

Vastaanottaja  
**Teollisuuden voima Oyj**

Asiakirjatyyppe  
**Kaavaselostus**

Päivämäärä  
**9.7.2015**

Viite  
**82127084**

# **RAASEPORIN KAUPUNKI** **BREDVIKIN RANTA-** **ASEMAKAAVASELOSTUS**



**RAASEPORIN KAUPUNKI**  
**BREDVIKIN RANTA-ASEMAKAAVASELOSTUS**

Laatija **Markus Hytönen**  
Tarkastaja **Pirjo Pellikka**

Viite **82127084**

*Kannen kuva: Storholmenin keskiosan metsäaluetta.*

## SISÄLTÖ

|           |   |           |
|-----------|---|-----------|
| <b>1.</b> | <b>PERUS- JA TUNNISTETIEDOT</b>   | <b>1</b>  |
| <b>2.</b> | <b>TIIVISTELMÄ</b>  | <b>2</b>  |
| 2.1       | KAAVAPROSESSIN VAIHEET  | 2         |
| 2.2       | RANTA-ASEMAKAAVA  | 2         |
| 2.3       | ALOITE  | 2         |
| 2.4       | RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN   | 2         |
| <b>3.</b> | <b>LÄHTÖKOHDAT</b>  | <b>3</b>  |
| 3.1       | SUUNNITTELUALUEEN OLOT  | 3         |
| 3.1.1     | Alueen yleiskuvaus  | 3         |
| 3.1.2     | Luonnonympäristö  | 3         |
| 3.1.3     | Maisema   | 12        |
| 3.1.4     | Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet ja muinaisjäännökset      | 14        |
| 3.1.5     | Rakennettu ympäristö  | 14        |
| 3.1.6     | Maanomistus   | 15        |
| 3.1.7     | Tulvariskit   | 15        |
| 3.2       | SUUNNITTELUTILANNE  | 15        |
| 3.2.1     | Maakuntakaava   | 15        |
| 3.2.2     | Yleiskaava  | 15        |
| 3.2.3     | Asemakaava  | 16        |
| 3.2.4     | Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet                               | 18        |
| 3.2.5     | Rakennusjärjestys   | 18        |
| 3.2.6     | Jätevesien käsittely haja-asutusalueella                                | 19        |
| 3.2.7     | Rakennuskiellot   | 19        |
| 3.3       | POHJAKARTTA   | 19        |
| 3.4       | YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT  | 19        |
| <b>4.</b> | <b>RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET</b>                           | <b>20</b> |
| 4.1       | RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMINEN     | 20        |
| 4.2       | VIRANOMAISYHTEISTYÖ   | 20        |
| 4.3       | KAAVAN VIREILLETULO JA KAAVALUONNOS                                     | 20        |
| 4.4       | KAVAEHDOTUS   | 20        |
| 4.5       | KAUPUNGINVALTUUSTO 2014   | 20        |
| 4.6       | OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ   | 20        |
| <b>5.</b> | <b>RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS</b>                                 | <b>21</b> |
| 5.1       | RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOKSET TEEMOITTAIN                                   | 21        |
| 5.1.1     | Puistoalueet  | 21        |
| 5.1.2     | Lomarakennuspaikkojen maksimirakennusoikeudet                           | 21        |
| 5.1.3     | RM-alueen muutos SL-alueeksi ja rakennusoikeuden siirto                 | 21        |
| 5.1.4     | Vesikäymäläkiellon poistaminen  | 22        |
| 5.1.5     | Tulvariski  | 22        |
| 5.1.6     | Virkistys ja ulkoilu  | 22        |
| 5.1.7     | Korttelijärjestelyt   | 22        |
| 5.2       | ALUEVARAUKSET   | 23        |
| 5.3       | RANTA-ASEMAKAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDEN KÄYTÖN TAVOITTEISIIN | 23        |
| 5.4       | RANTA-ASEMAKAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN                                 | 23        |
| <b>6.</b> | <b>KAAVAN VAIKUTUKSET</b>   | <b>24</b> |
| 6.1       | VAIKUTUKSET MAISEMAAN   | 24        |
| 6.2       | VAIKUTUKSET LUONTOON, LUONNONOLOIHIN JA LUONNONSUOJELUUN                | 24        |
| 6.3       | VAIKUTUKSET VIRKISTYKSEEN   | 24        |
| 6.4       | VAIKUTUKSET KULTTUURIPERINTÖÖN JA MUINAISJÄÄNNÖKSIIN                    | 24        |
| 6.5       | VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA YMPÄRISTÖÖN                         | 24        |
| 6.6       | VAIKUTUKSET TULVAVAHINKOIHIN  | 24        |
| <b>7.</b> | <b>ASEMAKAAVAN TOTEUTUS</b>   | <b>25</b> |

## LIITTEET

|         |  |
|---------|--|
| LIITE 1 | Arvokkaat luontokohteet  |
| LIITE 2 | Lähiympäristön loma- ja asuinrakennukset                                   |
| LIITE 3 | Voimassa oleva ranta-asemakaava  |
| LIITE 4 | Raaseporin kaupungin yleisohje haja-asutusalueiden jätevesien käsittelystä |
| LIITE 5 | Tilastot   |

Selostukseen kuuluu ranta-asemakaavakartta merkintöineen ja määräyksineen

Kaavaa koskeva muu materiaali

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Luonto- ja maisemaselvitys
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
- Ehdotusvaiheen viranomaisneuvottelun muistio
- Kaavoittajan vastineet kaavaehdotuksen palautteeseen
- Kaavoittajan vastineet kaavaehdotuksen II palautteeseen

## 1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

Ranta- asemakaavan muutoksen selostus, joka koskee 9. päivänä heinäkuuta 2015 päivättyä ranta-asemakaavakarttaa.

### **Alueen määrittely**

Ranta-asemakaava muutos koskee:

Raaseporin kaupungin Bredvikin kylän tiloja:

RN:o

1:7, 2:1, 2:111, 2:112, 2:113, 2:114, 2:115, 2:116, 2:117, 2:118,  
2:119, 2:120, 2:121, 2:122, 2:123, 2:124, 2:154, 2:155, 2:156,  
2:157, 2:158, 2:159, 2:161, 2:162, 2:163, 2:164, 2:166, 2:167, 2:168,  
2:171 ja 2:173.

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Ranta-asemakaavan muutoksella muodostuvat:

Raaseporin kaupungin Bredvikin kylän

korttelit 1, 2, 4 - 8, 21 - 22, 33 ja 37 ja niihin liittyvät  
virkistys-, liikenne- sekä maa- ja metsätalousalueet.

