

RAASEPORI

ÖN NIEMI, RANTA-ASEMAKAAVA

BAGGBYN kylä (661)

TILA SÖDERGÅRD RN:O 3:45 (710-661-3-45)

Hankennumero 7690

Kaavaselostus 11.09.2012

RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Ranta-asemakaavan selostus, joka koskee 11.09.2012 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Raasepori
Kunnanosa: Baggby
Kiinteistö: Södergård, RN:O 3:45
Kaava: Ranta-asemakaava
Hankenumero: 7690

Yhteystiedot:

Raaseporin kaupunki:

Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikkö
Torikatu 8, 10300 Karjaa
yhteyshenkilöt:
p. 019 289 3842/ kaavoitusinsinööri Leena Kankaanpää, leena.kankaanpaa@raasepori.fi

Kaavan laatija:

Seppo Lamppu tmi, Seppo Lamppu, DI
Kurtinniitynkuja 11, 02780 Espoo
gsm. 040- 8674451, seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Vireilletulo:

Kaavan laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

Aloituskvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 9.3.2011.

Käynnistyspäätös ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma yhdyskuntateknisessä lautakunnassa 18.01.2012.

Kaava on kuulutettu vireille ja OAS nähtäville 07.02.2012.

Kaavan hyväksyminen

Yhdyskuntatekninen lautakunta __.__.2012

Kaupunginhallitus __.__.2012

Kaupunginvaltuusto __.__.2012

1.2 Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Pohjanpitäjänlahden itärannalla, Kaislasalmentien päässä (lähin osoite KTJ:n mukaan Kaislasalmentie 123). Kaava-alueelta on Tammisaaren keskusta matkaa noin 6 km ja Karjaan keskusta noin 16 km. Pohjan kirkonkylään kertyy Tammisaaren ja Österbyn kautta matkaa noin 25 km (Eniron reittihakuohjelman mukaan). Alueelta Helsingin keskusta on matkaa noin 91 km.

Kaava-alueen sijainti on esitetty liitteillä 1A-1F.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

Suunnittelualueen nimi on: " Ön niemi, ranta-asemakaava ". Ranta-asemakaavatyö on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

Kaavatyön päätehtävä on suunnitella Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavassa Ön niemen alueelle osoitettu kuuden yhteisrantaisten loma-asuntorakennuspaikan aluekokonaisuus uudestaan. Tavoitteena on suunnitella alueelle loma-asuntotontteja, jotka mahdollistavat osayleiskaavaa isompien loma-asuntojen rakentamisen. Samalla loma-asuntotonttien määrää voidaan vähentää. Peruslähtökohtana on osayleiskaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus, joka järjestellään ranta-asemakaavassa uudelleen, pääosin osayleiskaavan mukaiselle rakentamisalueelle.

Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1	Tunnistetiedot.....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
1.5	Luettelo muista taustaselvityksistä.....	2
2	TIIVISTELMÄ	2
3	LÄHTÖKOHDAT	2
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	2
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	2
3.1.2	Luonnonympäristö	3
3.1.3	Maanomistus	5
3.1.4	Ympäristöhäiriöt.....	5
3.2	Suunnittelutilanne.....	5

3.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet.....	5
3.2.2	Uudenmaan maakuntakaava	6
3.2.3	Vaihemakuntakaava.....	6
3.2.4	Yleiskaava	6
3.2.5	Asemakaavat	6
3.2.6	Rakennusjärjestys.....	6
3.2.7	Yhdyskuntatekniikka	6
3.2.8	Pohjakartta ja maastotieto.....	6
3.2.9	Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset.....	6
4	KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	6
4.1	Kaavasunnittelun tarve	6
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset.....	7
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	7
4.3.1	Osalliset.....	7
4.3.2	Vireilletulo	7
4.3.3	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt.....	7
4.3.4	Viranomaisyhteistyö	7
4.4	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	7
4.4.1	Suunnitteluprosessin alussa määritellyt tavoitteet	7
4.4.2	Suunnitteluprosessin aikana täsmentyneet tavoitteet	8
4.4.3	Mielipiteet, kannanotot ja lausunnot	8
5	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	9
5.1	Kaavan rakenne ja kuvaus.....	9
5.1.1	Ehdotusvaiheessa tehdyt tarkistukset	10
5.1.2	Täydentävät tarkistukset	12
5.2	Mitoitus- ja määrätarkastelut.....	12
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	13
5.4	Aluevaraukset.....	13
5.5	Kaavan vaikutukset.....	13
5.6	Natura-arvion tarveharkinta.....	14
5.6.1	Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue, (FI0100005)	14
5.6.2	Rakentamisen sovittaminen Natura-arvoihin	15
5.6.3	Natura-arvion tarve	15
5.6.4	Täydentävä Natura-tarkastelu ja tarveharkinta-arvio	15
5.7	Kaavamerkinnot ja määräykset.....	15
5.8	Nimistö	15
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16
6.1	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat	16
6.2	Toteutus ja ajoitus.....	16
6.3	Toteutuksen seuranta	16

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1A-1F:	Kaava-alueen sijainti
Liite 2:	Ote Oiva (Hertta)- tietojärjestelmästä
Liite 3A:	Ote Uudenmaan maakuntakaavasta
Liite 3B:	Ote Uudenmaan vaihemakuntakaavasta

Liite 4:	Ote Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavasta
Liite 5:	Ranta-asemakaavan pienennös
Liite 6:	Ranta-asemakaavan tilastolomake
Liite 7:	Luontoselvityksen kartta
Liite 8:	Kaavaehdotuksen lausunnot ja kaavan laatijan vastineet
Liite 9:	Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
Liite 10:	Natura lausunto ja lausunnon täydennys
Liite 11:	Natura-alue ja rantojensuojeluohjelman alue

1.5 Luettelo muista taustaselvityksistä

- Luontoselvitys, Silvestris luontoselvitys Oy, 2010-2011
- Muinaisjäännösselvitys, Mikroliitti Oy, 2011.

2 TIIVISTELMÄ

Laaditaan kaavaprosessin lopussa mikäli tarpeen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Suunnittelualue koskee osaa Raaseporin kaupungin Pohjan alueen Baggbyn kylän (661) tilasta Södergård RN:O 3:45 (710-661-3-45). Koko tilan maapinta-ala on 39,8700 ha ja vesipinta-ala 82,1350 ha, eli yhteensä 122,0050 ha. Ranta-asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 13,44 ha.

Suunnittelualueelle on kaavoitustyötä varten tehty luonto- ja ympäristöselvitys syksyllä 2010 ja keväällä/kesällä 2011. Syksyllä 2011 on tehty muinaisjäännösselvitys.

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Ön niemi on harjumainen alue Pohjanpitäjänlahden itärannalla. Kaava-alue rajoittuu lännessä mereen. Itäpuolella on peltoa, joka rajautuu Sundetin kosteikkoon ja Fladanin fladaan.

Pohjoisessa aluetta rajaa oja ja sitä reunustava kosteampi alue. Niemen korkeimmalle kohdalle sijoittuu nykyinen loma-asuintontti. Tontilla on vanha loma-asuinrakennus ja muita pihapiirin rakennuksia. Asuinrakennuksen vanhempi osa on vanha torppa joka sijaitsee alkuperäisellä paikallaan, ja sitä on jatkettu ilmeisesti noin 10-20 vuotta sitten länsipään puolelta. Loma-asunnon pihapiiristä johtaa polku Pohjanpitäjänlahden rannassa olevalle rantasaunalle.

Kaava-alueen eteläosa on kuusivaltaista talousmetsää. Alueen länsiosassa lähellä rantaa puusto on vanhaa kuusikkoa. Keskellä kaava-alueella on laaja koivikkoalue, joka on istutettu noin 20 vuotta aiemmin myrskyn kaadettua puuston. Alueen pohjoisosassa on harjanteella kuusivaltaista lehtomaista kangasta. Alueen pohjoisosassa on kolme pientä lehtoa.

Lännessä alue rajautuu Pohjanpitäjänlahteen. Pohjanpitäjänlahti on vuonomainen noin 15 km pitkä meren lahti.

Kaava-alueen itäpuolella on luontotyyppipäätöksellä (LTA010346) suojeltu lehmusta kasvava yksityinen suojelualue.

3.1.2 Luonnonympäristö

Luonnonympäristön kuvaus pohjautuu pääosin syksyllä 2010 ja keväällä/kesällä 2011 tehtyihin luonto- ja ympäristöselvityksiin (Silvestris Oy).

Selvitysalueelle ovat luonteenomaisia metsälehmusmetsiköt, jotka ovat Suomessa vähälukuisia ja siksi ne ovat paikallisesti arvokkaita. Muuten alueen metsät ovat tavanomaista, alueelle tyypillistä lehtomaista kangasta.

Koko ranta-alue kuuluu Pohjanpitäjänlahden Natura-alueeseen, mikä asettaa rajoituksia alueen käytölle.

Selvityksessä havaituista lintulajeista pyy ja harmaapäätikka ovat EU:n lintudirektiivin I-liitteen erityistä suojelua vaativia lajeja. Pyy on uhanalaisten lajien listalla silmälläpidettävä laji. Lajien pesiminen selvitysalueella on mahdollista, pesimistä ei kuitenkaan ole todennettu.

Luontoselvitysraportin mukaan selvitysalueella (kaava-alueella) on kolme aluetta/kohdetta, jotka tulee erityisesti ottaa suunnittelussa huomioon. Luontoarvojen kannalta keskeiset kohteet ovat osa-alueilla 1, 2 ja 3 sijaitsevat tuoreet lehdot,

joitka ovat arvokkaita uhanalaisia tai vaarantuneita luontotyyppejä (ks. liite 7).

Koillisosassa sijaitseva lehto (Liitekartta 7: kuvio 1, pinta-ala 0,6 ha)

Lehto sijaitsee osittain rinteellä ja jyrkähkösti pohjoiseen ja koilliseen laskeutuvan rinteiden alapuolella. Rinteiden alapuolella se ulottuu ruovikkolahteen ja lahteen laskevaan ojaan. Länsiosassa on louhikkoista rinnettä. Idempänä rinteellä ja sen alapuolella kasvaa suuria haapoja, erittäin kookas tervaleppä ja suuria kuusia. Alueen alaosassa alue vaihettuu kosteaksi suurta tervaleppää kasvavaksi tervaleppälehdoksi. Itäosassa kasvaa kookkaita haapoja ja alueen jakavan tien toisella puolella on puhdas haapametsikkö. Alapuustossa on harvakseltaan kuusia ja alaosassa tuomia.

Rinteiden alaosassa on lähes luonnontilainen pienialainen sinivuokko-käenkaalityypin (HeOT) tuore lehto. Maastossa on sekä pystylahoa että maapuuta. Pitkälle lahonnutta puuta on vähän.

Alueella näkyi vain vähän ihmisen toiminnan jälkiä. Kuvio on luonnontilaisuutensa, arvokkaan monilajisen kasvillisuutensa, vanhojen kookkaiden haapojen, kuusten ja tervaleppien vuoksi monimuotoisuuden kannalta arvokas luontotyyppiyhdistelmä.

Arvoluokka 3. Monipuolinen lajisto ja luontotyyppiyhdistelmä, jossa keskeisenä on lähes luonnontilainen tuore runsasravinteinen lehto (HeOT) on Etelä-Suomessa äärimmäisen uhanalainen (CR) luontotyyppi. Länsiosan keskirasviteinen lehto on vaarantunutta (VU) luontotyyppiä. Pohjoisosassa on tervaleppälehto (silmälläpidettävä, NT) ja itäosassa kookasta haapaa kasvava keskirasviteista lehto (vaarantunut, VU).

Alue on metsälain 10 §:n tarkoittama rehevä lehtolaikku. Suositus: Ei rakentamista. Kaava-merkintä luo.

Osa-alue 2. Rantalehto (Liitekartta 7, kuvio 2, pinta-ala 0,1 ha)

Rannassa saunarakennuksen pohjoispuolella on pieni metsälehmusta kasvava tuore sini-vuokko-käenkaalityypin (HeOT) lehto. Kuvion puustossa on muutama kookkaampi metsälehmus, kuusi, ja raita. Alapuustossa on nuoria metsälehmuk-

Arvoluokka 3. Tuore metsälehmusta kasvava keskiravinteinen lehto on erittäin uhanalainen (EN). Suositus: *Ei rakentamista. Käsittely metsän ominaispiirteitä muuttamatta.*

Lehto piha-alueen ja luonnonsuojelualueen välissä (Liitekarta 7, kuvio 3, pinta-ala 0,3, ha).

Pihapiiristä pohjoiseen on tuore sinivuokko-käenkaalityypin (HeOT) lehtokuvio. Yläpuustossa kasvaa kuusi. Alapuustossa kasvaa metsälehmusta ja pensaskeroksessa runsaana lehtokuusama ja taikinamarja.

Tien läheisyydessä luonnonsuojelualueen kohdalla on kookas metsälehmus. Tien varrella tästä etelään on pienialainen metsälehmusmet-sikkö, jossa kasvaa useita yli 20 senttimetrin läpimittaisia metsälehmuksia.

Arvoluokka 3. Runsaasti metsälehmusta kasvavat tuoreet keskiravinteiset lehdot ovat uhanalaista luontotyyppiä (EN). Suositus: Käsitellään varovaisesti metsän ominaisluonnetta muuttamatta

Maisemakuva, kulttuurimaisema

Ön niemi on osa valtakunnallisesti merkittävää Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemaa.

Noin 20 vuotta sitten myrskytuulet kaatoivat laajan alueen Ön niemen keskiosan länsirinteen metsästä. Myrskyn jäljiltä alueelta poistettiin myös vahingoittuneet puut ja alue uudistutettiin koivumetsäksi. Koivikkoa on myöhemmin harvennettu. Pohjanpitäjänlahden rannassa on kauttaaltaan puustovyöhyke. Rannan pohjois- ja eteläosassa vyöhyke on laajempi ja keskiosassa kapeampi.

Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan suunnitteleperiaatteiden mukaan rakentamisen on keskitetty ryhmiin ja muu osa Pohjanpitäjänlahden rannoista on jäänyt rakentamiselta vapaaksi alueeksi. Ön niemellä Loma-asuntojen alueet sijoittuvat Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan mukaan matalan, pohjois-eteläsuuntaisen harjanteen keskelle ja sen itäreunaan. Harjanteelta avautuu näkymät länteen Pohjanpitäjänlahdelle ja itäpuolella olevalle peltoalueelle. Pohjanpitäjänlahden suunnassa puusto on alueen keski-osissa harvaa koivikkoa ja pohjoisosassa varttunutta sekametsää. Harjanteen itäreunan pohjoisemmassa osassa (loma-asuntojen alueen koh-

dalla) ja eteläosassa kasvaa varttunutta kuusikkoa.

Maisemaolosuhteiden ja maisemakuvan kannalta suurin merkitys on miten rakentaminen sijoittuu Pohjanpitäjänlahden suunnasta katsottuna. Osayleiskaavassa rantaan sijoittuu yleisesti 2-3 omarantaista tonttia maanomistajaa kohden ja muu rakentaminen on sijoitettu yhteisrantaisten loma-asuntojen alueiksi. Yhteisrantaisten loma-asuntojen alueiden rantaan voidaan rakentaa rantasaunoja ja venevalkama-alueita. Loma-asuntorakennusten etäisyys rannasta tulee olla vähintään 100 metriä.

Pohjanpitäjänlahden suunnan maisemakuvan kannalta on tärkeä että uudet rakennukset suunnitellaan niin että maiseman ilme ei merkittävästi muutu. Rakennukset saavat näkyä maisemassa, mutta erityisesti rakennusten väritys ja julkisivumateriaalit tulee sopia ympäröiviin olosuhteisiin siten, ettei räikeitä ja häiritseviä uusia elementtejä muodostu maisemakuvaan. Osayleiskaavassa määritelty yhteisrantaisten rakentamisalueiden rakennusten etäisyys rannasta (100 m) on hyvä pohja myös ranta-asemakaavan laatimisessa. Saunarakennukset voivat sijoittua rantaan kuten osayleiskaavassa on esitetty. Alueen puusto ja muu kasvillisuus tulee ylläpitää ja hoitaa siten ettei täysin puuttomia rannanosia muodostu etenkin rakentamisalueiden ja rannan väliselle alueelle. Luontoselvityksessä on annettu tarkemmat ohjeet eri osa-alueiden kasvillisuuden vaalimiselle ja hoidolle.

Maaperä ja rakennettavuus

Suunnittelualue on lounaaseen kurottuva niemi matalan Fladan –lahden ja Pohjanpitäjän lahden välillä. Harjanteen laki alueen pohjoisosassa on tasainen ja puusto on pääosin kuusivaltaista sekametsää. Koillisosan itäreunan rinteet ovat osin jyrkät. Keskellä kaava-aluetta on kallioinen laki johon sijoittuu nykyinen loma-asumisen pihapiiri rakennuksineen. Loma-asuinpihapiirin eteläpuolella on kivikkoista moreenimaata kalliion päällä. Kaava-alueen länsiranta on loivahkoa rinnettä, jossa maaperä on hienoaineksista, osin vetistä ja kivistä, nyt harvaa ja nuorta koivumetsää kasvavaa aluetta.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan (pohjoisinta rantaa lukuun ottamatta) maaperältään hyvin rakentamiseen sopivaa aluetta.

Liito-oravat, linnusto, muu eläimistö

Liito-oravaselvityksen mukaan (Silvestris Luontonselvitys Oy 2010–2011) kartoituskäynneillä ei löytynyt merkkejä, jotka viittaisivat siihen, että selvitysalueella olisi ollut liito-oravan elinpiiri keväällä (2011), kuluneen talven (2010-2011) tai edellisen syksyn (2010) aikana.

Linnustonselvityksen mukaan (Silvestris Luontonselvitys Oy 2010-2011) havaittu linnusto oli selvitysalueen luontotyypeille tavanomaista. Alueella havaitut lajit ja todennäköiset pesivät lajit ovat pajulintu, metsäkirvinen, laulurastas, peippo, talitiainen, lehtokerttu, mustapääkerttu, kirjosiippo, harmaapäätikka. Pyy on yleensä paikkalintu, joten myös se mahdollisesti pesii lähiympäristössä.

Vesistöt ja vesitalous

Kaava-alue rajoittuu länsisivultaan Pohjanpitäjänlahteen. Pohjanpitäjänlahti on vuonomainen noin 15 km pitkä meren lahti. Pohjanpitäjänlahti kuuluu Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueeseen (Natura 2000 - alue FI0100005). Kohde on osa HELCOMin suosittamaa BSPA- verkostoa ja todettu ympäristöministeriön asettaman vesistöjen erityissuojelutyöryhmän raportissa erityisiä suojelutoimia vaativaksi merialueeksi. Lahti on tärkein kapeiden murtovesilahtien edustaja Uudenmaan Natura 2000- kohteissa.

Kaava-alueella ei ole pohjavesialueita eikä pohjoisosan ojan ja Pohjanpitäjänlahden lisäksi muita vesistöjä tai vesikohteita.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Suunnittelualueella on yksi loma-asuinkäytössä oleva pihapiiri. Asuinrakennuksen vanhempi osa on vanha torppa joka sijaitsee alkuperäisellä paikallaan, ja sitä on jatkettu ilmeisesti noin 10-20 vuotta sitten länsipään puolelta. Pihapiirissä olevat aitat on ilmeisesti tuotu muualta ja pihan länsipäässä oleva talousrakennus on uutta tekoa. Pohjanpitäjänlahden rannassa on yksi saunarakennus ja sen edustalla uimaranta-/venealkama-alue.

Väestö ja asuminen alueella

Kaava-alue on kokonaisuudessaan loma-asuinkäytössä. Myös kaikki lähialueen kiinteistöt ovat loma-asuinkäytössä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Tutkimusalueelta ei ennestään tunnettu muinaisjäännöksiä. Muinaismuistonselvityksen teki Mikroliitti Oy syksyllä 2011 (raportti liitteenä). Selvityksessä alue tarkastettiin kattavasti. Loma-asuinrakennuksesta 90 m pohjoiseen havaittiin selvityksessä raivausröykkiöiden ryhmä suppealla alueella. Nämä katsottiin alustavasti muinaisjäännöksiksi. Lisäksi havaittiin rakennuksen pohja, jota ei katsottu muinaisjäännökseksi.

Ns. Kuninkaankartan mukaan (kartta19) alueella ei ole ollut asutusta 1700 luvun lopulla. Baggbyn kylän tonttimaa sijaitsee n. 1,5 km koilliseen.

Muulla kaava-alueella ei selvityksen mukaan havaittu muinaisjäännöksiä tai niihin viittaavaa.

3.1.3 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

3.1.4 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriökohteita.

3.2 Suunnittelutilanne

3.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden toteutumista tulee edistää kaikessa kaavoituksessa, yleispiirteisten kaavojen merkitys kuitenkin korostuu.

Pohjanpitäjänlahti kuuluu Natura 2000 -alueeseen nimeltään Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue, tunnus FI0100005, aluetyyppi SCI ja SPA (Ympäristöhallinto 2004). Kaava-alueeseen rajautuvan merialueen osalta toteuttamistapana on vesilaki ja Pohjanpitäjänlahden vahvistettu osayleiskaava. Perusteena Natura-alueen perustamiselle ovat ennen kaikkea meriluonnon luontotyyppien ja lajien suojelu. Pohjanpitäjänlahden Natura-perusteena on luontotyyppi 1650 (Itämeren boreaaliset kapeat murtovesilahdet).

Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemaa.

3.2.2 Uudenmaan maakuntakaava

Suunnittelualue sisältyy Uudenmaan liiton uuteen maakuntakaavaan. Uudenmaan maakuntakaava (maakuntavaltuusto 14.12.2004) on valitusprosessien jälkeen tullut voimaan KHO:n päätöksen mukaisesti 9.11.2006. Suunnittelualue on maakuntakaavassa etelä- ja länsiosiltaan Natura 2000-aluetta (Natura-rasteri). Rakennettu pihapiiri ja sen pohjois-koillispuolinen alueen osa on valkoista aluetta, eli alueella ei ole ensisijaista aluevarausmerkintää. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemaa, mikä näkyy maakuntakaavassa kulttuurialuerasterina.

Ote maakuntakaavasta on esitetty liitteellä 3A.

3.2.3 Vaihemaakuntakaava

Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole esitetty mitään merkintöjä tai varauksia. Noin kilometrin päässä suunnittelualueen itäpuolitse kulkee maakaasun runkoputken ohjeellinen linjaus ja noin puolentoista kilometrin päähän kaakkoon on merkitty ampumarata.

Ote vaihemaakuntakaavasta on esitetty liitteellä 3B.

3.2.4 Yleiskaava

Suunnittelualue sisältyy Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavaan, joka on tullut voimaan 8.6.1992. Yleiskaavassa alueen etelä-länsiosa on MU-aluetta (maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja). Pohjois-koillisosa on RA-1 aluetta (yhteisranta-alue loma-asuntoalue) sekä vu/2 aluetta (yhteiskäyttöinen ranta-alue). Rannassa on venevalkama-alue sekä yksi erillinen saunarakennuksen alue. Yleiskaavan mukaan RA-1 alueelle saa rakentaa 6 loma-asuntoa (kukin rakennuspaikka = 160 ka-m²/loma-asunto ja vierasmaja sekä 60 ka-m² sauna ja talousrakennukset) sekä vu/2 alueelle 2 rantasaunaa (a` 50 ka-m²) ja lisäksi yhden erillisen 25 ka-m² kokoisen rantasaunan. Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan mukaan suunnittelualueen rakennusoikeus on yhteensä 1445 ka-m² (6 loma-asuntoa, 6 vierasmajaa, 6 loma-asuntoalueen

saunaa, talousrakennuksia, 2 rantasaunaa, sekä yksi erillinen rantasauna).

Ote yleiskaavasta on esitetty liitteellä 4.

3.2.5 Asemakaavat

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Alue rajautuu pohjoisosaltaan viimeistelyvaiheessa olevaan Tegelbrukshagenin ranta-asemakaavaan.

3.2.6 Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin uusi rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 07.06.2010.

3.2.7 Yhdyskuntatekniikka

Yleinen vesi- ja viemäriverkosto ei ulotu kaava-alueelle tai sen läheisyyteen. Puhtaan veden hankinta ja jätevesien käsittely tulee kaava-alueella järjestää kiinteistö- tai rakennusryhmäkohtaisesti.

Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun tieverkkoon.

3.2.8 Pohjakartta ja maastotieto

Kaava-alueella laaditaan uusi ranta-asemakaavan pohjakartta (1:2000). Pohjakartta on numeerisena MicroStation Stella – järjestelmässä ja KKJ-koordinaatistossa. Pohjakartta toimitetaan Raaseporin kaupunkiin hyväksyttäväksi kaavaehdotuksen hallinnollisen kuntakäsittelyn aikana.

3.2.9 Muut kaava-alueita koskevat suunnitelmat, selvitykset ja päätökset

Alueelle on laadittu luontoselvitys syksyllä 2010 ja keväällä 2011. Syksyllä 2011 laadittiin mui-
naisjäännös selvitys.

4 KAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Kaavasunnittelun tarve

Aloitte kaavoitustyön käynnistämiseen on tullut alueen maanomistajilta.

