

RAASEPORI

POHJAN ALUE

TEGELBRUKSHAGEN

RANTA-ASEMAKAAVA

Kortteli 1 ja 2 sekä luonnonsuojelu-, ja maa- ja metsätalousalueet

Hankenumero 7672

Kaavaselostus 05.10.2012

Seppo Lamppu tmi

RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS

Ranta-asemakaavan selostus, joka koskee 05.10.2012 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Raasepori, Pohjan alue

Kylä: Baggbý

Tila: Tegelbrukshagen RN:0 3:55

Kaavan nimi: Tegelbrukshagenin ranta-asemakaava

Hanke: 7672

Kaavamuoto: Ranta-asemakaava

Korttelit 1 ja 2 sekä suojelu- ja maa- ja metsätalousalueet.

Yhteystiedot:

Raaseporin kaupunki:

Raaseporin kaupunkisuunnitteluyksikkö

Elina Kurjenkatu 11, 2 kerros

10300 KARJAA

yhteyshenkilö:

Kaavoitusinsinööri Leena Kankaanpää

puh. 019 289 3842

leena.kankaanpaa@raasepori.fi

Kaavan laatija:

Seppo Lamppu tmi, Seppo Lamppu, DI

Kurtinniitynkuja 11, 02780 Espoo

gsm. 040- 8674451, seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Kaavan laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta. Käsittelyvaiheet:

- Käynnistys ja OAS: Pohjan kunnan maankäyttöjaosto 8.6.2005
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 20.9.2005.

- Kuulutettu vireille ja OAS nähtävillä 8.1.2006.
- Kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville: Pohjan kunnan maankäyttöjaosto 1.6.2006, kuulutus 18.6.2006, nähtävillä 26.6.–10.8.2006.
- Toinen viranomaisneuvottelu 25.8.2006
- Kaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Pohjan kunnan maankäyttöjaosto 18.12.2007, kuulutus 29.12.2007, nähtävillä 2.1.–4.2.2008.
- Kaavaehdotus 12.04.2012 nähtäville: Raaseporin yhdyskuntatekninen lautakunta, päätös 09.05.2012, § 182.
- Kaavaehdotus 12.04.2012 oli nähtävillä 07.06.-21.06. ja 30.07.-14.08.2012
- Viranomaisneuvottelu 17.10.2012

Kaavan hyväksyminen

Yhdyskuntatekninen lautakunta __.__.2012

Kaupunginhallitus __.__.2012

Kaupunginvaltuusto __.__.2012

1.2 Kaava-alueen sijainti

Tegelbrukshagenin kaavatyö on käynnistynyt jo vuonna 2005/2006, jolloin alue kuului Pohjan kuntaan. Suunnittelualue koskee nykyisen kuntarakenteen mukaisesti Raaseporin kaupungin Pohjan alueen Baggbýn kylän (661) tilan Tegelbrukshagen RN:O 3:55 (710-661-3-55) maa-alueetta. Kiinteistötietojärjestelmän mukaan tilan maapinta-ala on 5,704 ha ja vesipinta-ala 14,984 ha, ja yhteensä 20,6880 ha. Ranta-asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5,5 ha.

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

Kaava-alueen sijainti on esitetty liitteellä 1.

1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

1.3.1 Alkuperäinen suunnittelualue 2005-2008

Suunnittelualueen nimi on: ” Tegelbrukshagenin ranta-asemakaava ”.

Kohdassa 1.3.1 kuvataan suunnitteluprosessin lähtökohtia ja tarkoitus prosessin ensimmäisessä vaiheessa vuosien 2005 – 2008 aikana. Loppuvaihetta kuvataan kohdassa 1.3.2. Prosessin kaikki vaiheet kuvataan selostuksessa erityisesti, koska viranomaiset sitä yleensä raportoinnilla myös edellyttävät. Selostuksen muissa osissa on myös ensin kuvattu koko alkuvaiheen prosessi käsittelyineen ja erikseen loppuvaiheen prosessi.

Uudenmaan ympäristökeskus (UUS) on v. 2004 muodostanut Tegelbrukshagenin tilan osalle suojelun alueen, joka on merkittävästi pienempi kuin yleiskaavassa esitetty SL varaus. Samassa yhteydessä UUS totesi, ettei se korvaa sijoittamatta jäänyttä rakennusoikeutta ja totesi samalla että UUS ei vastusta rakennusoikeuden sijoittamista Tegelbrukshagenin tilalle. Rakennusoikeus on mahdollista sijoittaa yleiskaavan mukaisen SL alueen sille osalle joka jäi UUS:n suojelun alueen varauksen ulkopuolelle. Uudenmaan ympäristökeskus on nykyään osa Uudenmaan ELY-keskusta.

Kaavatyön alkuvaiheissa kaavan laatimisen päätavoitteena on sijoittaa yleiskaavan mukainen yhden omantaraisen loma-asuntorakennuspaikan mukainen rakennusoikeus tilan keski-koillisosaan. Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti sijoitettaessa rantarakennusoikeutta kauemmas rannasta korotetaan rakennuspaikkojen lukumäärää kertoimella 1,5 – 2,0 – 2,5 riippuen sijoitettavien rakennusten etäisyydestä rantaan.

1.3.2 Suunnitteluprosessin loppuvaiheet vuodesta 2008 eteenpäin

Suunnitteluprosessin monien vaiheiden jälkeen vuoden 2012 keväällä on päädytty osoittamaan jäljellä oleva loma-asuntorakennusoikeus yhtenä omantaraisena loma-asuntotonttina nykyisen rakennetun loma-asuntotontin pohjoispuolelle. Kaavaehdotuksesta 12.04.2012 saatujen viranomaislausuntojen pohjalta lopullista kaavaa on vielä tarkistettu siten, että jäljellä oleva raken-

nusoikeus on osoitettu yhtenä taustamaaston rakennuspaikkana ja rakennusoikeusliisä on osoitettu nykyiselle rakennetulle loma-asuntotontille (ks. 5.3.1).

Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavassa on tehty rantarakennusoikeuden mitoitus (emätilamitoitus) ja mitoituksen mukainen rakennusoikeus on sijoitettu maanomistajan tiluksille. Kahdessa tapauksessa kaikkea rakennusoikeutta ei voitu sijoittaa ja sijoittamatta jäänyt rakennusoikeus on ollut tarkoitus korvata siinä vaiheessa kun kiinteistön alueella muodostetaan suojelun alueet. Sijoittamatta jäänyt ja korvattavaksi tarkoitettu rakennusoikeus on esitetty osayleiskaavaselostuksen liitteellä. Tegelbrukshagenin tilan osalla sijoittamatta jäänyt rakennusoikeus on yksi omantarainen loma-asuntotontti. Ote Pohjanpitäjänlahden kaavaselostuksen liitteestä (5), jossa korvattava Tegelbrukshagenin tilan rakennuspaikka on esitetty liitteenä 8: Liite 8: Rakennuspaikka.

1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Tunnistetiedot	1
1.2	Kaava-alueen sijainti	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus	2
1.3.1	Alkuperäinen suunnittelualue 2005-2008	2
1.3.2	Suunnitteluprosessin loppuvaiheet vuodesta 2008 eteenpäin	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
2	TIIVISTELMÄ	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.1.2	Luonnonolot, ympäristö, muinaisjäännökset	4
3.1.3	Rakennettu ympäristö	5
3.1.4	Palvelut, työpaikat, virkistys, kunnallistekniikka, häiriötekijät	5
3.1.5	Maanomistus	5
3.2	SUUNNITTELUTILANNE	5
3.2.1	Kaava-alueita koskevat, päätökset ja selvitykset	5
4	RANTA-ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET ...	6
4.1	Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistyminen	6
4.2	Ranta-asemakaavan tavoitteet	7
4.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet	7
4.2.2	Kunnan antamat tavoitteet	7
4.2.3	Maanomistajan tavoitteet	7
4.2.3.1	Tavoitteet prosessin alussa ja aikana	7
4.2.3.2	Tavoitteet vuoden 2012 kaavaehdotuksessa	7
4.3	Mitoitus	7
5	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	7
5.1	Kaavaprosessi vuoteen 2008 asti	7
5.1.1	Kaavan rakenne ja kuvaus	7
5.1.2	Kaavaehdotus 14.11.2007	8
5.1.3	Aluevaraukset	8

5.1.4	Kaavan vaikutukset	8
5.2	Kaavaehdotus 12.04.2012	9
5.2.1	Kaavan rakenne ja kuvaus	10
5.2.2	Aluevaraukset	10
5.3	Ranta-asemakaava 05.10.2012	10
5.3.1	Kaavan rakenne ja kuvaus	10
5.3.2	Aluevaraukset	11
5.3.3	Kaavan vaikutukset	12
5.4	Natura tarveharkinta	12
5.5	Ympäristön häiriötekijät	13
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	13
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	13
6.1	TILASTOTIEDOT	13

1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Suunnittelussa on hyödynnetty mm. maastotietokantaa ja siitä tuotettuja teema-aineistoja, valtionhallinnon Hertta- järjestelmän tietoja sekä yleisesti käytettäviä kunnan ja viranomaistahojen aineistoja. Lisäselvityksiä aluetta koskien on tehty seuraavasti:

Luonto- ja ympäristöselvitykset: Ekotoni Ky 2005 ja 2006

Täydentävä luontoselvitys ja Natura tarveharkinta: Silvestris Oy 2011

Muinaisjäännösselvitys: Mikroliitti Oy 2011

Liiteluettelo:

Liite 1: Kaava-alueen sijainti

Liite 2: Ote maakuntakaavasta

Liite 3: Pohjanpitäjänlahden osayleiskaava, ote

Liite 4: Luonnonsuojelualueen rajaus

Liite 5: Pienennös, kaavakartta ja määräykset

Liite 6: Tilastotiedot

Liite 7: Rakennukset-1

Liite 8: Rakennuspaikka

2 TIIVISTELMÄ

Tiivistelmä laaditaan kaavatyön lopussa, mikäli tarpeen.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee Raaseporin kaupungin Pohjan alueen Baggbyn kylän (661) tilan Tegelbrukshagen RN:O 3:55 (710-661-3-55) maa-aluetta. Kiinteistötietojärjestelmän mukaan tilan maapinta-ala on 5,704 ha ja vesipinta-ala 14,984 ha, ja yhteensä 20,6880 ha. Ranta-asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5,5 ha. Tila sijaitsee Pohjanpitäjänlahden itäranalla. Maastokartalla alueen nimenä on Högholmen. Aluetta vastapäätä Pohjanpitäjänlahden länsirannalla sijaitsee Sällvikin kartanon talouskeskusalueet. Suunnittelualue muodostaa metsäisen ranta-alueen, joka rajoittuu koko länsiosaltaan Pohjanpitäjänlahteen ja itäosaltaan naapurikiinteistön peltoalueeseen. Suunnittelualueen eteläosaan on toteutettu oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaisesti loma-asuntotontti. Suunnittelualue muodostaa topografialtaan pyöreähkön mäenkumparealueen, joka nousee Pohjanpitäjänlahdelta itäänpäin siten, että alueen korkein kohta on suunnittelualueen keskiosan itäosalla. Korkein kohta on noin 17,5 metriä Pohjanpitäjänlahden pinnasta. Suunnittelualueen eteläisemmässä osassa oleva rakennettu loma-asuntotontti on keskimäärin tasolla + 7 metriä merenpinnasta. Suunnittelualueen eteläkärjessä on melko alava osa ja sen läpi kulkee idästä tuleva oja, joka laskee Pohjanpitäjänlahteen.

