



RASEBORG
RAASEPORI

STRÖMSNÄSIN RANTA-ASEMA- KAAVAN MUUTOS

30.05.2024

07.10.2024



Kaavan nimi

Strömsnäsin ranta-asemakaavan muutos

Kaavanumero

7005

Koskee kaavakart-
taa

PIIRROS NRO 24 - 24

Dokumentin tyyppi

Ranta-asemakaavan ehdotuksen selostus

Ranta-asemakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Kaava-alueeseen kuuluu osa kiinteistöstä Strömsnäs 710-592-1-109. Kaava-alueeseen kuuluu ainoastaan kiinteistön maa-alue. Vesialuetta ei kuulu kaava-alueeseen.
Kaavamuutos koskee	Kaavamuutos koskee korttelia 4 sekä maa- ja metsätalousaluetta ja suojelualuetta.
Kaavalla muodostuu	Korttelit 4a ja 4b sisältäen loma-asuntojen korttelialueet RA-1 ja RA-2 sekä maa- ja metsätalousalueet.
Kaavan laatija	Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY, Seppo Lamppu
Vireilletulo	Kuulutus 08.07.2022
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 30.8.2023 § 134

Kaavaehdotus

Kaavoituslautakunta 19.06.2024 § 105
Nähtävillä 01.07 – 30.8.2024

Hyväksyminen

Kaavoituslautakunta 30.10.2024 §
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto
Lainvoimainen



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee entisen Tenholan kunnan luoteisosassa. Kiinteistön/kaava-alueen yleis-sijainti on esitetty kuvassa 1. Tarkemmin kaava-alueen sijainti on esitetty kansilehdellä ja kuvassa 2.

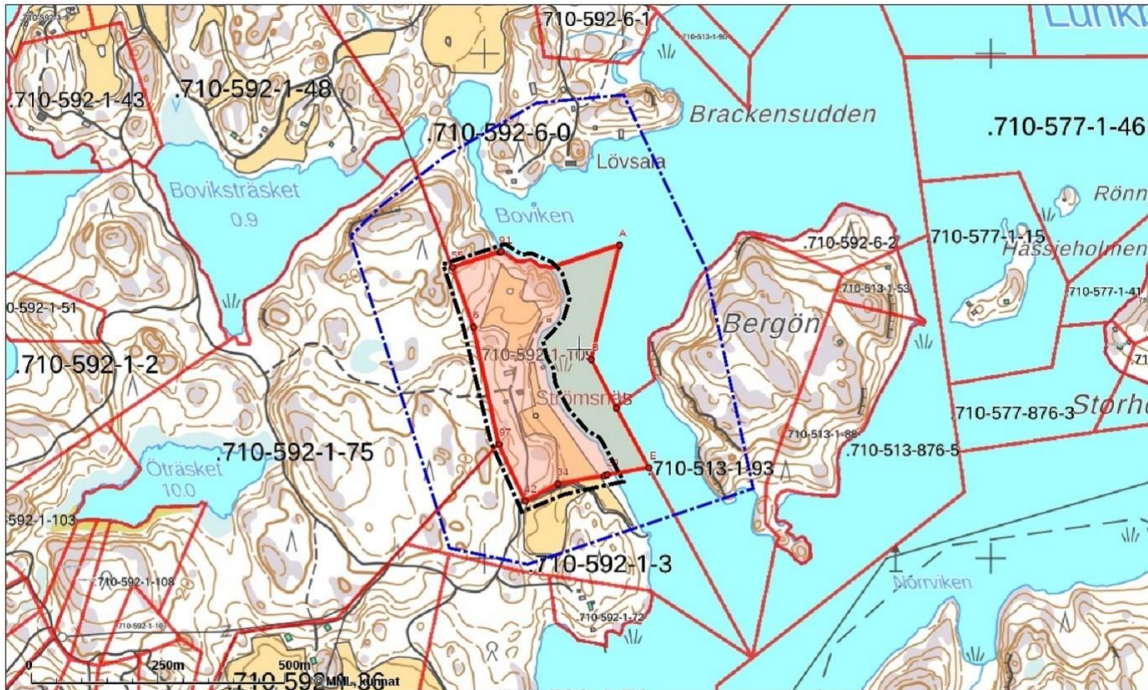
Kansilehdelle sekä kuviin 2 ja 3 on rajattu kaavamuutosalue. Kaava-muutosalueeseen sisältyy kiinteistöstä Strömsnäs 710-592-1-109 ainoastaan maa-alue. KTJ kartalta mitattuna kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 7,3 ha (7,2863 ha). KTJ:n tietojen mukaan kiinteistön 710-592-1-109 Strömsnäs kokonaispinta-ala on 11,235 ha. Kiinteistö 710-592-1-109 Strömsnäs on muodostettu lohkomalla 15.12.2011.

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta on esitetty kuvassa 7.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti on kuvattu sinisen soikion sisällä olevalla punaisella aluerajauksella. Etäisyys teitä pitkin Tammisaaren kaupunkikeskukseen on noin 32 km. Karttaote KTJ / MTJ.





Kuva 2: Strömsnäsän kaava-alueen tarkempi sijainti. Kaavamuuosalue on rajattu mustalla pistekatkoviivalla. Lähivaikutusalue on rajattu sinisellä pistekatkoviivalla. Karttaote: KTJ/MTJ



Kuva 3: Strömsnäsän kaava-alue on rajattu harmaalla pistekatkoviivalla. Karttaote: mm-laitoksen ilma-kuva ja KTJ.

Strömsnäsän ranta-asetmakaava käsittää kiinteistön 710-592-1-109 Strömsnäs maa-alueet. Vesialueita kaavaan ei kuulu.



1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Maanomistajat ovat tehneet aloitteen ranta-asemakaavan muutoksen laatimisesta kiinteistölle 710-592-1-109 STRÖMSNÄS. Kiinteistön alue on osa ranta-asemakaavaa, joka kiinteistörekisterin tietojen mukaan on vahvistettu 8.5.1984 (arkistotunnus RN 73:30 - Tenhola).

Kaavan nimi on Strömsnäsän ranta-asemakaavan muutos.

Kaavamuutosalueen voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on kolme loma-asuntojen rakennuspaikkaa (ks. kuva 7). Eteläisin rakennuspaikka on rakennettu. Sen sauna sijaitsee pohjoisimman rakennuspaikan rannassa. Muilta osin keskimmäinen ja pohjoisin rakennuspaikka ovat rakentamattomia. Pää tarkoituksena on muuttaa voimassa olevaa ranta-asemakaavaa yhdistämällä kaavan kahden pohjoisemman rakennuspaikan rakennusoikeudet ja muodostamalla niistä yksi loma-asuntojen rakennuspaikka. Kaavamuutosalueen kolmas (eteläisin) rakennuspaikka osoitetaan edelleen yhdeksi loma-asuntojen rakennuspaikaksi.

Muilta osin maankäyttö säilyy pääosin voimassa olevan kaavan tyyppisenä.

Tavoitteen mukainen ratkaisu edellyttää ranta-asemakaavan muutoksen laatimista.



1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.4	Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista ja oheisaineistoista	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Ranta-asemakaava.....	6
2.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Luonnonympäristö	7
3.1.2	Rakennettu ympäristö	12
3.1.3	Maanomistus	14
3.2	Suunnittelutilanne	15
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	19
4.3.1	Osalliset	19
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	19
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	19
4.4	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	20
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	20
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	22
5	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1	Kaavan rakenne.....	23
5.1.1	Mitoitus.....	26
5.1.2	Palvelut	26
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	26
5.3	Aluevaraukset	26
5.3.1	Korttelialueet	26
5.3.2	Muut alueet	27
5.3.3	Suojelukohteet	27
5.4	Kaavan vaikutukset.....	27
5.4.1	Yleiskaavallinen tarkastelu	28
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	29
5.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	30
5.4.4	Muut vaikutukset.....	30
5.5	Ympäristön häiriötekijät	30
5.6	MRL 73§	30
5.7	Kaavamerkinntät ja -määräykset	32
5.8	Nimistö	32
6	KAVAEHDOTUKSESTA SAATUJEN LAUSUNTOJEN POHJALTA TEHDYT TARKISTUKSET	32
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	33
7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	33



7.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	34
7.3	Toteutuksen seuranta	34
8	YHTEYSTIEDOT	34

1.4 Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista ja oheisaineistoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan seurantalomakkeen tuottamisessa on vielä ongelmia. Seurantalomakkeen tiedot on kuitenkin koottu tekstimuodossa liitteelle 1. Lopullinen seurantalomake liitetään asiakirjoihin hallinnollisen käsittely kuluessa, kun lomakkeen täyttäminen on mahdollista.

Tilastotiedot on tässä selostuksessa esitetty myös selostuksen kohdissa 5.3.1 ja 5.3.2.

Liite 2. Asemakaavakartta ja -määräykset, pienennös.

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Alueelle on kaavatyön yhteydessä laadittu seuraavat inventoinnit/suunnitelmatarkastelut:

- Raaseporin Strömsnäsän luontoselvitys 2023. Luontoselvitys Metsänen 20.01.2024.
- Raasepori Tenhola, Strömsnäs ranta-asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi 2023: Timo Jussila, Mikroliitti OY.
- Rakennuskannan ja ympäristön kuvaus 2023: Valokuvakooste, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY.
- Taulukko 1: Luontoselvitysalueen luontotyypit ja elinympäristökuviot ja kuvioiden numerointi.

Rakennusoikeuden mitoitus on määritelty voimassa olevan ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä. Tavoitellun kaavaratkaisun mukaisesti rakennuspaikkamäärä vähenee yhdellä (eli ei kasva), joten uutta mitoitus tarkastelua ei laadita. Rakentamiselta vapaa ranta-alue itse asiassa hieman lisääntyy. Rakentamiselta vapaan rannan osuutta tarkastellaan MRL 73 §:n mukaisen tarkastelun/arvioinnin yhteydessä.

Kaavahankkeessa hyödynnetään tarpeellisilta osin maakuntakaavoituksen selvityksiä ja myös muita yleisiä alueellisia sekä kunnallisia rekisteri- ja selvitysaineistoja.

Kaavahanketta varten laaditaan uusi digitaalinen pohjakartta GK24 ja N2000 koordinaateissa. Pohjakarttaa varten on hankittu maanmittauslaitoksen laserkeilausaineisto ja siitä on tuotettu maastomalli ja pohjakartan korkeuskäyrät. Maastomallia hyödynnetään tarpeen mukaan ympäristöselvityksissä ja teknisissä tarkasteluissa.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen kaavan laatimiseksi on tehnyt kaava-alueen maanomistaja.

- Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi kokouksessaan 30.8.2023 § 134
- Ranta-asemakaava on kuulutettu vireille 15.9.2023.
- Ranta-asemakaavaehdotus: kaavoituslautakunta 19.06.2024
- Ranta-asemakaavaehdotus nähtävillä: 01.07 – 30.8.2024
- Ranta-asemakaavaehdotus: kaupunginhallitus2024

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta on kuuluttu kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: <http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavaratkaisua on kuvattu kohdassa 5.1.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on noin 500 metriä pitkä ja keskimäärin 150 metriä leveä pohjois-/eteläsuuntainen merenranta-alue. Kaavan itäreuna rajoittuu koko pituudeltaan mereen. Maasto nousee rannasta länteenpäin peltoalueilla loivemmin ja metsäalueilla ja metsäsaarekkeissa osin jyrkemmin. Kaava-alueen pinta-ala on noin 7,3 ha.

Vanhan asuinpalstan pihapiirin maasto nousee pellon reunan tasosta 1,5 mvp pihapiirin länsireunan tasoon noin 11-12 mvp. Kaava-alueen metsäkumpareiden korkeimmat kohdat ovat tasolla 11-15 mvp. Metsäalueiden korkeimmat kohdat ovat kaava-alueen luoteisnurkassa ja eteläosan länsireunassa (15-16 mvp). Kaava-alueen koillisosassa olevan kallioalueen korkein kohta on noin korkeustasolla 11 mvp. Koillisosan kallio viettää jyrkästi mereen.

Noin puolet kaava-alueen pinta-alasta on peltoaluetta. Kaavan itä-kakkoisreuna ja pohjoisosa ovat metsätalousmaata. Rannassa on kapea puustoinen vyöhyke ja kaavan itä-/koilliskulmassa on avokallioalue. Peltoalueet ovat pääosin viljelykäytössä ja metsiä hoidetaan talousmetsinä.

Kaavan keskiosaan sijoittuu rakennettu pihapiiri ja koillisosan rantaan rantasauna. Muilta osin kaava-alue on rakentamaton.



Kaava-alueella on käytössä oleva ajotieyhteys. Alueellinen sähköverkko on vastikään uusittu ja runkojohdot on sijoitettu maakaapeleihin. Kaavan keskiosassa on uusi puistomuuntamo.

3.1.1 Luonnonympäristö

Noin puolet kaava-alueen pinta-alasta on peltoaluetta. Kaavan itä-kakkoisreuna ja pohjois-osa ovat metsätalousmaata. Rannassa on kapea puustoinen vyöhyke ja kaavan itä-/koilliskulmassa on avokallioalue. Peltoalueet ovat pääosin viljelykäytössä ja metsiä hoidetaan talousmetsinä. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa kaava-alueen itä-/koillisosan rantaan on osoitettu suojelualue (SL).

