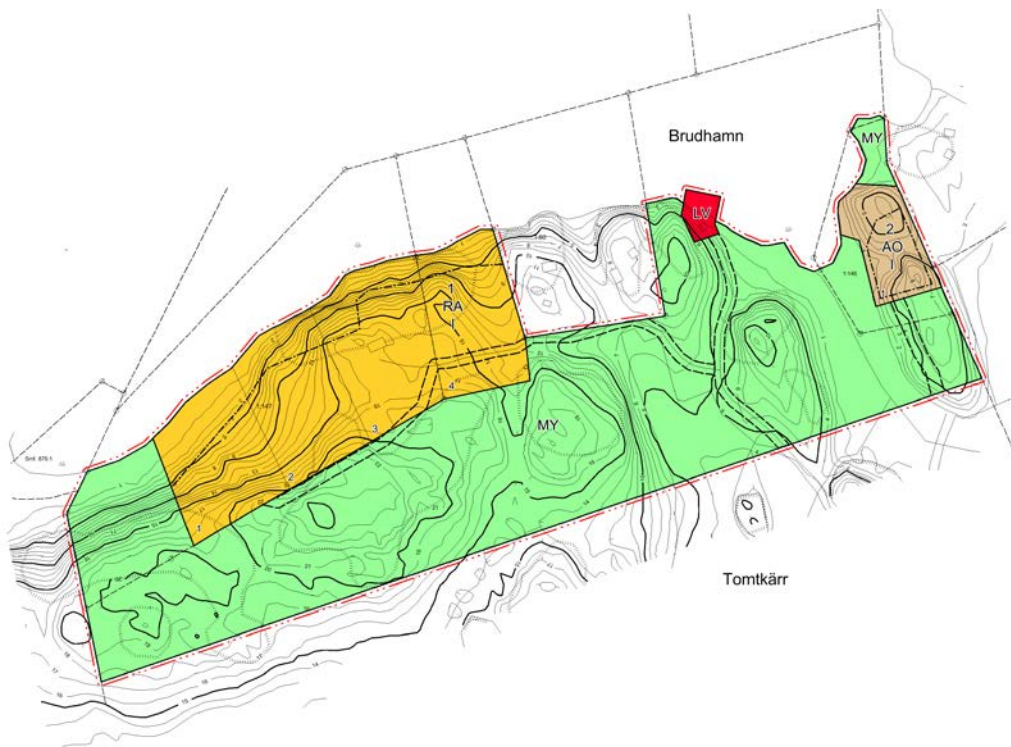


RAASEPORI

GREVÖ

RANTA-ASEMAKAAVA



KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 1.7.2013.
 Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 12.2.-17.3.2014.
 Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 6.-23.6.2016 ja 1.-14.8.2016.
 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

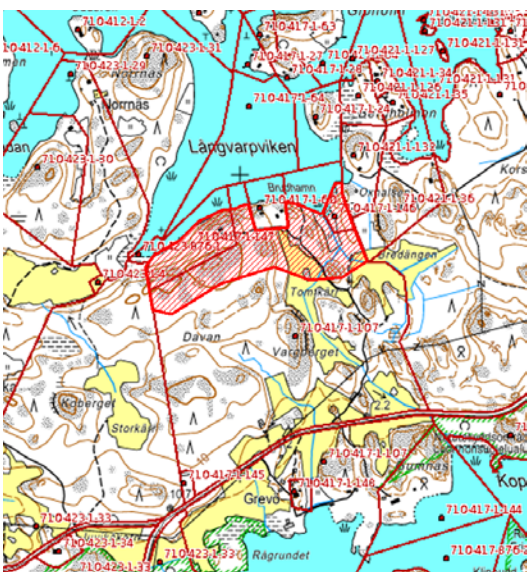
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää Grevön kylässä kiinteistöt Kärringholmen RN:o 1:146 ja Jakobsberg RN:o 1:147 sekä osan kiinteistöä Grefö RN:o 1:107. Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren saariston Skåldön saaren itäosassa. Kaava-alueen pinta-ala on noin 14 hehtaaria ja rantaviivan pituus n. 0,8 kilometriä.



Grevön ranta-asemakaava-alueen sijainti Skåldön pohjoisrannan itäosassa.



