



**RASEBORG
RAASEPORI**

Mustio, Ollanrinne, kaava 7696

Kaavaselostus

Kaupunginosa 41, erillispientalojen korttelialue

Selostus koskee 7.11.2012 päivättyä asemakaavakarttaa



7.11.2012

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kaavatunnus : 710-7696
Diarionumero : 74/2012
Kaavan nimi : Mustio, Ollanrinne

ASEMAKAAVAN MUUTOS :

Kaava koskee kiinteistöä 710-41-1071-9 ja osa kiinteistöstä 710-638-1-283.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue, jonka pinta-ala on noin 2,1232 hehtaaria, sijaitsee Lindnäsin alueella, noin 0,5 km Mustion keskustan luoteispuolella Linderintien ja Antantien varrella.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoitus on mahdollistaa erillispientalojen rakentamista osittain kaassa joka suunnilleen seuraa korkeuskäyriä ja osittain korkeammalla sijaitsevalle tasaisemmalle alueelle. Alue lähinnä Linderintietä muodostaa lähivirkistysalueen, samoin alueen pohjoisin osa.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1 Tunnistetiedot	1
1.2 Kaava-alueen sijainti	1
1.3 Kaavan tarkoitus	1
1.4 Selostuksen sisällysluettelo	1
1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	2
2 LÄHTÖKOHDAT	2
2.1 Suunnittelualueen olosuhteet	2
2.1.1 Ympäristökuvaus	2
2.1.2 Maanomistus	3
2.2 Suunnittelutilanne	3
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset	3
Maakuntakaava	3
Yleiskaava	4
Asemakaava	5
Rakennusjärjestys	5
Tonttijako ja kiinteistörekisteri	5
2.2.2 Kunnallistekniikka ja muut tekniset palvelut	5



7.11.2012

3 TAVOITTEET	6
3.1 Kaavamuutoksen tavoitteet	6
3.1.1 Pohja-aineiston antamat tavoitteet.....	6
4 ASEMAKAAVAN KUVAUS	6
4.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset	6
4.1.1 Mitoitus	6
4.1.2 Palvelut	6
4.1.3 Nimiä.....	6
5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN	7
5.1 Lainsäädäntöä ja määräyksiä jotka ohjaa ja selventää toteuttamisen	7
5.2 Toteuttaminen ja ajoitus	7
5.3 Osallistuminen ja yhteistyö	7
5.4 Lausunnot.....	7
5.5 Toteutuksen seuranta.....	8

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1 : Alueen sijainti
- Liite 2 : Asemakaavakartta (1:1000) sekä –merkinnät
- Liite 3 : Kaava joka poistuu
- Liite 4 : Seurantalomake
- Liite 5 : Osallistumis – ja arviointisuunnitelma

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Suunnittelualueen olosuhteet

2.1.1 Ympäristökuvaus

Yleiskuvaus

Kaava-alue on rakentamaton metsäalue, joka idässä rajoittuu kahteen rakennettuun omakotitonttiin Antantien varrella, etelässä Linderintiehen, lännessä rakennettuun omakotitonttiin ja pohjoisessa metsää kasvavaan alueeseen jossa kaksi hiekkasiilosta on räjäytetty kallioon.

Luonnonympäristö

Alue muodostuu suurimmaksi osaksi kuivasta kankaasta harvalla mäntypuustolla. Alueen eteläisin osa, joka on suhteellisen kostea ja sijaitsee Linderintien varrella, muodostuu tuoreesta kankaasta nuorella lehtipuuvaltaisella puustolla. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.



7.11.2012

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei ole rakennuksia. Alueen länsipuolella on yksi omakotitalo ja itäpuolella kaksi omakotitaloa. Linderintien eteläpuolella on Lindnäsin asuinalue.