Alueelle on laadittu luontoselvitys vuonna 2023: Raaseporin Strömsnäsän luontoselvitys 2023, Luontoselvitys Metsänen. Selvitys on raportoitu 20.01.2024. Selvitys löytyy kaavan liitemateriaaleista.

Luontoselvitystyö ja selvitysalueen kuvaus

Työt käsittivät vesi-, metsä- ja luonnonsuojelulain kohteiden, uhanalaisten, ja huomionarvoisten luontotyyppien sekä kasvilajien ja pesimälinnuston sekä lepakoiden kartoitukset. Lisäksi yksittäisistä lajeista selvitettiin liito-oravan ja lahopaviosammaleen esiintyminen selvitysalueella.

Selvitysraportin mukaan kartoitusalue kuuluu hemiboreaaliselle metsäkasvillisuusvyöhykkeelle. Raaseporin Strömsnäsän selvitysalue sijaitsee reilu 10 kilometriä Tenholan kirkonkylästä länteen, Lunkbölefjärden rannalla ja käsittää noin 11 hehtaaria, joista puolet on vesistöä. Selvitysalue koostuu pääpiirteissään kangasmetsistä, viljelymaista sekä pihapiiristä rakennuksineen. Pohjoisosassa on karu mereen laskeva avokallio. Selvitysalue rajautuu muihin kangasmetsiin ja vesistöön.

Luontoselvityksen yhteenvedon johtopäätökset ja suositukset:

a. Liito-orava

Selvitysalueelta ei löydetty keväällä 2023 asuttuja liito-oravaesiintymiä. Maankäytön suunnitteluun ei ole tarpeen antaa lajin osalta suosituksia.

Mikäli lajille soveliaista elinympäristöä muutetaan kauden 2023 jälkeen, on lajin selvittäminen uudelleen paikallaan, läheisen löydöksen vuoksi. Laji voi asuttaa nopeastikin sille soveltuvia elinympäristöjä.

b. Pesimälinnusto

Uhanalaista pesivää lajistoa ei esiintynyt selvitysalueella. Huomionarvoisten lajien reviirit suositellaan ottamaan huomioon alueen suunnittelussa ja toteuttamisessa mahdollisuuksien mukaan.

c. Lepakot

Luontoselvityksessä löydetty I luokan kohde suositellaan huomioitavan siten, että lepakoiden päivehtiminen ja turvallinen siirtyminen rakennukseen on jatkossakin mahdollista. Käytännössä tämä tarkoittaa rakennuksen lähipuiden säilyttämistä ja puustoisien yhteyksien

säilyttämistä, paitsi tonteilla, myös niiden ulkopuolella. Rakennusta ei suositella valaistavan voimakkaasti yöaikaan 1.5.–31.8. välisenä aikana. Rakennuksessa ei tule tehdä remontteja tai muita toimia, jotka voivat heikentää paikkaa lepakoiden kannalta. Kohde on vanha rakennus, joka on viimeksi toiminut kanalana. Mikäli kohteen muita rakennuksia aiotaan purkaa, tulisi niiden osalta varmistua siitä, etteivät lepakot käytä niitä päiväpiilonaan.

Selvityksessä on annettu ohjeita ja suosituksia II ja III luokan alueiden rakentamisesta ja metsien hoidosta sekä lepakoiden siirtymäreittien valaisemisesta. Aluerajaukset on esitetty luontoselvitysraportin kuvassa 7.

d. Lahokaviosammal

Selvitysalueelta ei löydetty keväällä 2023 lahokaviosammalta. Maankäytön suunnitteluun ei ole tarpeen antaa lajin osalta suosituksia.

e. Luontotyytit ja kasvit

Selvitysraportin mukaan alueelta tunnistettiin ja rajattiin 9 maastokuviota, jotka kuuluvat uhanalaisuusarvioinnissa luokiteltuihin luontotyypeihin. Varsinaisesti uhanalaisten luontotyyppien edustavuudet ja luonnontilaisuudet olivat pääosin heikkoa ja täysin muuttunutta–heikentynyttä, mutta kuvio 1. oli edustavuudeltaan hyvä ja tilaltaan vähän heikentynyt. Luontoselvityksen laatija toteaa tehtyjen selvitysten pohjalta, että luontotyyppi-/elinympäristökuvioista kuvio 1. suositellaan rajattavaksi rakentamisen ulkopuolelle, ja se tulisi suojella tai huomioida muuten sopivin kaavamerkinnöin ja -määräyksin. Selvityksen laatijan mukaan kohde soveltuu todennäköisesti myös METSO-ohjelmaan, josta yksityinen maanomistaja voi saada täyden korvauksen suojelusta. Selvityksessä määritellyt luontotyytit ja elinympäristökuviot on esitetty kaavaselostuksen kuvassa 4.



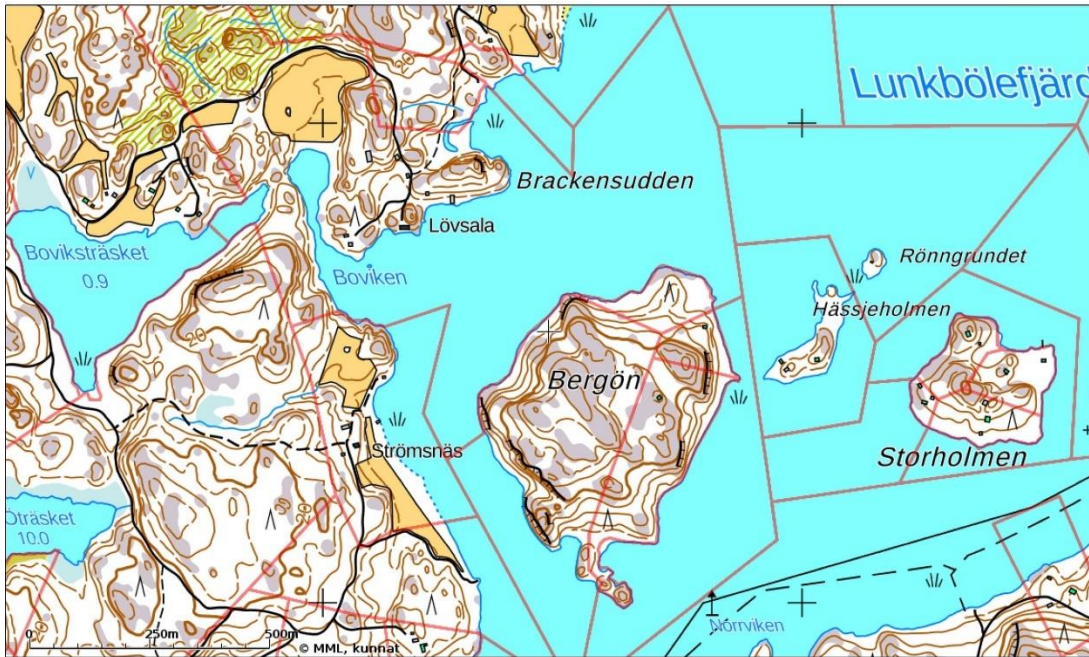


Kuva 4: Selvitysalueen luontotyypit ja elinympäristökuviot.

Maisemarakenne, maisemakuva

Maisemallisesti merkille pantavaa on kaava-alueen rajoittumien koko itäsivultaan mereen. Kaavan itäosa on lähes koko pituudeltaan loivasti länteen kohoavia avoimia niittymäisiä peltoalueita. Ranta-alueen keskiosassa on vanha pihapiiri rakennuksineen. Pihapiiri on olemukseltaan avoin. Peltojen ja pihapiirin itäsivua reunustaa lehtipuunauha. Kaavan länsiosa on metsäaluetta, jossa puusto on kattavaa. Maaston korkein kohta on koillisosan kallioalueen kohdalla. Koillisosan kallioilta avautuu upeat näkymät merelle. Pisimmät näkymät muodostuvat Strömsnäs kaavan itäpuolella sijaitsevan ison saaren (Bergön) pohjoispuolitse itään, saaren ja mantereen välistä merenlahtea pitkin. Kaavan keskiosan ja eteläisen osan alueella kaava-alueen rannan ja Bergön saaren välissä on noin 200 metriä leveä merenlahti. Näiltä osin näkymät kaava-alueelta rajoittuvat Bergön saaren korkeaan länsirantaa.

Kuvista 5a, 5b ja 5c näkyy Strömsnäsän tilan/kaava-alueen sijoittuminen lähiympäristön maasto-oloihin (MTJ kartta, kuva 5a) ja maisemaan (ilmakuvat 5b ja 5c).



Kuva 5a: Strömsnäsän tilasta suuri osa on peltoa. Tila rajoittuu itäsvultaan merenlahteen. Lahden itärannan muodostaa korkea ja kalliainen Bergön saari.



Kuva 5b: Ilmakuva Strömsnäsän alueelta. Kuvan itäosassa oleva saari on nimeltään Bergön.





Kuva 5c. Ilmakuva Strömsnäsien alueelta. Kuvan itäosassa oleva saari on nimeltään Bergön. Bergön saari hallitsee maisemakuvaa Strömsnäsien kaavan keskiosan ja eteläosan rannasta itään katsottaessa. Karttaote KTJ / MTJ/Ilmakuvat.

Kaavatyön aikana kaava-alueen rakennukset on kuvattu ja samalla on otettu kuvia ympäristökohteista ja maisemanäkymistä. Kuvat ovat kaavan oheisaineistoissa olevassa raportissa: ”Rakennuskannan ja ympäristön kuvaus 2023: Valokuvakooste, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY”.

Maaperä

Kaava-alueen maaperää on kuvattu arkeologisen selvityksen raportissa (ks. raportti). Inventointiraportin mukaan: Alue on pääosin peltoa, joka paikalla käytäessä oli nurmella, sekä metsäistä kalliota ja pohjoisosassa myös hieman moreenipohjaista metsämaata alueen itälaidalla. Pintamaaperä on kivikkoista. Peltojen maaperä on savista moreenia. Alue sijoittuu merenpinnan ja 15 m korkeustason välille, pääosin alle 10 m korkeustasoille. Korkeimmat kohdat ovat alueen länsireunamilla.

Kaava-alueen keskiosan rakennettu pihapiiri sijoittuu kallio-/moreenipohjaiselle alueelle. Kaavaehdotuksen mukaisilla rakennuspaikoilla on osoitettavissa loma-asuinrakentamiseen soveltuvat rakennusten paikat.

Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Kaava-alue rajoittuu itäosastaan mereen. Kaava-alueella ei ole pohjavesialueita eikä muitakaan vesikohteita. Alueen ojasto muodostuu matalista peltojen reunaojista ja yhdestä länsipuolen metsäalueelta tulevasta pienestä metsäojasta.

Maa- ja metsätalous

Pihapiiriä ja peltoja lukuun ottamatta kiinteistön muut alueet samoin lähialueet ovat pääosin talousmetsäkäytössä.



Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella tai lähialueilla ei ole Natura-alueita eikä luonnonsuojelualueita tai muitakaan suojelualueita tai suojelukohteita. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alueen itä-/koillisnurkassa ollut pieni SL alue on jätetty pois. Alueelle laaditussa luontoselvityksessä ei todettu sellaisia arvoja, jotka olisivat edellyttäneet S tai SL alueen varaamista. Herkemmat luontokohteet on kaavamuutoksessa huomioitu luo ja luo-1 alueina ja asianmukaisilla määräyksillä.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on kolme rakennuspaikkaa. Eteläisimmällä rakennuspaikalla on vanha asuinpihapiiri. Rakennuspaikka on nykyisin loma-asuinkäytössä. Rakennuspaikalla on päärakennus, suulirakennus, talousrakennus (vanha kanala) ja rannassa uimahuone/venevaja. Rakennuspaikan sauna sijaitsee voimassa olevan kaavan pohjoisimman rakennuspaikan rannassa. Muita rakennuksia kaava-alueella ei ole. Kaavan keskimääräinen rakennuspaikka on kokonaan rakentamaton.

Lähialueiden naapurikiinteistöt ovat pääosin kaikki loma-asuinkäytössä. Lähin ympärivuotinen asuinkiinteistö on kaavasta koilliseen olevan merenlahden rannalla (ks. kuva 5a). Kauppana on harvakseltaan yksittäisiä ympärivuotisen asumisen kohteita.

Merkittäviä lisärakentamissuunnitelmia lähialueilla ei ole tiedossa.

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenteellisesti kaava-alue ja lähialueet ovat harvaa loma-asumisen aluetta ja valtaosin talousmetsäkäytössä olevia metsäalueita ja osin myös peltoalueita. Ympärivuotista asumista on harvakseltaan. Meri on hallitseva elementti alueella.

Kaupunki-/ taajamakuva

Kaava-alue ja lähialueet ovat alueelle tyypillistä maatalous-/metsäympäristöä. Maasto on topografialtaan paikoin hyvinkin vaihtelevaa. Kallioalueita on melko runsaasti.

Loma-asuinrakentaminen sijoittuu lähes kokonaan rantaan ja on melko harvaa. Ympärivuotisen asumisen rakennuspaikat ja maatalouden talouskeskusalueet sijoittuvat pääosin sisämaahan.

Asuminen

Kaava-alueella ja lähimmillä naapurialueilla ei ole vakituista asumista. Lähin ympärivuotisessa asuinkäytössä oleva kiinteistö sijaitsee kaavan koillispuolisen merenlahden rannalla (ks. kuva. 5a).