Ranta-asemakaavan alue rajattu puneella.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Grevön ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on

- siirtää yksi alueen pohjoisrannan loma-asuntorakennuspaikoista itään ja mahdollistaa sillä ympärivuotinen asuminen,
- täsmentää rakennuspaikkojen rakentamiskerrosaloja ja rakennusaloja.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 1.7.2013.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä 12.2.-17.3.2014.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 6.-23.6.2016 ja 1.-14.8.2016.

2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavaan osoitetaan yksi loma-asuntojen korttelialue (RA), jossa on 4 rakennuspaikkaa, ja yksi yhden rakennuspaikan erillispientalojen korttelialue (AO). Grevön tilan rantapaikka osoitetaan venevalkamaksi (LV). Muilta osin kaava-alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja (MY).

2.3 Toteuttaminen

Yksi rakennuspaikka (korttelin 1 rakennuspaikka 3) on ennestään rakennettu. Rakentamattomien rakennuspaikkojen rakentaminen tapahtuu maanomistajan tarpeiden mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Rakennettu ympäristö

Kiinteistölle 1-147 (korttelin 1 rakennuspaikka 3) on rakennettu loma-asuntorakennus (42 kerrosala-m²). Samalle rakennuspaikalle on lisäksi myönnetty rakennusluvat 28 kerrosala-m²:n suuruiselle saunalle ja samankokoiselle talousrakennukselle. Kaikki muut kaavaan osoitettavat rakennuspaikat on rakentamatta. LV alueella on rantavaja-venevaja, n. 25 k-m², sekä laituri.

Luonnonympäristö

Kaava-alueen rakentamattomia alueita on tähän saakka käytetty maa- ja metsätalouteen. Vallitseva puulaji on kuusi ja mänty, seassa vaihtelevasti lehtipuita. Pari pientä peltoaluetta on kaava-alueen eteläreunassa. Länsiosan rannat ovat osittain kohtalaisen jyrkkiä. Monessa kohtaa rannassa kasvaa kaislikkoa. Itäosan lahdella (pohjakartassa Brudhamn) on matala, sisäosissa on rantaniitty, joka ulottuu etelään kaava-alueen rajalle asti. Rantojen käyttö rakennuspaikkojen ja LV alueen kohdalla ei edellytä ruoppauksia.

Aluetta on inventoitu eri yhteyksissä. Seuraavat aiemmin tehtyjä inventointeja on käytetty rantayleiskaavoituksen yhteydessä:

- Skärlandet maisema-alue, Hoito- ja käyttösuunnitelma, 2005.
- Maisemanhoitoalue 2007 osalle aluetta.
- Tammisaaren eteläinen saaristo, Osainventointi (Muinaisjäännökset), 1997.

Kaava-alueelle on lisäksi tehty inventointi erikseen ranta-asemakaavaa varten:

- Raasepori, Grevö, Ranta-asemakaava: Luonto- ja maisemaselvitysten täydennys, Mikko Siitonen, 2014.
- Raasepori, Grevö, Ranta-asemakaava: Luonto- ja maisemaselvitysten täydennys, Mikko Siitonen, 2015.

Mikko Siitosen laatima inventointi tehtiin kahdessa vaiheessa, koska ELY-keskus v. 2014 AO tontille tehdyn inventoinnin lisäksi edellytti, että muutkin alueet, joiden maankäyttö suhteessa yleiskaavaan ei muutu, on inventoitava.

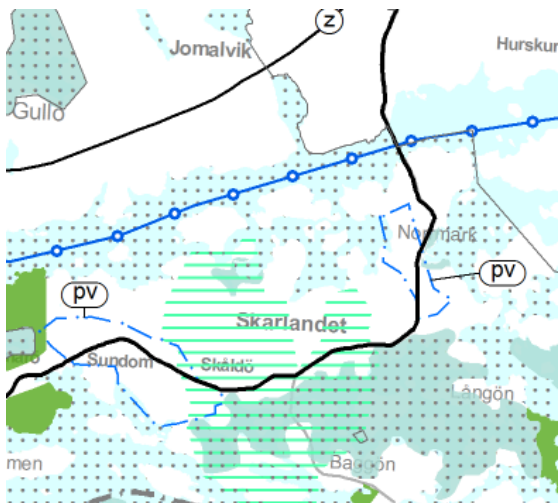


Alueen ilmakuva.

