



RASEBORG
RAASEPORI

STRANDETALJPLAN - RANTA-ASEMAKAAVA

31.10.2023

07.03.2025



Plan namn
Kaavan nimi

Stranddetaljplaneändring för Kummeludden II

Kummeludden II ranta-asemakaavan muutos

Plan nummer
Kaavanumero

Plan nummer • kaavanumero

7745

Diarienummer / Diaarionumero

RBG/594/10.02.10.01/2022

Planens uppgörare
Kaavan laatija

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY

Typ av dokument
Dokumentin tyyppi

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING,

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1. Inledning

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområdet, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande och en lista på intressenter. PDB upp-dateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsidor www.raseborg.fi samt på stadsplaneringsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

2. Initiativ och planeringsbehov

En privat markägare har tagit initiativ till ändringen av stranddetaljplanen. Planeringsområdet omfattar fastigheten Kummeludden 710-421-1-136. Ändringen av stranddetaljplanen utarbetas för att byggplatserna i den gällande planen ska kunna flyttas om.

Planprojektet på Kummeludden inleddes första gången under åren 2015–2016. Utifrån utvärderingar och bedömningar samt arbetsmöten (där staden och markägarna medverkade) och målsamtal utarbetades ett PDB och ett flertal granskningar av idéutkast. På basis av PDB och utredningarna hölls även ett myndighets-samråd i det inledande skedet (VON/8.10.2015). Promemorian från myndigheternas samråd finns bland följmaterialet till planen.

Markägaren beslöt emellertid då att inte föra ändringen av stranddetaljplanen vidare. Därför lämnades inget officiellt initiativ om att starta planläggning till staden och staden kungjorde inte planarbetet anhängigt.

Markägaren har lämnat ett nytt 16.3.2022 daterat initiativ till Raseborg.

1. Johdanto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kaupungin kotisivuilla, osoitteissa www.raasepori.fi sekä kaavoitusyksikössä, osoitteessa Raaseporin-tie 37, 10650 Tammisaari, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelun tarve

Aloitteen ranta-asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tehnyt yksityinen maanomistaja. Suunnittelualueeseen kuuluu kiinteistö Kummeludden 710-421-1-136. Ranta-asemakaavan muutos laaditaan, jotta voimassa olevan kaavan mukaiset rakennuspaikat voidaan järjestellä uudelleen.

Kummeluddenin kaavahanketta käynnisteltiin ensimmäisen kerran vuosina 2015-2016. Tehyjen selvitysten ja arviointien sekä käytyjen työpalaverien (mukana kaupunki ja maanomistajat) sekä tavoitekeskustelujen mukaisesti laadittiin OAS ja useampia idealuonnostarkasteluja. OAS:n ja selvitysten pohjalta pidettiin myös aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (VON / 8.10.2015). VON muistio on kaavan ohjesaineistona.

Maanomistajatahon toimesta ranta-asemakaavan muutosta ei tuolloin päätetty kuitenkaan viedä eteenpäin. Virallista käynnistämisaloitetta ei täten toimitettu kaupungille päätöskäsittelyyn eikä kaavahanketta ole virallisesti kuuluttu käynnistyneeksi.

Maanomistaja on toimittanut uuden, 16.03.2022 päivätyn aloitekirjeen Raaseporiin.

3. Målsättningar

Markägarens främsta mål är att utreda lämpligheten hos den gällande strandplanens riktgivande byggplatser för fritidsboende. Vid behov ersätts byggplatser som inte lämpar sig så bra för byggande med nya byggplatser. Vid planeringen beaktas också de fastighetsförrättningar som gjordes år 2013.

Genom arrangemangen förbättras byggplatsernas användbarhet och tas större hänsyn till de rådande natur- och miljöförhållandena. Antalet byggplatser är oförändrat jämfört med den gällande stranddetaljplanen (4 st.). Också körförbindelsen bevaras oförändrad.

Idéplanen bakom planeringslösningen

Parallellt med programmet för deltagande och bedömning läggs en preliminär idéplanskarta (planutkastkarta) fram offentligt. Syftet med idéplanen är att förtydliga planprojektets principer och specialvillkor. Idéplanematerialet finns som bilaga 2 till PDB.

4. Planeringsområde

Planeringsområdets läge

Kummeludden ligger i södra delen av stadsdelen Ekenäs i Raseborg. Planeringsområdet ligger i den norra-nordöstra delen av ön Skärlandet. Avståndet från planeringsområdet till Ekenäs centrum är drygt 9 km. Det finns ingen fast vägförbindelse till Skärlandet. Den sträcka som körs med färja är ca 0,5 km.

Planeringsområdets läge visas på pärmbladet (kartutdrag: LMV/Paikkatietoikkuna¹). Gränserna, influensområdet och fastighetsgränserna och -beteckningarna visas på nästa bild (Bild 1).

3. Tavoitteet

Maanomistajan päätavoitteena on selvittää voimassa olevan ranta-asemakaavan ohjeellisten rakennuspaikkojen tarkempi sopivuus loma-asuinkäyttöön. Tarpeen mukaan huonosti rakentamiseen sopivat rakennuspaikat korvataan uusilla rakennuspaikoilla. Suunnittelussa otetaan huomioon myös vuonna 2013 tehdyt kiinteistötoimitukset.

Järjestelyillä parannetaan rakennuspaikkojen käytettävyyttä ja otetaan myös paremmin huomioon vallitsevat luonto- ja ympäristöolosuhteet. Rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisena (4 kpl). Myös ajoyhteys alueelle säilyy nykyisellään.

Kaavaratkaisun ideasuunnitelma

Samaan aikaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa asetetaan nähtäville kaavaratkaisun alustava ideasuunnitelmakartta ("kaavaluonnos-kartta"). Ideasuunnitelman tavoitteena on selvittää kaavahankkeen periaatteita ja reunaehtoja. Idea-suunnitelma-aineisto on OAS:n liitteenä 2.

4. Suunnittelualue

Suunnittelualueen sijainti

Kummeluddenin suunnittelualue sijaitsee Raaseporissa, Tammisaaren kaupunginosan eteläosassa. Suunnittelualue sijoittuu Skärlandet -nimisen saaren pohjois-koillisosaan. Suunnittelualueelta on Tammisaaren kaupunkikeskustaan matkaa runsas 9 km. Saareen ei ole kiinteää tieyhteyttä. Lossilla kuljettava matka on vajaa 0,5 km.

Suunnittelualueen sijainti on esitetty kansikuvassa (karttaote: MML/Paikkatietoikkuna²) ja rajaus, vaikutusalue sekä kiinteistörajat ja -tunnukset on esitetty seuraavassa kuvassa (Kuva 1).

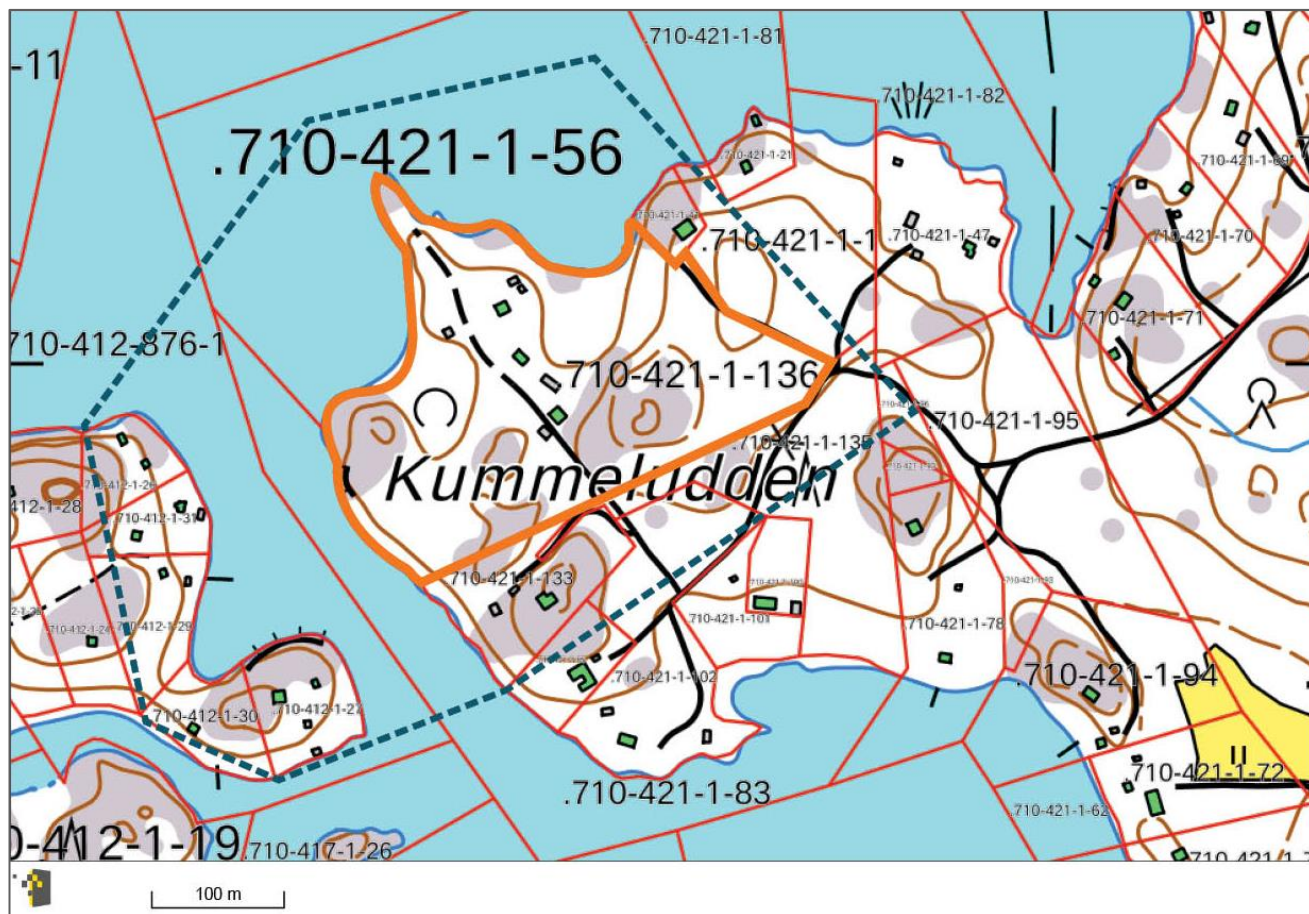


Bild 1. Planområdets gräns med orange linje och det omedelbara influensområdet med blå streckad linje. Kartutdrag: LMV/Paikkatietoikkuna³. / Kuva 1: Kaava-alueen raja oranssilla viivalla ja lähivaikutusalueen raja sinisellä katkoviivalla. LMV/Paikkatietoikkuna⁴.

Beskrivning av planeringsområdet

Delar av andra fastigheter på södra och östra sidan har genom arrangemang fogats till fastigheten. Fastigheten Kummeludden utgör för närvarande 6,037 ha. Till fastigheten hör inga vattenområden.

Fastigheten har anslutits till elnätet. På fastigheten finns inget kommunalt eller lokalt vattenförsörjningsnät. Bruksvatten tas från egen brunn. Det finns inga vattentoaletter på fastigheten

Markägoförhållanden

Fastigheten är privatägd.

Naturmiljön

Med hänsyn till topografin är gårdsområdena vid bostäderna ett flackare område på morängrund där det ställvis också växer gamla

Suunnittelualan kuvaus

Tilaan on kiinteistöjärjestelyillä liitetty sen etelä- ja itäpuolella sijainneita osia toisista tiloista. Tilan Kummeludden nykyinen kokonaispinta-ala on 6,037 ha. Tilaan ei kuulu vesialueita.

Tila on liitetty sähköverkkoon. Tilalla ei ole kunnallista tai alueellista vesihuoltoverkostoa. Käyttövesi otetaan omasta kaivosta. Kiinteistöllä ei ole vesivesoja.

Maanomistus

Kiinteistö on yksityisessä omistuksessa.

Luonnonympäristö

Topografialtaan asuinpihiirit ovat tasaisempaa moreenipohjaista aluetta, jossa osalla aluetta kasvaa myös vanhoja kilpikaarnaisia

sköldbarkstallar. I östra delen liksom längs södra sidan och i väster finns bergbunden mark. Strandzonen har flera mindre klippiga uddar. Näromgivningarna kring byggnaderna är i huvudsak vårdade gårdsområden.

mäntyjä. Alueen itäosassa on kallioalue ja samoin suunnittelualueen eteläsivulla ja länsiosassa. Rantavyöhykkeellä on useita pienempiä kallioniemekkeitä. Rakennusten lähiympäristöjä on hoidettu pääosin piha-alueina.



Bild 2: Terrängskuggning och flygfoto. Kartutdrag: LMV/Paikkatiетоikkuna⁵. / Kuva 2: Vinalovarjoste ja ilmakuva. Karttaote: MML/Paikkatiетоikkuna⁶.