## 2. TIIVISTELMÄ

Alla on kuvattu lyhyesti kaavaprosessin vaiheet, tarkoitus ja toteuttaminen

### 2.1 KAAVAPROSESSIN VAIHEET

| Vaihe   | Aika              |
|---|-------------------|
| Viranomaisneuvottelu  | 9.11.2010         |
| Kaavan vireille tulosta tiedotettiin naapurimaanomistajille kirjeellä sekä ilmoitustaululla | 18.11.2010        |
| Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä alustava kaavaluonnos olivat nähtävillä          | 19.11.2010 alkaen |
| Kaavaehdotus oli nähtävillä   | 20.2. – 23.3.2012 |
| Kaupunginvaltuusto  | 10.11.2014        |
| Oikaisukehotus, Uudenmaan ELY-keskus  | 17.12.2014        |
| Kaavaehdotus II oli nähtävillä  | 11.5. - 12.6.2015 |

### 2.2 RANTA-ASEMAKAAVA

Kaavamuutoksella muutetaan toteutumattomia puistoalueita maa- ja metsätalousalueiksi. Alueella oleva matkailupalvelujen alue (RM) poistetaan ja se korvataan kahdella erillisellä lomarakennuspaikalla, jotka sijoitetaan Bredvik Möönin länsiosaan. Lisäksi nostetaan rakennuspaikkakohdasta rakennusoikeutta nykyisin sallitulle tasolle sekä poistetaan kaavallinen vesikäymäläkielto.

### 2.3 ALOITE

Aloite ranta-asemakaavan laatimiseen on tullut alueen maanomistajalta, joka omistaa pääosan ranta-asemakaava-alueesta. Maanomistajan tarkoituksena on muuttaa toteutumattomat yhteiskäyttöalueet siten kuin ne nykyisin kaavoitettaisiin eli M-alkuisiksi merkinnöiksi. Tämä mahdollistaa selkeämmin alueiden maanomistuksesta luopumisen. Samassa kaavaprosessissa mahdollistetaan myös muiden kaava-alueen maanomistajien esittämät kaavamuutostoiveet. Muilta maanomistajilta on pyydetty kirjallinen suostumus esitettyyn kaavamuutokseen ja se on saatu lähes kaikilta ranta-asemakaava-alueen omistajilta. Mikäli suostumusta ei saatu, jätettiin ko. tila kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

### 2.4 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTTAMINEN

Asemakaavan toteuttaminen riippuu pääasiassa yksityisten maanomistajien toimista.

## 3. LÄHTÖKOHDAT

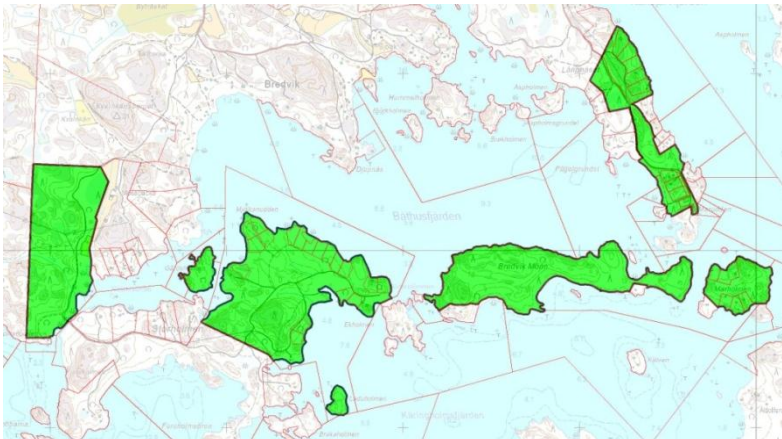
### 3.1 SUUNNITTELUALUEEN OLOT

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Alue sijaitsee Raaseporin kaupungissa Bredvikin kylässä. Alue on Hankoniemestä noin 7 kilometriä pohjoiseen.



Kuva 3-1 Kaavamuutosalueen sijainti



Kuva 3-2 Voimassa olevan kaava-alueen rajaus. Kaavamuutosalueeseen ei kuulu läntisin erillinen osa

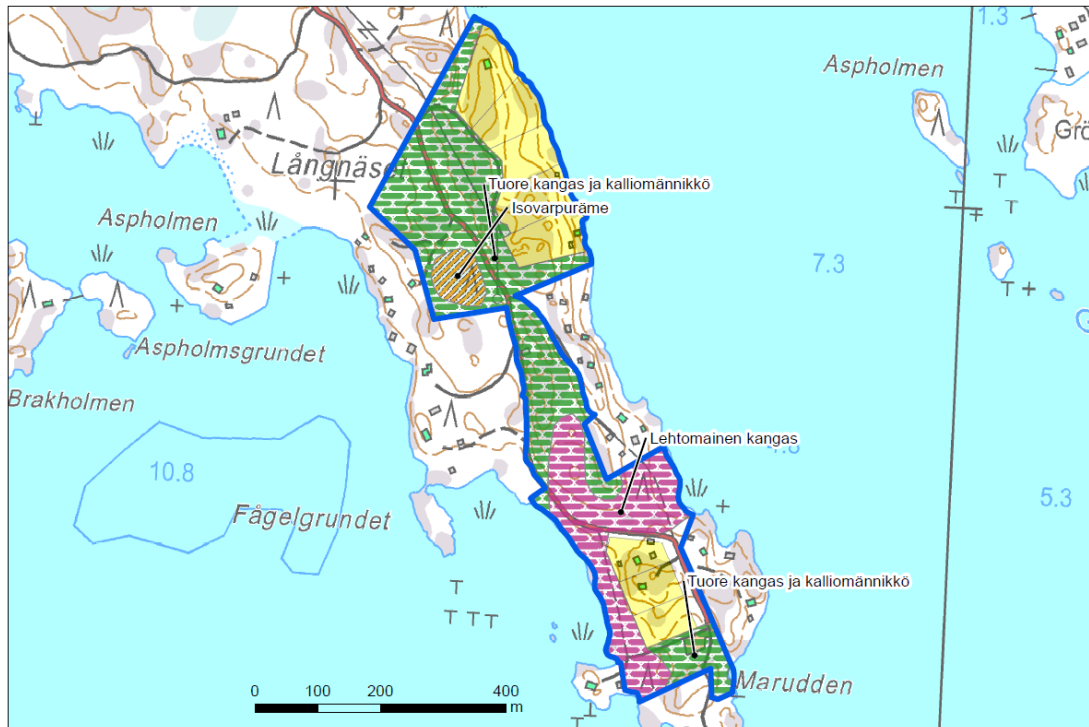
#### 3.1.2 Luonnonympäristö

Alueelle on tehty kaavaa varten erillinen luonto- ja maisemaselvitys, joka kaavan taustamateriaalia. Alla on kuvattu luonnonosalta selvityksen oleelliset asiat. Liitteenä 1 on kartta alueen arvokkaista luontokohteista.

Kaavamuutosalue sijaitsee hemiborealisella vyöhykkeellä eli tammivyöhykkeellä. Tammivyöhykkeellä kasvillisuus on rehevää ja lehdotkin ovat yleisiä. Kaava-alueeseen kuuluu kaksi mantereella sijaitsevaa aluetta, kaksi suurehkoa saarta (Storholmen ja Bredvik Möön) sekä kolme pienempää saarta eli Gärdsholmen, Laduholmen ja Marholmen. Kaikki selvitysalueen saaret ovat metsäisiä.