Suunnittelualueelle kuljetaan etelästä siten, että tieyhteys lähtee Tammisaareen johtavalta maantieltä Tammisaaren puoleiselta alueelta. Matka maantieltä suunnittelualueelle on noin kolme kilometriä. Alueelle johtavan ajotien varteen sijoittuu alkupäässä tiiviimpää yhdyskuntarakennetta ja tien loppuosalla loma-asumiskäytössä sekä ympärivuotisessa asumiskäytössä olevia kiinteistöjä ja maa- ja metsätalousalueita. Suunnittelualueen pohjois- ja koillispuolella ovat alueet ovat rakentamattomia. Suunnittelualueelta koilliseen sijaitseva Baggbyn kartanon talouskeskusalue on noin 1,5 kilometrin etäisyydellä suunnittelualueesta ja siitä edelleen koilliseen oleva Ekerön kartanon talouskeskusalue on noin 3 kilometrin etäisyydellä Tegelbrukshagenin suunnittelualueesta. Suunnittelualueen etelä-

osaan rakennettu loma-asuntokiinteistö on maanomistajan omassa käytössä ja on pääosin ympärivuotisessa loma-asumiskäytössä.

3.1.2 Luonnonolot, ympäristö, muinaisjään- nökset

Suunnittelualue kuuluu lähes kokonaisuudessaan Pohjanpitäjälahden Natura alueeseen sekä myös rantojensuojelunohjelman alueeseen. Lisäksi alue sijoittuu kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeään alueeseen joka on esitetty myös maakuntakaavassa. Yleiskuvauksessa esitetyn tarkastelun mukaisesti suunnittelualue muodostaa metsäisen rannasta alueen itäosaan päin nousevan mäenkumparealueen. Alueen eteläosassa on vesijättöalue Pohjanpitäjälahden puolella. Suunnittelualueen itäpuolella olevien peltoalueiden eteläosassa on soistunutta aluetta ja sen eteläosassa Flada-alue. Fladan länsipuolella olevan pellon länsireunassa on suojeltu lehmusmetsikkö.

Suunnittelualueen länsi- ja luoteisosaan sijoittuu Uudenmaan Ympäristökeskuksen vuoden 2004 lopussa perustama luonnonsuojelualue. Luonnonsuojelualue on rajattu merkittävästi pienemmäksi kuin Pohjanpitäjälahden osayleiskaavassa suojelualueeksi osoitettu aluevaraus. Uudenmaan Ympäristökeskuksen suojelupäätöksen yhteydessä ei tarkemmin ole kuvattu alueen luonto – ja ympäristöolosuhteita. Suojelun taustalla on alueelle osoitettu rantojensuojeluohjelma ja Natura – aluevaraukset. Ympäristökeskuksen suunnittelijoiden ja virkamiesten lausuntojen mukaan Ympäristökeskus ei näe estettä yleiskaavassa sijoittamatta jääneen rakennusoikeuden sijoittamiseen Tegelbrukshagenin keski- ja itäosaan.

Tegelbrukshagenin tilan pohjois-luoteisosassa kasvaa tiivis metsä, joka on havupuuvältaista rantavyöhykkeellä ja lehtipuiden osuus lisääntyy tilan keskiosassa ja itäisemmässä osassa. Rakennetun loma-asuntokiinteistön pohjoispuolella on peltoalueeseen rajautuva alue, jossa puuston määrä on hakkuiden jäljeltä pienempi.

Luonto- ja ympäristöselvitysten tarkennus 2011 ja muinaisjäänösselvitys 2011.

Luontonselvityksen (2011) johtopäätösten mukaan selvitysalue (varsinainen selvitysalue ei sisältänyt jo muodostettua SL-suojelualueetta) on pääosin kuusten ja koivujen muodostamaa met-

sätalousalueeksi luokiteltavaa sekametsää. Kaava-alueen keskellä sijaitsevan metsälehmusta kasvavan lehtomaisen alueen puustoa on suositeltavaa käsitellä varoen metsikön ominaisluonne säilyttäen.

Lähellä rantaa maasto laskeutuu jyrkästi Pohjanpitäjänlahden rantaan. Rantakaista on noin 35 metriä pitkä rajautuen etelässä laituriiin ja pohjoisessa luonnonsuojelualueeseen. Ruovikkoinen vesialue on matalaa.

Koska Pohjanpitäjänlahti on Natura 2000- aluetta, tulee kaavoituksessa huomioida rakentamisen sovittaminen Natura-arvoihin.

Huomionarvoiset luontokohteet:

Luontonselvityksen 2011 liitekartan kohde 1: Metsälehmusta kasvava alue (0,5). Rakennetun alueen pohjoispuolella on raivattu lehtomainen niittyalue. Alueen reunassa rinteelle nousten on rantalaiturilta alkaen kapea metsälehmusta kasvava alue. Luontotyyppiltään alue on kuivaa runsasravinteista, lähinnä helmikkä- linnunherne-tyypin (MeLaT) lehtoa. Metsälehmuksissa on joitakin vanhoja puita. Suurimmalta osin metsälehmukset ovat vielä kasvunsa alkuvaiheessa.

Arvoluokka 3: Kuiva runsasravinteinen metsälehmuslehto on vähälukuisuuden vuoksi erittäin uhanalainen luontotyyppi (EN)

Suositus: Metsälehmusmetsikön puustoa käsitellään varoen.

Vuoden 2005-2006 luontonselvityksessä (Ekotoni Ky) on todettu/kuvattu myös metsälehmusta kasvava alue (kohde 4.5). Selvityksen mukaan Pohjanpitäjänlahteen viettävä rinne on kasvillisuudeltaan lehtomainen. Sitä voidaan luonnehtia kuivahkoksi rinnelehdoksi. Alue rajoittuu melko kapeana 10-20 m levyisenä vyöhykkeenä rinteeseen. Ylempänä rinteessä se muuttuu muuksi metsäalueeksi (kuvattu kohdassa 4.4). Lehtomaisessa rinteessä kasvaa muutamia metsälehmuksia, joista muutama on melko kookas. Niiden ympärillä on kymmenkunta nuorempaa metsälehmusta, jotka ovat juurivesoja. Lehmuksen ohella esiintyy koivua, kuusta ja haapaa ja tuomea. Etenkin kuusi varjostuksellaan haittaa jo selvästi lehmuksia. *Arvio: seudullisesti merkittävä (arvoluokka 3)*

Ekotoni Ky:n selvityksessä (2005-2006) todetaan myös että kaava-alueen eteläosan ojan

varren puusto muodostuu pääosin järeästä ter-
valepistä (kohde 4.1). Jonkin verran esiintyy
myös tuomea ja raitaa. Puustoa on jonkin verran
harvennettu ja aluskasvillisuutta raivattu pihapii-
rin eteläreunalla. *Arvio: paikallisesti tai seudulli-
sesti merkittävä (arvoluokka 2)*

Liito-orava, linnusto

Maastokäynnillä 21.5.2011 (Silvestris Oy) kartoit-
ettiin alue myös liito-oravan esiintymisen osalta
etsimällä puiden juurelta merkkejä liito-oravan
esiintymisestä. Kartoituksessa ei löytynyt mer-
kejä liito-oravan pesimä-, ruokailu- tai levähdys-
alueesta.

Linnusto oli vähäistä eikä käynnillä havaittu laje-
ja, jotka poikkeaisivat tavanomaisesti tämän
kaltaisen luontotyypin linnustosta.

Muinaisjäännösselvitys

Tegelbrukshagenin 14.11.2007 päiväystä ranta-
asemakaavaehdotuksesta antamassaan lau-
sunnossa museovirasto toteaa, että sillä ei ole
huomautettavaa kaavaehdotuksen johdosta
arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Museovi-
rasto pyytää lausunnossaan kuitenkin lisäämään
kaavaselostuksen lukuun 3.1.2 maininnan, että
museoviraston maastotarkastuksessa vuonna
2006 alueella ei havaittu kiinteitä muinaijään-
nöksiä.

Alueen luontoselvityksessä (Silvestris Oy, 2011)
todettiin kiviröykkiö Högholmenin mäen laen
eteläreunalla (N 6659113 E 304210). Paikalla
syksyllä 2011 käynyt museoviraston asiantuntija
ei osannut arvioida onko kyseessä luonnon tai
ihmisen tekemä muodostelma. Paikkaa ei ole
myöskään merkitty muinaijäänösrekisteriin.
Mikroliitti Oy:n asiantuntija teki maanomistajan
toimeksiannosta Tegelbrukshagenin kaava-
alueelle tarkastuskäynnin 27.10.2011. Kasvilli-
suus oli jo täysin laonnut, joten havaintomahdol-
lisuudet olivat hyvät. Selvitysraportin mukaan
asiantuntija tarkasti mäen lakialueen ja etelärin-
teet erittäin tarkasti – metri metriltä. Inventoija
toteaa, että ei havainnut mäen laella eikä rinteil-
lä mitään sellaista rakennetta, joka edes etäises-
ti muistuttaisi ihmisen tekemää röykkiötä. Rapo-
rtin mukaan alue on kivikkoinen luontaisesti ja
kiviä on pinnassa, muinoin rantaan iskeneen
aallokon esiin pesemänä, erittäin runsaasti. Mis-
sään ei luontaisesta kivikosta voi erottaa erik-
seen mitään rakennetta tai muodostumaa jota

voisi sanoa ihmisen tekemäksi. Inventoijan mu-
kaan samanlaista kivikkoa on kaikkialla lähialu-
eella ja yleisemminkin kaikkialla kivikkoisilla,
muinaisilla vedentasoilla sijaitsevilla maaperillä
missä hän on kulkenut. Inventoijan esittämän
näkömyksen mukaan alueella ei ole minkään
aikaista, maan pinnalle näkyvää, ihmisen lato-
maa hauta- tai muuta röykkiötä. Samalla inven-
toija tarkasti Högholmenin alueen kokonaisuus-
dessaan mutta ei raportin mukaan havainnut
alueella mitään muinaijäänöksen viittaavaa.

Mikroliitin raportissa todetaan myös, että alueel-
la ei ole ollut asutusta 1700 luvun lopulla ns.
Kuninkaankartan mukaan. Baggbölen vanha
tonttima sijaitsee alueesta runsaan kilometrin
koilliseen.

3.1.3 Rakennettu ympäristö

Rakennus- kulttuurimaisemainventointi

Erillistä rakennusinventointia ei kaava-alueella
ole tehty, koska koko ranta-asemakaavaan kuu-
luva alue ja lähiympäristö on uutta loma-asuntoa
lukuun ottamatta rakentamatonta maa- ja metsä-
talouskäytössä olevaa aluetta.