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät kunnalliset ja kaupalliset palvelut löytyvät Tenholan kyläkeskuksesta ja Tammisaaren kaupunkikeskuksesta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Metsätalouden harjoittamiseen liittyvien työtehtävien lisäksi alueella ei ole muita merkittäviä työpaikkoja. Nykyisin kiinteistöjen hoito ja valvonta tarjoavat jonkin verran työtä lähialueiden henkilöille. Etätyön lisääntyessä työmahdollisuuksia on myös loma-asuinalueilla.

Virkistys

Alueella ei ole kunnallisia virkistysalueita tai muitakaan kunnallisia kohteita. Metsät ovat käytettävissä ulkoiluun jokamiehen oikeudella.

Kaava-alue rajoittuu mereen, joten nykyisiltä ja tulevilta rakennuspaikoilta on oivalliset mahdollisuudet veneilyyn ja kalastukseen. Lomatonttien talviaikainen käyttö on vielä melko vähäistä.

Liikenne

Kaava-alueen kiinteistölle johtaa kapea, mutkitteleva soratie. Lähimmät bussiliikenteen pysäkit löytyvät Tenholan kyläkeskuksesta.

Rakennusinventointi, suojeltavat rakennukset

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on kolme rakennuspaikkaa. Eteläisimmällä rakennuspaikalla on vanha asuinpihapiiri. Pihapiiri on ilmeisesti aiemmin ollut maatalouden asuin-/talouskeskus. Rakennuspaikka on nykyisin loma-asuinkäytössä. Rakennuspaikalla on pää-rakennus, isohko suulirakennus, talousrakennus (vanha kanala) ja rannassa uimahuone/venevaja. Eteläisimmän rakennuspaikan sauna sijaitsee nykyään voimassa olevan kaavan pohjoisimman rakennuspaikan rannassa. Muita rakennuksia kaava-alueella ei ole. Kaavan keskimäinen rakennuspaikka on kokonaan rakentamaton. Pohjoisimmalla rakennuspaikalla ei eteläisimmän rakennuspaikan saunarakennuksen lisäksi ole muita rakennuksia.

Kaava-alueen rakennuksista ja luonto-/ympäristöoloista on laadittu valokuvakooste. Raportti on kaavan oheisaineistona: *"Rakennuskannan ja ympäristön kuvaus 2023: Valokuvakooste, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY"*.

Selvityksissä on kattavasti (valokuvin) kuvattu kaava-alueen rakennuskanta ja pihapiirit. Suojelumerkintää edellyttäviä rakennuksia kaava-alueella ei ole.

Raportissa on kattava valokuvakooste myös luonto-/ympäristöolosuhteista ja maisemasta.

Arkeologia ja muinaisjäännökset

Alueella ei ole MML/Paikkatietoikkuna(.fi):n tai Museoviraston Museoverkko -paikkatietopalvelun mukaan muinaisjäännöksiä tai muita kulttuurihistoriallisia kohteita.

Kaava-alueella on tehty arkeologinen inventointi: *Raasepori Tenhola, Strömsnäs ranta-asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi 2023: Timo Jussila, Mikroliitti OY*.

Inventointiraportin mukaan: *"Alueella ei tiettävästi ole tehty aiemmin arkeologista inventointia. Alue on pääosin peltoa, joka paikalla käytäessä oli nurmella, sekä metsäistä kalliota ja pohjoisosassa myös hieman moreenipohjaista metsämaata alueen itälaidalla. Pintamaaperä on kivikkoista. Peltojen maa-perä on savista moreenia. Alue sijoittuu merenpinnan ja 15 m korkeustason välille, pääosin alle 10 m korkeustasoille. Korkeimmat kohdat ovat alueen länsireunamilla. Periaatteessa alueella voi sen korkeustason puolesta sijaita varhaismetallikautisia ja sitä nuorempia jäännöksiä."*



Alue kuuluu Trollshovdan kylään. Kylän ydin eli vanhimmat talot sijaitsevat alueelta runsaan kilometrin pohjoisluoteeseen. Kuninkaankartastossa (1796-1805) alue on täysin tyhjä kartalle merkityistä ihmistoinnista. Samoin 1845 Finnbyn (ja myöhemmin leikattuna myös Tenholan) pitäjänkartalla alue on tyhjä – ei siis asutusta eikä peltoja eikä niittyjä. Pitäjänkartasta ei ole raportissa otetta koska alue on neljän lehden rajalla enkä siitä nyt koostanut otetta, josta saisi selkoa. Vaikuttaa siltä, että pitäjänkartalla ei ole kohdalla päälle piirrosta. Mikä on ollut kartan lähde, ei ole tietoa, koska vanhin löydetty aluetta kuvaava tarkka kartta on Trollshovdan isojakokartta vuodelta 1914 (siis tuolloin vasta isojako kylässä tehtiin). Vuonna 1872 laaditussa senaatinkartassa alueella on niittyä ja 1914 kartassa ne ovat peltona, kuten edelleenkin, asutusta ei vielä ole. Siten alueella tuskin on muinaisjäännöskelpoisia historiallisen ajan kiinteän asutuksen jäännöksiä.

Tarkastin alueen jokseenkin täysin kattavasti silmänvaraisesti. Katselin tarkemmin peltojen yläosia ja pohjoisosan peltorinnettä, rantapeltoihin en huomiota juuri kiinnittänyt. Pellon nurmi oli paikoin melko harvaa ja pellon pintaa saattoi auttavasti tarkastella. Pohjoisosan pellon yläosiin tein joitain koekuoppia – löysää ja savista moreenia. Missään en havainnut mitään mainittavaa. Katselin myös alueen laitamien kalliolaet ja rinteet sekä koillisnurkan, mereen laskevan kalliokumpareen, sekä etelälaidan kivikkoisen ja kallio- ”muhkuraisen” maaston. Mitään muinaisjäännökseen viittaavaa en havainnut.”

Arkeologisen inventoinnin mukaan: ”Lopputuloksena on, että kaavan alueella ei ole muinaisjäännöksiä eikä muita arkeologisia suojelukohteita.”

Tekninen huolto ja sähköverkko

Alueella ei ole kunnallista tai alueellista vesihuoltoverkostoa. Käyttövesi otetaan kiinteistökohtaisista kaivoista.

Tarkempaa selvitystä vesihuollon ratkaisuista ei ole vielä laadittu. Laaditaan luvitusvaiheessa. Rakennuspaikat ovat laajoja ja ne liittyvät saman maanomistajan lähialueisiin. Rakennuspaikolla maasto on pääosin vähintään 4–6 metriä merenpinnan yläpuolella mahdollistaen erilaisten jätevesien (harmaat jätevedet) käsittelyratkaisujen toteuttamisen.

Käyttövesi hankitaan jatkossakin kiinteistökohtaisesti joko rakennuspaikalta tai siihen liittyvältä metsäalueelta. Ennen veden käyttöönottoa tulee tehdä tarvittavat tutkimukset ja sen pohjalta suunnitella mahdollisesti tarvittavat vesien käsittelyratkaisut.

Alueella on tehty sähköverkoston uudistaminen ja runkolinjat (20 kV ja 0,4 kV) on siirretty maakaapeleihin. Puistomuuntamo on rakennettu nykyisen asuinpihiiriin pohjois-luoteispuolelle.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

Sosiaalinen ympäristö

Lähialueiden rakennetut kiinteistöt ovat loma-asuin- ja vapaa-ajankäytössä.

Hieman laajemmalla alueella on myös ympärivuotisen asumisen kohteita.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alueeseen kuuluu osa kiinteistöstä Strömsnäs 710-592-1-109. Kaava-alueeseen kuuluu ainoastaan kiinteistön maa-alue. Kaava-alueen pinta-ala on noin 7,3 ha. Vesialuetta ei kuulu kaava-alueeseen. Kaava-alue on yksityisessä 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 paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta ja edelleen oikeusvaikutteisen yleiskaavan kautta.

Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Keskeisenä tavoitteena on kestävä kasvu.

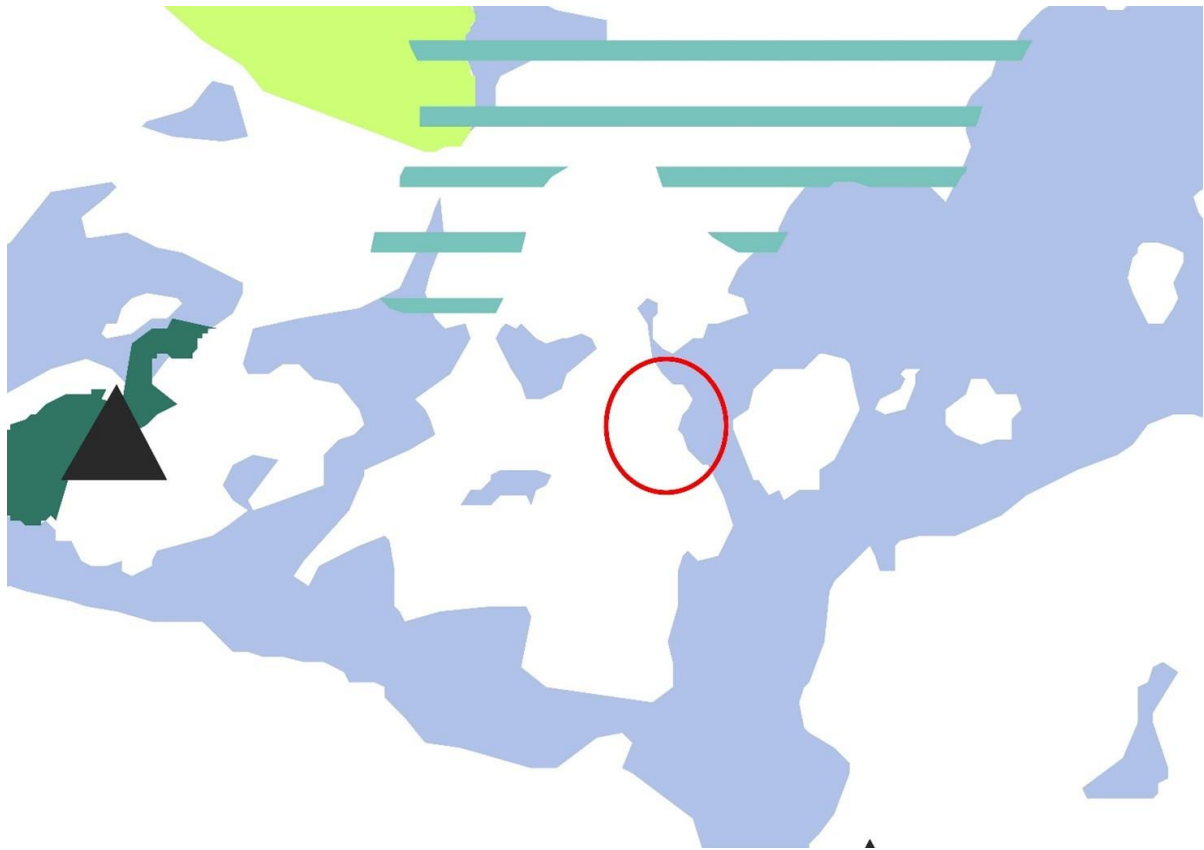
Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia. Länsi-Uudenmaan kaavasta kumoutui oikeuskäsittelyn myötä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

Uusimaa-kaavan aikatahtain on vuodessa 2050, eli se kertoo, millaista maakunnan aluerakennetta tavoittelemme siihen mennessä. Uudenmaan ennustetaan kasvavan tulevaisuudessa jopa 550 000 asukkaalla ja 290 000 työpaikalla. Kaavan päätavoitteet ovat:

- *kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino*
- *ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnonvarojen ja luonnon kestävä käyttö*
- *hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen*
- *kestävä kilpailukyky.*

Uudenlainen kaavakokonaisuus on aiempaa strategisempi ja joustavampi, ja siinä kuuluu yhä vahvemmin seutujen ääni. Strömsnäsän ranta-asemakaava-alue kuuluu Uusimaa-kaava 2050 Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavaan.

Strömsnäsän kaava-alueelle maakuntakaavassa ei ole osoitettu aluevaruksia tai kohdemerkintöjä. Maakuntakaavaote on esitetty kuvassa 6.



Kuva 6. Ote Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuudesta. Karttaote: Uudenmaan liitto. Strömsnäsän ranta-asemakaava-alue on merkitty punaisella soikiolla.

