

# RAASEPORI

## WÄXÄR

### RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

#### KAAVASELOSTUS, LUONNOS



## KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 16.4.2018.  
 Kaavaluonnos pidettiin nähtävillä 13.-27.8.2018.  
 Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...  
 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa .....

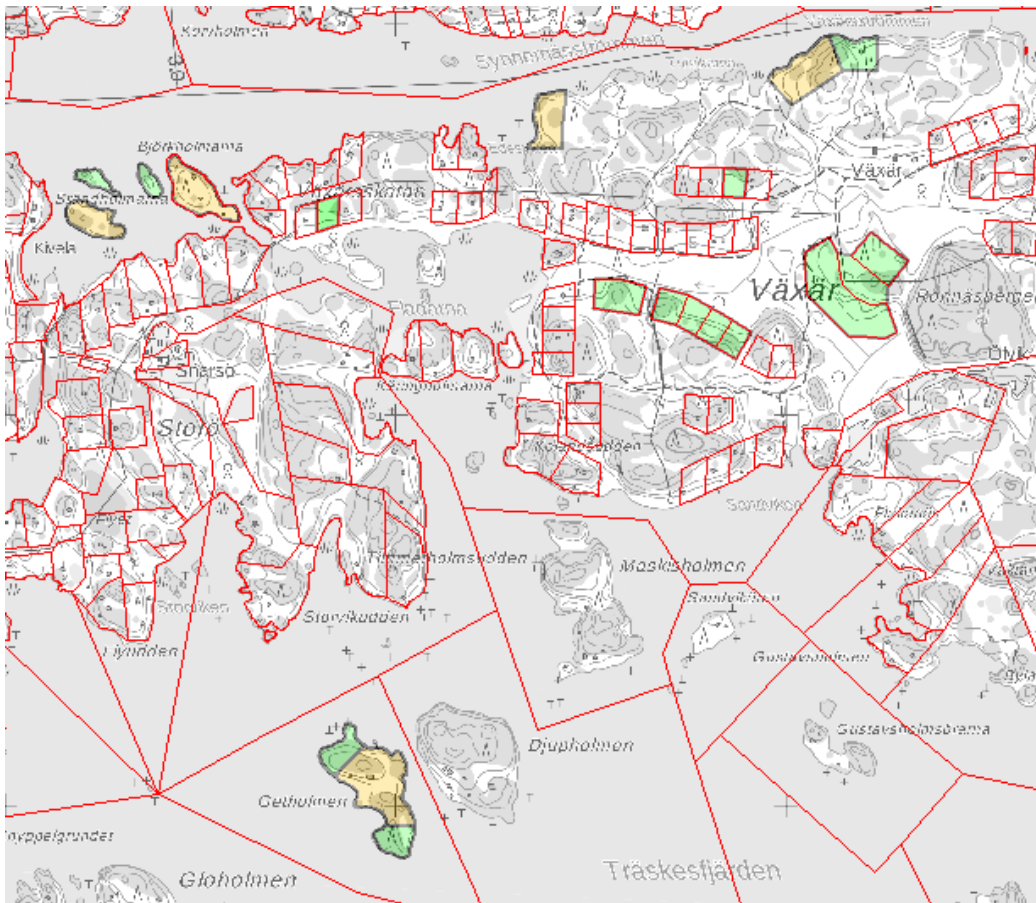
### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Kaava-alue käsittää kiinteistöt Getholm 710-493-1-33 (vain maa-alueet), Stora Björkholm 710-493-131, W21/2 710-493-1-236, Wäxär RA 710-493-1-237, W40/4 710-493-1-229, W40/3 710-493-1-230, W40/2 710-493-1-231, W40/1 710-493-1-232 sekä osan kiinteistöstä Wäxär 710-493-1-143. Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren itäsaaristossa (Snappertuna) n. 15 km linnuntietä Tammisaaren keskustasta itä-kaakkoon. Kaava-alueen pinta-ala on n. 19 ha. Rantaviivalla ei ole kaavan kannalta merkitystä, koska alueen mitoitus perustuu pääosin muihin tekijöihin kun rantaviivaan.