3.1.4 Palvelut, työpaikat, virkistys, kunnal- listekniikka, häiriötekijät

Suunnittelualue on haja-asutusalueutta ja alueen
työpaikat liittyvät maa- ja metsätalouteen. Alu-
eella on hyvät mahdollisuudet jokamiehenoikeu-
della tapahtuvaan virkistäytymiseen ja ulkoiluun.
Alueelle ei ulotu kunnallista vesi- tai viemäriver-
kostoa. Alueella ei ole mitään ympäristön häiriö-
tekijöitä.

3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualueen tila on kokonaisuudessaan
yksityisen maanomistajan omistuksessa.

3.2 SUUNNITTELUTILANNE

3.2.1 Kaava-alueita koskevat, päätökset ja selvitykset

Maakuntakaava

Suunnittelualue sisältyy Uudenmaan liiton maa-
kuntakaavaan. Uudenmaan maakuntakaava
(maakuntavaltuusto 14.12.2004) on valituspro-
sessien jälkeen tullut voimaan KHO:n päätöksen
mukaisesti 9.11.2006. Suunnittelualue on

osayleiskaavan RA tontin ulkopuolisilta osilta Natura 2000-alueetta (Natura-rasteri). Suunnittelualue on myös osa valtakunnallisesti merkittävää Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemaa, mikä näkyy maakuntakaavassa kulttuurialuerasterina.

Ote maakuntakaavasta on esitetty liitteellä 2.

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.

Yleiskaava

Alue kuuluu 27.1.1993 vahvistettuun ja oikeusvaikutteiseen Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavaan. Osayleiskaavassa alueen pohjoisosa kuuluu SL alueeseen ja sen eteläpuolella on RA aluetta ja itäpuolella MT aluetta. Ote Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavasta on esitetty liitteellä 3. Liitteellä 3a on esitetty myös otteita Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan kaavamääräyksistä (RA alue).

Osa Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan SL alueesta on muodostettu luonnonsuojelualueeksi uudenmaan ympäristökeskuksen 27.12.2004 antamalla päätöksellä LUO 1360. Ote päätöksestä on liitteenä 4.

Asemakaavat

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Alue rajautuu eteläosaltaan viimeistelyvaiheessa olevaan Ön niemen ranta-asemakaavaan.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin uusi rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 07.06.2010.

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. Nykyisellä loma-asunnolla on vesi-

vessa ja vessavedet johdetaan umpisäiliöön ja harmaat vedet maaperäkäsittelyyn.

Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun tieverkkoon.

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.

4 RANTA-ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistyminen

Ranta-asemakaavatyön laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta osallistumis- ja arvioimissuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 11.4.2005. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 20.9.2005. Viranomaisneuvottelussa esitettyjen näkemysten ja kommenttien pohjalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin ja tarkistettu suunnitelma on päivätty 21.11.2005. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineisto on ollut kaikkien asiasta kiinnostuneiden saatavilla Pohjan kunnassa koko suunnitteluprosessin ajan (ja myöhemmin Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköstä).

Kaavaluonnosaineisto on ollut laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä vuoden 2006 kesällä. Laatimisvaiheen aikana pidettiin viranomaisneuvottelu 25.8.2006. Neuvottelussa käsiteltiin kaksi luonnosta. Neuvottelun johtopäätösten pohjalta on laadittu tarkennettu kaavaluonnos joka on päivätty 02.11.2006. Tämän luonnoksen pohjalta on pyydetty lausunnot Uudenmaan ympäristökeskukselta, museovirastolta, Uudenmaan liitolta sekä Pohjan kunnan ja ympäristö- ja rakennuslautakunnalta. Lausunnot pyydettiin toimittamaan Pohjan kuntaa 14.8.2007 mennessä. Kaavan laatijan vastineet ja kommentit annettuihin lausuntoihin ovat erillisenä liitteenä.

4.2 Ranta-asemakaavan tavoitteet

4.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet siirtyvät alempiasteisiin kaavoihin, pääosin maakunta-kaavoituksen ja yleiskaavoituksen kautta, mutta osin myös suoraan.

Hertta-tietojärjestelmän ja maakuntakaavan mukaan suunnittelualueen koko pohjoisempi osa kuuluu Natura alueeseen ja maakuntakaavassa alueelle on esitetty myös kulttuurimaisema-alueen rasteriiviivitus. Alueella ei ole tiedossa muinaismuistokohteita. Osa Natura-alueen länsireunasta (kaava-alueen länsireuna) on perustettu suojelualueeksi (SL).

4.2.2 Kunnan antamat tavoitteet

Pohjan kunnalla (Raaseporin kaupungilla) ei ole alueella tarpeita uimarantojen tai virkistysalueiden sijoittamiseen eikä muitakaan maankäyttöön liittyviä tavoitteita.

4.2.3 Maanomistajan tavoitteet

4.2.3.1 Tavoitteet prosessin alussa ja aikana

Suunnittelun lähtökohtina on Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavassa osoittamatta jätetyn omarantaisen loma-asuntoyksikön toteuttaminen ranta-asemakaavalla. Osayleiskaavassa esitetyn tarkastelun mukaan tilalle RN:o 3:55 on jätetty yksi omarantaisen loma-asunnon tontti osoittamatta ja se on tarkoitus korvata SL alueen perustamisen yhteydessä. Uudenmaan ympäristökeskus (UUS) poikkesi osayleiskaavan SL alueen rajauksesta muodostamalla luonnonsuojelualueen selvästi osayleiskaavassa esitettyä pienemmäksi. Samalla UUS ei korvannut SL alueelle osoitettua rakennusoikeutta, mutta toteusi, ettei UUS vastusta kyseisen RA rakennusoikeuden toteuttamista alueelle. Käytännössä toteuttamisinstrumenttina on ranta-asemakaavan laatiminen.

Maanomistajan tavoitteena on osoittaa Tegelbrukshagenin tilalle RN:o 3:55 osayleiskaavan yhtä omarantaista RA rakennusoikeutta vastaava rakennusoikeus perustetun SL alueen itäpuolelle ns. taustamaaston rakennusoikeutena. Rakennusoikeus sijoitetaan ensisijassa osayleiskaavan SL alueen sille osalle, joka jäi

(27.12.2004) perustetun luonnonsuojelualueen ulkopuolelle. Omarantaisen rakennuspaikan korvaaminen taustamaaston rakentamisella korvataan korottamalla rakennusyksiköiden määrää taustamaaston ja omarantaisen tontin hintasuhteesta johdetulla kertoimella (arvio = noin 2,0). SL alueen muodostamisen yhteydessä on SL alueen pohjoisosaan jätetty noin 10 metrin maakaistale josta sisämaan rakennusalueelta voidaan järjestää yhteys rantaan. Rantaan voidaan sijoittaa uimapaikka ja venevalkama.

Työn aikana selvitetään kaava-alueen lopullinen laajuus. Vaihtoehtoina on että kaava koskee vain osayleiskaavan sitä SL alueen osaa, joka jäi muodostetun luonnonsuojelualueen ulkopuolelle tai kaavaan liitetään alueen eteläpuolella oleva RA alue ja mahdollisesti myös perustettu SL alue ja tarpeen mukaan muutakin aluetta.

4.2.3.2 Tavoitteet vuoden 2012 kaavaehdotuksessa

Suunnitteluprosessin monien vaiheiden jälkeen vuoden 2012 keväällä on päädytty osoittamaan jäljellä oleva loma-asuntorakennusoikeus yhtenä omarantaisena loma-asuntotonttina nykyisen rakennetun loma-asuntotontin pohjoispuolelle.

Kaavaehdotuksen 12.04.2012 nähtävilläolon jälkeen kaavaa tarkistettiin vielä osoittamalla alueelle rantaan vain nykyinen loma-asunnon tontti ja yksi uusi RA tontti taustamaastoon ilman omaa rantaa (ks. tarkemmin kohdat 5.2.1 ja 5.3.1)

4.3 Mitoitus

Ranta-asemakaavassa sijoitettava rakennusoikeus on määräytynyt jo yleiskaavassa joten erillistä mitoitustarkastelua ei tarvita.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavaprosessi vuoteen 2008 asti

5.1.1 Kaavan rakenne ja kuvaus

Tegelbrukshagenin suunnittelualueelle on laadittu alustavien selvitysten ja ideatarkastelujen pohjalta kaksi vaihtoehtoista ranta-asemakaavaluonnosta. Luonnokset olivat nähtävillä kesällä 2006.

Ranta-asemakaava alueeseen on selkeyden vuoksi sisällytetty oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa jo osoitettu yksi loma-asuntoyksikön tontti alueen eteläosassa. Pää tavoitteen mukaisesti tarkoituksena on sijoittaa alueelle yksi omarantaisen loma-asuntoyksikön vastaava rakennusoikeus alueen keski- ja itäisempään osaan. Sijoitettaessa rantarakennusoikeutta sisemmäksi rannasta voidaan osayleiskaavan suunnitteluperiaatteiden ja myös yleisten suunnitteluperiaatteiden mukaan rakennusoikeutta korottaa. Korotuskerroin yleisemmin johdetaan tonttien (rantatontti/sisämaantontti hintasuhteesta). Merkitystä on myös ympäristöllisillä vaikutuksilla.

Perusversiona tutkittiin yhden rantarakennuspaikan sijoittamista kahtena loma-asuntorakennuspaikkana alueen itäisemmässä ja keskiosassa. Toisena vaihtoehtona tutkittiin nykyisen olemassa olevan loma-asunto paikan osoittaminen edelleenkin loma-asuntona ja puuttuvan rakennusoikeuden sijoittaminen yhtenä omakotitalon rakennuspaikkana.

Alustavien luonnosten pohjalta ja laatumisvaiheen aikana pidetyn viranomaisneuvottelu 25.8.2006 kommenttien perusteella laadittiin tarkennettu kaavaluonnos joka on päivätty 02.11.2006. Tämän pohjalta pyydettiin viranomaislausunnot kesällä 2007.

Saadun palautteen perusteella on laadittu kaavaehdotus joka on päivätty 14.11.2007.

5.1.2 Kaavaehdotus 14.11.2007

Suunnittelun alueen eteläosaan on osoitettu oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaisesti yksi (1) loma-asuntotontti RA. Tontti on jo rakennettu loma-asuntokäyttöön. Suunnittelun alueen länsi- ja luoteisosa on osoitettu suojelualueena (SL), Ympäristökeskuksen tekemän suojelupäätöksen mukaisesti. Suojelualueen pohjoispuolelle on muodostettu kapea puistoyhteys alueen itäosasta Pohjanpitäjän rantaan. Yhteyksikaistale on määritelty suojelualueen perustamisen yhteydessä. Osayleiskaavassa sijoittamatta jäänyt yhden omarantaisen loma-asuntoyksikön rakennusoikeus on sijoitettu kahtena sisämaan loma-asuntorakennuspaikkana (RA) suunnittelun alueen keskiosan itäreunaan. Loma-asuntorakennuspaikkojen ja SL-alueen ja jo aiemmin muodostetun loma-asuntorakennuspaikan väliset alueet

on osoitettu MY alueena. Koko kaava-alueelle lukuun ottamatta eteläisintä kulmaa, on osoitettu ohjelmien mukainen Natura-alue. Rantaan on luonto- ja ympäristöolosuhteiden vaalimista varten osoitettu 30-40 metriä leveä alueen osa erityismerkinnällä s-1.