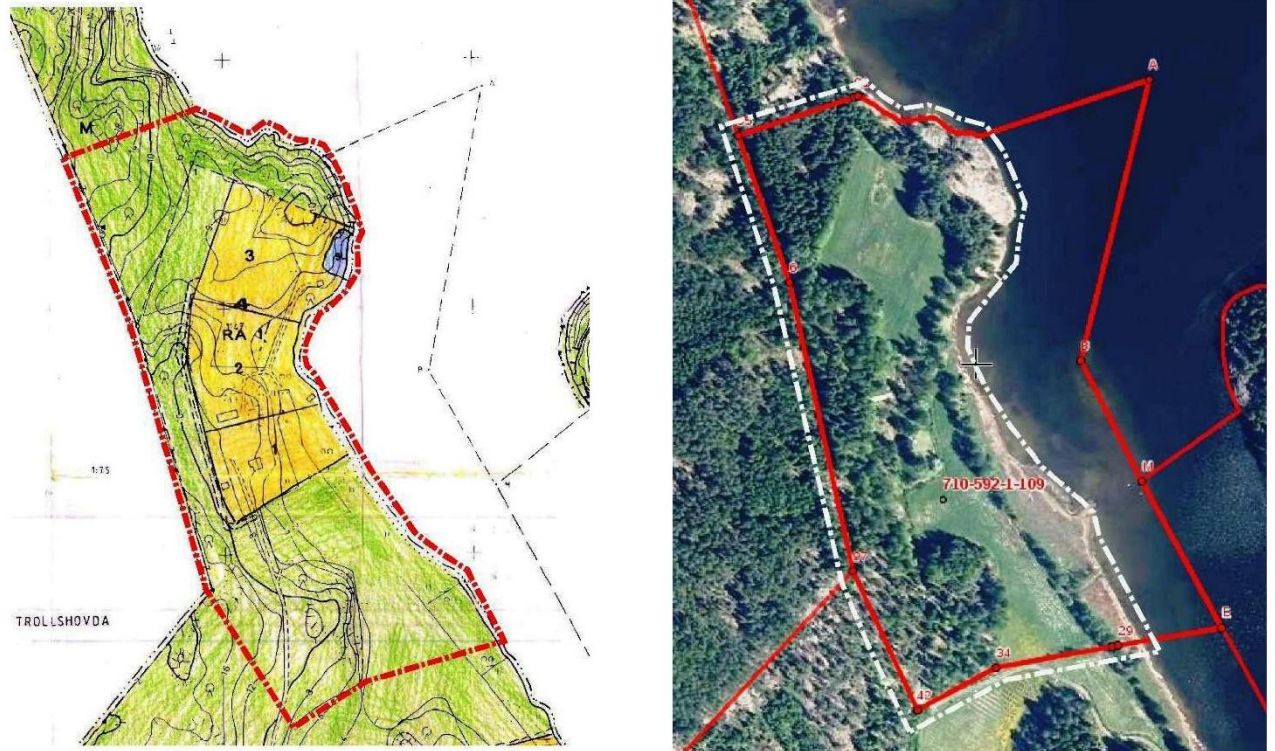
Suunnittelualueetta koskevat kaavakartan ja kaavamääräysten lisäksi myös maakuntakaavan yleiset, oikeusvaikutteiset suunnittelumääräykset. Oikeusvaikutteiset suunnittelumääräykset on referoitu kaavan oheisaineistoihin liitettyssä tarkastelussa: ”Uudenmaan Maakuntakaava: Oikeusvaikutteiset suunnittelumääräykset.” Suunnittelumääräyksiä on tarkasteltu selostuksen kohdassa 4.4.1

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kaavaselostukseen on liitetty yleiskaavallinen arviointi, kohdassa 5.4.1. Ylempiasteisena kaavana Uudenmaan maakuntakaava ohjaa ”suoraan” Strömsnäsän ranta-asemakaavan laatimista.

Asemakaava

Kaavamuutosalue on osa voimassa olevaa ranta-asemakaavaa, joka kiinteistörekisterin tietojen mukaan on vahvistettu 8.5.1984 (arkistotunnus RN 73:30 - Tenhola).



Kuva 7: Vasemmassa kuvaosassa on ote voimassa olevasta ranta-asetakaavasta ja oikeassa kuvaosassa kaava-alue on rajattu ilmakuvalle.

Voimassa olevassa ranta-asetakaavassa kaavamuuotosalueelle on osoitettu kolme loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Muu osa kaavasta on maa- ja metsätalousaluetta ja pieneltä osin suojelualuetta.

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.

Pohjakartta

Kaava-alueelle on laadittu uusi (digitaalinen) ranta-asetakaavan pohjakarttaa GK24 / N2000 koordinaatistoissa.

KTJ:n tietojen mukaan kiinteistön 710-592-1-109 Strömsnäs kokonaispinta-ala on 11,235 ha. Kiinteistö 710-592-1-109 Strömsnäs on muodostettu lohkomalla 15.12.2011. Rajapyykkietietojen mukaan maa-alueen rajapyykkien tarkkuusluku on neljällä pyykillä 0.1, yhdellä pyykillä 0.2 ja yhdellä pyykillä 0.3. Kiinteistön luoteiskulman metsässä olevan pyykin tarkkuusluku on 0.7. Kaavamuuotoksen korttelialueiden rajat eivät rajoitu nykyisiin kiinteistörajoihin. Korttelialueita lähimpien ja lohkomisen kannalta merkityksellisten rajapyykkien tarkkuusluku on kaikilla 0.1. Kaavan pohjakartassa voidaan käyttää suoraan KTJ:n kiinteistörajajoja.

Pohjakartan käyrätiedot on tuotettu maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistosta. Tarkempaa suunnittelua varten käytetään 0,5 metrin välein olevaa käyrästä. Pohjakarttaan on tuostettu 1,0 m:n välein oleva käyrästä.

Kalliorajaukset (kalliomaa-alueet, kallioalueet) ja muut pohjakartan maastoelementit on kopioitu MTJ aineistosta.

Kartta-aineisto on editoitu MicroStation ohjelmistolla (ja osin Stella ohjelmistolla) ja toimitetaan kaavan saatua lainvoiman kuntaan ensi sijassa dgn-formaatissa.

Raaseporin kaupungingeodeetti on hyväksynyt pohjakartan 5.9.2024.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Maanomistajat ovat tehneet aloitteen ranta-asemakaavan muutoksen laatimisesta kiinteistölle 710-592-1-109 STRÖMSNÄS. Kiinteistön alue on osa ranta-asemakaavaa, joka kiinteistörekisterin tietojen mukaan on vahvistettu 8.5.1984 (arkistotunnus RN 73:30 - Tenhola).

Kaavan nimi on Strömsnäsän ranta-asemakaavan muutos.

Kaavamuutosalueen voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on kolme loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Pää tarkoituksena on muuttaa voimassa olevaa ranta-asemakaavaa yhdistämällä kaavan kahden pohjoisemman rakennuspaikan rakennusoikeudet ja muodostamalla niistä yksi loma-asuntojen rakennuspaikka. Kaavamuutosalueen kolmas rakennuspaikka osoitetaan edelleen yhdeksi loma-asuntojen rakennuspaikaksi.

Muilta osin maankäyttö säilyy pääsoin voimassa olevan kaavan tyyppisenä.

Tavoitteen mukainen ratkaisu edellyttää ranta-asemakaavan muutoksen laatimista. Hanke edellyttää ranta-asemakaavan laatimista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavan laatimiseksi on tehnyt kaava-alueen maanomistaja.

- Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi kokouksessaan 30.8.2023 § 134
- Ranta-asemakaava on kuulutettu vireille 15.9.2023.
- Ranta-asemakaavaehdotus: kaavoituslautakunta 30.10.2024
- Ranta-asemakaavaehdotus nähtävillä: 01.07. – 30.8.2024

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: <http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia / Caruna
- Tekninen lautakunta

Muut osalliset

- Raaseporin luonto ry

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä ja tutustuttavissa kaupungin www-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa: <https://www.raasepori.fi/kaavat/kaava-7005/>

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen (mahdollisten) kommenttien ja maastokäyntien ja kuntapalaverien pohjalta laaditaan ranta-asemakaavan muutoksen ehdotus.

Kaavaehdotus oli nähtävillä 01.07. – 30.8.2024.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta ei ole järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

Kaavatyön käynnistymis-/valmisteluvaiheessa Raaseporin kaavahankkeen vastuukaavoittaja ja ympäristöyksikön edustaja tekivät kaavakonsultin kanssa tutustumiskäynnin kaava-alueelle. Maastokäynnin pohjaksi oli laadittu alustava rakennemalli, jonka pohjalta maastossa keskusteltiin suunnittelualueen olosuhteista ja alustavan kaavaratkaisun periaatteista.

Kaava-alue kierrettiin kokonaan läpi ja keskusteltiin rakennuspaikkojen sijoittumisesta ja mm. ajotieyhteyksistä ja muista kaavaratkaisuun liittyvistä tekijöistä.

Muita viranomaisneuvotteluja tai -tapaamisia valmisteluvaiheessa ei ole järjestetty.

Kaava-aineistot ovat kokonaisuudessaan nähtävillä kaavoitusyksikössä ja Raaseporin kaupungin kotisivuilta osoitteesta: <https://www.raasepori.fi/kaavat/kaava-7005/>.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta. Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjalliset muistutukset.

Raaseporin Strömsnäsin ranta-asemakaavan muutosehdotus oli yleisesti nähtävänä aikavälillä 01.07 – 30.8.2024 Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on kolme (ohjeellista) RA-1 rakennuspaikkaa. Ranta-asemakaavamuutoksen keskeisenä tavoitteena on selvittää mahdollisuus yhdistää nykyisen ranta-asemakaavan kaksi pohjoisempaa RA-1-rakennuspaikkaa yhdeksi loma-asuntojen rakennuspaikaksi ja osoittaa loma-asuinrakennukselle sellaista rakennusoikeutta, joka vastaa kahden rakennuspaikan rakennusoikeutta, tässä tapauksessa 240 k-m². Samaa periaatetta pyritään soveltamaan myös muihin rakennuksiin ja osoittamaan talousrakennuksille 200 k-m² rakennusoikeus (ml. sauna).

Eteläisimmän voimassa olevan ranta-asemakaavan RA-1 korttelialueen osa muodostaa edelleen yhden RA rakennuspaikan (kaavamuutoksessa RA-2 korttelialue). Yhtenä tavoitteena on rajata rakennuspaikka niin että rakennuspaikan luoteisnurkassa oleva vanha suulirakennus sijoittuu tämän eteläisimmän rakennuspaikan puolelle. Nyt se on voimassa olevassa kaavassa keskimmäisen ohjeellisen rakennuspaikan puolella. Voimassa olevan kaavan keskimmäinen rakennuspaikka muuttuu M alueeksi. Muilta osin tavoitteena on toteuttaa eteläisimmän rakennuspaikan rakennusoikeus noudattaen kaupungin ohjeissa yli 8000 m² rakennuspaikalle sallittavan rakennusoikeutta ja rakennusten tyyppiä.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistaja hankkeelle asettamat kehittämistavoitteet luovat raamit kaavassa tutkittaville ratkaisuille. Luonto-/ympäristöselvitysten, arkeologisen tutkimuksen, rakennuskuvauksen ja maastokatselmusten johtopäätökset luovat tarkemmat puitteet tavoitteiden toteuttamiselle.

Kunnan asettamat tavoitteet

Raaseporin kaupungilla ei ole erityisiä maankäytöllisiä tavoitteita tai alueavaroja kaavan suhteen. Kunnan rakennusjärjestys asettaa yleiset reunaehdot ranta-alueiden suunnittelulle ja mm. lähtökohdat rakennuspaikkakohtaiselle rakennusoikeudelle ja esim. rakennusten etäisyydelle rantaviivasta.

Vesihuollon ratkaisussa noudatetaan myös ensisijaisesti Raaseporin kaupungin noudattamia määräyksiä ja uusia ohjeistuksia.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueelle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa ”suoraan” kaavaprosessia. Maakuntakaavassa alueelle ei ole esitetty varauksia tai kohdemerkintöjä.

Maakuntakaavan oikeusvaikutteiset yleiset määräykset koskevat kuitenkin myös Strömsnäs-ranta-asemakaavan laatimista.

Ranta-asemakaavan laatimista ohjaa Uusimaa 2050 – maakuntakaavakokonaisuus. Suunnittelualuetta koskevat myös maakuntakaavan yleiset, **oikeusvaikutteiset suunnittelumääräykset**. Seuraavassa referoidaan maakuntakaavan yleisiä suunnittelumääräyksiä:

Maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset

Maakuntakaavan merkinnät ovat yleispiirteisiä. Maakuntakaavan yleispiirteisyys koskee sekä kaavan sisältöä, esitystapaa että tulkintaa. Alueidenkäytön ratkaisujen tulee tarkentua yksityiskohtaisemmassa *suunnittelussa tai viranomaispäätösten yhteydessä*.

Yleiset suunnittelumääräykset on jaettu viiteen pääkohtaan:

Kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka

Kauppa ja elinkeinot

Ympäristön voimavarat ja vetovoima

Energia ja tekninen huolto

Ympäristöhäiriöt

Strömsnäs-ranta-asemakaavan molemmat korttelialueet on osoitettu loma-asumiseen. Strömsnäs-ranta-asemakaavan osalta maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset ovat sellaisia, joiden asiayhteyksien tutkiminen, selvitykset ja arviointi pohjautuvat hyvin kattavasti jo suoraan MRL:n pykäliin sekä muihin säädöksiin ja ohjeituksiin sekä vakiintuneisiin työtapoihin. Nämä asiat ja teemat on jo kuvattu ja arvioitu kaavaselostuksessa. Seuraavassa referoinnissa käsitellään/sivutaan vain niitä suunnittelumääräyksiä, joilla katsotaan olevan selkeä suora yhteys Strömsnäs-ranta-asemakaavan kaavaprosessiin. Muilta osin katsotaan, että määräys ei koske Strömsnäs-ranta-asemakaavan kaavahanketta tai että määräys toteutuu jo muiden määräysten ja lakien pohjalta ja on myös käsitelty kaavaselostuksessa.

Ympäristön voimavarat ja vetovoima

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattu luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot.

- Alueelle on laadittu kattavat luonto- ja ympäristöselvitykset sekä arkeologinen tutkimus ja niiden johtopäätökset on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Olemassa oleva rakennuskanta on arvioitu ja valokuvattu maastokäyntien yhteydessä. Kaavan oheisaineistoissa on kattava kuvakooste rakennuksista ja ympäristöoloista: ”*Rakennuskannan ja ympäristön kuvaus 2023: Valokuvakooste, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY.*”
- Rakennuksilla ei ole todettu olevan suojeluarvoa. RA-2 korttelialueen lounaisnurkassa oleva vanha pieni autotalli-/kanalarakennus otetaan suunnittelussa huomioon

lepakoiden mahdollisena päiväpiilona (kaavamerkintä/määräys: t/s, ks. kaavamääräykset ja kaavakartta).

