

RAASEPORI

KJULBÖLE ÖSTERGÅRD

RANTA-ASEMAKAAVA



KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 8.5.2023.

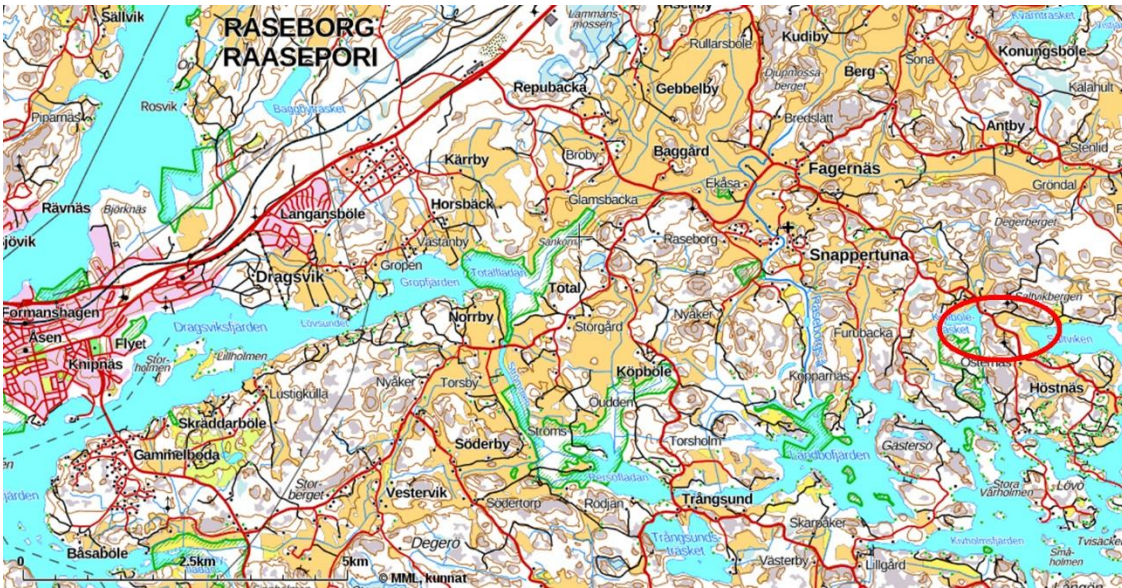
Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §)

Hyväksytyt kaupunginvaltuustossa

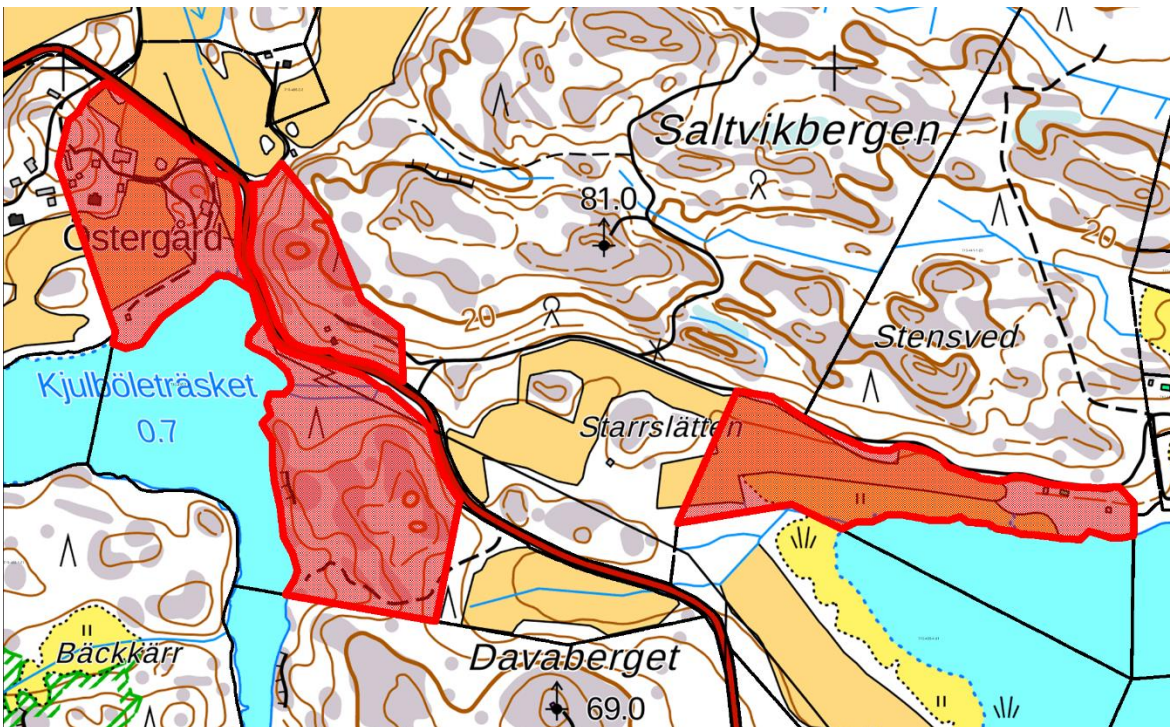
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Kaava-alue käsittää osan kiinteistöstä Östergård 710-486-2-4 Raaseporin Kjulbölessä. Kaava-alueen pinta-ala on n. 19,4 hehtaaria ja sen rantaviiva n. 1 kilometri.