3.2 Suunnittelutilanne

3.21 Maakuntakaava

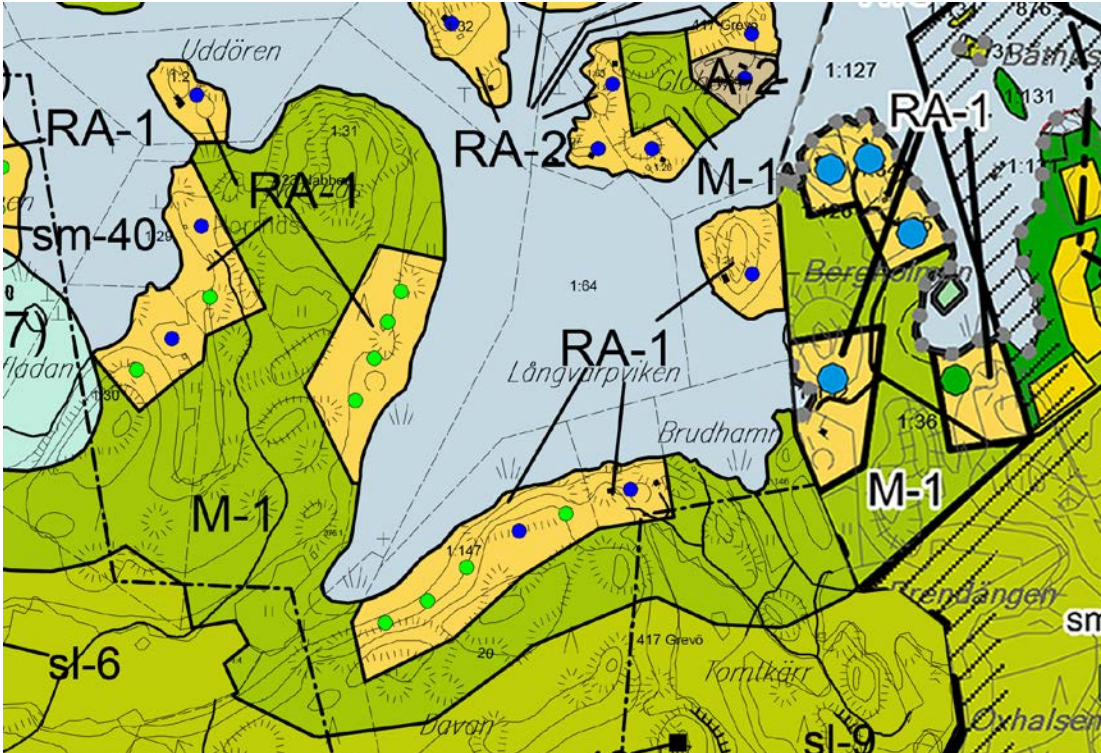
Maakuntakaavassa alueella on merkintä ”Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue”. Ympäröivä vesialue kuuluu Natura-2000 verkostoon.



Ote maakuntakaavasta.

3.22 Yleiskaava

Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa. Voimassa oleva Tammissaaren eteläisen saariston rantayleiskaava on hyväksytty v. 2000. Yleiskaavassa alueen rantaan on osoitettu 5 loma-asuntorakennuspaikkaa (RA-1). Muilta osiin alue on merkitty maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1). Ranta-asemakaava-alue rajoittuu Tammissaaren itäisen saariston rantayleiskaavaan. Rajoittuvilta osiltaan rantayleiskaavaan on osoitettu yhden tontin loma-asuntoalue (RA-1) sekä maa- ja metsätalouksalueeksi (M-1).



Ote Eteläisen ja Itäisen saariston rantayleiskaavoista. Ranta-asemakaava-alue rajoittuu Itäiseen rantayleiskaava-alueeseen.

3.23 Pohjakartta

Alueen pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastokarttaa täydennettynä yhden metrin korkeuskäyrillä. Kartan on hyväksynyt Raaseporin kaupungingeodeetti.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoituksen on käynnistänyt kiinteistön Kärringholmen 1-146 omistaja.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) pidettiin 17.10.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 1.7.2013.