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa.

- Vesihuollosta on annettu ohjeita ja määräyksiä. Vesihuolto toteutetaan kaupungin ympäristönsuojeluohjeiden ja määräysten mukaisesti. Harmaiden jätevesien käsittelystä on annettu määräykset samoin alimmasta rakentamiskorkeudesta.
- Kaavan keskiosan peltoalueen notkelmaan on esitetty ohjeellinen varaus metsäväläntä- ja muiden hulevesien viivyttykseen ja johtamiseen.

Maakuntakaavan yleisistä suunnittelumääräyksistä on lyhyt referaattitarkastelu kaavaselostuksen oheisaineistona: *"Maakuntakaava, oikeusvaikutteiset yleiset määräykset, referaatti."*

Yleiskaavallinen tarkastelu on esitetty kohdassa 5.4.1.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet pohjautuvat luonto-/ympäristöselvitysten ja muiden selvitysten johtopäätöksiin.

Osallisten tavoitteet

Maanomistajien esittämien tavoitteiden lisäksi muita osallisten tavoitteita ei ole tuotu esiin.

Ranta-asemakaavan laadulliset tavoitteet

Keskeinen lähtökohta suunnittelussa on, että otetaan huomioon laaditut selvitykset siten, että suunniteltu rakentaminen ei merkittävästi heikennä luonto-/ympäristöolosuhteita eikä maisemaolosuhteita. Hyvillä vesihuollon ratkaisuilla turvataan myös, ettei vesistön laatu rakentamisen myötä heikkene.

Tavoitteena on myös turvata viihtyisä ympäristö loma-asumiselle ja muulle vapaa-ajan viettölle.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteet ovat ehdotusvaiheessa edelleen pääosin samat kuin kaavan valmisteluvaiheessa.

Pohjoisemman rakennuspaikan osalta maanomistaja on teettänyt suunnitelmaluonnoksia loma-asunnon osalta.



5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

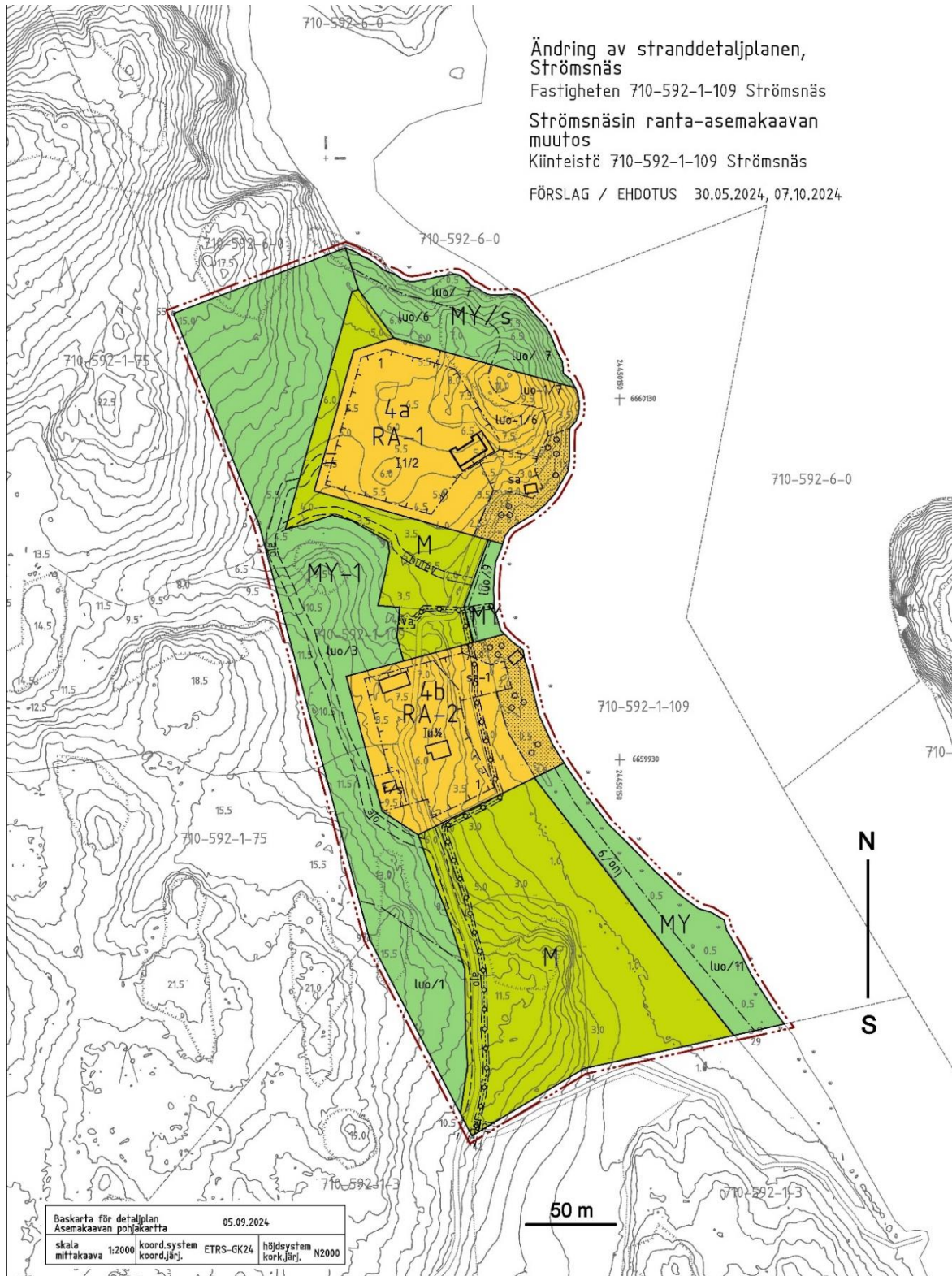
Kaavaratkaisu pohjautuu perusmaankäytöltään hyvin suoraan voimassa olevaan ranta-asemakaavaan. Merkittävin muutos voimassa olevaan kaavaan verrattuna on yhden rakennuspaikan vähennys. Voimassa olevassa kaavassa on kolme loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Kaavamuutoksessa kahden pohjoisemman rakennuspaikan sijaan kaavaan osoitetaan vain yksi rakennuspaikka. Rakennuspaikan rakennusoikeutena hyödynnetään kahden loma-asuinrakennuspaikan rakennusoikeusmäärä.

Kaavaan osoitetaan kaksi korttelialuetta RA-1 ja RA-2. Molemmissa on vain yksi rakennuspaikka. Voimassa olevan ranta-asemakaavan keskimmäinen rakennuspaikka osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi M ja sen ranta-alue MY alueeksi.

Muutakin osin kaavamuutosalue on osoitettu maa- ja metsätalouskäyttöön (M, MY, MY-1 ja MY/s). Voimassa olevassa kaavassa esitetylle pienelle suojelualueelle (SL) ei sellaisenaan luontoselvitysten pohjalta löytynyt perusteita. Alue sisältyy kuitenkin pääosin luo-1 alueisiin.

Pienennös kaavakartasta on kuvassa 8 ja kaavaratkaisua on havainnollistettu kuvassa 9.





Kuva 8: Strömsnäsins ranta-asemakaavan muutos 30.05.2024, 07.10.2024 pienennös. Korttelialueen RA-1 rakennuspaikan rakennusalan kaakkoiskulmaan on esitetty uusi loma-asuinrakennuksen luonnos (noin 169 k-m²).





Kuva 9: Strömsnäsins ranta-asemakaavan muutos 30.05.2024, pienennös. Kaavaelementti ilmakuvapohjalla.



5.1.1 Mitoitus

Kaava on ranta-asemakaavan muutos, jossa voimassa olevan ranta-asemakaavan kolmen loma-asuntojen rakennuspaikan sijaan esitetään kaksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Kaavaratkaisu ei muuta voimassa olevan ranta-asemakaavan mitoitusta. Sen sijaan rakennuspaikkamäärä vähenee yhdellä rakennuspaikalla. Tosin pohjoisemman RA-1 korttelialueen rakennuspaikka sisältää kahden voimassa olevan rakennuspaikan rakennusoikeuden.

Kaavamuutoksen myötä rakentamiselta vapaan ranta-alueen määrä lisääntyy, kun voimassa olevan ranta-asemakaavan yksi rakennuspaikka muuttuu M alueeksi ja rantakaistaleen osalta MY alueeksi.

Eteläisempi rakennuspaikka (RA-2 korttelialue) säilyy rajauksiltaan pääosin nykyisellään. Rakennuspaikka laajene hieman pohjoiseen, kun vanha suulirakennus sisällytetään rakennuspaikkaan. Suuli oli aiemmin voimassa olevan ranta-asemakaavan keskimmäisen (ohjeellisen) rakennuspaikan puolella.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei sijoitu julkisia tai yksityisiä palveluja. Lähimmät palvelut löytyvät Tenholan kyläkeskuksesta ja Tammisaaren kaupunkikeskuksesta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on otettu kattavasti huomioon luonto-/ympäristöselvitysten johtopäätökset ja suositukset.

Kaavassa on annettu määräykset rakennustavasta, rakennusmateriaaleista, kattomateriaaleista sekä väriyksestä. Metsien hoidosta ja puuston käsittelystä on annettu myös määräyksiä. Samoin alimmasta rakentamiskorkeudesta ja vesihuollon järjestämisestä.

RA-1 korttelialueen rakennukset ovat yksikerroksisia. Loppuvaiheessa kerroskorkeudeksi muutettiin lausuntojen mukaisesti puolitoistakerroksinen rakentaminen. Korttelialueen RA-2 loma-asuinrakennuksessa on myös ullakkokerros, joten kerrosluku on 1+1/2. Talousrakennukset ovat yksikerroksisia.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Aluevaraukset on esitetty kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteellä 1.

Koko kaava-alueen pinta-ala on 7,2863 ha. Kaavassa on kaksi korttelia 4a ja 4b ja myös kaksi korttelialuetta (RA-1 ja RA-2). Kummassakin korttelialueessa on yksi rakennuspaikka.

RA-1 korttelialueen pinta-ala on 1,1538 ha ja kokonaisrakennusoikeus on 440 k-m². RA-2 korttelialueen pinta-ala on 0,8508 ha ja rakennusoikeus on 280 k-m². RA-1 korttelialueen rakentamistehokkuus on $e=0.038$ ja RA-2 korttelialueen rakentamistehokkuus on $e=0,033$.

RA-1 ja RA-2 korttelialueiden pinta-ala on yhteensä 2,0046 ha ja rakennusoikeus on yhteensä 720 k-m². RA alueiden rakentamistehokkuus on yhteensä 0,036.



Voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen rakennusoikeus kaavamuutosalueella on yhteensä noin 560 k-m². Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus riippuu siitä saako rakentaa vierastuvan (40 k-m²) vai ei. Vierastupa edellyttää vähintään 8000 m² rakennuspaikkakokoa. Voidaan arvioida, että voimassa olevaan kaavaan voisi esittää kaksi yli 8000 m² olevaa rakennuspaikkaa, jolloin koko RA-1 korttelialueen rakennusoikeus olisi 560 k-m². Voimassa olevan kaavan RA korttelialueiden pinta-ala on 2,3280 ha.

Strömsnäsän kaavamuutosalueen RA korttelialueiden pinta-ala on 3234 m² pienempi kuin voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen RA korttelialueen pinta-ala (2,3280 ha). Rakennuspaikkoja uudessa kaavassa on yksi vähemmän.

Strömsnäsän kaavamuutosalueen todellinen rantaviiva on yhteensä 590 metriä.

5.3.2 Muut alueet

M alueita on yhteensä 2,2676 ha, MY alueita 0,5091 ha, MY/s alueita 0,4082 ha ja MY-1 alueita 2,0968 ha. M alueita on yhteensä 5,2817 ha. M alueita on yhteensä 72,5 % koko kaava-alueen pinta-alasta.

Kaavamuutoksen sisältyy vain RA korttelialueita ja maa- ja metsätalousalueita.

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavassa ei ole varsinaisia suojelualueita. Luontoselvityksen ohjeet ja suositukset on otettu huomioon M ja MY alueiden kaavamääräyksissä ja luo sekä luo-1 kohteiden määräyksissä. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa alueen itä-/koillisnurkassa ollut pieni SL alue on jätetty pois. Alueelle laaditussa luontoselvityksessä ei todettu sellaisia arvoja, jotka olisivat edellyttäneet S tai SL alueen varaamista. Herkemmat luontokohteet on kaavamuutoksessa huomioitu luo ja luo-1 alueina ja asianmukaisilla määräyksillä.