Kaava-alue sijaitsee Snappertunan kirkonkylän itäpuolella Kjulbölessä (rengastettu punavärillä).



Ranta-asetmakaava-alue (punarasteri) käsittää Östergårdin maatilaa Kjulböleträsketin ja Saltvikenin rannat.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Kjulböle Östergård ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on täydentää olemassa oleva rakennusoikeus Kjulböle träsketin rantaan osoitettavalla loma-asutuksella Raaseporin kaupungin ranta-asemakaavoituksessa sovellettavien rakennusoikeudellisten mitoitusperusteiden puitteissa.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 8.5.2023.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan 3 korttelialuetta, joissa on yhteensä 3 rakennuspaikkaa. Yksi rakennuspaikka osoitetaan maatilan talouskeskuskortteliksi (AM/s) ja kaksi rakennuspaikkaa loma-asuntojen korttelialueeksi (RA).

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

Mitoitus

Kaava-alueen mitoittavan rantaviivan pituus on 1,04 km. Ranta-asemakaavan mitoitukseksi muodostuu 2,9 loma-asuntoa/ranta-km.

2.3 Toteuttaminen

Kaavaan osoitetuista rakennuspaikoista 2 on ennestään rakennettu (korttelit 1 ja 3). Kolmas rakennuspaikka on rakentamaton ja se toteutetaan maanomistajan omien tarpeiden mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

