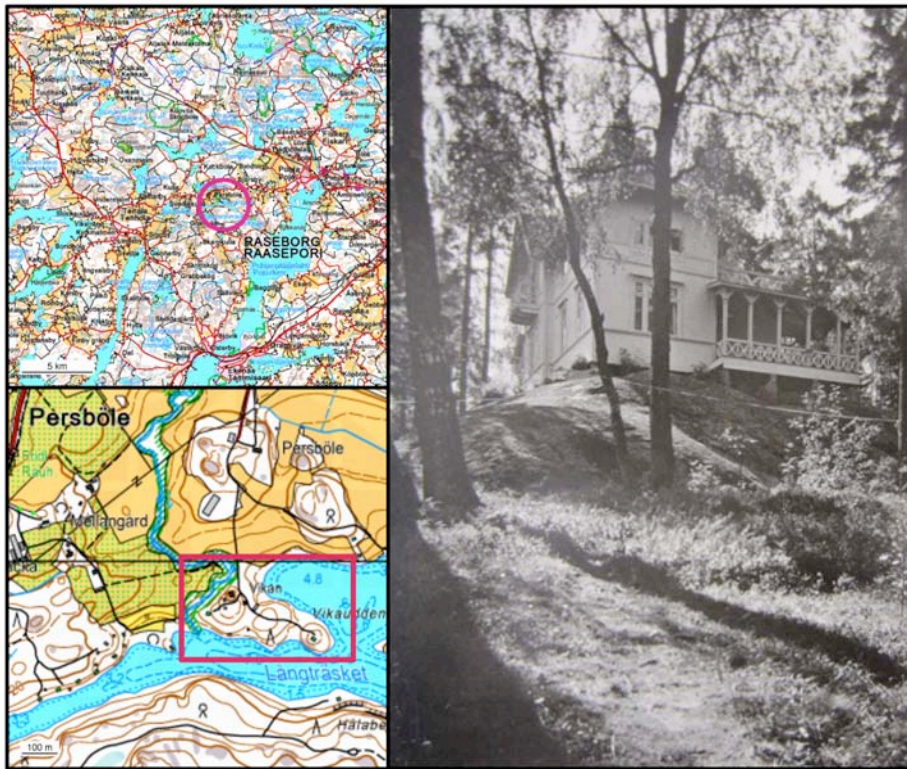


# RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS

joka koskee 30.11.2015 päivättyä kaavakarttaa



## VILLA VIKAN, RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee Raaseporin kunnassa, Persbölen kylässä sijaitsevaa tilaa Wikan RN:0 710-692-2-1.

Ranta-asemakaavalla muodostuu korttelit 1, 2 ja 3, maa- ja metsätalous-, luonnonsuojelu- sekä vesialuetta.

Kaavan laatija:	Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy Kalevankatu 18, sisäpiha, 00100 Helsinki <a href="mailto:ark@stefanahlman.fi">ark@stefanahlman.fi</a>
Vireilletulo:	Kaavoituslautakunta 16.12.2015, §xx
Kuulutus:	xx.xx.201x
Käsittely:	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta 16.12.2015, §xx Ranta-asemakaavaehdotus Kaavoituslautakunta xx.xx.201x, §xx <u>Ranta-asemakaavan hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta Kaupunginhallitus Kaupunginvaltuusto
Hankenumero:	7738
Piirustusnumero:	53-15, kaavakartta

## SELOSTUKSEN SISÄLLYSLUETTELO

I	TIIVISTELMÄ.....	4
1.1	RANTA-ASEMAKAAVA.....	4
1.2	KAAVAPROSESSIN VAIHEET .....	4
1.3	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN .....	4
2	LÄHTÖKOHDAT .....	4
2.1	SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA .....	4
2.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	4
2.1.2	Luonnonympäristö.....	4
2.1.3	Rakennettu ympäristö .....	5
2.1.4	Ympäristöhäiriöt.....	6
2.2	SUUNNITTELUTILANNE .....	6
2.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	6
2.2.2	Uudenmaan maakuntakaava .....	6
2.2.3	Yleiskaava .....	6
2.2.4	Asemakaavat .....	6
2.2.5	Rakennusjärjestys .....	6
2.2.6	Pohjakartta ja maastotieto.....	6
2.2.7	Muut kaava-alueetta koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset .....	6
3	KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	6
3.1	KAAVASUUNNITTELUN TARVE.....	6
3.2	SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA SITÄ KOSKEVAT PÄÄTÖKSET .....	6
3.3	OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	7
3.3.1	Osalliset.....	7
3.3.2	Vireilletulo.....	7
3.3.3	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	7
3.4	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	7
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	7
4.1	KAAVAN RAKENNE JA KUVAUS.....	7
4.2	MITOITUS- JA MÄÄRÄTARKASTELUT.....	8
4.2	RANTAVIIVAN PITUUS JA RAKENNUSPAIKKAMITOITUS.....	8
4.3	YMPÄRISTÖN LAATUA KOSKEVIEN TAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN.....	8
4.4	ALUEVARAUKSET .....	8
4.5	KAAVAN VAIKUTUKSET .....	8
4.6	KAAVAMERKINNÄT JA –MÄÄRÄYKSET .....	9
5	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	9
5.1	TOTEUTUSTA OHJAAVAT SUUNNITELMAT .....	9
5.2	TOTEUTUS JA AJOITUS.....	9

## LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

Liite I Ranta-asemakaava ja kaavamääräykset

Liite 2A-2C Havainnemateriaali

Oheismateriaali:

- Rakennushistoriaselvitys
- Luontoselvitys
- Maisema-analyysi
- Hoitosuunnitelma

## I TIIVISTELMÄ

### I.1 Ranta-asemakaava

Suunnittelualue sijaitsee Raaseporin kunnassa, Persbölen kylässä, Pohjasta Tenholaan vievän tien (Kuninkaantie, nro. 111) varrella. Matkaa Pohjan keskustaantien kiertäen noin 7,5 km. Kaava-alueen sijainti on esitetty kaava-asiakirjojen liitteenä.

Suunnittelu koskee tilaa RN:0 710-692-2-1. Suunnittelualan kokonaispinta-ala on noin 5,8 ha, josta maa-alueita on 4,78 ha. Alueelle ei ole laadittu ranta-asemakaavaa. Lähialueilla ovat voimassa vuonna 2007 hyväksytyt ranta-asemakaavat.

Ranta-asemakaavassa määritetään tilan Vikan rakennusoikeus sekä osoitetaan rakennusalat toimintakohtaisesti. Tavoitteena on turvata käytännön edellytykset muusikkojen taiteilijaresidenssi- ja kurssitoiminnalle sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvilamiljöön säilyttäminen. Toiminnallisten tavoitteiden lisäksi ranta-asemakaavassa pyritään vaalimaan alueen luonto- ja maisema-arvoja.

### I.2 Kaavaprosessin vaiheet

Ranta-asemakaavan laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 16.12.2015, jonka jälkeen kaava kuulutetaan vireille. Tavoitteena on että kaava hyväksytään vuoden 2016 aikana. Kaavan laatijana on Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy.

### I.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Alue on kokonaan yksityisessä omistuksessa. Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta.

## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### 2.1.1 Alueen yleiskuvaus

Långträsket -järven pohjoisrannalla, Vikauuden -niemellä sijaitsevaa suunnittelualuetta hallitsee musiikkivaikuttaja Martin Wegeliuksen (1846-1906) kesäpaikakseen vuonna 1897 rakennuttama Villa Vikan. Puurakenteisen huvilan suunnitteli arkkitehti Hugo Lindberg (1863-1932) ja se on aikakautensa huvila-arkkitehtuurin tyypillinen edustaja.

Maastoltaan mäkiselle ja metsäiselle alueelle on kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvilamiljöön lisäksi leimallista länsireunan laaksossa virtaava Kvarnträskä -puro, joka yhdistää kaksi lähialueen järveä, Kvarnträsketin ja Långträsketin, toisiinsa. Puronuomassa kasvaa uhanalaiseksi luokiteltu hiuskoukkusammal.

Martin Wegeliuksella oli tapana kutsua Vikaniin kesävieraiksi lahjakkaita, mutta varattomia musiikinopiskelijoita. Näin syntynyt taiteilijaresidenssiperinne on jatkunut elävänä aina meidän päiviimme saakka, nykyään Musiikin edistämisseuran ohjauksessa. Majoitustilojen ajanmukaistamiseksi Villa Vikan sekä pihapiirin kaksi 1990-luvulla rakennettua hirsihuvilaa saneerattiin vuosina 2013-2014. Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy:n laatimissa suunnitelmissa Villa Vikan palautettiin aiemmista korjaustoista poiketen lähemmäs oman aikakautensa asua.

Kaavamuutos koskee tilaa Vikan RN:0 710-692-2-1. Tilan kokonaispinta-ala on KTJ:n 2.11.2011 päivitystiedon mukaan yhteensä 5,8160 ha. Tilan maapinta-ala on 4,780 ha ja etelärantaan sijoittuvan vesialueen 1,0360 ha.

Alueen rakennukset ovat majoituskäytössä ympäri vuoden. Varsinaisella kaava-alueella ei kuitenkaan ole pysyvää asutusta, työpaikkoja tai palveluita.

#### 2.1.2 Luonnonympäristö

Kasvillisuus ja eläimistö

Alueelle laadittiin luontoselvitys vuonna 2013 (Raasepori. Persböle, Villa Vikan, luontoselvitys 2013, Silvestris luontoselvitys Oy, Esko Vuorinen & Jorma Pennanen, 31.8.2013). Selvitysalueen laajuus on noin 6,2 hehtaaria. Luontoselvitysraportti on kaava-asiakirjojen liitteenä.