Osayleiskaavassa alueelle on osoitettu yhteisrantaisten loma-asuntojen alue johon saa rakentaa 6 loma-asuntoa ja 6 vierasmajaa ja saunat ja talousrakennuksia. Maanomistajan tavoitteena on nykyisen loma-asunnon laajentaminen ja

myös osayleiskaavan muun rakennusoikeuden järjestely siten, että yhden rakennuspaikan rakennusoikeutta kasvatetaan ja rakennuspaikamäärä samalla vähennetään. Samalla otetaan huomioon uudet luonto- ja ympäristöselvitykset. Tavoitteiden toteuttaminen edellyttää ranta-asemaakaan laatimista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 9.3.2011.

Käynnistyspäätös ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma yhdyskuntateknisessä lautakunnassa 18.01.2012.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Osallisia ovat:

- Kaava-alueen omistajat ja haltijat sekä lähialueiden maanomistajat ja asukkaat.
- Viranomaistahoista osallisia ovat Raaseporin hallintokunnat, Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto sekä museovirasto/maakuntamuseo
- Lisäksi osallisia ovat mahdolliset alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja järjestöt.

4.3.2 Vireilletulo

Kaava on kuulutettu vireille ja OAS nähtäville 07.02.2012

4.3.3 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä muu suunnittelua koskeva aineisto on annettu tiedoksi naapureille ja muille osallisille Raaseporin kaupungin noudattaman tiedotuskäytännön mukaisesti.

Ranta-asemakaavaehdotus asetettiin Maankäyttö- ja rakennuslain 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti julkisesti nähtäville 18.04.2012 – 21.05.2012 ja siitä lähetettiin viralliset lausuntopyyntöt.

4.3.4 Viranomaisyhteistyö

MRL 66 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksessa (ELY) 9.3.2011. Muistio on kaava-asiakirjojen liitteenä.

Ehdotusvaiheessa viranomaisilta pyydetään lausunnot kaavaehdotuksesta, ja hankkeesta pidetään tarvittaessa toinen viranomaisneuvottelu/työneuvottelu.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Suunnitteluprosessin alussa määritellyt tavoitteet

Maanomistajan osalta

Kaavatyön päätehtävä on suunnitella Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavassa alueelle osoitettu kuuden yhteisrantaisten loma-asuntorakennuspaikan aluekokonaisuus uudelleen. Lähtökohtana on sijoittaa rakentaminen pääosin osayleiskaavan rajaamalle loma-asuntojen alueelle. Tavoitteena on suunnitella alueelle loma-asuntotontteja, jotka mahdollistavat osayleiskaavaa isompien loma-asuntojen rakentamisen. Keskeisenä lähtökohtana on osayleiskaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus, joka järjestellään ranta-asemakaavassa uudelleen. Alustavien tarkastelujen mukaan loma-asuinyksikköjen määrä jäänee pienemmäksi kuin osayleiskaavan sallima (osayleiskaavassa 6 loma-asuntoa ja 6 sivuloma-asuntoa).

Kaavatyön yhteydessä voidaan selvittää onko mahdollista viedä Ön ranta-asemakaava ja Tegelbrugshagenin ranta-asemakaava eteenpäin samanaikaisesti.

Yleiset tavoitteet pohjautuvat kohdassa 3 esitettyjen luonto- ja ympäristötekijöiden ja suunnittelua ohjaavien kaavojen ja ohjelmien huomioon ottoon. Erityiskohteina ovat Natura- alue sekä kulttuurimaisema-alue. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat yhtenä lähtökohtana suunnittelussa etenkin niiltä osin kun tavoitteet eivät ole jo huomioitu maakuntakaavassa ja osayleiskaavassa.

Kaavatyön tavoitteet täsmentyvät suunnittelutyön aikana tehtävien lisäselvitysten ja laadittavien suunnitelmavaihtoehtojen ja arviointien pohjalta.

Pohjan kunta (pohjan kunta on nykyään osa Raaseporin kaupunkia) on laatinut alueelle osayleiskaavan, jossa kunnan suunnittelulle asettamat tavoitteet on esitettyinä (ks. tarkemmin kohta 3.2.4.). Alustavien keskustelujen mukaisesti Ön nimen alueelle ei ole tarvetta sijoittaa yleisiä/kunnallisia virkistysalueita tai -kohteita.

Yleisten suunnittelutavoitteiden mukaisesti suunnittelussa otetaan huomioon ympäristön asettamat lähtökohdat sekä luonto- ja ympäristöselvitysten mukaiset mahdolliset erityiskohteet. Suunnittelussa pyritään monimuotoisen ja ympäristökuvaltaan laadukkaan asuin ympäristön luomiseen.

4.4.2 Suunnitteluprosessin aikana täsmentyneet tavoitteet

Maanomistajien kanssa käytyjen työpalaverien pohjalta nähdään parhaimpana ratkaisuna, että Ön nimen ranta-asemakaava ja Tegelbrukshagenin ranta-asemakaava viedään ehdotuksina eteenpäin erillisinä hankkeina. Kaavojen käsittely ja nähtävälle asettaminen ajoitetaan kuitenkin tapahtuvaksi mahdollisimman samanaikaisesti (esim. samassa tai peräkkäisissä lautakunnissa).

4.4.3 Mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot

Kaavahankkeesta (ehdotusvaiheessa) saadut mielenpitoet, kannanotot ja lausunnot sekä kaavan laatijan vastineet kirjataan erilliseen liitteeseen.

Viranomaisneuvottelu 9.3.2011.

Hankkeen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelussa 9.3.2011 tuotiin esiin seuraavia näkökohtia

(neuvottelumuistio on kaava-asiakirjojen liitteenä):

Kunnan edustajat

Kukka-Maaria Luukkonen totesi, että osayleiskaavassa on esitetty tietty rakennusoikeus, joka on myös ranta-asemakaavasunnittelun pohjana. Hän nosti esiin vielä muissakin kaavoissa esiintyneen mahdollisuuden tai tarpeen miettiä, mikä on loma-asumisen ja ympärivuotisen asumisen suhde. Kaavatyön aikana on syytä tarkastella, onko tarvetta ympärivuotiseen asumiseen ja yleensä, onko mahdollista esittää alueelle ympärivuotista asumista.

Rauli Ailus totesi, että hän on käynyt Ön-niemen alueella ja tutustunut alueeseen myös maastossa ja totesi, että esitetty muutos on perusteltu ja osayleiskaavan uusi ryhmittely sopii hyvin kyseessä olevalle alueelle. Kulttuurimaisemalliset ja ympäristölliset sekä muut maisemalliset seikat tulee suunnittelussa ottaa huomioon. Osayleiskaavan mukainen ja nyt myös ranta-asemakaavassa suunniteltu rakentamisaluealue on niin kaukana Pohjanpitäjänlahden rannasta, että rakentaminen voidaan hyvällä suunnittelulla alueelle sijoittaa.

Juhani Jormanaisen mukaan on syytä miettiä, mikä tulee olemaan tonttikoko ja yksittäisten rakennusten enimmäiskoko ja lisäksi tulee ottaa energiatehokkuus sekä muut nykyaikaisen suunnittelun vaatimukset myös jo kaavavaiheessa huomioon. Rakennukset sijoitetaan osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti 100 metrin etäisyydelle rannasta (saunat on käsitelty erikseen). Jormanaisen kommenttien ja myös muiden samaan aikaan esitettyjen näkökantojen mukaisesti kaavassa mietitään, mikä on järkevä asuinrakennusten ja muiden rakennusten koko, ettei tehdä liian pieniä rakennuksia mutta ei turhaan myöskään ylimitoiteta rakennuksia ja ettei rakennuksista muodostu liian massiivisia. Rakentamisen sovittaminen olemassa olevaan ympäristöön ja kulttuurimaisemaan sekä maisematilaan on tietenkin osa hyvää suunnittelua.

Maakuntamuseon ja museoviraston edustajat olivat estyneet saapumasta paikalle. Heiltä saatiin kommentit sähköpostilla:

Museoviraston tällä hetkellä käytettävissä olevien tietojen mukaan Ön niemen ranta-asemakaava-alueelta ei tunneta muinaismuisto-

lain rauhoittamia tai tarkoittamia kiinteitä muinaisjäänköksiä. Aluetta tullaan tarkastamaan maastossa keväällä 2011.

Tellervo Saukoniemen (Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo) viestin mukaan Ön niemen alue on osa maakuntakaavan kulttuurimaisema-aluetta. Kaavassa tulee määrätä uudisrakennusten ulkonäöstä ja sopeuttamisesta maisemaan. Olevan rakennuskannan inventointi /esittely kaavaselostuksessa siten, että mahdolliset suojelumerkinnot voidaan osoittaa.

Kaavan laatijan kommentteja neuvottelussa

Seppo Lamppu totesi keskustelujen kuluessa, että ensisijaisesti lähtökohtana on ollut loma-asumisen sijoittaminen alueelle. On selvää, että nykyään loma-asunnot suunnitellaan hyvin pitkälti samojen energiataloudellisten ja muiden suunnittelunormien mukaisesti kuin ympärivuotinenkin asuminen. Mutta kaavassa esitetty käyttötarkoitus tulee näillä näkymin ensisijaisesti olemaan suunnittelun lähtötavoitteiden mukaisesti loma-asuminen (tutkitaan tarpeen mukaan myös ympärivuotinen asuminen). Loma-asunnoilla, etenkin näin lähellä pääkaupungin keskustaa, vietetään aiempaa pidempiä aikoja. Samalla käytetään osa vapaa-ajasta usein myös (etä-)työn tekoon. Loma-asuntorakennusten tilankäytölle onkin tullut uusia tarpeita. Tarvitaan esim. mahdollisuus työ/toimistotilaan ja myös enemmän tilaa ystävien ja yhteistyökumppanien tapaamiseen.

Kaavaprosessin aikana saatuja muita kommentteja

Maakuntamuseon edustaja Tellervo Saukoniemi on käynyt kaava-alueella helmikuussa 2012 ja välitti kommentit ja alustavat ohjeet. Kaunis pihapiiri. Asuinrakennuksen vanhempi osa on vanha torppa joka sijaitsee alkuperäisellä paikallaan, ja sitä on jatkettu ilmeisesti noin 10-20 vuotta sitten länsipään puolelta. Aitat on ilmeisesti tuotu muualta ja pihan länsipäässä oleva talousrakennus on uutta tekoa. Kaavaselostukseen olisi hyvä saada kuvia pihapiiristä ja rakennuksista ja esitellä rakennukset lyhyesti rakennusajankohtineen, paikan historiaakin, jos sellaista jostain saadaan kaivettua esiin. Pihapiirille sopinee /s-kaavamerkintä, jota on jo kaavaehdotusluonnoksen kartalla ehdotettukin. Määräystekstissä voi mainita myös rakennukset,

erityisesti pihapiirin vanhojen rakennusten säilyttämisen ja että uudisrakentaminen tulee sopeuttaa olevaan pihapiiriin ja miljööseen. Tässä tapauksessa /s-merkintä saattaisi kenties olla yksinäänkin riittävä. On mahdollista osoittaa vanhat rakennukset myös omalla sr -merkinnällä. Sr merkinnän voisi osoittaa ainakin asuinrakennukselle, jonka vanha osa ilmeisesti on alkuperäisellä paikallaan sijaitseva torppa. Suojelu voisi koskea ennen kaikkea rakennuksen vanhinta osaa. Mahdollisesti sr-merkintää voisi harkita myös aitalle ainakin, jos ilmenee, että se on ollut paikallaan jo torpan aikana.

Asuinrakennuksen laajentamiselle ei ole estettä, koska rakennusta on jo muutettu. Alueelliseen /s-merkintään voi sisällyttää määräyksen, että laajennus/lisärakentaminen on sopeutettava oleviin rakennuksiin ja miljööseen.

Kommentit ja lausunnot kaavaehdotuksesta

Ön niemen ranta-asemakaavaehdotus oli nähtävillä 18.4.–21.5.2012. Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta tai kommenttia. Lausuntoja jätettiin yhteensä 6 kappaletta. Lausuntojen lyhennelmät ja kaavan laatijan vastineet ovat kaava-asiakirjojen liitteenä. Kaavaehdotukseen tehdyt tarkistukset ja täsmennykset on kuvattu selostuksen kohdassa 5.1.1.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja kuvaus

Ranta-asemakaavassa maankäyttö pohjautuu hyvin pitkälti jo osayleiskaavassa tehtyihin ratkaisuihin. Loma-asuntojen korttelialue sijoittuu kaava-alueen itäreunaan siten että tonteilta ei ole omaa rantaa (yhteisrantaisten loma-asuntojen korttelialue). Osayleiskaavan mukaan alueelle saa rakentaa kolme rantasaunaa. Pohjanpitäjänlahden rantaan on ranta-asemakaavassa osoitettu osayleiskaavan mukaisesti yksi rantasauna niemen keskiosaan, ja niemen pohjoisempaan osaan jo rakennettu rantasauna ja yksi sauna sen pohjoispuolelle.

Luonto- ja ympäristöselvitysten mukaan osayleiskaavan RA-1 alueen Pohjanpitäjänlahden rantaan rajoittuva pohjoispää on luontorvoiltaan tärkeä alue joka tulee säilyttää luonnontilaisena. Alue on luontoselvityksen kohde N0 1

(ks. luontoselvitys ja kaavaselostuksen kohta 3.1.2). Arvoluokka 3. Monipuolinen lajisto ja luontotyyppiyhdistelmä, jossa keskeisenä on lähes luonnontilainen tuore runsasravinteinen lehto (HeOT) on Etelä-Suomessa äärimmäisen uhanalainen (CR) luontotyyppi. Länsiosan keskirasviteinen lehto on vaarantunutta (VU) luontotyyppiä. Pohjoisosassa on tervaleppälehto (sil-mälläpidettävä, NT) ja itäosassa kookasta haapaa kasvava keskirasviteista lehto (vaarantunut, VU). *Alue on metsälain 10 §:n tarkoittama rehevä lehtolaikku. Suositus: Ei rakentamista. Kaavamerkintä luo.*

Osayleiskaavaan verrattuna ranta-asemakaavassa on jätetty luontoselvityksen kohde 1 ja sen lähiympäristöt kokonaan luonnontilaan (MY/s ja luo) ja osayleiskaavan RA-1 alueen pohjoisempaa osaa vastaava alue on liitetty RA-1 alueen eteläosaan. RA-1 alueen eteläpuolella rakentaminen sijoittuu luontoselvityksen mukaisille kuvioille 6 ja 7 ja niillä ei luontoselvityksen arvion mukaan ole mitään erityisiä luontoarvoja.

Ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelialueen ja Pohjanpitäjänlahden rannan väliin on osoitettu yhteiskäyttöinen puistoalue VL-1. VL-1 alue sijoittuu pääosin luontoselvityksen kohdealueelle 7 ja osin alueelle 4. Molemmat alueet ovat arvioitu arvoluokkaan 1. Luontoselvityksen arvoluokituksen mukaan luokan 1 alueet ovat tavanomaista luontoa ja niillä ei ole rajoituksia alueen käyttöön.

5.1.1 Ehdotusvaiheessa tehdyt tarkistukset

Ön niemen ranta-asemakaavaehdotus oli nähtävillä 18.4.–21.5.2012. Kaavaehdotuksesta ei jätetty yhtään muistutusta tai kommenttia. Lausuntoja jätettiin yhteensä 6 kappaletta. Lausuntojen lyhennelmät ja kaavan laatijan vastineet ovat kaava-asiakirjojen liitteinä.

Kaava-asiakirjoihin on tehty kaavan laatijan vastineissa (09.08.2012) esitetyt muutokset ja tarkistukset. Kaavan laatijan vastineet ovat liitteinä (Liite 8).

Kaavan on tehty seuraavia tarkistuksia. Natura alue esitetään viivamerkinnän sijasta rasterimerkinnällä ("pällekkäismerkintä"), jolloin alueen kattavuus on myös paremmin todettavissa. Natura-tarveharkinnasta on asiantuntijan toimesta

(Silvestris Oy) annettu lisälausunto, joka on vastineiden liitteinä (Liite: Natura-Lisälausunto-08-2012). Lausunnossa todetaan aiemman lausunnon lisäksi, että kaavaratkaisusta ei aiheudu sellaista haittaa tai vahinkoa Natura aluevarauksen pohjana oleville luontoarvoille minkä perusteella olisi tarve laatia varsinaista Natura-arviota.

Kaavan yleismääräyksiin lisätään määräys: "Lehmusesiintymät tulee säästää kaava-alueella. Määräys ei koske loma-asuntojen korttelialueita".

Kaava-alueen länsirannassa ja kaavan lounaiskulmassa/eteläosassa oleva MY alueen osa on muutettu MY/s alueeksi.

"Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö" kaavamerkinnän "soikio ja kirjainmerkinnät (ma-1)" on tarkistettu kaavakartalla siten, että merkintä (ma-1) on sijoitettu viivan ulkopuolelle.

Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan seuraavaa: "Suunnittelualue sijaitsee Pohjanpitäjänlahden itärannalla. Kaavahanke on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta ja tarkoituksena on suunnitella Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavassa Ön niemen alueelle osoitettu kuuden yhteisrantaisten loma-asuntorakennuspaikan aluekokonaisuus uudetaan. Maakuntakaavassa Ön niemi on osa kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää Fiskarsin – Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemaa. Alueella sijaitsee entinen torpparakennus, jota on jatkettu, kaksi ilmeisesti muualta siirrettyä aittaa ja uudemmat talousrakennus ja rantasauna.

Kaavaehdotuksessa vanhan torpan pihapiiri on osoitettu kaavamerkinnällä RA-1/s ja torpparakennus sr-merkinnällä. Alueen sijaitseminen valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä on huomioitu ma-1-merkinnällä. Lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä uudisrakentamisen ulkoasuun ja sijoitteluun liittyen. Maakuntamuseo katsoo, että rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman suojelun näkökulmasta kaavamerkinnät ja määräykset ovat hyvät ja riittävät.

Museoviraston lausunnossa todetaan, että alueelle on tehty muinaisjäännösinventointi (27.10.2011). Inventoinnissa todettu kahdentois-ta pienehkön kaskiraunion ryhmä (muinaismuis-

tolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös) sijoituu kaavassa RA-1 alueelle. Museovirasto toteaa lausunnossaan, että kaavaa toteutettaessa on huomioitava se, että mikäli rakentaminen tulee koskemaan muinaisjäänöstä, on rakennushankkeen toteuttaja muinaismuistolain 15 § pykälän mukaan tutkimusten rahoittaja, mutta hyvällä rakennuspaikkojen suunnittelulla muinaisjäänöksen tuhoutuminen on kuitenkin vältettävissä. Museovirasto korostaa lausunnossaan myös, että rakennushankkeista ja kaivutöistä tulee Museovirastoon ottaa yhteyttä mahdollisimman varhaisessa vaiheessa. Muutetaan muinaisjäänöstä koskeva kaavamääräys museoviraston lausunnon mukaiseksi. Hieman tarkistettu määräys kuuluu: "Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää Museoviraston lausunto".

Uudenmaan ELY-keskuksen lausunnossa todetaan että ELY-keskuksella ei ollut viranomaisneuvottelun muistiotä käytössä tai lausuntoasiakirjoissa. Ön ranta-asemakaavan viranomaisneuvottelun (9.3.2011) muistio on ollut kaava-asiakirjojen ohessa ja myös koko kuntakäsittelyssä ja päätöksenteossa mukana. Kaavan laatija on varmuuden vuoksi toimittanut muistion kommentteille ja muistio on kaava-asiakirjojen liitteenä.

ELY-keskus on kommentoinut myös Natura ja RSO alueiden huomioimista ja esitystapaa kaavassa. Edellä on jo todettu, että Natura alue esitetään viivamerkinän sijasta rasterimerkinnällä ("päällekkäismerkintä"), jolloin alueen kattavuus on myös paremmin todettavissa. Natura-tarveharkinnasta on asiantuntijan toimesta (Silvestris Oy) annettu lisälausunto, joka on vastineiden liitteenä (Liite: Natura-Lisälausunto-08-2012). Lausunnossa todetaan aiemman lausunnon lisäksi, että kaavaratkaisusta ei aiheudu sellaista haittaa tai vahinkoa Natura aluevarauksen pohjana oleville luontoarvoille minkä perusteella olisi tarve laatia varsinaista Natura-arviota". Rantojensuojeluohjelman osalta kaavan laatijan vastineissa todetaan, että rantojensuojeluohjelma (RSO) käsittää vain vesialuetta (Ön niemen kohdalla) ja hieman Ön niemen länsirantaa. RSO-ohjelma on otettu huomioon jo Pohjanpitäjänlahden oikeusvaikutteisessa osayleis-

kaavassa. Ranta-asemakaava on osayleiskaavan mukainen tai parantaa osayleiskaavassa esitetyjä ratkaisuja. Lisäksi koko RSO alue sisältyy myöhemmin määriteltyihin Natura-ohjelman aluevarauksiin (pohjoisinta kulmausta lukuun ottamatta). Ön ranta-asemakaava parantaa osayleiskaavan maankäyttöratkaisua (ympäristövaikutuksiltaan). Kaavan laatijan vastineiden mukaisesti RSO alueen raja merkitään kaavakartalle ja määräykseen ELY-keskuksen vaatimuksen mukaisesti.

Silvestris Oy:n lausunnossa todetaan myös, että rakentamista on (ranta-asemakaavassa) osoitettu osayleiskaavan mukaisiin rakennuspaikkoihin. Ne sijaitsevat luontoselvityksessä arvoluokkaan 1 kuuluvilla alueilla (osa-alueet 4 ja 7). Kyseisillä rakennuspaikoilla ei esiinny Natura-luontotyyppejä. Pohjoisempi uusi saunan paikka on siirretty osayleiskaavan osoittamasta paikasta hieman koilliseen, pois luontoselvityksessä arvokkaaksi todetulta lehtoalueelta. Kaavan laatija toteaa, että läntisin sauna on siinä paikassa, johon se on "vahvistettu" osayleiskaavassa ja keskimäinen sauna on jo rakennettu. Koillisosan sauna ei sijoitu luontoselvityksen mukaiselle arvokkaalle luontoalueelle (ELY-keskus on tulkinnut koillisosan saunan sijaintia väärin, ks. Silvestris Oy:n lausunto). Saunojen osalta ei ole tarvetta muutoksiin. Saunojen rakentamisella ei ole haitallista vaikutusta kaava-alueella todettuihin luonto- ja ympäristöarvoihin.

Kaava-alueen länsirannassa ja kaavan lounaiskulmassa/eteläosassa oleva MY alueen osa on muutettu MY/s alueeksi (todettu jo myös edellä olevassa tekstissä).

ELY-keskus esittää kaavaan liitettäväksi vesivessakiellon. Kaavan laatija toteaa vastineissaan, että kaavassa on hyvät määräykset jätevesien käsittelystä: "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 toimenpite- ja rakennuslupahakemuksen yhteydessä". Kaavan laatija korostaa, että vesivessamääräys on Pohjanpitäjänlahden oikeusvaikutteisen osayleiskaavan vastaavan määräyksen mukainen. Sinänsä ei olisi syytä määräystä täsmentää, mutta kaavan laatija esittää, että vesives-

samääräystekstin loppuun lisätään seuraavaa määräysteksti: "Vesivessan rakentaminen edellyttää ensisijaisesti, että toteutus perustuu keskitettyyn ratkaisuun, jossa tontit/rakennukset voidaan liittää yhteiseen jätevesien käsittelyjärjestelmään. Tonttien/rakennusten rakentaminen voi tapahtua vaiheittain. Mikäli vesihuolto toteutetaan kiinteistökohtaisesti, tulee vesivessavedet kerätä umpisäiliöön. Harmaat jätevedet voidaan johtaa umpisäiliöön tai voidaan käsitellä myös maaperäimeytyksellä tai maaperäsuodatusmenetelmällä mikäli tarkemmat tutkimukset ja suunnitelmat osoittavat sen mahdolliseksi. Kaavassa on M-1 alueelle esitetty et-1 alueenosa, joka on tarkoitettu jätevesien keskitettyä käsittelemään varten".

Tehdyt ehdotetut tarkistukset ja täydennykset ovat sellaisia, ettei kaavaehdotusta ole tarve asettaa uudelleen nähtäville.

5.1.2 Täydentävät tarkistukset

Ön niemen ranta-asemakaavasta annettujen lausuntojen eräiden kohtien osalta pidettiin vielä viranomaistyöpalaveri 11.09.2012 Uudenmaan ELY keskuksessa. Keskeisenä asiana oli keskustella (yleensäkin) ranta-alueille annettavien vesivessamääräysten ja ohjeiden sisällöstä ja sanamuodoista. Asiaa käsiteltiin osin koskien koko kaupungin aluetta. Työpalaverissa käytiin samalla läpi muitakin Ön kaavaehdotuksen lausunnoissa mainittuja kommenttikohia.

Työpalaverissa oli Raaseporin kaupungista läsnä kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja ympäristöyksikön edustajat sekä kaavan laatija. ELY-keskuksesta paikalla olivat ylitarkastajat Tuomas Autere ja Kirsi Hellas. Työpalaverista ei laadittu erillistä muistiota.