Skyddsområden, grundvatten

Det finns inga Natura-områden, naturskyddsområden eller andra skyddsområden i planeringsområdet eller dess närområden. Planområdet faller inte inom ett grundvattenområde.

Planeringsområdet gränsar till ett Natura 2000-område (*De skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken*)⁷, som omfattar det omgivande havsområdet.

I planeringsområdet gjordes en preliminär tolkning av naturvärdena år 2015 (E. Vuorinen, Silvestris naturinventering ab).

Enligt tolkningen finns det beaktansvärda delområden inom planeringsområdet. Det område

Suojelualueet, pohjavedet

Karttataarkasteluiden perusteella suunnittelualueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita, kulttuuri-kohteita, muinaisjäänöksiä tai muita suojelukohteita. Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

Suunnittelualue rajautuu Natura 2000 -alueeseen (*Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue*)¹⁰, joka käsittää ympäröivän merialueen.

Suunnittelualueella on suoritettu alustava luonnonarvotulkinta vuonna 2015 (E. Vuorinen, Silvestris Oy).

Tulkinnan mukaan suunnittelualueelle sijoittuu huomionarvoisia osa-alueita. Karttaan kuvassa

som markerats med röda vågräta linjer på bild 3a har inte undersökts år 2015. På det genomgångna området finns fyra delområden där det enligt kartläggningen kan förekomma särskilda naturvärden.

Beskrivning av områdena:

1. Trädbestånd på stranden. I viss mån grov död ved av klibbal, har eventuellt betydelse för svampar och fåglar.
2. Kalkådror i berget, mångsidig flora.
3. Klubbalsdunge med källpåverkan och skogsbrink med blandat bestånd. Moss- och kärlväxter?
4. Grova träd på gårdsområdet. Epifytarter?⁸

Återstoden av det (2015) genomgångna området företräder enligt kartläggningen *sedvanlig natur, karga klippor, moskog, gräsmark och vårdade områden på gårdsplanen. I dessa områden finns det sannolikt inga särskilda naturvärden som behöver skyddas.*⁹

Nästa bild är ett kartutdrag från den preliminära kartläggningen 2015 (Bild 3a).

Kartan från naturinventeringen 2022 finns på bild 3b.

3a punaisella vaakaviivoituksella merkittyä aluetta ei ole tutkittu vuonna 2015. Läpikäydylle alueella on neljä osa-alueita, joilla kartoituksen mukaan saattaa olla erityisiä luonnonarvoja.

Alueiden kuvaukset:

1. Rantapuusto. Jonkin verran järeää tervalepän lahopuuta, mahdollinen merkitys sienilajistolle ja linnustolle.
2. Kalliossa kalkkisuonia, kasvilajisto monipuolinen.
3. Lähdevaikutteinen tervalepikko ja sekametsärinte. Sammal- ja putkilokasvilajisto?
4. Pihapiirin järeä puusto. Epifyyttilajisto?¹¹

Muu osa (2015) läpikäydyistä alueesta edustaa kartoituksen mukaan *tavanomaista luontoa, karuja kallioita, kangasmetsää, pihapiirin heinikkoja ja hoidettua piha-alueita. Näillä alueilla ei todennäköisesti ole erityisiä, suojeltavia luonnonarvoja.*¹²

Alustavan kartoituksen 2015 karttaote on esitetty seuraavassa kuvassa (Kuva 3a).

Vuoden 2022 luontoselvityksen kartta on esitetty kuvassa 3b.

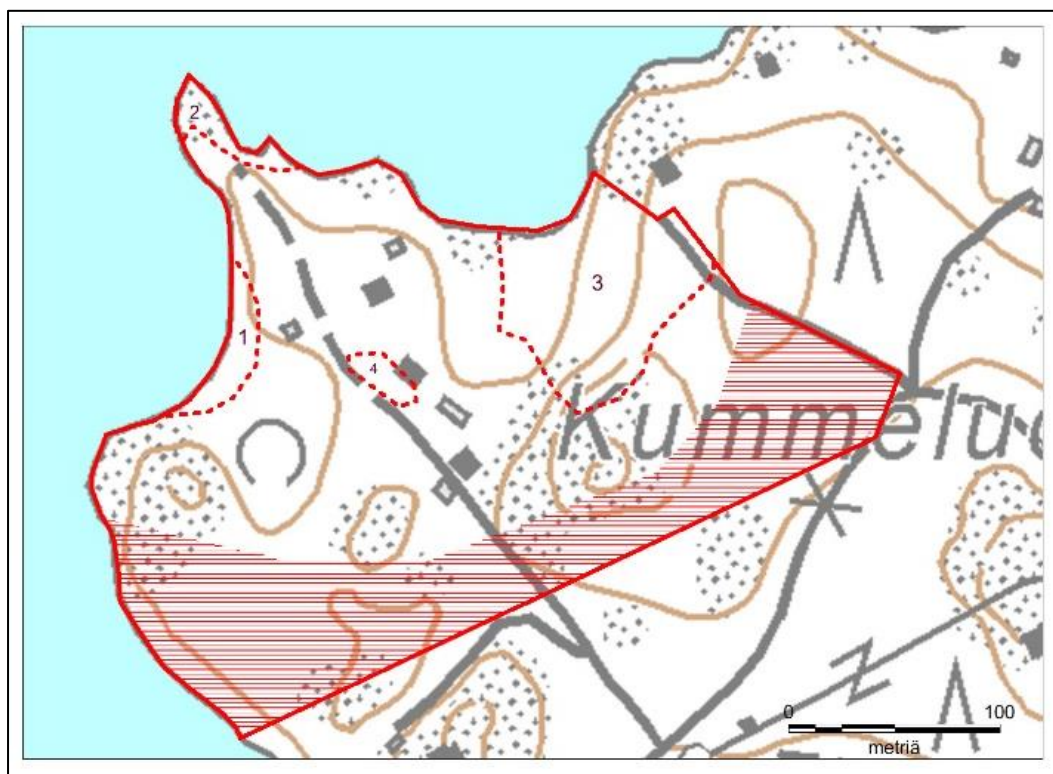


Bild 3a: Karta från den preliminära kartläggningen av naturvärden. / Kuva 3a: Alustavan luontoarvotulkinnan kartta. E.Vuorinen, Silvestris Oy 4.10.2015.



Kuva 4.4. Alueen kuviojaottelu ortokuvapohjalla.

Bild 3b: Figurkarta från naturinventeringen 2002. / Kuva 3b: Vuoden 2022 luontoselvityksen kuviokartta.

Naturinventering 2022

I området gjordes en heltäckande naturinventering våren–sommaren 2022 (Luontoselvitys Metsänen, Raaseporin Kummeluddenin luontoselvitykset 2022.) Syftet med inventeringarna var att ta fram tillräckligt med naturdata för planeringen av markanvändningen och detaljplanläggningen. Arbetet omfattade kartläggning av så kallade lagobjekt och värdefulla naturtyper, det häckande fågelbeståndet och flygekorrar, fladdermöss samt beaktansvärda kärlväxter. Terrängarbetena utfördes i april–augusti 2022.

Bild 3b i PDB är en figurkarta som togs fram i samband med naturinventeringen (Bild 4.4 i inventeringen, Figurindelning ovanpå ortoflygbild). Gränserna för de områden som är viktiga för fladdermössen visas på bild 3c i PDB (Bild 4.3 i inventeringen, Viktiga områden för fladdermöss på Kummeludden.)

Luontoselvitys 2022

Alueella on tehty kattava luontoselvitys keväällä–kesällä 2022: "Luontoselvitys Metsänen, Raaseporin Kummeluddenin luontoselvitykset 2022." Selvitysten tavoitteena oli tuottaa alueelta maankäytön-suunnittelua varten riittävät luontotiedot asemakaavoitusta varten. Työt käsittivät niin sanottujen laki-kohteiden ja arvokkaiden luontotyyppien, pesimälinnuston ja liito-oravan, lepakoiden sekä huomion-arvoisten putkilokasvien kartoittamisen. Maastotyöt alueella tehtiin huhti–elokuussa 2022.

Luontoselvityksen kuviokartta on esitetty OAS:n kuvassa 3b (selvityksen kuviojaottelu, kuva 4.4.). Selvityksen mukaiset Kummeluddenin lepakoille tärkeiden alueiden rajausta on esitetty OAS:n kuvassa 3.4. (Selvityksen kuva 4.3: Kummeluddenin lepakoille tärkeät alueet.).



Kuva 4.3. Kummeluddenin alueen lepakoille tärkeät alueet.

Bild 3c: Karta från den preliminära kartläggningen av naturvärden. / Kuva 3c: Vuoden 2022 luontoselvityksen kuviokartta.

Naturinventering 2022

Inventeringens slutledningar och rekommendationer:

Enligt rapporten:

"I området påträffades inga flygekorrar och ingen grön sköldmossa, så beträffande dessa arter behövs inga särskilda rekommendationer för planeringen av markanvändningen. Med anledning av det rätt så långa avståndet från fastlandet är det också osannolikt att flygekorrar vistas permanent på Skärlandet. Vad gäller det häckande fågelbeståndet behöver inga rekommendationer ges. För storskrakar (som tydligen hade häckat eller försökt häcka i en skorsten på en stuga) skulle häckning kunna underlättas med bolådor och holkar. Det rekommenderas att fladdermusobjektet av klass I, som påträffades vid inventeringen, ska beaktas så att det även i fortsättningen är tryggt för fladdermöss att förflytta sig till och vistas i dagsgömlen i byggnaden. Det betyder att

Luontoselvitys 2022

Selvityksen johtopäätökset ja suositukset:

Selvitysraportin mukaan:

"Alueella ei havaittu liito-oravaa tai lahokaviosamalta, joten lajien osalta ei ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia maankäytön suunnitteluun liittyen. Liito-oravan esiintyminen pysyvästi Skärlandetin saarella on myös epätodennäköistä pitkäköön etäisyyden vuoksi mantereeseen nähden.

Pesimälinnuston osalta ei ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia. Isokoskelon (joka ilmeisesti yritti pesiä/oli pesinyt yhden mökin piippuun) pesimistä voitaisiin helpottaa pesälaatikoilla ja -pöntöillä.

Selvityksessä löydetty I-luokan lepakkokohde suositellaan huomioitavan siten, että lepakoiden päivehtiminen ja turvallinen siirtyminen rakennukselle on jatkossakin mahdollista. Tämä tarkoittaa puuston ja kasvillisuuden muodostamien riittävän leveiden

tillräckligt breda korridorliknande områden av trädbestånd och vegetation ska bevaras i området av klass II utanför avgränsningen av det egentliga objektet (som bara innefattar byggnaden).

I byggnaden får inga sådana reparationer göras eller andra åtgärder vidtas som kan försämra platsen med hänsyn till fladdermössen. Försiktiga åtgärder och normalt underhåll på byggnaden kan utföras under handledning av fladdermusexperter och klart utanför förökningsperioden mellan den sena hösten och tidiga våren. Vid en större reparation, t.ex. takrenovering, bör man dessutom kontrollera om den förutsätter undantagslov. Det omgivande trädbeståndet bör inte fällas och området bör inte belysas mer än i dag.

Vid inspektionen av den delvis rasade byggnaden sågs inga tecken på att fladdermöss skulle använda byggnaden som sitt dagsgömsle och därför behöver inga rekommendationer ges om beaktandet av fladdermöss.

I området som hör till klass II rekommenderas det att man inte gör några betydande tillbyggnader eller andra åtgärder som väsentligt kan försämra områdets särdrag med hänsyn till fladdermössen. Med betydande tillbyggnad avses byggande där en stor del av trädbeståndet och vegetationen försvinner och vind- och belysningsförhållandena förändras avsevärt. Byggande i ringa omfattning, särskilt i de delar av området som redan är öppna, torde inte nämnvärt äventyra funktionen för fladdermössen i området av klass II. Den placering och dimensionering av byggplatser som lagts fram i idéutkastet (daterat 30.10.2015 och 11.10.2022) kan ännu betraktas som byggande i ringa omfattning med hänsyn till fladdermössen.

Det rekommenderas att området ska hållas obelyst utanför vintersäsongen.

Om man blir tvungen att utföra skogsbehandling i de skogsklädda delarna av utredningsområdet, ska behandlingen göras med iakttagande av särskild försiktighet, högst så att enstaka träd fälls här och där. Dessa avverkningar bör bara göras under vintersäsongen.

I fråga om naturtyperna behöver inga rekommendationer ges. Figurerna 2, 3 och 9 bör beaktas i planeringen i den mån det är möjligt.

Det rekommenderas att de identifierade skogslagsobjekt (figurerna 2–3 och 9) som finns inom ett område som har beteckningen M eller motsvarande beteckning, delges den behöriga myndigheten dvs.

käytävämäisten alueiden säilyttämistä rajauksen (joka käsittää vain rakennuksen), ulkopuolelta II-luokan alueelta.