Kaava-alueen luonnonympäristö on monimuotoinen ja alueella on useita merkittäviä luontokohteita. Oheisilla kartoilla on esitetty alueiden yleispiirteiset kasvillisuustyyppit ja tekstissä kuvailtu eri osa-alueita.

## Marudden



**Kuva 3-3 Maruddenin kasvillisuustyyppikartta.**

Maruddenille sijoittuva osa kaava-alueesta sisältää vain vähän rakentamatonta rantaviivaa eikä Maruddenin alueelle ole suunniteltu uusia rakennuspaikkoja. Maruddenin alueelle sijoittuvista luontokohteista merkittävin on sen itärannalle sijoittuva osa rakentamatonta rantaviivaa. Tämä alue on lehtomaisen (OMT) kankaan sekametsää, jossa tavataan paikoin myös liito-oravaa. Liito-oravista on kerrottu tarkemmin luontoselvityksessä.

Lehtomaisella kankaalla esiintyy paikoin myös järeää puustoa sekä vähäisiä määriä lahoppua. Metsä on sekapuustoista koostuen kuusesta, männystä, koivusta, haavasta ja rannan tuntumassa myös tervalepystä. Puulajisuhteet metsän eri osissa vaihtelevat, alueella on sekä mäntyvaltaisia, kuusivaltaisia että lehtipuuvallaisia alueita. Aluskasvillisuuden tyyppilajeja ovat mustikka, oravanmarja, käenkaali sekä metsätähti.

Kuusivaltaiset lehtomaisen kankaan alueet vaihtuvat paikoin kalliioiksi tuoreen ja kuivahkon kankaan männiköiksi. Alikasvoksena esiintyy koivua, katajaa, pihlajaa ja pajuja. Aluskasvillisuudessa runsaimpina esiintyvät mustikka, puolukka, metsätähti ja metsämaitikka. Pienialaisten kalliopaljastumien lisäksi tuoretta kangasta kirjoavat kalliomänniköt, jotka paikoin ovat vähäpuustoisia ja osin jopa kasvipeitteettömiksi kuluneita.

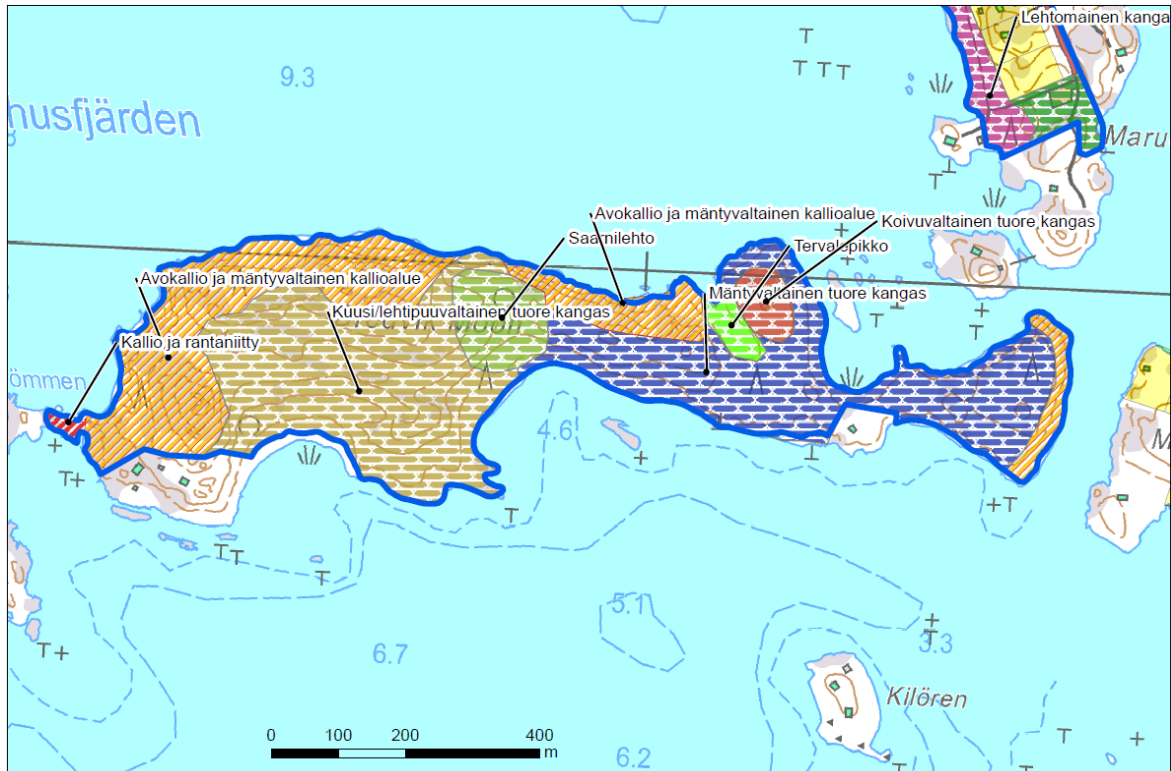
Kaava-alueen pohjoisosaan sijoittuu isovarpuräme, jonka puusto on hyväkasvuista männikköä ja jossa sekapuuna kasvaa hieskoivua. Aluskasvillisuuden valtalajeja ovat suopursu, mustikka ja puolukka.



**Kuvasarja 3-4 Vasemmalla Maruddenin rantakallioita, keskellä tuoreeseen kankaaseen rajautuvia kalliomänniköitä ja oikealla kasvipeitteettömäksi kulunutta silokalliota.**



## Bredvik Möön



**Kuva 3-5 Bredvik Möönin kasvillisuustyypikartta.**

Bredvik Möön on pinta-alaltaan laajahko pääosin rakentamaton saari, jolle ei ole tieyhteyttä. Alueella sijaitsee nykyisellään kolme lomarakennusta, joiden rakennuspaikat lähiympäristöineen on rajattu kaavamuutosalueen ulkopuolelle.

Bredvik Möönin länsikärki sekä pohjoisranta ovat pääosin kallioisia alueita. Etelärannalla on suojaisia lahdelmia ja rehevämpää kasvillisuutta. Bredvik Möönin arvokkaimmat luontokohteet ovat sen keskiosiin sijoittuva saarnilehto, jonka alueella kasvaa yli 20 runkoa saarnea ja myös saarnen taimia on alueella runsaasti. Lisäksi esiintyy useita järeitä vaahteroita sekä haapaa ja rauduskoivua. Jalopuulehto täyttää saarnien runkoluvun osalta luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisen suojellun luontotyypin kriteerit. Saarnet ovat pääosin keskittyneet noin 0,2 hehtaarin kokoiselle alueelle, kartalle rajatun lehtoalueen pinta-ala sen sijaan on noin 1,8 hehtaaria. Saarnilehdot on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi (EN) luontotyyppiä (Raunio ym. 2008).