#### Luontotyypit

Luontoselvityksen mukaan alueella on erotettavissa 15 luontotyyppiä erilaista osa-alueella. Erityisen arvokas on osa-alueella I sijaitseva luonnontilainen purolehtokokonaisuus. Myös alueilla 11 ja 12 esiintyy uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppisiä (Raunio ym. 2008).

#### Kasvit

Uudenmaan ympäristökeskus on rajannut osa-alueella I sijaitsevan purouoman lähiympäristöineen erityisesti suojeltavan lajin, hiuskoukkusammalen elinympäristönä (Kvarnträskån hiuskoukkusammalen esiintymä, ERA201404). Myös alueen muu sammal-lajisto on todettu arvokkaaksi.

#### Eläimistö

Luontoselvityksen yhteydessä ei havaittu merkkejä uhanalaisista tai suojeltavista eläinlajeista.

#### Maastonmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Vikauden niemi koostuu kolmesta itä-länsisuuntaisesta kohoumasta ja näiden rinnealueista. Kallioperä on granaattipitoista mikrokliinigraniittia (GTK 2010, 10.7.2013).

#### Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue sijaitsee Långträsket -järven pohjoisrannalla. Länsiosan laaksossa kulkee luonnontilainen mutkitteleva purouoma. Puhtaan käyttöveden hankinta toteutetaan porakaivolla. Alueella tai sen lähetyillä ei ole pohjavesialueita.

#### Maisemakuva

Maisemallisesti suunnittelualueella vallitsee metsäinen yleisilme. Puustoisien sekä avoimen alueen vaihtelu yhdessä maastonmuotojen kanssa muodostaa alueelle erilaisia maisematiloja. Suojeltu purouoma on alueen erikoispiirre (Maisema-analyysi. Vikan ja sen lähiympäristö, GardenShop Tahvoset, Tuuli Viista ja Karoliina Ahola, 4.12.2013).

### **2.1.3 Rakennettu ympäristö**

#### Yhdyskuntarakenne

Vikanin huvila-alueella sijaitsee 5 vapaa-ajan asuinrakennusta, 2 talousrakennusta sekä 2 saunaa. Rakennukset on luetteloitu osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan jossa on myös ilmoitettu rakennusten kokonaisalat. 1800- luvun lopulle ajoittuva päähuvi-la, sekä pihapiirin kaksi 1990- luvulla rakennettua hirsihuvilaa, saneerattiin vuosina 2013-2014 musiikkitaiteilijoiden residenssi-käyttöön. Rakennuskanta ja tontin rakentumisen historialliset vaiheet käsitellään yksilöidymmin erillisessä rakennushistoriaselvityksessä.

#### Väestö ja asuminen alueella, palvelut

Varsinaisella kaava-alueella ei ole pysyvää asutusta, alueen lähistössä on ympärivuotista asutusta. Lähimmät kaupalliset palvelut löytyvät Pohjan keskustasta.

#### Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Päärakennus on julkisivultaan ja hahmoltaan aikakautensa huvila-arkkitehtuurin tyyppinen edustaja ja siten rakennustaiteellisesti arvokas. Miljöökokonaisuuden oleellisia elementtejä ovat rakennusten muodostamat pihapiirit sekä niemen maisemapuistomainen luonnonympäristö. Huvilan ja huvila-alueen kulttuurihistoriallisia arvoja tarkastellaan erillisessä rakennushistoriaselvityksessä, selvitys on kaava-asiakirjojen liitteenä.

#### Tekninen huolto

Alueella on vesi- ja viemäriverkosto. Puhtaan käyttöveden hankinta toteutetaan porakaivolla. Alueella on sähköverkosto.

#### 2.1.4 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole varsinaisia ympäristöhäiriökohteita.

### 2.2 Suunnittelutilanne

#### 2.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtioneuvoston hyväksymien valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden mukaan alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on suunniteltava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

#### 2.2.2 Uudenmaan maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Villa Vikania ja sen ympäristöä koskee aluemarkintä "kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde".

#### 2.2.3 Yleiskaava

Alueelle ei ole laadittu yleiskaavaa.

#### 2.2.4 Asemakaavat

Villa Vikanin huvilatilalle ei ole laadittu ranta-asemakaavaa. Lähialueilla on voimassaolevat, vuonna 2007 hyväksytyt, ranta-asemakaavat pohjoisen rajan naapuritilalla Persbölessä (R:no 1:32) ja vastarannalla idässä Näsetin tilalla (R:no 1:11).

#### 2.2.5 Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungissa on voimassa 7.6.2010 hyväksytty rakennusjärjestys, jonka liitekartan mukaan Vikanin huvilatila sijaitsee haja-asutusalueella. Haja-asutusalueiden ranta-alueilla vallitsee suunnittelutarve.