Rakennuksessa ei tule tehdä sellaisia remontteja tai muita toimia, jotka voivat heikentää paikkaa lepakoiden kannalta. Varovaisia toimia ja normaaleja rakennusta ylläpitäviä toimia voidaan suorittaa lepakkoasiantuntijan opastuksella ja selkeästi lisäantymiskauden ulkopuolella loppusyksystä alkukevääseen. Isompien toimien, esim. kattoremontti, osalta on syytä varmistua siitä, että edellyttääkö se poikkeuslupaa. Ympäröivää puustoa ei tule kaataa tai valaista aluetta nykyistä enempää.

Osittain romahtaneen rakennuksen tarkkailuissa ei havaittu merkkejä siitä, että lepakot käyttäisivät sitä päiväpiilonaan, joten sen osalta ei ole tarpeen antaa suosituksia lepakoiden huomioimisen kannalta.

II-luokan alueelle ei suositella merkittävää lisärakentamista tai muitakaan toimia, jotka voivat heikentää oleellisesti alueen ominaispiirteitä lepakoiden kannalta. Merkittäväällä lisärakentamisella tarkoitetaan rakentamista, jonka seurauksena alueen puustosta ja kasvillisuudesta häviäisi iso osa ja alueen tuuli- ja valaistusolosuhteet muuttuisivat merkittävästi. Vähäinen rakentaminen, varsinkin alueen jo avoimille kohdille, ei todennäköisesti vaaranna oleellisesti II-luokan alueen toiminnallisuutta lepakoiden kannalta. Idealuonnoksessa (päivätty 30.10.2015 ja 11.10.2022) esitetyn kaltaista rakennuspaikkojen sijoittamista ja mitoitusta voidaan pitää lepakoiden kannalta vielä vähäisenä.

Alue on suositeltavaa pitää pääasiassa valaisematomana talvikauden ulkopuolella.

Mikäli selvitysalueen metsäisillä osilla on pakko suorittaa metsänkäsittelyä, tulee se tehdä erityistä varovaisuutta noudattaen, korkeintaan yksittäisiä puita harvakseltaan kaataen. Nämäkin hakkuut tulisi suorittaa vain talvikaudella.

Luontotyyppien osalta ei ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia. Kuviot 2, 3 ja 9 on mahdollisuuksien mukaan hyvä huomioida alueen suunnittelussa.

Alueen tunnistetut metsälakikohteet (kuviot 2–3 ja 9), jotka sijoittuvat kaavan M-merkinnän tai vastaaavan merkinnän alueelle, on suositeltavaa toimittaa tiedoksi ja tarvittaessa rajata ao. viranomaisen eli

Finlands skogscentral, som vid behov avgränsar objekten så att de i fortsättningen tas hänsyn till i skogsbruksåtgärdena.

Skogar som har sådana särskilt viktiga livsmiljöer som avses i skogslagen bör vårdas så att de med tanke på den biologiska mångfalden viktiga livsmiljöerna och deras särdrag bevaras. Det är möjligt att vidta varsamma åtgärder, men vid åtgärdena ska sådan vattenhushållning som är speciell för livsmiljön, beståndsstrukturen, gamla överståndare, döda och murkna träd bevaras samt vegetationen, terrängvariationerna och jordmånen beaktas. I en särskilt viktig livsmiljö får man inte göra förnyelseåverknningar, skogsvägar, behandling av markytan som skadar den för ståndorten typiska vegetationen, dikning, röjning av bäckar och rännilar, eller använda kemiska bekämpningsmedel.

Bild 3b visar figurindelningen enligt naturinventeringen och bild 3c de för fladdermössen viktiga områdena på Kummeludden.

Bildbilaga 1 i slutet av PDB beskriver inventerarens tolkning av planlösningens konsekvenser för fladdermössens levnadsförhållanden (se inventeringsrapporten: "Den placering och dimensionering av byggplatser som lagts fram i idéutkastet (daterat 30.10.2015 och 11.10.2022) kan ännu betraktas som byggande i ringa omfattning med hänsyn till fladdermössen."

Fornlämningar

Enligt LMV/Paikkatietoikkuna¹³ och Museiverkets tjänst för geografisk information Museoverkko¹⁴ finns det inga fornlämningar eller andra kulturhistoriska objekt i planeringsområdet.

Sommaren 2022 gjordes en arkeologisk undersökning i området. RAASEPORI Kummeludden Ranta-asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi 2022: Mikroliitti Oy:s inventering gjordes eftersom Museiverket hade gett ett skriftligt utlåtande om projektet på myndighetssamrådet om stranddetaljplanen 8.10.2015. I utlåtandet konstaterades att stranddetaljplanens ändringsområde bör inventeras i syfte att utreda eventuella arkeologiska objekt som tills vidare är okända.

Suomen metsäkeskuksen toimesta, jotta ne tulisivat huomioituksi jatkossa alueen metsätaloustoimissa.

Metsälain erityisen tärkeiden elinympäristöjen metsiä tulee hoitaa siten, että monimuotoisuuden kannalta tärkeät elinympäristöt ja niiden ominaispiirteet säilyvät. Varovaisten toimenpiteiden tekeminen on mahdollista, mutta toimenpiteissä on säilytettävä elinympäristölle erityinen vesitalous, puuston rakenne, vanhat ylispuut, kuolleet ja lahot puut sekä huomioitava kasvillisuus, maaston vaihtelevaisuus ja maaperä Erityisen tärkeissä elinympäristöissä ei saa tehdä uudistushakkuita, metsätietä, kasvupaikalle ominaisen kasvillisuuden vahingoittavaa maanpinnan käsittelyä, ojitusta, purojen ja norojen perkausta eikä käyttää kemiallisia torjunta-aineita."

Kuvassa 3b on esitetty luontoselvityksen kuviojaottelu ja kuvassa 3c on esitetty Kummeluddenin selvityksen mukaiset lepakoille tärkeät alueet.

OAS-selostuksen lopussa olevassa *liitekuvassa 1* on esitetty luontoselvittäjän tulkinta kaavaratkaisun vaikutuksista lepakoiden elinolosuhteisiin (ks. luontoselvitysraportti: "Idealuonnoksessa (päiväty 30.10.2015 ja 11.10.2022) esitetyn kaltaista rakennuspaikkojen sijoittamista ja mitoitusta voidaan pitää lepakoiden kannalta vielä vähäisenä."

Muinaisjäänökset

Alueella ei ole MML/Paikkatietoikkuna¹⁵ tai Museoviraston Museoverkko -paikkatietopalvelun¹⁶ mukaan muinaisjäänöksiä tai muita kulttuurihistoriallisia kohteita.

Alueella on tehty arkeologinen tutkimus kesällä 2022. RAASEPORI Kummeludden Ranta-asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi 2022: Mikroliitti Oy. selvitys tehtiin, kun Museovirasto on antanut hankkeesta kirjallisen lausunnon ranta-asemakaavan viranomaisneuvotteluun 8.10.2015. Lausunnossa todetaan, että ranta-asemakaavan muutosalue tulee inventoida ennestään tuntemattomien arkeologisten kohteiden selvittämiseksi.

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM Oy beställde den arkeologiska inventeringen av Mikroliitti Oy. Alexander Bakhia gjorde med hjälp av Timo Jussila terrängarbetet för inventeringen 25.8.2022 i för arbetet ideala förhållanden.

Enligt rapporten är hela inventeringsområdet en tät tall- och grandominerad blandskog. Markgrunden är till största delen berg och särskilt på de högsta kullarna finns det rikligt med kala klippor. Nära stranden är jordmånen ställvis också lera. Topografin är kuperad men låg, höjdnivån ligger mellan 0 och 13 m.ö.h.

Kummeludden började resa sig ur forna Östersjön i början av bronsåldern, grovt uppskattat kring 1500 e.Kr. Därmed kan det i princip finnas förhistoriska lämningar i området. Inom en radie på ca 2,5 km runt det inventerade området har tre fornlämningar från bronsåldern fastställts. Den närmaste är ett röse från bronsåldern, Norrmark (1000001288), som ligger på samma ö 750 meter från inventeringsområdet mot nordost. Den närmaste kända potentiella fornlämningen från historisk tid (stenkonstruktionen Backa Brändö öst, 1000012542) ligger fågelvägen över vattnet på ett avstånd av ca 200 m från området mot sydväst. På Skärlandet har fornlämningar inventerats 1997 inom ramen för en mer omfattande inventering i Ekenäs skärgård (Henrik Jansson). Det finns inga uppgifter om Jansson då rört sig i Kummeluddenområdet.

Slutledningar från den arkeologiska inventeringen:
"I det inventerade området finns inga sedan tidigare kända fornlämningar eller andra arkeologiska objekt som kan anses behöva skydd, och inga påträffades vid inventeringen heller. Husgrunden som observerades i terrängen konstaterades härröra från modern tid."

Den bebyggda miljön

I området är en nyare (riktgivande) byggplats i bruk, där det finns en fritidsbostad med bastu och ekonomibyggnader i liten utsträckning. På den andra byggplatsen har man uppfört en bastu och ett gammalt bostadshus som delvis är i dåligt skick fungerar som fritidsbostad.

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM Oy tilasi arkeologisen inventoinnin Mikroliitti Oy:ltä. Alexander Bakhia teki inventoinnin maastotyöt 25.08.2022 apunaan Timo Jussila, työn kannalta ihanteellisissa olosuhteissa.

Selvitysraportin mukaan inventointialue on kokonaan tiheää mänty- ja kuusivaltaista sekametsää. Maaperä on suurimmalta osin kallio- maata ja erityisesti alueen korkeimmilla kummuilla on runsaasti kalliopaljastumia. Rannan lähetyvillä maaperä on paikoitellen myös savea. Topografia alueella on kumpumaista mutta matalaa, korkeustaso alueella sijoittuu 0–13 m mpy välille.

Kummeluddenin niemi on alkanut paljastumaan muinaisesta Itämerestä pronssikauden alkupuolella, karkeasti n. 1500 eKr. Periaatteessa niemessä voisi siten sijaita esihistoriallisia jäännöksiä. Noin 1,5 km säteellä inventointialueesta tunnetaan kolme pronssikautista muinaisjäännettä. Näistä lähin on pronssikautinen ladelma Norrmark (1000001288), joka sijaitsee inventointialueesta 750 m koilliseen samalla saarella. Lähin tunnettu historiallisen ajan mahdollinen muinaisjäännettö (kivirakenne Backa Brändö itä, 1000012542) sijaitsee linnuntietä veden yli mitattuna n. 200 m päässä alueesta lounaaseen. Skärlandetissa on inventoitu muinaisjäännettö v. 1997 osana vuoden 1997 laajempaa Tammi-saaren saariston inventointia (Henrik Jansson). Ei ole tietoa, liikkui hän tuolloin Kummeluddenin alueella.

Arkeologisen tutkimuksen johtopäätökset:
"Inventointialueella ei ole tunnettuja muinaisjäännettöksiä eikä muita suojeltavaksi katsottavia arkeologisia kohteita, eikä sellaisia löytynyt inventoinnissa. Maastossa havaitun rakennuksen pohjan todettiin olevan moderni."

Rakennettu ympäristö

Alueella on käytössä yksi uudempi (ohjeellinen) rakennuspaikka, jossa on loma-asunto ja sauna sekä vähän talousrakennuskantaa. Toisella rakennuspaikalla on rakennettu sauna ja loma-asuntona on vanha, osin heikkokuntoinen asuinrakennus.

Den gamla ladugården används numera som förråd och på gårdsplanen finns också en ekonomibyggnad. Det äldsta bostadshuset (i sydvästra hörnet av den gällande tomten nr 3) är i rivningsdugligt skick och taket har redan rasat in. Byggnaden ska rivas.

I området finns en ny liten stuga (på den riktgivande byggplatsen nr 1 i den gällande stranddetaljplanen).

Fastigheten Kummeludden är fortfarande en helhet och byggplatserna har inte avstyckats till separata fastigheter.

5. Planeringens utgångsläge

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Statsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017 trädde i kraft 1.4.2018. Beslutet kräver att nationellt värdefulla kulturmiljöer och naturarv, liksom även deras regionala mångfald och tidskikt i dem, tryggas i planeringen på landskapskapsnivå och kommunernas planläggning samt i statliga myndigheters verksamhet.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

Vanha navetta on nykyään varastokäytössä ja piha-
piirissä on myös yksi talousrakennus. Vanhin asuin-
rakennus (voimassa olevan tontin 3 lounaiskul-
massa) on purkukunnossa ja rakennuksen katto on
jo romahtanut sisään. Rakennus puretaan pois.

Alueelle on yksi uusi pieni majarakennus (voimassa
olevan ranta-asemakaavan ohjeellisella rakennus-
paikalla 1).