Jalopuulehdon alue on kulttuurivaikutteista, alueella on vanha rakennuksen kivijalka sekä vanhaa kivivaietta. Pensaskerros on niukka ja alue on mahdollisesti vanhaa hakamaata. Paikoin esiintyy kuitenkin taikinamarjaa, katajaa ja alueella on myös laaja pajuangervopensaikko. Etenkin vanhan kiviainan läheisyydessä kasvaa runsaasti kivikkoalvejuurta.

Aluskasvillisuuden lajistoon kuuluvat mm. valkovuokko, sinivuokko, kielo, ahomansikka, särmäkuisma, lehtonurmikka, lehtopähkämö, nurmitädyke, lillukka, nuokkuhelmikkä, viitakastikka, hii-renvirna sekä koiranputki.

Jalopuulehdon kaavamerkintäsuositus on luonnonsuojelualue (SL). *Päätöksen suojellusta luontotyypistä sekä alueen virallisen rajauksen tekee Uudenmaan ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue. Suojeltuihin luontotyyppiin kuuluvia alueita ei saa muuttaa niin, että luontotyypin ominaispiirteet vaarantuvat.*



**Kuva 3-6 Vasemalla saarnia ja ruohovaltaista kasvillisuutta. Oikealla kivikkoalvejuurta vanhan kiviaidan läheisyydessä.**

Bredvik Möönin länsikärjen ja pohjoisrannan alueella on laajoja avokallioita sekä mäntyvaltaisia kallioalueita. Kallioiden painanteissa esiintyy sekä soistumia että pienialaisia kalliolampareita, jotka lisäävät kallioalueen monimuotoisuutta. Soistumien alueella kasvillisuudessa esiintyvät mm. suopursu, mustikka ja puolukka. Kallioalueita hallitsevat poronjäkääläkasvustot, myös kanerva ja puolukka esiintyvät runsaina. Paikoin kallioalueiden puusto on luonnontilaisen kaltaista ja myös keloja esiintyy. Saaren pohjoisrannalla vanhojen kalliomänniköiden ja soistuneiden painanteiden mosaikki muodostaa paikoitellen varsin luonnontilaisena säilyneen monipuolisen kokonaisuuden. Pohjoisrantaan rajautuvissa kallion painanteissa esiintyy pienialaisesti myös kuusen ja koivun hallitsemia tuoreita kankaita.



**Kuvasarja 3-7 Pohjoisrannan kallioita sekä tuoretta kangasta kallioiden välisessä notkelmassa, oikealla vanhahkoa kalliomännikköä.**

Bredvik Möönin pohjoisimman kärjen muodostaa matalapiirteinen mäki, jonka puusto on koivuvaltaista ja järeää. Tuoreella kankaalla esiintyy sekapuuna myös mäntyä ja kuusta. Rinteen itäpuolella sijaitsee pieni tervaleppävaltainen notkelma. Alueella on jonkin verran luhtaisuutta, mutta notkelma on Västersundetin ja Storholmenin tervaleppäluhtiin verrattuna kuivahko. Tervaleppävaltainen puusto ei ole erityisen järeää ja notkelman aluskasvillisuudessa esiintyvät mm. suoputki, ranta-alpi ja mesiangervo.

Bredvik Möönin itäosat ovat mäntyvaltaista tuoretta (MT) kangasta. Vanhat kannot ja harvennukset kertovat metsätaloudesta, mutta paikoin on muodostunut myös lahoppuuta. Varttuneessa männikössä kasvaa sekapuuna koivua ja alikasvoksena esiintyy myös pihlajaa ja katajaa. Saaren itäosassa rantaviiva on pääosin loivapiirteistä silokalliota.



**Kuvasarja 3-8 Itäosan varttunutta männikköä, rantanotkelman tervalepikkoa sekä loivapiirteisiä rantakalliota Bredvik Möönillä.**

Bredvik Möönin länsiosien etelärannalle sijoittuvat alueet ovat kuusi- ja lehtipuuvaltaisia tuoreita kankaita. Puustossa esiintyy mm. koivua, haapaa, kuusta, mäntyä, raitaa sekä katajaa. Puusto on pääosin keski-ikäistä tai nuorempaa. Etelärannan lahdelmien rannoilla on tervaleppävyöhyke, jonka puusto on järeää.

*Kaavaan suunnitellut rakennuspaikat Bredvik Möönillä*

Bredvik Möönille on suunniteltu kahta uutta rakennuspaikkaa, jotka sijoittuvat saaren etelärannalle pienen lahden pohjukkaan. Rakennuspaikkojen alue on lehtipuuvaltaista tuoretta kangasta. Puuston muodostavat koivu, haapa ja raita, myös mänty, kuusta ja katajaa esiintyy. Alikasvokseen on runsaasti pihlajan taimia. Puusto on pääosin nuorta tai keski-ikäistä, mutta paikoin lahoppua (lähinnä raitaa) on runsaasti. Aluskasvillisuuden valtalajeja ovat mustikka, metsätähti, oravanmarja, metsämitikka sekä puolukka.

Rannan puustovyöhyke koostuu järeistä tervalepistä. Rannan tuntumassa kasvillisuudessa esiintyy mm. sinivuokkoa, vadelmaa, metsäorvokkia, mesiangervoa, pietaryrttiä ja rantakukkaa. Rannan kasvillisuus vaihtuu kapeahkaksi järviuokovyöhykkeeksi.

Rakennuspaikoiksi suunnitellun alueen merkittävimmät luontoarvot liittyvät lahoppuun suurehkoon määrään sekä rantavyöhykkeen järeään tervaleppävyöhykkeeseen ja rehevään rantakasvillisuuteen.



**Kuvasarja 3-9 Vasemmallä rakentamispaikkaa, keskellä rannan järeää tervalepikkoa ja oikealla rantavyöhykettä.**

**Storholmen**

Storholmenille sijoittuva osa kaava-alueesta on rantojen osalta jo entuudestaan melko tiheään kaavoitettu ja pääosa kiinteistöistä on jo rakennettu. Saarta halkoo metsäautoteiden verkosto.

Koko alueen merkittävin luontokohde on Storholmenin jalopuulehto. Se sijaitsee Storholmenin itäosassa Ekholmenin pohjukassa, joka täyttää luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisen suojellun luontotyyppin kriteerit. Jalopuulehto on merkittävältä osin jaloista lehtipuista koostuvat metsikkö jonka pinta-alalta on 1,7 hehtaaria. Jalopuulehdot on luokiteltu erittäin uhanalaiseksi (EN) luontotyyppiksi (Raunio ym. 2008).

Jalopuulehdon lehtipuuvaltaisessa puustossa esiintyy mm. tammea, vaahteraa, saarnea, haapaa, raitaa, harmaa- ja tervaleppää, rauduskoivua sekä yksittäinen poppeli. Paikoin esiintyy vähäisissä

määrin myös kuusta ja mäntyä. Pensaskerros on tiheä ja sen lajistoon kuuluvat lehtipuiden taimien lisäksi mm. tuomi, pihlaja, taikinamarja sekä punaviinimarja.