Kaavaluonnos pidettiin nähtävänä 12.2.-17.3.2014.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 6.-23.6.2016 ja 1.-14.8.2016.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Suunnittelun lähtökohtana on voimassa oleva rantayleiskaava, johon kohdistuu eräitä täydentämistarpeita. Kaavan täydentäminen on katsottu tarkoituksenmukaiseksi toteuttaa ranta-asemakaavalla.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on

- siirtää yksi alueen pohjoisrannan loma-asuntorakennuspaikoista itään ja mahdollistaa sillä ympärivuotinen asuminen,
- täsmentää rakennuspaikkojen rakentamiskerrosaloja ja rakennusaloja.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaavan rakenne noudattaa yleiskaavaa. Yksi rakennuspaikka, joka toisella puolella rajoittuu toiseen rakennuspaikkaan, siirretään toiseen paikkaan, jossa se samalla asetelmalla rajoittuu toiseen rakennuspaikkaan. Vapaa rantaviiva ei muutu suhteessa yleiskaavaan. Teoriassa vapaa rantaviiva lisääntyy, koska itäisen saariston yleiskaavan ranta RA1 alueen ja rannan välissä on siinä määrin kapea, että ELY-keskuksen näkemyksen mukaan sellaista aluetta ei katsota vapaaksi rannaksi. Venevalkamaa LV ei ole osoitettu yleiskaavaan, koska tätä merkintää ei ole käytetty erillisiä laitureita ja rantapaikkoja varten. Alue on kuitenkin olemassa ja on tämän takia perusteltua osoittaa ranta-asemakaavaan omalla merkinnällä.

6.2 Mitoitus

Rakennuspaikkojen määrä noudattaa rantayleiskaavan mitoituslaskelmia. Niin ikään rakennetun ja vapaan rannan suhdetta. Rantayleiskaavan mitoitus perustuu maanomistussuhteisiin tilanteissa, missä ranta-asemakaavan kaikki kiinteistöt olivat vielä lohkomatta osana kantakiinteistöä Grefö 1-107. Lohkokiinteistöt 1-146 ja 1-147 merkittiin kiinteistörekisteriin 12.12.2006. Lohkominen perustuu lahjakirjaan, joka allekirjoitettiin yleiskaavan hyväksymisen jälkeen. Lahjakirjassa on määrätty, että kiinteistöltä 1-147, joka lahjoitettiin eräälle perilliselle, tulee siirtää yksi kiinteistön rakennusoikeus kiinteistölle 1-146, jonka lahjansajana oli toinen perillinen. Siirto tulee toteuttaa kaavamuutoksella tai – kuten sittemmin kaupungin taholta katsottiin tarkoituksenmukaiseksi – ranta-asemakaavalla. Lohkomistomituksessa kiinteistöä 1-146 ei ole kirjattu rakennuspaikaksi sen takia, että rakennusoikeuden siirtoa ei tällöin vielä oltu toteutettu kaavalla. Kiinteistötoimituksessa kirjattavalla käyttötarkoituksella ei ole merkitystä ranta-asemakaavoituksen kannalta.

Rakennuspaikkojen kerrosala on jossain määrin korotettu suhteessa rantayleiskaavaan ja se perustuu osittain kaupungin rakennusjärjestyksessä soveltamiin kerrosaloihin. Liitteessä on esitetty vertailu rantayleiskaavan, rakennusjärjestyksen ja ranta-asemakaavan eri käyttötarkoitusten mukaisten kerrosalojen välillä.

6.3 Aluevaraukset

Erillispientalojen korttelialue (AO)

Yksi rakennuspaikka tähän tarkoitukseen osoitetaan kortteliin 2. Maanomistajan perheenjäsenellä on tarkoitus muuttaa paikalle asumaan. Kerrosala on mitoitettu siten, että aluetta voidaan käyttää sellaiseen asumiseen, jossa myös on pienehköt tilatarpeet elinkeinotoimintaa silmällä pitäen voidaan ottaa huomioon.

Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

- asuinrakennus enintään 250 kerrosala-m²,
- sauna enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia enintään 80 kerrosala-m².

Kulku alueelle tapahtuu kaavakartan ohjeellisen tieyhteyden osoittamalla tavalla.