Kiinteistö Kummeludden on edelleen yksi koko-
naisuus ja rakennuspalikkoja ei ole lohkottu erilli-
siksi kiinteistöiksi.

5. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaa-
vat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella
tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena.
Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden teh-
tävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö-
ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa
määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoit-
teiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä ta-
voitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympä-
ristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet
välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti
maakuntakaavoituksen kautta.

Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttö-
tavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli
voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valta-
kunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen
ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen
monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turva-
taan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaa-
voituksessa sekä valtion viranomaisien toimin-
nassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

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

Landskapsplanering

Nylandsplanen 2050 är en planhelhet som omfattar etapplandskapsplaner för Helsingforsregionen, Östra Nyland och Västra Nyland. Hållbar tillväxt är ett centralt mål för planen.

Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Planerna för Helsingforsregionen och östra Nyland ändrades inte vid domstolsbehandlingen. I planen för Västra Nyland upphävdes den del av planeringsbestämmelsen om utvecklingszoner för tätortsfunktioner som styr detaljhandel av regional betydelse.

Nylandsplanen tar tidsmässigt sikte på år 2050, det vill säga planen berättar hurdan regionstruktur vi strävar efter i landskapet före 2050. Enligt prognoserna växer Nyland till sig med hela 550 000 invånare och 290 000 arbetstillfällen i framtiden. Planens huvudmål är:

- att styra tillväxten på ett hållbart sätt och skapa en balans mellan regionerna
- att svara på klimatförändringen och en hållbar användning av naturen och dess tillgångar
- att öka välbefinnandet och områdets dragningskraft
- hållbar konkurrenskraft.

Den nya planhelheten är mer strategisk och flexibel än tidigare, och i Nylandsplanen får regionerna sin röst bättre hörd. Stranddetaljplaneområdet Strömsnäs ingår i Västra Nylands etapplandskapsplan, som är en del av Nylandsplanen 2050.

I landskapsplanen har inga områdesreserveringar eller objektsbeteckningar anvisats i Kummeluddens planområde. Planeringsområdet gränsar till ett Natura 2000-område (*De skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken*)¹⁷, som omfattar det omgivande havsområdet.

Ett utdrag ur landskapsplanen visas på bild 4.

Maakuntakaavoitus

Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaa-kuntakaavat. 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 aikatahtäin 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. Kummeluddenin ranta-asemakaava-alue kuuluu Uusimaa-kaava 2050 Länsi-Uudenmaan vaihemaa-kuntakaavaan.

Kummeluddenin kaava-alueelle maakuntakaavassa ei ole osoitettu aluevaruksia tai kohde-merkintöjä. Suunnittelualue rajautuu Natura 2000 -alueeseen (*Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue*)¹⁸, joka käsittää ympäröivän merialueen.

Maakuntakaavaote on esitetty kuvassa 4.

Planeringsområdet berörs också av allmänna bestämmelser med rättsverknningar som har föreskrivits i sammanställningen av landskapsplaner. De allmänna bestämmelserna presenteras i anslutning till planbeskrivningen i förslagsskedet.

Suunnittelualueelle kohdistuvat myös vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä esitetyt oikeusvaikutteiset yleismääräykset. Yleismääräykset referoidaan ehdotusvaiheen kaavaselostuksen yhteydessä.

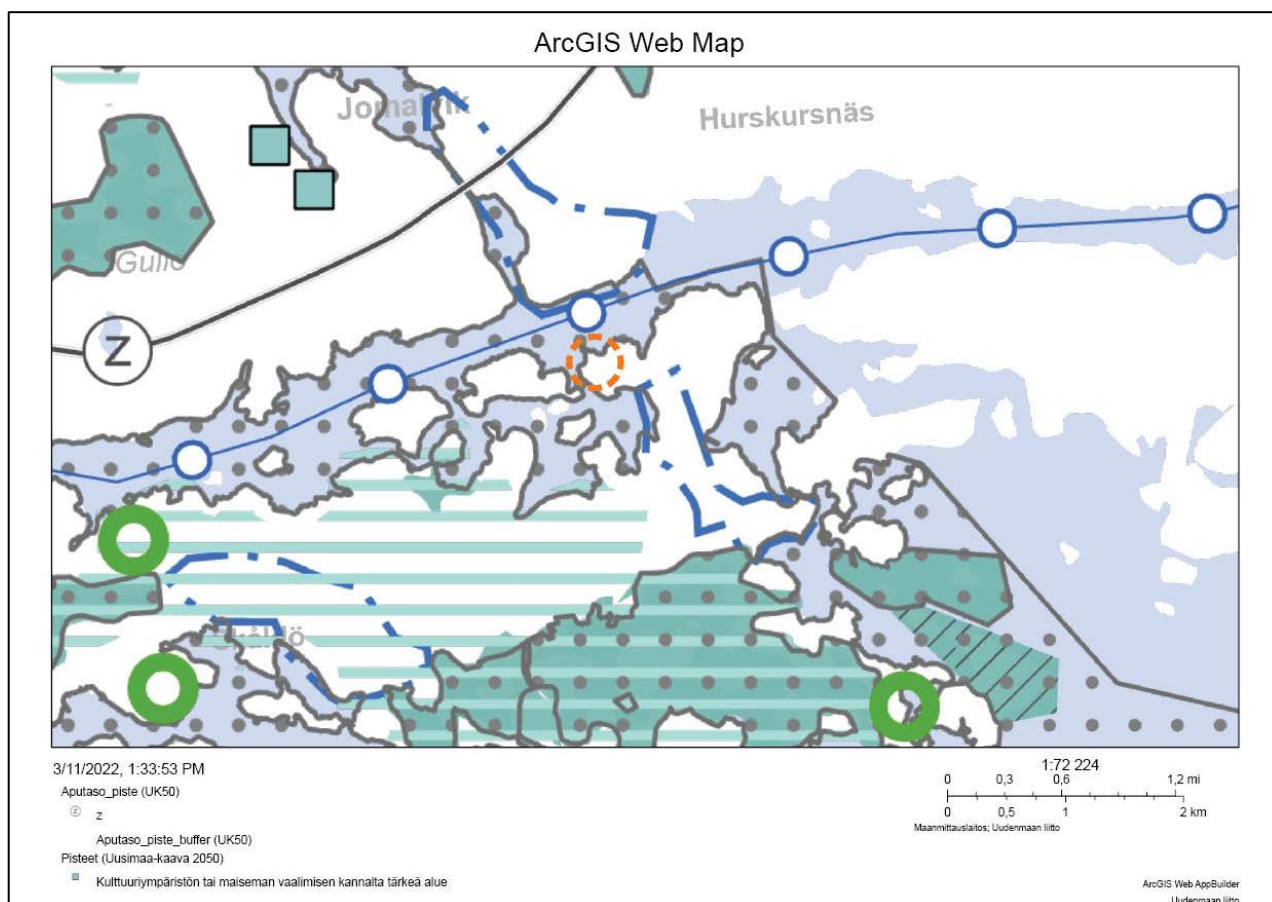


Bild 4: Utdrag ur helheten av landskapsplaner Nylandsplanen 2050. Kartutdrag: Nylands förbund. Planeringsområdes ungefärliga läge visas med en orange streckad linje. Kuva 4: Ote Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuudesta. Karttaote: Uudenmaan liitto. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti on osoitettu oranssilla katkoviivalla.

Generalplanering

Stranddetaljplanens ändringsområde ingår i strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård. Planen vann laga kraft 5.11.2012.¹⁹

Planbestämmelsen, enligt vilken på strandgeneralplanens RA-1 område en existerande fritidsbostad kan ändras till åretruntbostad eller ny åretruntbostad uppföras i stället för ny fritidsbostad om byggplatsen tekniskt och miljömässigt lämpar sig för detta, vann inte laga kraft.²⁰

Yleiskaavoitus

Ranta-asemakaavan muutosalue sisältyy Tammissaaren itäisen saariston rantayleiskaavaan. Kaava on saanut lainvoiman 5.11.2012.²¹

Kaavamääräys, jonka mukaan rantayleiskaavan RA-1 alueella voidaan lomarakennus muuttaa ympärivuotiseksi asunnoksi tai rakentaa uusi ympärivuotinen asunto uuden lomarakennuksen sijaan, mikäli rakennuspaikka teknisesti ja ympäristön kannalta on siihen sopiva, ei saanut lainvoimaa.²²

I strandgeneralplanen har Kummeludden anvisats i huvudsak enligt den gällande stranddetaljplanen (se nästa stycke).

Kraven på innehållen i en generalplan granskas i behövlig omfattning i planbeskrivningen i förslagsskedet.

Ett utdrag ur strandgeneralplanen återges på nästa bild (Bild 5).

Rantayleiskaavassa Kummeluddenin alue on osoitettu pääosin voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisena (ks. seuraava kappale).

Yleiskaavan sisältövaatimusten tarkastelu tehdään tarpeellisessa laajuudessa ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

Ote rantayleiskaavasta on esitetty seuraavassa kuvassa (Kuva 5).

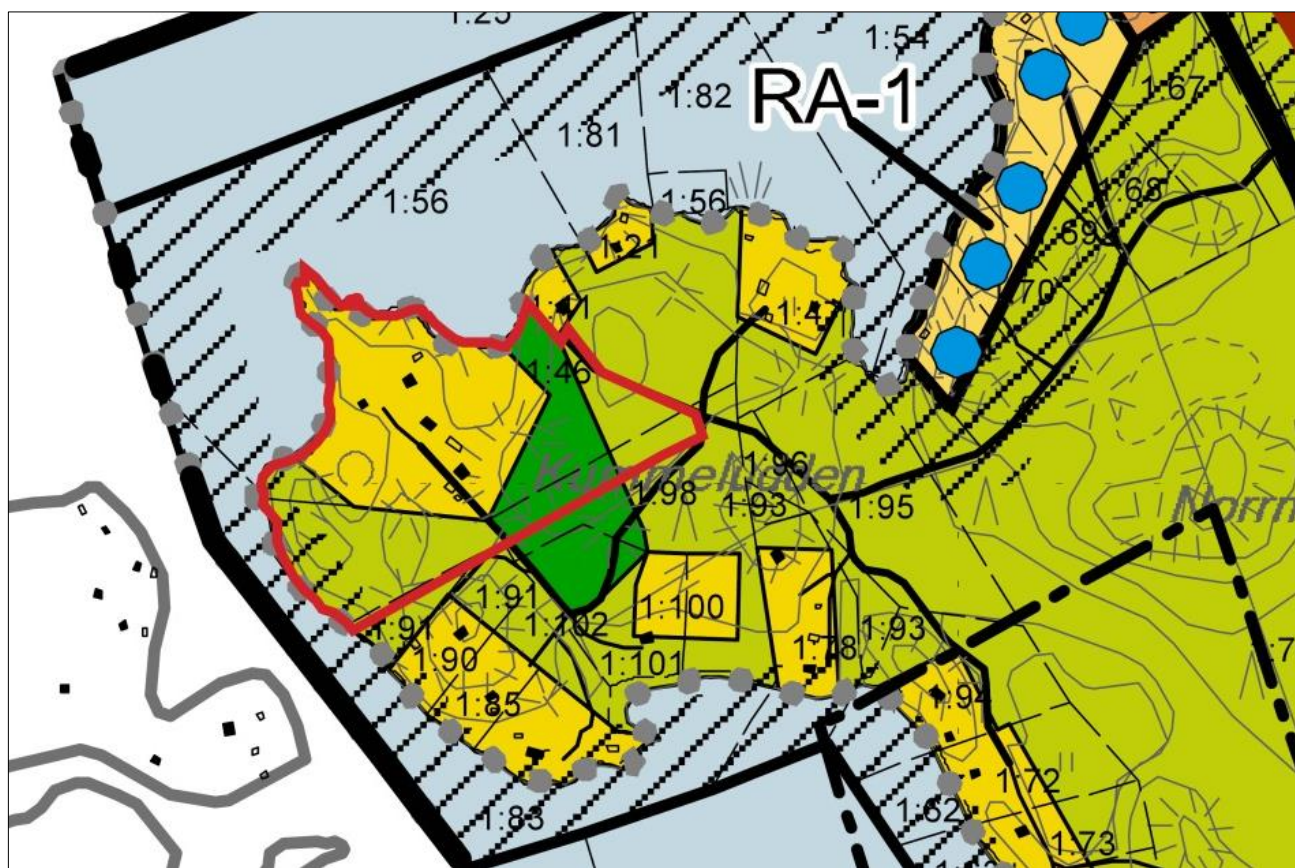


Bild 5: Utdrag ur den gällande detaljplanen. Planeringsområdet visas med en röd gräns. Karta: Raaseborgs stad / Kuva 5: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualue on osoitettu punaisella rajauksella. Kartta: Raaseporin kaupunki.