Ruohovaltaisessa aluskasvillisuudessa esiintyy mm. valko- ja sinivuokkoa, kioloa, lillukkaa, ahomansikkaa, oravanmarjaa, kevätlinnunhernettä, lehtopähkämöä, lehtotesmaa ja särmäkuismaa. Jalopuulehdon alueelle esiintyy myös vaateliasta lintulajistoa, josta on kerrottu kappaleessa 3.2.

Jalopuulehto vaikuttaa luontaisesti syntyneeltä, alueella esiintyvä yksittäinen poppeli liittyy vanhaan asutukseen lehdon lähialueella. Jalopuulehdon kaavamerkintäsuositus on luonnonsuojelualue (SL). *Päätöksen suojellusta luontotyypistä sekä alueen virallisen rajauksen tekee Uudenmaan ELY-keskuksen ympäristö- ja luonnonvarat vastuualue. Suojeltuihin luontotyyppihin kuuluvia alueita ei saa muuttaa niin, että luontotyyppin ominaispiirteet vaarantuvat.*



**Kuva 3-10 Edustavaa jalopuulehtoa Storholmenilla.**

Myös tervaleppäluhta sekä paikoin esiintyvät kapeat merenrantaniityt on huomioitu arvokkaina luontokohteina, vaikka rantaniityt ovatkin osin ruovikoitumassa umpeen.

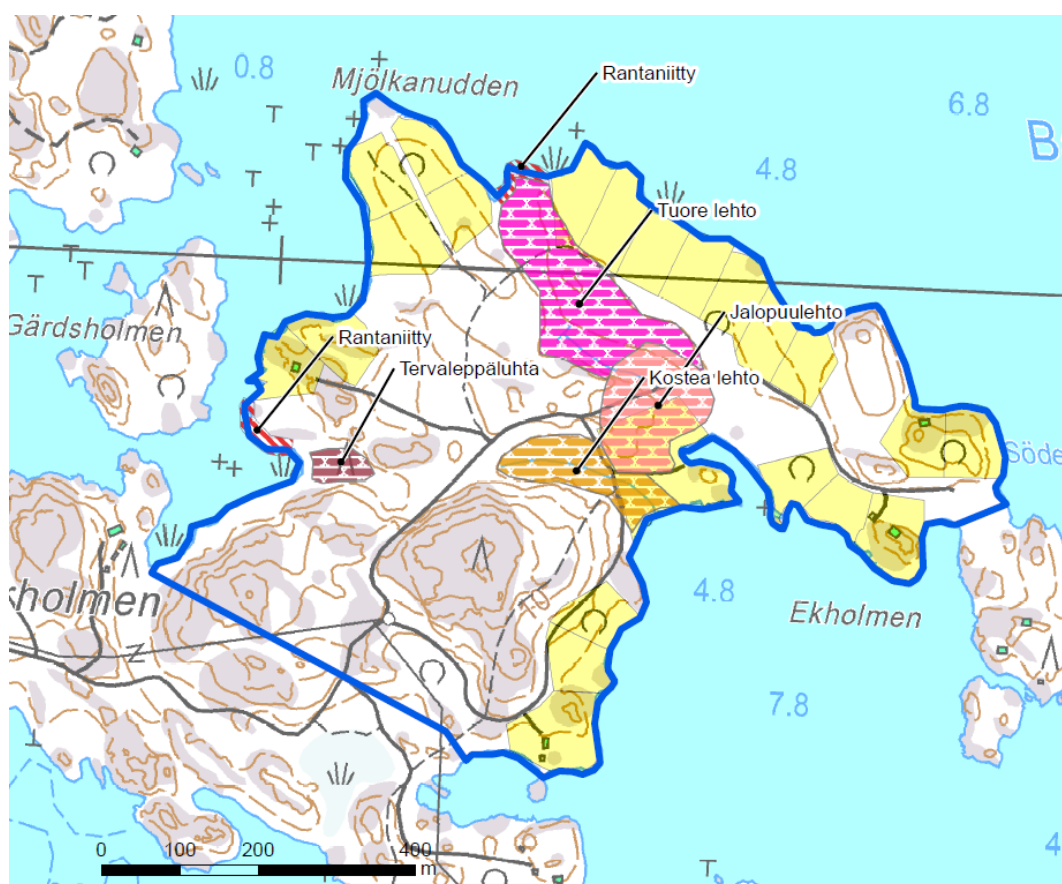
Saaren länsiosat ovat mäntyvaltaisten kallioalueiden hallitsemia. Kallioalueilta kohti itää siirryttäessä puusto vaihtuu kuusivaltaiseksi. Storholmenin alueella on laajalti tuoreen ja lehtomaisen kankaan kuusivaltaisia metsiä, joissa esiintyy myös haapaa, mäntyä ja koivua. Myös pienialaisia soistumia on paikoin. Kartalla esitettyä vähäpuustoista kallioaluetta, jalopuulehtoa sekä tervaleppäluhtaa lukuun ottamatta metsät ovat kuitenkin laajalti metsätaloustaloudessa ja kuusikot ovat keski-ikäisiä tai nuorempia.

Storholmenin alueella on tuoretta lehtoa jalopuulehtoa laajemmalla alueella. Jalopuustoisien alueen ulkopuolella pääpuulajina on haapa ja pensaskerrossa kasvaa mm. taikinamarjaa ja vaahtheran taimia. Aluskasvillisuudessa esiintyvät mm. valkovuokko, kiolo, lillukka, kevätlinnunherne, lehtotesma, ojakellukka, lehtopähkämö, poimulehti ja särmäkuisma.

Jalopuulehdon lähialueelle sijoittuu kosteaa lehtoa oleva notkelma, jonka keskellä on oja. Lajistoon kuuluvat mm. lehtotesma, puna-ailakki, nokkonen, taikinamarja, vadelma, hiirenvirna, nurmitädyke ja koiranputki.



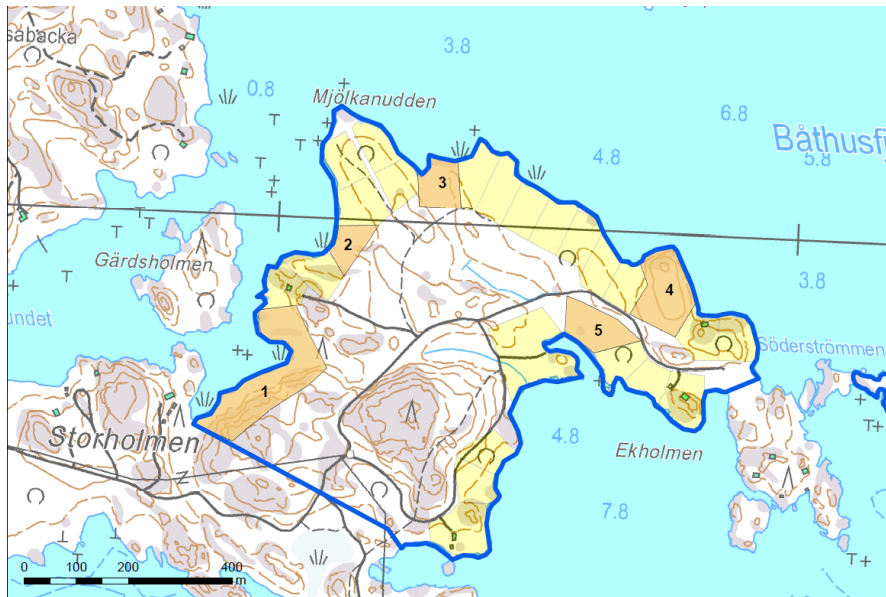
**Kuvat 3-11 Lehtoalueet Storholmenilla.**



**Kuva 3-12 Arvokkaat luontokohteet Storholmenilla.**

#### *Mahdolliset rakennuspaikat Storholmenilla*

Storholmenin rannat ovat jo laajalti rakennettuja, ja tonttien välissä sijaitsevat vapaat rantakais-  
taleet ovat pääosin kapeita. Ohessa on esitetty lyhyet kuvaukset vapaista ranta-alueista niiden  
mahdollista rakentamista silmällä pitäen.