#### 2.2.6 Pohjakartta ja maastotieto

Suunnittelussa hyödynnetään alueesta SKM Gisair Oy:n toimesta vuonna 2013 laadittua pohjakartta-aineistoa. Pohjakartta on hyväksytty kaupungingeodeetin viranhaltijapäätöksellä 28.11.2013. Hyväksymiskirje kaava-asiakirjojen liitteenä. Alueella sijaitsevista Villa Vikan –huvilasta on laadittu AIP-mittaus Oy:n toimesta vuonna 2013 digitaalisessa muodossa olevat mittaustiedostot. Lisäksi käytettävissä ovat vuoden 2013-2014 peruskorjauksen arkkitehtisuunnitelmat. Suunnitteluaineisto tuotetaan digitaalisena mittakaavassa 1:1000.

#### 2.2.7 Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Aluetta koskevia selvityksiä ovat:

- Rakennushistoriaselvitys
- Luontoselvitys
- Maisema-analyysi
- Hoitosuunnitelma

## 3 KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 3.1 Kaavasunnittelun tarve

Ranta-asemakaavan laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Tavoitteena on turvata käytännön edellytykset muusikkojen taiteilijaresidenssi- ja kurssitoiminnalle sekä kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvilamiljöön säilyttäminen.

### 3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kaavoituslautakunnassa 16.12.2015, §xx. Kaava on kuulutettu vireille xx.xx.201x.

### 3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 3.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maanomistajat ja –haltijat, naapurit ja asukkaat, yritykset ja työntekijät ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin elinoloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Osallisia ovat myös viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Maanomistajat ja asukkaat:

- maanomistajat
- naapuri- ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat

Viranomaiset:

- Kaupungin toimielimet
- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Asemakaavahankkeen edellyttämä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 15.5.2014. Tarvittavista muista viranomaisneuvotteluista sovitaan erikseen. Viranomaisia tiedotetaan kirjeitse kaavaprosessin etenemisestä. Jos osallisten listaan halutaan täydennyksiä ja kaavahankkeen osallisten postituslistalle, siitä voi tehdä ilmoituksen asemakaavoitukseen.

#### 3.3.2 Vireilletulo

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kaavoituslautakunnassa 16.12.201x, § \_\_. Kaava on kuulutettu vireille xx.xx.201x.

#### 3.3.3 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

MRL 66§:n mukainen kaavoituksen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksessa 15.5.2014.

### 3.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Päämääränä on luoda asemakaavalla puitteet sekä edelleen kehittää taiteilijaresidenssitoimintaa alueella. Tavoitteena on määrittää alueelle tarkoitusta varten riittävä rakennusoikeus sekä osoittaa lisärakentamiselle paikat. Lisäksi halutaan asemakaavallisin keinoin säilyttää kulttuurihistoriallisesti arvokas Villa Vikan ja vaalia siihen liittyvää huvilamiljöötä. Kaavalla pyritään myös tukemaan alueen luonnonarvojen säilymistä, ennen kaikkea uhanalaisen hiuskoukkusammalen elinympäristöä.

## 4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Kaavan rakenne ja kuvaus

Suunnittelualan keskellä sijaitseva Villa Vikan -huvila ympäristöineen on asemakaavan tavoitteiden mukaisesti määritetty "matkailua palvelevien rakennusten korttelialueeksi" (RM-1). Kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus on määrätty suojeltavaksi (sr) ja korttelialueelle on määritetty rakennusoikeutta lisärakentamista varten. Majoitustiloja palvelevaa saunaa (sa) varten on muodostettu korttelialue RM-3 Långträsketin rannalle. Alkuperäinen, 1940-luvulta peräisin oleva, rantasauna sijaitsee MY – korttelialueella lähellä uuden saunan rakennuspaikkaa. Kaavamerkintä (plt) mahdollistaa rakennuksen säilyttämisen.

RM-1,-2 ja -3 kortteleita ympäröivät alueet on merkitty "maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja" (MY). Lännessä niemenkärkeä rajaava Kvarnträskå -puronuoma on luontoarvojensa puolesta merkitty kaavaan luonnonsuojelualueeksi (SL), etelässä tilaan kuuluva vesialue on merkitty vesialueena (W). Kaikki rannat – RM-3 aluetta lukuun ottamatta – on kaavaan määritetty joko pl tai plt –alueiksi. Merkinnällä halutaan taata ranta-alueiden säilyminen luonnonmukaisina. Maastokohoumien väliin jäävät laaksot MY alueella on varustettu merkinnöin "maisemallisesti arvokas alue" (ma) ja "luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue" (luo).

Kaava-alueella sijaitsee kaksi 1990-luvulla rakennettua hirsihuvilaa, toinen suunnittelualueen itä- ja toinen länsipuolella. Länsipuolen mökin rakennuspaikkaa ei kaavassa ole vahvistettu vaan sen laajuutta vastaava rakennusoikeus on siirretty alueen itäpuolelle lähelle toista, olemassa olevaa, hirsimökkiä. Rakennuspaikoista muodostuu niemenkärkeen korttelialue RM-2 (matkailua palvelevien rakennusten korttelialue). Erillisille saunarakennuksille on korttelialueille määritetty ohjeelliset rakennuspaikat rakennusoikeuksineen.