Wäxärin ranta-asemakaava-alue sijaitsee Tammisaaren itäsaaristossa (Snappertuna) (rajattu sineellä).



Kaava-alue (väritetyt alat) ja seudun kiinteistöjaotus (punaiset viivat).



Alueen ilmakeku antaa käsityksen puustosta, avoimesta maisemasta ja veden syvyysolosuhteista.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

### Kaavan nimi

Wäxärin ranta-asemakaavan muutos ja laajennus.

### Kaavan tarkoitus

Voimassa oleva ranta-asemakaava on laadittu 1970-luvun lopussa ja hyväksytty 1982. Kaavaa ei ole eräiltä osiltaan voitu toteuttaa ja tämän päivän arvion mukaan 15 rakennuspaikalla ei ole edellytyksiä toteutua. Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on siirtää rakentamattomia tontteja sellaisiin paikkoihin kaava-alueella, missä tonteilla on toteuttamismahdollisuudet, käytännössä rantaan. Rakennusoikeudellisesti tonttien määrä samalla vähennetään. Brändholmarna, Björkholmarna ja Getholmen eivät ole ranta-asemakaavan piirissä ja voimassa olevassa yleiskaavassa ne on merkitty alueiksi, joita tulee ranta-asemakaavoittaa.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 16.4.2018.

Kaavaluonnos pidetään nähtävänä 13.-27.8.2018.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

### 2.2 Ranta-asemakaava

#### Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan 5 korttelialuetta, joissa on 7 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Rakennuspaikoista kaksi (Björkholmen, Getholmen) on rakennettu ja näillä on eri maanomistajat kuin voimassa olevaan ranta-asemakaavaan sisältyvällä alueella. 15 voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennuspaikkaa lakkautetaan ja muutetaan pääosin metsätalousalueeksi (M).

#### Mitoitus

Stora Björkholmen ja Getholmen saarissa olevat rakennuspaikat ovat rakennettuja. Mitoituksellisesti nämä muodostavat kaksi rakennuspaikkaa, joilla ei ole vaikutusta mitoituslaskelmaan. 15 voimassa olevan ranta-asemakaavan rakentamattomia rakennuspaikkaa lakkautetaan (muutetaan M- ja V-alueiksi) ja ne korvataan rakennuspaikoiksi, jotka osoitetaan 3 kortteliin (1,2 ja 5) 5:ksi rakennuspaikaksi. Stora Brändholmen (kortteli 5) ei ole ranta-asemakaavan piirissä ja se on yleiskaavassa osoitettu ranta-asemakaavoitettavaksi alueeksi. Sen rakennusoikeutta ei ole määritelty, mutta sille kuuluu laskennallisesti marginaalinen rakennusoikeus.

### 2.3 Toteuttaminen

Rakentamattomien rakennuspaikkojen toteuttamiselle ei ole asetettu aikataulua. Rakentaminen tapahtuu maanomistajan vastaisen tarpeen mukaan.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### *Rakennettu ympäristö*

Stora Björkholmen saarella oleva rakennuspaikka on rakennettuna loma-asunto 85 m<sup>2</sup>, sauna 27 m<sup>2</sup> ja talousrakennus 12 m<sup>2</sup> sekä varasto 10 m<sup>2</sup>.

Getholmen saarella on loma-asunto 180 m<sup>2</sup>, sauna 30 m<sup>2</sup> sekä kaksi talousrakennusta 20 m<sup>2</sup> + 20 m<sup>2</sup>. Korttelin 1 itäpuolisella M-alueella on vanha sauna 30 m<sup>2</sup>, joka lähiaikoina on peruskorjattu.

### Luonnonympäristö

Alueet, jotka muutetaan metsätalousalueiksi ja virkistysalueiksi, kasvavat sekametsää, valtapuustona kuusta. Alueet ovat talousmetsäkäytössä.

