



Asemakaavan selostus

23.8.2017 (Koskee kaavakarttaa piir. nro. 28-17)

Kunta

Raasepori

Kaavan nimi

Gammelboda stranden

Kaupunginosa 14, korttelit 363 - 367 sekä virkistys- ja katualueet

Kaavan
laatija

Raasepoin kaupunki

Kaavatunnus

7619, Dnro 518/2010

Vireilletulo

Kuulutus 24.9.2008

Käsittely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, 24.9.2008,

Kaavaluonnoksen käsittely asemakaavalautakunnassa (Tammisaaren kaupunki) 24.9.2008

Kaavaluonnos nähtävillä 16 – 31.10.2008

Maanomistajakuokous kaavaluonnoksen nähtävillä oloaikana 22.10.2008

Kaavaehdotuksen käsittely kaavoituslautakunnassa 23.8.2017

Kaavaehdotus nähtävillä 25.9 – 25.10.2017

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

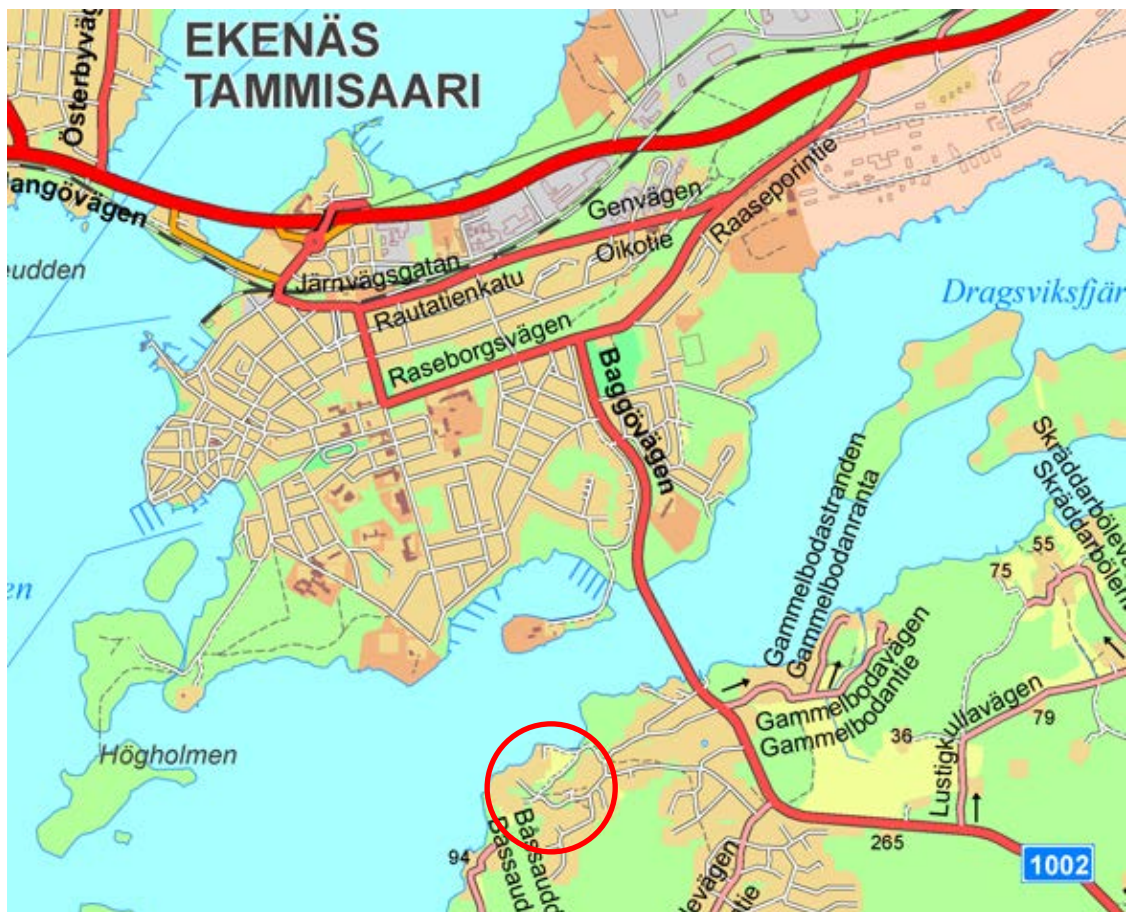
1.1 Tunnistetiedot

Kaava-alue koskee kiinteistöjä 1:1, 1:2, 1:8, 1:32, 1:77, 1:78, 1:79, 1:83, 1:89, 1:91, 1:92 (osa), 1:94, 1:95 (osa) ja 1:102 (osa).

Asemakaavalla muodostetaan korttelit 379, 380, 381 ja 382 sekä virkistys-, luonnon- suojele- ja katualueet kaupunginosassa 14.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Alue sijaitsee Tammisaaren kantakaupungin pohjoisrannalla Gammelbodan uudella asuinalueella.



1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus, yhteenveto

Kaavan nimi on Gammelbodan ranta.

Alue on suhteellisen tiheään rakennettua ja sillä ei ole asemakaavaa. Alueen täydennysrakentaminen edellyttää asemakaavoitusta. Tarkoituksena on laatia alueelle asemakaava ja siten mahdollistaa alueen täydennysrakentaminen.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus, yhteenveto	1
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.6	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista	2
2	LÄHTÖKOHDAT	3
2.1	Suunnittelualueen olosuhteet	3
2.2	Suunnittelutilanne	3
3	TAVOITTEET	4
3.1	Kaavamuutoksen tavoitteet	4
4	ASEMAKAAVAN KUVAUS	4