Ajoyhteydet on esitetty ohjeellisena. Alueelle on osoitettu pysäköimisalue (p).

## 4.2 Mitoitus- ja määrätarkastelut

RM-1 korttelialueen yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 160 ka-m<sup>2</sup>. Olemassa olevien rakennusten paikoille osoitetut rakennusoikeudet (yhteensä 360 ka-m<sup>2</sup>) vastaavat pääosin rakennusten nykyistä laajuutta. Täydentävää rakentamista varten on RM-1 korttelialueelle varattu rakennusoikeutta 800 ka-m<sup>2</sup>. RM-3 alueella on saunarakennusta varten osoitettu rakentamisoikeutta 60 ka-m<sup>2</sup>. RM-2 alueella on kahta rakennusta varten varattu rakennusoikeutta per rakennus 120 ka-m<sup>2</sup>. Kutakin lomarakennusta kohden saa alueelle rakentaa lisäksi yhden saunarakennuksen (20 ka-m<sup>2</sup>). Ranta-asemakaavan kaikkien korttelialueiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1 500 ka-m<sup>2</sup>.

## 4.2 Rantaviivan pituus ja rakennuspaikkamitoitus

Kaava-alueeseen sisältyy rantaviivaa alueen etelä- ja pohjoisrannassa yhteensä noin 800 m. Ranta-asemakaavassa on muodostettu 2-3 rakennuspaikkaa, siten, että kortteli 1 muodostaa yhden rakennuspaikan ja kortteli 2 muodostaa 1-2 rakennuspaikkaa. Kortteli 3, joka mahdollistaa vain saunan rakentamisen, ei voida laskea rakennuspaikaksi. Mitoitukseksi muodostuu tällöin alle 4 rakennuspaikkaa / rantakilometri.

## 4.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelussa on otettu huomioon ympäristön suunnittelulle asettamat lähtökohdat sekä luontoselvityksen mukaiset erityiskohdeet. Selvitysalueelta löytyy suojeltavia ja muutoin erityisesti huomioon otettavia kohteita (lakikohteita).

Kaavassa on annettu määräyksiä rakentamisen sovittamisesta ympäristöolosuhteisiin ja maisemaan.

## 4.4 Aluevaraukset

Kaavassa on osoitettu RM-1 aluetta 0,825 ha, RM-2 aluetta 0,742 ha, RM-3 aluetta 0,0647 ha, MY aluetta 3,765 ha, SL aluetta 0,7019 ha ja W aluetta 0,8579 ha. Rakennusoikeutta RM-1 alueelle on osoitettu yhteensä 1 160 ka-m<sup>2</sup> (päähuvi 220 ka-m<sup>2</sup>, matkailua palvelevat rakennukset 910 ka-m<sup>2</sup> ja talousrakennus 30 ka-m<sup>2</sup>), RM-2 alueelle yhteensä 280 ka-m<sup>2</sup> (2 x majoitusrakennus 120 ka-m<sup>2</sup> ja 2 x sauna 20 ka-m<sup>2</sup>), RM-3 alueelle yhteensä 60 ka-m<sup>2</sup> (saunarakennus 60 ka-m<sup>2</sup>). SL ja W alueille ei ole määritetty rakennusoikeutta. Kaava-alueen maa-alueen kokonaispinta-ala on 4,780 ha.

Rantaviivan pituus on yhteensä noin 800 m.

## 4.5 Kaavan vaikutukset

Vaikutustarkastelua täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa.

### Virkistyskäyttö

Ranta-asemakaava ei vaikuta alueen virkistyskäyttöön. Pääosa kaava-alueesta on maa- ja metsätalousaluetta (MY) jota voidaan jokamiehenoikeuden puitteissa käyttää ulkoiluun.

### Luonto-olosuhteet

Ranta-asemakaava ei vaikuta heikentävästi luonto-olosuhteisiin. Alueella on asiantuntijoiden toimesta tehty kattavat luonto- ja ympäristöselvitykset ranta-asemakaavan laatimista varten.

### Maisemalliset vaikutukset

Ranta-asemakaavan muutokset maisemaan ovat hyvin vähäiset. Uusi rakentaminen tukeutuu oleviin pihapiireihin.



Kulttuurihistoria ja muinaismuistot

Alueella sijaitseva, kulttuurihistoriallisesti arvokas, Villa Vikan –huvila on ranta-asemakaavassa merkitty suojeltavaksi rakennukseksi (sr). Rantakalliosta löytyvät H ja L –kirjaimet sijaitsevat suojeltavalla alueen osalla (pl).

Vesihuolto

Puhtaan käyttöveden hankinta toteutetaan porakaivolla.

Liikenne

Ranta-asemakaavassa osoitetut rakennuspaikat liittyvät jo olemassa olevaan ajotiehen.

Yhdyskuntarakenne ja palvelut

Kaava ei vaikuta lähialueen palveluihin.

