuojelumääräykset sallivat, sillä mahdollisesti syntyvät käymäläjätevedet on määräyksen mukaan kaava-alueella johdettava umpisäiliöön tai viemäriverkostoon, kun ympäristönsuojelumääräykset sallisivat myös käymäläjäteveden käsittelyn alueella. Viemäriverkostoon tai umpisäiliöön johtamisen seurauksena käymäläjätevesi ei pääse normaalioloissa kosketuksiin vesistön kanssa.

Kaavaa varten tehdyn vesistövaikutusselvityksen perusteella sekä umpisäiliö- että kuivakäymäläratkaisuissa on molemmissa vesistövaikutuksiin liittyviä riskejä, jotka esiintyvät laitteiston rikkoutuessa tai laiminlyötyessä laitteiston asianmukaista käyttöä. Riskejä tarkastellessa voidaan todeta, että ne ovat erilaisia eri ratkaisuissa, mutta riskien vaikutuksen suuruus on samantasoinen, eli pääpiirteissään siedettävä. Vesistövaikutusselvityksessä on riskien hallinnan ratkaisuihin esitetty asianmukaista asennusta ja seurantaa, tyhjentämistä ja täyttymishälytintä, rakennusvaiheessa tapahtuvaa valvontaa ja tiedottamista, asianmukaisia käyttö- ja huolto-ohjeita ja käymälän varajärjestelyitä. Nämä kuuluvat tavanomaisiin loma-asutuksen rakentamis- ja käyttöjärjestelyihin, joihin ei ole tarpeen antaa ohjausta kaavallisesti. Umpisäiliöratkaisua voidaan näin ollen pitää vesistön ja muun ympäristön kannalta turvallisena ratkaisuna yhtä lailla kuin kuivakäymälää, jonka käyttöä kaavamääräyksessä suositellaan. Voidaan todeta, että kaavaratkaisun myötä Lohjanjärveen ei aiheudu merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Jätevesijärjestelmien huoltoon ja ylläpitoon kuuluu säiliöiden (sekä umpisäiliöiden, että harmaan jäteveden käsittelyjärjestelmiin liittyviin saostussäiliöihin) tyhjentäminen. Jätevesijakeet, eli lietteet, kuljetetaan jäteveden puhdistamolle käsiteltäviksi. Nämä huoltotoimet aiheuttavat vaikutuksia ko. käsittelypaikalla ja niillä on myös kuljetus/liikennevaikutuksia. Suunnittelualueen ympäristössä, noin 3 km säteellä Bråtanin rannasta, on karkean karttatarkastelun perusteella nykyään noin 300 asuntoa, joista arviolta 1/3 on omakotitaloja ja 2/3 vapaa-ajan asuntoa. Nämä ovat kiinteistökohtaisen jäteveden käsittelyn piirissä. Suurimmalta osalta näiltä rakennuksilta kuljetetaan jo nykyisellään jätevesijakeita jäteveden puhdistamoille käsiteltäviksi. Kaava lisäisi näiden rakennusten määrää noin 5 %:lla. Lietekuljetuksiin liittyy paljon epävarmuustekijöitä, joiden kuitenkin arvioidaan vähenevän merkittävästi, kun Uudellamaalla siirrytään jätelautakunnan päätöksen mukaisesti kunnan järjestämään saostus- ja umpisäiliölietteiden kuljetukseen portaittain vuosien 2024-2026 aikana.



#### 5.4.2 Kulttuuriperintövaikutukset

Kaavan vaikutukset kulttuuriperintöön arvioidaan olevan siedettävällä tasolla, mutta vaikutuksia voi vähentää erityisesti kulttuuriperintökohteen osalta. Erityistä huomiota on kiinnitetty kohteen kaavamerkintään. Muinaisjäännöksen sijaintipaikalle tai sen välittömään läheisyyteen ei kohdisteta kaavassa maankäyttömuutosta.

#### 5.4.3 Muut vaikutukset

Kaavan sosiaalisten vaikutusten arvioidaan olevan pieniä alueen sijainnista ja vähäisestä käytöstä johtuen. Bråtanin osa-alueella on aiemmin ollut vilkasta virkistyskäyttöä yleisen uimarannan johdosta. Siksi aluetta ei ole haluttu täysin yksityistää. Rantaan varataan kaavassa Lohjanjärven virkistyskäyttöä tukevia yleisiä alueita. Yleisten ja yksityisten alueiden välille voi syntyä konflikteja, joita kaavassa pyritään lieventämään rakennuspaikkojen sijoittelulla sekä rakennustapaa koskevilla määräyksillä. Lieventämistoimien johdosta vaikutusten arvioidaan muodostuvan vähäisiksi.

Maankäytön muutoksilla voi olla vaikutuksia yhtäältä metsätalousmaan pinta-alan supistumisen myötä, toisaalta tarvittavan infrastruktuurin vuoksi. Näitä vaikutuksia voidaan lieventää pieniksi tai siedettävälle tasolle rakennuspaikkojen sijoittamisen, olemassa olevan infrastruktuurin hyödyntämisen ja kaavamääräysten avulla. Kaavalla voi olla myös myönteisiä kuntataloudellisia vaikutuksia.

Maankäytön muutos koskee rakentamatonta aluetta. Kaavan mitoitusluku ylittää osayleiskaavan mitoitusnormin. Mitoituksen perusteena on yleisen edun vuoksi ranta-alueelle osoitettu urheilu- ja virkistyspalveluiden alue, johon kahden korttelin seitsemän rakennuspaikkaa tukeutuvat. Näiden rakennuspaikkojen kuormitus rantaviivaa kohtaan on huomattavasti pienempi, kuin omarantaisten tonttien. Kaava-alueelle jää vähintään 50 % rakentamatonta rantaviivaa. Näin ollen mitoitusnormin ylitystä ei pidetä merkittävänä kielteisenä vaikutuksena. Suunniteltu rakentaminen on luonteeltaan samanlaista, kuin ympäröivä, Lohjanjärven rantarakentaminen. Näin ollen kaavan vaikutuksen rakennettuun ympäristöön arvioidaan olevan hyvin lievä.

### 5.5 Ympäristön häiriötekijät

Kaava-alueella ei ole ennestään, eikä kaavasta aiheudu ympäristön häiriötekijöitä.