**Kartta 3-13. Tekstissä kuvatut ranta-alueet numeroituna. Aluerajaukset liittyvät jäljempänä tekstissä esitettyihin mahdollisten rakentamisalueiden kuvauksiin.**

#### *Alue 1*

Laajat kallioselänteet rajautuvat miltei suoraan ruovikkoon rannassa. Kalliot ovat jokseenkin avoimia, mäntyä esiintyy paikoin. Rannan tuntumassa puustossa esiintyy myös kuusta, haapaa ja tervaleppää. Kallioiden välisillä kivennäismaa-alueilla esiintyy tuoreen ja kuivahkon kankaan metsiä. Puuston ikäjakauma vaihtelee, puusto on pääosin keski-ikäistä mutta paikoin esiintyy myös vähän lahoppuuta. Aluskasvillisuuden valtalajeja ovat puolukka, mustikka, kanerva ja sananjalka. Rantavyöhykkeellä esiintyy myös ruovikoituvaa merenrantaniittyä. Rantaniittyä ja tervaleppäluhtaa lukuun ottamatta alue on luontoarvoiltaan tavanomainen. Kallioalueilla rakentamisen maisemavaikutukset voivat korostua suojaavan puuston puuttuessa.



**Kuvasarja 3-14 Rantakalliota, tuoretta kangasta ja merenrantaniittyä alueella 1.**

#### *Alue 2*

Pientä kallioaluetta reunustavat lehtomaisen kankaan metsät. Kallioalueella kasvavat mm. kivikkoalvejuuri ja isomaksaruoho, kankaalla lajistoon kuuluvat mm. kielo, valkovuokko, oravanmarja, käenkaali ja puolukka. Puusto koostuu kuusesta, koivusta, haavasta ja tervalepästä.



**Kuvasarja 3-15 Kallioaluetta, rantamaisemaa ja lehtomaisen kankaan sekametsää alueella 2.**

*Alue 3*

Rannan tuntumassa on tuoretta lehtoa ja rantaviivalla rehevää merenrantaniittyä. Rantaan johtaa selvitysaikaan kuivillaan ollut oja. Puusto muodostuu kuusesta, koivusta ja tervalepästä, etenkin ojan varret ovat lehtipuuvaltaiset. Lehdon lajistoon kuuluvat mm. taikinamarja, metsäalvejuuri, hiirenporras, käenkaali, metsätähti, puna-ailakki ja sananjalka. Rehevää notkelmaa reunustaa keski-ikäinen lehtomaisen kankaan kuusikko. *Paikallisesti edustava kohde, joka suosittellaan jätettävän rakentamisen ulkopuolelle.*



**Kuvasarja 3-16 Rantaniittyä ja tuoretta lehtoa alueella 3.**

*Alue 4*

Tuoreen kankaan kuusivaltaista sekametsää, jossa on säästynyt muutamia vanhoja kilpikaarnaisia mäntyjä sekä vanhoja koivuja. Valtapuusto on keski-ikäistä ja aluskasvillisuuden valtalajeja ovat mustikka, puolukka, sananjalka ja oravanmarja. Yksittäisiä vanhoja puita lukuun ottamatta tuore kangas on luontoarvoiltaan tavanomaista ja siten vaikuttaa rakennuspaikaksi hyvin soveltuvalla alueella.



**Kuvasarja 3-17 Rantakallio ja tuoretta kangasta alueella 4. Oikealla pieni lampi osa-alueella 5.**

*Alue 5*

Jalopuulehdon ja olemassa olevan rantahuvilan väliselle alueelle sijoittuu pieni lampi. Sen rannoilla lajistossa esiintyy mm. kurjenjalkaa, ranta-alpia, rantakukkaa ja suoputkea. Jalopuulehdon ja pienen lammen vuoksi rakentamiseen soveltuva alue jää alueella 5 huomattavan kapeaksi.