Talous

Maanomistaja vastaa kaavan toteutuksesta. Kaavan toteuttaminen ei tuo Raaseporin kaupungille uusia taloudellisia velvoitteita.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan myötä alueen asukasrakenne ei muutu.

Melu ja muut ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriökohteita.

Natura

Suunnittelualue ei rajaudu Natura –alueisiin. Alueen länsireunalla virtaava puro, Kvarnträskå ja sen varren lehtolaakso, on suojeltu 8.6.2004 Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksellä No LUO 505 hiuskoukkusammalen esiintymispaikkana, joka on luonnonsuojelulain 47§1 momentissa ja luonnonsuojeluasetuksessa 22 § tarkoitettu erityisesti suojeltava laji.

## 4.6 Kaavamerkinnot ja –määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on kokonaisuudessaan esitetty liitteellä I.

## 5 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 5.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

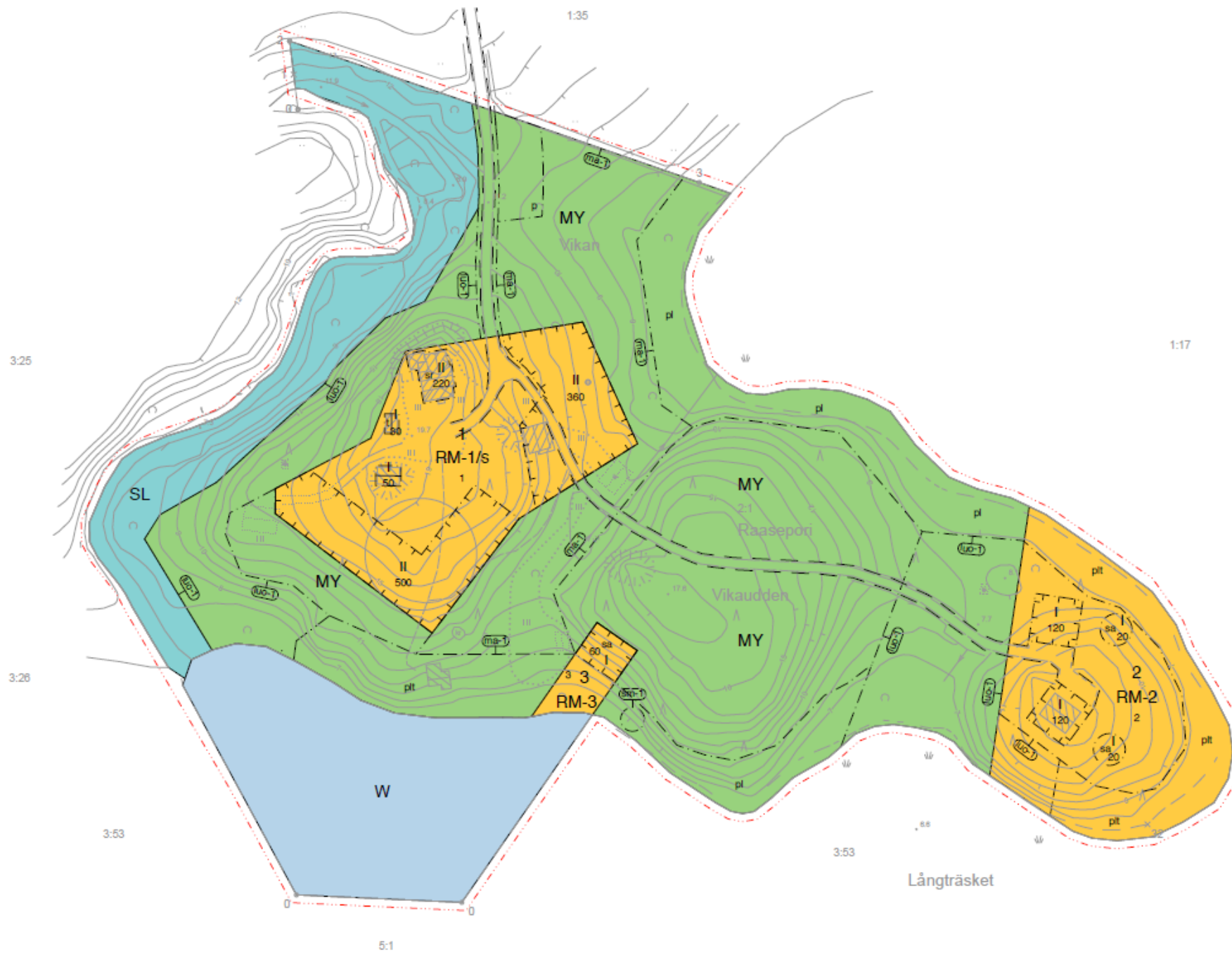
Havainnemateriaalissa 2A-2C on esitetty yksi periaate, miten rakennukset on mahdollista sijoittaa rakennuspaikalle. Aineisto perustuu Aalto yliopistossa vuonna 2015 tehtyyn ja hyväksytyyn diplomityöhön joka ei pikkutarkasti noudata kaavaa, vaan on laadittu pienillä vapauksilla kuten lopputyössä kuuluu saada tehdä.