Vanhan kanalan osalta luontoselvityksessä annetaan ohjeita, miten lepakoiden mahdollinen esiintyminen otetaan huomioon. RA-2 korttelialueen (rakennuspaikan) lounaisnurkassa sijaitseva vanha talousrakennus/kanala on merkitty suojelutyypillisellä määräyksellä t/s. Luontoselvityksen mukaan rakennus saata olla lepakoiden päiväpiilo. Kaavamääräys t/s: ”*Rakennusalan osa, jossa sijaitsee vanha talousrakennus. Luontoselvityksen mukaan rakennusta voidaan pitää lepakoiden päiväpiilona. Rakennuksen ja lähiympäristön hoito sekä ylläpito suositellaan toteutettavaksi siten, että lepakoiden päivehtiminen ja turvallinen siirtyminen rakennukseen on jatkossakin mahdollista. Rakennuksen lähipuuta tulee säilyttää siten, että turvataan puustoiset yhteydet ympäröiviin metsäalueisiin. Rakennuksessa ei tule tehdä remontteja tai muita toimia, jotka voivat heikentää paikka lepakoiden kannalta. Varovaisia toimia voidaan suorittaa lepakkoasiantuntijan opastuksella.*”

5.4 Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon



- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä
- liikenteeseen, etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- asuinympäristöön.

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asian-
tuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvi-
tyksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeus-
vaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon
myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa selvitetään,
miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset:

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomi- oon:</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioimi- nen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudel- lisuus ja ekologinen kestävyys,	Kaava-alue on kyläalueiden ulkopuolista aluetta, jossa päämaankäyttö on maa- ja metsätalous. Strömsnäsän kaavassa ja lähi- alueilla rakennukset ovat pääosin loma- asuinkäytössä ja rakentaminen sijoittuu ranta-alueille. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon ekologinen kestävyys. Rakennus- paikat ovat väljiä ja tonteilla ja muuallakin rantavyöhykkeellä säilyy runsaasti puustoa ja muuta kasvillisuutta.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Yhdyskuntarakenne pohjautuu kohdan 1. mukaisesti haja-asutustyyppiseen loma- asumiseen. Lähin kylätaajama on Tenholan kyläkeskus.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saata- vuus,	Alue on kaavoitettu kokonaan loma-asumi- seen. Lähimmät palvelut on saavutettavissa Tenholan kyläkeskuksesta.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti jouk- koliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä ener- gia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukai- seen järjestämiseen ympäristön, luonnonva- rojen ja talouden kannalta kestäväällä ta- valla;	Alueelle ei ole eikä ole tulossa joukkoliiken- nepalveluja. Lähimmät bussipysäkit ovat Tenholan kyläkeskuksessa. Alueella on olemassa sähköverkosto, joka on perusparannettu sijoittamalla runkojoh- dot maakaapeleihin.



<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
	Vesihuolto perustuu rakennuspaikkakohtaiseen ratkaisuihin.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Rakennuspaikat on osoitettu loma-asumiseen.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Alue on osoitettu loma-asuinkäyttöön. Alueella ei ole varsinaisia työpaikkoja. Kyseen tulee lähinnä isännöinti- ja huolto sekä vartiointipalvelut.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alueella ei ole eikä alueen käyttö aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Toinen rakennuspaikoista on rakennettu ja toinen on rantasaunaa lukuun ottamatta rakentamaton. Kaavaratkaisu ottaa huomioon maisemaolosuhteet sekä luonto ja ympäristöselvitysten suositukset ja ohjeet.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Rakentamien on osoitettu loma- ja vapaaajan käyttöön. Käyttäjillä on hyvät mahdollisuudet ulkoiluun ja retkeilyyn Strömsnäs kaavan lähialueiden metsissä. Rakennuspaikat rajoittuvat meren rantaan, joten veneily ja kalastus sekä muu vesillä liikkumien luovat erityisen lisän virkistäytymiseen. Kunnallisia virkistyskohteita tai alueita kaavaan ei ole osoitettu eikä niille ole nähty tarvetta. Ulkoilu ja retkeily sekä muu metsissä ja vesillä liikkuminen pohjautuu jokamiehenoikeuteen.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan lähialueet (maa-alueet) ovat rakentamattomia metsätalousalueita.

Kaavamuutosalueella on kaksi korttelialuetta ja kaksi rakennuspaikkaa. Toinen on rakennettu ja sen osalta muutokset nykytilanteeseen tulevat todennäköisesti tapahtumaan pidemmän ajan kuluessa. Pohjoisempi rakennuspaikka on rantasaunaa lukuun ottamatta rakentamaton. Joten pääosin kaikki rakentaminen on uudisrakentamista. Rakennuspaikkojen keskinäinen etäisyys on sen verran iso, että rakennuspaikkakohtaiseen rakentamistapojen yhteensovittamiseen ei ole merkittävää tarvetta.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonto- ja ympäristöselvitysten johtopäätökset ja suositukset on otettu hyvin huomioon kaavassa. Luontoarvoiltaan tärkeimmillä alueilla on edellytetty että luonto- ja ympäristöselvitysten johtopäätökset ja suositukset otetaan huomioon (ks. luo ja luo-1 merkinnät).

Metsäalueet säilyvät metsätalouskäytössä. Luo- ja luo-1 merkinnöillä ohjataan herkempien metsäalueiden käyttöä. Avohakkuut on kielletty.

Rakennuspaikoilla on rakennusten ja rannan väliin esitetty säilytettäväksi ja ylläpidettäväksi puustoa ja muuta kasvillisuutta (pisterasteri + pallukat).

Avokallioalue on merkitty MY/s alueena säilytettäväksi nykyisellään. Mitään hakkuuta ei sallita.

5.4.4 Muut vaikutukset

Maanomistajan tavoitteet alueen kehittämiseksi on kaavaehdotuksen mukaisessa kaavaratkaisussa otettu riittävästi huomioon.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole eikä alueen käyttö aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Rakentamisen aikainen toiminta aiheuttaa aina jonkin verran häiriötä lähiympäristöön.

5.6 MRL 73§

MRL 73 §:n sisältövaatimusten toteutumien

1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;

- Ranta-asemakaavatyön yhteydessä on tehty luontoselvitykset ja arkeologinen inventointi sekä olemassa olevan rakennuskannan ja ympäristön kuvaus (valokuvauskooste kaavan oheisaineistona). Selvitysten johtopäätökset on otettu huomioon Strömsnäsin kaavaratkaisussa.
- Kaavaratkaisun maankäyttö pohjautuu hyvin suoraan voimassa olevaan ranta-asemakaavaan. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkoja on yksi vähemmän. Voimassa olevan keskimmäisen rakennuspaikan sijaan kaavassa on esitetty M ja MY alueet.
- Rakentaminen sijoittuu luonto- ja ympäristöolojen sekä kaavan rakenteen mukaisesti sopivimmille ja rakentamista hyvin sietäville paikoille. Eteläosan rakennuspaikan vanha pihapiiri voidaan kaavaratkaisun mukaan ylläpitää ja kehittää nykyiseen avoimeen olomuotoon tukeutuen.
- Kaavassa on annettu määräykset rakentamisen ympäristöön sovittamisessa (materiaalit, värit, kattomateriaalit) ja mm. rakennusten ja rannan välisen puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämiseksi.



- Kaavan molempien rakennuspaikkojen rakennukset sijoittuvat siten, että rannassa olevat puuvyöhykkeet pehmentävät suorien/avoimien näkymien muodostumista mereltä katsoen. Rakennuspaikoilta on kuitenkin hienot maisemanäkymät itään merelle päin. Osin näkymät ovat pitkiä ja osin näkymiä rajaa Bergön korkea saari.

2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä

- Ranta-asemakaavatyön yhteydessä on tehty kattavat luonto- ja ympäristöselvitykset. Selvitysten johtopäätökset ja suositukset on otettu hyvin huomioon kaavaratkaisussa. Kaavan pohjoisosa, länsireuna ja koko eteläosa jäävät edelleen maa- ja metsätalousalueeksi, kuten voimassa olevassa kaavassakin. Voimassa olevan kaavan keskimmäisen rakennuspaikan sijaan esitetty M ja MY alue luovat kapean ekologisen käytävän taustamaastosta rantaan. Tämän ”käytävän” keskellä on maastonotkelma, jota pitkin on mahdollista johtaa taustametsän valumavesiä kaava-alueen läpi merenrantaan. Samalla alueelle on mahdollista suunnitella hulevesien johtamiseen ja viivytykseen tarpeellisia rakenteita.
- Huippukohteena ja maisemallisesti tärkeänä alueena kaavan koillisosan korkea kallioalue on merkitty MY/s alueeksi. Lisäksi alueella on luontoselvitysten johtopäätösten pohjalta esitetty luo alueet.
- Voimassa olevaan kaavaan verrattuna rannassa on otettu paremmin huomioon luontoselvityksen johtopäätökset kaavamerkinnöin ja määräyksin (ks. luo merkinnot ja ”istutusrasteri”).
- Herkimmät luontokohteet on selvitysten pohjalta rajattu luo ja luo-1 merkinnöillä ja määräyksillä säilyttää kohteet luonnontilaisina.
- Vesihuolto toteutetaan kaupungin ympäristönsuojeluohjeiden ja -määräysten mukaisesti. Käyttövesi otetaan kiinteistökohtaisista kaivoista.
- Kaava-alueella ja lähialueen metsissä sekä vesialueilla on erinomaiset mahdollisuudet luonnossa liikkumisen ja virkistäytymiseen. Rakennuspaikoilta on hyvät yhteydet merelle.

3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

- Rakennusoikeuden mitoitus ja rakentamisen sijoittelu samoin myös rakentamiselta vapaiden rantaosuuksien rajaaminen ja sijoittaminen on ratkaistu jo voimassa olevassa kaavassa. Kaavamuutoksessa maanomistajain tavoitteen mukainen ratkaisu, jossa kahden rakennuspaikan rakennusoikeudet yhdistetään ja esitetään vain yksi rakennuspaikka lisää hieman rakentamiselta vapaan rannan osuutta kaavamuutosalueella. Ekologisten luontokäytäväyhteyksien kannalta tällä M/MY käytävällä on positiivinen merkitys.
- MRL 73 §:n sisältövaatimukset toteutuvat myös tämän kohdan osalta hyvin.

Maanomistajien tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun osalta Strömsnäsien kaavamuuokseen liittyvät ratkaisut on tehty jo voimassa olevan ranta-asemakaavan laatimisen aikana. Merkittävää on, että Strömsnäsien ranta-asemakaavan muutos ei lisää rakennuspaikkoja vaan vähentää yhdellä. Ja että vapaan rannan osuus ei vähene vaan hieman kasvaa.

5.7 Kaavamerkinntät ja -määräykset

Kaavakartan ja kaavamääräysten pienennös on esitetty liitteenä 2.

5.8 Nimistö

Kaava-alueelle ei ole osoitettu ajoteiden tai osa-alueiden nimiä.

6 KAAVAEHDOTUKSESTA SAATUJEN LAUSUNTOJEN POHJALTA TEHDYT TARKISTUKSET

Raaseporin Strömsnäsien ranta-asemakaavamuutoksen 30.05.2024 päivätty ehdotus oli yleisesti nähtävänä 01.07 – 30.8.2024 Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10600 Tammisaari. Kaava-aineistot ovat olleet kokonaisuudessaan nähtävillä kaavoitusyksikössä ja Raaseporin kaupungin kotisivuilta osoitteesta: <https://www.raasepori.fi/kaavat/kaava-7005/>

Ranta-asemakaavaehdotuksesta saatiin seitsemän (7) lausuntoa. Uudenmaan liitto ei antanut lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty. Lausunnoista on laadittu referaatit ja vastineet, jotka ovat kaavan oheisaineistoina: ”*Viranomaislausunnot ja kaavan laatijan vastineet 07.10.2024.*”

Vastineissa esitettyjen päivitys- ja mahdollisten lisäysehdotusten pohjalta Strömsnäsien kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin sekä selostukseen on tehty seuraavat päivitykset ja lisäykset:

- Korttelialueelle RA-2 on lisätty määräys: ”*Kattomuotona tulee käyttää harjakattoa.*”
- Korttelialue RA-1 on kokonaan uudisrakentamista (vanhaa rantasaunaa lukuun ottamatta) joten RA-1 korttelialueen alueen kattomuotoa ei ole syytä määrätä. Katto voi olla myös pulpettikatto.
- Korttelialueen RA-1 enimmäiskerrokorkeudeksi muutetaan puolitoistakerroksinen rakentaminen (11/2). Näillä näkymin korttelialueen RA-1 pääloma-asuinrakennus tulee olemaan yksikerroksinen ja pulpettikattoinen.
- Kaavaehdotukseen oli jo esitetty (rakennetulle) puistomuuntamolle paikka. Kaavaan on lisätty maanalaisen johdon merkintä 20 kV:n linjan kohdalle ja myös 0,4 kV:n linjan kohdalle.