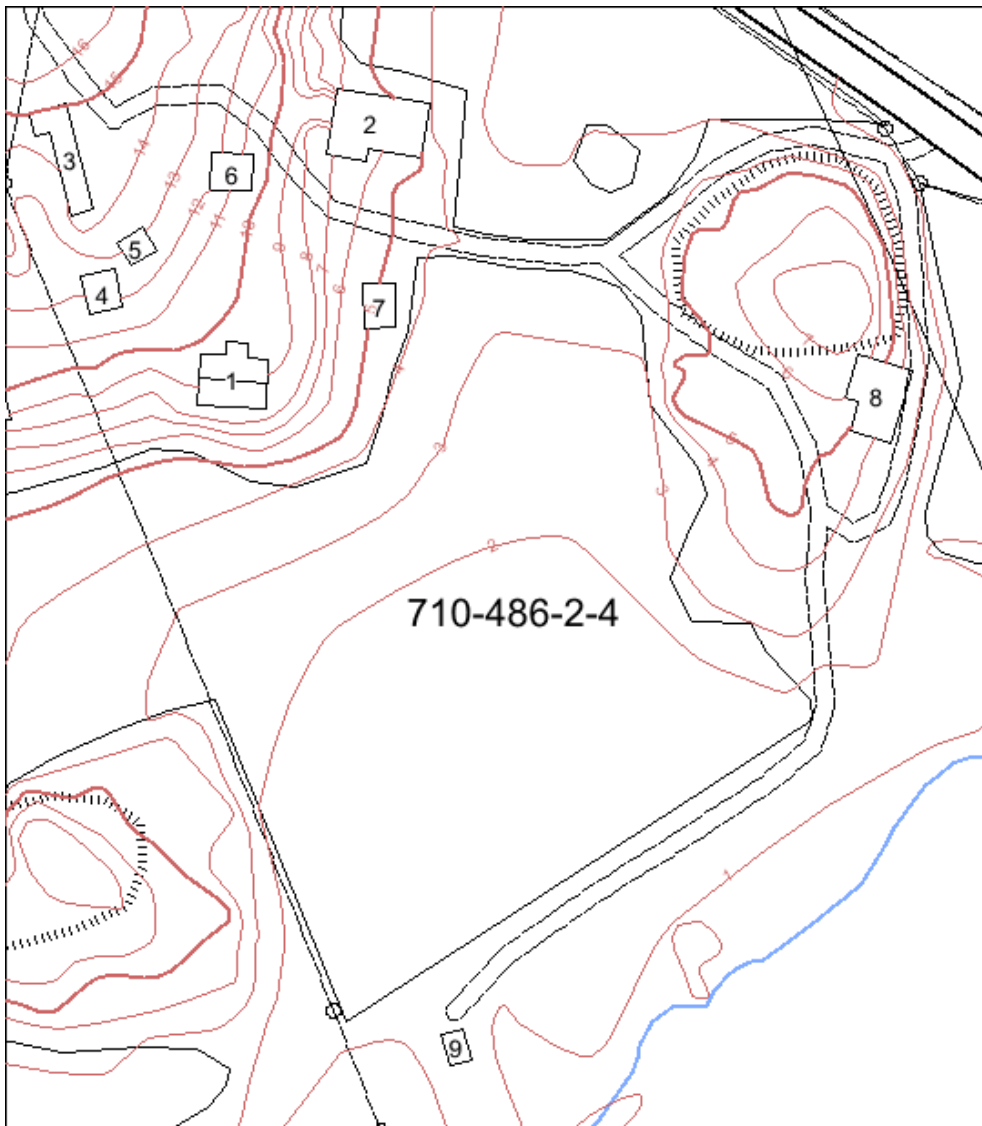
3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Rakennettu ympäristö

Maatilan talouskeskuksessa on rakennettuna tilan päärakennus, navetta, 6 talousrakennusta eri tarkoituksiin sekä rannassa n. 150 m etäisyydellä muista rakennuksista sauna.

Salvikenissa olevalla loma-asuntotontilla on rakennettuna loma-asunto, sauna ja talousrakennus, kaikki pienikokoisia.

Taloukskeskuksen rakennusten sijainti ilmenee alla olevasta karttakuvasta, kartan numerointi noudattaa valokuvien numerointia.



Taloukeskuksen rakennusten sijainti kuvien numeroinnin mukaisena.



Kuva 1. Tilan päärakennus.



Kuva 2. Navetta on rakennettu poltetuista punatiileistä, katto betonitiilinen.



Kuva 3. Avoin liiteri on 1960-luvun mallistoa.



Kuva 4. Luhti.



Kuva 5. Autotalli.



Kuva 6. Vanha talli.



Kuva 7. Puuvaja. Rantasauna (kartalla 9) taustalla oikealla.



Kuva 8. Kuivuri.



Kuva 9. Korttelin 3 lomamökki.



Kuva 10. Korttelin 3 ranta näkymä Saltvikeniin.



Kuva 11. Korttelin 3 rantanäkymä rannan suunnassa.



Kuva 12. Korttelista 2 on näkymää tilan talouskeskusalueelle.



Kuva 13. Korttelin 2 rantakasvillisuutta syysasussa.



Kuva 14. Näkymä korttelin 2 rakennuspaikasta. Taustametsä on naapurin puolella.

Luonnonympäristö

Kaava-alueella on sekä merenrantaa että järvenrantaa. Saltvikin itäosa vapaa-ajan tontin kohta on metsäinen, muilta osin alue on avointa pelto- ja niittyalueita. Ranta on kaislikon peitossa. Tilakeskuksen muu kuin rakennettu osa on pääosin avointa peltoa ja niittyä. Rannassa kasvaa kaislikkoa. Kjulbölleträsketin itäpuoli on kallioista metsämaata, jossa pääosin kasvaa mäntymetsää. Lammen itäpuolen ranta on syvä, lammen syvyys on peräti 9 metriä. Lampi ei sisälly kaava-alueeseen koska Lampi ei kokonaisuudessaan kuulu Östergårdin kiinteistöön.