2.1.2 Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

2.2 Suunnittelutilanne

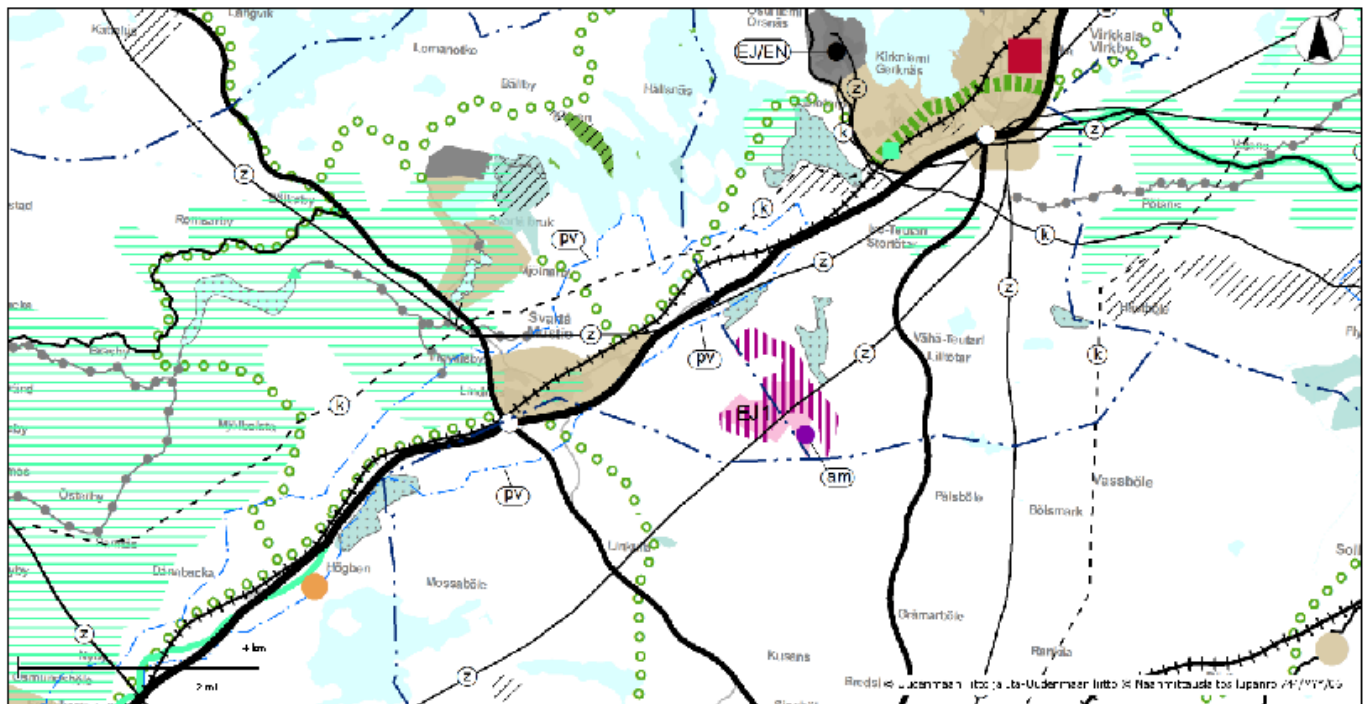
2.2.1 Kaava-alueita koskevat suunnitelmat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Uudenmaan Maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8. marraskuuta 2006 ja sen mukaan alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi.



Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä



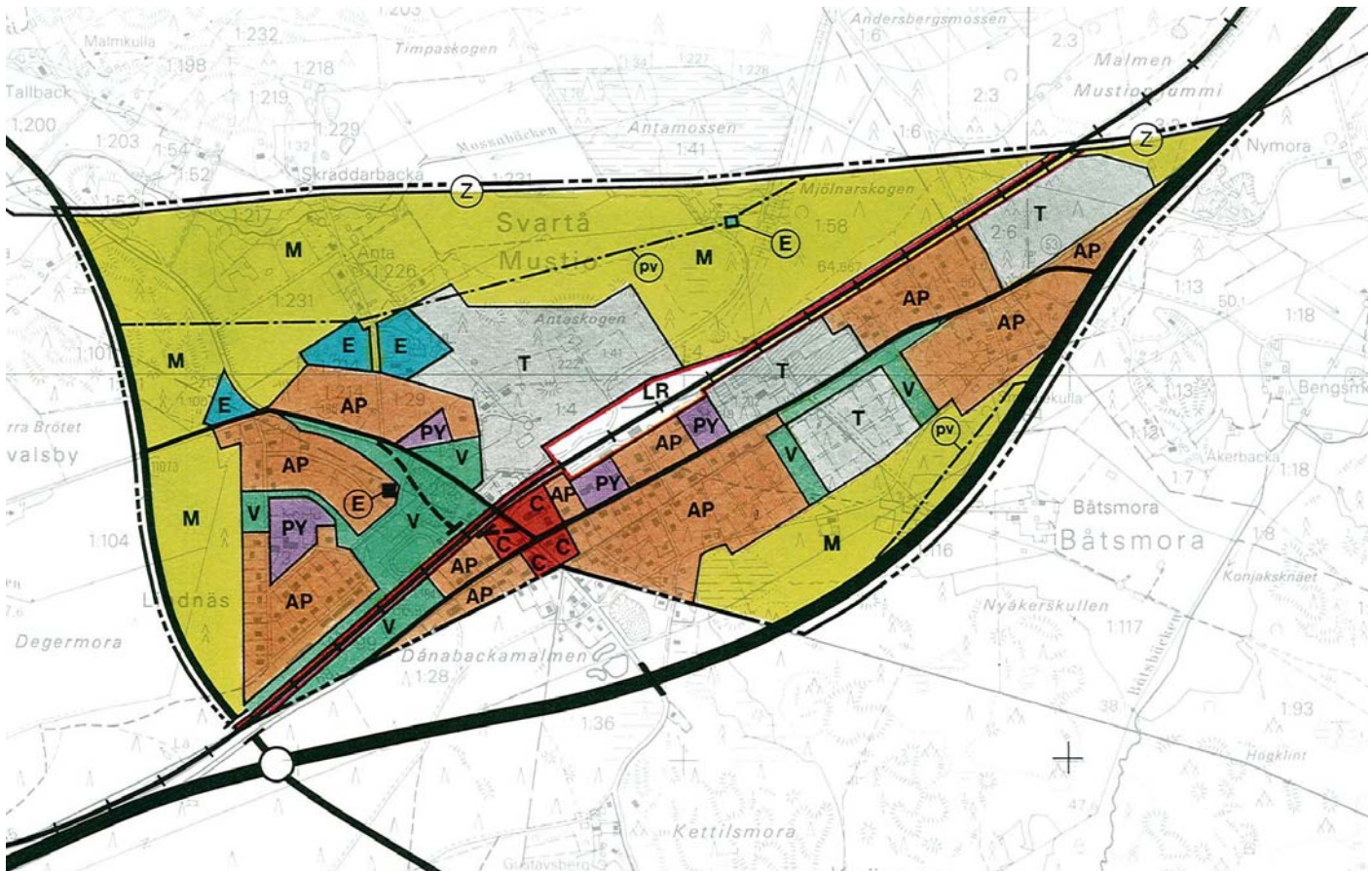
Kartta on luotu Uudenmaan maakuntakaavojen yhdistelmästä 29.12.2011.



7.11.2012

Yleiskaava

Alue sisältyy Mustion asemanseudun yleiskaavaan jonka Karjaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15. joulukuuta 1986. Kaavan mukaan alue on pientalovaltainen asuntoalue. Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.