4.1	Kaavan rakenne ja aluevaraukset	4
4.2	Kaavamerkinnot ja -määräykset	5
4.3	Nimistö	6
4.4	Kaavan vaikutukset	6
4.5	Ympäristön häiriötekijät	6
4.6	Toteuttaminen ja ajoitus	6
5	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	6
5.1	Asemakaavan muutoksen tarve	6
5.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	6
5.3	Planförslag	7
5.4	Osallistuminen ja yhteistyö	7

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaava määräyksineen
2. Ote osayleiskaavasta (ei oikeusvaikutuksia)
3. Asemakaavan tilastolomake

1.6 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

Luonnoninventointi, Faunatica Oy, 2017

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelualueen olosuhteet

2.1.1 Ympäristökuvaus

Alue muodostuu kylämäisestä rannanläheisestä alueesta, josta on näkyvyys Båssa-fjärdet'in yli. Alue muodostaa suoran jatkon jo kaavoitetun eninmökseen rakennetun pientalo-kaupunginosan Baggöntien länsipuolella. Kaupunginkeskustaan ja kouluihin on noin 2 km matka.

2.1.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan vaihtelevaa. Suurin osa alueesta on jo rakennettua pientaloaluetta. Itäpuolella on luonnonsuojelualue ja vieressä oleva vesialue kuuluu Natura 2000-verkoston. Alueen maasto on suhteellisen vaihtelevaa. Merta lähinnä oleva alue on lievästi viettävää, osin matalaa rantaa, joka on suhteellisen tiheään rakennettua. Kaava-alueen keskellä avautuu avoin peltomaisema. Pellon takana kohoaa paikoittain jyrkkä kallioalue, jossa on osin avokalliota ja osin sekametsää. Kallioalueella on osittain pientalorakentamista.

2.1.3 Nykyinen rakennuskanta

Kaava-alue on pientaloaluetta, jossa on vaihtelevasti 1900- ja 2000-luvuilla rakennettuja omakotitaloja.

2.1.4 Kunnallistekniikka

Alueelle on kaupunki rakentanut katuverkon, vesijohdon ja viemärijohdon. Pyörätie on Baggöntien vieressä, noin 500 metrin päässä kaava-alueesta.

