

# RAASEPORI

## KÅRBÖLE

## RANTA-ASEMAKAAVA



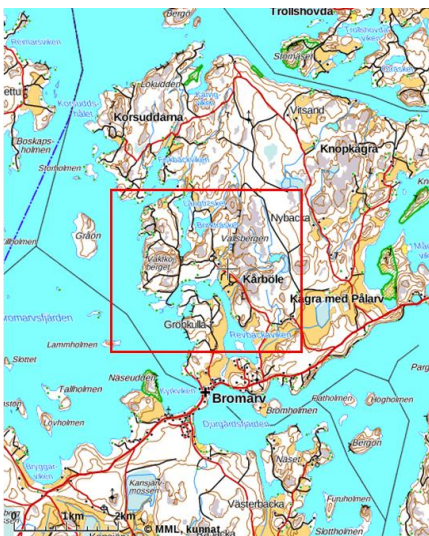
## KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu x.x.2018  
 Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...  
 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa .....

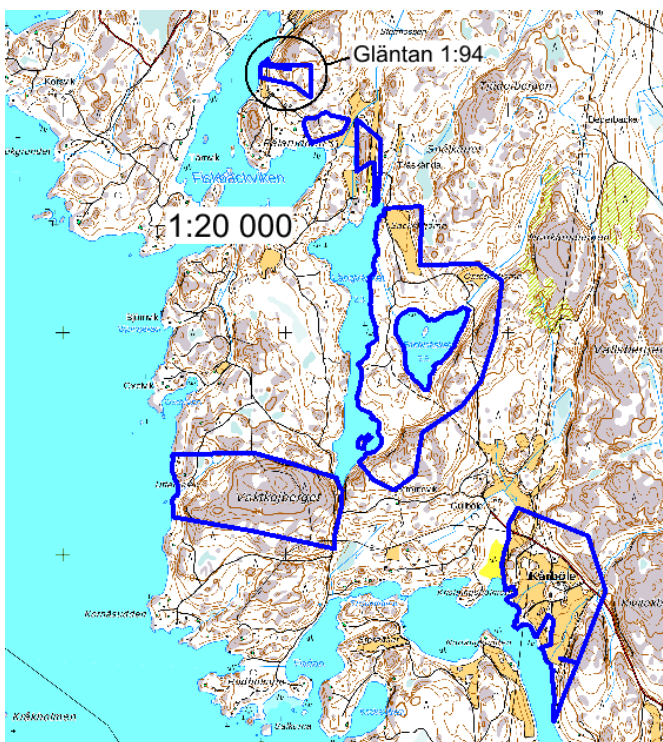
### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää osan kiinteistöistä Kårböle RN:o 1:53 (710-550-1-53), Gullböle RN:o 1:68 (710-550-1-68) ja Kårböle I RN:o 1:70 (710-550-1-70) sekä kiinteistöt Vesterskogen RN:o 1:84 (710-550-1-84), Utterdal RN:o 1:5 (710-550-1-5) ja Gläntan RNr 1:94 (710-550-1-94) Raaseporin Bromarvissa. Kaava-alue sijaitsee n. 2 km Bromarvin kirkonkylästä pohjoiseen. Kaava-alueen pinta-ala on n. 75 hehtaaria ja rantaviiva n. 3,2 km.



Kårbölen ranta-asmakaava-alue sijaitsee Bromarvin kirkonkylän pohjoispuolella.



Kaava-alue käsittää Kårbölen tilan 5 eri palstaa sekä kiinteistön Gläntan 1:94.