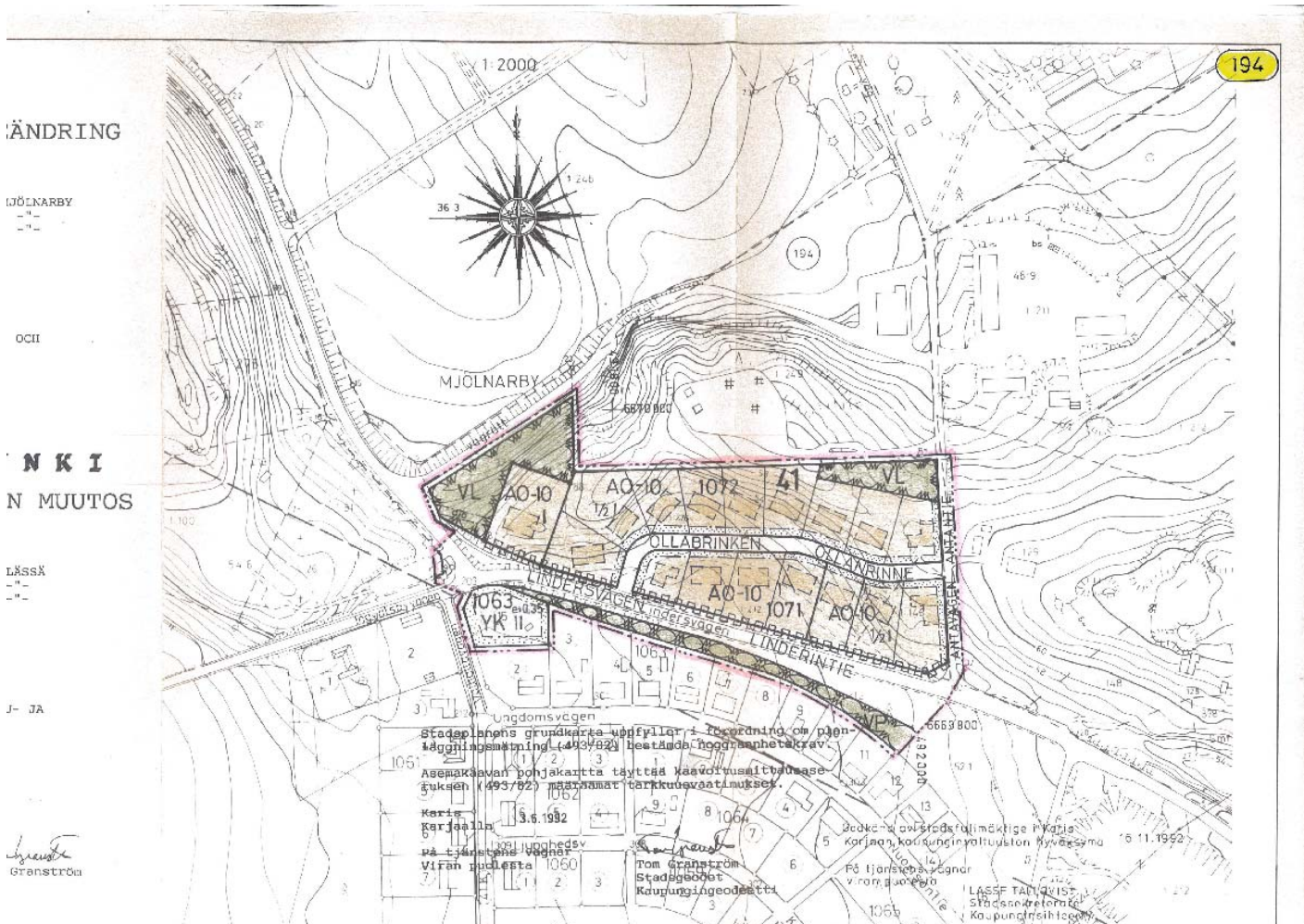


7.11.2012

Asemakaava

Alueelle on vahvistettu asemakaavaa seuraavasti :

- kaava nro 194, vahvistettu 26.4.1993.



Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2010.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tonttijaot kortteleissa 1071 ja 1072 on hyväksytty. Tontti 710-41-1071-9 on merkitty kiinteistönä kiinteistörekisteriin 11.11.2011. Tila 710-638-1-283 Svartåmo on merkitty kiinteistönä kiinteistörekisteriin 21.8.1992.

2.2.2 Kunnallistekniikka ja muut tekniset palvelut

Alue liitetään kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston. Rajoittuvista kaduista ja teistä Linderintie ja Antantie on rakennettu.



7.11.2012

3 TAVOITTEET

3.1 Asemakaavamuutoksen tavoitteet

3.1.1 Pohja-aineiston antamat tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoite on kaavoittaa erillispientalojen tontteja rakennuskelpoisimmille alueen osille ja välttää jyrkimmät ja kosteimmat alueen osat rakennuspaikkoina. Alueelle kaavoitetaan 9 erillispientalojen tonttia osittain kaarena joka suunnilleen seuraa korkeuskäyriä ja osittain korkeammalla sijaitsevalle tasaisemmalle alueelle. Alue lähinnä Linderintietä muodostaa lähivirkistysalueen, samoin alueen pohjoisin osa.

4 ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Kaavan rakenne ja aluevaraukset

4.1.1 Mitoitus

Kaava käsittää erillispientalojen korttelialuetta **AO**. Pinta-ala 12330 m². Korttelia 1071 saadaan rakentaa ½II kerroksessa ja rakennusoikeus on 350 m² kerrosalaa tonttia kohti. Korttelia 1072 saadaan rakentaa II kerroksessa ja rakennusoikeus on 350 m² kerrosalaa tonttia kohti.

Lähivirkistysalueiden **VL** pinta-ala on 6920 m² ja katualueiden 1982 m².

4.1.2 Palvelut

Kaava-alue liitetään kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkkoon.

Rajoittuvat kadut Linderintie ja Antantie ovat rakennettuja.