5.1.3 Aluevaraukset

RA alueiden rakennusoikeus on rakennusjärjestyksen mukainen. RA alueiden kokonaispinta-ala on 1,8157 hehtaaria, SL-alueen 1,2883 hehtaaria, MY-alueiden 1,4282 hehtaaria ja M alueen 0,9385 hehtaaria. Yhteenlaskettuna kaava-alueen pinta-ala on 5,4707 hehtaaria. Kaavan aluevarauksista on esitetty tilastotiedot selostuksen lopussa

5.1.4 Kaavan vaikutukset

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja Natura-alueet:

Vaikutusten tarkastelussa voidaan todeta, että koko suunnittelun alue sijoittuu Natura, rantojen suojeleminen ja kulttuurimaisema-alueisiin. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu siten, että rakentaminen sijoittuu kumpareilta itään peltojen suuntaan viettäville rinteille samoin kaakkoon ja etelään viettäville rinteille. Koko rakennuspaikan ja Pohjanpitäjänlahden välinen alue säilyy metsäisenä ja runsaspuustoisena alueena, jolloin näkymät Pohjanpitäjänlahdelle ovat täysin suljetut. Maisema- ja ympäristövaikutuksiltaan ei uudella rakentamisella ole merkittävää vaikutusta Pohjanpitäjänlahden ympäristöön. Luonto- ja ympäristöolosuhteiden osalta rakentamisella ei myöskään ole vaikutusta. Lisäksi SL-alueen perustamisen yhteydessä, jolloin Ympäristökeskus on tarkemmin tutkinut yleiskaavassa laajempaan esitetyn SL-varauksen ympäristöolosuhteita, Ympäristökeskus toteaa, ettei Ympäristökeskus tule vastustamaan rakennusoikeuden sijoittamista Tegelbrukshagenin tilan itäisempään osaan.

Natura-arvioinnin osalta voidaan todeta että uudet rakennuspaikat (RA, kaksi tonttia) on sijoitettu ranta-asemakaavassa suunnittelun alueen itäosaan laajan peltoalueen reunaan. Tonttien alueella on puusto osaksi poistettu ja sen ja Pohjanpitäjänlahden rantaan perustetun suojelualueen (SL) väliin on jätetty kaavaratkaisussa metsäinen puskurialue. Korttelialueen ja Pohjanpitäjänlahden rannan väliin jää noin 60-70 m

vyöhyke. Lisärakentaminen on vähäinen ja sen vaikutusta Pohjanpitäjänlahden suojelun perustana oleviin kriteereihin voidaan pitää merkityksittömänä. Uusien loma-asuntojen jätevedenkäsittely toteutetaan siten, että niiden aiheuttama kuormitus Pohjanpitäjänlahden vedenlaatuun on minimoitu. Kaavassa esitetyllä ratkaisulla ei ole merkittävää haitallista vaikutusta Pohjanpitäjänlahden Natura-alueen perustan oleviin luonto- ja ympäristöarvoihin.

Luonto- ja ympäristöolosuhteet ja muinaismuistot

Kaavatyön aikana on tehty luonto- ja ympäristöselvitykset. Selvitykset ja niiden suositukset on otettu suunnittelussa huomioon. Kaavassa uusi rakentamien sijoittuu taustamaastoon ja ranta säilyy nykyisessä käytössään. Rannan pohjoisosa sisältyy perustettuun luonnonsuojelualueeseen ja eteläosa on kaavassa esitetty nykytilanteen mukaisesti jo rakennetun loma-asunnon rantana.

Luonto- ja ympäristöolosuhteiden osalta kaavan toteuttaminen ei aiheuta sellaisia haitallisia vaikutuksia jotka olisivat kaavan toteuttamisen esteenä.

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistokohteita.

Yhdyskuntarakenne

Kaavassa osoitetaan ainoastaan loma-asuntojen tontteja joten haitallista yhdyskuntarakenteen kehitystä ei tapahdu.

Sosiaaliset vaikutukset ja palvelut

Ranta-asemakaavan toteutuminen (kaksi uutta loma-asuntotonttia) ei lisää merkittävästi alueen käyttäjiä.

Kunnallistekniikka ja liikenne

Puhtaan käyttöveden hankintaan ja jätevesien käsittelyyn kiinnitetään erityistä huomiota. Rakennuslupavaiheessa on näiden osalta tehtävä erillinen suunnitelma joka on kunnassa hyväksyttävä ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelman laatimisessa otetaan huomioon uusin käytettävissä oleva tekniikka ja laatimisen ohjeena ovat kunnan ympäristönsuojelumääräykset, rakennusjärjestys ja yleiset normit ja ohjeet.

Uusi rakentaminen tukeutuu jo olemassa olevaan tieverkostoon ja kulkuyhteyksiin.

5.2 Kaavaehdotus 12.04.2012

Vuode 2008 alussa suoritetun kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on maanomistajan ja kunnan kesken käyty neuvotteluja miten kaavaan osoitettavan yhden omantaisen loma-asuntorakennuspaikan rakennusoikeus lopullisesti osoitetaan kaavassa. Koko Tegelbrukshagenin kaavatyön lähtökohtana on ollut Uudenmaan ympäristökeskuksen (nyk. ELY-keskus) viranomaisneuvottelussa 20.09.2005 esittämä kanta, jossa Leena Eerola varmisti että UUS:n tekemän SL alueen rajauksen yhteydessä on maanomistajalle esitetty, että UUS ei tule vastustamaan puuttuvan rakennusoikeuden sijoittamista yleiskaavan mukaiselle sille SL alueen osalle, joka jäi UUS:n SL-alueen ulkopuolelle. Maanomistaja on tämän lausunnon mukaisesti käynnistänyt ranta-asemakaavan laadinnan ja kaavan loma-asuntotonttien määrä on perustunut em. lausuntoon.

Tegelbrukshagenin kaava käsiteltiin vielä viranomaisyöpalaverissa Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskuksessa (ELY) 12.04.2011. Neuvottelussa ELY:n osalta todettiin, että ennen uuden kaavaehdotuksen viimeistelyä ja nähtävillä asettamista on syytä vielä tehdä tarpeellisessa laajuudessa täydentävä luontoselvitys, jonka pohjalta asiantuntija voi suorittaa Natura tarveharkinnan. Täydentävä luontoselvitys on laadittu keväällä 2011 ja sen pohjalta on suoritettu myös Natura tarveharkinta. Tarveharkinnan mukaan kaavahankkeessa on mahdollisuus edetä siten, että varsinaista Natura arviota ei ole tarve tehdä. Syksyllä 2011 maanomistajan toimeksiannosta on tehty myös muinaisjäännösselvitys. Muinaisjäännöksiä ei löytynyt.

Kaavaehdotus on laadittu maaliskuussa 2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on myös päivitetty. Kaavan lähtökohdat, tavoitteet ja kaavaluonnosvaiheen ja ensimmäisen kaavaehdotusvaiheen ratkaisut ja saatu palaute on kuvattu kaavaselostuksessa, joten osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei niiltä osin enää työtetty tekstejä. Kaavaehdotus asetetaan samaan aikaan nähtävillä kuin 12.04.2012 päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (12.04.2012) on kirjattu

tiedot osallisista, loppuaikataulusta ja yhteystiedot sekä tiedot myös miten kaavaan voi loppuvaiheessa vaikuttaa. Alkuperäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on aiemmin laadittujen asiakirjojen liitteenä ja saatavissa Raaseporin kaupunkisuunnitteluyksiköstä.

5.2.1 Kaavan rakenne ja kuvaus

Kaavan laatija on laatinut vastineet kaavaehdotuksesta 14.11.2007 nähtävilläolon aikana saatuihin lausuntoihin ja kommentteihin (02.02.2008 päivätyt vastineet ovat liitteenä). Maanomistaja on luopunut alkuperäisestä tavoitteestaan osoittaa jäljellä oleva loma-asuntorakennusoikeus yhteisrantaaisena ratkaisuna tilan taaempaan osaan. Näin ollen kaavan laatijan 02.02.2008 päivätyissä vastineissa esitettyä kaavaratkaisua ei enää ole tarkoitus sellaisenaan viedä eteenpäin. Uudessa 12.04.2012 päivätyssä Tegelbrukshagenin ranta-asemakaavaehdotuksessa jäljellä oleva yhden loma-asuntotontin rakennusoikeus on osoitettu omarantaaisena loma-asuntotonttina nykyisen jo rakennetun tontin pohjoispuolelle. Uusi tontti käyttää jo rakennettua venevalkama- ja uimapaikkaa. Uudet rakennukset sijoittuvat luonnonsuojelualueen tiiviin rantapuuston takana olevalla metsäiselle tasanteelle. Rakennukset eivät näy luonnonsuojelualueen puuston läpi Pohjanpitäjänlahdelle. Nykyisen loma-asuntotontin ja uuden tontin länsilounaispuolella oleva Pohjanpitäjänlahden kaislikko säilyy koskemattomana. Tiesyhteys uudelle tontille on ohjattu kulkemaan eteläosassa tilan itäreunan kautta siten että herkemmat ja huomionarvoiset luontokohteet eivät turmellu.

Rakentaminen keskittyy tilan keski- ja eteläosaan ja samalla tilan pohjoisosaan jää enemmän rakentamiselta vapaata aluetta. Tilan keski- ja pohjoisosissa ei selvitysten mukaan ole huomionarvoisia luontokohteita. Tilan länsi- ja luoteisosaan sijoittuva luonnonsuojelualue säilyy tietenkin luonnontilaisena suojelualueena.

Kaavaratkaistussa on otettu huomioon luonto- ja ympäristöselvityksissä todetut huomionarvoiset kohteet ja alueet.

5.2.2 Aluevaraukset

Lopullisen kaavan aluevaraukset on esitetty kohdassa 5.3.2.

5.3 Ranta-asemakaava 05.10.2012

Kaavaehdotuksesta (kaavaehdotus 12.04.2012) saatujen lausuntojen pohjalta kaavan laatija ja maanomistaja päätyivät muokkaamaan lopullista kaavaa lausuntojen mukaisesti. Kaavan laatija oli laatinut vastineet (liitteenä) lausuntoihin ja tehnyt vastineiden pohjalta tarkistukset kaavakarttaan ja kaavamääräyksiin. Vastineiden ja tarkistetun kaavakartan pohjalta pidettiin viranomaisneuvottelu 17.10.2012, jossa vastineet ja tarkistukset käytiin läpi. Liitteenä olevan neuvottelumuistion mukaan viranomaisilla ei ollut huomautettavaa tehtyihin tarkistuksiin ja todettiin että kaava voidaan viedä esitetyssä tarkistetuksa muodossa eteenpäin lautakuntaan. Neuvottelussa todettiin, että kaavaa ei ole tarve asettaa uudelleen nähtäville.