- Kaavan yleismääräyksiin on lisätty pelastuslaitoksen lausunnon mukaisesti: *”Ajoyhteydet on rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla liikennöitäväksi.”*
- Molempien, RA-1 ja RA-2 korttelialueiden kaavamääräyksiin on lisätty seuraava määräysosa: *”Loma-asuinrakennusoikeus saadaan jakaa kahdelle loma-asuinrakennukselle siten, että pienempi on sivuloma-asunto ja on kerrosalaltaan enintään 40 % isomman loma-asuinrakennuksen kerrosalasta. Rakennuksia saa rakennuspaikalla olla enintään viisi. Tämän lisäksi saa rakennuspaikan ”sa” rakennusalan osalla olla yksi rantasauna.”*
- Kaavassa on ohjeelliset rakennuspaikkanumerot. Numerointi osoittaa rakennuspaikkojen enimmäismäärän. Selkeyden vuoksi rakennuspaikkamäärittely on muutettu seuraavaksi: *”Korttelialueelle saadaan osoittaa ainoastaan yksi rakennuspaikka.”* Määräys on liitetty molempiin, RA-1 ja RA-2 korttelialueille.
- Voimassa olevan ranta-asemakaavan SL alueen osalla ei uudessa luontoselvityksessä ole todettu sellaisia luonto-/ympäristöarvoja, jotka edellyttäisivät suojelu-/luonnonsuojelualueen (S tai SL) perustamista. Strömsnäsin ranta-asemakaavan muutokseen ei ole esitetty S tai SL aluetta. Kaavassa on otettu huomioon luontoselvityksessä todetut arvot ja kaavaan on esitetty asianmukaiset määräykset (luo ja luo-1).
- Vesikäymälän osalta kaavaan on ELY-keskuksen lausunnon mukaisesti lisätty yleismääräys: *”Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkoston, joka on kunnan vesihuoltolain 5§ mukaisen kehittämissuunnittelun mukainen.”*
- Kaavan pohjois-/länsiosan M-alueen metsäinen osuus on muutettu MY-1 alueeksi siihen liittyvällä kaavamääräyksellä.
- Kaavaselostukseen on lisätty lyhyt tarkastelu talousveden saatavuudesta ja mahdollisuuksista käsitellä harmaita jätevesiä kiinteistöllä.
- M alueiden kaavamääräykseen on lisätty suositus: *Avoimet peltoalueet suositellaan hoidettavan avoimina peltoina tai niittymäisinä alueina.*

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

Kaavaselostuksen kuvassa 9 on esitetty Strömsnäsin ranta-asemakaavan muutoksen kaavakartta 30.05.2024 / 07.10.2024 tulostettuna ilmakuvaan päälle. Kuvassa näkyy korttelialueiden ja alueiden rajat, rakennusalat ja tieyhteydet.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

8 YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikkö:

Raaseporintie 37

10650 Tammisaari

Maankäyttösuunnittelija

Johanna Avellan

puh: 019 2893846

Johanna.Avellan@raseborg.fi

Kaavakonsultti:

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY

Seppo Lamppu, DI

puh. 040 867 4451

Ranatie 12, 02780 Espoo

seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki

Kaavoitusyksikkö

Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:

kaavoitus@raasepori.fi

Taulukko 1: Luontoselvitysalueen luontotyypit ja elinympäristökuviot ja kuvioiden numerointi.

Luontoselvityksessä Strömsnäsin kaava-alueelle on rajattu 11 selvityskuviota (kuvionumerot 1–11). Lisäksi on kuvio 12 joka on pihapiiri. Kuviot ovat esitetty luontoselvityksessä ja kaavaselostuksen kuvassa 4. Kaavakartalle on rajattu luontoselvityksen mukaisista kuvioista luontoarvoiltaan tärkeimmät. Kuvioden tunnisteena on luo- ja luo-1 merkinnät ja numero-tunnus, esim. luo/6, luo-1/6. Kaavamääräyksen mukaan numero viittaa kaavaselostuksen taulukkoon 1. Tässä taulukossa kaavamääräyksen viitenumero on esitetty taulukon ensimmäisessä sarakkeessa. Toiseen sarakkeeseen on kopioitu oleellinen osa luontoselvityksessä kuviolle esitetystä kuvauksesta ja arvioinnista.

Kuvionumero	Ote luontoselvityksessä esitetystä kuvion kuvauksesta ja arvioinnista
1	<p>Varttuneet kuivahkot kankaat (VU) Varttunut mäntyvaltainen loiva kangasmetsärinte. Puusto on tasaikäistä, noin 80-vuotiasta, ja mäntyjen lisäksi kasvaa paikoin nuoria koivuja. Yksittäisiä katajia esiintyy pensaskerroksessa. Kanner ja puolukka vallitsevat kenttäkerrosta. Pohjakerros on yhteneväinen sammalista ja tavallisimpina seinäsammal ja kangaskynsisammal. Lahopuuta esiintyy kantoina ja hakkuutähteinä. Maanpeite on ohutta ja kalliopinta nousee pienialaisesti näkyviin kuvion pohjoisosassa. Luonnontilaisuus: 3, Edustavuus: 3</p>
2	<p>Kalliometsät (NT) Pieni kalliometsäsaareke pellon ja tien välissä. Valtapuuna kasvaa varttunutta mäntyä, mutta seassa esiintyy myös kuusta koivua ja haapaa. Pensaskerroksessa on katajaa. Kenttäkerros on mustikan ja puolukanvarpujen peittämä. Pohjakerros koostuu metsäsammalista, kuten seinäsammal, kynsisammaleet ja suonihuopasammal, sekä pienistä porojäkälä kasvustoista. Kuviolla esiintyy lahoppuuyksikköinä kantoja ja hakkuutähteitä. Luonnontilaisuus:2, Edustavuus: 3</p>
3	<p>Varttuneet havupuuvaltaiset tuoret kankaat (VU) Varttunutta kuusivaltaista kangasta. Puustossa tavataan lisäksi koivuja ja mäntyjä sekä järeitä haapoja. Pensaskerros koostuu lähinnä puiden vesakoista. Kenttäkerros on mustikan vallitsemaa, seassa puolukkaa ja lillukkaa. Sananjalkakasvustoja ja pohjakerroksessa metsäsammalia. Kuviolla on metsäkoneura ja kantoja. Haapojen ympäristössä on ravinteisuutta ilmentävää lajistoa mm. lehvä- ja suikerosammalia. Luonnontilaisuus: 2, Edustavuus: 3</p>

- 4 Karut poronjäkälä-sammalkalliot (LC)
Karu sammalten ja heinien peittämä pieni avokallio maastonkohoumassa kuvion 3 sisällä. Lajistoon kuuluu muun muassa kangaskarhun-, suonihuopa- ja metsäsammaleet, ahosuolaheinä, metsälauha, keto-orvokki, kataja, kivikkoalvejuuri sekä poron- ja torvijäkälä. Luonnontilaisuus: 3, Edustavuus: 2
- 5 Tuoreet kankaat (VU)
Tasaikäistä melko nuorta tuoreen kankaan kuusikkoa. Pellon laidassa kapealti vanhempaa puustoa ja haapoja. Pensaskerrosta on raivattu, kenttäkerros kasvaa harvalti mustikkaa, oravanmarjaa, käenkaalia, metsäimarretta ja pohjalla metsäsammalia. Kuviolla on paljon kantoja merkinä metsän talouskäytöstä. Luonnontilaisuus:1, Edustavuus: 2
- 6 Kalliometsät (NT)
Rantakallioiden ja pellon väliin jäävä kalliometsävyöhyke. Puusto pääosin mäntyä ja katajaa, iältään noin 100-vuotiasta. Valtavarpuna puolukka ja pohjalla seinäsammalta. Kuvion eteläosassa saunarakennus. Luonnontilaisuus: 3, Edustavuus: 3
- 7 Karut porojäkälä-sammalkalliot (LC)
Karu sileäpintainen rantakallio. Poronjäkälet hallitsevat maisemaa. Jäkäläkasvustot ehjiä ja vanhoja. Kalliojuoteissa kasvaa katajaa ja mäntyjä. Lajistoa: ahosuolaheinä, kivikynsi-, kalliotiera-, kangaskarhun-, suonihuopa- ja isokorallissammal sekä torvijäkälä ja kuhmujäkälä. Alhaalla lähellä vesirajaa oli hiidenkirnu. Luonnontilaisuus: 3, Edustavuus: 4
- 8 Viljelysmaa
Kesannolla ollut pelto, joka syvien ojien ympäröimä
- 9 Tervaleppävyö / Merenrannan leppävyöt ja -pensaikot (LC)
Itämeren rantojen leppävyö ja -pensaikko -luontotyyppi. Kasvaa lähinnä tervaleppää, muuta lajistoa niukasti. Luonnontilaisuus: 2, Edustavuus: 2.
- 10 Viljelysmaa
Alueen eteläosan kesannolla ollut pelto, joka avo-ojitettu.
- 11 Merenrantaruovikot (LC)
Merenrannan yhtenäinen järviruovikko. Kuvion pohjoisosassa pieni mökki. Rannan puolella toisinaan kalliopintoja. Luonnontilaisuus: 3 Edustavuus: 2

12

Pihapiiri

Pihapiiri, jossa kolme rakennusta; talo, kanala ja sivurakennus. Pihapiirissä kasvaa koivuja, haapoja ja muutama isompi mänty. Nurmi-alueita ja marjapensaita. Paikoin kalliota näkyvissä.

HUOM !

Pihapiiri on ilmeisesti virheellisesti merkitty kuviokarttaan numerolla 4 (numero 4. on kaksi kertaa raportissa). Kaavaraportoinnissa ei ole muutettu luontoselvityksen numerointia. Pihapiirin numeroinnilla ei kaavaratkaisun kannalta ole merkitystä, kun pihapiiriä ei ole luokiteltu luontokohteeksi.

Luontoselvityksen laatijan johtopäätösten ja suositusten mukaan kuvio 1 suositellaan rajattavaksi rakentamisen ulkopuolelle, ja se tulisi suojella tai huomioida muuten sopivin kaava-merkinnöin ja -määräyksiin. Kohde soveltuu todennäköisesti myös METSO-ohjelmaan, josta yksityinen maanomistaja voi saada täyden korvauksen suojelusta.

Muiden kuvioiden osalta ei selvityksessä anneta sitovia suosituksia. Luontoarvoiltaan tärkeimmät kuviot on kuitenkin huomioitu kaavaratkaisussa joko luo ja luo-1 aluerajauksiin ja määräyksiin tai maa- ja metsätalousalueilla alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyvillä määräyksillä.

Strömsnäs tilastolomaketiedot

Uusi kaava-alue = 7,2863 ha samoin vanha kaava-alue. Pinta-alamuutos on +/- 0.

Voimassa oleva ranta-asemakaava:

M alue	=	4,9042 ha
RA-1 korttelialueet	=	2,3280 ha
<u>SL alue</u>	=	<u>0,0541 ha</u>
Yhteensä	=	7,2863 ha

Rakennusoikeus: 3 RA rakennuspaikkaa:

loma-asunto	=	100 k-m ²
sauna	=	30 k-m ²
<u>talousrakennus</u>	=	<u>30 k-m²</u>

Yhteensä rakennuspaikka kohden = 160 k-m²

Yhteensä = 3 x 160 k-m² = 480 k-m²

Kaksi rakennuspaikkaa voi olla yli 8000 m² joten:

lisärakennusoikeus on 2 x 40 k-m² = 80 k-m².

Korttelialueen RA-1 (kortteli 4) kokonaisrakennusoikeus

on yhteensä: 480 k-m² + 80 k-m² = **560 k-m²**

Asemakaavan seurantalomakkeen tiedot: kaavaehdotus 07.10.2024

RA-1	1,1538 ha	440 k-m ²	e = 0.038	pa.muutos	k-m ² muutos
RA-2	0,8508 ha	280 k-m ²	e= 0.033		
RA yht.	2,0046 ha	720 k-m ²	e= 0.036	- 0,3234 ha	+ 160 k-m ²
M	2,2676 ha			- 2,6366 ha	(4,9042 ha – 2,2676 ha)
MY	0,5091 ha			+ 0,5091 ha	
MY-1	2,0968 ha			+ 2,0968 ha	
MY/s	0,4082 ha			+ 0,4082 ha	
<u>SL</u>	<u>0</u>			<u>- 0,0541 ha</u>	
Yht.	7,2863 ha	720 k-m ²	e = 0,036	+/- 0	+ 160 k-m ²

RASEBORG

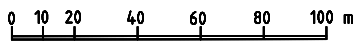
Ändring av stranddetaljplanen, Strömsnäs

Fastigheten 710-592-1-109 Strömsnäs

Planområdet berör kvarter 4 samt jord- och skogsbruksområden och skyddsområdet.

Genom planen bildas kvarter 4a och 4b, vilka omfattar kvartersområdena RA-1 och RA-2 samt jord- och skogsbruksområden.

FÖRSLAG 30.05.2024, 07.10.2024



1 : 2 000

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för fritidsbostäder

Byggnader för fritidsboende får byggas i området. Därutöver tillåts bastubyggnader och andra ekonomibygnader som betjänar områdets huvudändamål. Byggplatsens maximala byggrätt är 440 vy-m². Av den maximala byggrätten får högst 240 vy-m² anvisas för fritidsboende. Byggrätten för fritidsboende får fördelas på två fritidshus så, att det mindre fritidshuset är en sidofritidsbostad vars våningsyta är högst 40 % av det större fritidshusets våningsyta. Det får finnas högst fem byggnader på byggplatsen. Därtill får det finnas en strandbastu på byggnadsytan som har beteckningen "sa".

Av byggrätten för ekonomibygnader får högst 40 vy-m² användas för att bygga en bastu på den med beteckningen "sa" anvisade byggnadsytan. Av byggrätten för ekonomibygnader får högst 60 vy-m² användas för kontors- och arbetsutrymmen.

Ekonomibygnaderna får ha högst en våning. Storleken på en ekonomibygnad får vara högst 80 vy-m². Endast en byggplats får anvisas i kvartersområdet.