Ala-aste ja päiväkotiki on noin 500 m etäisyydellä ja lähin kauppa on noin 900 m etäisyydellä.

4.1.3 Nimiä

Kaavassa annetaan uusia kadunnimiä **Ollankaari** ja **Ollankuja**.



7.11.2012

5 ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

5.1 Lainsäädäntöä ja määräyksiä jotka ohjaa ja selventää toteuttamisen

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

5.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

5.3 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on kuulutettu ja lähetetty osallisille 7.2.2012. Muistutuksia tai lausuntoja ei ole jätetty.

5.4 Lausunnot

Asemakaavamuutosehdotuksesta on pyydetty lausuntoa kadunnimitoimikunnalta, ympäristö- ja rakennuslautakunnalta, Uudenmaan ELY-keskukselta, Uudenmaan liitolta, Raaseporin Vedeltä ja Länsi-Uudenmaan pelastuslaitokselta.

Asemakaavamuutosehdotuksesta ovat antaneet lausuntonsa ympäristö- ja rakennuslautakunta, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ja Raaseporin Vesi.

Ympäristö- ja rakennuslautakunta toteaa lausunnossaan että:

- merkinnät johdosta ovat erilaisia kaavakartassa ja kaavamääräyksissä sekä ehdottaa että:
- yleisistä määräyksistä tulisi poistaa teksti "rakennusten ja aitauksien tulee sopeutua alueen muuhun rakennuskantaan"
- määräyksistä pohjavesialueella tulisi poistaa teksti "ennen kaava-alueella tehtävien kaivaustöiden aloittamista tulee selvittää pohjavesiolosuhteet ja pohjaveden taso sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Liikenneväyliä, sisältäen luiskia, pysäköintipaikkoja ja -alueita tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Sade- ja sulavesi on johdettava pois pohjavesialueelta."

Kaavoitusosasto

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunnon johdosta:

- merkinnät johdosta muutetaan kaavakartassa ja kaavamääräyksissä samanlaisiksi, sekä määräyksen teksti muotoon, "Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Alueelle ei saa istuttaa puita"
- yleisistä määräyksistä poistetaan teksti "rakennusten ja aitauksien tulee sopeutua alueen muuhun rakennuskantaan"
- määräyksistä pohjavesialueella poistetaan teksti "ennen kaava-alueella tehtävien kaivaustöiden aloittamista tulee selvittää pohjavesiolosuhteet ja



7.11.2012

pohjaveden taso sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Liikenneväyliä, sisältäen luiskia, pysäköintipaikkoja ja -alueita tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Sade- ja sulavesi on johdettava pois pohjavesialueelta."

Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto ei johda muihin toimenpiteisiin.

Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos ehdottaa lausunnossaan että:

- sammutusvettä tulee olla alueella saatavilla
- alueen tiet tulee suunnitella ja rakentaa siten että ne kestävät pelastuslaitoksen raskaita kulkuneuvoja.

Kaavoitusosasto

Kaava-alueen vieressä on vesijohtoverkon pääjohto. Alueen kadut suunnitellaan ja rakennetaan kunnallisteknisten töiden yleisen työselostuksen mukaan (KT 02). Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunto ei johda toimenpiteisiin

Raaseporin Vesi toteaa lausunnossaan että:

- kaava-alueen vieressä on olemassa oleva vesihuolto ja koska alue meidän puolelta tarvitsee vain "normaalin" tekniikan laajennuksen niin se ei johda ongelmiin.

Kaavoitusosasto

Raaseporin Veden lausunto ei johda toimenpiteisiin.

Muita muistutuksia tai lausuntoja ei ole jätetty.