5.3.1 Kaavan rakenne ja kuvaus

Kohdassa 5.2.1 on kuvattu 12.04.2012 päivätyn kaavaehdotuksen rakenne ja perusteluja ratkaisuille. Lopulliseen kaavaan on tehty seuraavat, viranomaisneuvottelussa 17.10.2012 hyväksytyt tarkistukset:

1. Kaavaratkaisua on muokattu siten, että kahden omarantaisten rantatontin sijaan osoitetaan nykyinen rakennettu loma-asuntotontti ja uusi (yleiskaavan mukainen käyttämättä/korvattavaksi jäänyt omarantainen loma-asunnon tonttiyksikkö) tontti osoitetaan ilman omaa rantaa olevana taustamaaston tonttina.
2. Taustamaaston tontti osoitetaan "perus"-RA tonttina, jonka rakennusoikeus vastaa yleiskaavaan mukaista yhden tontin rakennusoikeutta. Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavassa on käytetty kompensatiokerrointa, kun omarantaista rakennusoikeutta siirretään taustamaastoon. Taustamaaston tontit on osayleiskaavassa toteutettu yhteisrantaperiaatteella ja rantaan on yhteiskäyttöalueelle osoitettu saunarakennuksia (a`50 ka-m2) ja venevalkama-/uimaranta-alueet yhteistä käyttöä varten. Rakennusoikeuden kompensatiokerroin on osayleiskaavassa vaihdellut välillä 1,5-2,5. Tegelbrukshagenin ranta-asemakaavassa taustamaaston kompensatiiorakennusoikeus osoitetaan nykyiselle rakennetulle loma-asuntotontille lisärakennusoikeutena. Tonttimäärä ei siltä

- osin lisäännny. Kaavaan tulee yksi omarantainen (RA-1, nykyinen) ja yksi taustamaaston RA tontti, jolla ei ole kaavassa osoitettuna ollenkaan rantaa (siis ei yhteisrantaosuutta). Nykyisen käytössä olevan venevalkama-alueen (rakennettu laituri ja veneiden kiinnityskohdat) tuntumaan osoitetaan rakennusala yhdelle saunarakennukselle (30 ka-m2).
3. Rakennusoikeus on määritelty siten että kaavassa on (osoitettuna) olemassa oleva yksi omarantainen loma-asuntotontti (yleiskaavan mitoitus: 220 ka-m2, josta asumisen osuus 160 ka-m2) ja osayleiskaavan mukainen sijoittamatta jääneen omarantaisen tontin rakennusoikeus välittömästi meren rannassa olisi 220 ka-m2 josta asumisen osuus on 160 ka-m2. Uusi rantatontti siirretään taustamaastoon jolloin rakennusoikeuden määrässä käytetään kompensatiokerrointa. Käytännössä kompensatiokerroin tarkoittaisi, että taustamaaston tonttimäärää lisätään rantaan verrattuna. Uudessa kaavassa on taustamaaston tontin (RA) rakennusoikeus 220 ka-m2, josta asuintilojen osuus enintään 160 ka-m2. Tämä on sama kuin osayleiskaavan yhden tontin rakennusoikeus. Kompensaatiokannusoikeus osoitetaan nykyisen rakennetun tontin (RA-1) lisärakennusoikeutena. Nykyinen päärakennus on sijoitettu rantavyöhykkeelle siten, että uusi mahdollinen rakentaminen (sivuloma-asunto) sijoittuu päärakennuksen ja piharakennuksen taakse niiden koillispuolelle. Tämän rakennuksen etäisyys rannasta tulisi (rakennusalan mukaan) olemaan yli 50 m ja rannassa säilyy suojaava puusto luonnontilaisena. Nykyisen tontin (RA-1) rakennusoikeudeksi määritellään sama kuin Ön niemen RA-1 tontillakin (yhteensä 425 ka-m2). Kompensaatiokertoimeksi muodostuu tällöin n. 1,9 (voimassa olevassa yleiskaavassa keskimäärin 1,5-2,5). Lisäksi rantaan osoitetaan yksi saunarakennus. On otettava huomion että RA on kokonaan ilman omaa (RA-alueen) rantaa ja RA-1 alueenkin ranta on tiukkaan säilytetty luonnontilaisena. Uusi rakentaminen ei käytännössä ollenkaan näy Pohjanpitäjänlahdelta.
4. Kaavaan on lisätty Natura-rasteri (ehdotusvaiheessa olleen palloviivaesityksen sijaan) ja rantojen suojeluohjelman rajaus (rso) sekä täsmennetty ma-1 määräystä maakuntamuseon ehdotuksen mukaisesti.
5. MY alueen laajuus on tarkennettu ELY-keskuksen esityksen mukaiseksi samalla kun nähtävillä olleessa kaavaehdotuksessa ollut toinen (=uusi) omarantainen RA tontti on siirretty kokonaan taustamaastoon (ks. kohta 2.).
6. Rannassa olevaa "Puustoisena säilytettävä rannan osa.." kaavamerkintää on laajennettu pohjoiseen. Merkintä estää kokonaan korttelin 1 (RA-1) tontilla rannan käytön esim. venevalkamana tai uimarantana ja mm. rannan ruoppauksen. Käytännössä RA-1 tontti on ilman omaa tonttirantaa. Nykyisen venevalkaman kohdalla oleva uusi sauna palvelee ensisijassa RA-1 tonttia. Saunalle on osoitettu huoltoyhteys h merkinnällä. Kaavan laatija on käynyt erikseen maastossa 04.10.2012 ja varmistanut saunalle maisemaan ja ympäristöön sopivan paikan. Rakennusala on tarkennettu tämän maastokäynnin pohjalta.
7. Kaavaotsikoihin on lisätty myös uusi korttelinumero 2.
8. Vesivessamääräys on muokattu vastaamaan työneuvottelussa 11.09. sovittua ja myös Tegelbrukshagenin lopullisessa kaavassa käytettyä määräystä (työneuvottelu 11.09.2012, koskien mm. Ön niemen ja Tegelbrukshagenin kaavojen vesivessakysymyksiä). Tegelbrukshagenin kaavan alueella ei ole osoitettu aluetta mahdollista yhteistä jätevesien käsittelyä varten (maaperäkäsittely). Tontteja on vain kaksi ja toinen on jo rakennettu ja sillä on vessavesille umpisäiliö ja harmaille vesille maaperäkäsittely. Kaavamääräykseen on kuitenkin jätetty suositus yhteisestä jätevesien käsittelystä (tilanteet ja laitteistot saattavat tulevaisuudessa muuttua siten, että on syytä toteuttaa/muuttaa järjestelmät yhdessä toteutuksi).

5.3.2 Aluevaraukset

Kaavaselostuksen liitteenä olevan tilastolomakkeen (Liite 6) mukaan kaavan kokonaispinta-ala

on 5,2936 ha ja kokonaisrakennusoikeus on 675 ka-m2 (sisältää loma-asuin-, sauna ja talousrakennukset). RA alueiden (RA-1 ja RA) yhteispinta-ala on 1,4263 ha ja rakennusoikeus yhteensä 645 ka-m2. Alueelle sijoittuu yhteensä enintään kaksi loma-asuintonttia. MY, MY/s ja M-1 alueiden yhteispinta-ala on 2,5567 ha. MY alueelle sijoittuu yksi sauna kooltaan 30 ka-m2. Luonnonsuojelualan pinta-ala on kaavakartan mukaan 1,3106 ha. Kaava-alueen rantaviivan pituus on melko tarkkaan 500 metriä.

5.3.3 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on kuvattu pääosin jo kohdassa 5.1.4. Lisäpiirteinä voidaan todeta, että kaavaan (jo kaavaehdotuksessa 12.04.2012) on luontoinventointiraporttien huomionarvoisten kohteiden (2011/ kohde 1 ja 2005-2006 kohteet 4.1 ja 4.5) mukaisille alueille lisätty luo-merkinät (luo/4.1 ja luo/1, 4.5): ”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 liitteessä olevan luontoselvityksen kohdenumeroon”.

Natura tarveharkinta-arvio on esitetty kohdassa 5.4. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemaa. Kulttuurimaisema on otettu huomioon lisäämällä kaavaan ma-1 merkintä (koko kaava-alueelle ehdotuksessa 12.04.2012 ja täsmennetty lopullisessa kaavassa): ” Osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta.. Alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristönhoidossa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisemajä ja kulttuuriarvojen säilyminen. Kulttuurimaisemaan merkittävästi vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia”.

Uusi rakentaminen on sijoitettu siten että rakennukset eivät näy Pohjanpitäjänlahdelle. Yhtenäisestä rakentamistavasta on annettu omat määräykset.

Kaava-alueen eteläosan rannassa (kaavan ulkopuolella olevalla vesialueella) olevan laajan ruovikko-alueen säilyminen nykyisellään on tur-

vattu kaava-alueen rantaan annetulla erityismääräyksellä: ”Puustoisena säilytettävä rannan osa. Alueen kasvillisuus, erityisesti puusto tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueen osa, jonka kohdalle ei saa rakentaa venevalkama- tai uimaraanta-alueita eikä ruopata tai pengertää rantaa”.

Alueen osa, jossa on muutamia isompia metsälehtimuksia ja nuoria metsälehtimuksia on osoitettu My alueena (kohde: luo 1, 4.5)

Saunan rakennusala on rajattu tiukemmin ja saunan sijainti on tarkistettu maastokäynnillä.

5.4 Natura tarveharkinta

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 luontotyypin ja lajin 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 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 pengerrätä 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 suojelun alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Varsinaista luonnonsuojelulain mukaista Natura- arviota ei tällöin tarvita.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä eikä alueen tulevasta käytöstä aiheudu ympäristöhäiriöitä

5.6 Kaavamerkinnot ja määräykset

Ympäristö- ja luontoarvojen säilymistä ja vaalimista turvaavia kaavamääräyksiä on tarkasteltu jo kohdassa 5.3.3.

Korttelinosan RA-1 rakennusten esitetty 1u3/4 enimmäiskerroslukua johtuu jo rakennetun rakennuksen massoittelusta. Nykyinen loma-asuntorakennus on mansardikattoinen ja toisen kerroksen rakennuspinta-ala on suurempi kuin 1/2 ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Liitteellä 7 "Rakennukset-1" on kuvia nykyisestä rakentamistilanteesta. Taustamaastoon sijoittuvassa korttelissa 2 on noudatettu samaa rakennusten enimmäiskerroslukua kuin korttelissa 1 (1u3/4).

Kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä rakentamistavasta ja tonttien käsittelystä sekä vesihuollosta:

- Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja väriä. Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puu. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelun ja väriä 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 kasvilisuutta suojeltava ja säilytettävä ja rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä kulkuteinä 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.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ranta-asemakaavan toteutuksesta vastaa maanomistaja. Vesihuoltoratkaisut toteutetaan maanomistajien toimesta joko kiinteistökohtaisesti tai yhdessä useamman kiinteistön kanssa (kaavassa on 2 tonttia).

Vesihuoltosuunnitelma on syytä tehdä koko alueelle ennen tonttien rakentamiseen ryhtymistä. Tällöin on mahdollista tutkia voidaanko hyödyntää yhteisiä ratkaisuja.