Kaava-alue käsittää Kårbölen tilan ranta-alueet ja siihen kuuluu 4 eri kiinteistöä (kaavassa 5 eri aluetta), jossa on Bromarvsjärdenin ja Revbackavikenin merenrantaa sekä Långträsketin ja Brinkträsketin järvenrantaa. Kiinteistö Gläntan 1:94 on eri omistuksessa ja tälle kiinteistölle osoitettava rakennusoikeus siirretään yhtenä rakennusoikeutena Kårbölen rakennusoikeuksista. Maanomistajat tekevät tästä erillisen sopimuksen.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Kårbölen ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti osoittaa alueelle vapaa-ajan tontteja rantaan. Tilakeskus ja siihen yhteyteen eräitä omakotitontteja osoitetaan pysyvään asumiseen.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 10.3.2017.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin x.x.2018.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

### 2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan 8 korttelialuetta. Yksi kortteli osoitetaan Kårbölen tilakeskukseksi (AM), yksi kortteli kahdeksi omakotitontiksi ja 6 korttelia, jossa on 11 rakennuspaikkaa, osoitetaan lomiasuntojen rakennuspaikaksi rantaan (RA). Tilakeskus sekä yksi rakennuspaikka kustakin korttelista 3, 4 ja 7 on ennestään rakennettu. Kaikki muut lomarakennuspaikat ja omakotitontit ovat rakentamatta. Muilta osin ranta-asemakaava-alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M, MY, MA).

Mitoitus

Kaava-alueen mitoittavan rantaviivan pituus on 3,2 km. Kaava-aluetta rasittaa 14 käytettyä (lohottua) rakennusoikeutta, joiden rantaviiva on yhteensä 2,6 km. Emäkiinteistön teoreettinen rantaviiva on täten 5,8 km. Rantaviiva on mitoitettu järvien osalta 4 rakennusoikeutta/km mukaan ja merenrannat mitoituksella 5 rakennusoikeutta/km. Tämä antaa 25,7 rakennusoikeutta emäkiinteistölle ja 11,7 (=25,7-14) rakennusoikeutta kaava-alueelle. Kaavaan on osoitettu 11 rantarakennuspaikkaa, tilakeskusalue (AM) sijoittuu 120 m rannasta ja 2 rakennusoikeuden omakotikortteli 250 m etäisyydelle rannasta. Kiinteistön Gläntan 1:94 rantaviivaa ei ole laskettu mitoitettavaan rantaviivaan.

### 2.3 Toteuttaminen

Yhteensä 4 kortteleiden 1, 3, 4 ja 7 rakennuspaikkaa on ennestään rakennettu. Muut rakennuspaikat toteutuvat maanomistajan tarpeiden mukaisesti.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

*Rakennettu ympäristö*

Tilakeskus on ollut rakennettuna ammoisista ajoista. Tilan päärakennus on alun perin 1800-luvun alusta, vuosiluku 1806 löytyy kirjoitettuna, ja sitä on laajennettu eri vaiheissa. Navetta on 1900-luvun

alusta. Lisäksi tilakeskuksen yhteydessä on 9 talousrakennusta. Näistä kaksi on vuokramaalla rajanaapurikiinteistön Mariero 1:21 käytössä. Tilakeskuksen rannassa on sauna. Rantalomatonteista 3 on rakennettu. Korttelin 7 rakennuspaikalla 2 on sauna, korttelin 4 rakennuspaikalla 3 on sauna ja korttelin 3 rakennuspaikalla 1 niin ikään sauna.



Kuva 1. Tilakeskuksen päärakennus korttelissa 1.



Kuva 2. Navetta.



Kuva 3. Navetan viereinen talousrakennus, taustalla pilkistää tilan entinen sahalaitos.



Kuva 4. Peltonäkymä tilakeskuksesta etelään, keskellä yksi talousrakennuksista.



Kuva 5. Rantanäkymä päärakennuksesta länteen. Rantakukkulan kohdalla on tilan rantasaunan rakennusala.



Kuva 6. Korttelin 3 rakennuspaikalla 1 oleva sauna.



Kuva 7. Korttelin 7 rakennuspaikalla 2 oleva sauna.



Kuva 8. Edellä olevan tontin mökkirakennus.