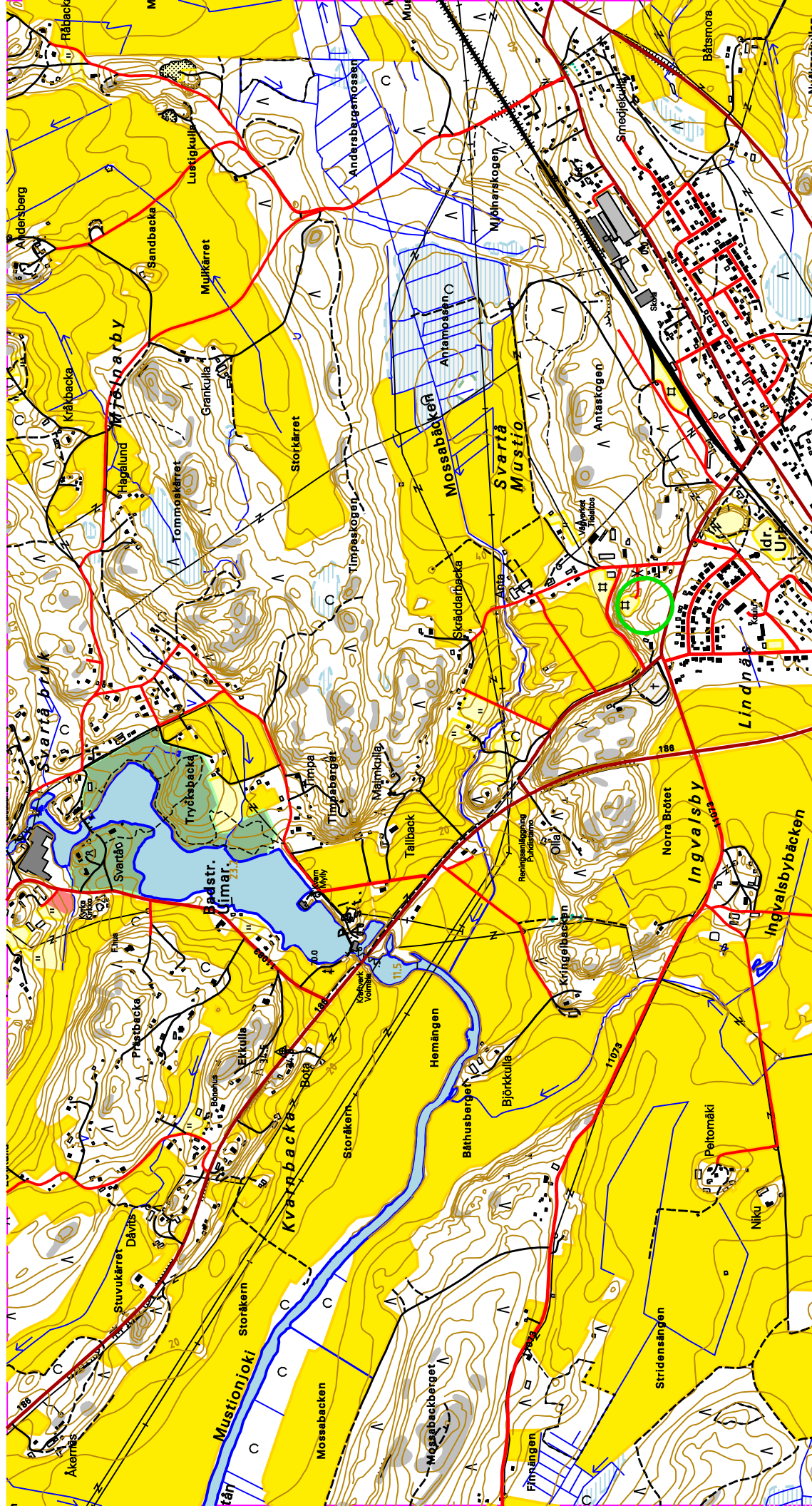
5.5 Toteutuksen seuranta

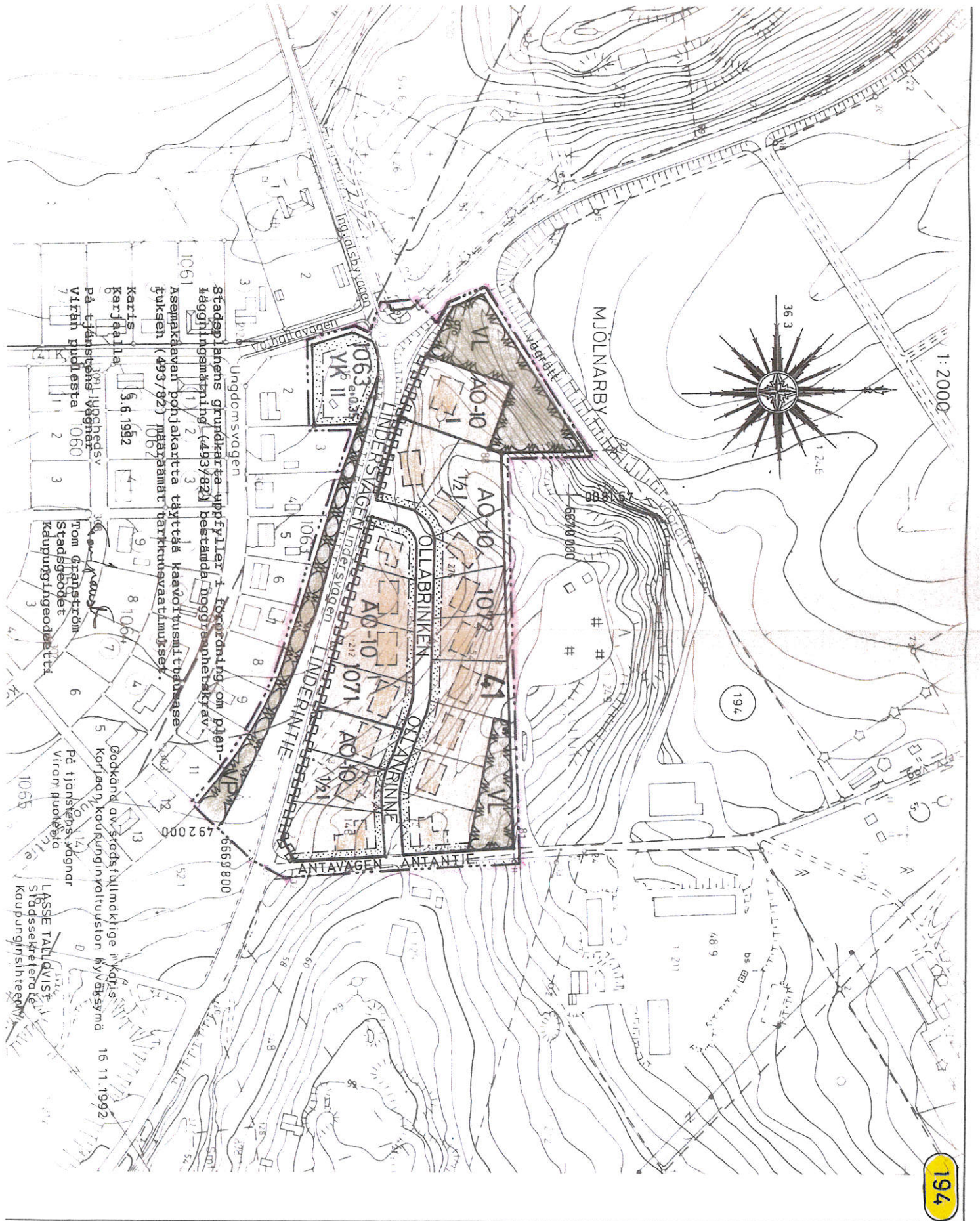
Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

Raasepori 7.11.2012

Simon Store
Kaupunkisuunnitteluarkkitehti

Liite 1





Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	09.01.2013
Kaavan nimi	Mustio, Ollanrinne		
Hyväksymispvm	19.11.2012	Ehdotuspvm	
Hyväksyjä	H-kunnanhallitus	Vireilletulosta ilm. pvm	04.01.2012
Hyväksymispykälä	496	Kunnan kaavatunnus	7107696
Generoitu kaavatunnus	710H191112A496		
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,1232	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	2,1232

Ranta-ase maakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	2,1232	100,0	3150	0,15	0,0000	-350
A yhteensä	1,2330	58,1	3150	0,26	-0,5526	-350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6920	32,6			0,5549	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1982	9,3			-0,0023	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
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	2,1232	100,0	3150	0,15	0,0000	-350
A yhteensä	1,2330	58,1	3150	0,26	-0,5526	-350
AO	1,2330	100,0	3150	0,26	-0,5526	-350
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,6920	32,6			0,5549	
VL	0,6920	100,0			0,5549	
R yhteensä						
L yhteensä	0,1982	9,3			-0,0023	
Kadut	0,1982	100,0			-0,0023	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						



**RASEBORG
RAASEPORI**

Mustio Ollanrinne, kaava 7696

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaupunginosa 41, erillispientalojen korttelialue

18.1.2012



18.1.2012

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. Aloite ja suunnittelualue

Asemakaavan muutos on käynnistetty kaupungin aloitteesta joulukuussa 2011. Raaseporin kaupungin yhdyskuntatekninen lautakunta on 4.1.2012 päättänyt asemakaavamuutoksen tavoitteista ja alueen rajauksesta.