Työpalaverin yhteenvedona (vesivessamääräysten osalta) todettiin että Ön niemen alueella voidaan sallia vesivessojen rakentaminen. Alueella on rakennettuna hyvä tieyhteys joten esim. säiliöiden tyhjennys ja laitteistojen huolto voidaan asianmukaisesti järjestää. Todettiin myös että Ön kaava-alueella olemassa olevalla loma-asuntorakennuksella on jo käytössä vesivessa. Kaikki jätevedet johdetaan umpisäiliöön, joka tyhjenetään ja järjestelmä huolletaan kaupungin ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Vesivessamääräystä täsmennettiin palaverissa esitettyjen mielipiteiden pohjalta. Määräyksen

alkuosa säilytetään samana: "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". Kaavan laatijan vastineissa 09.08.2012 esitetty määräyksen lisäosa tarkistetaan seuraavaan muotoon: "Vesivessan rakentaminen edellyttää ensisijaisesti, että toteutus perustuu keskitettyyn ratkaisuun, jossa tontit/rakennukset voidaan liittää yhteiseen jätevesien käsittelyjärjestelmään. Tonttien/rakennusten rakentaminen voi tapahtua vaiheittain. Mikäli vesihuolto toteutetaan kiinteistökohtaisesti, tulee vesivessavedet kerätä umpisäiliöön. Kaavassa on M-1 alueelle esitetty et-1 alueenosa, joka on tarkoitettu jätevesien keskitettyä käsittelemään varten."

Palaverissa käytyjen keskustelujen pohjalta kaava-alueen rantaan esitettyjen saunojen osalle lisättiin määräys: "Saunarakennukseen ei saa rakentaa vesivessaa".

Palaverissa käytyjen keskustelujen pohjalta muilta osin kaavan ja kaavaan laatijan vastineissa (09.08.2012) esitettyjen tarkistusten ja muutosehdotusten osalta ei esitetty uusia vaateita. Materiaali (mm. kaavan laatijan vastineet 09.08.2012) oli toimitettu työpalaveriin osallistujille etukäteen.

Loppuyhteenvedo

Vastineissa esitetyt tarkistukset ja perustelutekstit on käsitelty ja kuvattu myös kaavaselostuksessa.

Kaavan laatija esittää että vastineissa (09.08.2012 ja 11.09.2012) ehdotetut tarkistukset ja täydennykset ovat sellaisia, ettei kaavaehdotusta ole tarve asettaa uudelleen nähtäville.

Kaava-asiakirjat on päivätty: 11.09.2012.

5.2 Mitoitus- ja määrätarkastelut

Rantaviivan pituus on 0,66 km mutta sillä ei ole rakennusoikeuden mitoituksen kanssa merkittävää tekemistä. Rakennusoikeus on määritelty sitovasti pohjanpitäjänlahden osayleiskaavassa.

Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan mukaan suunnittelualueen rakennusoikeus on yhteensä

1445 ka-m2 (6 loma-asuntoa, 6 vierasmajaa, 6 loma-asuntoalueen saunaa, talousrakennuksia, 2 rantasaunaa, sekä yksi erillinen rantasauna). RA-1 alueelle saa rakentaa 6 loma-asuntoa (kukin rakennuspaikka = 160 ka-m2/loma-asunto ja vierasmaja sekä 60 ka-m2 sauna ja talousrakennukset) sekä vu/2 alueelle 2 rantasaunaa (a` 50 ka-m2) ja lisäksi yhden erillisen 25 ka-m2 kokoisen rantasaunan.

Ön niemen ranta-asemakaavassa on käytetty Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan mukainen rakennusoikeus. Rantaan on sijoitettu 3 rantasaunaa (joista yksi on rakennettu) yhteispinta-alaltaan 3 x 30 ka-m2 = 90 ka-m2. RA-1 korttelialueen rakennusoikeus on yhteensä 425 ka-m2 ja RA-2 korttelialueiden yhteensä 930 ka-m2. Kaavassa käytetty rakennusoikeus on yhteensä 1445 ka-m2. Kaavaan saa sijoittaa enintään 4 loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Loma-asuntojen rakennuspaikkojen keskikoko on noin 1,00 ha.

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Suunnittelussa on otettu huomioon ympäristön asettamat lähtökohdat sekä luonto- ja ympäristöselvitysten mukaiset erityiskohteet. Luontonselvityksessä mainitut arvokkaimmat luontokohteet ovat kokonaan rakentamisen ulkopuolella (kohteet 1, 2 ja 3 luontonselvityksessä). Lisäksi ne on rajattu kaavaan laajempina kuin selvityksessä. Tämän lisäksi loma-asuntojen korttelialue on sijoitettu osayleiskaavan mukaan kaava-alueen itäosan. Kaavan rantaan rajoittuva läntinen osa on MY ja VL-1 sekä MY/s aluetta ja rantaan on sijoitettu vain 3 rantasaunaa (osayleiskaavan mukaisesti).

Kaavassa on annettu ohjeet rakennusten ulkoasusta ja arkkitehtuurista sekä maisema- ja ympäristöolosuhteiden huomioon ottamisesta. Olemassa olevalla loma-asuntopihapiirille on annettu suojelumääräys (/s) jolla turvataan pihapiirin ajan myötä rakentuneen ja arvokkaan ilmeen säilyminen. Päärakennukselle on annettu suojelumääräys (sr) jonka tarkoitus on säilyttää erityisesti vanhan torpan osuus.

5.4 Aluevaraukset

Kaava-alueen kokonaispinta-ala on kaavakartan mukaan 13,4435 ha. RA-1 alueen pinta-ala on

1,2553 ha ja RA-2 alueiden 2,7578 ha. VL-1 alue on 5,1660 ha. MY/s alueita on 3,5757 ha ja MY alueita 0,3265 ha ja M -1 alueita 0,3622ha. Kaavakartalta mitattu rantaviivan pituus on 0,66 km.

5.5 Kaavan vaikutukset

Maisemalliset vaikutukset, viheralueet ja kulttuurihistoria sekä muinaismuistot, luonto-olosuhteet

Ön niemi kuuluu pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan. Alueen maankäyttö on ratkaistu osayleiskaavassa. Ön ranta-asemakaavassa loma-asuntokorttelialueet sijoittuvat osayleiskaavan mukaisesti niemen itäiseen osaan. Uusien luontonselvitysten mukaisesti arvokkaimmat luontokohteet on säilytetty kaavassa luonnontilaisina ja niille on annettu suojeluvaaalimismääräykset luontonselvityksen suositusten mukaisesti. Loma-asuntojen korttelialuetta on muokattu siten että osayleiskaavan mukainen pohjoinen osa on "siirretty" korttelialueen eteläosan jatkeeksi. Tällä on säästetty luontoarvoiltaan yksi alueen arvokkaimmista luontokohteista (ks. luontonselvitys, alue 1). Myös muut luontonselvityksen arvokkaaksi toteamat kohteet on säilytetty rakentamiselta vapaina ja luonnontilassa.

Vuoden 2011 lopulla laadittu muinaisjäännöselvitys on otettu suunnitelmassa huomioon ja kaavan on merkitty kaksi sm-1 kohdetta selvityksen mukaisesti.

Kaavassa on annettu ohjeet rakennusten ulkoasusta ja arkkitehtuurista sekä maisema- ja ympäristöolosuhteiden huomioon ottamisesta. Loma-asuntojen korttelialueille annettussa yleismääräyksessä todetaan että korttelialueella on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa ja väriä. Rakennusten julkisivumateriaalien tulee olla luontoon sopivia luonnonmateriaaleja. Uudisrakennukset tulee sijoitukseltaan, mitoitukseltaan sekä väriykseltään sopeuttaa olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön. Rakennusalojen ulkopuolelle jäävän korttelin osan puustoa on hoidettava niin, että sen ominaispiirteet säilyvät.

Suoritettavat toimenpiteet eivät saa vaarantaa maisemakuvaa eikä luonnon monimuotoisuutta.

Koko kaava-alueelle on annettu yleismääräys kulttuurimaisemaolosuhteiden huomioon ottamisesta.

Edellä kuvatuilla ratkaisulla ja kaavassa esiteytyillä määräyksillä turvataan luonto- ja maisema-arvojen säilyminen ja suotuisa kehittyminen.

Vesihuolto

Tonttien rakentaminen tapahtuu näillä näkymin pitkän ajan kuluessa joten yhteisen vesihuoltojärjestelmän rakentaminen ei ole perusteltua. Puhtaan veden hankinta ja jätevesien käsittely tulee pohjautumaan pääosin rakennuspaikka-kohtaisiin ratkaisuihin. Vesihuollon ratkaisut esitetään rakennuslupa-asiakirjojen yhteydessä ja toteutetaan kaupungin ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Tiestö-kadut

Ajoneuvoyhteydet perustuvat nykyisiin jo rakennettuihin teihin. Uusia yhdysteitä tai kaavateitä ei tarvita.

Yhdyskuntarakenne ja palvelut

Kaavassa maankäyttö on kokonaisuudessaan loma-asumista joten kaava ei vaikuta yhdyskuntarakenteeseen eikä edellytä kunnallisten palvelujen lisäämistä alueella.

Talous

Maanomistaja vastaa kaavan toteutuksesta sekä teiden ja vesihuollon rakentamisesta ja ylläpidosta joten kaavan totuttaminen ei tuo Raaseporin kaupungille taloudellisia velvoitteita.

Sosiaaliset vaikutukset

Kaava-alueella on jo nyt käytössä yksi loma-asunto pihapiireineen sekä rantasauna. Asumismuoto säilyy kaavan mukaan edelleen loma-asumisena. Myös ympäröivien alueiden asunnot ovat loma-asuinkäytössä. Ön ranta-asemakaavan toteutus ei myöskään tuo muutoksia ihmisten virkistäytymismahdollisuuksiin ja luonnossa liikkumiseen.

Melu ja muut ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriökohteita tai häiriötekijöitä.

Yhteenveto

Ön niemen ranta-asemakaavaratkaisua tulee ensisijassa verrata osayleiskaavan mukaiseen

maankäyttöön. Ön ranta-asemakaavan laatimisessa osayleiskaava on ollut riittävästi ohjeena ja ranta-asemakaavassa tehdyt tarkistukset ja muutokset parantavat osayleiskaavan mukaista ratkaisua ottamalla selkeästi paremmin luontoarvot huomioon. Ranta-asemakaava ei ole myöskään ristiriidassa maakuntakaavan kanssa.

Mitoituksellisesti ranta-asemakaavaratkaisu pienentää osayleiskuvaavan sallimaa rakennusoikeuden kokonaismäärää 30 prosentilla (6 tontin sijaan 4 tonttia). Rakennusoikeuden kerrosneliömetrimäärä säilyy samana.

Yhteenvetona voidaan todeta että kaavaa on MRL:n ranta-asemakaavoitukselle asettamien sisältövaatimusten mukainen, kaavatyötä varten on ollut käytössä riittävät luonto- ja ympäristöselvitykset ja ne on otettu kaavassa huomioon.

Natura tarveharkinta-arvio on esitetty kohdassa 5.6.

5.6 Natura-arvion tarveharkinta

5.6.1 Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue, (FI0100005)

Natura-perusteet

Pohjanpitäjänlahti kuuluu Natura 2000 -alueeseen nimeltään Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue, tunnus FI0100005, aluetyyppi SCI ja SPA (Ympäristöhallinto 2004). Kaava-alueeseen rajautuvan merialueen osalta toteuttamistapana on vesilaki ja Pohjanpitäjänlahden vahvistettu osayleiskaava. Perusteena Natura-alueen perustamiselle ovat ennen kaikkea meriluonnon luontotyyppien ja lajien suojelu.

Pohjanpitäjänlahden Natura-perusteena on luontotyyppi 1650 (Itämeren boreaaliset kapeat murtovesilahdet).

Natura-arvio

Luonnonsuojelulain (65 §) mukaan, jos suunnitelma joko yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura 2000 -verkostoon sisällytetyn alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon, hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan on asian-

mukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset. Sama koskee sellaista hanketta tai suunnitelmaa alueen ulkopuolella, jolla todennäköisesti on alueelle ulottuvia merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

5.6.2 Rakentamisen sovittaminen Natura-arvoihin

Tavoitteeksi kaavoitukselle tulee asettaa se, että alueen rakentaminen ei heikennä merialueen suojeluarvoja. Tämä toteutuu siten että:

- vesialueelle ei rakenneta,
- rantavesissä ei tehdä suurempia ruoppauksia,
- rantoja ei pengerretä eikä paaluteta,
- rakentamista ei osoiteta arvokkaimmille rantajaksoille,
- lähivesien vedenlaatu ei rakentamisen takia heikkene merkittävästi esim. jäte- tai hulevesien takia.

5.6.3 Natura-arvion tarve

Jos yllä mainitut ehdot täyttyvät, ei kaavalla ole todennäköisesti merkittävää heikentävää vaikutusta alueen niihin luonnonarvoihin, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Varsinaista luonnonsuojelulain mukaista Natura- arviota ei tällöin tarvita.

Ön niemen ranta-asemakaava toteutuu kohdan 5.6.2 ehtojen mukaisesti joten kaavasta ei aiheudu edellä mainittuja vaikutuksia. Varsinaista luonnonsuojelulain mukaista Natura- arviota ei tällöin tarvita.

5.6.4 Täydentävä Natura-tarkastelu ja tarveharkinta-arvio

Esko Vuorinen/Silvestris luontoselvitys Oy on tehnyt täydentävän arvion Ön niemen ranta-asemakaavan vaikutuksista Pohjanpitäjänlahden Natura 2000-alueeseen (täydennys Natura-arvion tarveharkintaan)

Silvestris Oy:n täydentävässä lausunnossa todetaan että kaava-alueelle tehdyssä luontoselvityksessä (Silvestris luontoselvitys oy 2011) on jäänyt huomioon ottamatta se, että myös maa-alueesta osa kuuluu Natura 2000 -alueeseen (FI0100005). Natura-alueeseen kuuluva osa on esitetty lausunnon kartalla 1. Kyseisellä alueella

esiintyy Natura-luontotyyppinä 9010 (luonnonmetsät) ja 9050 (lehdot). Luonnonmetsät on priorisoitu luontotyyppi.

Luontoselvityksen osa-alueen 6 voi katsoa edustavan luonnonmetsää (9010). Sen luonnontila on luokkaa III eli kohtalainen. Edustavuudeltaan alue on luokkaa C eli merkittävä.

Lehtoa (9050) edustavat selvityksen osa-alueet 1, 2 ja 3. Näistä vain alue 2 on osittain Natura-rajauksen sisäpuolella. Lehtoalueet ovat luonnontilaltaan hyviä (Ik II) ja edustavuudeltaan hyviä (Ik B).

Kaavan vaikutukset maa-alueen Natura-arvoihin

Kaava-alueeseen kuuluvan maa-alueen osalta Natura-suojelun toteuttamistapana on Pohjanpitäjänlahden vahvistettu osayleiskaava. Natura-luontotyyppinä edustavat alueet on otettu huomioon kaavassa merkitsemällä ne merkinnällä MY (alue 6) tai merkinnällä MY/s (alue 2). Myös luontotyyppikriteerit täyttävät (Natura-rajauksen ulkopuoliset) osa-alueet 1 ja 3 on merkitty kaavaan MY/s -merkinnällä. Kyseisille alueille ei ole osoitettu rakentamista.

Rakentamista on osoitettu osayleiskaavan mukaisesti rakennuspaikkoihin. Ne sijaitsevat luontoselvityksessä arvoluokkaan 1 kuuluvilla alueilla (osa-alueet 4 ja 7). Kyseisillä rakennuspaikoilla ei esiinny Natura-luontotyyppinä. Pohjoisempi uusi saunan paikka on siirretty osayleiskaavan osoittamasta paikasta hieman koilliseen, pois luontoselvityksessä arvokkaaksi todetulta lehto-alueelta.

Natura-arvion tarve

Kaavalla ei ole merkittävää heikentävää vaikutusta niihin luonnonarvoihin, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Varsinaista luonnonsuojelulain mukaista Natura-arviota ei tarvita.

5.7 Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavamerkinnot ja määräykset on esitetty liitteellä.

5.8 Nimistö

Kaava-alueelle ei ole osoitettu katuja eikä näin ollen myöskään uusia tie-/katunimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Kahvamääräyksissä on annettu ohjeita rakennusten suunnittelusta ja myös maisema- ja muiden ympäristöolosuhteiden huomioon ottamisesta.

6.2 Toteutus ja ajoitus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa. Kaavan saatua lain voiman nykyisen loma-asuinrakennuksen laajentaminen käynnistyy ilmeisesti melko nopeasti.

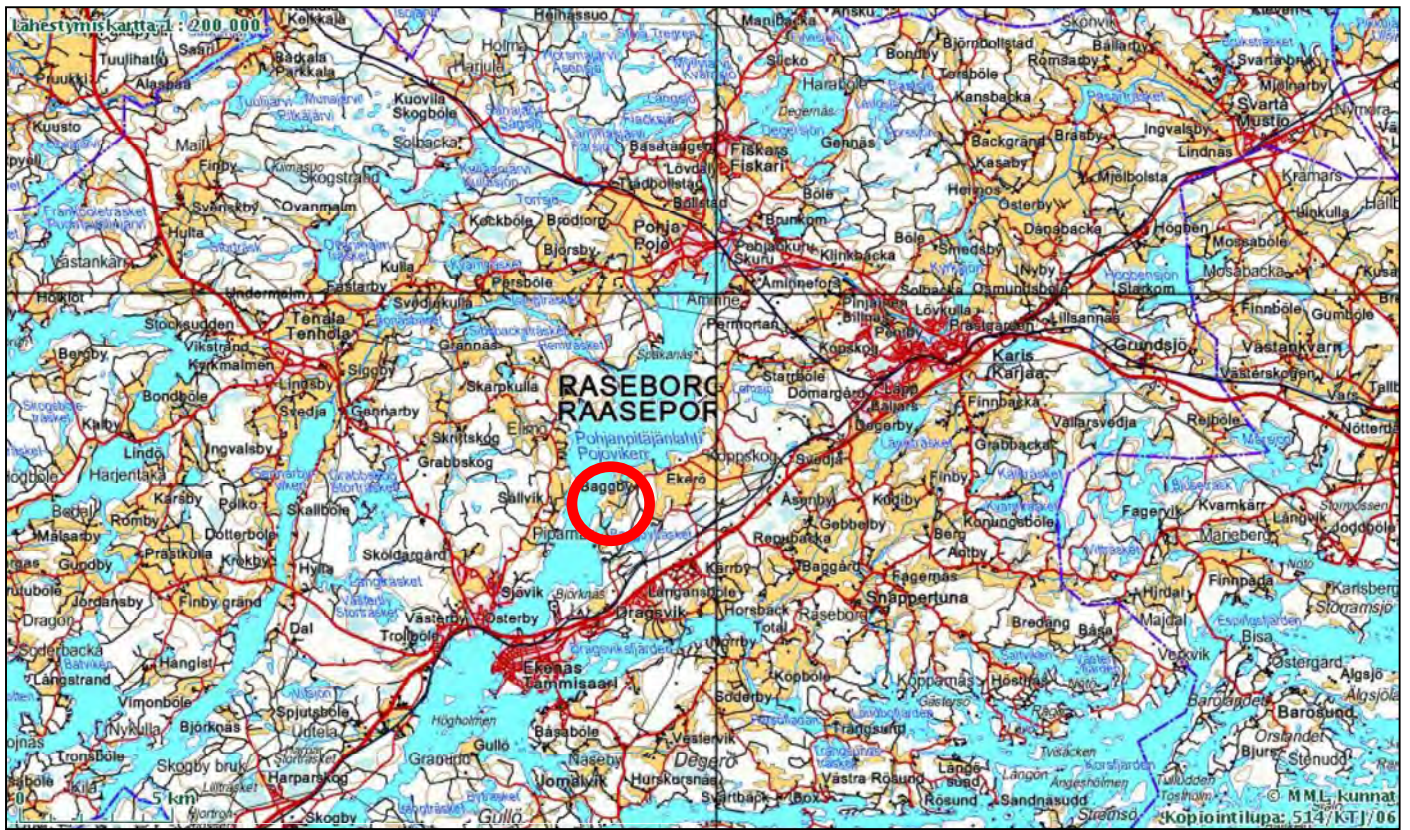
6.3 Toteutuksen seuranta

Kaava-alueen toteutuksen seurannasta vastaa Raaseporin kaupunki.