Kuva 9. Korttelin 4 rakennuspaikan 3 rantasauna.

### *Luonnonympäristö*

Pääosa kaava-alueesta on metsää kasvavaa rantaa, joka maisemallisesti on peitteinen ja suojaa hyvin rantarakentamista. Tilakeskuksen kohdalla oleva ranta on avonaisempaa peltoa ja niittyä rantavyöhykkeelle asti länteen. Brinkträsket on rakentamaton ja luonnontilassa. Kaava-alueita kuvataan yksityiskohtaisesti ranta-asemakaavaa varten tehdyssä selvityksessä RAASEPORI, Bromarv Kårböle, RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS, Mikko Siitonen 2017.



Kuva 10. Brinkträsket jää luonnontilaan. Kuva on otettu etelässä olevasta lahdesta pohjoiseen.





Kuva 11. Näkymä länteen korttelista 6, Långträsket.



Kuva 12. Näkymä etelään korttelista 6, pohjoinen Långträsket.



Kuva 13. Långträsketin rantaa alueesta johon kortteli 4 sijoittuu.

Kuva 9. Strandvikenin eteläpuolista palstaa on hakattu muutama vuosi sitten. Lähistöllä ei ole asutusta ja alue osoitetaan metsätalousalueeksi.

### 3.2 Suunnittelutilanne

Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa eikä yleiskaavaa. Ympäristöministeriön v. 2006 vahvistamassa maakuntakaavassa ei ole muita ranta-asemakaavaa koskevia merkintöjä kuin arvokas harju merkinnällä osoitettu geologinen muodostelma. Alue kuuluu mantereen rantavyöhykkeeseen ja sisäsaaristoon, vyöhyke vz1. Aluetta voidaan käyttää kaikkeen maankäyttöön. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen sekä arvokkaiden luonto-olosuhteiden säilyminen, ympäristön tilan parantaminen ja vesiensuojelun edistäminen sekä virkistyskäyttötarpeet. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on selvitettävä ja otettava huomioon tärkeät lintualueet.

Kun alueella ei ole yleiskaavaa, maakuntakaava ohjaa ensisijaisesti ranta-asemakaavan laatimista.



Ote maakuntakaavasta.

#### *Pohjakartta*

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin käyrästöllä sekä maanmittauslaitoksen numeerisella raja-aineistolla. Kartan on hyväksynyt Raaseporin kaupungin kaupungingeodeetti.

## 4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin x.x.2018.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xx.

## 5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain säännösten mukaisesti osoittaa alueelle vapaa-ajan tontteja rantaan. Tilakeskus ja siihen yhteyteen eräitä omakotitontteja osoitetaan pysyvään asumiseen.