### 5.6 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset (liite 1. Kaavakartta ja -määräykset) on lueteltu aluevarauksittain kappaleessa 5.3.



## 5.7 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia nimiä.

## 6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

## 7 YHTEYSTIEDOT

maankäyttösuunnittelija Minttu Peuraniemi  
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari  
puh. 019 289 3844  
minttu.peuraniemi(at)raasepori.fi

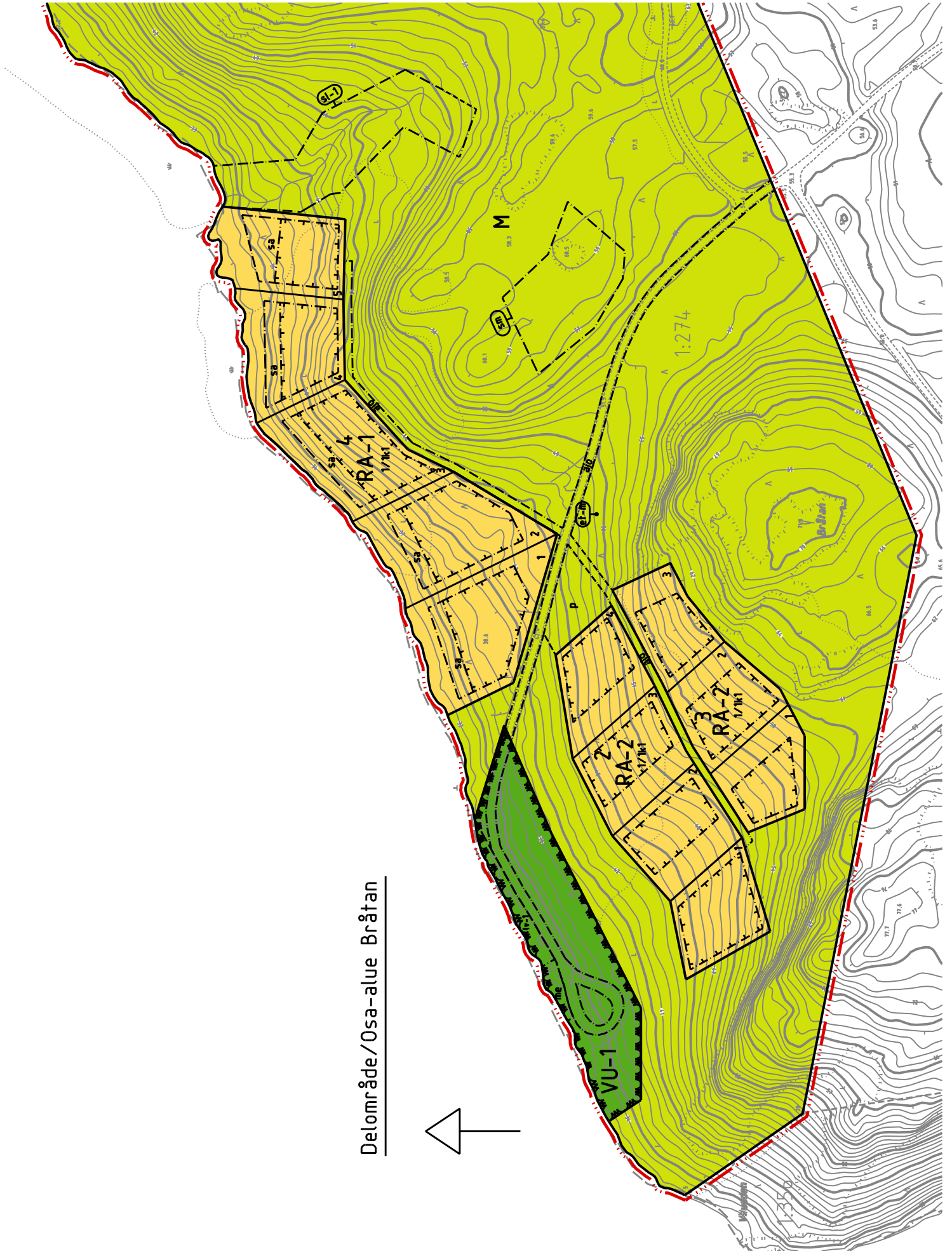
kaupunginarkkitehti Johanna Backas  
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari  
puh. 019 289 3843  
johanna.backas(at)raasepori.fi

### **Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:**

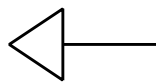
Raaseporin kaupunki  
Kaavoitusyksikkö  
Raaseporintie 37,  
10650 Tammisaari