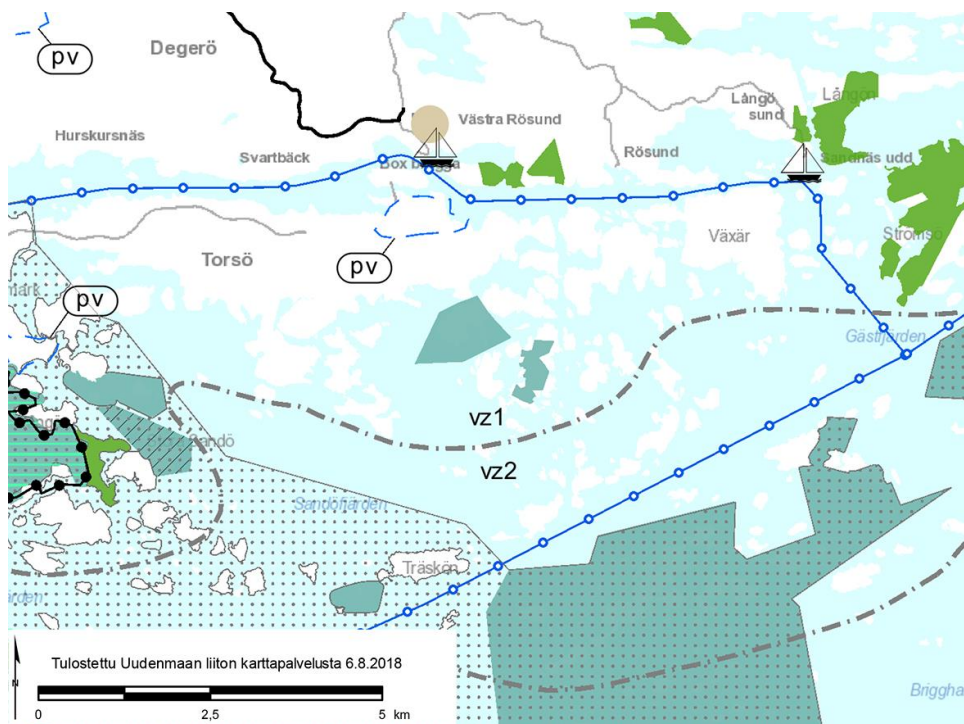
Ranta-alueet ovat karuja kalliorantoja vaihtelevalla puustolla. Rantamaiseman kannalta puusto on voimakasta ja peittävää.

Alueelle tehdään luontoselvitys, joka raportoidaan kaavan ehdotusvaiheessa. Alustavien maastotietojen mukaan rakentamiseen osoitettavilla alueilla ei ole erityisiä luontoarvoja.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### 3.21 Maakuntakaava