Kaava-alueen rakentamattomat alueet kuvataan yksityiskohtaisesti ranta-asemakaavaa varten tehdyssä selvityksessä RAASEPORIN KJULBÖLE ÖSTERGÅRDIN RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTOSELVITYS, Jere Salminen 2023.

Luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka edellyttäisivät rantakaavaan osoitettavaksi huomiota rajauksin tai määräyksin.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

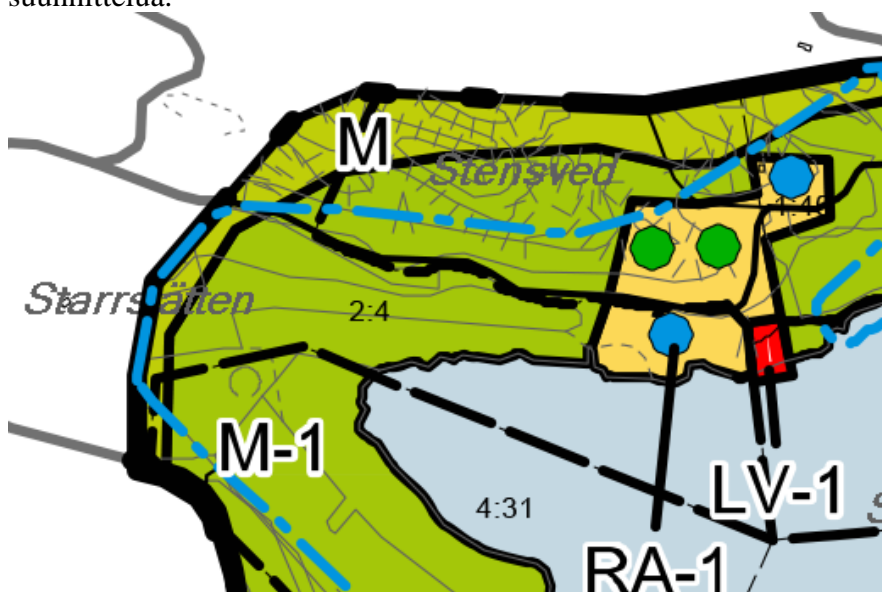
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Maakuntakaavoitus

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja se tuli voimaan 7.12.2020. Maakuntakaavassa ei ole ranta-asemakaava-alueita koskevia merkintöjä.

Yleiskaavoitus

Alueen palsta Saltvikenin kohdalla kuuluu Tammisaarin itäisen saariston rantayleiskaavaan. Alueelle on osoitettu yksi rantarakennusoikeus (RA-1) sekä maa- ja metsätalousaluetta (M, M-1). Muilta osin ranta-asemakaava-alueella ei ole yleiskaavaa, joten tältä osin maakuntakaava ohjaa yksityiskohtaista suunnittelua.



Ote Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavasta.

Asemakaavoitus

Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin käyrästöllä sekä maanmittauslaitoksen numeerisella raja-aineistolla. Kartan hyväksyy Raaseporin kaupungin kaupungingeodeetti.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 8.5.2023.
Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxxx.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on täydentää olemassa oleva rakennusoikeus Kjulböle träsketin rantaan osoitettavalla loma-asutuksella Raaseporin kaupungin ranta-asemakaavoituksessa sovellettavien rakennusoikeudellisten mitoitusperusteiden puitteissa.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Mitoitus

Kaava-alueen mitoittavan rantaviivan pituus on 1,04 km. Ranta-asemakaavan kokonaismitoitukseksi kolmella rakennuspaikalla muodostuu siten 2,9 loma-asuntoa/ranta-km. Kjulböleträsketin rantaviiva on 0,66 km ja Saltvikenin rantaviiva 0,38 km. Östergårin 2-4 emäkiinteistö on rekisteröity v. 1936 eikä rasittavaa rakennusoikeutta ole käytetty sen jälkeen.