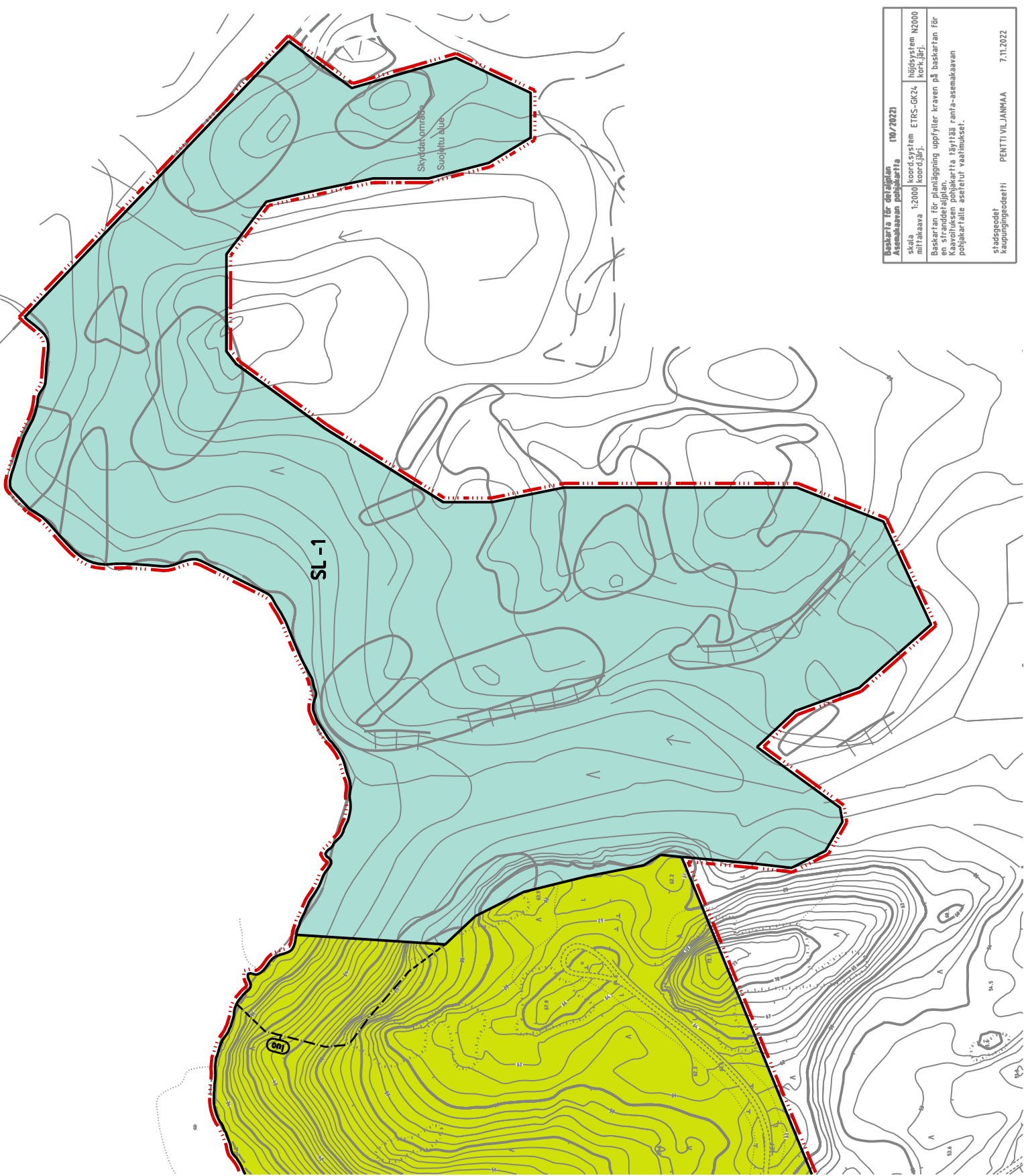
Tai sähköpostiosoitteeseen:  
kaavoitus(at)raasepori.fi





Delområde/Osa-alue Bråtan





Baskarta för detaljplan Arenahärens poljakerita	010/2022	höjdsystem NZ000 korkjär.
skala mittskala	1:2000 koordinat.	ETRS-GK24 koordinat.

Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en stranddetaljplan.  
Kavajörens poljakerita täyristä ranta-asemaakaan poljakerita asetetur vaatimusei.

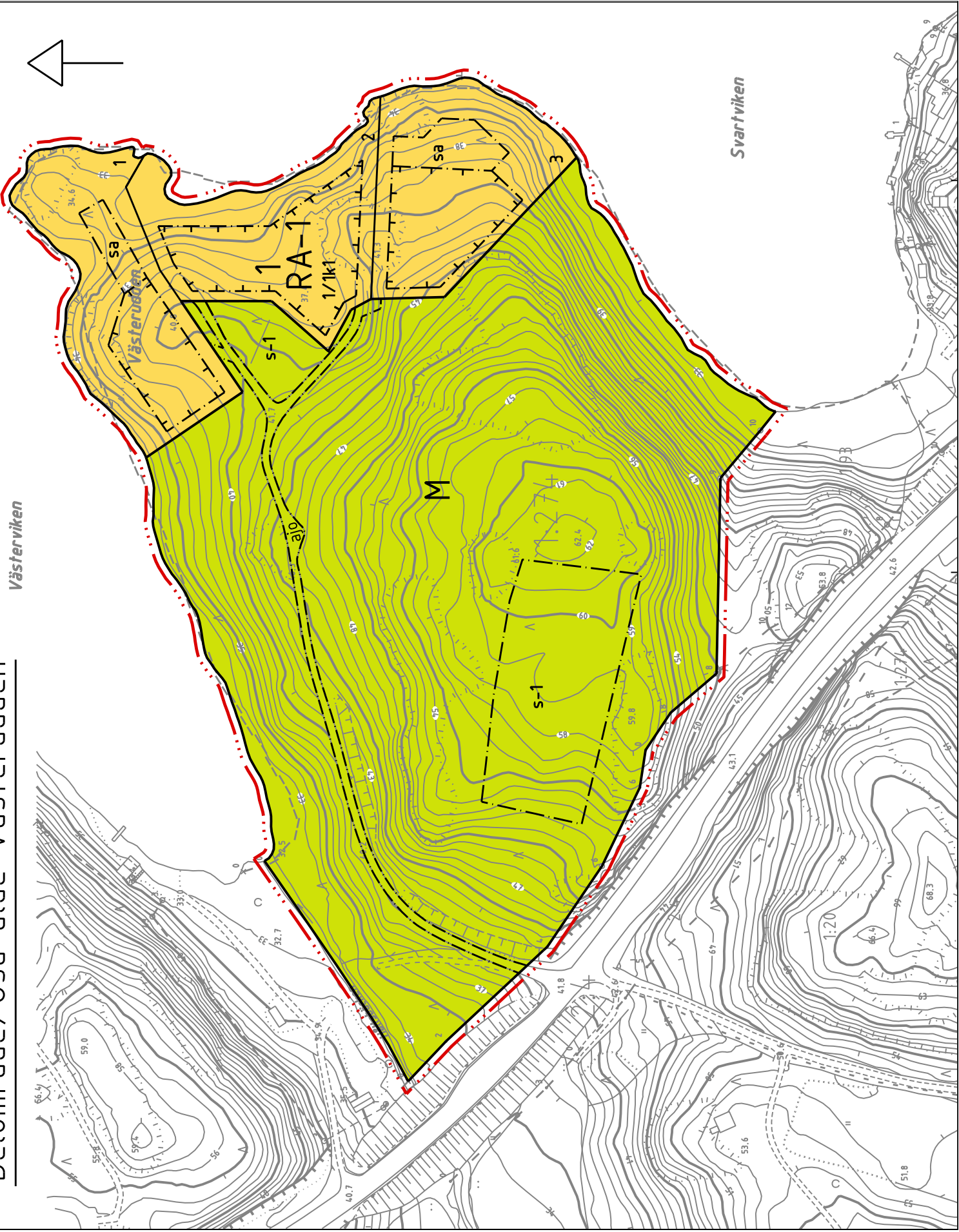
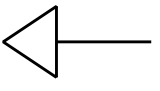
stadsgodkär  
kaupungingeodeetti