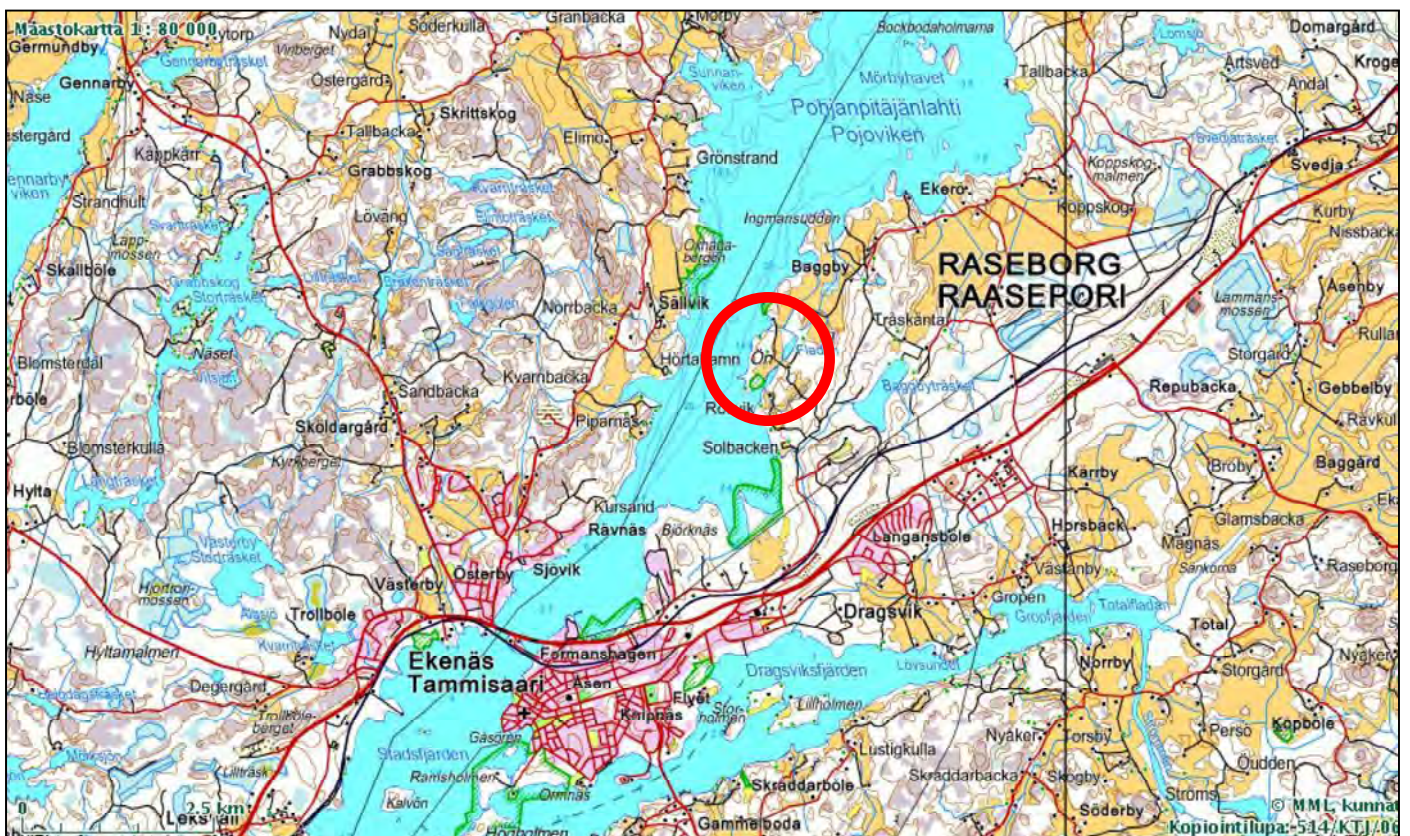
Espoo 11.09.2012

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI



BILAGA / LIITE: 1A

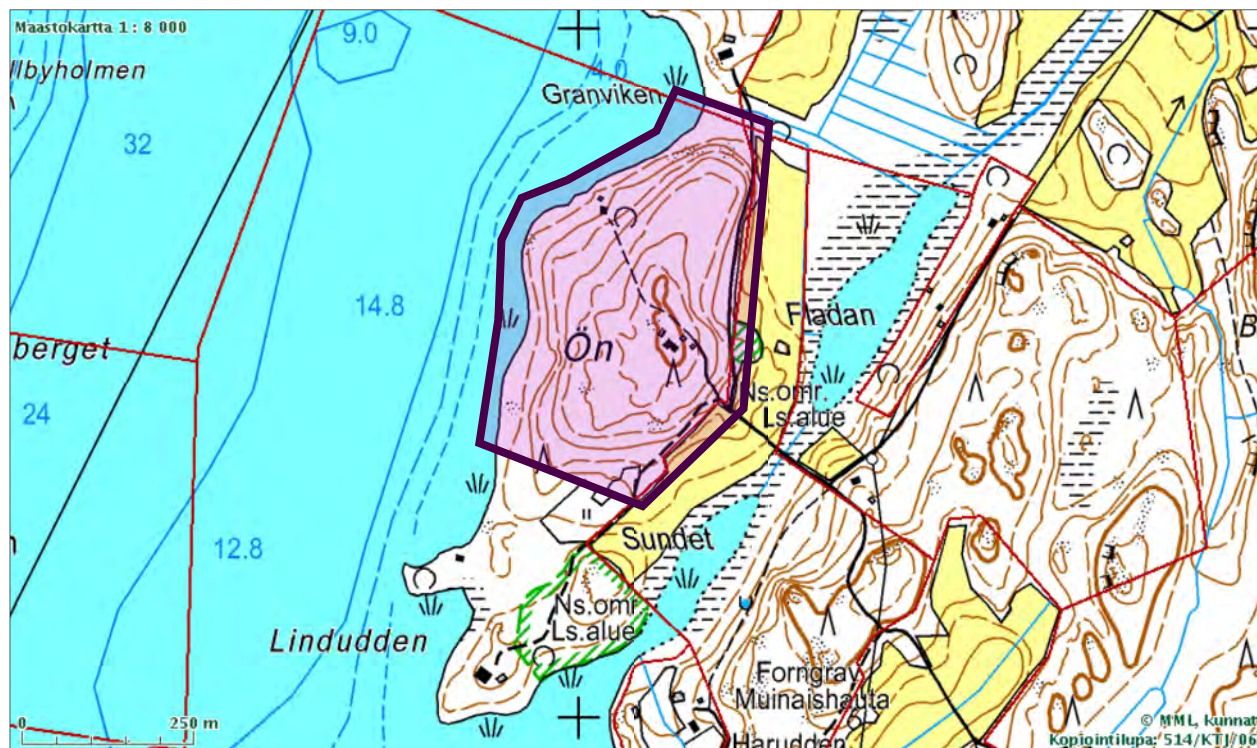


BILAGA / LIITE: 1B

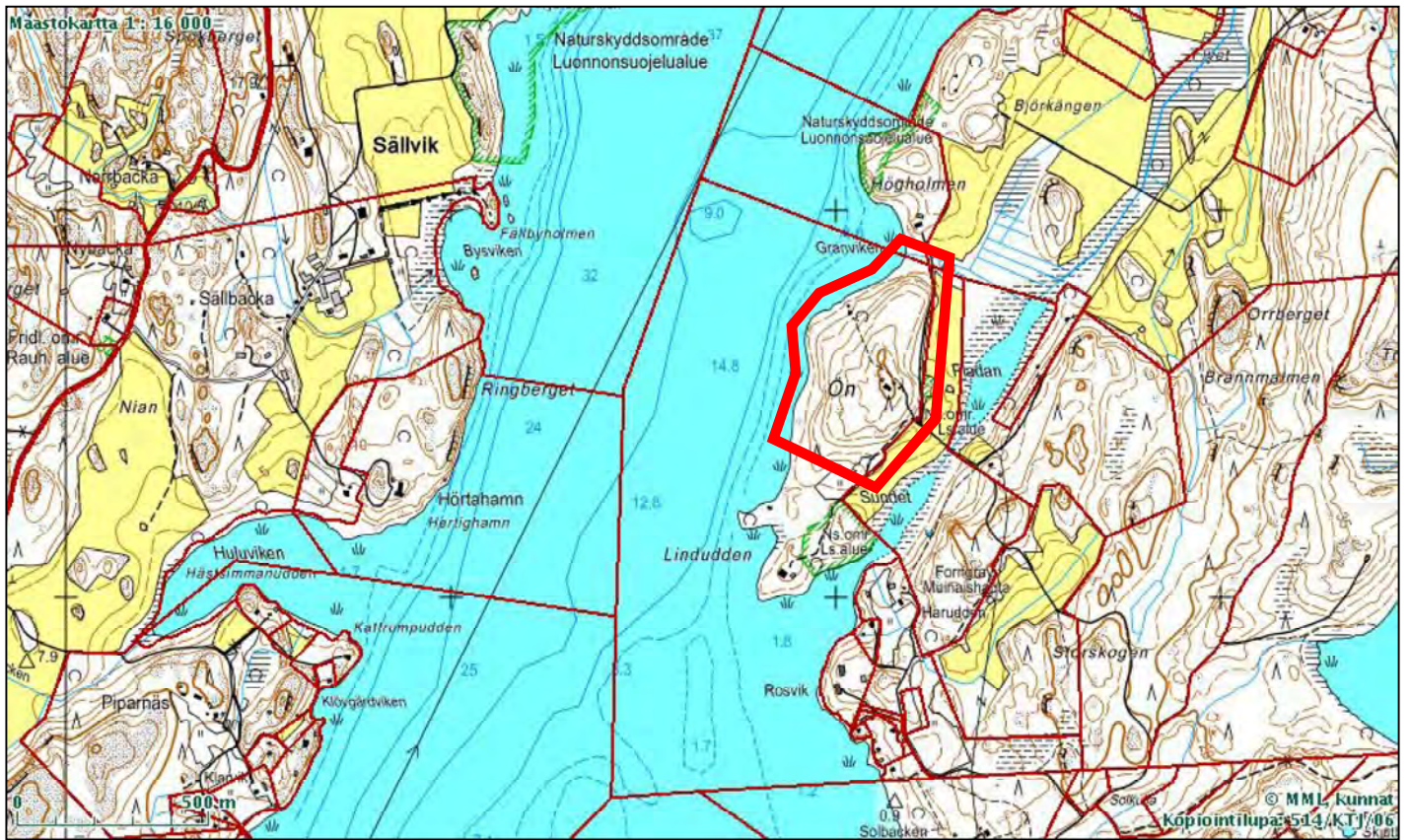


250 m | Opaskartta, (c) Raseborg stad & MML, lupanro 913/MML/07

BILAGA / LIITE: 1C



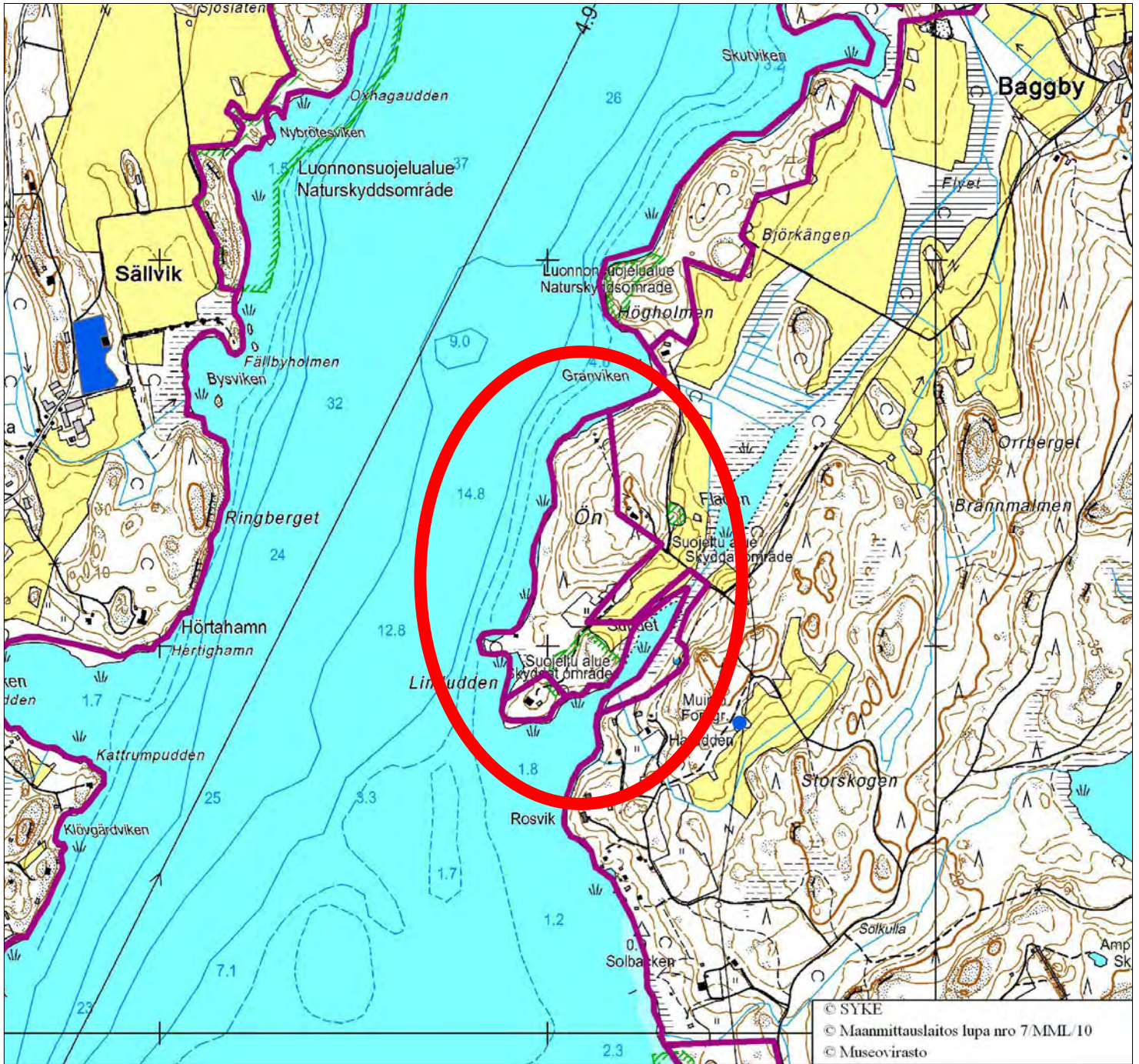
BILAGA / LIITE: 1D



BILAGA / LIITE: 1E

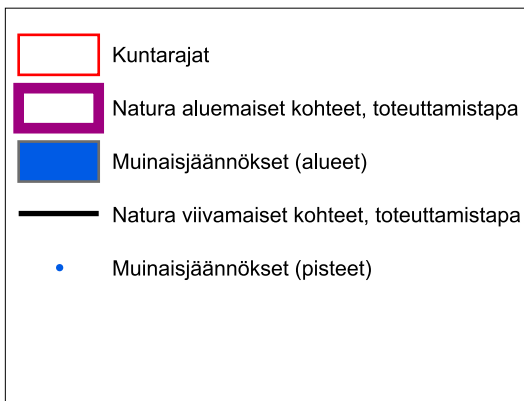


BILAGA / LIITE: 1F

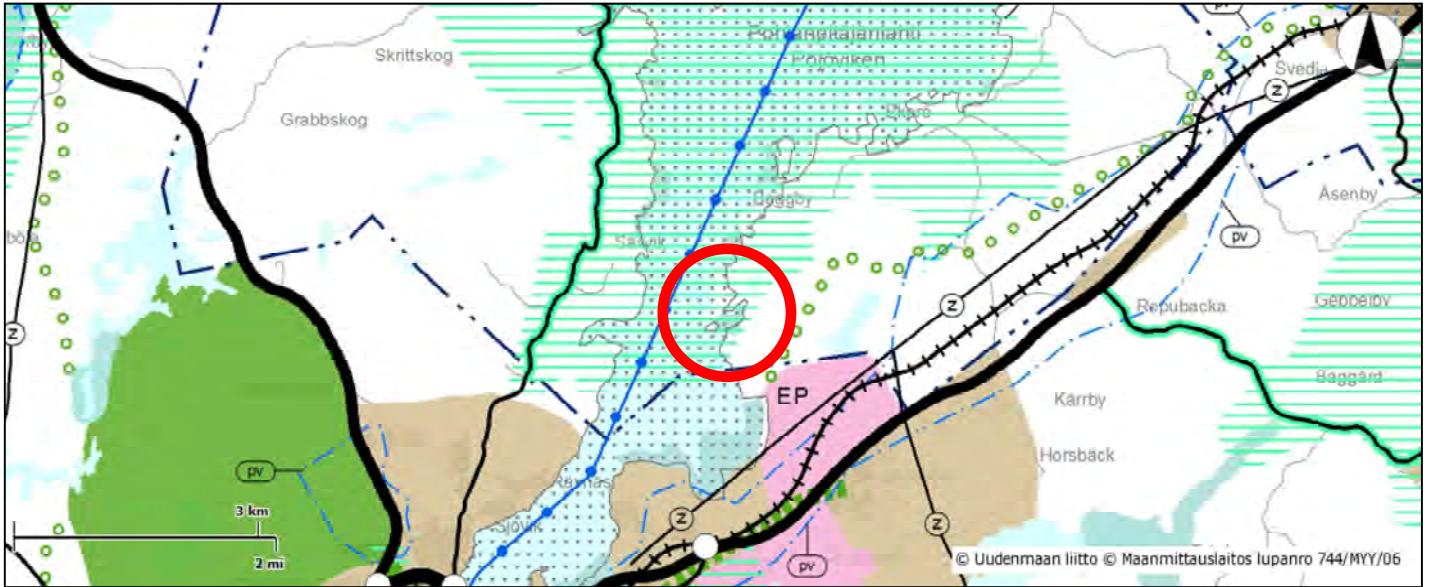


Koordinaattijärjestelmä: KKJ-yk

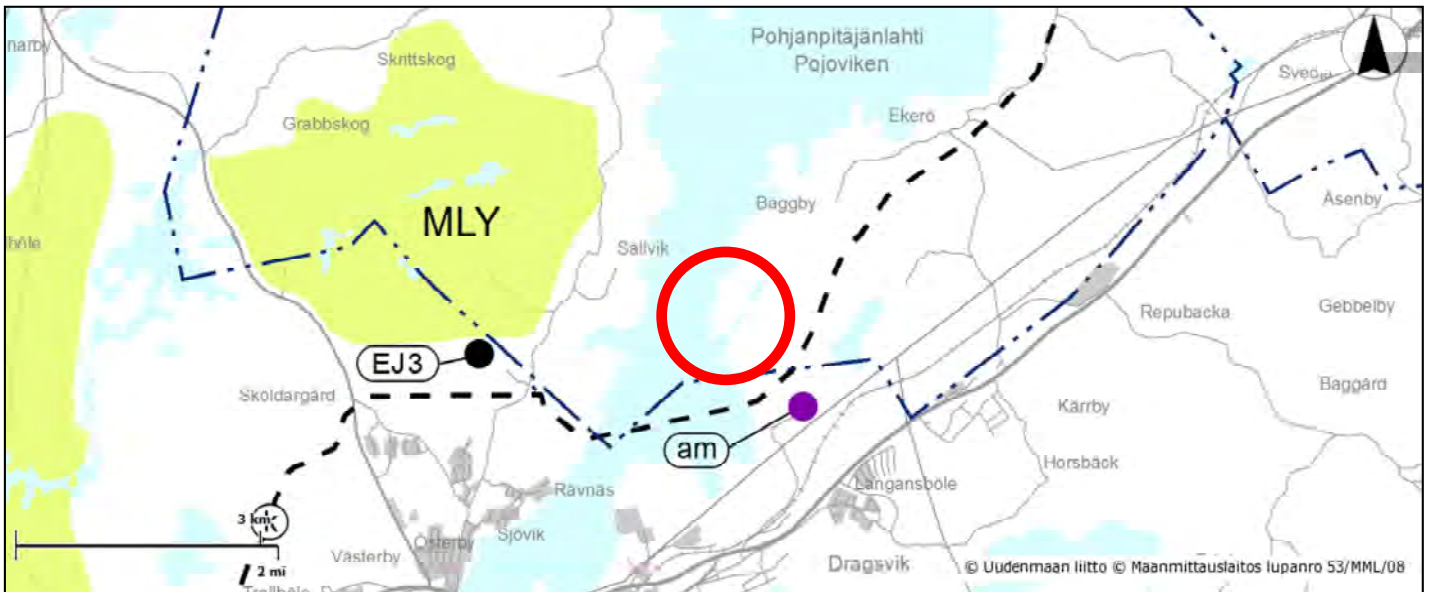
Nurkkapisteen koordinaatit: 6659917:3302599 - 6662662:3305509



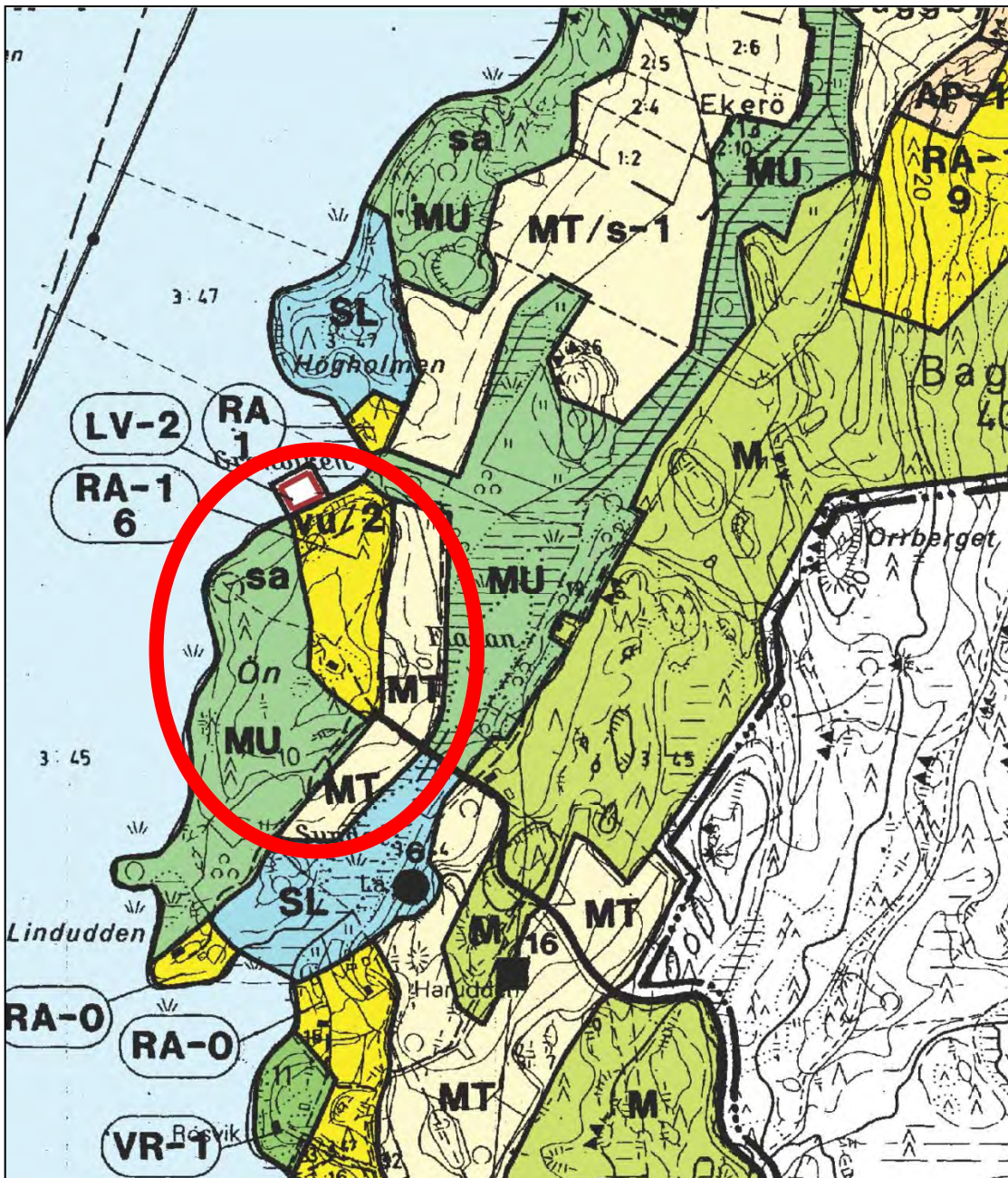
BILAGA / LIITE: Herta



BILAGA / LIITE: 3A



BILAGA / LIITE: 3B



BILAGA / LIITE: 4

**RA-1
25**

YHTEISRANTAINEN LOMA-ASUNTOALUE.

LUKU MERKINNÄN RA-1 ALLA OSOITTAA ALUEELLE RAKENNETTAVIEN LOMA-ASUNTOYKSIKÖJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN. YHTÄ LOMA-ASUNTOYKSIKÖÄ KOHDEN SAA ALUEELLE RAKENTAA YHDEN LOMA-ASUNNON JA YHDEN VIERASMAJAN YHTEISPINTA-ALALTAAN ENINTÄÄN 160 M² KORKEINTAAN KAHTEN KERROKSEEN SEKÄ TARPELLISET ERILLISET SAUNA- JA TALOUSRAKENNUKSET YHTEISPINTA-ALALTAAN KORKEINTAAN 60 M². VIERASMAJAN KOKO SAA OLLA KORKEINTAAN 30 M² JA SAUNARAKENNUKSEN KORKEINTAAN 20 M².

RAKENNUKSET TULEE SIJOITTAA VÄHINTÄÄN 100 M ETÄISYYDELLE RANTAVIIVASTA. TOTEUTETTAESSA RAKENTAMINEN ERILLISINÄ RAKENNUSPAIKKONA TULEE YHTÄ LOMA-ASUNTOYKSIKÖÄ VARTEN MUOUSTETTAVAN RAKENNUSPAIKAN VÄHIMMÄISKOKO OLLA 2500 M².

RANTAA RAJAAVA PUUSTO TULEE SÄILYTTÄÄ. RAKENNUSTEN TULEE MUODOLTAAN, VÄREILTÄÄN JA MATERIAALEILTAAN SOPEUTUA LUONNON- JA KULTTUURIMAISEMAAN.

ALUEELLE TULEE OSOITTAA YHTEISKÄYTTÖISTÄ VAPAA-ALUETTA VÄHINTÄÄN 150 M² LOMA-ASUNTOA KOHDEN. ALUEELLE TULEE OSOITTAA YHTENÄINEN REITISTÖ SISÄISIÄ KULKUYHTEYKSIÄ VARTEN.

MU

MAA- JA METSÄTALOUSALUE, JOLLA YMPÄRISTÖARVOJA.

RAKENNUSLAIN 31 §:N 1. MOM:N PERUSTEELLA MÄÄRÄTÄÄN, ETTÄ ALUEELLE EI SAA RAKENTAA MITÄÄN RAKENNUKSIA, ELLEI KAAVASSA TOISIN OSOITETA.

KAIKISSA ALUEELLE SUUNNITELTAVISSA TAI TAPAHTUVISSA TOIMINNOISSA ON KIINNITETTÄVÄ ERITYISTÄ HUOMIOTA ALUEEN LUONNON- JA KULTTUURIMAISEMAAN SEKÄ YMPÄRISTÖHOITOON.

VESISTÖÄ JA PELTOJA RAJAAVAN PUUSTON HOIDOSSA ON ERITYISESTI OTETTAVA HUOMIOON ALUEEN LUONTO- JA MAISEMALOSUHTEET.

ALUEELLA ON VOIMASSA RAKL:N 124 a §:N MUKAINEN TOIMENPIDEKIELTO. ALUEELLA OLEVILLA PELTOALUEILLA SAADAAN SUORITTA A NORMAALJEJA PELTOJEN MUOKKAUS-, OJITUS JA MUITA VASTAAVIA TOIMENPITEITÄ.

NE ALUEET TAI ALUEEN OSAT, JOTKA KUULUVAT RANTOJEN-SUOJELUOHJELMAN MUKAISII ALUEISIIN TULISI MAAN-OMISTAJAN HAKEMUKSESTA RAUHOITTAA TAI MUOUSTAA LUONNONSUOJELULAIN MUKAISIKSI SUOJELUALUEIKSI.

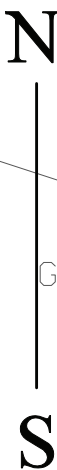
vu/2

YHTEISKÄYTTÖINEN RANTA-ALUE.