Detaljplanering / stranddetaljplanering

I området gäller Kummeluddens stranddetaljplan, vilken fastställdes av Nylands länsstyrelse 27.8.1979²³. I den gällande stranddetaljplanen har mellersta/norra delen av Kummeludden anvisats med beteckningen RH, dvs. kvartersområde för fritidsbostäder nr 5.

Asemakaavoitus / ranta-asemakaavoitus

Alueella on voimassa Kummeluddenin ranta-asemakaavaa, jonka Uudenmaan lääninhallitus on vahvistanut 27.08.1979²⁴. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa tilan Kummeludden keski-/pohjoisosassa on osoitettu kaavamerkinä RH, eli loma-asuntojen korttelialue no 5.

Sammanlagt 4 riktgivande byggplatser för fritidsbostäder har anvisats i kvartersområde 5. På en byggplats får uppföras en fritidsbostad på högst 120 vy-m² samt en bastu på högst 30 vy-m².

Enligt planbestämmelsen ska byggnadernas beträffande storlek, form, färgsättning och placering anpassas till miljön och landskapet.

Ett utdrag ur den gällande stranddetaljplanen finns på nästa bild (Bilda 6.).

Korttelialueelle 5 on osoitettu yhteensä 4 ohjeellista loma-asuntorakennuspaikkaa. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 120 k-m² suuruisen loma-asuinrakennuksen sekä 30 k-m² suuruisen saunan.

Kaavamääräyksen mukaan rakennusten tulee kooltaan, muodoiltaan, väriykseltään ja sijainniltaan sopeutua ympäristöön ja maisemaan.

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta on esitetty seuraavassa kuvassa (kuva 6.).

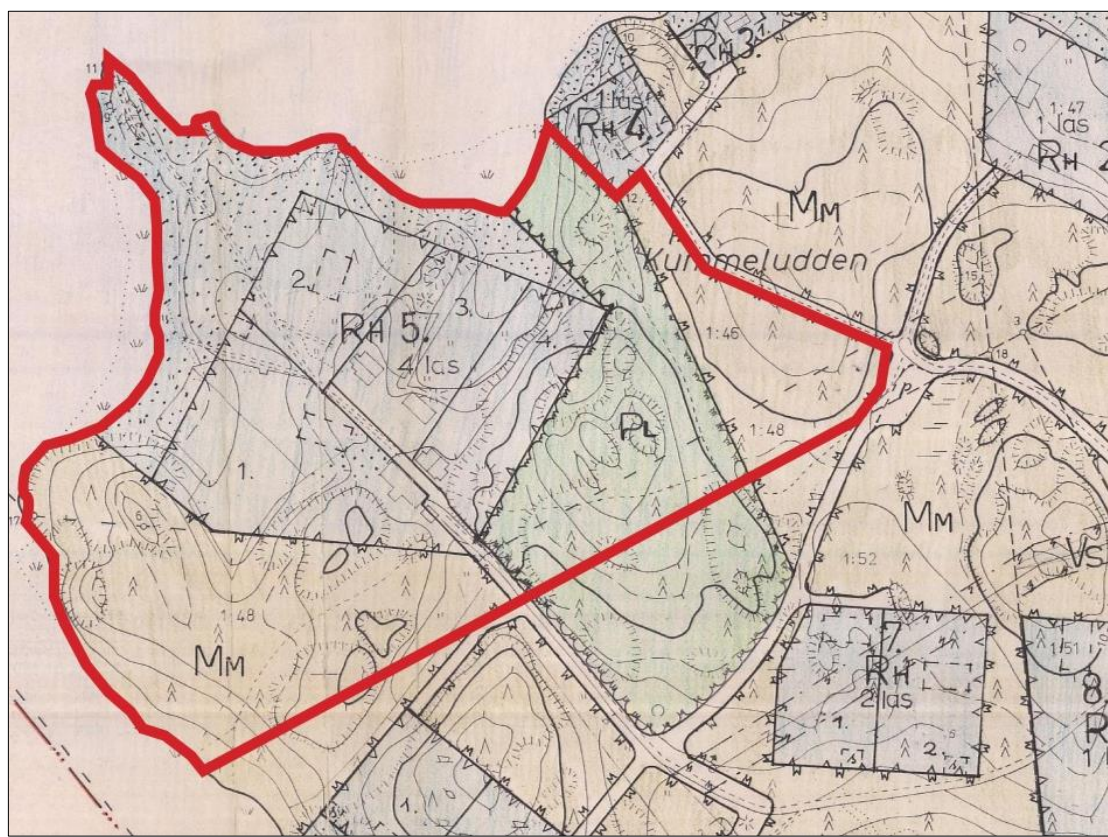


Bild 6: Utdrag ur den gällande stranddetaljplanen. Planeringsområdet visas med en röd gräns. Karta: Raseborgs stad / Kuva 6: Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta. Suunnittelualue on osoitettu punaisella rajauksella. Kartta: Raaseporin kaupunki.

Byggnadsordning

Raseborgs byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 14.5.2018 § 36 och vann laga kraft 5.7.2018.²⁵

Byggförbud

Det finns inga gällande byggförbud i området.

Rakennusjärjestys

Raaseporin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 § 36 ja on saanut lainvoiman 5.7.2018.²⁶

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Övriga planer som gäller området

Det finns inga andra planer i området.

6. Bedömningen av konsekvenserna och utredningar

Bedömning av konsekvenser

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna av planen utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1 § ska man bedöma planens konsekvenser för:

- 1) *människornas levnadsförhållanden och livsmiljö*
- 2) *marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet*
- 3) *växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna*
- 4) *region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken*
- 5) *stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön*
- 6) *utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.*

Väsentligt är även att bedöma kraven på innehåll enligt MBL 73 §.

När det gäller general- och detaljplaner som styr fritidsbebyggelse ger MBL 73 § särskilda innehålls-krav som utöver andra innehålls-krav blir tillämpliga vid utarbetandet av dessa planer. I de särskilda innehålls-kraven ligger tonvikten på miljöhänsyn och naturskydd.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat

Alueella ei ole muita suunnitelmia.

6. Vaikutusten arviointi ja suunnittelun selvitykset

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 1) *ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön;*
- 2) *maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon;*
- 3) *kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin;*
- 4) *alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen;*
- 5) *kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön*
- 6) *elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittämiseen.*

Oleellinen osa on myös MRL 73 §:n mukaisten sisältövaatimusten mukainen arviointi.

Loma-asutusta ohjaavien yleis- ja asemakaavojen osalta MRL 73 §:ssä on erityiset sisältövaatimukset, jotka tulevat sovellettavaksi näitä kaavoja laadittaessa muiden sisältövaatimusten ohella. Erityisissä sisältövaatimuksissa painottuvat ympäristön huomioon ottaminen ja luonnonsuojelu.

MBL 73 §:

Enligt markanvändnings- och bygglagen, ska det när en generalplan eller detaljplan (stranddetaljplan) utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, utöver vad som i övrigt bestäms om general- eller detaljplaner ses till att:

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

Angående stranddetaljplaner gäller i övrigt vad som bestäms om detaljplaner.

Hur MBL 73 § uppfylls kommer att granskas i planbeskrivningen. Vid granskningen av det strandavsnitt som förblir fritt från byggande tas det i beaktande att det finns en gällande stranddetaljplan i området där de fria strandavsnitten (strandavsnittens längd) redan tidigare har avgjorts i huvuddrag. I området är dessutom en delgeneralplan med rättsverkningar i kraft.

Granskningen av en jämlik behandling av markägarna grundar sig i huvudsak på den stranddetaljplan som den delgeneralplan som har utarbetats tidigare och de avgöranden som gjorts i planerna.

Gjorda utredningar

Följande inventeringar/plangranskningar har gjorts i anslutning till planområdet (2015–2022):

- Preliminär tolkning av naturvärden år 2015 E. Vuorinen / Silvestris naturinventering ab
- Byggnadsbeskrivningsrapport.
- Naturinventering, Metsänen 2022
- Arkeologisk inventering, Mikrolitto 2022

MRL 73 §:

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon sekä;
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Ranta-asemakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään.

MRL 73§ toteutuminen tarkastellaan kaavaselostuksessa. Rakentamiselta vapaan rantaosuuden tarkastelussa otetaan huomioon, että alueella on voimassa oleva ranta-asemakaava, jossa rakentamiselta vapaat rantaosuudet (rantaosuuksien pituus) on jo aikoinaan pääperiaatteiltaan ratkaistu. Lisäksi alueella on voimassa oikeusvaikutteinen osayleiskaava,

Maanomistajien tasapuolisen kohtelun tarkastelu pohjautuu keskeisiltä osin alueelle laadittuun ranta-asemakaavaan ja osayleiskaavaan ja niissä tehtyihin ratkaisuihin.

Laaditut selvitykset

Alueelle on kaavatyön yhteydessä (v. 2015–2022) laadittu seuraavat inventoinnit/suunnitelmatarkastelut:

- Alustava luonnonarvotulkinta vuonna 2015, E. Vuorinen / Silvestris Luontonselvitys Oy
- Rakennuskuvausraportti
- Luontonselvitys Metsänen 2022
- Mikrolitto, arkeologinen selvitys 2022

Utredningar som ska göras

Byggnadsbeskrivningsrapporten/-inventeringen kompletteras.

Över området utarbetas en ny baskarta för planen i koordinatsystemet GK24, N2000.

7. Intressenter

Enligt 62 § markanvändnings- och bygglagen är intressenter de på vars boende, arbete eller andra förhållanden planen kan tänkas påverka avsevärt, samt myndigheter och organisationer vars bransch behandlas vid planeringen. Intressenter är åtminstone:

Regionala myndigheter

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Raseborgs vatten
- Ekenäs Energi
- Tekniska nämnden

Övriga intressenter

- Raseborgs natur rf
- Caruna

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

Laadittavat selvitykset

Täydennetään rakennuskuvausraporttia/rakennusselitystä.

Alueelle laaditaan uusi kaavan pohjakartta koordinaatistossa GK24, N2000.

7. 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

- Ympäristö ja rakennuslautakunta
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia
- Tekninen lautakunta

Muut osalliset

- Raaseporin luonto ry
- Caruna

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

8. Myndighetssamarbete

Ett myndighetssamråd hölls 8.10.2015 och promemorian från det finns som bilaga till PDB. Planens huvudmål och innehåll är i huvudsak desamma som i det projekt som startades 2015–2016.

Myndighetssamråd ordnas vid behov enligt MBL 66 § och MRF 26 §. Under planläggningsens gång ordnas vid behov också andra myndighetssamråd.

Arbetsförhandlingar med stadens myndigheter ordnas också vid behov under planläggningsprocessen. Utlåtanden ska begäras från myndigheterna enligt MBF 28 §.

9. Information

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt ikraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: <http://www.raaseborg.fi/kungorelser>. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i följande lokaltidningar:

- Västra Nyland (på svenska)
- Etelä-Uusimaa (på finska)

Programmet för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägareintressenter. Därtill finns det till påseende på stadens hemsida och planläggningsenheten under hela planläggningsprocessen.

Planmaterialet läggs fram offentligt på stadens webbplats, www.raaseborg.fi/planlaggning. Materialet kan också läsas på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10600 Ekenäs.

10. Växelverkan

Intressenterna kan vara i kontakt med planläggningen i Raseborg och plankonsulten under projektets gång. Vidare kan efter behov ordna. Allteftersom projektet framskrider anordnas vid behov även separata förhandlingar med markägare och övriga intressenter.

8. Viranomaisyhteistyö

Hankkeen osalta on pidetty viranomaisneuvottelu 8.10.2015 ja neuvottelun muistion löytyy OAS:n liitteistä. Kaavan päätavoitteet ja sisältö on pääosin sama kuin vuosina 2015-2016 käynnistymässä olleessa hankkeessa.

Tarpeen mukaan kaavahankkeen edetessä järjestetään uusi MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä tullaan järjestämään myös muita viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan.

Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa tullaan järjestämään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

9. Tiedottaminen

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, ehdotus nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: www.raasepori.fi/kuulutukset. Lisäksi ainakin kaavan vireille tulosta kuulutetaan seuraavissa paikallislehdissä:

- Västra Nyland (ruotsiksi)
- Etelä-Uusimaa (suomeksi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kaupungin kotisivuilla ja kaavoitusyksikössä

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi/kaava-aineisto. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

10. Vuorovaikutus

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen ja kaavan laatijaan. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Under framläggningstiden kan offentliga åsikter och anmärkningar lämnas in till planläggningsenheten. Raseborgs stad utarbetar bemötanden av inlämnade åsikter och anmärkningar.