PENTTI VILJANMAA 7.11.2022

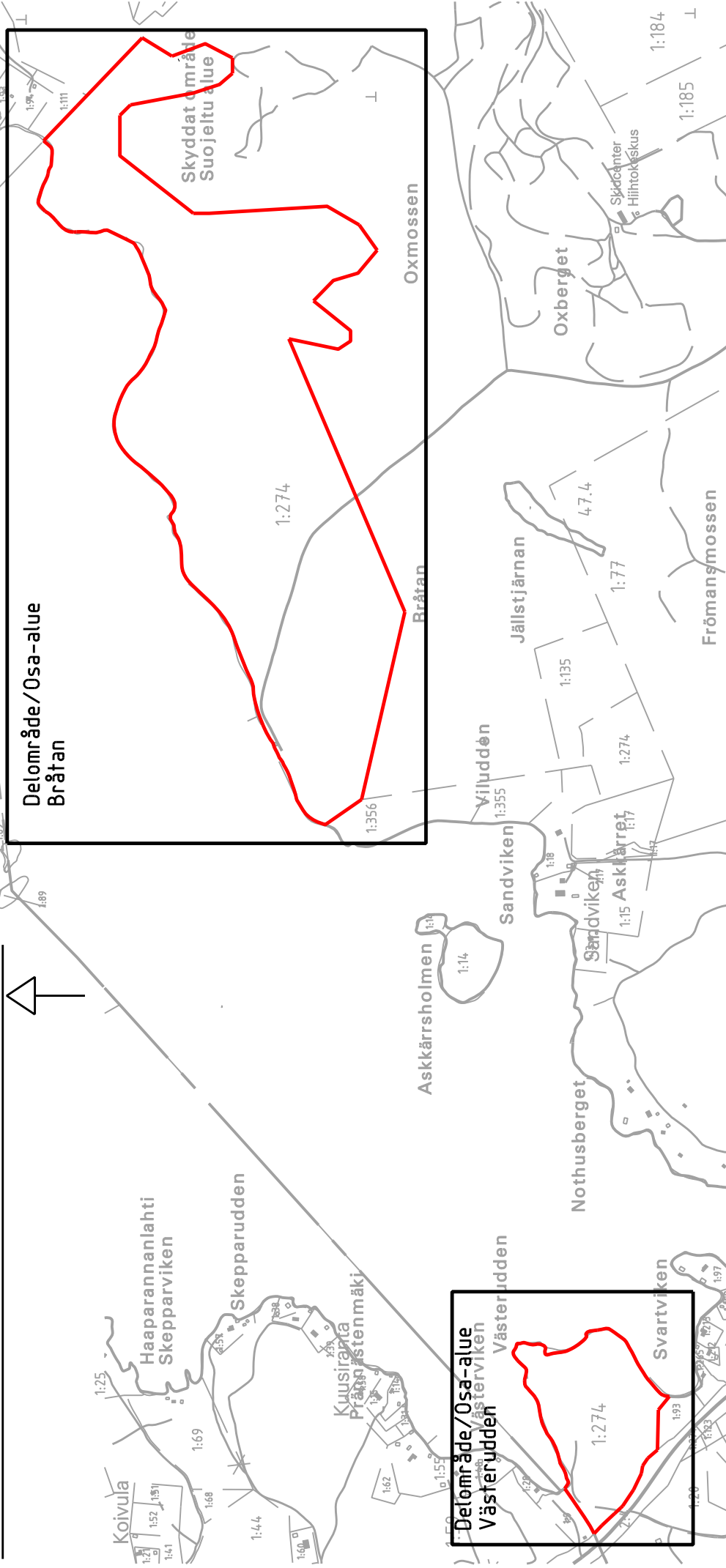
# Delområde/Osa-alue Västerudden

Västerviken

Svartviken



# Översikt av delområdena/Osa-alueiden katsaus



RASEBORGS STAD  
BRÅTAN-VÄSTERUDDEN  
Stranddetaljplan

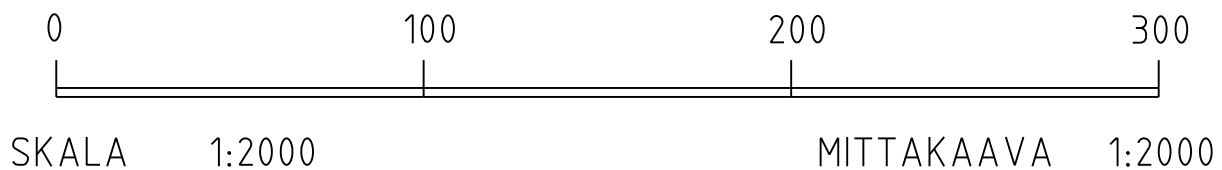
Planen berör del av fastigheten  
710-632-1-274 Linder.

Med planen bildas:  
kvartersområden för fritidsbostäder,  
område för idrotts- och rekreati-  
onläggningar, naturskyddsområde  
samt jord- och skogsbruksområden.

RAASEPORIN KAUPUNKI  
BRÅTAN-VÄSTERUDDEN  
Ranta-asemakaava

Kaava koskee osa kiinteistöä  
710-632-1-274 Linder.

Kaavalla muodostuu:  
loma-asuntojen korttelialueita,  
urheilu- ja virkistyspalvelujen alue,  
luonnonsuojelualue sekä maa- ja  
metsätalousalueita.



#### PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

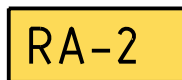
Område för idrotts- och rekreati-  
onläggningar. Området är avsett för  
friluftsliv, vattensport och småbåt-  
sliv. På området får uppföras  
byggnader, konstruktioner och anordningar  
som stöder användningsändamålet och vars  
totala våningsyta är 100 v-m<sup>2</sup>. På området är  
det tillåtet att anlägga parkeringsplats för  
högst 15 bilar.