6.1 TILASTOTIEDOT

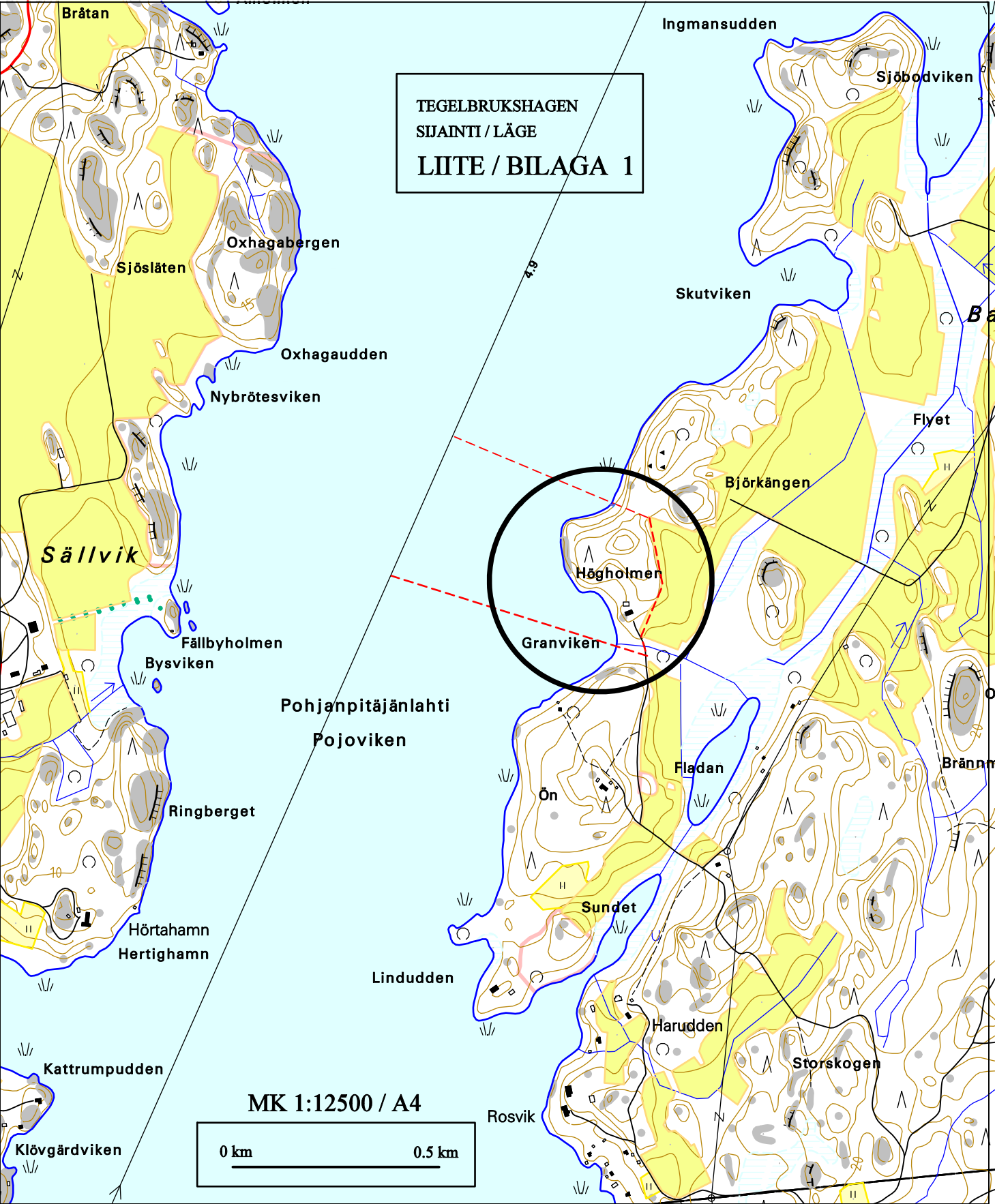
Tilastotiedot on esitetty liitteellä 6.

Espoo 05.10.2012

Seppo Lamppu Tmi

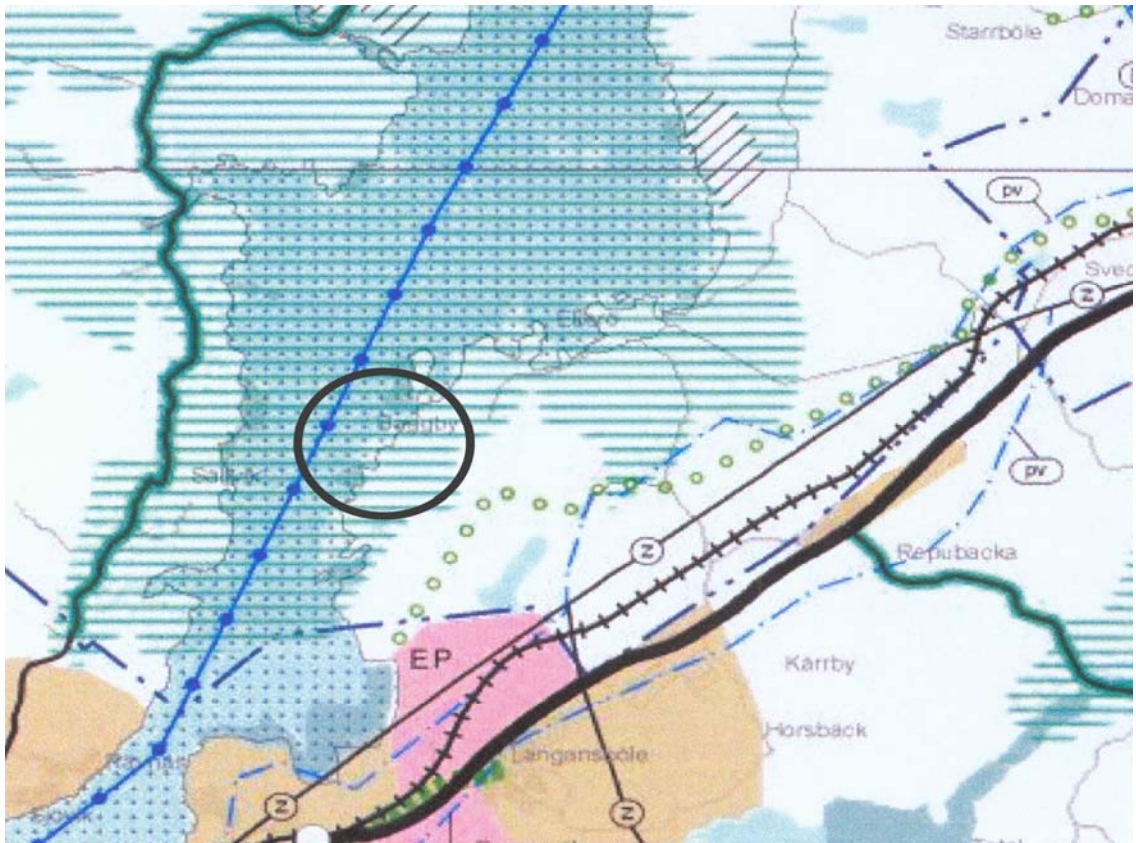
Seppo Lamppu DI

TEGELBRUKSHAGEN
SIJAINTI / LÄGE
LIITE / BILAGA 1

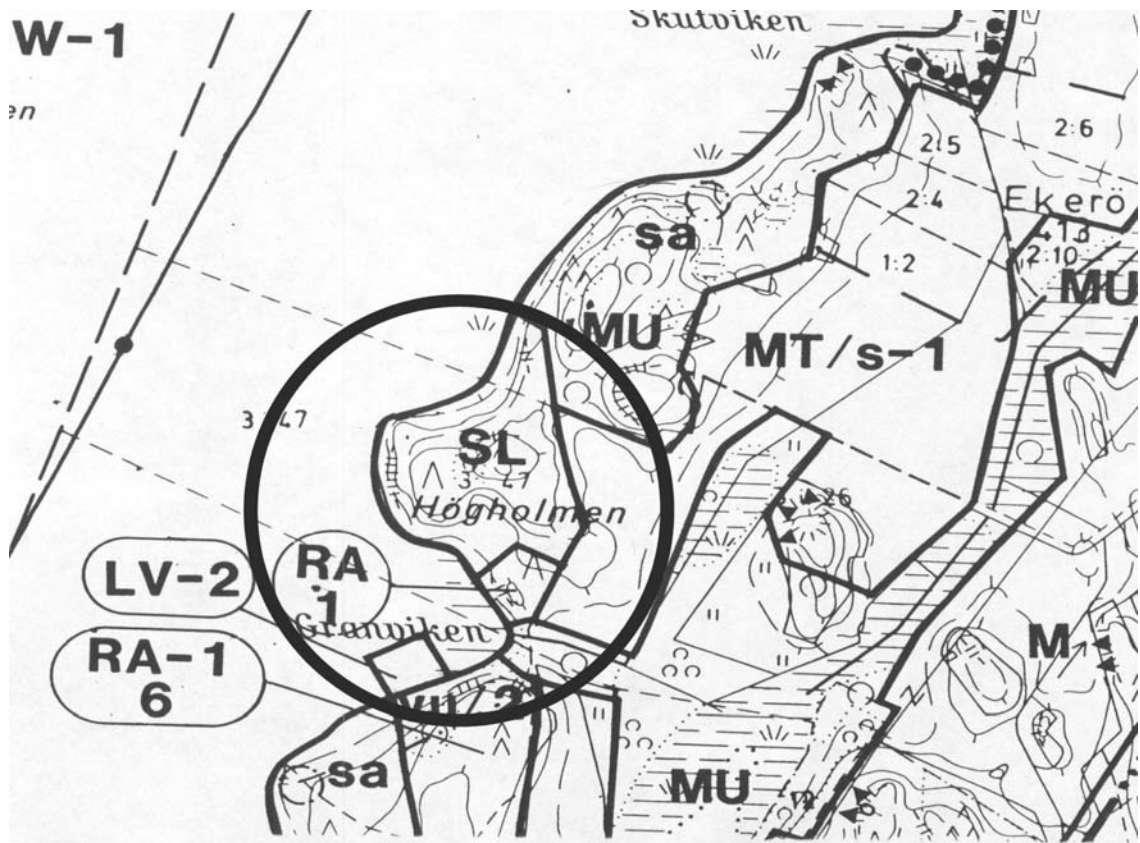


MK 1:12500 / A4

0 km 0.5 km



Tegelbrukshagen: Ote/Utdrag Maakuntakaava/Landskapsplan
Liite: 2/Bilaga: 2



Tegelbrukshagen: Ote/Utdrag Yleiskaava/Generalplan
Liite: 3/Bilaga: 3

Bilaga, Liite 3a

RA
2

LOMA-ASUNTOALUE.

LUKU MERKINNÄN RA ALLA OSOITTAU UUSIEN LOMA-ASUNTOJEN RAKENNUSPAIKKOJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN.

KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN LOMA-ASUNNON JA YHDEN VIERASMAJAN YHTEISPINTA-ALALTAAN ENINTÄÄN 160 M² KORKEINTAAN KAHTEN KERROKSEEN SEKÄ TARPEELLISET SAUNA- JA TALOUSRAKENNUKSET YHTEISPINTA-ALALTAAN KORKEINTAAN 60 M². VIERASMAJAN KOKO SAA OLLA KORKEINTAAN 40 M² JA SAUNARAKENNUKSEN KORKEINTAAN 25 M². UUSIEN MUODOSTETTAVIEN RAKENNUSPAIKKOJEN VÄHIMMÄISPINTA-ALA ON 5000 M².