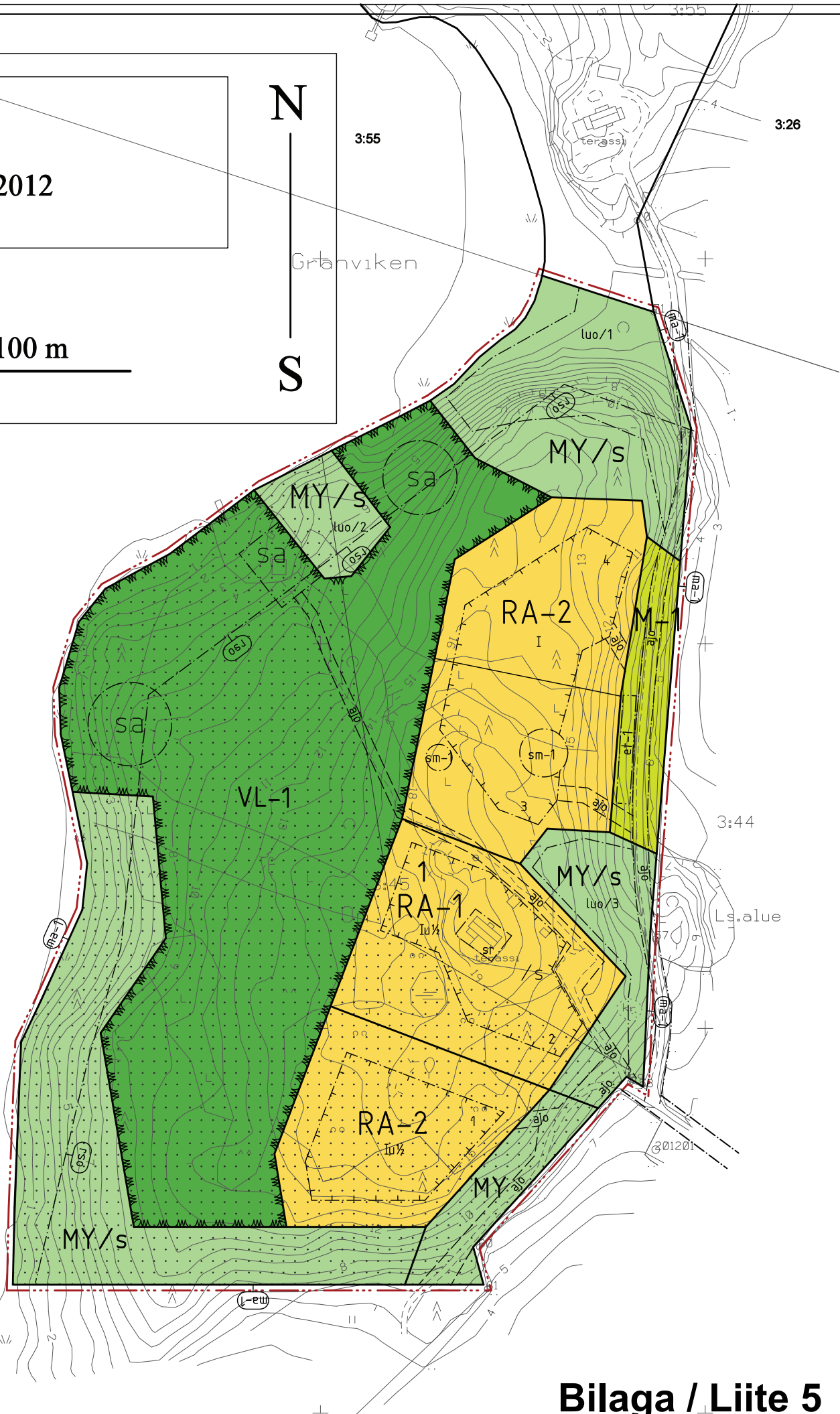
ALUEELLE SAA RAKENTAA NUMERON OSOITTAMAN MÄÄRÄN SAUNARAKENNUKSIA. SAUNARAKENNUKSEN PINTA-ALA SAA OLLA ENINTÄÄN 50 M². RAKENNUKSET TULEE SIJOITTAA VÄHINTÄÄN 35 M PÄÄHÄN KESKIVEDEN PINNAN MUKAISESTA RANTAVIIVASTA.

ÖN
11.09.2012

100 m



Gränviken



Planebestämmelser och beteckningar, Kaavamerkinnät ja määräykset:

RA-1

Kvartersområde för fritidsbostäder.
På en byggplats är det tillåtet att uppföra ett fritidshus som omfattar en bostad och en sidofritidsbostad, en bastu och ekonomibyggnader. Sidofritidsbostaden får utgöra högst 80 vy-m². Den totala byggrätten för en byggplats är högst 425 vy-m². Andelen lokaler som anvisats för fritidsbostadsbruk får sammanlagt uppgå till högst 300 vy-m². Den separata bastubyggnaden får vara högst 30 vy-m². För sidofritidsbostaden får ingen självständig fastighet avskiljas. Det angivna riktgivande antalet byggplatser får inte överstridas.

Loma-asuntojen korttelialue
Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuinrakennuksen ja yhden sivuloma-asuinrakennuksen, yhden saunan ja talousrakennuksia. Sivuloma-asuinrakennuksen koko saa olla enintään 80 ka-m². Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on enintään 425 ka-m². Loma-asuntokäyttöön osoitettujen tilojen osuus saa olla yhteensä enintään 300 ka-m². Erillisen saunarakennuksen koko saa olla enintään 30 ka-m². Sivuloma-asunnolle ei saa erottaa itsenäistä kiinteistöä. Alueelle ohjeellisenä esitetyä rakennuspaikkamäärää ei saa ylittää.

Kvartersområde för fritidsbostäder. †
På en byggplats är det tillåtet att uppföra ett fritidshus som omfattar en bostad och en sidofritidsbostad, en bastu och ekonomibyggnader. Sidofritidsbostaden får utgöra högst 70 vy-m². Den totala byggrätten för en byggplats är högst 310 vy-m². Andelen lokaler som anvisats för fritidsbostadsbruk får sammanlagt uppgå till högst 250 vy-m². Den separata bastubyggnaden får vara högst 30 vy-m². För sidofritidsbostaden får ingen självständig fastighet avskiljas. Det angivna riktgivande antalet byggplatser får inte överstridas.

RA-2

Loma-asuntojen korttelialue
Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksiasuntoisen loma-asuinrakennuksen ja yhden sivuloma-asuinrakennuksen, yhden saunan ja talousrakennuksia. Sivuloma-asuinrakennuksen koko saa olla enintään 70 ka-m². Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on enintään 310 ka-m². Loma-asuntokäyttöön osoitettujen tilojen osuus saa olla yhteensä enintään 250 ka-m². Erillisen saunarakennuksen koko saa olla enintään 30 ka-m². Sivuloma-asunnolle ei saa erottaa itsenäistä kiinteistöä. Alueelle ohjeellisenä esitetyä rakennuspaikkamäärää ei saa ylittää.

Område för närrekreation
Området är avsett uteslutande för gemensamt bruk av RA-1- och RA-2-områdena i kvarter 1. Området finns ingen annan byggrätt än de tre byggplatserna för bastur som anvisats till Pojovikens strand. Den övriga byggrätten i området har flyttats till RA-1- och RA-2-områdena

Lähivirkistysalue
Alue on tarkoitettu yksinomaan korttelin 1 RA-1 ja RA-2 alueiden yhteiseen käyttöön. Alueella ei ole muuta rakennusoikeutta kuin Pohjanpitäjänlahden rantaan osoitetut kolme saunan rakennuspaikkaa. Alueen muu rakennusoikeus on siirretty RA-1 ja RA-2 alueille.

M-1

Jord- och skogsbruksområde
Byggrätten i området har flyttats till RA-1- och RA-2-områdena.

MY

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.
Området bör bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Byggrätten i området har flyttats till RA-1- och RA-2-områdena.

MY/s

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden, där miljön bevaras.
Området bör bevaras i naturligt tillstånd. Byggrätten i området har flyttats till RA-1- och RA-2-områdena.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— · — · —

Gräns för delområde.
Osa-alueen raja.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

1

Kvartersnummer.
Korttelin numero.

2

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.
Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

1

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

10%

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

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

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

□ □ □ □

Byggnadsyta.
Rakennusala.

sa

Byggnadsyta där det är tillåtet att bygga en bastubyggnad, vars storlek får vara högst 30 m²vy. Bastubyggnadens avstånd från strandlinjen enligt medelvattenståndet skall vara minst 15 m. Bastubyggnaden får ha täckt terrassutrymme som motsvarar högst 50 % av bastuens byggda våningsyta. Vattenklosett får inte byggas i bastubyggnaden.

sm-1

Rakennusala johon saa rakentaa yhden saunarakennuksen, kooltaan enintään 30 kerrosalaneliometriä. Saunarakennuksen etäisyys keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta tulee olla vähintään 15 m. Saunarakennuksessa saa olla katettua terassitilaa enintään 50 % saunan rakennetusta kerrosalasta. Saunarakennukseen ei saa rakentaa vesivessaa.

Fast fornlämning som är fridlyst med stöd av lagen om fornminnen. Det är förbjudet att gräva ut, överhölja, ändra, skada, borttaga eller på annat sätt rubba området. Museiverkets utlåtande ska begäras om åtgärder som planeras i området.

ma-1

Muinaisuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäännös.
Alueen kaivaminen, peittäminen muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää Museoviraston lausunto.

ma-1

Betydande kulturhistorisk miljö av riksintresse. Vid byggande och miljövård på området skall det beaktas att särdragen i kulturmiljön främjas och existensen av betydande landskaps- och kulturvärden tryggas. Museimyndigheterna skall höras när det gäller projekt som i betydande grad inverkar på kulturlandskapet.

5P

Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Kulttuurimaisemaan merkittävästi vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia.

Historiskt värdefull byggnad som inte får rivas. Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden skall utföras så att byggnadens historiskt värdefulla karaktär bevaras. Bestämelsen gäller den äldsta delen av byggnaden. Byggnaden kan byggas ut med beaktande av bevarandet av värdena i den äldsta delen.

Historiallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- tai muutostöiden on oltava sellaisia, että rakennuksen historiallisesti arvokas luonne säilyy. Määräys koskee rakennuksen vanhinta osaa. Rakennusta voidaan laajentaa ottaen huomioon vanhimman osan arvojen säilyttäminen.

luo/1

Område som är särskilt viktigt för naturens mångfald. Eventuellt ett objekt som avses i 10 § i skogslagen eller 29 § i naturvårdslagen eller något annat objekt som har betydande miljö- eller naturvärden. Objektets särdrag får inte försämrats. Siffran hänvisar till objektnummereringen i naturinventeringen, som finns som bilaga till planbeskrivningen.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Mahdollinen metsälain 10 §:n tai luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen kohde tai jokin muu ympäristö- tai luonnonarvoiltaan merkityksellinen kohde. Kohteen ominaispiirteitä ei saa heikentää. Numero viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevan luontonselvityksen kohdenumeroon.

Område där miljön bevaras. Nya byggnader ska avseende placering, dimensionering och färgsättning anpassas till den befintliga bebyggda omgivningen.

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Uudisrakennukset tulee sijoitukseltaan, mitoitukseltaan sekä väriykseltään sopeuttaa olemassa olevaan rakennettuun ympäristöön.

Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000.

Natura 2000 -verkostoon kuuluva tai ehdotettu alue.

Område som ingår i det riksomfattande strandskyddsprogrammet. Pojovikens delgeneralplan med rättsverknningar gäller i området. Genomförandet av strandskyddsprogrammet har tagits i beaktande i denna delgeneralplan.

Valtakunnalliseen rantojensuojeluohjelmaan kuuluva alue. Alueella on voimassa oikeusvaikutteinen Pohjanpitäjänlahden osayleiskaava. Rantojensuojeluohjelman toteutus on otettu huomioon tässä osayleiskaavassa.

Körförbindelse inom området

Alueella oleva ajoyhteys.

Riktgivande körförbindelse inom området

Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.

Del av område som har reserverats för uppförande av byggnad eller konstruktion för att anlägga vatten- och avloppsnät och annan kommunalteknik eller för placering av utrustning och ledningar.

Alueen osa, joka on varattu vesi- ja viemäriverkoston ja muun kunnallistekniikan toteuttamista varten tarvittavan rakennuksen tai rakennelman rakentamiseen tai laitteiden ja johtojen sijoittamiseen.

Övriga bestämmelser:

På området ska ett enhetligt byggnads sätt och en enhetlig färgsättning iaktas för varje byggnadsgrupp. Byggnaderna ska ha sadeltak. Trä ska vara det huvudsakliga byggmaterialet. Byggnaderna ska anpassas till miljöförhållandena och landskapsbilden i området, särskilt när det gäller byggmassans dimensionering, färgsättning och placering.

Strandzonen skall skötas i så naturligt tillstånd som möjligt. En tillräckligt täckande skog och undervegetation skall särskilt bevaras så att naturens mångfald bibehålls och att landskapsbilden inte i betydande grad ändras. I kvartersområdena ska den naturliga vegetationen skyddas och bevaras, och delar av tomten som inte bebyggs eller används för rutter eller parkeringsplatser ska planteras.

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

Anskaffningen av rent vatten, hanteringen av avloppsvatten och hanteringen 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 åtgärds tillstånd eller bygglov.

Byggnade av vattenklosett förutsätter i första hand en centraliserad lösning där tomlerna/byggnaderna kan anslutas till ett gemensamt system för hanteringen av avloppsvattnet. Tomterna/byggnaderna kan byggas i etapper. Om vattenförsörjningen genomförs specifikt för varje fastighet, ska vattnet från vattenklosetterna samlas i slutna cisterner. I planen har en områdesdel et-1 anvisats i M-1-området för centraliserad behandling av avloppsvatten.

Muuta määräyksiä:

Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapa ja väritystä. Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puu. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoitteiden ja väriyksen ja sijainnin osalta.

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 kulkeutena 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.

Vesivessan rakentaminen edellyttää ensisijaisesti, että toteutus perustuu keskitettyyn ratkaisuun, jossa tontit/rakennukset voidaan liittää yhteiseen jätevesien käsittelyjärjestelmään. Tonttien/rakennusten rakentaminen voi tapahtua vaiheittain. Mikäli vesihuolto toteutetaan kiinteistökohtaisesti, tulee vesivessavedet kerätä umpisäiliöön. Kaavassa on M-1 alueelle esitetty et-1 alueenosa, joka on tarkoitettu jätevesien keskitettyä käsittelyä varten.

RASEBORG
RAASEPORI

Stadsplaneringsavdelning
Kaupunkisuunnitteluosasto

SKALA (officiell) 1 : 2 000
MITTAKAAVA (virallinen)

0 10 20 40 60 80 100 m

ÖN, ÖN NIEMI

STRANDETALJPLAN
Kommundel / By: Baggby, en del av fastighet Södergård RN:r 3:45
Kvarteret 1 och rekreations-, samt jord- och skogsbruksområden.

RANTA-ASEMAKAAVA
Kunnanosa / Kylä: Baggby, osa tilasta Södergård RN:0 3:45
Kortteli 1 ja virkistys-, sekä maa- ja metsätalosalueet.

Beskrifningen för planläggning uppfyller kraven i förordningen om planläggningens utvärdering. Kaavituksen pohjakaarta täyttää kaavitusmittauksen vaatimukset. Mättningschef Mittauspäällikkö ROGER NYBERG

Offentligen framlegd
Julkisesti nähtävillä
18.04. - 21.05.2012 (Förslag/Ehdotus)

Stadsplaneringsarkitekt
Kaupunkisuunnitteluarhitehti
SIMON STORE

Godkänd i stadsfullmäktige
Kaupunginvaltuuston hyväksymä
THOMAS FLEMMICH

Laga kraft
Lainvoimainen

Konsult
Konsultti
Seppo Lappu tmi

Plan
Kaava
11.09.2012

Beredare
Valmistelija
Diarienummer
Diari numero
Planebeteckning
Kaavatunnus
Arkiv
Arkisto
7690

Ritare
Piirtäjä
____/2012

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	01.10.2012
Planens namn	Ön, Stranddetaljplan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	11.09.2012
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	07.02.2012
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7690
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	13,4435	Ny detaljplaneareal [ha]	13,4435
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

Stranddetaljplan **Strandlinjens längd [km]** 0,66
Byggplatser [antal] **Med egen strand** **Utan egen strand**
Fritidsbost.byggpl. [antal] **Med egen strand** **Utan egen strand** 4

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	13,4435	100,0	1445	0,01	13,4435	1445
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	5,1660	38,4	90	0,00	5,1660	90
R sammanlagt	4,0131	29,9	1355	0,03	4,0131	1355
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	4,2644	31,7			4,2644	
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	13,4435	100,0	1445	0,01	13,4435	1445
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	5,1660	38,4	90	0,00	5,1660	90
VL-1	5,1660	100,0	90	0,00	5,1660	90
R sammanlagt	4,0131	29,9	1355	0,03	4,0131	1355
RA-1	1,2553	31,3	425	0,03	1,2553	425
RA-2	2,7578	68,7	930	0,03	2,7578	930
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	4,2644	31,7			4,2644	
M	0,3622	8,5			0,3622	
MY	0,3265	7,7			0,3265	
MY/s-1	3,5757	83,9			3,5757	
W sammanlagt						

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	01.10.2012
Kaavan nimi	Ön niemi, Ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	11.09.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	07.02.2012
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7690
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	13,4435	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	13,4435
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 0,66
 Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
 Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset 4

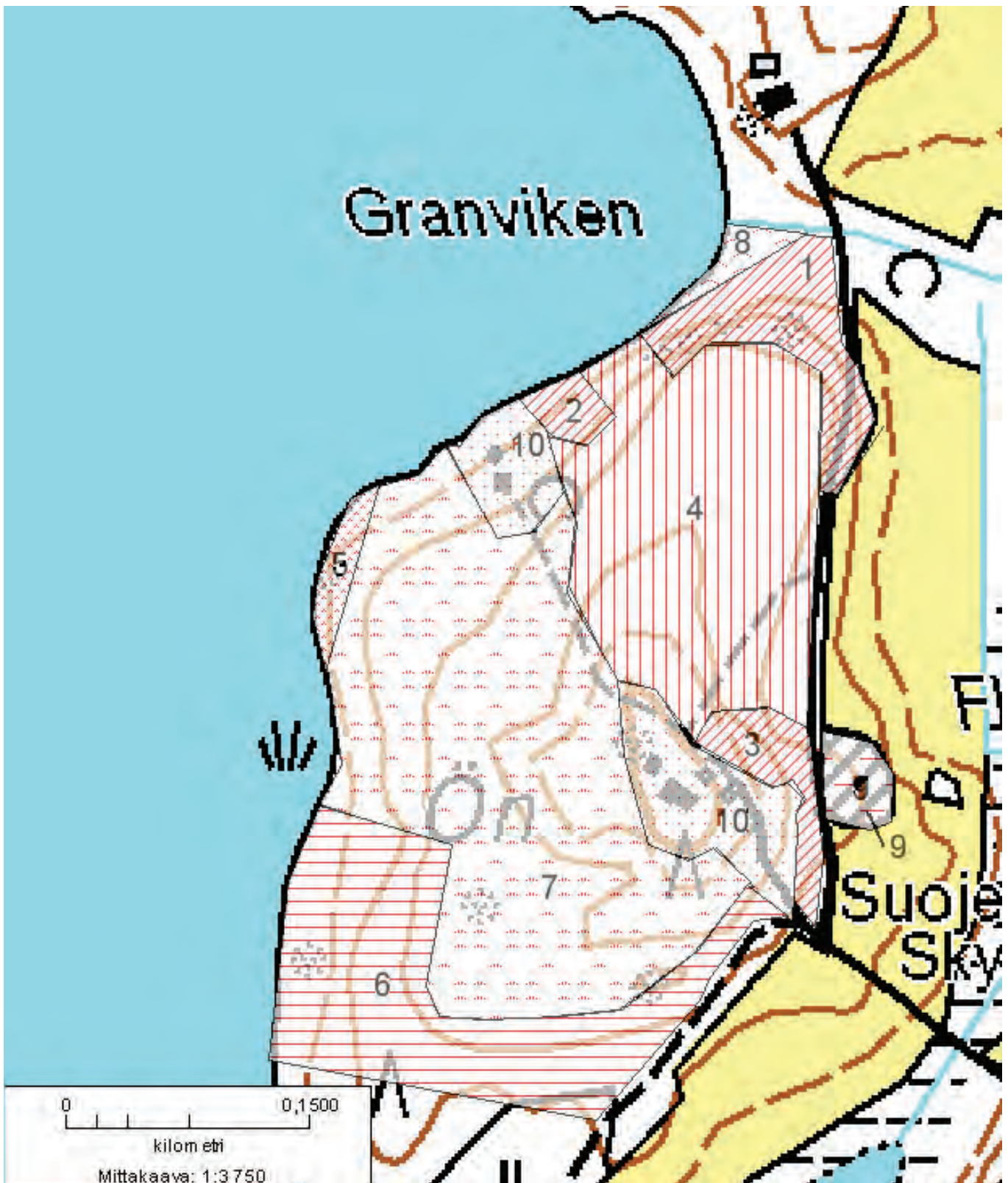
Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	13,4435	100,0	1445	0,01	13,4435	1445
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,1660	38,4	90	0,00	5,1660	90
R yhteensä	4,0131	29,9	1355	0,03	4,0131	1355
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,2644	31,7			4,2644	
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	13,4435	100,0	1445	0,01	13,4435	1445
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	5,1660	38,4	90	0,00	5,1660	90
VL-1	5,1660	100,0	90	0,00	5,1660	90
R yhteensä	4,0131	29,9	1355	0,03	4,0131	1355
RA-1	1,2553	31,3	425	0,03	1,2553	425
RA-2	2,7578	68,7	930	0,03	2,7578	930
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	4,2644	31,7			4,2644	
M	0,3622	8,5			0,3622	
MY	0,3265	7,7			0,3265	
MY/s-1	3,5757	83,9			3,5757	
W yhteensä						



Kuva 1: Raasepori Ön, osa-aluekartta

RASEBORG, POJO

ÖN, STRANDETALJPLAN

FÖRSLAG TILL STRANDETALJPLAN 12.3.2012

UTLÅTANDEN, ANMÄRKNINGAR, KOMMENTARER OCH PLANKONSULTENS BEMÖTANDEN

Sex utlåtanden lämnades in över planförslaget. Inga anmärkningar inkom.

A. MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN I RASEBORGS STAD

A.1. I motiveringarna till nämndens utlåtande (miljöfrågorna) konstateras att en noggrann naturinventering har utförts i området, att värdefulla biotoper har identifierats väl och beaktats i planen. Vidare sägs att förekomsterna av lindlundar är det som är mest iögonfallande i området. Nämnden föreslår att man för dessa lundar i stället för MY/s-beteckningen kunde använda SL-beteckningen, varvid markägaren enligt nämndens åsikt skulle kunna få ersättning för förlorad virkesinkomst. Enligt utlåtandet ska alla beteckningar, med undantag för RA-beteckningen, inkludera en bestämmelse om att lindförekomsterna ska bevaras i planområdet.

I utlåtandet konstateras därtill att området för fritidsbostadstomter med egen strand enligt delgeneralplanen (sex tomter och strandbastur) har ändrats till kvartersområde för fritidsbostäder, där antalet tomter har minskats (fyra tomter i stranddetaljplanen) och den totala byggrätten har bevarats oförändrad. Därmed är byggrätten per tomt större än i delgeneralplanen, men den totala byggrätten är densamma. Vidare konstateras att den föreslagna tomtbestämda byggrätten i det här skedet inte kommenteras desto närmare, eftersom stadsplaneringsavdelningen har befogenhet att granska denna aspekt av planen.

Avslutningsvis konstateras att det av planen inte framgår på vilken sida av den i planen uppritade Natura-gränsen som det området som ingår i Natura 2000-nätet ligger.

Byggnadstillsynen har inget att anmärka på planförslaget.

B-A.1 Plankonsultens bemötande

Plankonsulten fastställer att miljö- och byggnadsnämndens kommentarer antecknas till kännedom till de delar som man i kommentarerna bara konstaterar vilka avgöranden som har gjorts och inte egentligen föreslår justeringar eller ändringar.

Natura-området illustreras med rastering ("dubbelbeteckning") i stället för med streck, varvid områdets omfattning är lättare att uppfatta. Om Natura-behovsprövning har en expert (Silvestris Oy) gett ett tilläggsutlåtande, som finns som bilaga till bemötandena (Bilaga: Natura-Tilläggsutlåtande-08-2012). I det utlåtandet konstateras utöver det tidigare utlåtandet att planlösningen inte orsakar sådana olägenheter eller skador för de naturvärden som utgör underlag för Natura-områdesreservering att det skulle finnas behov av en egentlig Natura-bedömning.

Plankonsulten föreslår att följande bestämmelse läggs till de allmänna bestämmelserna: "Lindförekomsterna bör bevaras i planområdet. Bestämmelsen gäller inte kvartersområden för fritidsbostäder."

Plankonsulten föreslår att MY/s-områdesbeteckningen bevaras (och inte ändras till SL). I MY/s-områden har de mest värdefulla naturobjekten markerats med /s-x-beteckningar vilket särskilt tryggar bevarandet av naturvärdena. MY/s- och lu/x-områden bevaras i naturligt tillstånd.

Övriga justeringar:

Del av MY-området på västra stranden och i planens sydvästra hörn/södra del har ändrats till MY/s-område (se även ELY-centralens utlåtande).

När det gäller beteckningen "Kulturhistorisk miljö av riksintresse" har ellipsen och bokstavs-beteckningarna (ma-1) justerats på plankartan så att (ma-1) ligger utanför linjen.

B. VÄSTRA NYLANDS LANDSKAPSMUSEUM

B0,1. Västra Nylands landskapsmuseum fastslår följande i sitt utlåtande: "Planeringsområdet ligger på Pojovikens östra strand. Planprojektet har startat på markägarens initiativ och syftar till att planera om helheten av sex byggplatser för fritidsbostäder med gemensam strand som i delgeneralplanen för Pojoviken har anvisats för området vid Ön. I landskapsplanen är Ön en del av kulturlandskapet Fiskars-Antskog och Pojoviken, vilket är viktigt för värnandet om kulturmiljön och landskapet. I området finns en f.d. torpbyggnad som har byggts ut, två bodar som troligen har flyttats dit någon annanstans ifrån samt en ekonomibyggnad och en strandbastu av senare datum.

I planförslaget har gårdsområdet kring det gamla torpet anvisats med planbeteckningen RA-1/s och själva torpet med sr-beteckningen. Att området ligger i en kulturmiljö av riksintresse har beaktats med hjälp av ma-1-beteckningen. Därtill ger planen bestämmelser om exteriören och placeringen av nya byggnader. Landskapsmuseet anser att planbeteckningarna och bestämmelserna är bra och tillräckliga med hänsyn till skyddandet av den byggda kulturmiljön och landskapet. Vad beträffar fornlämningar är Museiverket rätt instans att ge utlåtande.

B-B0,1 Plankonsultens bemötande

Landskapsmuseet anser att planbeteckningarna och bestämmelserna är bra och tillräckliga med hänsyn till skyddandet av den byggda kulturmiljön och landskapet. Antecknas till kännedom. Inga ändringar eller justeringar av planen.