Kvartersområde för fritidsbostäder.  
På byggnadsplatsen får uppföras:  
-fritidsbostäder på högst 160 v-m<sup>2</sup>.  
Byggrätten får fördelas på två separata  
bostadsbyggnader, varav den ena utgör  
sidofritidsbostad.  
-ekonomibyggnader på högst 100 v-m<sup>2</sup>.  
Högst 30 m<sup>2</sup> av byggrätten får användas  
som separat strandbastu.  
Den totala våningsytan får vara högst  
220 v-m<sup>2</sup>. Byggnaderna ska placeras på i  
planen angivna byggnadsytor.



Kvartersområde för fritidsbostäder.  
På byggnadsplatsen får uppföras:  
-fritidsbostad på högst 120 v-m<sup>2</sup>.  
-ekonomibyggnader på högst 100 v-m<sup>2</sup>.  
Den totala våningsytan får vara högst  
200 v-m<sup>2</sup>. Byggnaderna ska placeras på i  
planen angivna byggnadsytor.



#### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Urheilu- ja virkistyspalvelujen alue.  
Alue on tarkoitettu ulkoiluun, vesiliikuntaan  
ja pienveneilyyn. Alueelle saa sijoittaa  
käyttötarkoitusta tukevia rakennuksia,  
rakennelmia ja laitteita, joiden yhteenlaskettu  
kerrosala on 100 k-m<sup>2</sup>. Alueelle saa rakentaa  
pysäköimispaikan korkeintaan 15 autolle.

Loma-asuntojen korttelialue.  
Rakennuspaikalle saa rakentaa:  
-loma-asuntoja, enintään 160 k-m<sup>2</sup>.  
Rakennusoikeuden saa jakaa  
kahdelle erilliselle asuinrakennukselle,  
joista toinen on sivuloma-asunto.  
-talousrakennuksia, enintään 100 k-m<sup>2</sup>.  
Korkeintaan 30 m<sup>2</sup> rakennusoikeudesta  
saa käyttää erilliseen rantasaunaan.  
Kokonaiskerrosala saa olla korkeintaan  
220 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset on sijoitettava  
kaavassa osoitetuille rakennusaloille.

Loma-asuntojen korttelialue.  
Rakennuspaikalle saa rakentaa:  
-loma-asunnon, enintään 120 k-m<sup>2</sup>.  
-talousrakennuksia, enintään 100 k-m<sup>2</sup>.  
Kokonaiskerrosala saa olla korkeintaan  
200 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset on sijoitettava  
kaavassa osoitetuille rakennusaloille.



Naturskyddsområde.

Bråtanin pohjoisrannan luonnonsuojelualue (YSA249484)

Ett område som är fredat för att skydda miljöer i naturtillstånd eller inaturliknande tillstånd samt bevarande av naturens mångfald med stöd av naturskyddslagen. Området berörs av allmänna inskränkningar och rörelseförbud.

SL-1

Luonnonsuojelualue.

Bråtanin pohjoisrannan luonnonsuojelualue (YSA249484)

Luonnonsuojelulain nojalla luonnontilaisen ja luonnontilaisen kaltaisten elinympäristöjen suojelemiseksi ja luonnon monimuotoisuuden säilyttämistä varten rauhoitettu alue. Alueella on voimassa yleisiä rajoituksia sekä liikkumisrajoituksia.

Jord- och skogsbruksområde.

Byggrätten har flyttats till markägarens RA-områden.

M

Maa- ja metsätalousalue.

Rakennusoikeus on siirretty maanomistajan RA-alueille.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen tontinraja.

Kvartersnummer.

2

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande byggnadsplats.

1

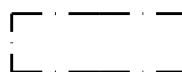
Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan. Källarvåningen får ej byggas i huvudsak ovanför marknivå.

1/1 kl

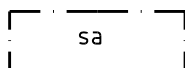
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi. Kellarikerrosta ei saa sijoittaa pääasiassa maanpinnan yläpuolelle.

Byggnadsyta.



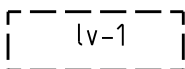
Rakennusala.

Byggnadsyta där en (1) fristående strandbastu/ekonomibyggnad får placeras.



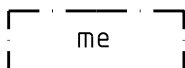
Rakennusala, jolle saa sijoittaa yhden (1) erillisen rantasaunan/taloussrakennuksen.

Riktgivande del av område där en småbåtsbrygga i sambruk kan byggas som betjäna kvarter 2 och 3.



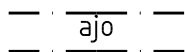
Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa kortteita 2 ja 3 palvelevan yhteiskäyttölaiturin pienveneille.

Landstigningsplats för paddlare. Konstruktioner som försvårar landstigning får inte byggas.



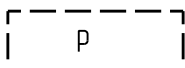
Melojien rantautumispaikka. Rannalle ei saa rakentaa rantautumista vaikeuttavia rakenteita.

Körförbindelse.



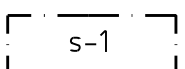
Ajoyhteys.

Riktgivande parkeringsplats.



Ohjeellinen pysäköimispaikka.

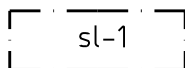
Annat kulturarvsobjekt (historisk bosättning). Västerudden (reg.nr. 1000023439). På området ska historiska konstruktioner bevaras. I samband med större planeringar som berör objektet bör man förhandla med museimyndigheten på området.



Muu kulttuuriperintökohde (asutushistoriallinen kohde).

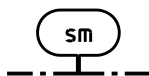
Västerudden (rek.nro 1000023439). Alueella ovat asutushistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen museoviranomaisen kanssa.

Rännil enligt vattenlag. Rännil, vars naturliga förhållanden är förbjudna att äventyras. På området gäller åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.



Vesilain mukainen noro. Noro, jonka luonnontilan vaarantaminen on kielletty. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Fornminnesområde. Bråtan (reg.nr. 1000023433). Fast fornlämning som är fredad genom lagen om fornminnen. Utgrävning, överhöjning, ändring, förstörelse eller avlägsnande av objektet eller andra ingrepp är förbjudna. Om planer och åtgärder som berör objektet bör utlåtande av museimyndighet begäras.