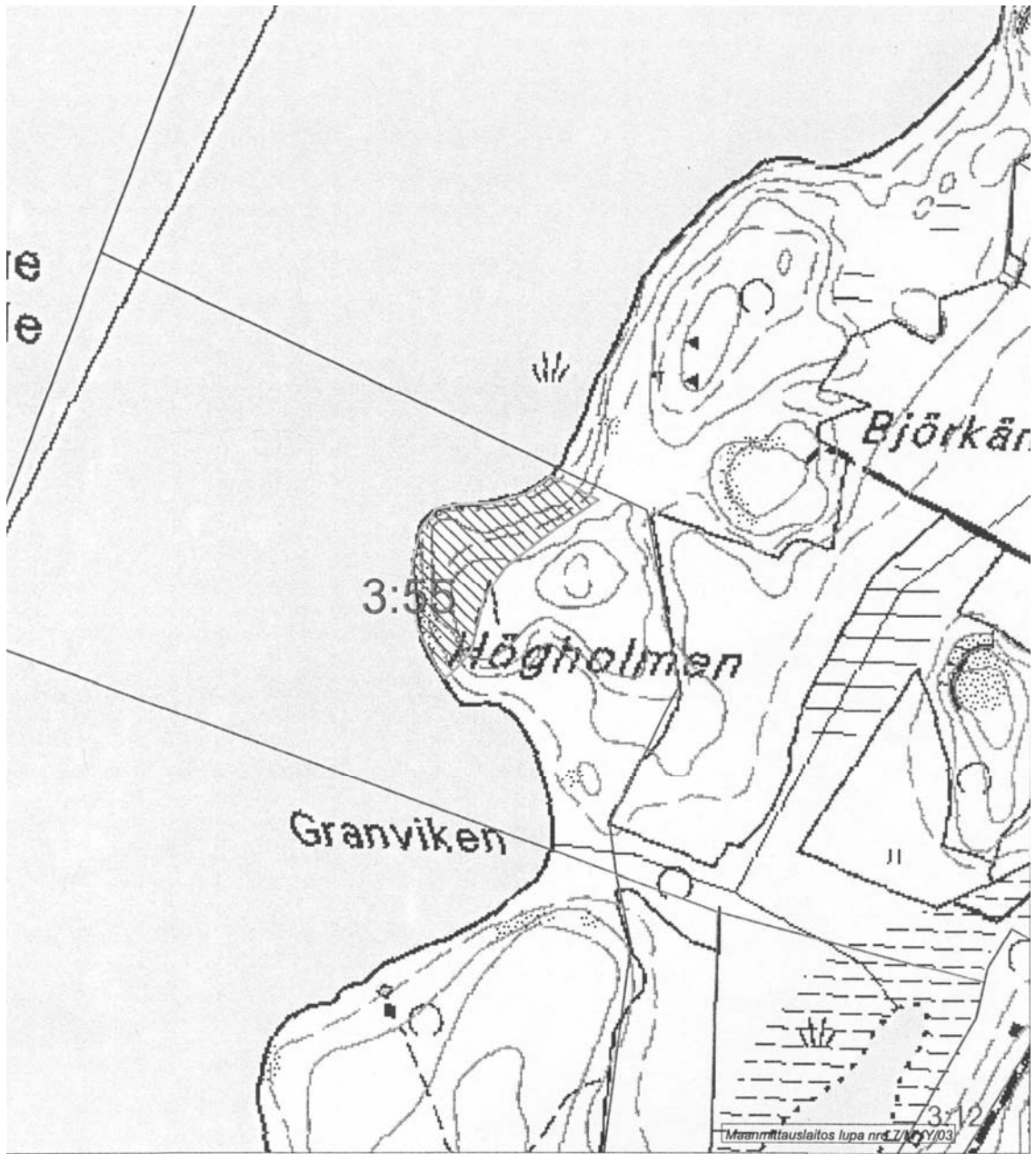
RAKENNUSTEN TULEE MUODOLTAAN, VÄREILTÄÄN JA MATERIAALEILTAAN SOPEUTUA LUONNON- JA KULTTUURIMAISEMAAN. LOMA-ASUNNOT JA TALOUSRAKENNUKSET ON SIOITETTAVA, MIKÄLI MAASTO-OLosuhteet EIVÄT MUUTA EDellytÄ, VÄHINTÄÄN 30 M JA SAUNARAKENNUKSET 20 M PÄÄHÄN KESKIVEDENPINNAN MUKAISESTI RANTAVIIIVASTA. RANTAA RAJAAVA PUUSTO TULEE SÄILYTTÄÄ.

OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

SIFFRAN UNDER BETECKNINGEN ANGER STÖRSTA TILLÄTNA ANTAL BYGGNADSPATSER FÖR NYA FRITIDSBOSTÄDER.

PÅ VARJE BYGGNADSPLATZ FÅR UPPFÖRAS EN FRITIDSBOSTAD OCH EN GÄSTSTUGA MED EN SAMMANLAGD YTA OM HÖGST 160 M² I HÖGST TVÅ VÅNINGAR SAMT BEHÖVLIGA BASTU- OCH EKONOMIBYGGNADER MED EN SAMMANLAGD YTA OM HÖGST 60 M². GÄSTSTUGANS STORLEK FÅR VARA HÖGST 40 M² OCH BASTUBYGGNADENS STORLEK HÖGST 25 M². MINIMIYTAN FÖR NYA BYGGNADSPATSER SOM BILDAS ÄR 5000 M².

BYGGNADERNA BÖR I FRÅGA OM FORM, FÄRGSÄTTNING OCH MATERIAL ANPASSA SIG TILL NATUR- OCH KULTURLANDSKAPET. FRITIDSBOSTÄDER OCH EKONOMIBYGGNADER BÖR PLACERAS, OM TERRÄNGFÖRHÅLLANDEN EJ FÖRUTSÄTTER ANNAT, PÅ MINST 30 M:S OCH BASTUBYGGNADER PÅ 20 M:S AVSTÅND FRÅN STRANDLINJEN VID MEDELVATTENSTÅNDET. TRÄDBESTÅNDET SOM AVGRÄNSAR STRANDEN BÖR BEVARAS.



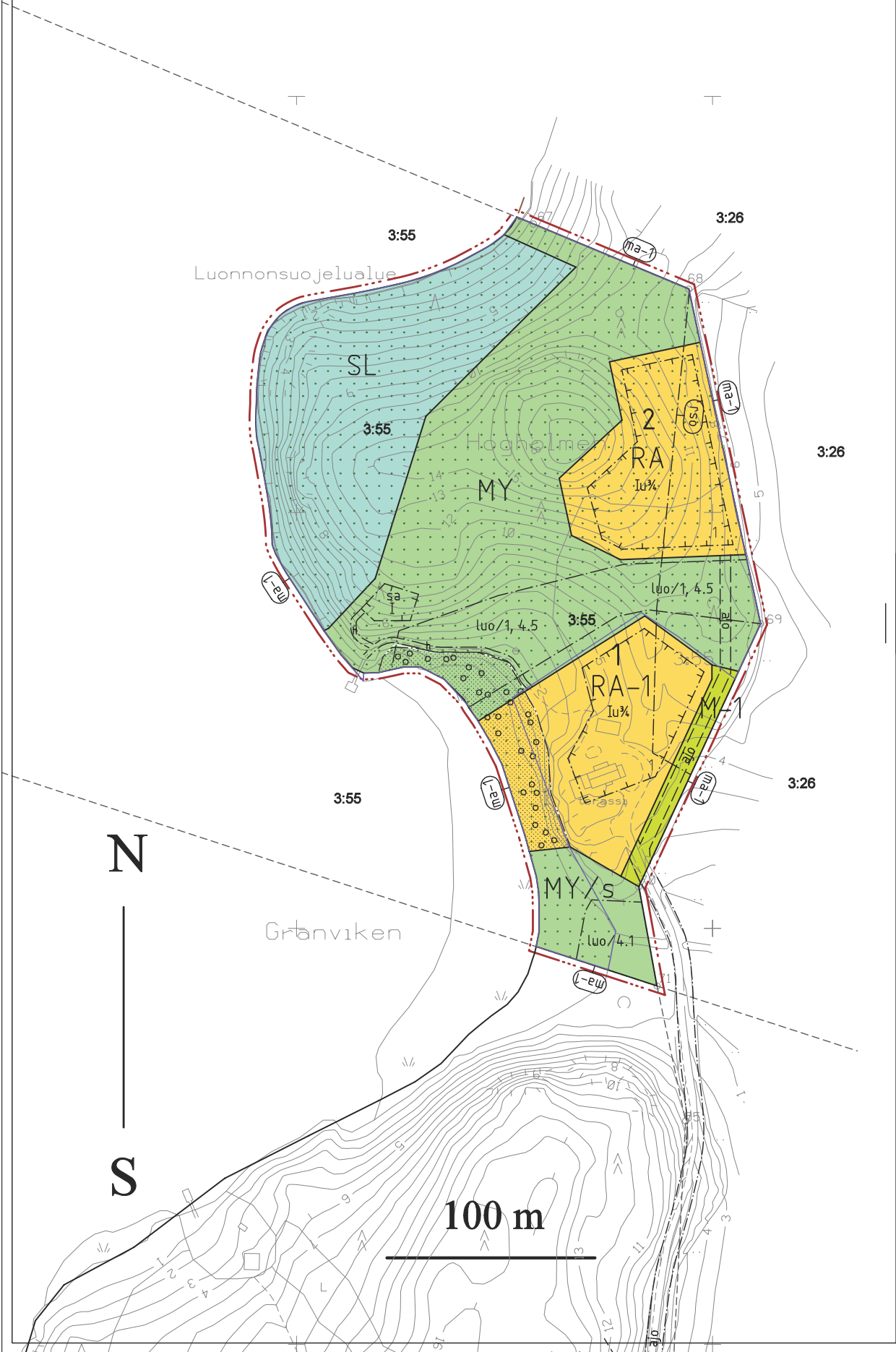
Tegelbrukshagen: Ote/Utdrag, SL-alue/SL-Område
Liite: 4/Bilaga: 4

RASEBORG, RAASEPORI
TEGELBRUKSHAGEN
POJO, POHJA

STRANDETALJPLAN
RANTA-ASEMAKAAVA

05.10.2012

Bilaga / Liite 5



Planebestämmelser och beteckningar, Kaavamerkinnet ja määrykset:

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På en byggsplats är det tillåtet att uppföra ett fritidshus som omfattar en fritidsbostad och en sidofritidsbostad, en bastu och ekonomibyggnader. Sidofritidsbostaden får utgöra högst 80 vy-m². Den totala byggrätten för en byggsplats 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 byggsplatser får inte överstiga.

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 ohjeellisena esitetyä rakennuspaikkamäärää ei saa ylittää.

Kvartersområde för fritidsbostäder.

På en byggsplats är det tillåtet att uppföra ett fritidshus som omfattar en fritidsbostad och en sidofritidsbostad, en bastu och ekonomibyggnader. Sidofritidsbostaden får utgöra högst 40 vy-m². Den totala byggrätten för en byggsplats är högst 220 vy-m². Andelen lokaler som anvisats för fritidsbostadsbruk får sammanlagt uppgå till högst 160 vy-m². Den separata bastubyggnaden får vara högst 25 vy-m². För sidofritidsbostaden får ingen självständig fastighet avskiljas. Det angivna riktgivande antalet byggsplatser får inte överstiga.