C. NYLANDS FÖRBUND

C.1. Nylands förbund konstaterar i sitt utlåtande att den lagkraftvunna delgeneralplanen för Pojoviken gäller i området (8.6.1992) och att den nu preciseras av stranddetaljplanen. Det väsentliga är att anpassa byggandet så att det är förenligt med målen för värnandet om kulturmiljön och landskapet. Nylands förbund har inget annat att anmärka på.

B-C0,1 Plankonsultens bemötande

Nylands förbund lägger inte fram några egentliga anmärkningar om planen. Förbundet konstaterar att "det väsentliga är att anpassa byggandet så att det är förenligt med målen för värnandet om kulturmiljön och landskapet". Till dessa delar hänvisas till utlåtande B och bemötande B-B.1: plankonsulten konstaterar att värnandet om kulturmiljön och landskapet har tagits i beaktande. Inga ändringar i planen, utlåtandet antecknas till kännedom.

D. SYDSPETSSENS MILJÖHÄLSA

D.1. I utlåtandet fastslås att syftet med planen är att ändra lösningen i delgeneralplanen så att antalet fritidsbostadstomter minskar. På samma gång bevaras den ursprungliga bygggrätten. Därmed ökar bygggrätten per tomt. Enligt planen ska vatten- och avloppsförsörjningen hanteras fastighetsspecifikt.

Enligt utlåtandet finns det inga funktioner i planeringsområdet som skulle medföra hälsorisker och därför kan planförslaget understödats.

B-D.1 Plankonsultens bemötande

Antecknas till kännedom. Inget behov av ändringar i planen.

E. MUSEIVERKET

E.1. I Museiverkets utlåtande fastslås att en inventering av fornlämningar har utförts (27.10.2011). Den grupp av tolv små svedjerösen (fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen) som observerades vid inventeringen ligger i RA-1-området i planen. Museiverket konstaterar i sitt utlåtande att man vid genomförandet av planen ska märka att ifall byggandet kommer att beröra fornlämningen, är den som genomför byggnadsprojektet enligt 15 § i lagen om fornminnen skyldig att stå för kostnaderna för undersökningarna, men genom god planering av byggplatserna kan man dock undvika att fornlämningen förstörs. Enligt Museiverkets utlåtande bör planbestämmelsen om fornlämningen lyda så här: "Fast fornlämning som är fridlyst med stöd av lagen om fornminnen. Det är förbjudet att gräva ut, överhölja, ändra, skada, borttaga eller på annat sätt rubba området. Museiverkets utlåtande ska begäras om åtgärder som planeras i området." I utlåtandet sägs vidare att det även till planbeskrivningen bör fogas uppgifter om fornlämningen och bestämmelserna om den och att det av beskrivningstexten bör framgå att Museiverket bör kontaktas i ett så tidigt skede som möjligt när det gäller byggnadsprojekt och grävningssarbeten.

I e-korrespondens (Teija Tiitinen/Seppo Lamppu) som fördes vecka 31 om utlåtandet konstaterade Teija Tiitinen att planbestämmelsen om fornlämningen nog kan kvarstå också i den form som den är i planförslaget.

B-E.1 Plankonsultens bemötande

Förklaringar som gäller beaktandet och hanteringen av fornlämningar läggs till planbeskrivningen i enlighet med Museiverkets kommentar.

Planbestämmelsen om fornlämningen ändras i enlighet med Museiverkets utlåtande. Den justerade planbestämmelsen lyder: "Fast fornlämning som är fridlyst med stöd av lagen om fornminnen. Det är förbjudet att gräva ut, överhölja, ändra, skada, borttaga eller på annat sätt rubba området. Museiverkets utlåtande ska begäras om åtgärder som planeras i området."

F. NÄRINGS-, TRAFIK- OCH MILJÖCENTRALEN I NYLAND (ELY-CENTRALEN)

F0,1. Nylands ELY-central konstaterar i sitt utlåtande att promemorian från myndigheternas samråd 9.3.2011 bör fogas till planbeskrivningen. Vidare sägs att både gränsen för strandskyddsprogrammet och rasteringen av Natura 2000-området saknas på plankar-

tan. Dessa bör uppdateras på plankartan och tas i beaktande i bestämmelserna. Därtill har man enligt ELY-centralens utlåtande inte motiverat i planbeskrivningen varför bastubyggnader har placerats i det område som omfattas av strandskyddsprogrammet, och konsekvenserna av detta har inte heller bedömts. Enligt ELY-centralens tolkning ligger den nordligare av bastubyggnaderna i en strandlund som i naturinventeringen har konstaterats vara värdefull, och därför har man i inventeringen föreslagit att strandlunden ska lämnas utanför byggandet. Enligt utlåtandet bör planbeteckningen vara MY/s (västra-sydvästra stranden) och till planbestämmelserna bör förbud mot vattenklosett tilläggas.

B-F.1 Plankonsultens bemötande

Plankonsulten fastslår att promemorian över myndigheternas samråd om stranddetaljplanen för Ön (9.3.2011) har funnits som bilaga till planhandlingarna och funnits med under hela kommunbehandlingen och beslutsfattandet. Däremot förefaller det som att promemorian (som bilagematerial) i utlåandeskedet inte har nått alla myndigheter, och att det "PM-utkast" som ELY-centralen nämner inte har nått alla kommentargivare. *Plankonsulten har för säkerhets skull skickat promemorian för kommentering och den finns också som bilaga till planhandlingarna.*

När det gäller Natura-områdena hänvisar plankonsulten till bemötandet B-A.1: "Natura-området illustreras med rastning ("dubbelbeteckning") i stället för med streck, varvid områdets omfattning är lättare att uppfatta. *Om Natura-behovsprövning har en expert (Silvestris Oy) gett ett tilläggsutlåtande, som finns som bilaga till bemötandena (Bilaga: Natura-Tilläggsutlåtande-08-2012). I det utlåtandet konstateras utöver det tidigare utlåtandet att planlösningen inte orsakar sådana olägenheter eller skador för de naturvärden som utgör underlag för Natura-områdesreservering att det skulle finnas behov av en egentlig Natura-bedömning.*"

I Silvestris Oy:s utlåtande konstateras därtill att byggandet (i stranddetaljplanen) har anvisats till byggplatser som är förenliga med delgeneralplanen. I naturinventeringen ligger de i områden som hör till värdeklass 1 (delområdena 4 och 7). På ifrågavarande byggplatser förekommer inga Natura-naturtyper. Den nordligare platsen för en ny bastu har flyttats från stället i delgeneralplanen något längre mot nordost, bort från det i naturinventeringen fastställda värdefulla landområdet.

Plankonsulten konstaterar att den västligaste bastun är på den plats som har "fastställts" i delgeneralplanen och att den mittersta bastun redan har uppförts. Bastubyggnaden i den nordöstra delen ligger inte på ett värdefullt naturområde enligt naturinventeringen (ELY-centralen har tolkat den nordostliga bastuns placering fel, se Silvestris Oy:s utlåtande). För bastubyggnadernas del finns det inget behov av ändringar.

Strandskyddsprogrammet omfattar bara vattenområdet (vid udden av Ön) och en liten del av Öns västra strand. Strandskyddsprogrammet har tagits i beaktande redan i Pojovikens delgeneralplan med rättsverkningar. Stranddetaljplanen är förenlig med delgeneralplanen och förbättrar i vissa fall de lösningar som lagts fram i delgeneralplanen. Därtill ingår hela området för strandskyddsprogrammet med undantag för det nordligaste hörnet i de senare fastställda områdesreserveringarna i Natura-programmet. Stranddetaljplanen för Ön förbättra markanvändningslösningen (beträffande miljökonsekvenserna) jämfört med delgeneralplanen. Plankonsulten anför att *gränsen för strandskyddsprogrammet markeras på plankartan och tas upp i bestämmelserna i enlighet med ELY-centralens krav.*

I bemötandet B-A.1 framför plankonsulten därtill att en del av MY-området på västra stranden och i planens sydvästra hörn/södra del har ändrats till MY/s-område (vilket kommenterades även i ELY-centralens utlåtande).

ELY-centralen anför att ett förbud om vattenklosett ska fogas till planen. Plankonsulten konstaterar att planen har bra bestämmelser om hanteringen av avloppsvatten: "Anskaffningen av rent vatten och behandlingen av avloppsvatten samt hanteringen av hushållsavfall ska genomföras i enlighet med stadens anvisningar och föreskrifter. En plan för anskaffningen av rent vatten och behandlingen av avloppsvatten samt hanteringen av hushållsavfall ska inlämnas i samband med ansökan om åtgärdsstillstånd eller bygglov". Plankonsulten betonar att wc-bestämmelsen är förenligt med en motsvarande bestämmelse i Pojovikens delgeneralplan med rättsverkningar. I sig finns det ingen anledning att precisera bestämmelsen, men plankonsulten föreslår att följande text ändå läggs till i slutet av bestämmelsen: *"Byggande av vattenklosett förutsätter i första hand en centraliserad lösning där tomterna/byggnaderna kan anslutas till ett gemensamt system för hanteringen av avloppsvattnet. Tomterna/byggnaderna kan byggas i etapper. Om vattenförsörjningen genomförs specifikt för varje fastighet, ska vattnet från vattenklosetterna samlas i slutna cisterner. Grått avloppsvatten kan avledas till en sluten cistern eller behandlas med markinfiltration eller en markfiltreringsmetod, ifall närmare undersökningar och planer visar att detta är möjligt. I planen har del av ett et-1-område anvisats i M-1-området för centraliserad behandling av avloppsvatten."*

Sammandrag

De justeringar och motiveringar som lagts fram i bemötandena har behandlats och beskrivits även i planbeskrivningen.

Plankonsulten anför att de justeringar och kompletteringar som föreslagits i bemötandena är av sådan natur att planförslaget inte behöver läggas fram offentligt på nytt.

Esbo, 9.8.2012

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI, plankonsult och planförfattare

PRECISERING AV BEMÖTANDENA 11.9.2012

Beträffande vissa punkter i utlåtandena om stranddetaljplanen för Ön hölls ytterligare ett myndighetsmöte på Nylands ELY-central 11.9.2012. Ett centralt ärende var att diskutera (även på allmän nivå) innehållet och formuleringen i de bestämmelser och riktlinjer som ska ges om vattenklosetter i strandområden. Frågan behandlades delvis med tanke på hela staden. På mötet behandlades även övriga kommentarer i utlåtandena om planförslaget för Ön.

I mötet deltog representanter för planläggningen, byggnadstillsynen och miljöenheten i Raseborgs stad samt plankonsulten. ELY-centralen företrädades av överinspektörerna Tuomas Autere och Kirsi Hellas. Över mötet har ingen separat promemoria sammanställts.

Sammanfattningsvis konstaterades (vad gäller bestämmelsen om vattenklosetter) att man kan tillåta byggande av vattenklosetter på Ön. Området har en befintlig, bra vägförbindel-

se, och därmed kan t.ex. tömning av cisterner och service på anläggningar anordnas på tillbörligt sätt. Vidare konstaterades att den fritidsbostadsbyggnad som redan har uppförts på planområdet Ön har försetts med vattenklosett. Allt avloppsvatten avleds till en sluten cistern som töms, och systemet underhålls enligt stadens anvisningar och föreskrifter.

Bestämmelsen angående vattenklosetter preciserades på mötet med utgångspunkt i de anförda åsikterna. Början av bestämmelsen bevaras oförändrad: "Anskaffningen av rent vatten och behandlingen av avloppsvatten samt hanteringen av hushållsavfall ska genomföras i enlighet med stadens anvisningar och föreskrifter. En plan för anskaffningen av rent vatten och behandlingen av avloppsvatten samt hanteringen av hushållsavfall ska inlämnas i samband med ansökan om åtgärdstillstånd eller bygglov". Tillägget som plankonsulten hade föreslagit i bemötandena 9.8.2012 justeras enligt följande: *"Byggande av vattenklosett förutsätter i första hand en centraliserad lösning där tomterna/byggnaderna kan anslutas till ett gemensamt system för behandlingen av avloppsvattnet. Tomterna/byggnaderna kan byggas i etapper. Om vattenförsörjningen genomförs specifikt för varje fastighet, ska vattnet från vattenklosetterna samlas i slutna cisterner. I planen har del av ett et-1-område anvisats i M-1-området för centraliserad behandling av avloppsvatten."*

Utifrån de diskussioner som fördes på mötet lades följande bestämmelse till beträffande bastubyggnaderna på stranden av planområdet: *"I bastubyggnaden får ingen vattenklosett byggas."*

Utifrån de diskussioner som fördes på mötet lades inga nya krav fram när det gäller planen eller de justeringar och ändringsförslag som hade anförts i plankonsultens bemötanden (9.8.2012). Materialet (bl.a. plankonsultens bemötanden 9.8.2012) hade distribuerats till mötesdeltagarna i förväg.

Sammandrag

De justeringar och motiveringar som lagts fram i bemötandena har behandlats och beskrivits även i planbeskrivningen.

Plankonsulten anför att de justeringar och kompletteringar som föreslagits i bemötandena (9.8.2012 och 11.9.2012) är av sådan natur att planförslaget inte behöver läggas fram offentligt på nytt.

Esbo, 11.9.2012

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI, plankonsult och planförfattare

RAASEPORI, POHJA

ÖN NIEMEN RANTA-ASEMAKAAVA

RANTA-ASEMAKAAVAEHDOTUS 12.03.2012

LAUSUNNOT, MUISTUTUKSET, KOMMETIT JA KAAVAN LAATIJAN VASTINEET

Kaavaehdotuksesta jätettiin 6 lausuntoa. Yhtään muistutusta ei jätetty.

A. RAASEPORIN KAUPUNGIN YMPÄRISTÖ- JA RAKENNUSLAUTAKUNTA

A.1. Lautakunnan lausunnon perusteluissa (ympäristöasiat) todetaan, että alueella on tehty tarkka luontoinventointi ja, että arvokkaat biotoopit on tunnistettu hyvin ja ne on huomioitu kaavassa. Lausunnossa todetaan lisäksi, että eniten silmäänpistävää on lehmuslehtojen esiintymät alueella. Lautakunta esittää näkemyksensä, että lehmusalueiden osalta MY/s-merkinnän sijaan voisi käyttää SL merkintää, jolloin maanomistaja voisi lautakunnan näkemyksen mukaan saada korvausta menetetyistä puutavaratuloista. Lausunnon mukaan kaikkiin merkintöihin, lukuun ottamatta RA -merkintää, tulee ottaa määräys siitä, että lehmusesiintymät säästetään kaava-alueella.

Lausunnossa todetaan myös, että osayleiskaavan yhteisrantaisten loma-asuntotonttien alue (6 tonttia ja rantasaunat) on muutettu loma-asuntojen korttelialueeksi, jossa tonttimäärää on vähennetty (ranta-asemakaavassa 4 tonttia) ja kokonaisrakennusoikeus on pidetty samana. Yhden tontin rakennusoikeus on näin ollen osayleiskaavaa isompi, mutta kokonaisrakennusoikeus pysyy täysin samana. Lausunnossa todetaan, että esitettyä tonttikohdasta rakennusoikeutta ei tässä vaiheessa kommentoida lähemmin, sillä kaupunkisuunnitteluosastolla on toimivalta tarkastaa ko. osa kaavaa.

Lausunnossa todetaan lisäksi, että kaavassa ei tule ilmi, kummalla puolella kaavaan piirrettyä Natura-rajaa Natuta-2000-verkkoon kuuluva alue on.

Rakennusvalvonnalla ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.

V-A.1 kaavan laatijan vastine

Kaavan laatija toteaa, että merkitään ympäristö- ja rakennuslautakunnan kommentit tiedoksi niiltä osin, kun kommenteissa vain todetaan tehdyt ratkaisut eikä varsinaisesti esitetä tehtäväksi tarkistuksia tai muutoksia.

Natura alue esitetään viivamerkinnän sijasta rasterimerkinnällä ("pääallekkäismerkintä"), jolloin alueen kattavuus on myös paremmin todettavissa. Natura-tarveharkinnasta on asiantuntijan toimesta (Silvestris Oy) annettu lisälausunto, joka on vastineiden liitteenä (Liite: Natura-Lisälausunto-08-2012). Lausunnossa todetaan aiemman lausunnon lisäksi, että kaavaratkaisusta ei aiheudu sellaista haittaa tai vahinkoa Natura aluevarauksen pohjana oleville luontoarvoille minkä perusteella olisi tarve laatia varsinaista Natura-arviota.

Kaavan laatija esittää, että kaavan yleismääräyksiin lisätään määräys: "Lehmusesiintymät tulee säästää kaava-alueella. Määräys ei koske loma-asuntojen korttelialueita".

Kaavan laatija esittää, että MY/s aluemarkinta säilytetään entisellään (ei muuteta SL merkinnäksi). MY/s alueilla on arvokkaimmat luontokohteet merkitty /s-x merkinnöillä, jolla erityisesti turvataan luontoarvojen säilyminen. MY/s ja luo/x alueet säilyvät luonnontilaisina.

Muita tarkistuksia:

Länsirannassa ja kaavan lounaiskulmassa/eteläosassa oleva MY alueen osa on muutettu MY/s alueeksi (ks. myös ELY-keskuksen lausunto).

”Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö” kaavamerkinnän ”soikio ja kirjainmerkinnät (ma-1)” on tarkistettu kaavakartalla siten, että merkintä (ma-1) on sijoitettu viivan ulkopuolelle.

B. LÄNSI-UUDENMAAN MAAKUNTAMUSEO

B.1. Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo toteaa lausunnossaan seuraavaa: ”Suunnittelualue sijaitsee Pohjanpitäjänlahden itärannalla. Kaavahanke on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta ja tarkoituksena on suunnitella Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavassa Ön niemen alueelle osoitettu kuuden yhteisrantaisten loma-asuntorakennuspaikan aluekokonaisuus uudestaan. Maakuntakaavassa Ön niemi on osa kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää Fiskarsin – Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemaa. Alueella sijaitsee entinen torpparakennus, jota on jatkettu, kaksi ilmeisesti muualta siirrettyä aittaa ja uudemmat talousrakennus ja rantasauna.

Kaavaehdotuksessa vanhan torpan pihapiiri on osoitettu kaavamerkinnällä RA-1/s ja torpparakennus sr-merkinnällä. Alueen sijaitseminen valtakunnallisesti merkittävässä kulttuuriympäristössä on huomioitu ma-1-merkinnällä. Lisäksi kaavassa on annettu määräyksiä uudisrakentamisen ulkoasuun ja sijoitteluun liittyen. Maakuntamuseo katsoo, että rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman suojelun näkökulmasta kaavamerkinnät ja määräykset ovat hyvät ja riittävät. Muinaisjäännösten osalta lausunnonantaja on Museovirasto.

V-B.1 kaavan laatijan vastine

Maakuntamuseo katsoo, että rakennetun kulttuuriympäristön ja maiseman suojelun näkökulmasta kaavamerkinnät ja määräykset ovat hyvät ja riittävät. Merkitään tiedoksi. Ei muutoksia tai tarkistuksia kaavaan.

C. UUDENMAAN LIITTO

C.1. Uudenmaan liitto toteaa lausunnossaan, että alueella on lainvoimainen Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavaa (8.6.1992), joka tarkentuu ranta-asemakaavalla. Olenaista on sovittava rakentaminen kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta sopivaksi. Uudenmaan liitolla ei ole muuta huomautettavaa.

V-C.1 kaavan laatijan vastine

Uudenmaan liitolla ei ole varsinaisesti huomautettavaa kaavasta. Liitto toteaa että: ”Olenaista on sovittava rakentaminen kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta sopivaksi”. Näiltä osin viitataan lausuntoon B ja vastineeseen V-B.1 ja kaavan laatija toteaa, että kulttuuriympäristön ja maiseman vaaliminen on otettu huomioon. Ei muutosta kaavaan, merkitään lausunto tiedoksi.

D. ETELÄKÄRJEN YMPÄRISTÖTERVEYS

D.1. Lausunnossa todetaan, että kaavan tarkoituksena on muuttaa osayleiskaavan mukaista ratkaisua siten, että loma-asuntotonttien määrää vähennetään. Samalla alkupe-

räinen rakennusoikeus säilytetään. Tällöin tonttikohtainen rakennusoikeus kasvaa. Kaavan mukaan vesi- ja viemärihuolto hoidetaan kiinteistökohtaisesti.

Lausunnon mukaan suunnittelualueella ei ole toimintoja, jotka aiheuttaisivat terveysriskejä ja kaavaehdotusta voidaan puoltaa.

V-D.1 kaavan laatijan vastine

Merkitään tiedoksi. Ei muutostarpeita kaavaan.

E. MUSEOVIRASTO

E.1. Museoviraston lausunnossa todetaan, että alueelle on tehty muinaisjään-
nösinventointi (27.10.2011). Inventoinnissa todettu kahdentoista pienehkön kaskiraunion
ryhmä (muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös) sijoittuu kaavassa RA-1
alueelle. Museovirasto toteaa lausunnossaan, että kaavaa toteutettaessa on huomioitava
se, että mikäli rakentaminen tulee koskemaan muinaisjäänöstä, on rakennushankkeen
toteuttaja muinaismuistolain 15 § pykälän mukaan tutkimusten rahoittaja, mutta hyvällä
rakennuspaikkojen suunnittelulla muinaisjäänöksen tuhoutuminen on kuitenkin vältettä-
vissä. Museoviraston lausunnon mukaan muinaisjäänöksen kaavamääräyksen tulee kuu-
lua seuraavasti: ”Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivami-
nen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen
on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää Museoviraston lausunto”. Li-
säksi lausunnossa todetaan, että myös kaavaselostukseen tulee liittää tiedot muinaisjään-
nöksestä määräyksineen ja selostustekstistä on myös käytävä ilmi, että rakennushank-
keista ja kaivutöistä tulee Museovirastoon ottaa yhteyttä mahdollisimman varhaisessa vai-
heessa.

Lausunnon pohjalta viikolla 31 käydyin sähköpostikirjeenvaihdon (Teija Tiitinen/Seppo
Lamppu) pohjalta Teija Tiitinen totesi, että muinaisjäänöksen kaavamääräys voidaan kyl-
lä säilyttää myös sellaisena kuin se on kaavaehdotuksessa.

V-E.1 kaavan laatijan vastine

*Lisätään kaavaselostukseen muinaisjäänösten huomioimista ja kohtelua koskevat selvi-
tystekstit museoviraston kommentin mukaisesti.*

*Muutetaan muinaisjäänöstä koskeva kaavamääräys Museoviraston lausunnon mukai-
seksi. Tarkistettu määräys kuuluu: ”Muinaismuistolain rauhoittama kiinteä muinaisjäänös.
Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu sii-
hen kajoaminen on kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää Museoviraston
lausunto”.*

F. UUDENMAAN ELINKEINO-, LIIKENNE- JA YMPÄRISTÖKESKUS

F.1. Uudenmaan ELY—keskus toteaa lausunnossaan, että kaavaselostukseen
tulee liittää viranomaisneuvottelun 9.3.2011 muistio. Lausunnossa todetaan myös, että
kaavakartalta puuttuu sekä rantojensuojeluohjelman rajausta että Natura 2000 –alueen ras-
teri, jotka tulee täydentää kaavakartalle ja huomioida määräyksissä. Lisäksi ELY-
keskuksen lausunnon mukaan kaavaselostuksessa ei ole perusteltu, miksi rantojensuoje-
luohjelman alueelle on sijoitettu saunoja eikä saunojen sijoittumisesta aiheutuvia vaikutuk-
sia ole arvioitu. ELY-keskuksen tulokannan mukaan pohjoisempi saunoista sijaitsee luon-
toselvityksen arvokkaaksi toteamalla rantalehdon alueella ja rantalehto on selvityksessä
esitetty jätettäväksi rakentamisen ulkopuolelle. ELY-keskuksen lausunnon mukaan kaa-

vamerkinnän tulisi olla MY/s (länsi-lounaisranta) ja kaavamääräyksiin tulee lisätä vesivesakielto.

V-F.1 kaavan laatijan vastine

Kaavan laatija toteaa, että Ön ranta-asemakaavan viranomaisneuvottelun (9.3.2011) muistio on ollut kaava-asiakirjojen ohessa ja myös koko kuntakäsittelyssä ja päätöksenteossa mukana. Mutta lienee niin, että muistio ei ole lausuntovaiheessa (liiteaineistona) tavoittanut kaikkia viranomaisia, joten ELY-keskuksen mainitsema ”muistioluonnos” ei ilmeisesti tavoittanut kaikkia kommentoijia. *Kaavan laatija on varmuuden vuoksi toimittanut muistion kommenteille ja muistio on kaava-asiakirjojen liitteenä.*

Natura alueiden osalta kaavan laatija viittaa vastineisiin V-A.1 jossa todetaan että: *”Natura alue esitetään viivamerkinnän sijasta rasterimerkinnällä (”päällekkäismerkintä”), jolloin alueen kattavuus on myös paremmin todettavissa. Natura-tarveharkinnasta on asiantuntijan toimesta (Silvestris Oy) annettu lisälausunto, joka on vastineiden liitteenä (Liite: Natura-Lisälausunto-08-2012). Lausunnossa todetaan aiemman lausunnon lisäksi, että kaavaratkaisusta ei aiheudu sellaista haittaa tai vahinkoa Natura aluevarauksen pohjana oleville luontoarvoille minkä perusteella olisi tarve laatia varsinaista Natura-arviota”.*

Silvestris Oy:n lausunnossa todetaan myös, että rakentamista on (ranta-asemakaavassa) osoitettu osayleiskaavan mukaisesti rakennuspaikkoihin. Ne sijaitsevat luontoselvityksessä arvoluokkaan 1 kuuluvilla alueilla (osa-alueet 4 ja 7). Kyseisillä rakennuspaikoilla ei esiinny Natura-luontotyyppejä. Pohjoisempi uusi saunan paikka on siirretty osayleiskaavan osoittamasta paikasta hieman koilliseen, pois luontoselvityksessä arvokkaaksi todetulta lehto-alueelta.