Muinaismuistoalue. Bråtan (rek.nro 1000023433). Muinaismuistolailta rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Muinaisjäänöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

Till sitt läge riktgivande objektbeteckning för byggnader för samhällsteknisk försörjning som tillåter byggande av en högst 20 m<sup>2</sup> stor transformator.



Sijainniltaan ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kohdemerkintä, joka sallii enintään 20 m<sup>2</sup> suuruisen muuntamon rakentamisen.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. På området gäller åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

- Byggnadet bör till sin placering, form och färgsättning anpassas till terrängen och omkringliggande naturlandskap.
- Byggnaderna ska ha trästomme, fasadmaterialen för byggnaderna bör vara trä och fasadernas färgsättning bör vara dämpad och anpassad till landskapet. Ytor som på grund av sin färgsättning framträder starkt i landskapet, glänsande ytor och ytor som reflekterar ljus tillåts inte.
- Byggnadsplatsens obebyggda del bör bevaras naturenlig. Mellan byggnader och strandlinjen bör i kvarteren sparas eller dit planteras skyddande trädbestånd, om inte terrängförhållandena det hindrar. Träden som ska planteras bör vara lämpliga för områdets natur och naturlandskap.
- Det är förbjudet att ändra strandlinjen genom att gräva, deponera jord eller bygga vallar. Vid placering av bryggan bör onödig muddring undvikas.
- Nivån på byggnadsplatsens markyta ska bibehållas så nära det naturliga höjdläget som möjligt. Onödiga fyllningsavsatser och schaktningar bör undvikas. Ifall terrängen måste bearbetas, utformas den så naturligt som möjligt och planteras. På RA-områden får inte byggplatser inhägnas.
- På alla områden, förutom på M-områdena, gäller åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.
- Lägsta byggnadsnivå beaktar Lojosjöns högsta nivå med vågreservation i N2000 + 33,35 m. Under denna nivå får ej placeras konstruktioner som skadas eller orsakar skada när de blir våta. Bestämmelsen gäller allt byggande, även beträffande utrustning för teknisk försörjning (vattentjänster och eldistribution). Lägsta byggnadsnivå berör även fastighetsvisa avloppsanläggningar och eventuella utlopp.
- På fastigheterna bör hushållsvatten av god kvalitet finnas tillräckligt att tillgå. Avloppsvatten och avfall ska behandlas fastighetsvis eller gemensamt så att de inte medför olägenhet för hälsa, miljö eller vattendrag. Fritidsbostäder bör i första hand använda en komposterande eller motsvarande toalett. Om toalettavlopp uppstår bör det ledas till en sluten tank eller ett vattentjänstverks avloppsnätverk som följer stadens utvecklingsplan i enlighet med lagen om vattentjänster. Behandlingssystemet för avloppsvatten bör placeras på ett sådant sätt på byggplatsen, att vattnet inte kan rinna direkt ut i ett vattendrag.
- På RA-området bör strömningen (av regn-, smält-, tak- och täckdikesvatten) med hjälp av konstruktiva och andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas och infiltreras i marken. Ytmaterial som släpper igenom dagvatten ska användas på byggplatserna. Dag- och dräneringsvatten som innehåller rikligt med fast material, slam eller skadliga ämnen får inte ledas direkt från byggarbetsplatsen till ett vattendrag eller dike. Bygglovshandlingarna bör inkludera en behandlingsplan för dagvatten och vatten från byggarbetsplatsen.
- Vid byggande av området ska eventuella radonbekämpningsåtgärder vidtas, så att radonhalten i inomhusluften inte överskrider 200 Bq/m<sup>3</sup>. En eventuellt hög radonhalt i områdets borrbrunnar ska beaktas.


## YLEISET MÄÄRÄYKSET

- Rakennusten on sijoittelultaan, muodoltaan ja värityksiltään sopeutettava maasto-olosuhteisiin ja ympäröivään luonnonmaisemaan.
- Rakennusten tulee olla puurakenteisia, julkisivumateriaalin tulee olla puuta ja julkisivujen väritys hillitty ja maisemaan soveltuva. Sävyltään voimakkaasti maisemassa erottuvia, kiiltäviä tai valossa heijastavia pintoja ei sallita.
- Rakennuspaikan rakentamaton osa tulee säilyttää luonnonmukaisena. Rakennusten ja rantaviivan väliin tulee säästää tai sinne istuttaa suojaavaa puustoa, ellei maisemaolosuhteet sitä estä. Istutettavan puuston tulee olla alueen luontoon ja luonnonmaisemaan soveltuva.
- Rantaviivan muuttaminen kaivamalla, läjittämällä tai pengertämällä on kielletty. Laiturin sijoittamisessa tulee välttää turhaa ruoppausta.
- Rakennuspaikan maanpinnan taso tulee säilyttää mahdollisimman lähellä luonnollista korkeusasemaa. Tarpeettomia täytepenkereitä ja leikkauksia tulee välttää. Jos maastoa joudutaan muokkaamaan, maasto muotoillaan mahdollisimman luonnonmukaisesti ja istutetaan. RA-alueilla rakennuspaikkoja ei saa aidata.
- Kaikilla alueilla, paitsi M-alueilla, on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.
- Alimmaksi rakentamiskorkeudeksi määritetään Lohjanjärven ylimmän pinnankorkeuden ja aaltoiluvaran huomioimiseksi  $N2000 + 33,35$  m. Tämän korkeustason alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita. Määräys tulee ottaa huomioon kaikessa rakentamisessa, myös yhdyskuntatekniikan (mm. vesihuolto ja sähköjako) laitteiden kohdalla. Alin rakentamiskorkeus koskee myös kiinteistökohtaisia jätevesijärjestelmiä, sekä jätevesien mahdollisia purkupaikkoja.
- Kiinteistöillä tulee olla saatavilla riittävästi hyvänlaatuista talousvettä. Jätevedet ja jätteet tulee käsitellä kiinteistökohtaisesti tai yhteisesti siten, ettei niistä aiheudu terveydelle, ympäristölle tai vesistölle haittaa. Loma-asunnoissa tulee ensisijaisesti käyttää kompostoivaa tai muuta vastaavaa käymälää. Mikäli käymäläjätevettä syntyy, tulee se johtaa umpisäiliöön tai sellaisen vesihuoltolaitoksen viemäriverkostoon, joka on kaupungin vesihuoltolain mukaisen kehittämissuunnittelun mukainen. Jätevesien käsittelylaitteisto on sijoitettava rakennuspaikalle siten, etteivät vedet pääse valumaan suoraan vesistöön.
- RA-alueella tulee rakenteellisin ja muin toimenpitein mahdollisimman suuressa määrin hidastaa hulevesien (sade-, sulamis-, katto- ja salaojavesien) virtausta ja imeyttää vedet maaperään. Rakennuspaikoilla tulee käyttää hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Työmaalta ei saa laskea suoraan vesistöön tai ojaan runsaasti kiintoainetta, lietettä tai haitallisia aineita sisältäviä hule- tai kuivatusvesiä. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hule- ja työmaavesien käsittelysuunnitelma.
- Alueelle rakennettaessa tulee varautua mahdollisiin radonin torjuntatoimiin, ettei sisäilman radonpitoisuus nouse yli  $200 \text{ Bq/m}^3$ . Alueen porakaivojen veden mahdollisesti korkea radonpitoisuus on huomioitava.