## 6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

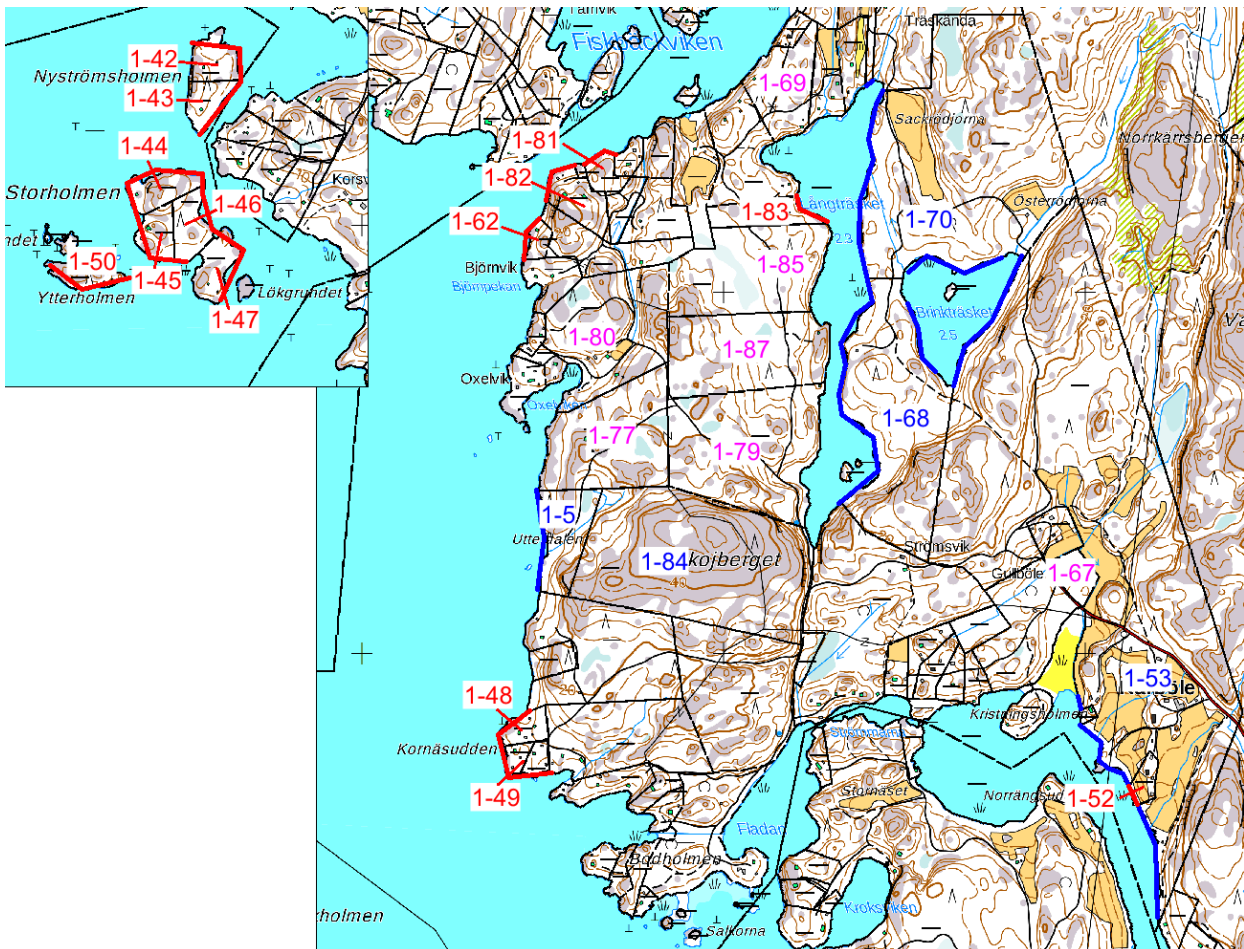
### 6.1 Kaavan rakenne

Ranta-asemakaava koostuu 6 eri osa-alueesta. Kaksi pohjoisosassa hajallaan olevaa pikkualuetta on liitetty kaavaan sen takia, että ne kuuluvat kaavan kiinteistöihin ja ne osoitetaan ilman rakennusoikeutta. Pohjoisin osa-alue on kiinteistö Gläntan 1:94, johon osoitetaan yksi Kårbölen tilan kiinteistöistä siirrettävä rakennusoikeus.

Rakenteellisesti kaikki korttelit kortteleita 5 ja 6 lukuun ottamatta on sijoitettu olemassa olevan asutuksen yhteyteen. Kortteli 2 (AO) sijoittuu tilakeskuksen yhteyteen. Kahden omakotitontin tarkoituksena on parantaa Bromarvin keskustan omakotitontitarjontaa ja siten edistää myönteistä väestökehitystä. Etäisyys keskustaan on n. 3,5 km. Korttelit 3, 4 ja 7 sijoittuvat kortteleiden ennestään rakennettujen tonttien viereen. Myös kortteli 8 rajoittuu ennestään olevaan asutukseen.