2.1.5 Väestö ja työpaikat

Kaava-alueella asuu noin 20 henkeä. Alueella ei ole työpaikkoja.

2.1.2 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa yksityiset ja kaupunki. Ennen kuin valtuusto hyväksyy kaavaehdotuksen tehdään maankäyttösopimus sellaisten maanomistajien kanssa, joiden kiinteistöjen arvo kohoaa huomattavasti kaavoituksen myötä.

2.2 Suunnittelutilanne

2.2.1 Kaava-aluetta koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

- Uudenmaan maakuntakaava, vahvistettu 8.11.2006
- Uudenmaan vaihemaakuntakaava 2, vahvistettu 8.11.2006
- Uudenmaan vaihemaakuntakaava 4, hyväksytty toukokuussa 2017, ei vahvistettu
- Valtuuston 29.1.2007 vahvistama rakennusjärjestys.
- 15.6.1999 hyväksytty Gammelboda-Nybodan osayleiskaava (ei oikeusvaikutuksia).
- Kaupungin mittaosasto pitää pohjakarttaa ajan tasalla
- Luonnoninventointi, Faunatica Oy, 2017

2.2.2 Kunnallistekniikka ja muut tekniset palvelut

Suunnittelualue tullaan liittämään kaupungin vesihuoltoverkkoon.

3 TAVOITTEET

3.1 Kaavamuutoksen tavoitteet

3.1.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Uudenmaan maakuntakaavassa suunnittelualue on osoitettu taajamatoimintojen alueeksi ja vesialue Natura 2000 –verkostoon kuuluvaksi.

Asemakaavan tavoitteena on muodostaa uusia tontteja Tammisaaren kaupunkikeskustan läheisyyteen huomioiden ympäristöarvot sekä säilyttää alueen virkistyskäyttömahdollisuudet.

Gammelboda-Nybodan osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen. Osayleiskaavan määräysten mukaan AR-1 ja AP-alueilla tulee rakentamista ohjata asemakaavalla.

3.1.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Kaavaprosessin aikana on viranomaispäätöksellä todettu, että alue on kaavoitettava mahdollistamaan jatkettu lisärakentaminen. Keskeisenä tavoitteena on siksi kaavoituksen kautta mahdollistaa uusia rakennuspaikkoja alueelle ja vahvistaa olemassa olevien rakennusoikeus.

Kaavaprosessin aikana toteutettiin myös luontoinventaario. Siinä todettiin, että alueella sijaitsee kohteita, jotka muodostavat metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristöjä. Todetut esiintymät huomioidaan kaavoituksessa niitä vaarantamatta.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

4.1.1 Mitoitus

Asemakaavamuutos osoittaa rakennusoikeutta asuinrakennuksille 6945 kem². Elinkeinoiminnalle on osoitettu yhteensä 453 kem².

Kaava-alueella sijaitsee nykyään 10 rakennuspaikkaa erillispientaloja varten. Kaavassa osoitetaan lisäksi viisi uutta rakennuspaikkaa. Kaavan mukaan jokaiselle rakennuspaikalle voidaan rakentaa kaksi asuinrakennusta. Näiden lisäksi osoitetaan kaavassa tontti asuinpelintaloja (rivitalot, paritalot tai erillispientalot) varten. Tontin sallittu kerrosalaa on 1087 m². Kaava mahdollistaa uusien rakennuspaikkojen ja täydentävän rakentamisen kautta yhteensä 20 uutta erillispientaloa ja alueen asukasluvun kasvua noin 20 asukkaasta noin 70 asukkaaseen. Laskettuna yksi asukas per 100 m² kerrosalaa.

4.1.2 Palvelut

Yhdyskuntapalveluille ei kaavassa ole aluevarauksia. Ajoyhteys ja johto rasitemerkintöjä on yksityisten omistamilla alueilla.