Härmed intygar jag, att stranddetaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut 27.2.2023, § 11 i protokollet.

Täten todistan, että ranta-asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan 27.2.2023 , §:n 11 tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.	
Laga kraft / Lainvoimainen	24-22b	5.5.2023	
FGE / VALT	24-22b	27.2.2023 §11	
STDS / KH	24-22b	16.1.2023 §18	
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen	24-22b	14.12.2022 §197	
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	26-21	31.1-2.3.2022	
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	26-21	15.12.2021 §186	
 RASEBORG RAASEPORI	BRÅTAN-VÄSTERUDDEN STRANDETALJPLAN BRÅTAN-VÄSTERUDDEN RANTA-ASEMAKAAVA		
Konsult/Konsultti	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 18.11.2022	
Beredare/Valmistelija MP	Diarienummer/Diarionumero RBG/1478/10.02.10.00/2019	Planbeteckning/Kaavatunnus 7785	Ritningsnummer/Piirustusnumero 24-22b
Ritad av/Piirtänyt CL			

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	04.05.2023
Kaavan nimi	Bråtan-Västerudden ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm	27.02.2023	Ehdotuspvm	15.12.2021
Hyväksyjä	V-kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	12.02.2021
Hyväksymispykälä	11	Kunnan kaavatunnus	710-7785
Generoitu kaavatunnus	710V270223A11		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	51,6936	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	51,6936
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,0000

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	2,37	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	8	Ei-omarantaiset 7
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	8	Ei-omarantaiset 7

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>51,6936</b>	<b>100,0</b>	<b>3100</b>	<b>0,01</b>	<b>51,6936</b>	<b>3100</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,9671	1,9			0,9671	
R yhteensä	6,2341	12,1	3100	0,05	6,2341	3100
L yhteensä	0,0000					
E yhteensä						
S yhteensä	17,5680	34,0			17,5680	
M yhteensä	26,9244	52,1			26,9244	
W yhteensä						

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

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

## Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>51,6936</b>	<b>100,0</b>	<b>3100</b>	<b>0,01</b>	<b>51,6936</b>	<b>3100</b>
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,9671	1,9			0,9671	
VU-1	0,9671	100,0			0,9671	
<b>R yhteensä</b>	6,2341	12,1	3100	0,05	6,2341	3100
RA-1	3,9647	63,6	1700	0,04	3,9647	1700
RA-2	2,2694	36,4	1400	0,06	2,2694	1400
<b>L yhteensä</b>	0,0000					
LT	0,0000					
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>	17,5680	34,0			17,5680	
SL	17,5680	100,0			17,5680	
<b>M yhteensä</b>	26,9244	52,1			26,9244	
M	26,9244	100,0			26,9244	
<b>W yhteensä</b>						

**Liite 3. Bråtan-Västeruddenin ranta-asetakaavaehdotuksen (7785) vaikutusten arviointitaulukko**

Vaikutus- kohde	Ympäristömuutos/ häiriö	Mahdolliset vaikutukset	Vaikutus- tyyppi	Vaikutusten vakavuus (1-4)*, todennäköisyys (A-C)** ennen lieventämistoimia	Vaikutusten lieventäminen kaavoituksen kautta	Vaikutusten vakavuus (1-4)*, todennäköisyys (A-C)** lieventämistoimien jälkeen
<i>Luontovaikutukset</i>						
Luonnon- suojelualue	Vapaa-ajan asumisen ja virkistyskäytön lisääntyminen lähialueella, häirintä	Elinympäristön väheneminen maanpohjan talletumisen ja eroosion vuoksi, yksilöiden siirtyminen pois alueelta häirinnän takia	Suora ja epäsuora, kasautuva, mahdollisesti pysyvä	4, B	Rakennuspaikkojen sijoittaminen riittävän kauas suojelualueen ulkopuolelle, virkistyskäytön ohjaaminen	4, C
Järviveden laatu, vesiensuojelu, pintaveden ekologinen tila	Rakennuspaikkojen jätevedet, hoidetut pihaluut, kasvipeitteen poiston aiheuttama eroosio, rakennusaikainen kuormitus, mahdollinen ruoppaus	Vesielinympäristön muuttuminen kiintoaineksen ja ravinteiden lisääntymisen vuoksi, kasvillisuuden ja eläimistön muutokset	Suora ja epäsuora, väliaikainen, kasautuva, pysyvä, mahdollisesti synergistinen	3, A	Rakennuspaikkojen sijoittaminen riittävän kauas vesistöä, kaavamääräykset koskien rakennuspaikkojen jätevesiä, hule- ja työmaavesiä sekä kasvillisuutta sekä rantaviivaa	2, C
Ranta- vyöhyke	Rakentaminen, vapaa-ajan asuminen, rannan ja vesistön virkistyskäytön lisääntyminen, häirintä	Rantavyöhykkeen elinympäristöjen väheneminen ja pirstoutuminen, yksilöiden kuolleisuus ja/tai siirtyminen pois alueelta	Suora ja epäsuora, pysyvä, väliaikainen, kasautuva	3, A	Rakennuspaikkojen sijoittaminen rantavyöhykkeen ulkopuolelle, vapaan rantaviivan jättäminen rakentamatta, kaavamääräykset koskien rakennuspaikkojen rantakasvillisuutta	2, A
Muut alueet (tavanomaista metsätalous- maata)	Rakentaminen, vapaa-ajan asumisen ja virkistyskäytön lisääntyminen lähialueella, häirintä	Elinympäristön väheneminen/ pirstoutuminen/ muuttuminen rakentamisen, eroosion ja talletumisen vuoksi, yksilöiden kuolleisuus ja/tai siirtyminen pois alueelta	Suora, epäsuora, pysyvä, väliaikainen, kasautuva	2, A	Rakennuspaikkojen sijoittaminen keskittämällä, yhtenäisen alueen jättäminen rakentamatta, virkistyskäytön ohjaaminen	2, A