### 5.2 Toteutus ja ajoitus

Maanomistaja tulee päättämään tarkemmin toteutusajataulusta heti kun kaava on saanut lainvoiman.

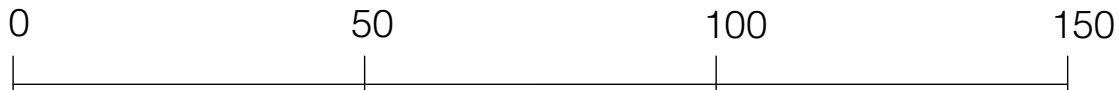
Helsinki 30.11.2015

Stefan Ahlman, arkkitehti SAFA



## Stranddetaljplan för Villa Vikan

Kommundel / By: Persböle,  
fastighet Wikan/RN:o 710-692-2-1  
Kvarterena 1-3 samt jord och  
skogsbruksområden.



SKALA 1:1000

## Villa Vikan Ranta-asemakaava

Kunnanosa / Kylä: Persböle,  
tila Wikan/RN:o 710-692-2-1  
Korttelit 1-3 ja sekä maa- ja  
metsätalousalueet.

MITTAKAAVA 1:1000

### PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för byggnader som  
betjänar turism.

Nya byggnader ska avseende placering,  
dimensionering och färgsättning anpassas  
till den befintliga omgivningen. Byggrätten  
inom byggnadsrutan med 500 vy-m<sup>2</sup> måste  
delas upp i tydligt urskiljbara delar.

**RM-1/s**

Kvartersområde för byggnader som  
betjänar turism.

På varje byggnadsplats får uppföras  
en fritidsbostad, en bastu och  
ekonomibygnader.  
Fritidsbostaden får vara högst  
120 vy-m<sup>2</sup>.  
Den separata bastubyggnaden  
får vara högst 20 vy-m<sup>2</sup>.

**RM-2**

Kvartersområde för byggnader som  
betjänar turism.

På området får uppföras en bastu. Bastu-  
byggnaden får vara högst 60 vy-m<sup>2</sup> och  
avstånd från strandlinjen enligt medelvatten-  
ståndet skall vara minst 15 m.

**RM-3**

Jord- och skogsbruksområde med  
särskilda miljövärden, där miljön bevaras.

Området bör bevaras i naturligt tillstånd.

**MY**

Naturskyddsområde avsett att  
fredas enligt naturvårdslagen.

**SL**

Vattenområde.

**W**

### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Matkailua palvelevien rakennusten  
korttelialue.

Uudisrakennukset tulee sijoitukseltaan, mitoituseltaan sekä värykseltään sopeuttaa ole-massa olevaan rakennettuun ympäristöön.  
500 ka-m<sup>2</sup>:n rakennusallalla rakennusoikeus on tämän lisäksi jaettava selkeästi erottuviin osiin.

Matkailua palvelevien rakennusten  
korttelialue.

Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asunnon, yhden saunan sekä talousrakennuksia.  
Loma-asuntorakennuksen koko saa olla enintään 120 ka-m<sup>2</sup>.  
Erillisen saunarakennuksen koko saa olla enintään 20 ka-m<sup>2</sup>.

Matkailua palvelevien rakennusten  
korttelialue.


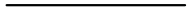
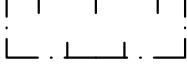
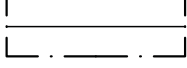
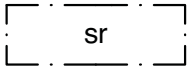
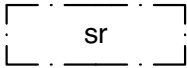
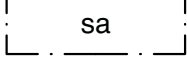
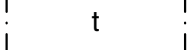
Alueelle saa rakentaa saunan. Saunarakennuksen koko saa olla enintään 60 ka-m<sup>2</sup> ja Etäisyyden keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

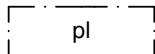
Metsänhoidossa huomioitava maiseman ja luonnonarvot.

Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettavaksi tarkoitettu luonnonsuojelualue.

Vesialue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Gräns för kvarter, kvartersdel och område.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Kvartersnummer.	1	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.	2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, byggnaden eller i en del därav.	I	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.	500	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.		Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.
Byggnadsyta. Den hela linjen anvisar byggnadens åsriktning.		Rakennuspaikka. Ehyt viiva osoittaa rakennuksen harjan suunnan.
Byggnad, som bör skyddas.		Suojeltava rakennus.
Byggnaden får inte rivras. Reparations- eller ändringsåtgärder som vidtas bör vara sådana att byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värde består. Museimyndighetens utlåtande skall införskaffas för alla ändringar.		Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostoimenpiteiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen kulttuurihistoriallinen ja arkkitehtoninen arvo säilyy. Muutoksista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
Riktgivande byggnadsyta, där bastu får placeras.		Ohjeellinen rakennusala, johon saa sijoittaa saunan.
Riktgivande byggnadsyta, där ekonomi-byggnad får placeras.		Ohjeellinen rakennusala, johon saa sijoittaa talousrakennuksen.