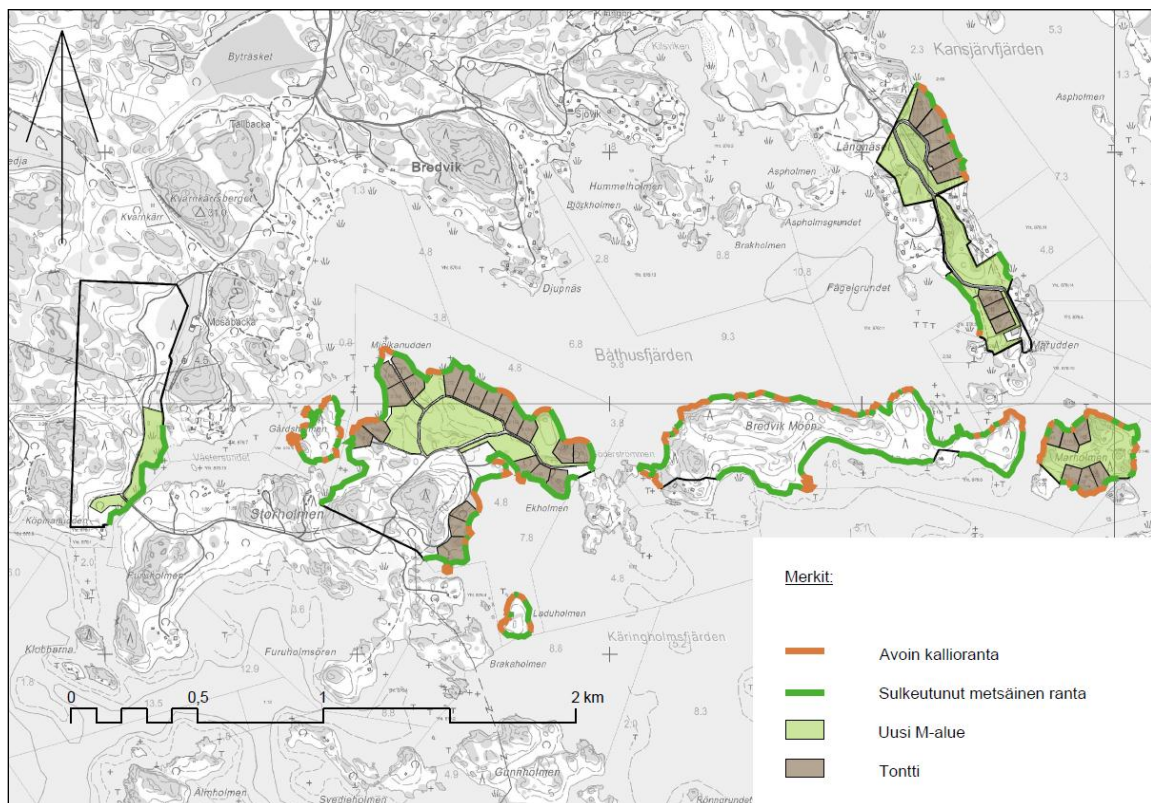
### 3.1.3 Maisema

Maisemallisessa maakuntajaossa Bredvikin ranta-asemakaavan alue sijoittuu Eteläiseen ranta-maahan ja siinä tarkemmin Suomenlahden rannikkoseutuun. Suomenlahden rannikolla paljaiden ja metsäisten kalliomaiden osuus on huomattavan suuri. Bredvikin ranta-asemakaavan rantojen maisemat ovat maisemamaakunnalle tyypillisesti pienipiirteisiä ja monivivahteisia. Saaristoa luonnehtivat silokallioiset mäntymetsää kasvavat saaret, joiden edustalla on paljaita luotoja ja pieniä saaria. Kasvillisuus on rehevää verraten ankarista olosuhteista huolimatta ja lehtoja on paljon. Pääosin ranta-asemakaava-alueen rannat ovat reheväkasvuisia ja sulkeutuneita, mutta paikoin avokallio ulottuu jyrkkänä rantaan asti avaten näkymän saarelle.

Bredvikin ranta-asemakaava-alueen lähiympäristö on korkeussuhteiltaan vaihtelevaa. Korkein kohta on Kvarnkärnsberget, joka kohoaa +31 m meren pinnan yläpuolelle. Niemillä ja saarilla on matalampia huippuja, joiden korkeudet vaihtelevat välillä +15 - +25 mpy. Ranta-asemakaava-alueen korkeimmat kohdat ovat Storholmenilla ja Bredvik Möönillä. Pääosin alueen rannat ovat suhteellisen loivia, mutta paikoin kallio ulottuu jyrkkänä mereen asti. Bredvikin edustan rikkonainen saaristo muodostaa ranta-asemakaava-alueelle suojaisen pienilmaston.

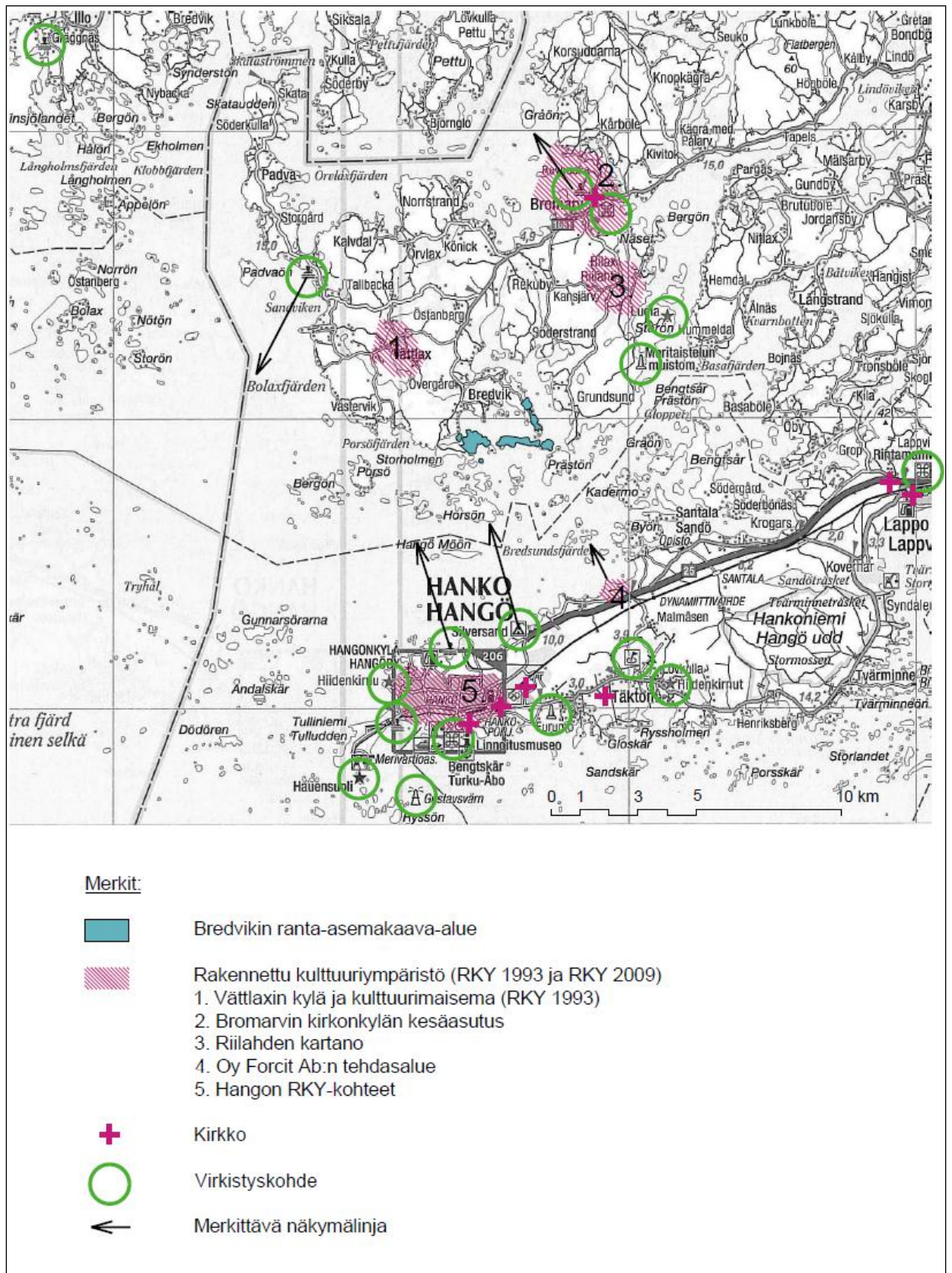
Bredvikin, Storholmenin, Långnäsetin, Marholmenin ja Bredvik Möönin rannoilla on nykyisin rakennuksia, jotka sulautuvat hyvin osaksi maisemakuvaa ja jäävät pääosin kasvillisuuden katveeseen. Voimakkaimmin maisemassa erottuvat avoimen kalliorannan kohdille sijoittuvat rakennukset. Vielä käyttämättä olevat ja Storholmenille sekä Bredvik Möönille ehdotetut uudet rakennuspaikat sijoittuvat pääosin kohtiin, joissa metsäkasvillisuus ulottuu rantaan asti.