6.2 Kjulböleträsketin kokonaisrakennusoikeus

Kjulböleträsketin rantaan ulottuvat seuraavat kiinteistöt:

Kiinteistö	Rantaviiva	Rak.oik.	3 rak.p./km	Rak.ok.	4 rak.p./km
710-486-1-21	700 m	2,1	2,8		
710-486-1-22	360 m	1,1	1,4		
710-486-2-4	500 m	1,5	2,0		
710-486-2-8	170 m	0,5	0,7		

Kjulböleträsketin vesipinta-ala on n. 10 hehtaaria. Maanomistajien mukaan syväys on 9 metriä. Lammen pohjoispuolelle on kaksi maatilakeskusta n. 180 metrin etäisyydellä rannasta.

Kummallakin tilalla on rannan yhteydessä erillinen tilan rantasauna. Tilakeskuksia ei voida laskea vastaavan kokonaista määriteltävää rakennusoikeutta. Lammen länsipoukaman kohdalla on rakennettu omakotitontti (710-486-1-42), jolla ei ole omaa rantaa. Tontiraja on n. 40 m rannasta ja omakotirakennus n. 90 m. Sen rakennusoikeus rasittaa kiinteistön 1-22 rakennusoikeutta.

Ranta-asemakaavaan osoitetaan yksi RA-rakennusoikeus Östergårdin kiinteistön 2-4 rantaan. Ranta-kaavassa ei oteta kantaa muiden kiinteistöjen rantarakennusoikeuteen. Tarkastelu siihen perustuen, ettei ranta-asemakaavan johdosta aseteta muita maanomistajia epätasapuoliseen asemaan, on seuraava.

- Kiinteistölle voitaneen laskea 2 käyttämätöntä rakennusoikeutta
- Kiinteistön 1-22 käyttämätön rakennusoikeus on epävarma ja on riippuvainen siitä, mitä mitoitusta sovelletaan ja kuinka käytettyä rakennusoikeutta on tulkittava
- Kysymys siitä onko kiinteistöllä 2-8 kokonainen rakennusoikeus on epävarmaa.

Todettakoon, että mikäli ranta-asemakaavaa laadittaisiin muille kiinteistöille on kiinteistöillä 1-21 ja 2-8 merenrantaa muualla, johon vaihtoehtoisesti Kjulböléträsketin rakennusoikeutta voitaisiin osoittaa. Kokonaisuudessaan Kjulböléträsketin rakennusoikeus voisi olla 3-5 uutta rakennusoikeutta riippuen siitä miten kaupunki tulkitsee rakennusoikeuksia. 3 rakennusoikeutta ei vaarantaisi maanomistajien tasapuolisuutta. Kun rantarakentamista koskeva säännöstö ei veden laadun kannalta ei salli muuta kuin nollatoleranssia on yllä oleva rakennusoikeustarkastelu hyväksyttävällä tasolla.

6.3 Aluevaraukset

Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jossa kulttuuriympäristö säilytetään (AM/s)

Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen sekä maatilataloutta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen enimmäiskoko on 380 kerrosala-m². Talousrakennuksia saadaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Alueella olevat asutushistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdista koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon kanssa.

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

- kaksi loma-asuntoa yhteensä enintään 180 kerrosala-m², joista toinen on sivuloma-asunto,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia enintään 90 kerrosala-m².

Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².

Uudisrakentaminen alueella tulee massoittelunsa, materiaaliensa ja värityksensä osalta sopeuttaa maastoon, maisemaan ja miljööseen.

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

Maa- ja metsätalousalue (M)

Muut alueet merkitään metsätalousalueiksi. Metsätalousalueiden suojelu otetaan huomioon metsälain mukaisesti. Kjulböléträsketin pohjoisrannassa oleva tilan sauna osoitetaan erillisarakuksalana M-alueella.

Jäte- ja talousvedet

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

Suojelu

Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka edellyttäisivät erillisiä merkintöjä tai määräyksiä kaavassa.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole erityisiä taloudellisia vaikutuksia.

Ympäristölliset vaikutukset

Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka edellyttäisivät erillisiä merkintöjä tai määräyksiä kaavassa.

Muinaismuistot

Alueella ei ole tietoa muinaismuistoista. Ennen rakennusluvan tai maanrakennustöitä edellyttävän toimenpideluvan myöntämistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto mahdollisista muinaismuistoista.

7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 1.4.2018.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Raasepori, 25.12.2023

Sten Öhman
dipl.ins.