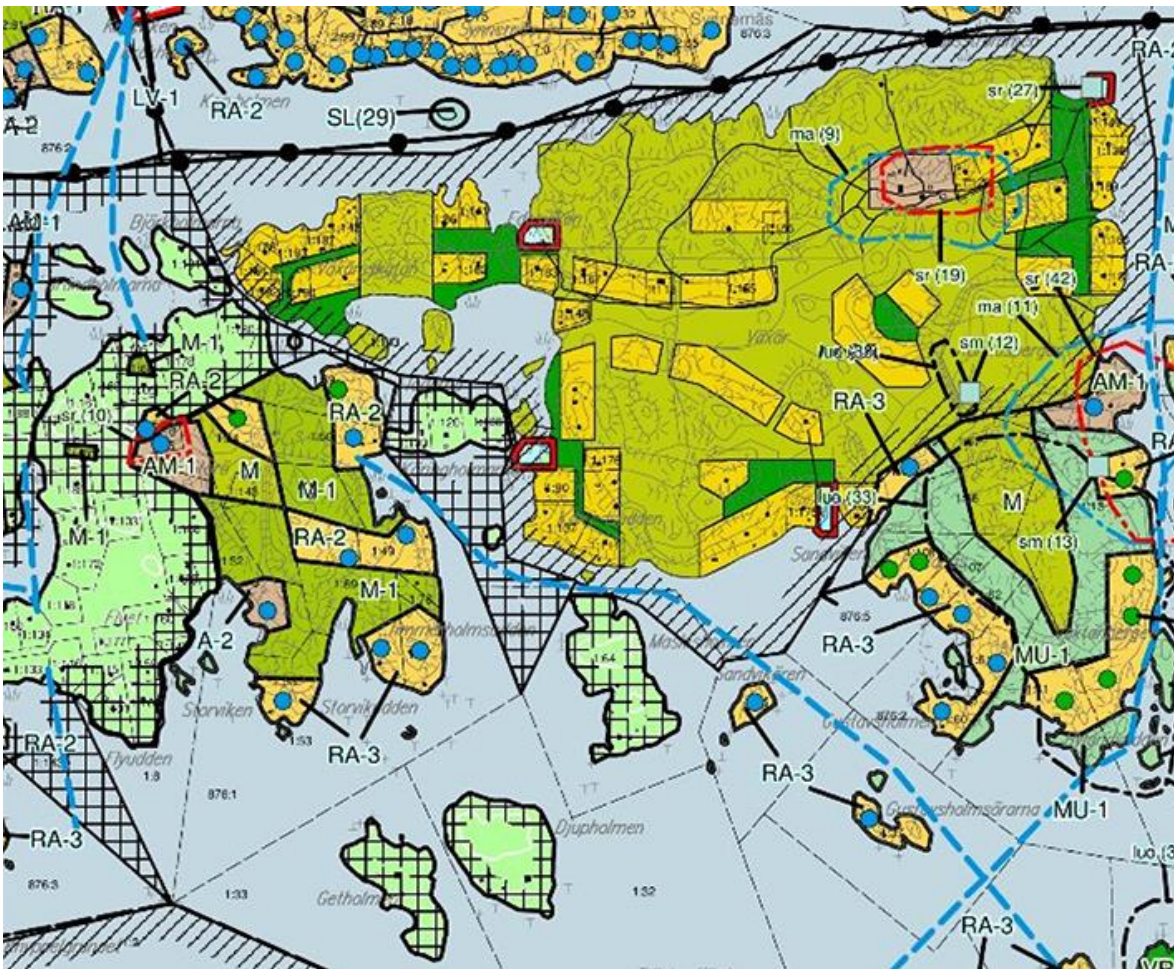
Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa eikä yleiskaavaa. Ympäristöministeriön v. 2006 vahvistamassa maakuntakaavassa ei ole muita ranta-asemakaavaa koskevia merkintöjä kuin että alue kuuluu mantereen rantavyöhykkeeseen ja sisäsaaristoon, vyöhyke vz1. Aluetta voidaan käyttää kaikkeen maankäyttöön. 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.



Kuva 30. Ote maakuntakaavojen yhdistelmästä.

### 3.22 Yleiskaava

Alueen yleiskaava, Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaava, on hyväksytty 3.11.2008. Yleiskaavassa ranta-asemakaavan aluevaraukset on osoitettu sellaisinaan ilman sisältömääräyksiä. Alueelle suojelualueet ja -kohteet on osoitettu ohjeellisina. Kaava-alueen lännessä olevat 4 pientä saarta (Brändholmarna ja Björkholmarna) sekä Växärin eteläpuolinen Getholmen sisältyvät yleiskaavaan merkinnällä ranta-asemakaavoitettava alue.



Ote Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavasta.

### 3.23 Ranta-asemakaava

Alueella on läntisiä neljä pikkusaarta (Brändholmarna ja Björkholmarna) ja Getholmenia lukuunottamatta voimassa Wäxärin ranta-asemakaava vuodelta 1982. Ranta-asemakaavan muutettava osa on osoitettu loma-asuntojen korttelialueiksi ja maa- ja metsätalousalueiksi sekä virkistysalueeksi. Korttelialueiden rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on 150 m<sup>2</sup>.