Kaavaan osoitetaan maisemanhoitoalueen raja- ja määräyksellä, että uudisrakentaminen on sopeutettava maisemaan ja kulttuuriympäristöön niin, että maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Yleiskaavan sr-35 merkintä, rakennus- tai -kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas ympäristö, on maiseman osalta päällekkäinen maisemahoitoalueen sisällön osalta. Alueella ei ole arvokkaita rakennuksia.

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

- loma-asunto enintään 140 kerrosala-m² ja
- vierasmaja enintään 40 kerrosala-m²,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia enintään 70 kerrosala-m².

Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 270 m².

Venevalkama (LV)

Alueelle saadaan rakentaa enintään 40 kerrosala-m²:n suuruinen venevaja ja enintään 60 kerrosala-m²:n suuruinen rantavaja. Venepaikkojen enimmäismäärä on 5. Venepaikat on tarkoitettu Grevön kiinteistön 1-107 tulevia tarpeita varten.

Maa- ja metsätalousalueet, joilla on ympäristöarvoja (MY)

Muu osa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja. Alueella ei inventointien mukaan ole erityisiä suojeluarvoja, mutta ranta-alueena merkintämuotoilun mukaisia yleisiä ympäristöarvoja kyllä. Alue on osa Skärlandetin maisemanhoitoaluetta.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset

Ranta-asemakaavalla ei ole erityisiä sosiaalisia, taloudellisia tai ympäristöllisiä vaikutuksia taikka vaikutuksia kulttuuriarvoihin.

Alueen rantamaisemaan ei kohdistu vaikutuksia rakennuspaikkojen rannan edustan suhteellisen voimakkaan puuston ansiosta. Uudisrakentaminen on sopeutettava maisemaan ja kulttuuriympäristöön niin, että maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Omakotitontti AO on maisemanhoitoalueen laidassa runsaspuustoisella alueella, jonka maisemallinen arvo on alueen kokonaisuuden kannalta marginaalinen.

Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Vesikäymälä tulee liittää yleiseen viemäriverkostoon.

7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 13.11.2008.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

7.3 Naturavaikutukset

Kaavan LV-alue ulottuu n. 400 m²:n osalta Natura-alueelle. Alueelle voidaan rakentaa enintään 40 m²:n suuruinen vednpäällinen venevaja olemassa olevan laiturin yhteyteen. Aluetta ei saa ruopata. Luontoselvityksen mukaan kaavassa suunnitellun maankäytön toteutuminen ei vaaranna niitä luontoarvoja, joiden vuoksi tarkastelualue on otettu mukaan Natura verkostoon. Luonnonsuojelulain 65 § mukaista Natura-arviointia ei siten tarvita.

Luontoselvityksen perusteella asemakaavaehdotuksen (rakennusoikeuden siirto, LV-alue) mukainen maankäyttö ei vaaranna alueen luontoarvoja.

Hanko, 5.1.2016; korjattu 15.9.2016

Sten Öhman
dipl.ins.

Liite

Kerrosalojen vertailu

Grevö ranta- asemakaava

Rakennuspaikkojen kerrosala

Kortteli Rantayleiskaava

	Merkintä	Asunto	Vierasmaja	Sauna	Talousrak.	Yht maks.
K1T1	RA-1	100	40	30	40	210
K1T2	RA-1	100	40	30	40	210
K1T3	RA-1	100	40	30	40	210
K1T4	RA-1	100	40	30	40	210
K2T1*	RA-1	100	40	30	40	210

* aiemmassa paikassa

Kortteli Rakennusjärjestys

	Asunto	Vierasmaja	Sauna	Talousrak.
K1T1	160	80	30	130
K1T2	160	80	30	130
K1T3	160	80	30	130
K1T4	160	80	30	130
K2T1	160	80	30	130

Kortteli Ranta-asemakaava

	Merkintä	Asunto	Vierasmaja/Sivuasunto	Sauna	Talousrak.	Yht maks.
K1T1	RA	140	40	30	70	270
K1T2	RA	140	40	30	70	270
K1T3	RA	140	40	30	70	270
K1T4	RA	140	40	30	70	270
K2T1	AO	250	0	30	80	360