Kvartersområde för fritidsbostäder

Byggnader för fritidsboende får byggas i området. Därutöver tillåts bastubyggnader och andra ekonomibygnader som betjänar områdets huvudändamål. Byggplatsens maximala byggrätt är 280 vy-m². Av den maximala byggrätten får högst 160 vy-m² anvisas för fritidsboende. Byggrätten för fritidsboende får fördelas på två fritidshus så, att det mindre fritidshuset är en sidofritidsbostad vars våningsyta är högst 40 % av det större fritidshusets våningsyta. Det får finnas högst fem byggnader på byggplatsen. Därtill får det finnas en strandbastu på byggnadsytan som har beteckningen "sa-1". Av byggrätten för ekonomibygnader får högst 30 vy-m² användas för att bygga en bastu på den med beteckningen "sa-1" anvisade byggnadsytan.

Takformen ska vara åstak. Ekonomibygnaderna får ha högst en våning. Endast en byggplats får anvisas i kvartersområdet.

RAASEPÖR

Strömsnäsin ranta-asemakaavan muutos

Kiinteistö 710-572-1-109 Strömsnäs

Kaavamutos koskee korttelia 4 sekä maa- ja metsätalousaluetta ja suojelualuetta.

Kaavalla muodostuu korttelit 4a ja 4b sisältäen korttelialueet RA-1 ja RA-2 sekä maa- ja metsätalousalueet.

EHDOTUS 30.05.2024, 07.10.2024

SKALA (officiell), MITTAKAAVA (virallinen)

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue

Alueelle saadaan rakentaa rakennuksia loma-asumista varten. Lisäksi saadaan rakentaa alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä sauna- ja muita talousrakennuksia. Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 440 k-m². Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta saadaan loma-asuinkäyttöön osoittaa enintään 240 k-m². Loma-asuinrakennusoikeus saadaan jakaa kahdelle loma-asuinrakennukselle siten, että pienempi on sivuloma-asunto ja on kerrosalaltaan enintään 40 % isomman loma-asuinrakennuksen kerrosalasta. Rakennuksia saa rakennuspaikalla olla enintään viisi. Tämän lisäksi saa rakennuspaikan "sa" rakennusalan osalla olla yksi rantasauna.

Talousrakennusoikeudesta saadaan enintään 40 k-m² käyttää kaavassa "sa" merkinnällä osoitetulle rakennusosalalle sijoitettavan saunan rakentamiseen. Talousrakennusoikeudesta saa käyttää toimisto- ja työtiloja varten enintään 60 k-m².

Talousrakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia. Yhden talousrakennuksen enimmäiskoko saa olla enintään 80 k-m². Korttelialueelle saadaan osoittaa ainoastaan yksi rakennuspaikka.

RA-2

Loma-asuntojen korttelialue

Alueelle saadaan rakentaa rakennuksia loma-asumista varten. Lisäksi saadaan rakentaa alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä sauna- ja muita talousrakennuksia. Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 280 k-m². Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta saadaan loma-asuinkäyttöön osoittaa enintään 160 k-m². Loma-asuinrakennusoikeus saadaan jakaa kahdelle loma-asuinrakennukselle siten, että pienempi on sivuloma-asunto ja on kerrosalaltaan enintään 40 % isomman loma-asuinrakennuksen kerrosalasta. Rakennuksia saa rakennuspaikalla olla enintään viisi. Tämän lisäksi saa rakennuspaikan "sa-1" rakennusalan osalla olla yksi rantasauna. Talousrakennusoikeudesta saadaan enintään 30 k-m² käyttää kaavassa "sa-1" merkinnällä osoitetulle rakennusosalalle sijoitettavan saunan rakentamiseen.

Kattomuotona tulee käyttää harjakattoa. Talousrakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia. Korttelialueelle saadaan osoittaa ainoastaan yksi rakennuspaikka.

Jord- och skogsbruksområde.

M

Kalavverkning och avverkning som siktar på kalavverkning är förbjuden i området. Det rekommenderas att öppna åkerområden ska vårdas som öppna åkrar eller ängslika områden.

Byggrätten i området har flyttats till RA-1 och RA-2 kvartersområdena.

Maa- ja metsätalousalue.

Alueella ei saa tehdä avohakkuita eikä niihin tähtääviä hakkuita. Avoimet peltoalueet suositellaan hoidettavan avoimina peltoina tai niittymäisinä alueina.

Alueen rakennusoikeus on siirretty RA-1 ja RA-2 korttelialueille.

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden. Område där miljön ska bevaras.

MY/s

Området bör bevaras i naturligt tillstånd. Inga avverkningar får göras. Inga konstruktioner eller anordningar får placeras i området.

Byggrätten i området har flyttats till RA-1 och RA-2 kvartersområdena.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue jolla ympäristö säilytetään.

Alue tulee säilyttää luonnontilaisena. Mitään hakkuita ei saa suorittaa. Alueelle ei saa sijoittaa mitään rakennelmia tai laitteita.

Alueen rakennusoikeus on siirretty RA-1 ja RA-2 korttelialueille.

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.

MY-1

Kalavverkning och avverkning som siktar på kalavverkning är förbjuden i området. Vid planeringen av skogsvårdsåtgärder ska man ta hänsyn till att eventuella rutter där fladdermöss söker föda inte får försämrats avsevärt och att det eventuellt också förekommer flygekorrar i området. Byggrätten i området har flyttats till RA-1 och RA-2 kvartersområdena.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella ei saa tehdä avohakkuita eikä niihin tähtääviä hakkuita. Metsänhoitotoimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon ettei merkittävästi heikennetä mahdollisia lepakoiden saalistusreittejä ja otetaan huomioon myös mahdollinen liito-oravan esiintyminen alueella. Alueen rakennusoikeus on siirretty RA-1 ja RA-2 korttelialueille.

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.

MY

Området bör bevaras i naturligt tillstånd. Byggrätten i området har flyttats till RA-1 och RA-2 kvartersområdena.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

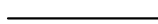
Alue tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueen rakennusoikeus on siirretty RA-1 ja RA-2 korttelialueille.

Linje 3 m utanför planeområdets gräns.



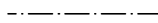
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



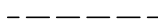
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kvartersnummer.

4a

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaden eller del därav.

I

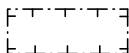
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindspanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

Iu%

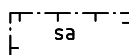
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Byggnadsyta.



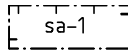
Rakennusala.

Del av byggnadsyta där bara en bastubyggnad får placeras. Bastubyggnaden får vara högst 40 vy-m² och våningstalet är ett.



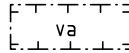
Rakennusalan osa, johon saa sijoittaa vain yhden saunarakennuksen. Saunarakennuksen koko saa olla enintään 40 kerrosalaneliometriä ja kerrosluku on yksi.

Del av byggnadsyta där bara en bastu-byggnad får placeras. Bastubyggnaden får vara högst 30 vy-m² och våningstalet är ett.



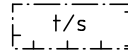
Rakennusalan osa, johon saa sijoittaa vain yhden saunarakennuksen. Saunarakennuksen koko saa olla enintään 30 kerrosalaneliometriä ja kerrosluku on yksi.

Byggnadsyta för parktransformator.



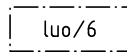
Puistomuuntamon rakennusala.

Del av byggnadsyta, där det finns en gammal ekonomibygnad. Enligt naturinventeringen kan man anta att det i byggnaden finns daggömslen för fladdermöss. Byggnaden och näromgivningen bör vårdas och underhållas så det även i fortsättningen är möjligt för fladdermöss att vistas i daggömslena och förflytta sig tryggt till byggnaden. Träd nära byggnaden ska bevaras för att säkerställa förbindelserna över träden till de omgivande skogsområdena. I byggnaden bör inga reparationer göras eller andra åtgärder vidtas som kan försämra platsen med hänsyn till fladdermössen. Försiktiga åtgärder får vidtas under handledning av en fladdermusexpert.



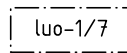
Rakennusalan osa, jossa sijaitsee vanha talousrakennus. Luontoselvityksen mukaan rakennusta voidaan pitää lepakoiden päiväpilona. Rakennuksen ja lähiympäristön hoito sekä ylläpito tulee toteuttaa siten, että lepakoiden päivehtiminen ja turvallinen siirtyminen rakennukseen on jatkossakin mahdollista. Rakennuksen lähipuuta tulee säilyttää siten, että turvataan puustoiset yhteydet ympäröiviin metsäalueisiin. Rakennuksessa ei tule tehdä remontteja tai muita toimia, jotka voivat heikentää paikkaa lepakoiden kannalta. Varovaisia toimia voidaan suorittaa lepakoasiantuntijan opastuksella.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Siffran hänvisar till naturinventeringens numrering av figurerna som presenteras i tabell 1 i planbeskrivningen.



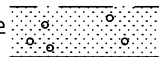
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Numero viittaa kaavaselostuksen taulukossa 1 esitettyihin luontoselvityksen kuvionumeroihin.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Området bör bevaras i naturligt tillstånd. Siffran hänvisar till naturinventeringens numrering av figurerna som presenteras i tabell 1 i planbeskrivningen.



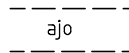
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena. Numero viittaa kaavaselostuksen taulukossa 1 esitettyihin luontoselvityksen kuvionumeroihin.

Del av område som skall planteras. Del av område där ett tillräckligt täckande trädbestånd och annan vegetation ska bevaras och upprätthållas så att inga störande vyer uppkommer i landskapet. Profilen på trädbeståndets krontak ska bevaras sammanhängande.



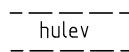
Istutettava alueen osa. Alueen osa, jossa tulee säilyttää ja ylläpitää riittävän kattava puusto ja muu kasvillisuus siten, ettei maisemallisesti häiritseviä näkymiä muodostu. Puuston latvuston profiili tulee säilyttää ehyenä.

Instruktiv körförbindelse.



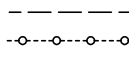
Ohjeellinen ajoyhteys.

Riktgivande del av område som reserverats för bortledning och behandling av dagvatten.



Hulevesien johtamiseen ja käsittelyyn varattu ohjeellinen alueen osa.

För ledning reserverad del av område.



Johtoa varten varattu alueen osa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Kvartersområde RA-1:
Trä ska vara det huvudsakliga byggmaterialet. Fasadmaterialet och färgerna ska vara mörka och passa in i den omgivande naturen och miljön. Takmaterialet ska vara på plats falsad plåt eller filt. Klara färger och reflekterande ytmaterial bör inte användas.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Korttelialue RA-1:
Pääasiallisena rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivumateriaalien ja värien tulee olla tummia ja ympäröivään luontoon ja ympäristöön sopivia. Katemateriaalina paikalla saumattu pelti tai huopa. Kirkkaita värejä ja heijastavia pintamateriaaleja ei tule käyttää.

Kvartersområde RA-2:

Byggmaterialen och färgerna ska anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet. Klara färger och reflekterande ytmaterial bör inte användas.

Anläggande av vattenklosett för fritidsbostadsområde är förbjudet. Det är tillåtet att bygga vattentoalett endast om fastigheten kan anslutas till ett sådant vattentjänstnät som är i drift och förenligt med den utvecklingsplanering som avses i 5 § i lagen om vattentjänster. Avloppsvatten får inte ledas i vattendrad utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt med beaktande av kraven på lägsta byggnadshöjd.

Grått avloppsvatten ska behandlas med beaktande av översvämningsrisken så långt från stranden så, att avfallsvattnet inte kan blandas med havsvattnet när havsytan stiger.

Den lägsta rekommenderade bygghöjden, under vilken man inte får placera konstruktioner som skadas eller orsakar skada om de blir våta, är N2000 + 3,00 meter.

Körförbindelserna bör byggas så att räddningsverkets tunga fordon kan köra på dem.

En åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen är i kraft i RA-1- och RA-2- kvartersområdena, MYS-, MY- och MY-1 områdena samt luo- och luo-1 delområdena.

Kortteliområde RA-2:

Rakennusmateriaalit ja värit tulee sovittaa yhteen olemassa olevan rakennuskannan kanssa. Kirkkaita värejä ja heijastavia pintamateriaaleja ei tule käyttää.

Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on kunnan vesihuoltolain 5 § mukaisen kehittämissuunnittelun mukainen. Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla ottaen huomioon alimman rakentamiskorkeuden vaatimukset.

Harmaiden jätevesien käsittely tulee tapahtua tulvariskikorkeutta huomioiden niin kaukana rannasta, etteivät jätevedet merenpinnan nousun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita on N2000 + 3,00 metriä.

Ajoyhteydet on rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla ajo-neuvokalustolla liikennöitäväksi.


Kaava-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimienpiderajoitus RA-1- ja RA-2- kortteli-alueilla, MY/s-, MY-, ja MY-1- alueilla sekä luo- ja luo-1 osa-alueilla.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut i protokollet.
Täfen todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar:
Viran puolesta:

Förvaltningsdirektör
Hallintojohtaja

THOMAS FLEMMICH

Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. 05.09.2024 Stadsgeodet, kaupungingeodeetti Pentti Viljanmaa				
Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.	
Laga kraft / Lainvoimainen				
FGE / VALT				
STDS / KH				
PLANLN, godkännande / KAAVLTK, hyväksyminen		24-24		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		13-24	01.07. – 30.08.2024	
PLANLN, förslag/ KAAVLTK, ehdotus		13-24	19.06.2024 § 134	
 RASEBORG RAASEPORI		Ändring av stranddetaljplanen, Strömsnäs Förslag Strömsnäsins ranta-asemakaavan muutos Ehdotus		
Konsult/Konsultti Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY Seppo Lamppu DI		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti Johanna Backas		Daterad/Päiväys 30.05.2024, 07.10.2024
Beredare/Valmistelija JA	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarinumner/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt SKL		RBG/796/10.02.10.01/2023	7005	24-24