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 40 ka-m². Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on enintään 220 ka-m². Loma-asuntokäyttöön osoitettujen tilojen osuus saa olla yhteensä enintään 160 ka-m². Erillisen saunarakennuksen koko saa olla enintään 25 ka-m². Sivuloma-asunnolle ei saa erottaa itsenäistä kiinteistöä. Alueelle ohjeellisena esitetyä rakennuspaikkamäärää ei saa ylittää.

Jord- och skogsbruksområde

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

Maa- ja metsätalousalue.

Alueen rakennusoikeus on siirretty RA-1 ja RA alueille.

Naturskyddsområde.

Luonnonsuojelualue.

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 områdena.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnollisena. Alueen rakennusoikeus on siirretty RA-1 ja RA alueille.

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 områdena.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja. Alue jolla ympäristö säilytetään. Alue tulee säilyttää luonnollisena. Alueen rakennusoikeus on siirretty RA-1 ja RA alueille.

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.

Kvartersnummer.

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

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

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 ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Byggnadsyta.

Rakennusala.

+

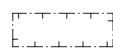
+

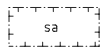
RA-1

RA

M-1

SL





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

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.

Del av område som är viktigt för kulturmiljön och landskapsvärden, 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.

Osa valtakunnallisesti merkittävää kulttuuriympäristön ja maiseman vaalimisen kannalta tärkeää aluetta. 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.

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 rättsverkningar 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.

Område som är särskilt viktigt för naturens mångfald. Eventuellt ett objekt som avses i 10 § iskogslagen eller 29 § i naturvårdslagen eller något annat objekt som har betydande miljö- eller naturvärden. Objektets särdrag får inte försämrars. Siffran hänvisar till objektnumreringen 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 liitteessä olevan luontoselvityksen kohdenumeroon.



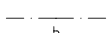
Del av stranden som ska bevaras som trädunge. Vegetationen i området, särskilt trädbeståndet, ska bevaras i naturligt tillstånd. Del av område där det inte är tillåtet att anlägga områden för småbåtshamn eller badstrand, eller att muddra eller bygga vallar.

Puustoisena säilytettävä rannan osa. Alueen kasvillisuus, erityisesti puusto tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueen osa, jonka kohdalle ei saa rakentaa venevalkama- tai uimaranta-alueita eikä ruopata tai pengertää rantaa.



Riktgivande körförbindelse inom området

Alueella oleva ohjeellinen ajoyhteys.



För områdets interna servicetrafik reserverad del av område.

Alueen sisäiselle huoltoliikenteelle varattu alueen osa.

Övriga bestämmelser:

På området ska ett enhetligt byggnadsätt 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.

Stranddزونen 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 åtgärdstillstånd eller bygglov.

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 vattenklosettarna samlas i slutna cisterner.

Muita määräyksiä:

Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamista-pää ja väriystä. Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puu. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoitteiden ja väriytyksen 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 kulkeinä 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.

RASEBORG RAASEPORI		Stadsplaneringsavdelning Kaupunkisuunnitteluosasto	
SKALA (officiell) MITTAKAAVA (virallinen)	1 : 2 000	0 10 20 40 60 80 100 m	
TEGELBRUKSHAGEN			
STRANDETALJPLAN			
Kommundel / By: Baggby, en del av fastighet Tegelbrukshagen RN:r 3:55 Kvarteren 1 och 2 och naturskydds- samt jord- och skogsbruksområden.			
RANTA-ASEMAKAAVA			
Kunnanosa / Kylä: Baggby, osa tilasta Tegelbrukshagen RN:0 3:55 Korttelit 1 ja 2 ja luonnonsuojelu- sekä maa- ja metsätalousalueet.			
Baskartan för planläggning uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning. Kaavoituksen pohjakartta täyttää kaavoitusmittauksen vaatimukset.			
		Stadsgeodet Kaupungingeodeetti	PENTTI VILJANMAA
Offentligen framlagd Julkisesti nähtävillä 7.6.-21.6.2012 och/ja 30.7.-14.8.2012 (Förslag/Ehdotus)	Stadsplaneringsarkitekt Kaupunkisuunnitteluarkkitehti		SIMON STORE
	Godkänd i stadsfullmäktige Kaupunginvaltuuston hyväksymä		
	Stadssekreterare Kaupunginsihteeri		THOMAS FLEMMICH
Konsult Konsultti		Plan Kaava	
Seppo Lamppu tmi		05.10.2012	
Beredare Valmistelija	Diarienummer Diarionumero	Planebeteckning Kaavatunnus	Arkiv Arkisto
Ritare Piirtäjä	____/2012	7672	

Bilaga 6

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	24.10.2012
Planens namn	Stranddetaljplan för Tegelbrukshagen		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	05.10.2012
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	08.01.2006
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7672
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	5,2936	Ny detaljplaneareal [ha]	5,2936
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km] 0,50
 Byggplatser [antal] Med egen strand Utan egen strand
 Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand 1 Utan egen strand 1

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	5,2936	100,0	675	0,01	5,2936	675
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	1,4263	26,9	645	0,05	1,4263	645
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt	1,3106	24,8			1,3106	
M sammanlagt	2,5567	48,3	30	0,00	2,5567	30
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]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	5,2936	100,0	675	0,01	5,2936	675
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	1,4263	26,9	645	0,05	1,4263	645
RA	0,6279	44,0	220	0,04	0,6279	220
RA-1	0,7984	56,0	425	0,05	0,7984	425
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt	1,3106	24,8			1,3106	
SL	1,3106	100,0			1,3106	
M sammanlagt	2,5567	48,3	30	0,00	2,5567	30
M	0,1136	4,4			0,1136	
MY	2,1821	85,3	30	0,00	2,1821	30
MY/s-1	0,2610	10,2			0,2610	
W sammanlagt						

Liite 6

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	24.10.2012
Kaavan nimi	Tegelbrukshagenin ranta-asetakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	05.10.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	08.01.2006
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7672
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	5,2936	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	5,2936
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asetakaava Rantaviivan pituus [km] 0,50
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 1 Ei-omarantaiset 1

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,2936	100,0	675	0,01	5,2936	675
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,4263	26,9	645	0,05	1,4263	645
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä	1,3106	24,8			1,3106	
M yhteensä	2,5567	48,3	30	0,00	2,5567	30
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				

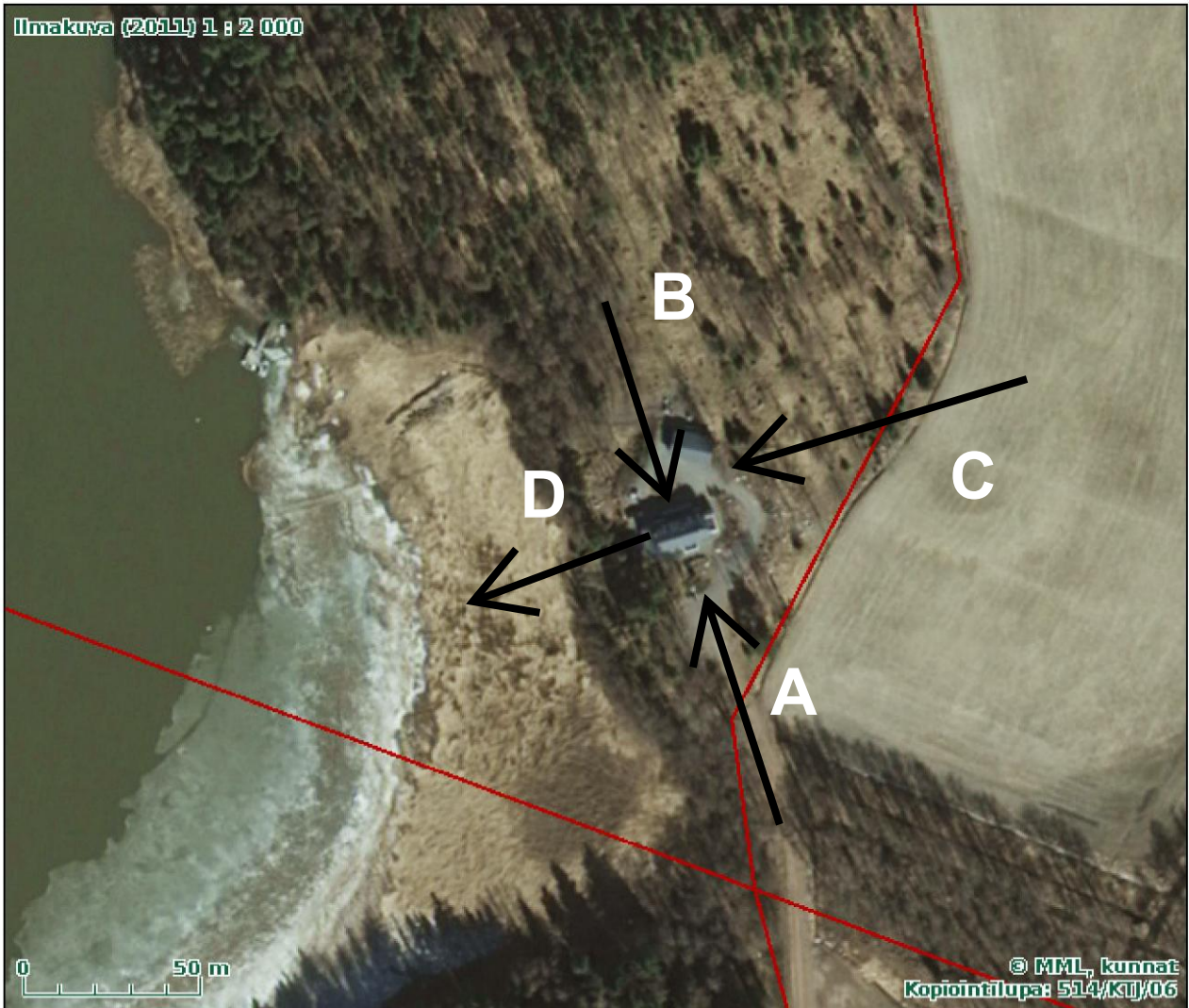
Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-ala muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	5,2936	100,0	675	0,01	5,2936	675
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,4263	26,9	645	0,05	1,4263	645
RA	0,6279	44,0	220	0,04	0,6279	220
RA-1	0,7984	56,0	425	0,05	0,7984	425
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä	1,3106	24,8			1,3106	
SL	1,3106	100,0			1,3106	
M yhteensä	2,5567	48,3	30	0,00	2,5567	30
M	0,1136	4,4			0,1136	
MY	2,1821	85,3	30	0,00	2,1821	30
MY/s-1	0,2610	10,2			0,2610	
W yhteensä						

Bilaga / Liite 7







Tulosteen keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6658967 E: 304193
Tuloste ei ole mittatarkka.

Bilder / Kuvat A-D

Bilaga, Liite 8:
Byggplats, Rakennuspaikka



MAANOMISTUSYKSIKKÖ, JONKA
MITOITUSNORMIN MUKAISTA
RAKENNUSOIKEUTTA EI OLE
KOKONAIUUDESSAAN OSOITETTU
KAAVASSA.



OSOITTAMATTA JÄÄNEIDEN LOMA-
ASUNTOYKSIKKÖJEN MÄÄRÄ