\* Vaikutuksen vakavuus: 1=ei-haitallinen vaikutus, 2=pieni haitallinen vaikutus, 3= haitallinen vaikutus, 4=suuri haitallinen vaikutus

\*\* Vaikutuksen toteutumisen todennäköisyys: A=varma, B=todennäköinen, C=mahdollinen



**Liite 3. Bråtan-Västeruddenin ranta-asemakaavaehdotuksen (7785) vaikutusten arviointitaulukko**







Vaikutus- kohde	Ympäristö muutos/ häiriö	Mahdolliset vaikutukset	Vaikutus- tyyppi	Vaikutusten vakavuus (1-4)*, todennäköisyys (A-C)** ennen lieventämis- toimia	Vaikutusten lieventäminen kaavoituksen kautta	Vaikutusten vakavuus (1-4)*, todennäköisyys (A-C)** lieventämistoimien jälkeen
<i>Vaikutukset kulttuuriperintöön</i>						
Muinais- jäännös	Vapaa-ajan asumisen ja virkistyskäytön lisääntyminen lähialueella	Muinaisjäännöksen tuhoutuminen kokonaan tai osittain ilkevällä tai tahattoman toiminnan seurauksena	Suora, pysyvä, kasautuva	4, C	Rakennuspaikkojen sijoittaminen riittävän etäälle muinaisjäännöksestä, kaavamerkintä ja määräykset, virkistyskäytön ohjaaminen	4, C
Kulttuuri- perintökohde	Rakentaminen, vapaa- ajan asumisen ja virkistyskäytön lisääntyminen lähialueella	Kulttuuriperintö- kohteen tuhoutuminen kokonaan tai osittain tahallisesti tai tahattomasti	Suora, pysyvä, kasautuva	3, B	Rakennuspaikkojen sijoittaminen, kaavamerkintä ja määräykset, virkistyskäytön ohjaaminen	3, C
<i>Sosiaaliset vaikutukset</i>						
Lähialueen nykyiset (vapaa-ajan) asukkaat	Alueen käyttöasteen ja - tavan muutos, maiseman muutos	Alentunut viihtyisyys, alentuva käyttöaste	Suora, epäsuora, mahdollisesti kasautuva	2, B	Rakentamistapaa ja maisemaa koskevat kaavamääräykset	2, C
Alueen tulevat vapaa-ajan asukkaat	Yleisten alueiden käyttö, metsätalousalueen käyttö	Alentunut viihtyisyys yleisten alueiden käytön vuoksi ja/tai metsänhoito- toimenpiteiden aikana	Suora, epäsuora, väliaikainen, mahdollisesti pysyvä	3, B	Rakennuspaikkojen, maa- ja metsätalousalueiden sekä yleisten alueiden sijoittelu riittävän etäälle toisistaan	2, C
Alueen nykyiset virkistys- käyttäjät (lähialueelta)	Alueen muuttuminen yleisestä osittain yksityiseksi, käyttöasteen ja -tavan muutos, maiseman muutos	Virkistys- mahdollisuuksien väheneminen, viihtyisyyden väheneminen	Epäsuora	2, B	Vapaan rantaviivan jättäminen, yleisten alueiden osoittaminen, rakennuspaikkojen sijoittelu, rakentamistapaa ja maisemaa koskevat kaavamääräykset	1, C
<i>Taloudelliset vaikutukset</i>						
Metsätalous	Osa nykyisin metsätalouskäytössä olevasta alasta varataan muuhun käyttöön	Tuottojen alenema	Suora, pysyvä	3, A	Muuttuvan maankäytön alueet keskitetään, jotta jäljelle jäävä metsätalousalue on yhtenäinen	2, A
Kuntatalous	Alueen käyttötarkoituksen muutos, käyttöasteen lisääntyminen	Infrastruktuurin (tiet, palvelut, vesihuolto) ylläpito ja kehittäminen aiheuttavat lisäkuluja	Epäsuora, väliaikainen, mahdollisesti pysyvä	4, B	Olemassa olevan tien hyödyntäminen, yleisten alueiden mitoitus ja määräykset, kiinteistökohtaisen vesihuollon mahdollistaminen mitoituksen ja rakennuspaikkojen sijoituksen avulla, vesihuoltoon liittyvät määräykset, kaavan myönteisten vaikutusten kompensoiva vaikutus (tonttimyynnitulot)	2, B










\* Vaikutuksen vakavuus: 1=ei-haitallinen vaikutus, 2=pieni haitallinen vaikutus, 3= haitallinen vaikutus, 4=suuri haitallinen vaikutus

\*\* Vaikutuksen toteutumisen todennäköisyys: A=varma, B=todennäköinen, C=mahdollinen

**Liite 3. Bråtan-Västeruddenin ranta-asemakaavaehdotuksen (7785) vaikutusten arviointitaulukko**

Vaikutuksen suuruus = Haitan vakavuus / Haitan esiintymisen todennäköisyys

	Sietämätön vaikutus
	Lievennettävä vaikutus
	Siedettävä vaikutus
	Pieni vaikutus
	Vähäinen vaikutus
	Ei haitallista vaikutusta

Vakavuus / Todennäköisyys	A = Varma	B = Todennäköinen	C = Mahdollinen
1= Ei haitallinen			
2= Pieni haitta			
3= Haitallinen			
4= Suuri haitta	