4.1.3 Korttelialueet

Erillispientalojen korttelialue (AO-1)

Rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa, yhdessä tai kahdessa rakennuksessa. Jos rakennetaan kaksi erillistä asuinrakennusta, niin toinen on enintään 80 k-m² kokoinen sivuasunto. Talousrakennuksien osuus rakennusoikeudesta saa olla enintään 100 k-m² ja talousrakennuksen koko saa olla enintään 60 k-m².

Erillispientalojen korttelialue (AO-2).

Kaava osoittaa uusi rakennuspaikka erillispientaloa varten. Yhteenlaskettu rakennusoikeus 1087 m²ka. Kerrosalasta saa käyttää 30% ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta elinkeinotoimintaa varten. Jokaiselle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään kaksi asuntoa, yhdessä tai kahdessa rakennuksessa. Jos rakennetaan asunnot erillisissä rakennuksissa, niin toinen on enintään 80 k-m² kokoinen sivuasunto. Talousrakennuksien osuus rakennusoikeudesta saa olla enintään 100 k-m² ja talousrakennuksen koko saa olla enintään 60 k-m². Erillisen pientalon kerrosala saa olla enintään 350 k-m². Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina ei saa käyttää peltiä. Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Rakennuksen saa kuitenkin rakentaa lähemmäksi, tai kiinni tontin rajaan jos naapuri antaa siihen suostumuksensa.

Asuinpientalojen korttelialue (AP-1)

Uusi pientaloja varten osoitettu tontti. Yhteenlaskettu rakennusoikeus on 1511 m²ka. Tontille voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja sekä erillisiä pientaloja asumista varten. Erillisen pientalon kerrosala on kaavamääräyksellä rajattu enintään 350 m² ja asuinrakennuksien määrä neljään. Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Rakennuksen saa kuitenkin rakentaa lähemmäksi, tai kiinni tontin rajaan jos naapuri antaa siihen suostumuksensa.

4.1.4 Muut alueet

Rannan korttelit erotetaan Larskullan kukkulasta rakentamattomalla alueella, joka muodostuu niitty- ja peltomaasta sekä jyrkästä kalliosta. Alue on kaavassa varattu lähivirkistyskäyttöön (VL), sekä maa- ja metsätalousalueeksi (MA ja MU).

Lähivirkistysalue (VL)

Rakentamattoman alueen läntinen osa osoitetaan lähivirkistysalueeksi, leikkipuistovauruksella.

Maa- ja metsätalousalueena (MA)

Alue muodostaa avoimen viljelymaiseman.

Maa- ja metsätalousalueena (MU)

Larskullan kukkulan pohjoisreunan jyrkänteellä sijaitsee metsälain 10 §:n mukaisia elinympäristöjä.

Osa-alueet luo

Alueet, joilla on luontoinventoinnissa todettu olevan maankäyttö- ja rakennuslain 54 §:n mukaisia erityisiä arvoja, ovat kaavakartalla osoitettu luo-merkinnällä.

Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettavaksi tarkoitettu luonnonsuojelualue (SL)

Osayleikaavassa on Djupa vikenin viereisellä alueella oleva lehtoalue jo merkitty luonnonsuojelulla rauhoitettavaksi luonnonsuojelualueeksi.

4.2 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Korttelimerkintöjen lisäksi käytetään tavanomaisia merkintöjä rakennusalueelle, osa-alueille, kerrosluvulle, rakennusoikeudelle kerrosalana, ajoyhteydelle sekä johtotien sijaintia varten jne.

4.3 Nimistö

Kaavassa on uusia kadunnimiä: Larskullantie ja Larskullankuja.