11. Planens gång

Målinriktad tidtabell:

- Program för deltagande och bedömning och start: november 2023
- Beredningsskede: november 2023
- Planförslag: våren 2025
- Godkännande: hösten 2025

12. Kontaktinformation

Raseborgs stads planläggningsenhet
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Markanvändningsplanerare:

Johanna Avellán
Tfn 019-289 3844
johanna.avellan(at)raseborg.fi

Planeringskonsult:

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY
Seppo Lamppu, DI
Tfn 040 867 4451
Ranatie 12, 02780 Espoo
seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborgs stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande e-postadress:
planlaggning@raseborg.fi

Kaava-aineiston nähtävilläoloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävilläoloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

11. Kaavoituksen kulku

Tavoiteaikataulu:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja käynnistäminen: marraskuu 2023
- Valmisteluvaihe: marraskuu 2023
- Kaavaehdotus: kevät 2025
- Hyväksyminen: syksy 2025

12. Yhteystiedot

Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikkö:
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Maankäyttösuunnittelija:

Johanna Avellán
puh 019-289 3844
johanna.avellan(at)rasepori.fi

Kaavakonsultti:

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY
Seppo Lamppu, DI
puh. 040 867 4451
Ranatie 12, 02780 Espoo
[seppo.lamppu\(at\)kaavoitus.fi](mailto:seppo.lamppu(at)kaavoitus.fi)

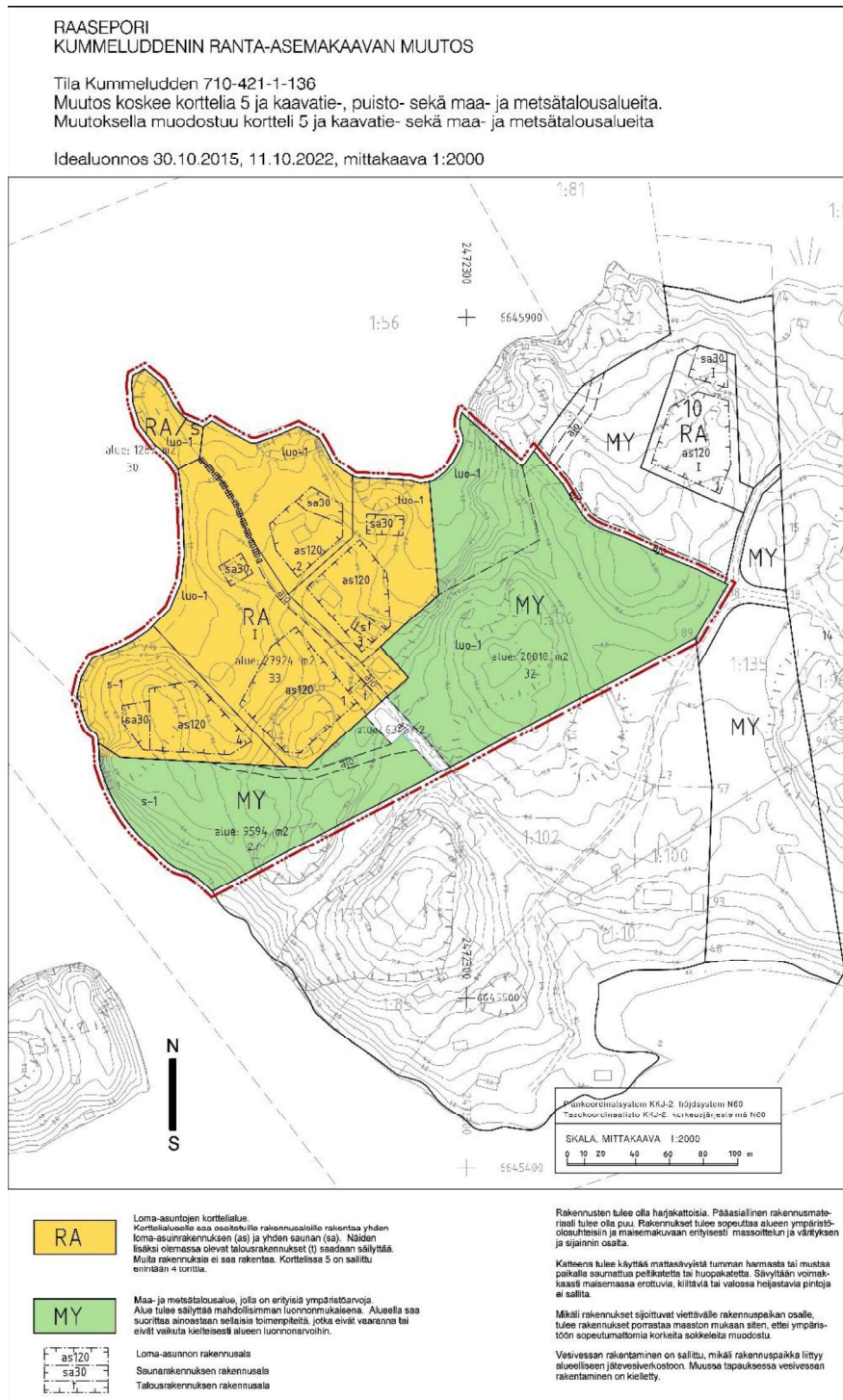
Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37, 10600 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus@raasepori.fi

Bilaga 1: I rapporten och slutledningarna bedömde inventeraren lösningen i vidstående idéutkast: ”Den placering och dimensionering av byggplatser som lagts fram i idéutkastet (daterat 30.10.2015 och 11.10.2022) kan ännu betraktas som byggande i ringa omfattning med hänsyn till fladdermössen.”

Liite 1: Luontoselvityksen selostus-/johtopäätöstekstissä luontoselvittäjän arvio oheisesta idealuonnosratkaisusta: ”Idealuonnoksessa (päiväty 30.10.2015 ja 11.10.2022) esitetyn kaltaista rakennuspaikkojen sijoittamista ja mitoitusta voidaan pitää lepakoiden kannalta vielä vähäisenä.”



Stranddetaljplaneändring för Kummeludden II
Kummeludden II ranta-asemakaavan muutos

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

BILAGA / LIITE 2

Beskrivning av idéutkastet

Idealuonnoksen kuvaus

RASEBORG
KUMMELUDDEN II

STRANDETALJPLANEÄNDRING FÖR KUMMELUDDEN II

Fastigheten Kummeludden 710-421-1-136
Ändringen gäller kvarter 5 och planvägs-, park- samt jord- och skogsbruks-
områden
Genom planändringen bildas kvarter 5 samt jord- och skogsbruksområden.

Idéutkast 31.10.2023

Beskrivning av de centrala planeringsprinciperna och målen för plan- ändringen

Målen för ändringen av stranddetaljplanen för Kummeludden och de övriga utgångs-
punkterna för planeringen beskrivs i det 31.10.2023 daterade programmet för del-
tagande och bedömning (PDB). I PDB anges också vilket källmaterial som använts
och vilka utredningar som har utarbetats under processen.

Den gällande stranddetaljplanen utgör underlag för planändringsprojektet. I planen
har ett kvartersområde för fritidsbostäder (RH) samt jord- och skogsbruksområden
och park anvisats. I kvartersområdet för fritidsbostäder har 4 tomter/byggplatser för
fritidsboende anvisats.

Stranddetaljplaneändringen för Kummeludden II omfattar hela fastigheten Kummelud-
den 710-421-1-136. Till fastigheten hör inga vattenområden. Ett idéutkast till planänd-
ringen visas på bild a i bilaga 2.

Enligt huvudmålet ska alltjämt ett kvartersområde för fritidsbostäder (RH) anvisas
vid stranddetaljplaneändringen. Antalet byggplatser/-tomter är oförändrat jämfört
med den gällande planen (4 st.). Resten av planen anvisas som ett MY-område. I
och med fastighetsregleringar som gjorts med grannfastigheten (ägobyte och styck-
ning 31.7.2013) har fastigheten Kummeludden 710-421-1-136 utvidgats i den
södra/sydvästra delen. Den östligare delen av fastigheten har (vid ägobytet) fogats
till grannfastigheten.

I idéutkastet till planen (31.10.2023) har en byggplats i den gällande planen (i norra-
nordöstra delen av RH-området) flyttats till den sydvästra delen enligt idéutkastet.
Byggplatsen i nordost hade ett beträffande terrängförhållandena (byggandet)
mycket ofördelaktigt läge och var i praktiken utan egen strand. Naturförhållandena
i nordost talar också för en flyttning av byggplatsen. I den sydvästra delen av plan-
ändringen lämpar sig terrängen väl för byggande och tomten står i förbindelse med
stranden (tomten har egen strand). Slutledningarna och rekommendationerna från
natur- och miljöinventeringarna tas i beaktande i planeringslösningen.

De avgränsningar av byggplatserna som lagts fram i idéutkastet baserar sig på ar-
rangemang mellan ägarna som etablerat sig under flera års tid och en preliminär
överenskommelse om användningen av tomterna enligt den tänkta planändringen.

Byggnader i planändringsområdet på Kummeludden

Ett fotomontage över byggnadsbeståndet i planområdet ingår i rapporten "Raseborg, Strandedetaljplaneändring för Kummeludden II, fotografier över planområdet." Rapporten ingår i planprojektets kompletterande material. För den nya baskartan har terrängmätningar gjorts i området, där man mätt alla byggnader, vägar, elledningar och även beaktansvärde enstaka träd i gårdsområden. De rapporterade byggnadernas läge och storlek baserar sig på terrängmätningar (GPS-mätningar).

På sid 4 i den arkeologiska inventeringen finns bilder på gårdens byggnader från år 1947 och 1968. Dessa byggnader finns till största delen fortfarande. Det största bostadshuset (nr 8 i fotomontaget) har emellertid till hälften rasat och norra delen av ekonomibyggnaden väster om det röda torpet har rivits. Utredningen och beskrivningen av byggnaderna kompletteras inför planförslaget. I det sammanhanget görs även en granskning av landskapsförhållandena. I fråga om det "röda torpet" (nr 1–4 i fotomontaget) har markägaren lämnat en redogörelse för byggnadens historia och byggnadens nuvarande skick.

Beskrivning av centrala punkter i idéutkastet till stranddetaljplaneändring för Kummeludden (idéutkast 31.10.2023)

- RA-kvartersområdet mäter 2,9075 ha och MY-området 3,1179 ha. Den minsta riktgivande tomten är 5 584 m² och den största är 10 489 m². Således är alla tomter över 5 000 m². Medelstorleken på tomterna är 7 269 m². Hela planområdets areal är ca 6,03 ha.
- Antalet tomter/byggplatser är detsamma som i den gällande stranddetaljplanen (4 st.). Fyra tomter är en optimal lösning för ägarna eftersom även ägarandelarna är fyra.
- Den "tomtindelning" som skisserats upp i idéutkastet baserar sig på markägarnas önskemål och inbördes överenskommelser samt etablerad praxis.
- En byggd väg leder till fastigheten Kummeludden och området är anslutet till elnätet. Fastigheten är inte ansluten till något lokalt vattenförsörjningsnät.
- Byggrätten för respektive tomt skulle fastställas i enlighet med byggnadsordningen. I idéutkastet har byggrätten föreslagits enligt dimensioneringen "tomtstorlek under 5 000 m²". Det är skäl att även överväga vilken byggrätt som skulle gälla om man som utgångspunkt tar den byggrätt som enligt byggnadsordningen tillåts för tomter över 5 000 m².
- På planidékartan går s-1- och lu-1-delområden, som har avgränsats utifrån natur- och miljöinventeringarna, längs stranden. Bestämmelserna för dessa delområden planeras med beaktande av att särskilt uddområden också har betydelse för landskapet.

- På den riktgivande tomten nr 1 finns en bastu (bilderna 15–16) och en ”gammal röd stuga” (bilderna 1–4), en del av en gammal ekonomibyggnad samt en ny bod. Något komplicerat hur byggrätten för tomt 1 ska läggas fram. Den röda stugan torde bevaras i bruk, men skyddet av den (sr) är inte nödvändigtvis befogat. Se markägarens redogörelse för den röda stugans historia och byggnadens tekniska skick. En beskrivning av den röda stugan/det röda torpet finns som bilaga till rapporten ”Raseborg, Stranddetaljplaneändring för Kummeludden II, fotografier över planområdet”.
- I idéutkastet har byggrätten för fritidshuset anvisats med två beteckningar: as60-a och as60-b. Beteckningen as60-b avser det gamla röda torpet, medan as60-a hänvisar till ny byggrätt (60 vy-m²). Enligt det skulle det på tomten, utöver den röda stugan, finnas 60 vy-m² i byggrätt för fritidsbostad (ifall byggrätten för fritidsboende på tomten är sammanlagt 120 vy-m²). Den lilla byggnaden som har typen av en kåta kan efter behov också flyttas.
- Den gamla, rätt så stora ekonomibyggnaden på den nordöstra sidan om det röda torpet (bilderna 5–7) har inkluderats i byggplats nr 3. Enligt naturinventeringen är ekonomibyggnaden av betydelse som daggömsle/rastplats och eventuell boplats för fladdermöss. På byggplats nr 3 finns också en gammal byggnad som delvis rasat (bild 8). Byggnaden ska rivas.
- Byggnaderna på tomt nr 2 (fritidshus, bastu och ekonomibyggnader) och bastun i norra delen av tomt 2 har färdigställts i huvudsak på 1990-talet.
- Slutledningarna från de framtagna utredningarna har tagits i beaktande i idélösningen för planen.