### 6.2 Mitoitus

Kaava-alueen mitoittavan rantaviivan pituus on 3,2 km. Kaava-aluetta rasittaa 14 käytettyä (lohottua) rakennusoikeutta, joiden yhteenlaskettu ranta-viiva on 2,6 km. Emäkiinteistön teoreettista rantaviivaa on siten 5,8 km. Rantaa on mitoitettu järvien osalta 4 rakennusoikeutta/km ja merenrannan osalta 5 rakennusoikeutta/km. Tämä antaa emäkiinteistön kokonaisrakennusoikeudeksi 25,7 jolloin kaava-alueen rakennusoikeudeksi jää 11,7 (=25,7-14). Kaavaan osoitetaan 11 rantatonttia, 120 m:n etäisyydellä rannasta oleva tilakeskus ja kahden tontin omakotikortteli, jonka etäisyys rantaan on 250 m. Kiinteistölle Gläntan 1:94 ei ole laskettu mitoittavaa rantaviivaa.



Kartta osoittaa kaava-alueen rantaviivan (sininen) ja käytettyjen rakennusoikeuksien alkuperäisen lohkomisajan rekisterinumeron ja rantaviivan (punainen). Liilänväriset rekisterinumerot osoittavat lohko-kiinteistöt, joilla ei ole vaikutusta kaava-alueen käytettyyn rakennusoikeuteen.

Alla olevassa taulukossa on tarkasteltu käytettyä rakennusoikeutta ja mitoitusta.

### Kantakiinteistötarkastelu

Kaava-alueen kiinteistöt		Rek.nro
Kårböle	710-550-1-53	14.2.1972
Gullböle	710-550-1-68	
Kårböle I	710-550-1-70	1.11.1983
Vesterskogen	710-550-1-84	14.2.1972
Utterdal	710-550-1-5	3.10.2017

### Lohkomiset

Kanta	Lohkomiset			Lohkomiset					
1-53	1-42	*	14.2.1972						
	1-43	*	14.2.1972						
	1-44	*	14.2.1972						
	1-45	*	14.2.1972						
	1-46	*	14.2.1972						
	1-47	*	14.2.1972						
	1-48	*	14.2.1972						
	1-49		14.2.1972	1-60,61	*	14.3.1978			
	1-50	*	14.2.1972	1-101	*	9.4.2011			
	1-51		14.2.1972	1-74-79	*	9.3.1992	1-84	*	1-5 *
1-52	*	14.2.1972							
1-68	1-67	*	13.7.1983						
1-70	Ei lohkomisissa								

\* =voimassa oleva tunnus

### Rakennusoikeuslaskelma

Kaava-alue	Km	Ro/km		
Sjöstrand	2,2	4	8,8	
Havsstrand	0,9	5	4,5	
Yhteensä			13,3	
<i>Käytetty rakennusoikeus</i>				
Järvenranta	0,1	4	0,4	
Merenranta	2,4	5	12	
Yhteensä			12,4	
Yhteensä			25,7	
Lohotut			14	
Kaavan mitoitus			11,7	

### 6.3 Aluevaraukset

Kaava-alueelle osoitetaan kaksi omakotitonttia merkinnällä *Erillispientalojen korttelialue (AO)*.

Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

- yksi asuinrakennus enintään 250 kerrosala-m<sup>2</sup>,
- sauna enintään 30 kerrosala-m<sup>2</sup> ja
- talousrakennuksia yhteensä enintään 80 kerrosala-m<sup>2</sup>.

Kårbölen tilan tilakeskus osoitetaan merkinnällä

*Maatilojen talouskeskusten korttelialue, jossa kulttuuriympäristö säilytetään (AM/s)*.