Kaavan laatija toteaa, että läntisin sauna on siinä paikassa, johon se on ”vahvistettu” osayleiskaavassa ja keskimäinen sauna on jo rakennettu. Koillisosan sauna ei sijoitu luontoselvityksen mukaiselle arvokkaalle luontoalueelle (ELY-keskus on tulkinnut koillisosan saunan sijaintia väärin, ks. Silvestris Oy:n lausunto). Saunojen osalta ei ole tarvetta muutoksiin.

Rantojensuojeluohjelma (RSO) käsittää vain vesialuetta (Ön niemen kohdalla) ja hieman Ön niemen länsirantaa. RSO-ohjelma on otettu huomioon jo Pohjanpitäjänlahden oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa. Ranta-asemakaava on osayleiskaavan mukainen tai parantaa osayleiskaavassa esitettyjä ratkaisuja. Lisäksi koko RSO alue, pohjoisinta kulmausta lukuun ottamatta sisältyy myöhemmin määriteltyihin Natura-ohjelman aluevarauksiin. Ön ranta-asemakaava parantaa osayleiskaavan maankäyttöratkaisua (ympäristövaiikutuksiltaan). Kaavan laatija esittää, että *RSO alueen raja merkitään kaavakartalle ja määräksi ELY-keskuksen vaatimuksen mukaisesti.*

Vastineessa V-A.1 kaavan laatija esittää myös, että länsirannassa ja kaavan lounaiskulmassa/eteläosassa oleva MY alueen osa on muutettu MY/s alueeksi (esitetty kommenttina myös ELY-keskuksen lausunnossa).

ELY-keskus esittää kaavaan liitettäväksi vesivessakiellon. Kaavan laatija toteaa, että kaavassa on hyvät määräykset jätevesien käsittelystä: ”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”. Kaavan laatija korostaa, että vesivessamääräys on Pohjanpitäjänlahden oikeusvaikutteisen osayleiskaavan vastaavan määräyksen mukainen. Sinänsä ei olisi syytä määräystä täsmentää, mutta kaavan laatija esittää, että vesivessamääräystekstin loppuun lisätään seuraavaa määräysteksti: *”Vesivessan rakentaminen edellyttää ensisijaisesti, että toteutus*

perustuu keskitettyyn ratkaisuun, jossa tontit/rakennukset voidaan liittää yhteiseen jätevesien käsittelyjärjestelmään. Tonttien/rakennusten rakentaminen voi tapahtua vaiheittain. Mikäli vesihuolto toteutetaan kiinteistökohtaisesti, tulee vesivessavedet kerätä umpisäiliöön. Harmaat jätevedet voidaan johtaa umpisäiliöön tai voidaan käsitellä myös maaperäimeytyksellä tai maaperäsuodatusmenetelmällä mikäli tarkemmat tutkimukset ja suunnitelmat osoittavat sen mahdolliseksi. Kaavassa on M-1 alueelle esitetty et-1 alueenosa, joka on tarkoitettu jätevesien keskitettyä käsittelyä varten."

Loppuyhteenveto

Vastineissa esitetyt tarkistukset ja perustelutekstit on käsitelty ja kuvattu myös kaavaselostuksessa.

Kaavan laatija esittää että vastineissa ehdotetut tarkistukset ja täydennykset ovat sellaisia, ettei kaavaehdotusta ole tarve asettaa uudelleen nähtäville

Espoo 09.08.2012

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI, kaavan laatija

VASTINEIDEN TÄSMENNYS 11.09.2012

Ön niemen ranta-asemakaavasta annettujen lausuntojen eräiden kohtien osalta pidettiin vielä viranomaistyöpalaveri 11.09.2012 Uudenmaan ELY keskuksessa. Keskeisenä asiana oli keskustella (yleensäkin) ranta-alueille annettavien vesivessamääräysten ja ohjeiden sisällöstä ja sanamuodoista. Asiaa käsiteltiin osin koskien koko kaupungin aluetta. Työpalaverissa käytiin samalla läpi muitakin Ön kaavaehdotuksen lausunnoissa mainittuja kommenttikohia.

Työpalaverissa oli Raaseporin kaupungista läsnä kaavoituksen, rakennusvalvonnan ja ympäristöyksikön edustajat sekä kaavan laatija. ELY-keskuksesta paikalla olivat ylitarkastajat Tuomas Autere ja Kirsi Hellas. Työpalaverista ei laadittu erillistä muistiota.

Työpalaverin yhteenvedona (vesivessamääräyksen osalta) todettiin että Ön niemen alueella voidaan sallia vesivessojen rakentaminen. Alueella on rakennettuna hyvä tieyhteys joten esim. säiliöiden tyhjennys ja laitteistojen huolto voidaan asianmukaisesti järjestää. Todettiin myös että Ön kaava-alueella olemassa olevalla loma-asuntorakennuksella on jo käytössä vesivessa. Kaikki jätevedet johdetaan umpisäiliöön, joka tyhjennetään ja järjestelmä huolletaan kaupungin ohjeiden ja määräysten mukaisesti.

Vesivessamääräystä täsmennettiin palaverissa esitettyjen mielipiteiden pohjalta. Määräyksen alkuosa säilytetään samana: "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". Kaavan laatijan vastineissa 09.08.2012 esitetty määräyksen lisäosa tarkistetaan seuraavaan muotoon:

"Vesivessan rakentaminen edellyttää ensisijaisesti, että toteutus perustuu keskitettyyn ratkaisuun, jossa tontit/rakennukset voidaan liittää yhteiseen jätevesien käsittelyjärjestelmään. Tonttien/rakennusten rakentaminen voi tapahtua vaiheittain. Mikäli vesihuolto toteutetaan kiinteistökohtaisesti, tulee vesivessavedet kerätä umpisäiliöön. Kaavassa on M-1 alueelle esitetty et-1 alueenosa, joka on tarkoitettu jätevesien keskitettyä käsittelyä varten."

Palaverissa käytyjen keskustelujen pohjalta kaava-alueen rantaan esitettyjen saunojen osalle lisättiin määräys: *"Saunarakennukseen ei saa rakentaa vesivessaa"*.

Palaverissa käytyjen keskustelujen pohjalta muilta osin kaavan ja kaavaan laatijan vastineissa (09.08.2012) esitettyjen tarkistusten ja muutosehdotusten osalta ei esitetty uusia vaateita. Materiaali (mm. kaavan laatijan vastineet 09.08.2012) oli toimitettu työpalaveriin osallistujille etukäteen.

Loppuyhteenveto

Vastineissa esitetyt tarkistukset ja perustelutekstit on käsitelty ja kuvattu myös kaavaselostuksessa.

Kaavan laatija esittää että vastineissa (09.08.2012 ja 11.09.2012) ehdotetut tarkistukset ja täydennykset ovat sellaisia, ettei kaavaehdotusta ole tarve asettaa uudelleen nähtäville

Espoo 11.09.2012

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI, kaavan laatija

MYNDIGHETERNAS SAMRÅD I BEGYNNELSESKEDET

Raseborgs stad

Ön, stranddetaljplan

Tid 9.3.2011

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland (ELY-centralen), Ympäristötalo, konferensrummet Letto (Stinsgatan 14, Böle).

KALLADE

Kukka-Maaria Luukkonen	Raseborgs stad, närvarande
Niclas Skog	Raseborgs stad, -
Juhani Jormanainen	Raseborgs stad, närvarande
Gustav Munsterhjelm	Raseborgs stad, -
Rauli Ailus	Raseborgs stad, närvarande
Tellervo Saukonieni	V. Nylands landskapsmuseum, e-post*
Tuula Heikkurinen-Montell	Museiverket/ärkeol. avd., e-post*
Elina Kuusisto	Nylands förbund, -
Minna Immonen	ELY-centralen/L, -
Kirsi Hellas	ELY-centralen/Y, -, kommentar*
Henrik Wager	ELY-centralen/Y, -
Tuomas Autere	ELY-centralen/Y, närvarande
Seppo Lamppu	Seppo Lamppu tmi, närvarande
Därtill	
Minna Ahlqvist	Raseborg, miljöinspektör, närvarande

1. Tuomas Autere var ordförande för mötet och Seppo Lamppu sammanställer promemorian.
2. Seppo Lamppu presenterade, i egenskap av planförfattare, huvudprinciperna i programmet för deltagande och bedömning i anknytning till stranddetaljplanen för Ön. Programmet för deltagande och bedömning jämte bilagekartorna hade skickats till deltagarna i förväg. Seppo Lamppu konstaterade att det huvudsakliga syftet med utarbetandet av stranddetaljplanen är att omorganisera byggrätten i kvartersområdet för fritidsbostäder med gemensam strand som lagts fram för Ön i delgeneralplanen för Pojoviken. Enligt delgeneralplanen får sammanlagt sex "tomter" för fritidsbostäder med gemensam strand byggas i området, och därtill två strandbastur på kvartersområdets strand. Dessutom får en fristående bastubyggnad uppföras i västra kanten av halvön. Markägarens huvudsakliga mål är att utarbeta en stranddetaljplan som möjliggör byggande av något större fritidsbostäder. På samma gång kan antalet fritidsbostadsenheter minskas. Målet är dock att nyttja den i delgeneralplanen framlagda totala byggrätten. Seppo Lamppu presenterade också den preliminära natur- och miljöinventeringen som gjordes av Esko Vuorinens byrå hösten 2010. Syftet med utredningen var att preliminärt identifiera sedvanliga naturobjekt samt objekt som kräver noggrannare un-

dersökning. En mer exakt inventering har schemalagts till våren och försommaren 2011.

3. Diskussion

Kukka-Maaria Luukkonen

Kukka-Maaria Luukkonen fastslog att man inom Pojovikens delgeneralplaneområde här och där har börjat lyfta fram objekt där markägarna har framlagt önskemål om att justera lösningen i delgeneralplanen. I fortsättningen torde det finnas ett behov av att se över vissa delar av delgeneralplanen. För övrigt konstaterade Kukka-Maaria Luukkonen att en viss byggrätt har presenterats i delgeneralplanen och att denna också ligger till grund för stranddetaljplaneringen.

Rauli Ailus

Rauli Ailus berättade att han har besökt Ön och bekantat sig med området även i terrängen. Med utgångspunkt i målen i programmet för deltagande och bedömning och i den gjorda presentationen konstaterade Rauli Ailus att den föreslagna ändringen är motiverad och att den nya grupperingen av delgeneralplanen lämpar sig väl för området i fråga. Rauli Ailus underströk dock att kulturlandskapsmässiga och miljömässiga liksom övriga landskapsrelaterade omständigheter bör tas i beaktande vid planeringen. Ailus fastslog att området i delgeneralplanen och även det område som nu planerats i stranddetaljplanen är så långt borta från Pojovikens strand att byggande genom god planering kan placeras i området.

Minna Ahlqvist

Ahlqvist hade inget specifikt att kommentera eftersom natur- och miljöinventeringen inte ännu har distribuerats till deltagarna.

Seppo Lamppu konstaterade att natur- och miljöinventeringen på inventerarens begäran inte ännu har delats ut eftersom den är preliminär och ska kompletteras i vår. Utredningen har dock fungerat som underlag vid utarbetandet av programmet för deltagande och bedömning och vid schemalagningen av planarbetet.

Kirsi Hellas* konstaterade i början av det mötet som föregick myndigheternas samråd om Ön, att det är viktigt att utföra miljö- och naturinventeringar och att det är bra att den som gör utredningarna (om Ön) är en känd och tillförlitlig byrå.

Juhani Jormanainen

Juhani Jormanainen granskade målen med stranddetaljplanen främst ur byggnadstillsynens synvinkel. Jormanainen framhävde vikten av att tänka på tomtstorleken för de enskilda byggplatserna och på att byggnaderna ska placeras på 100 meters avstånd från stranden i enlighet med principerna i delgeneralplanen. Enligt Jormanainen bör man också fundera på den maximala storleken för enskilda

byggnader. Därtill bör man redan i planläggningskedet beakta energieffektiviteten samt övriga nutida krav på planering. I enlighet med Jormanaisens kommentarer och de övriga synpunkterna som lades fram samtidigt kommer man i planarbetet att tänka igenom vad som vore en förnuftig storlek på bostadsbyggnaderna och de övriga byggnaderna, så att man inte bygger för smått men inte heller i onödan överdimensionerar byggnaderna och byggnaderna inte blir för massiva. Att anpassa byggnaderna till den befintliga miljön och kulturlandskapet samt landskapsrummet hör självfallet till god planering.

Kukka-Maaria Luukkonen

Kukka-Maaria Luukkonen tog ytterligare upp möjligheten eller behovet av att behandla förhållandet mellan fritidsboende och åretruntboende. Denna fråga har varit aktuell i andra planer. Under planarbetet är det anledning att granska om det finns ett behov av åretruntboende och om det på det allmänna planet överhuvudtaget är möjligt att anvisa åretruntboende till området.

I det här skedet konstaterade Seppo Lamppu att den primära utgångspunkten har varit att anvisa fritidsboende till området. Det är klart att fritidsbostäder nuförtiden i hög utsträckning planeras enligt samma energiekonomiska planeringsnormer och övriga normer som bostäder för åretruntboende. Men det användningsändamål som har lagts fram i planen kommer, som det nu ser ut, att i första hand handla om fritidsboende, liksom fastsällts i utgångsläget för planeringen (vid behov kan även åretruntboende granskas). Nuförtiden vistas folk längre tider i sina fritidshus, särskilt om de ligger så här nära huvudstadens centrum. En del av fritiden används ofta även för (distans-)arbete. Därmed har nya behov uppkommit för disponeringen av rummen i fritidsbostäder. Man behöver t.ex. möjligheter att inreda ett arbetsrum/kontor och också mer plats för sammankomster med vänner och samarbetspartner.

Representanterna för landskapsmuseet och museiverket var förhindrade att delta på myndigheternas samråd. De hade skickat in sina kommentarer per e-post:

Tuula Heikkurinen-Montell, Museiverket, Kulturmiljöskydd

Enligt de uppgifter som Museiverket har tillgång till för närvarande finns det i området inga fasta fornlämningar som fredats med stöd av eller som avses i lagen om fornminnen. Området kommer att studeras i terrängen våren 2011.

Tellervo Saukoniemi, Västra Nylands landskapsmuseum

I landskapsplanen är Ön är en del av ett kulturlandskapsområde. Planen bör innehålla bestämmelser om utseendet på nya byggnader och om att de ska anpassas till landskapet. En inventering/presentation av det befintliga byggnadsbeståndet bör ingå i planbeskrivningen (i PDB nämns en gammal byggnad som flyttats någon annanstans ifrån) så, att eventuella skyddsbe-teckningar kan anvisas. När det gäller fornlämningar ska Museiverket höras.

Tuomas Autere konstaterade att myndigheternas synvinklar hade behandlats. Planeringsarbetet fortsätter i enlighet med programmet.

Seppo Lamppu tillade ännu, att kompletterande natur- och miljöinventeringar kommer att göras våren och försommaren 2011 och att planarbetet fortsätter med utgångspunkt i dessa.

ALOITUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELU

Raaseporin kaupunki

Ön-niemi, ranta-asemakaava

Aika 9.3.2011

Uudenmaan ELY-keskuksen ympäristötalo, kokoushuone Letto (Asemapääl-
likönkatu 14, Pasila).**KUTSUTUT**

Kukka-Maaria Luukkonen	Raaseporin kaupunki, paikalla
Niclas Skog	Raaseporin kaupunki, -
Juhani Jormanainen	Raaseporin kaupunki, paikalla
Gustav Munsterhjelm	Raaseporin kaupunki, -
Rauli Ailus	Raaseporin kaupunki, paikalla
Tellervo Saukonieniemi	Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo, e- viesti*
Tuula Heikkurinen-Montell	Museovirasto / arkeol. osasto, e- viesti*
Elina Kuusisto	Uudenmaan liitto, -
Minna Immonen	Uudenmaan ELY-keskus/L, -
Kirsi Hellas	Uudenmaan ELY-keskus/Y, -, kommentti *
Henrik Wager	Uudenmaan ELY-keskus/Y, -
Tuomas Autere	Uudenmaan ELY-keskus/Y, paikalla
Seppo Lamppu	Seppo Lamppu tmi, paikalla
Lisäksi:	
Minna Ahlqvist	Raasepori, ympäristötarkastaja, paikalla

1. Tuomas Autere toimi kokouksen puheenjohtajana ja Seppo Lamppu laatii muisti-
on.
2. Kaavan laatijan Seppo Lamppu esitteli Ön-niemen ranta-asemakaavan osallistu-
mis- ja arviointisuunnitelman pääperiaatteet. Neuvotteluun osallistujille oli toimi-
tettu osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja siihen liittyvät liitekartta-aineistot.
Seppo Lamppu totesi, että ranta-asemakaavan laatimisen päätarkoituksena on
järjestellä uudestaan Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavassa Ön alueelle esitetty
yhteisrantaisten loma-asuntojen korttelialueen rakennusoikeus. Osayleiskaavan
mukaan alueelle saa rakentaa yhteensä kuusi yhteisrantaisten loma-asuntojen
”tonttia” ja korttelialueen rantaan kaksi rantasaunaa. Lisäksi Ön-niemen länsireu-
naan saa rakentaa yhden erillisen rantasaunan. Maanomistajan päätavoite on
laatia ranta-asemakaava, joka mahdollistaa hieman isompien loma-asuntojen ra-
kentamisen ja samalla loma-asuntoyksikköjen määrää voidaan vähentää. Tavoit-
teena on kuitenkin hyödyntää osayleiskaavassa esitetty kokonaisrakennusoike-
us. Seppo Lamppu esitteli myös alustavan luonto- ja ympäristöselvityksen, joka
on tehty Esko Vuorisen toimiston työnä syksyllä 2010. Selvityksen tarkoituksena
oli tunnistaa alustavasti tavanomaiset luontokohteet ja ne kohteet, jotka vaativat
tarkempaa selvitystä. Tarkempi selvitys ajoittuu kevääseen 2011 ja alkukesään
2011.

3. Keskustelua aiheesta

Kukka-Maaria Luukkonen

Kukka-Maaria Luukkonen totesi, että Pohjanpitäjänlahden osayleiskaava-alueella alkaa paikka-paikoin nousta esiin kohteita, joissa maanomistajat ovat esittäneet toiveita osayleiskaavassa esitetyn ratkaisun tarkistamiseen. Jatkossa lienee tarvetta harkita, onko osayleiskaavaa syytä tarkistaa joiltain osin. Muilta osin Kukka-Maaria Luukkonen totesi, että osayleiskaavassa on esitetty tietty rakennusoikeus, joka on myös ranta-asemakaavas suunnittelun pohjana.

Rauli Ailus

Rauli Ailus totesi, että hän on käynyt Ön-niemen alueella ja tutustunut alueeseen myös maastossa. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman tavoitteiden ja tehdyn esittelyn pohjalta Rauli Ailus totesi, että esitetty muutos on perusteltu ja osayleiskaavan uusi ryhmittely sopii hyvin kyseessä olevalle alueelle. Rauli Ailus korosti kuitenkin, että kulttuurimaisemalliset ja ympäristölliset sekä muut maisemalliset seikat tulee suunnittelussa ottaa huomioon. Ailus totesi, että osayleiskaavan mukainen ja nyt myös ranta-asemakaavassa suunniteltu alue on niin kaukana Pohjanpitäjänlahden rannasta, että rakentaminen voidaan hyvällä suunnittelulla alueelle sijoittaa.

Ympäristötarkastaja Minna Ahlqvist

Ahlqvistilla ei ollut tarkemmin kommentoitavaa, kun luonto- ja ympäristöselvitystä ei vielä ole jaettu neuvotteluun osallistujille.

Seppo Lamppu totesi, että luonto- ja ympäristöselvitystä ei selvittäjän pyynnöstä ole vielä jaettu, koska selvitys on alustava ja selvitystä täydennetään keväällä. Laadittu selvitys on kuitenkin ollut pohjana osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa laadittaessa ja kaavatyötä ohjelmoitaessa.

Kirsi Hellas* totesi Ön-niemen kokousta edeltävän kokouksen alussa, että luonto- ja ympäristöselvitysten tekeminen on tärkeää ja kertoi, että on hyvä asia, että (Ön niemen) selvitysten tekijänä on tunnettu ja luotettava toimisto.

Juhani Jormanainen

Juhani Jormanainen tarkasteli ranta-asemakaavan tavoitteita lähinnä rakennusvalvonnan näkökannasta. Jormanainen korosti, että on hyvä miettiä, mikä tulee olemaan yksittäisen rakennuspaikan tonttikoko ja että rakennukset sijoitetaan osayleiskaavan periaatteiden mukaisesti 100 metrin etäisyydelle rannasta. Jormanaisen mukaan on syytä myös miettiä, mikä tulee olemaan yksittäisten rakennusten enimmäiskoko ja lisäksi tulee ottaa energiatehokkuus sekä muut nykyaikaisen suunnittelun vaatimukset myös jo kaavavaiheessa huomioon. Jormanaisen kommenttien ja myös muiden samaan aikaan esitettyjen näkökantojen mu-

kaisesti kaavassa mietitään, mikä on järkevä asuinrakennusten ja muiden rakennusten koko, ettei tehdä liian pieniä rakennuksia mutta ei turhaan myöskään yli-
mitoiteta rakennuksia ja ettei rakennuksista muodostu liian massiivisia. Rakentamisen sovittaminen olemassa olevaan ympäristöön ja kulttuurimaisemaan sekä maisematilaan on tietenkin osa hyvää suunnittelua.

Kukka-Maaria Luukkonen

Kukka-Maaria Luukkonen nosti esiin vielä muissakin kaavoissa esiintyneen mahdollisuuden tai tarpeen miettiä, mikä on loma-asumisen ja ympärivuotisen asumisen suhde. Kaavatyön aikana on syytä tarkastella, onko tarvetta ympärivuotiseen asumiseen ja yleensä, onko mahdollista esittää alueelle ympärivuotista asumista.

Seppo Lamppu totesi tässä vaiheessa, että ensisijaisesti lähtökohtana on ollut loma-asumisen sijoittaminen alueelle. On selvää, että nykyään loma-asunnot suunnitellaan hyvin pitkälti samojen energiataloudellisten ja muiden suunnittelunormien mukaisesti kuin ympärivuotinenkin asuminen. Mutta kaavassa esitetty käyttötarkoitus tulee näillä näkymin ensisijaisesti olemaan suunnittelun lähtövoitteiden mukaisesti loma-asuminen (tutkitaan tarpeen mukaan myös ympärivuotinen asuminen). Loma-asunnoilla, etenkin näin lähellä pääkaupungin keskustaa, vietetään aiempaa pidempiä aikoja. Samalla käytetään osa vapaa-ajasta usein myös (etä-)työn tekoon. Loma-asuntorakennusten tilankäytölle onkin tullut uusia tarpeita. Tarvitaan esim. mahdollisuus työ/toimistotilaan ja myös enemmän tilaa ystävien ja yhteistyökumppanien tapaamiseen.

Maakuntamuseon ja museoviraston edustajat olivat estyneet saapumasta paikalle. Heiltä saatiin kommentit sähköpostilla:

Tuula Heikkurinen-Montell, Museovirasto kulttuuriympäristön suojele

Ön niemi, ranta-asemakaava-alueelta ei tunneta Museoviraston tällä hetkellä käytettävissä olevien tietojen mukaan muinaismuistolain rauhoittamia tai tarkoitamia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Aluetta tullaan tarkastamaan maastossa keväällä 2011.

Tellervo Saukonieniemi, Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Ön niemen alue on osa maakuntakaavan kulttuurimaisema-alueetta. Kaavassa tulee määrätä uudisrakennusten ulkonäöstä ja sopeuttamisesta maisemaan. Olevan rakennuskannan inventointi /esittely kaavaselostuksessa (OAS:ssa mainittu muualta siirretty vanha rakennus) siten, että mahdolliset suojelumerkinnot voidaan osoittaa. Muinaisjäännosten osalta on kuultava Museovirastoa.

Tuomas Autere totesi että viranomaisten näkökannat tuli käytyä läpi. Suunnittelu-työ jatkuu ohjelman mukaisesti.

Seppo Lamppu totesi vielä, että kevään ja alkukesän 2011 aikana tehdään täydentävät luonto- ja ympäristöselvitykset ja niiden pohjalta jatketaan kaavatyötä.

8. Konsekvenser för Natura 2000-området (FI0100005)

(Behovsprövning av Natura-bedömning)

Natura-grunder

Pojoviken ingår i ett Natura 2000-område som heter Havsskyddsområdet för Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken, nr FI0100005, områdestyp SCI och SPA (Miljöförvaltningen 2004). När det gäller havsområdet som gränsar till planområdet stödjer genomförandet sig på vattenlagen, och för Pojoviken har en delgeneralplan fastställts. Det är framför allt skyddet av naturtyperna och arterna i havsnaturen som har legat till grund för Natura-området.