Wäxärin voimassa oleva ranta-asemakaava.

### 3.23 Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä numeerisilla kiinteistöiedoilla ja ehdotusvaiheessa lisättävällä metrin korkeuskäyrästöllä. Kartan on hyväksyy Raaseporin kaupungin kaupungingeodeetti.

## 4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

### 4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty Wäxärin omistajan aloitteesta.

### 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 16.4.2018.

Kaavaluonnos pidetään nähtävänä 13.-27.8.2018.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

## 5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Voimassa oleva ranta-asemakaava on laadittu 1970-luvun lopussa ja hyväksytty 1982. Kaavaa ei ole eräiltä osin voitu toteuttaa ja tämän päivän arvion mukaan kaavan 15 rakennuspaikalla ei ole toteuttamisen edellytyksiä. Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää rakentamattomia tontteja sellaisiin paikkoihin kaava-alueella, jossa niiden toteuttaminen on mahdollista, käytännössä rannan yhteydessä. Mitoituksellisesti tonttien määrää samalla vähennetään.

Brändholmarna, Björkholmarna ja Getholmen saarilla ei ole ranta-asemakaavaa ja voimassa olevassa yleiskaavassa ne on merkitty alueiksi, joille tulee laatia ranta-asemakaava.

## 6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 6.1 Kaavan rakenne

Rakenteellinen muutos suhteessa voimassa olevaan kaavaan käsittää 15 sisämaatontin lakkauttamisen ja 5 uuden rakennuspaikan osoittamisen rantaan. Uudet rakennuspaikat varaavat n. 550 m aiemmin rakentamatonta korjattua rantaviivaa.

### 6.2 Mitoitus

Stora Björkholmen ja Getholmen saarissa olevat rakennuspaikat ovat rakennettuja. Mitoituksellisesti nämä muodostavat kaksi rakennuspaikkaa, joilla ei ole vaikutusta mitoituslaskelmaan. 15 voimassa olevan ranta-asemakaavan rakentamatonta rakennuspaikkaa lakkautetaan (muutetaan M- ja V-alueiksi) ja ne korvataan rakennuspaikoiksi, jotka osoitetaan 3 kortteliin (1,2 ja 5) 5:ksi rakennuspaikaksi. Stora Brändholmen (kortteli 5) ei ole ranta-asemakaavan piirissä ja se on yleiskaavassa osoitettu ranta-asemakaavoitettavaksi alueeksi. Sen rakennusoikeutta ei ole määritelty, mutta sille kuuluu laskennallisesti marginaalinen rakennusoikeus. Wäxärin ranta-asemakaavassa ei ole mitoitusta koskevaa selvitystä. Mitoitus saattaa perustua osittain lääninhallituksen v. 1966 hyväksymään palstoitussuunnitelmaan. Palstoitussuunnitelmassa on Wäxärin ranta-asemakaava-alueella 50 rakennuspaikka, jotka voittopuolisesti ovat rannassa. Wäxärin ranta-asemakaavan mitoitus on 73 rakennuspaikkaa. Korotus (23 rakennuspaikkaa = 46%) on mahdollisesti seurausta siitä, että ranta-asemakaavan rakennuspaikat pääosin ovat kuivan maan tontteja. Jos samalla logiikalla ja prosentilla muuntaa 15 kuivan maan tonttia rantatonteiksi niiden määräksi tulee 10. Ranta-asemakaavaan osoitetaan korvaavina rakennusoikeuksina 5 rakennuspaikkaa, mikä on n. puolet muunnettujen tonttien määrästä palstoitussuunnitelman ja ranta-asemakaavan mitoitusuhteessa.