MY-områden och allmänna bestämmelser

Slutledningar och rekommendationer från naturinventeringar och andra utredningar tas i beaktande vid beredningen av förslaget.

I förslagsskedet ges tillräckliga/behövliga bestämmelser om byggsättet och anpassningen av byggandet till miljön. Behovet att bevara det röda torpet på byggplats nr 1 tas upp till prövning.

Vattenförsörjningen (WC-avloppsvatten osv.) genomförs enligt rådande praxis i området och Raseborgs stads miljöföreskrifter.

En bestämmelse enligt MBL 128 § ges för hela planområdet.

Vidare fastställs den lägsta tillåtna bygghöjden.

RASEBORG
KUMMELUDDEN II
STRANDETALJPLANEÄNDRING
Fastighet: Kummeludden 710-421-1-136
Utkast 31.10.2023

RAASEPORI
KUMMELUDDEN II
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
Tila: Kummeludden 710-421-1-136
Luonnos 31.10.2023

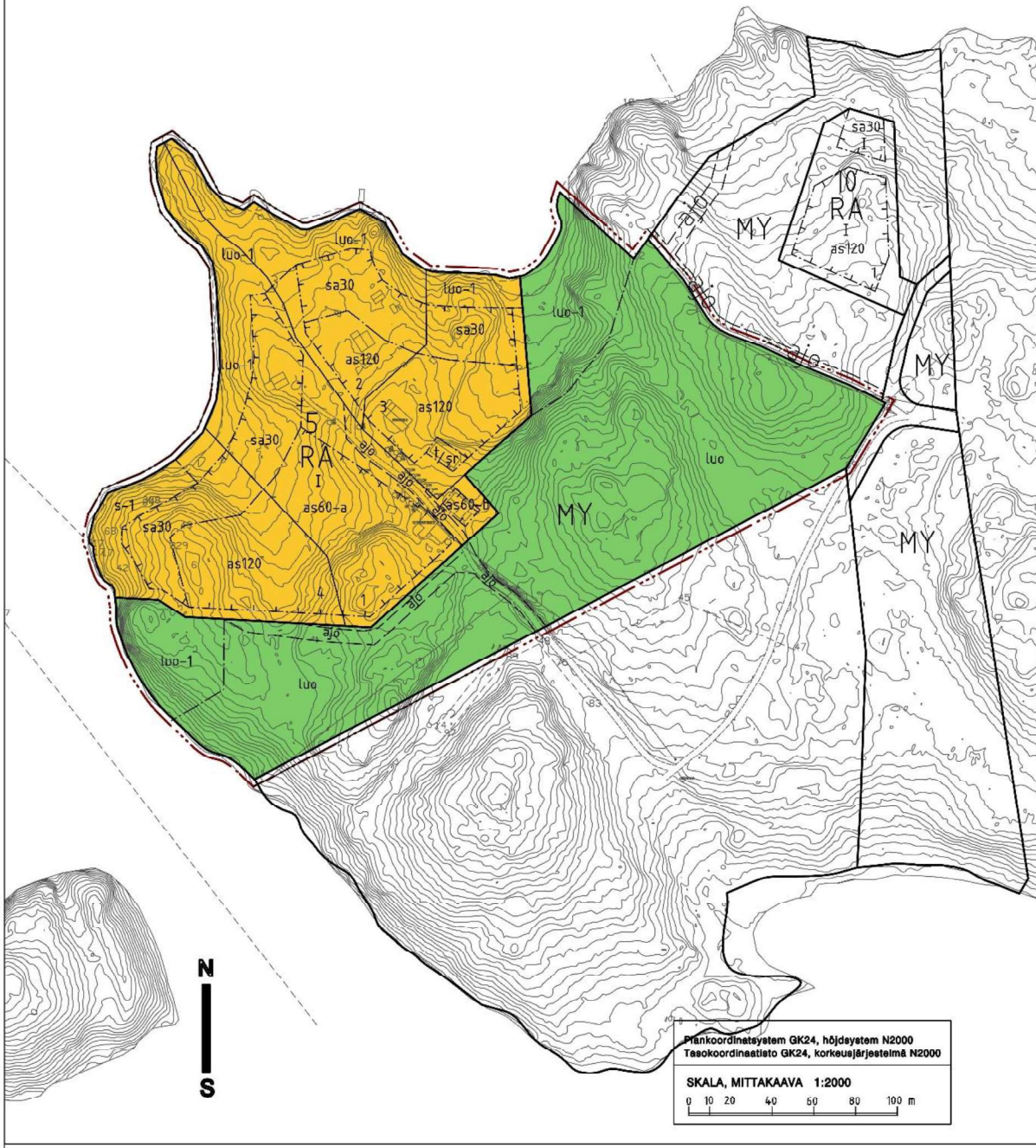


Bild a: Idéutkast till stranddetaljplaneändringen för Kummeludden II. Plan nummer 7745, diarie-nummer RBG/594/10.02.10.01/2022.

Stranddetaljplaneändring för Kummeludden II
Kummeludden II ranta-asemakaavan muutos

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

BILAGA / LIITE 2

Beskrivning av idéutkastet

Idealuonnoksen kuvaus

RAASEPORI
KUMMELUDDEN II

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Tila Kummeludden 710-421-1-136

Muutos koskee korttelia 5 ja kaavatie-, puisto- sekä maa- ja metsätalousalueita. Muutoksella muodostuu kortteli 5 sekä maa- ja metsätalousalueita

Idealuonnos 31.10.2023.

Keskeisten suunnitteluperiaatteiden ja kaavamuutoksen tavoitteiden kuvaus

Kummeluddenin ranta-asemakaavan muutoksen tavoitteet ja muut suunnittelun lähtökohdat on kuvattu 31.10.2023 päivättyssä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS). OAS:ssa on kuvattu myös hyödynnetyt lähtöaineistot ja prosessin aikana laaditut selvitykset.

Kaavamuutoshankeen pohjana on voimassa oleva ranta-asemakaava. Kaavassa on osoitettu yksi loma-asuntojen korttelialue (RH) ja maa- ja metsätalousaluetta sekä puistoaluetta. Loma-asuntojen korttelialueelle on osoitettu 4 loma-asuntojen tonttia/rakennuspaikkaa.

Kummeludden II ranta-asemakaavan muutos käsittää kokonaisuudessaan kiinteistön Kummeludden 710-421-1-136. Kiinteistöön ei sisälly vesialueita. Kaavamuutoksen idealuonnos on esitetty liitteen 2 kuvassa a.

Päätavoitteen mukaan ranta-asemakaavan muutoksessa alueelle osoitetaan edelleen yksi loma-asuntojen korttelialue (RA). Rakennuspaikkojen/-tonttien määrä säilyy myös samana kuin voimassa olevassa kaavassa (4 kpl). Loppuosa kaavasta osoitetaan MY alueena. Naapuritilan kanssa tehtyjen kiinteistöjärjestelyjen (tilusvaihto ja lohkominen 31.7.2013) myötä tilan Kummeludden 710-421-1-136 alue on laajentunut etelä-/lounaisosastaan. Tilan itäisempi osa on liitetty (tilusvaihdossa) naapurikiinteistöön.

Kaavan idealuonnoksessa (31.10.2023) voimassa olevan kaavan yksi rakennuspaikka (RH-alueen pohjois-koillisosasta) on siirretty idealuonnoksen lounaisosaan. Koillisosan rakennuspaikka sijoittui maasto-oloiltaan erittäin epäedulliseen (rakentamisen kannalta) paikkaan ja oli käytännössä ilman omaa rantaa. Koillisosan kohteen luonto-olosuhteet puoltavat myös rakennuspaikan siirtoa. Kaavamuutoksen lounaisosassa maasto sopii hyvin rakentamiseen ja tontilla on yhteys rantaan (tontti on omarantainen). Luonto- ja ympäristöselvitysten johtopäätökset ja suositukset otetaan ratkaisussa huomioon.

Idealuonnoksessa esitetyt rakennuspaikkojen rajaukset pohjautuvat omistajien kesken vuosien mittaan vakiintuneeseen järjestelyyn ja alustavaan sopimukseen suunnitellun kaavamuutoksen mukaisten tonttien käytöstä.

Kummeluddenin kaavamuutosalueen rakennukset

Kaava-alueen rakennuskannasta on valokuvakooste raportissa ”Raasepori Kummeludden II ranta-asetakaavan muutos, valokuvia kaava-alueelta.” Raportti on kaavahankkeen oheisaineistoissa. Kaava-alueella on tehty uutta pohjakarttaa varten maastomittaukset, jossa on mitattu kaikki rakennukset, tieurat, sähkölinjat ja myös huomattavat yksittäiset piha-alueen puut. Valokuvakoosteraportin rakennusten sijainti ja koko pohjautuu maastomittauksiin (GPS-mittaukset).

Arkeologisen tutkimuksen sivun 4 kuvissa näkyy tilan rakennuksia vuodelta 1947 ja vuodelta 1968. Kuvien rakennukset ovat pääosin olemassa nykyäänkin. Isoin asuinrakennus (valokuvakoosteen kuva 8.) on kuitenkin nykyään puoliksi sortunut ja punaisen torpan länsipuolen talousrakennuksesta on pohjoinen osa purettu pois. Rakennusselvitystä/-kuvausta täydennetään, kun valmistellaan kaavaehdotusta. Samalla tehdään tarkastelu maisemaoloista. ”Punaisen torpan” osalta (valokuvaraportin kuvat 1-4) maanomistajilta on saatu kuvaus rakennuksen historiasta ja rakennuksen nykykunnosta.

Kummeluddenin ranta-asetakaavamuutoksen idealuonnoksen keskeisten kohtien kuvaus (idealuonnos 31.10.2023)

- RA korttelialueen pinta-ala on 2,9075 ha ja MY alueen pinta-ala on 3,1179 ha. Pienin ohjeellinen tontti on 5584 m² ja suurin on 10489 m². Eli kaikki tontit ovat yli 5000 m². Tonttien keskikoko on 7269 m². Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 6,03 ha.
- Tonttien/rakennuspaikkojen lukumäärä on sama kuin voimassa olevassa ranta-asetakaavassa (4 kpl). Neljä tonttia on myös optimaalinen ratkaisu omistajien kannalta, kun omistusosuuksia on myös neljä.
- Idealuonnoksessa hahmoteltu ”tonttijako” pohjautuu maanomistajien toiveeseen ja keskinäisiin sovitteluihin sekä vakiintuneeseen käyttöön.
- Kummeluddenin kiinteistölle johtaa rakennettu tieyhteys ja alue on sähköverkon piirissa. Kiinteistö ei ole liittynyt alueelliseen vesihuoltoverkostoon.
- Tonttikohtainen rakennusoikeus määriteltäisiin rakennusjärjestyksen mukaan. Kaavaideassa rakennusoikeus on nyt esitetty ”alle 5000 m² tonttikoon” mukaan. On syytä miettiä myös, mikä olisi rakennusoikeus, mikäli pohjana pidetään rakennusjärjestyksessä yli 5000 m² tontille sallittavaa rakennusoikeutta.
- Kaavaideakartalla rannoissa kiertää luonto- ja ympäristöselvitysten pohjalta rajatut s-1 ja luo-1 osa-alueet. Näiden osa-alueiden määräykset suunnitellaan ottaen huomioon, että etenkin niemialueilla on myös maisemallista merkitystä.
- Ohjeellisen tontin No 1 alueelle sijoittuu saunarakennus (kuvat 15-16) ja ”vanha punainen mökki” (kuvat 1-4) ja osa vanhasta talousrakennuksesta sekä uusi aittarakennus. Hieman haasteellista on miten tontin 1 rakennusoikeus esitetään. Punainen mökki säilyy varmaankin vielä käytössä, mutta

sen suojele (sr) ei välttämättä ole perusteltua. Ks. maanomistajan toimitama kertomus punaisen mökin historiasta ja rakennuksen teknisestä kunnosta. Punaisen mökin/torpan kuvaus on raportin *"Raasepori Kummeludden II ranta-asemakaavan muutos, valokuvia kaava-alueelta."* liitteenä.