Områdsdel som ska bevaras i naturtillstånd.  
Området ska vårdas så att dess karaktär inte ändras väsentligt.  
Strandområdet får inte utfyllas.

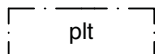


Luonnontilassa säilytettävä alueen osa.

Alue on hoidettava niin, ettei alueen luonne oleellisesti muutu.  
Ranta-alueetta ei saa täyttää.

Områdsdel som ska bevaras i naturtillstånd.

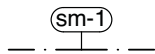
Området ska vårdas så att dess karaktär inte ändras väsentligt. På området får uppföras en bastu. Bastubyggnaden får vara högst 20 vy-m2 och avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet skall vara minst 15 m. På detta område får repareras och ombyggnas, men dess storlek får inte ändras. Strandområdet får inte utfyllas.



Luonnontilassa säilytettävä alueen osa.

Alue on hoidettava niin, ettei alueen luonne oleellisesti muutu. Alueelle saa rakentaa saunan. Saunarakennuksen koko saa olla enintään 20 ka-m2 ja etäisyyden keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m. Alueella olevan rakennuksen saa säilyttää ja sitä voi kunnostaa, mutta ei muuttaa kokoa. Ranta-alueetta ei saa täyttää.

Kulturhistoriskt värdefull minnesobjekt.  
Bokstäverna H och L som är inristade i strandklippan skall bevaras.

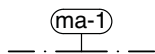


Kulttuurihistoriallisesti arvokas jäännö.

Rantakallioon hakatut H- ja L- kirjaimet tulee säilyttää.

Landskapsmässigt värdefullt område.

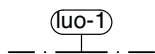
Vid miljövård på området skall det beaktas att särdragen i miljön främjas och existensen av betydande landskapsvärden tryggas.



Maisemallisesti arvokas alue.

Alueella tapahtuvassa ympäristönhoidossa on otettava huomioon ympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattu maisemiarvojen säilyminen.

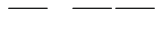
Område som är särskilt viktigt för naturens mångfald.  
Objektets särdrag får inte försämmas.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

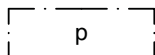
Kohteen ominaispiirteitä ei saa heikentää.

Riktgivande väg.



Ohjeellinen tie.

Parkeringsplats.



Pysäköimispaikka.

#### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

På området ska ett enhetligt byggnadssätt och en enhetlig färgsättning iaktas för varje byggnadsgrupp. Byggnaderna ska anpassas till miljöförhållandena och landskapsbilden i området, särskilt när det gäller byggmassans dimensionering, färgsättning och placering.

Den lägsta golvnivån skall ligga minst 3 meter över medelvattenytan.

Strandzonen skall skötas i så naturligt tillstånd som möjligt. En tillräckligt täckande skog och undervegetationen skyddas och bevaras, delar av tomten som inte bebyggs eller används för gångvägar eller parkeringsplatser ska planteras.

I kvartersområdena ska den naturliga vegetationen skyddas och bevaras, och delar av tomten som inte bebyggs eller används för gångvägar eller parkeringsplatser ska planteras.

Om byggnader placeras på en sluttande del av en byggnadsplatsen, ska de terrasseras efter terrängen så att det inte uppkommer höga socklar som inte passar in i miljön.

Anskaffningen av rent vatten, hantering av avloppsvatten och hantering av hushållsavfall skall genomföras i enlighet med stadens anvisningar och föreskrifter. En plan för anskaffningen av rent vatten, hanteringen av avloppsvatten och hanteringen av hushållsavfall skall inlämnas i samband med ansökan om åtgärdsstillstånd eller bygglov.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja väriytystä. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoitellun, väriyksen ja sijainnin osalta.

Alimman lattiatason on oltava vähintään 3 metriä keskivedenpintaa korkeammalla.

Rantavyöhyke on hoidettava mahdollisimman luonnonmukaisena. Erityisesti on säilytettävä riittävän kattava puusto ja aluskasvillisuus siten että luonnon monimuotoisuus säilyy ja maisemakuva ei merkittävästi muutu.

Korttelialueilla on luonnollista kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä ja rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai autojen pysäköintipaikkoina, on istutettava.

Mikäli rakennukset sijoittuvat viettävälle rakennuspaikan osalle, tulee rakennukset porrastaa maaston mukaan siten, ettei ympäristöön sopeutumattomia korkeita sokkeleita muodostu.

Puhtaan veden hankinta ja jätevesien käsittely sekä kotitalousjätteiden käsittely toteutetaan kaupungin ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Puhtaan veden hankinnasta ja jätevesien käsittelystä sekä kotitalousjätteiden käsittelystä tulee esittää suunnitelma toimenpide- ja rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

Inom detta stranddetaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä ranta-asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.