Naturtyp 1650 (smala vikar i boreal Östersjökust) är Natura-motiveringen för Pojoviken.

Natura-bedömning

Om ett projekt eller en plan antingen i sig eller i samverkan med andra projekt eller planer sannolikt betydligt försämrar de naturvärden i ett område som statsrådet föreslagit för nätverket Natura 2000 eller som redan införlivats i nätverket, för vars skydd området har införlivats eller avses bli införlivat i nätverket Natura 2000, ska den som genomför projektet eller gör upp planen på behörigt sätt bedöma dessa konsekvenser. Detsamma gäller ett sådant projekt eller en sådan plan utanför området som sannolikt har betydande skadliga verkningar som når området (65 § i naturvårdslagen).

Anpassning av byggandet till Natura-värden

Ett mål för planläggningen bör vara att byggandet av området inte försämrar skyddsvärdena i havsområdet. Det här uppnås genom att

- man inte bygger i vattenområdet,
- inga större muddringsåtgärder vidtas i strandvattnet,
- stränderna inte terrasseras eller pålas,
- byggande inte anvisas till de mest värdefulla strandavsnitten,
- kvaliteten på vattnet i de närliggande vattendragen inte försämras betydligt t.ex. på grund av avlopps- eller dagvatten.

Behov av Natura-bedömning

Om ovan nämnda villkor uppfylls torde planen inte ha någon nämnvärd negativ effekt på de naturvärden för vars tryggnad området har inkluderats i Natura 2000-nätverket. Därmed behövs ingen Natura-bedömning enligt naturvårdslagen.

8. Vaikutukset Natura 2000 -alueeseen (FI0100005)

(Natura-arvion tarveharkinta)

Natura-perusteet

Pohjanpitäjänlahti kuuluu Natura 2000 -alueeseen nimeltään Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue, tunnus FI0100005, aluetyyppi SCI ja SPA (Ympäristöhallinto 2004). Kaava-alueeseen rajautuvan merialueen osalta toteuttamistapana on vesilaki ja Pohjanpitäjänlahden vahvistettu osayleiskaava. Perusteena Natura-alueen perustamiselle ovat ennen kaikkea meriluonnon luontotyyppien ja lajien suojeleminen.

Pohjanpitäjänlahden Natura-perusteena on luontotyyppi 1650 (Itämeren boreaaliset kapeat murtovesilahdet).

Natura-arvio

Luonnonsuojelulain (65 §) mukaan, jos suunnitelma joko yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura 2000 -verkostoon sisällytetyn alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon, hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset. Sama koskee sellaista hanketta tai suunnitelmaa alueen ulkopuolella, jolla todennäköisesti on alueelle ulottuvia merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Rakentamisen sovittaminen Natura-arvoihin

Tavoitteeksi kaavoitukselle tulee asettaa se, että alueen rakentaminen ei heikennä merialueen suojeluarvoja. Tämä toteutuu siten että:

- vesialueelle ei rakenneta,
- rantavesissä ei tehdä suurempia ruoppauksia,
- rantoja ei pengerrretä eikä paaluteta,
- rakentamista ei osoiteta arvokkaimmille rantajaksoille,
- lähivesien vedenlaatu ei rakentamisen takia heikkene merkittävästi esim. jäte- tai hulevesien takia.

Natura-arvion tarve

Jos yllä mainitut ehdot täyttyvät, ei kaavalla ole todennäköisesti merkittävää heikentävää vaikutusta alueen niihin luonnonarvoihin, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Varsinaista luonnonsuojelulain mukaista Natura-arviota ei tällöin tarvita.

Bedömning av vilka konsekvenser stranddetaljplanen för Ön har för Natura 2000-området vid Pojoviken (komplettering till behovsprövning av Natura-bedömning)

Esko Vuorinen/Silvestris luontoselvitys oy

Natura-grunder

I den naturinventering som gjordes över området (Silvestris luontoselvitys oy 2011) förbisågs det faktum att även en del av markområdet hör till Natura 2000-området (FI0100005). Den del som ingår i Natura-området visas på karta 1.

I det aktuella området förekommer Natura-naturtyperna 9010 (västlig taiga (naturskog)) och 9050 (näringsrik granskog (lund)). Den förstnämnda typen är en prioriterad naturtyp.

Delområde 6 i naturinventeringen kan anses representera naturskog (9010). Dess naturtillstånd är av klass III, dvs. måttlig. Beträffande representativiteten hör området till klass C, dvs. betydande.

I inventeringen representerar delområdena 1, 2 och 3 naturtypen 9050 (näringsrik granskog (lund)). Av dessa ligger bara område 2 delvis innanför Natura-avgränsningen. Lundarna uppvisar ett gott naturtillstånd (klass II) och god representativitet (klass B).

Planens konsekvenser för Natura-värderna i markområdet

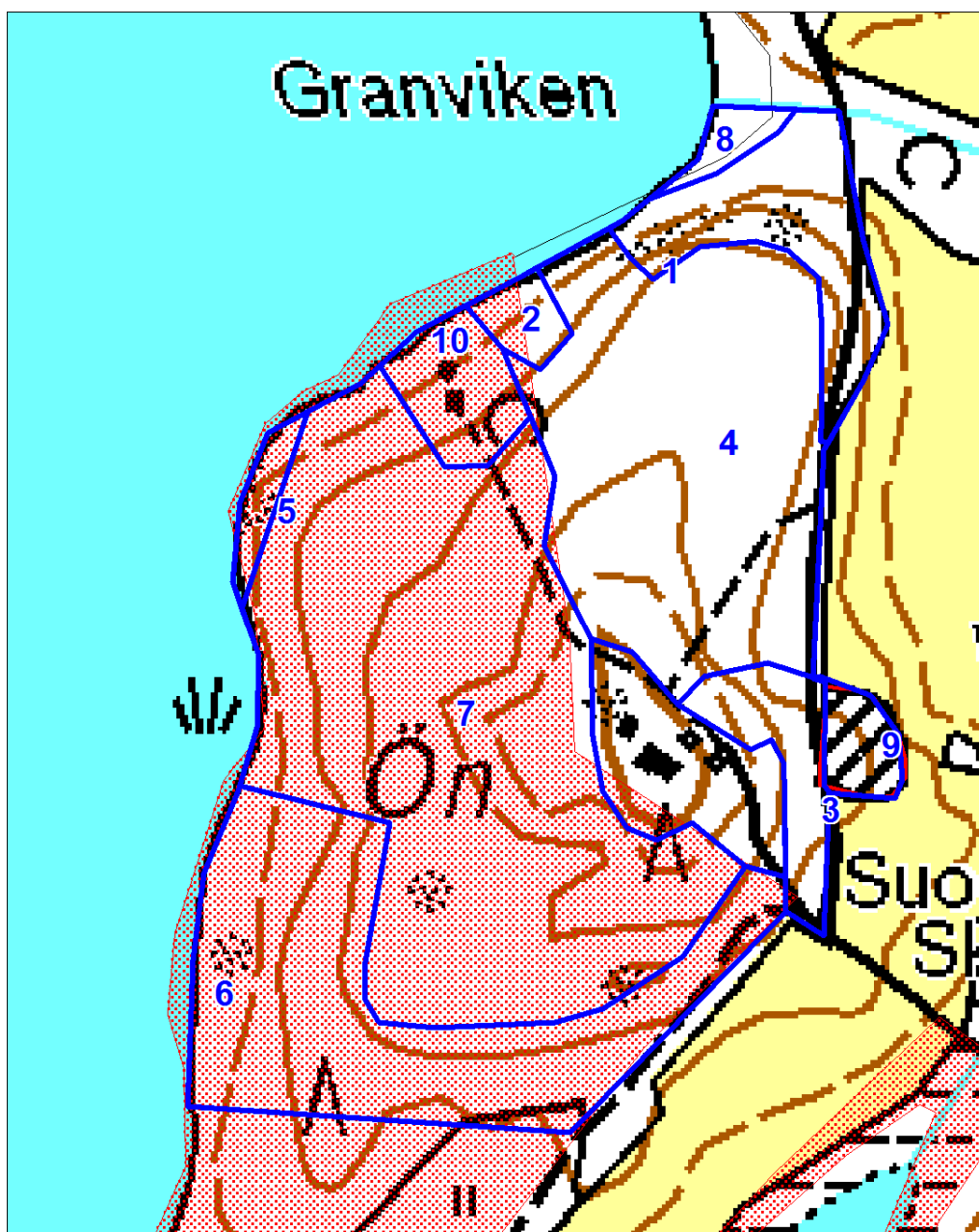
När det gäller markområdet som ingår i planområdet genomförs Natura-skyddet enligt den lagkraftvunna delgeneralplanen för Pojoviken. De områden som representerar Natura-naturtyper har tagits i beaktande i planen med beteckningen MY (område 6) eller MY/s (område 2). Även delområdena 1 och 3 (utanför Natura-avgränsningen), vilka uppfyller naturtypskriterierna har i planen angivits med beteckningen MY/s. I nämnda områden har inget byggande anvisats.

Byggande har anvisats till byggplatserna enligt delgeneralplanen. I naturinventeringen ligger de i områden som hör till värdeklass 1 (delområdena 4 och 7).

På ifrågavarande byggplatser förekommer inga Natura-naturtyper. Den nordligare platsen för en ny bastu har flyttats från stället i delgeneralplanen något längre mot nordost, bort från det i naturinventeringen fastställda värdefulla lundområdet.

Behov av Natura-bedömning

Planen har ingen nämnvärd försämrande effekt på de naturvärden för vars trygghet området har inkluderats i Natura 2000-nätverket. Därmed behövs ingen egentlig Natura-bedömning enligt naturvårdslagen.



Karta 1. Ön. Delområdena i naturinventeringen visas med blå linjer, Natura 2000-området med röd punktrastring. Skala 1: 3750

Arvio Ön niemen ranta-asemakaavan vaikutuksista Pohjanpitäjänlahden Natura 2000-alueeseen (täydennys Natura-arvion tarveharkintaan)

Esko Vuorinen/Silvestris luontoselvitys oy

Natura-perusteet

Kaava-alueelle tehdyssä luontoselvityksessä (Silvestris luontoselvitys oy 2011) on jäänyt huomioon ottamatta se, että myös maa-alueesta osa kuuluu Natura 2000-alueeseen (FI0100005). Natura-alueeseen kuuluva osa on esitetty kartalla 1.

Kyseisellä alueella esiintyy Natura-luontotyyppinä 9010 (luonnonmetsät) ja 9050 (lehdot). Luonnonmetsät on priorisoitu luontotyyppi.

Luontoselvityksen osa-alueen 6 voi katsoa edustavan luonnonmetsää (9010). Sen luonnontila on luokkaa III eli kohtalainen. Edustavuudeltaan alue on luokkaa C eli merkittävä.

Lehtoa (9050) edustavat selvityksen osa-alueet 1, 2 ja 3. Näistä vain alue 2 on osittain Natura-rajauksen sisäpuolella. Lehtoalueet ovat luonnontilaltaan hyviä (Ik II) ja edustavuudeltaan hyviä (Ik B).

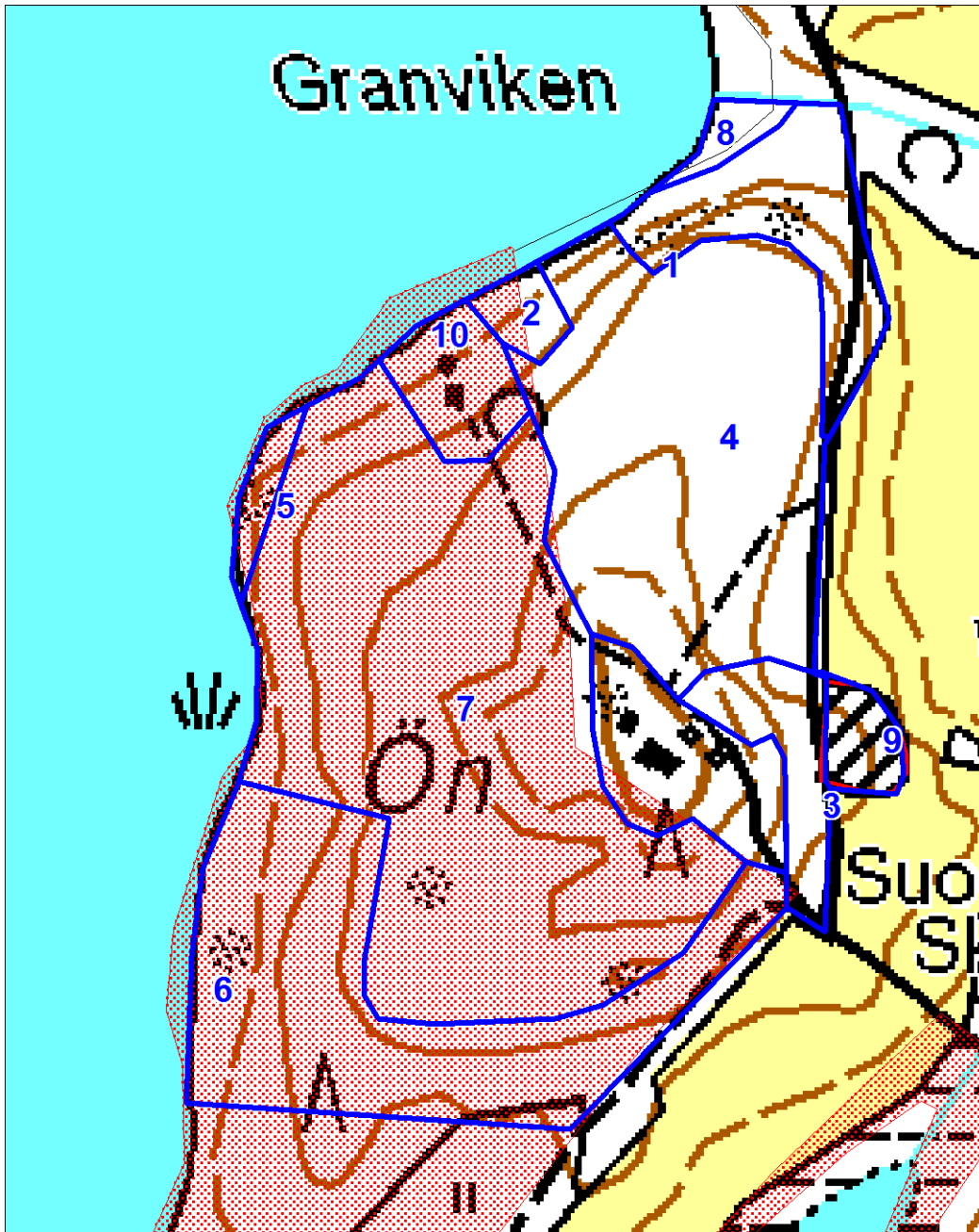
Kaavan vaikutukset maa-alueen Natura-arvoihin

Kaava-alueeseen kuuluvan maa-alueen osalta Natura-suojelun toteuttamistapana on Pohjanpitäjänlahden vahvistettu osayleiskaava. Natura-luontotyyppinä edustavat alueet on otettu huomioon kaavassa merkitsemällä ne merkinnällä MY (alue 6) tai merkinnällä MY/s (alue 2). Myös luontotyyppikriteerit täyttävät (Natura-rajauksen ulkopuoliset) osa-alueet 1 ja 3 on merkitty kaavaan MY/s-merkinnällä. Kyseisille alueille ei ole osoitettu rakentamista.

Rakentamista on osoitettu osayleiskaavan mukaisiin rakennuspaikkoihin. Ne sijaitsevat luontoselvityksessä arvoluokkaan 1 kuuluvilla alueilla (osa-alueet 4 ja 7). Kyseisillä rakennuspaikoilla ei esiinny Natura-luontotyyppinä. Pohjoisempi uusi saunan paikka on siirretty osayleiskaavan osoittamasta paikasta hieman koilliseen, pois luontoselvityksessä arvokkaaksi todetulta lehtoalueelta.

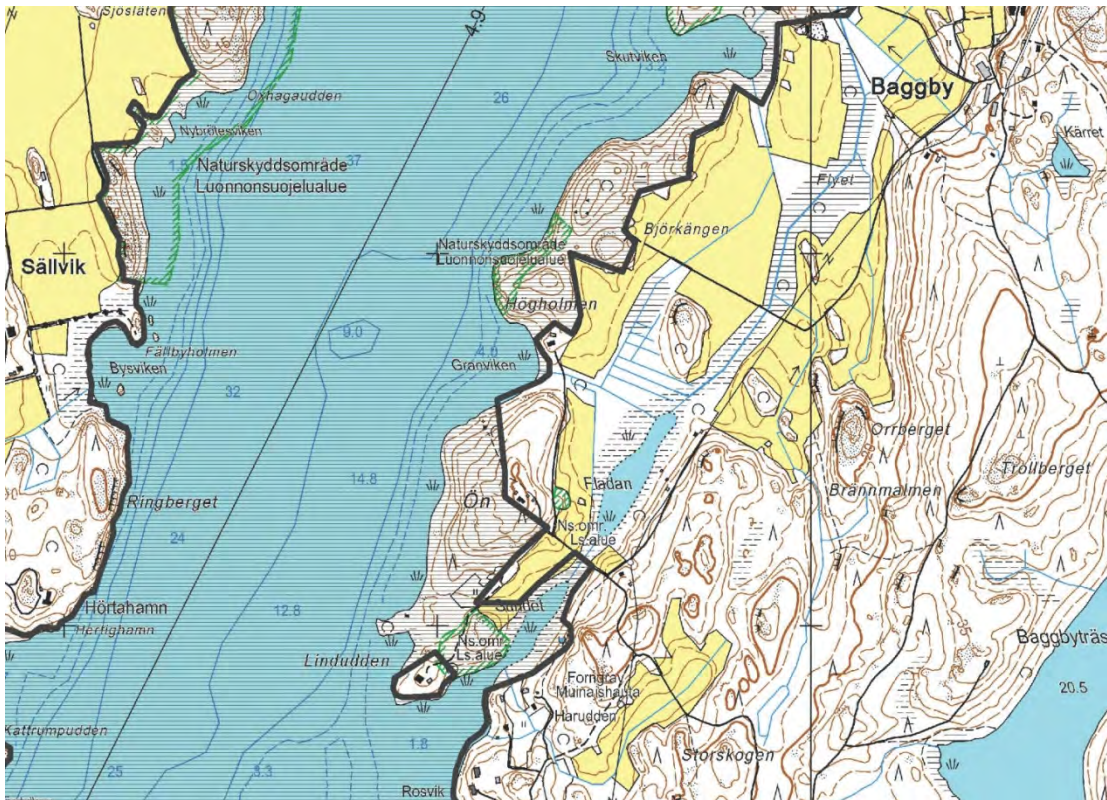
Natura-arvion tarve

Kaavalla ei ole merkittävää heikentävää vaikutusta niihin luonnonarvoihin, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Varsinaista luonnonsuojelulain mukaista Natura-arviota ei tarvita.

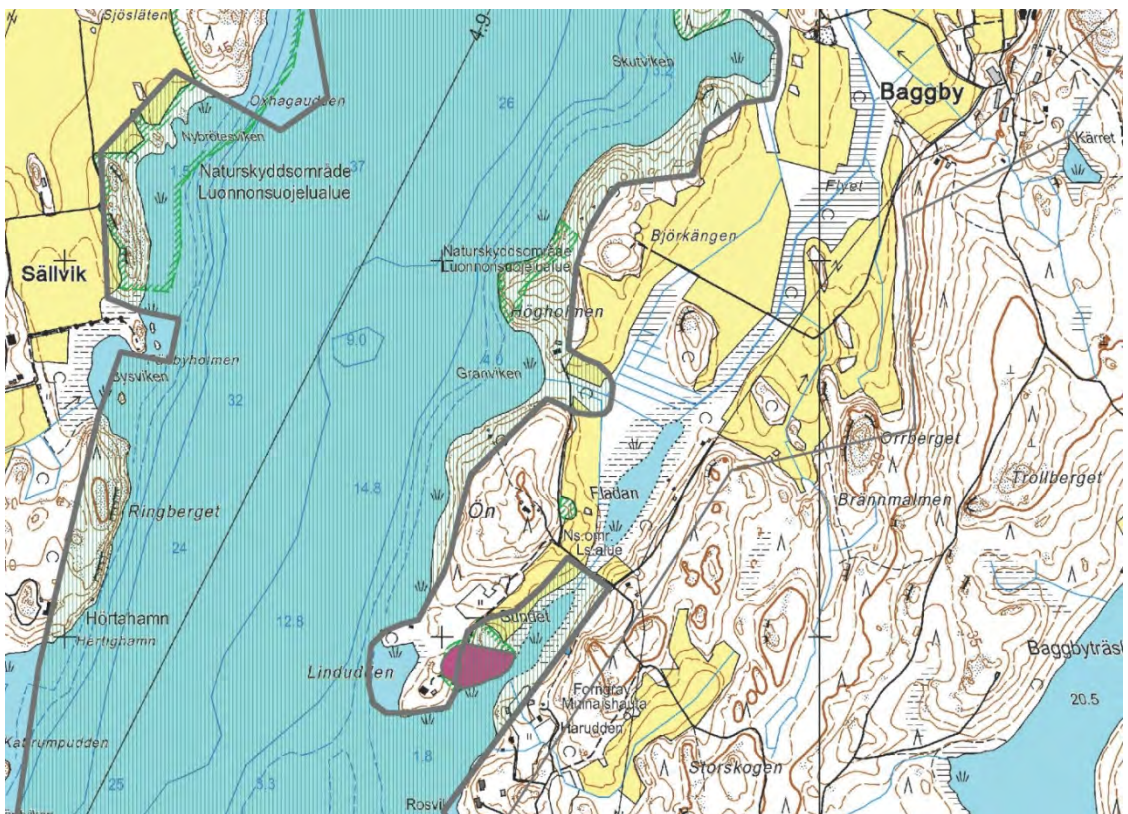


Kartta 1. Ön alue. Luontoselvityksen osa-alueajukset sinisin viivoin, Natura 2000 -alue punaisella pisterasterilla. MK 1:3750

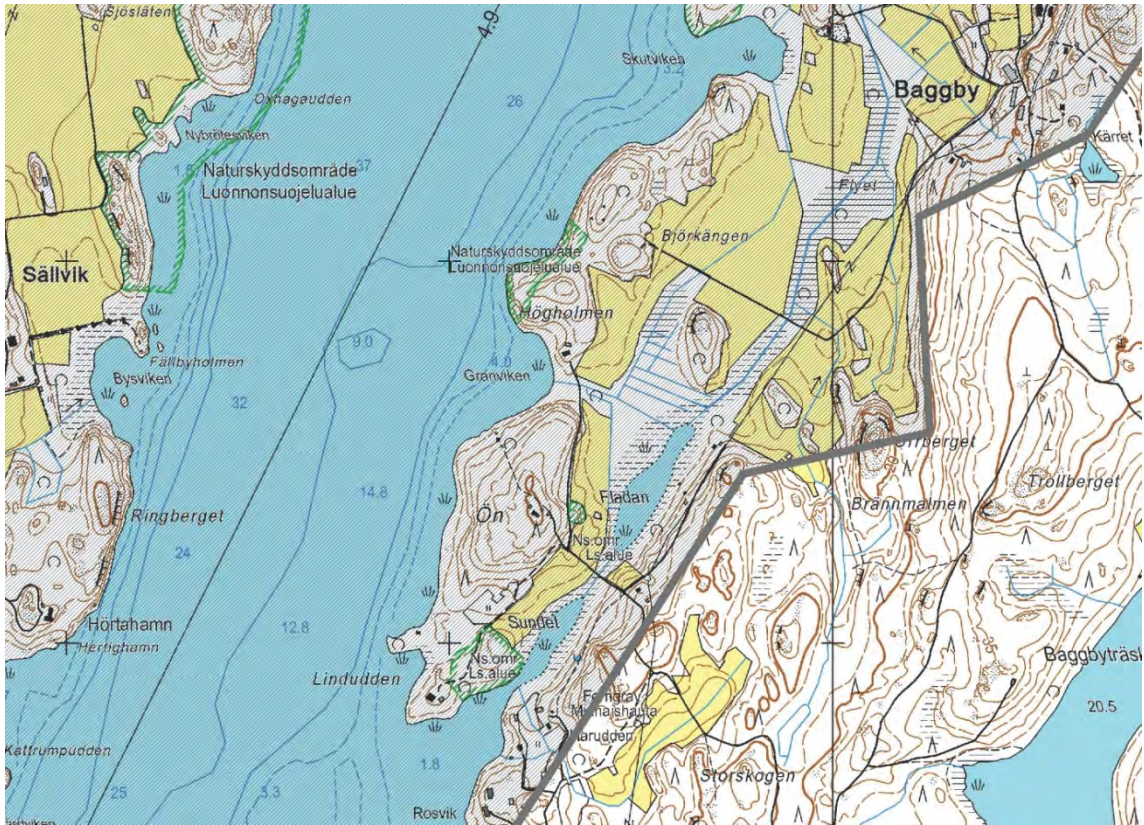
Bilaga / Liite 11



Natura områden / Natura-alueet



Strandskyddsprogrammets områden / Rantojensuojeluohjelman alueet



Landskapsområden / Maisema-alueet