Alue on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa yksi asuinrakennus sekä maatilataloutta palvelevia talousrakennuksia. Asuinrakennuksen enimmäiskoko on 350 kerrosala-m<sup>2</sup>. Talousrakennuksia saadaan rakentaa rakennusjärjestyksen mukaisesti. Rakennusten tulee suuruudeltaan, muodoltaan ja materiaaleiltaan muodostaa olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Tilan päärakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja on osoitettu merkinnällä sr. Rakennuksissa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden, rakennusten käyttötarkoituksen muutosten sekä täydennysrakentamisen ja alueella tehtävien toimenpiteiden pitää olla sellaisia, että rakennusten rakennus- tai kulttuurihistoriallinen tai maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Rakennusta ei saa purkaa ilman MRL:n 127 §:ssa tarkoitettua lupaa. Mikäli rakennus tuhoutuu, pitää sitä korvaavaa uudisrakennusta myös sopeuttaa ympäristöön. Museoviranomaiselle tulee varata tilaisuus lausunnon antamiseen ennen suojelukohteita koskevien lupapäätösten antamista.

Kaikki vapaa-ajan tontit osoitetaan merkinnällä

*Loma-asuntojen korttelialue (RA)*

Loma-asuntorakennuspaikkojen (tonttien) lukumäärä on yhteensä 11, joista 3 on rakennettu. Rakennuspaikalle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

- loma-asunto enintään 140 kerrosala-m<sup>2</sup>,
- vierasmaja enintään 40 kerrosala-m<sup>2</sup>,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m<sup>2</sup> ja
- talousrakennuksia enintään 100 kerrosala-m<sup>2</sup>.

Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m<sup>2</sup>.

Uudisrakentaminen on sopeutettava maisemaan niin, että maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.

Tilakeskuksen ympäröivät pellot ovat maisemallisesti arvokkaita ja ne osoitetaan merkinnällä

*Maisemallisesti arvokas peltoalue (MA)*.

Kaikilla rannoilla on erityisiä ympäristöarvoja rantamaiseman kannalta. Rantojen metsätalousalueet osoitetaan merkinnällä

*Metsätalousalue, jolle on erityisiä ympäristöarvoja (MY)*.

Muut alueet osoitetaan merkinnällä

*Metsätalousalue (M)*.

*Jäte- ja talousvedet*

Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kaupungin ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla.

*Suojelu*

Luontoselvityksen perusteella Långträsketin kaksi ranta-aluetta ja eräät tilakeskuksen ympäröivän laajan maisema-alueen kohteet merkitty arvokkaiksi luontoalueiksi, jossa esiintyy luonnontilassa säilytettävää kasvustoa (s).

Kortteli 1 on kulttuurihistoriallisesti arvokas ja on merkitty AM/s. Korttelin päärakennus on kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus (sr).

## **7 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **7.1 Yleiset vaikutukset**

#### *Sosiaaliset vaikutukset*

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä. Tilakeskuksen pohjoispuolella olevat kaksi omakotitonttia edistävät Bromarvin keskustan omakotitonttien tarjontaa.

#### *Taloudelliset vaikutukset*

Kaavalla ei ole erityisiä taloudellisia vaikutuksia.

#### *Ympäristölliset vaikutukset*

Luonto- ja maisemaselvityksessä todetut ympäristöarvot on kaavassa otettu huomioon.

#### *Vaikutukset kulttuuriarvoihin*

Alueella ei ole tietoa muinaisjäännöksistä. Kaava-alueen korttelin 1 tilakeskus on kulttuurihistoriallisesti arvokas. Korttelia ja päärakennusta koskevat määräykset on muotoiltu niin, että alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ei vaaranneta.

Tilakeskusta ympäröivät ja Revbackavikeniin ulottuvat aukeamat ovat maisemallisesti arvokkaat. Uutta maisemakuvaan vaikuttavaa rakentamista ei ole osoitettu kaavaan. Tilan rantasaunaa varten on osoitettu rakennusala, joka sijoittuu metsikön sisään. Uudisrakentaminen on sopeutettava maisemaan ja kulttuuriympäristöön niin, että maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.

### **7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin**

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 13.11.2008. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Hanko, 12.2.2018

Sten Öhman  
dipl.ins.