- Idealuonnoksessa tontin 1 loma-asuinrakennusoikeus on esitetty kahdella merkinnällä as60-a ja as60-b. Merkintä as60-b on vanhan punaisen torpan kohdalla ja as60-a kuvaa uutta rakennusoikeutta (60 k-m²). Tämän mukaan tontilla 1 olisi punaisen mökin lisäksi loma-asuntorakennusoikeutta 60 k-m² (mikäli tontin loma-asuinrakennusoikeus on yhteensä 120 k-m²). Tontilla nyt oleva pieni majarakennus voidaan tarpeen mukaan myös siirtää.
- Punaisen torpan koillispuolella oleva vanha isohko talousrakennus (valokuvareportin kuvat 5-7) on sisällytetty rakennuspaikalle 3. Luontoselvityksen mukaan talousrakennuksella on merkitystä lepakoiden päiväpiilo-/lepopaikkana ja mahdollisena pesäpaikkana. Rakennuspaikalle 3 sijoittuu myös osittain sortunut vanha rakennus (kuva 8). Rakennus puretaan pois.
- Tontilla 2 olevat rakennukset (loma-asunto, sauna ja talousrakennukset) ja tontin 1 pohjoisosan saunarakennus ovat valmistuneet pääosin 1990 luvulla
- Laadittujen selvitysten johtopäätökset on otettu kaavan idearatkaisussa huomioon.

MY alueet ja yleisiä määräyksiä

Luonto-/ympäristöselvitysten johtopäätökset ja suositukset otetaan huomioon ehdotusta valmisteltaessa.

Ehdotusvaiheessa annetaan riittävät/tarpeelliset määräykset rakennustavasta ja rakentamisen ympäristöön sovittamisesta. Rakennuspaikalla 1 olevan punaisen torpan säilyttämistarve arvioidaan.

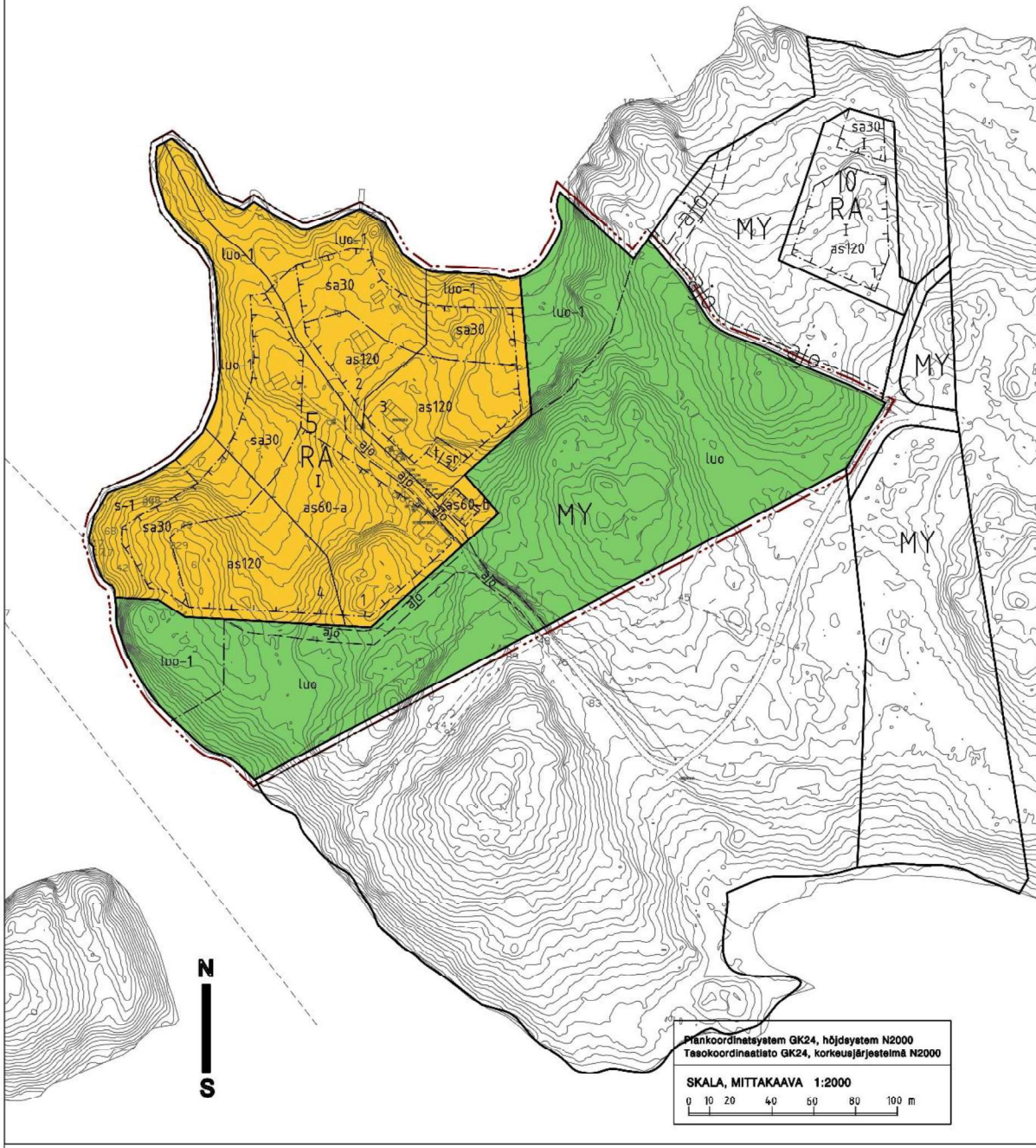
Vesihuolto (WC-jätevedet yms.) toteutetaan alueella vallitsevan käytännön ja Raaseporin kaupungin ympäristöohjeiden mukaisesti.

MRL 128 §:n määräys annetaan koko kaava-alueelle.

Rakentamisen alin korkeusasema määritellään myös.

RASEBORG
KUMMELUDDEN II
STRANDETALJPLANEÄNDRING
Fastighet: Kummeludden 710-421-1-136
Utkast 31.10.2023

RAASEPORI
KUMMELUDDEN II
RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS
Tila: Kummeludden 710-421-1-136
Luonnos 31.10.2023



Kuva a: Kummeludden II ranta-asemakaavan muutoksen idealuonnos. Kaavanumero 7745, diaarionumero RBG/594/10.02.10.01/2022.

Källor / Lähteet:

-
- ¹ Lantmäteriverket n.d. Karttjänsten Paikkatiетоikkuna. [Webbplats]. [Hämtat 4.3.2022]. Kan hämtas här: <https://kartta.paikkatiетоikkuna.fi/>.
- ² Maanmittauslaitos n.d. Paikkatiетоikkuna -paikkatiетopalvelu. [Verkkosivu]. [Viitattu 04.03.2022]. Saatavissa: <https://kartta.paikkatiетоikkuna.fi/>.
- ³ Lantmäteriverket n.d. Karttjänsten Paikkatiетоikkuna. [Webbplats]. [Hämtat 4.3.2022]. Kan hämtas här: <https://kartta.paikkatiетоikkuna.fi/>.
- ⁴ Maanmittauslaitos n.d. Paikkatiетоikkuna -paikkatiетopalvelu. [Verkkosivu]. [Viitattu 04.03.2022]. Saatavissa: <https://kartta.paikkatiетоikkuna.fi/>.
- ⁵ Lantmäteriverket n.d. Karttjänsten Paikkatiетоikkuna. [Webbplats]. [Hämtat 4.3.2022]. Kan hämtas här: <https://kartta.paikkatiетоikkuna.fi/>.
- ⁶ Maanmittauslaitos n.d. Paikkatiетоikkuna -paikkatiетopalvelu. [Verkkosivu]. [Viitattu 04.03.2022]. Saatavissa: <https://kartta.paikkatiетоikkuna.fi/>.
- ⁷ Miljo.fi/Miljöförvaltningens gemensamma webbtjänst 2013. De skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken (FI0100005). [Webbplats]. [Hämtat 4.3.2022]. Kan hämtas här: [https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Natur/Skyddsomraden/Natura_2000_omraden/De_skyddsvarda_marina_omradena_i_Ekenas_\(27416\)](https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Natur/Skyddsomraden/Natura_2000_omraden/De_skyddsvarda_marina_omradena_i_Ekenas_(27416)).
- ⁸ E. Vuorinen/Silvestris Oy 2015. Kummeludden – ranta-asemakaavan muutos [PDF].
- ⁹ E. Vuorinen/Silvestris Oy 2015. Kummeludden – ranta-asemakaavan muutos. [PDF].
- ¹⁰ Ympäristö.fi / Ympäristöhallinnan yhteinen verkkopalvelu 2013. Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue. [Verkkosivu]. [Viitattu 04.03.2022]. Saatavissa: [https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Suojelualueet/Natura_2000_alueet/Tammisaaren_ja_Hangon_saariston_ja_Pohja\(5987\)](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Suojelualueet/Natura_2000_alueet/Tammisaaren_ja_Hangon_saariston_ja_Pohja(5987)).
- ¹¹ E. Vuorinen / Silvestris Oy 2015. Kummeludden – ranta-asemakaavan muutos. [PDF].
- ¹² E. Vuorinen / Silvestris Oy 2015. Kummeludden – ranta-asemakaavan muutos. [PDF].
- ¹³ Lantmäteriverket n.d. Karttjänsten Paikkatiетоikkuna. [Webbplats]. [Hämtat 04.3.2022]. Kan hämtas: <https://kartta.paikkatiетоikkuna.fi/>.
- ¹⁴ Museiverket n.d. Karttjänsten Museoverkko. [Webbplats]. [Hämtat 11.3.2022]. Kan hämtas: <https://kartta.museoverkko.fi/>
- ¹⁵ Maanmittauslaitos n.d. Paikkatiетоikkuna -paikkatiетopalvelu. [Verkkosivu]. [Viitattu 04.03.2022]. Saatavissa: <https://kartta.paikkatiетоikkuna.fi/>.
- ¹⁶ Museovirasto n.d. Museoverkko -karttapalvelu. [Verkkosivu]. [Viitattu 11.03.2022]. Saatavissa: <https://kartta.museoverkko.fi/>.
- ¹⁷ Miljo.fi/Miljöförvaltningens gemensamma webbtjänst 2013. De skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken (FI0100005). [Webbplats]. [Hämtat 4.3.2022]. Kan hämtas här: [https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Natur/Skyddsomraden/Natura_2000_omraden/De_skyddsvarda_marina_omradena_i_Ekenas_\(27416\)](https://www.ymparisto.fi/sv-FI/Natur/Skyddsomraden/Natura_2000_omraden/De_skyddsvarda_marina_omradena_i_Ekenas_(27416)).
- ¹⁸ Ympäristö.fi / Ympäristöhallinnan yhteinen verkkopalvelu 2013. Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue. [Verkkosivu]. [Viitattu 04.03.2022]. Saatavissa: [https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Suojelualueet/Natura_2000_alueet/Tammisaaren_ja_Hangon_saariston_ja_Pohja\(5987\)](https://www.ymparisto.fi/fi-FI/Luonto/Suojelualueet/Natura_2000_alueet/Tammisaaren_ja_Hangon_saariston_ja_Pohja(5987)).
- ¹⁹ Raseborgs stad n.d. Ekenäs östra skärgård, planprojekt 2098. [Webbplats]. [Hämtat 11.3.2022]. Kan hämtas här: <https://www.raseborg.fi/plan-2098/>.
- ²⁰ Raseborgs stad n.d. Ekenäs östra skärgård, planprojekt 2098. [Webbplats]. [Hämtat 11.3.2022]. Kan hämtas här: <https://www.raseborg.fi/plan-2098/>.
- ²¹ Raaseporin kaupunki n.d. Ekenäs östra skärgård, kaavahanke 2098. [Verkkosivu]. [Viitattu 11.03.2022]. Saatavissa: <https://www.raasepori.fi/kaava-2098/>.
- ²² Raaseporin kaupunki n.d. Ekenäs östra skärgård, kaavahanke 2098. [Verkkosivu]. [Viitattu 11.03.2022]. Saatavissa: <https://www.raasepori.fi/kaava-2098/>.
- ²³ Raseborgs stad 1979. Kummeluddens strandplanekarta. [PDF]. [Hämtat 11.3.2022]. Kan hämtas här: <https://karta.raseborg.fi/rantakaavat/2020.pdf>.
- ²⁴ Raaseporin kaupunki 1979. Kummeluddenin rantakaava -kartta. [PDF]. [Viitattu 11.03.2022]. Saatavissa: <https://karta.raaseborg.fi/rantakaavat/2020.pdf>.
- ²⁵ Raseborgs stad 27.8.2019. Byggnadsordning. [Webbsida]. [Hämtat 11.3.2022]. Kan hämtas här: <https://www.raseborg.fi/boende-och-miljo/bygga/byggnadstillsyn/byggnadsordning/>.
- ²⁶ Raaseporin kaupunki 27.8.2019. Rakennusjärjestys. [Verkkosivu]. [Viitattu 11.3.2022]. Saatavissa: <https://www.raasepori.fi/asuminen-ja-ymparisto/rakentaminen/rakennusvalvonta/rakennusjarjestys/>.