Kaava-alue, joka sijaitsee Mustiolla, Linderintien pohjoispuolella, koskee erillispientalojen korttelialuetta **AO**, lähivirkistysaluetta **VL** sekä katualuetta.

2. Tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoite on kaavoittaa erillispientalojen tontteja rakennuskelpoisimmille alueen osille ja välttää jyrkimmät ja kosteimmat osat alueesta rakennuspaikkoina. Alueelle voitaisiin kaavoittaa noin 9 erillispientalojen tonttia osittain kaassa joka suunnilleen seuraa korkeuskäyriä ja osittain korkeammalla sijaitsevalle tasaisemmalle alueelle. Alue lähinnä Linderintietä voisi muodostaa lähivirkistysalueen, samoin alueen pohjoisin osa.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Alue, jota kaavoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi, on myös voimassa olevan asemakaavan mukaan erillispientalojen korttelialuetta. Asemakaavaa ei ole toteutunut alueella jota kaavamuutos koskee. Koska kaavamuutos ei ole vaikutuksiltaan merkittävä, sen hyväksyy kaupunginhallitus.

Maakuntakaava

Uudenmaan Maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8. marraskuuta 2006 ja sen mukaan alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi.

Yleiskaava

Alue sisältyy Mustion asemanseudun yleiskaavaan jonka Karjaan kaupunginvaltuusto on hyväksynyt 15. joulukuuta 1986. Kaavan mukaan alue on pientalovaltainen asuntoalue. Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.

Asemakaava

Alueelle on vahvistettu asemakaavaa seuraavasti :
- kaava nro 194, vahvistettu 26.4.1993.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2010.



18.1.2012

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Tonttijaot kortteleissa 1071 ja 1072 on hyväksytty. Tontti 710-41-1071-9 on merkitty kiinteistönä kiinteistörekisteriin 11.11.2011. Tila 710-638-1-283 Svartåmo on merkitty kiinteistönä kiinteistörekisteriin 21.8.1992.

Maanomistus

Alue on kaupungin omistuksessa.

Luonnonympäristö

Alue muodostuu suurimmaksi osaksi kuivasta kankaasta harvalla mäntypuustolla. Alueen eteläisin osa, joka on suhteellisen kostea ja sijaitsee Linderintien varrella, muodostuu tuoreesta kankaasta nuorella lehtipuuvaltaisella puustolla. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Rakennettu ympäristö

Kaava-alueella ei ole rakennuksia. Alueen länsipuolella on yksi omakotitalo ja itäpuolella kaksi omakotitaloa. Linderintien eteläpuolella on Lindnäsin asuinalue.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston. Rajoittuvista kaduista ja teistä Linderintie ja Antantie on rakennettu.

4. Osalliset

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat ja yritykset.

5. Tiedottaminen ja osallistumisen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla www.raasepori.fi sekä kaavoituksen aloittamisesta kaupungin kuuluslehdessä, Etelä-Uusimaa (suomeksi ja ruotsiksi).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille sekä asetetaan nähtäville kaupungin kaupunkisuunnitteluosastolle ja kaupungin kotisivuille.

Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupunkisuunnitteluosastolle, Torikatu 8, 10300 KARJAA.

6. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisyhteistyö ei järjestetä eikä lausuntoja pyydetä erikseen.



18.1.2012

7. Selvitettävät vaikutukset

Kaavoitustyön yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutukset

- luonnonympäristöön ja maisemakuvaan
- liikennemääriin ja -turvallisuuteen

8. Kaavoituksen kulku

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma:

- lähetetään osallisille 1-2/2012
- asetetaan nähtäville 1-2/2012

Kaavaehdotus laaditaan:

- yhdyskuntatekninen lautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville 2-3/2012

Kaavaehdotuksen hyväksyminen

- kaupunginhallitus hyväksyy ehdotuksen 4-5/2012

Viranomaisneuvottelu

ei järjestetä

Kaavan toteutus

- Kaavahanke 2012
- Kaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman

9. Yhteystiedot ja palautteet

Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Torikatu 8, 10300 KARJAA
puh. 019 289 3843 / 044-760 2282
sähköposti: simon.store@raasepori.fi

Tai

Kaavoitusteknikko Kurt Bussman
Torikatu 8, 10300 KARJAA
puh. 019 289 3844
sähköposti: kurt.bussman@raasepori.fi

10. Liitteet

- Kaava-alueen rajaus
- Yleissilmäyskartta