4.4 Kaavan vaikutukset

4.4.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaava antaa mahdollisuuden kuuden uuden erillispientalotontin muodostamiseen, joista kahdessa sallitaan asumisen lisäksi ympäristöhäiriöitä aiheuttamatonta elinkeinotoimintaa. Lisäksi kaavassa on osoitettu yksi tontti pientaloja varten. Rakennustapa on ennestään hyvin vaihteleva ja vaihtelu tulee todennäköisemmin jatkumaan. Yhtenäisyyteen ei ole kaavassa pyrittykään. Osoitettu lisärakentaminen toteutetaan niin, että se täydentää olemassa olevaa rakennuskantaa, jolloin häiritseviä vaikutuksia syntyy mahdollisimman vähän.

4.4.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Kaava-alueella on alueita, jotka luontoinventoinnissa on todettu muodostavan metsälain 10 §:n mukaisia erityisen tärkeitä elinympäristökohteita. Nämä otetaan kaavassa huomioon siten, että niille ei rakenneta ja tärkeämmät kohteet osoitetaan luo-1 ja luo-2 osa-alueina. Täten kaava ei vaaranna ympäristöarvoja. Rantaviiva muodostuu pääasiassa olemassa olevista rakennuspaikoista, joilla on oma ranta. Rantaan osoitetaan kasi uutta rakennuspaikkaa. Kaavassa osoitetut uudet rakennuspaikat tullaan liittämään kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon. Kaavassa ei osoiteta alueita pienvenesatamille.

Kaava-alueeseen rajoittuva vesialue kuuluu Natura-2000 -verkostoon, jossa merellinen ympäristö on säilytettävä. Natura-arvioinnin tarve (luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:ien mukaisesti) tullaan selvittämään sen jälkeen kun kaavaehdotus on ollut julkisesti esillä. Tarveselvityksessä arvioidaan, voiko kaava huomattavasti heikentää niitä luontoarvoja, joiden suojelemiseksi alue on liitetty verkostoon Natura 2000. Jos todetaan, että kaava voi heikentää luontoarvoja, laaditaan vielä erillinen Natura-arvio.

4.4.3 Muut vaikutukset (sosiaaliset vaikutukset)

Katu-/tieverkoston uusi järjestely ja maltillisesti tiivistetty rakentaminen parantaa liikenneturvallisuutta ja yleistä viihtyvyyttä alueella.

4.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole eikä tule olemaan merkittävää häiritsevää toimintaa.

4.6 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavamuutoksen sallima muutos- ja lisärakentaminen on maanomistajan asia.

5 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

5.1 Asemakaavan tarve

Alue muodostaa maankäyttö- ja rakennuslain 16 ja 72 § mukaisen suunnittelutarvealueen. Alueen suurimmat maanomistajat ovat tehneet aloitteen kaavan laatimisesta, hakemus on päivätty 16.2.2005.

5.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Aloitteentekijät teettivät maanmittari Sten Öhmannilla maankäyttösuunnitelman perusmateriaalia kaavaluonnosta varten. Tammisaaren kaupunginarkkitehti on antanut lau-

sunnon ja kommentteja Öhmanin alustavasta luonnoksesta yhteisissä istunnoissa ennen kuin kaupunki otti kaavan laadittavakseen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos käsiteltiin asemakaavalautakunnassa 8.10.2008. Nämä olivat nähtävillä 16. - 31.10.2008.

Kiinteistöinsinööri Tom Granström on neuvotellut maanomistajien kanssa maankäyttö- sopimuksen laatimisesta. Kaava on muutettu maanomistajien kanssa käytyjen neuvot- telujen perusteella.

5.3 Kaavaehdotus

Kaavaehdotusta koskevien maanomistajien kanssa käytyjen keskustelujen ja sitä kos- kien mielipiteiden pohjalta on kaavoituslautakunta laatinut ja käsitellyt kaavaehdotuk- sen esillepanoa varten 23.8.2017. Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä 25.9 – 25.10.2017.

5.4 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistuminen ja vuorovaikutus OAS mukaisesti.

Raasepori 23.8.2017

Niclas Skog
Johtava kaavoitusinsinööri