### 6.3 Aluevaraukset

#### *Loma-asuntojen korttelialue (RA)*

Alueelle saadaan rakentaa seuraavasti:

Kortteleiden 1, 2 ja 5 kullekin rakennuspaikalle

- loma-asunto enintään 150 kerrosala-m<sup>2</sup>,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m<sup>2</sup> ja
- talousrakennuksia enintään 40 kerrosala-m<sup>2</sup>.

Korttelin 3 rakennuspaikalle

- loma-asunto enintään 180 kerrosala-m<sup>2</sup>,
- sivuloma-asunto enintään 50 m<sup>2</sup>,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m<sup>2</sup> ja
- talousrakennuksia enintään 40 kerrosala-m<sup>2</sup>.

Korttelin 4 rakennuspaikalle

- loma-asunto enintään 180 kerrosala-m<sup>2</sup>,
- sivuloma-asunto enintään 50 m<sup>2</sup>,
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m<sup>2</sup> ja
- talousrakennuksia enintään 60 kerrosala-m<sup>2</sup>.

Rakennuksen suurin sallittu kerrosluku on yksi. Rakennusten julkisivumateriaalin tulee olla puuta.

Rakentaminen alueella tulee massoittelunsa, materiaaliensa ja värityksensä osalta sopeuttaa maastoon, maisemaan ja miljööseen. Rakennukset on varustettava harjakatolla. Rannan ja rakennusten välissä on oltava puustoa, joka estää sen että maisemakuva olennaisesti muuttuu.

Rakennusten alin rakentamiskorkeus (N2000- korkeusjärjestelmässä) muiden kortteleiden rakennuspaikoilla on 2,5 metriä paitsi korttelin 3 rakennuspaikalla, jossa se on 2,8 metriä. Tämä koskee myös olemassa olevien asuinrakennusten korvaamista, mutta ei lämpöeristämättömiä sauna- ja talousrakennuksia.

#### *Yhteiskäyttöinen lähivirkistysalue (ykV)*

Voimassa olevan kaavan korttelin 21 alue osoitetaan virkistysalueeksi niin, että merkintä on yhteneväinen voimassa olevan kaavan rajoittuvien alueiden kanssa.

#### *Maa- ja metsätalousalue (M):*

Muut alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi niin, että merkintä on yhteneväinen voimassa olevan kaavan rajoittuvien alueiden kanssa.

M-alueelle osoitetaan kaksi rakennusala. Lilla Björkholmen saareen, joka on kasvanut kiinni Stora Björkholmeniin (kortteli 4), osoitetaan mahdollisuus rakentaa pieni talousrakennus 20 m<sup>2</sup>, joka liittyy korttelin 4 toimintoihin. Korttelin 1 itäpuolella M-alueella on vanha sauna. Saunaa ei ole otettu huomioon voimassa olevassa kaavassa, vaikka se on ollut olemassa kaavaa laadittaessa. Sauna on äskettäin peruskorjattu.

#### *Jäte- ja talousvedet*

Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Vesikäymälää ei saa asentaa. Harmaat jätevedet on käsiteltävä niin kaukana rannasta ja tulvariskikorkeuden yläpuolella, etteivät jätevedet pääse sekoittumaan meriveteen.

## 7 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 7.1 Yleiset vaikutukset

Kaavamuutoksella rakentamiselta vapaiksi alueiksi muuttuu suhteellisen suuri alue Wäxärin sisäosia jokamiehenoikeuden pohjalta yleiseen ja eteenkin olemassa olevan asutuksen käyttöön. Samalla ympäristöön kohdistuva paine vähenee yleisellä tasolla kun rakennuspaikkojen määrä vähenee 10:llä.



Rakentamiseen osoitettavat alueet on osittain ennestään rakennettu (Björkholmarna, Getholmen). Voimassa olevan kaavan rakentamattomilla alueilla ei ole erityistä statusta Wäxärin olemassa olevan asutuksen kannalta, vaan venepaikat ja muut kaava-alueen tonttien käyttöön tarkoitettu alueet on osoitettu muualle.

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

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Hanko, 2.8.2018.

Sten Öhman  
dipl.ins.