Bredvikin ranta-asemakaavan alueella tai sen läheisyydessä ei ole valtakunnallisesti arvokkaita maisema-alueita. Lähimmät valtakunnallisesti arvokkaat rakennetut kulttuuriympäristöt sijoittuvat yli 5 km etäisyydelle Bredvikistä. Niiltä ei avaudu näkymiä ranta-asemakaava-alueelle saariston ja niemenkärkien ylitse. Kaavoitettavalla alueella ei ole tunnettuja kiinteitä muinaismuistoja.



Kuva 3-18 Lähiympäristön maisemallinen analyysi.

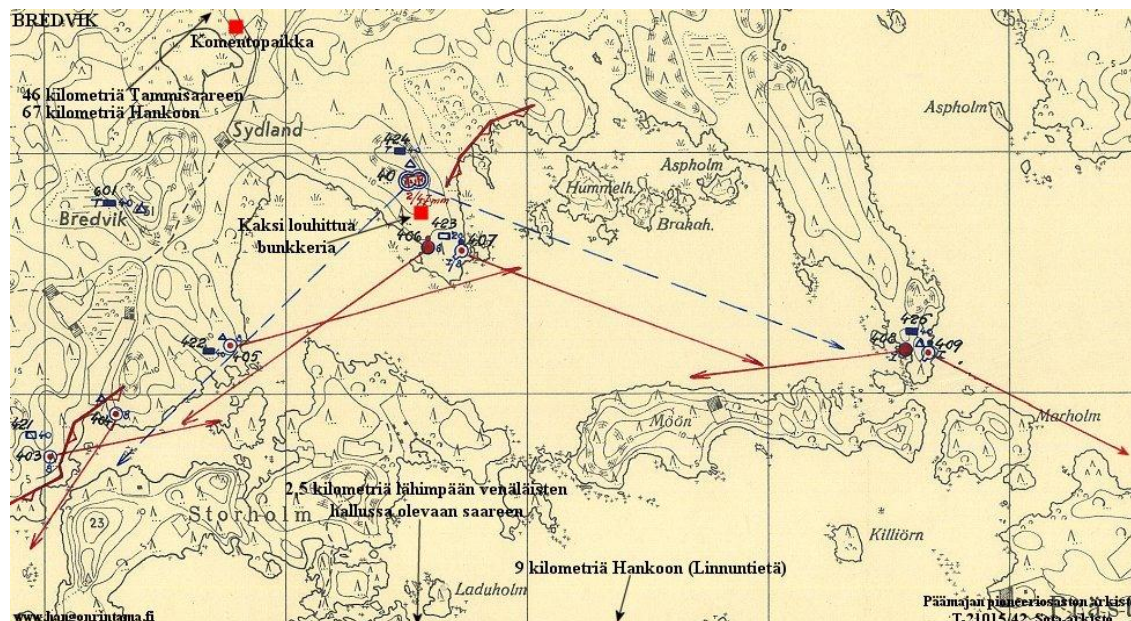




Kuva 3-19 Arvokkaat kulttuuriympäristökohteet kaava-alueen ympäristössä.

### 3.1.4 Kulttuurihistoriallisesti merkittävät kohteet ja muinaisjännökset

Välittömästi kaavamuutosalueen ulkopuolella sijaitsee toisen maailmansodanaikaisia sotahistoriallisia kohteita. Lähin näistä on Maruddenissa. Maruddenin kohteista kartalla näkyvä kohde 408 (konekivääripesäke) on vielä olemassa.



Kuva 3-20 Sotahistoriallisten kohteiden sijainti ([www.hangonrintama.fi](http://www.hangonrintama.fi))



Kuva 3-21 Maruddenissa sijaitseva konekivääri pesäke, kartalla 408 ([www.hangonrintama.fi](http://www.hangonrintama.fi))

### 3.1.5 Rakennettu ympäristö

Alueelle on rakennettu ranta-asemakaavan mukaisia rakennuspaikkoja. Rakennettuja rakennuspaikkoja on yhteensä 23 kappaletta. Vanhimmat lomarakennukset on rakennettu 1970 – 1980 – luvulla. Alueelle ei ole rakennettu muita rakennuksia. Liitteenä 2 on estetty myös lähiympäristön loma- ja asuinrakennukset.

### 3.1.6 Maanomistus

Suunnittelualueen omistaa Teollisuuden Voima Oyj sekä yksityiset maanomistajat.

### 3.1.7 Tulvariskit

Hangan alueella alimmaksi suositeltavaksi rakentamiskorkeudeksi on määritetty + 2,5 m (N2000). (Tulviin varautuminen rakentamisessa - Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla).

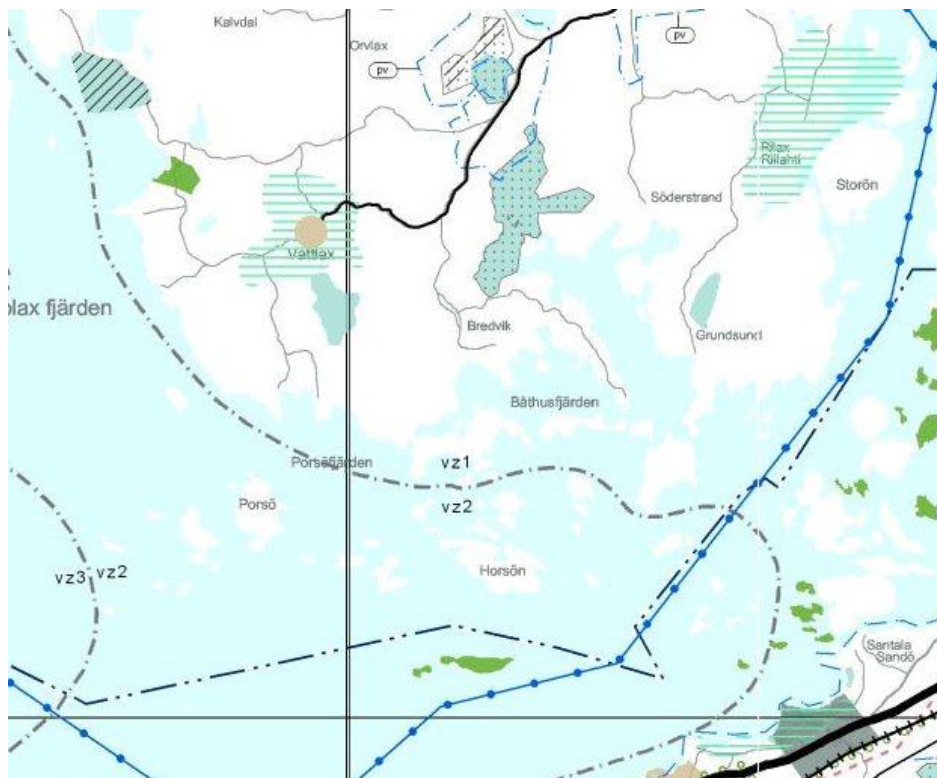
## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava. Kaava on vahvistettu ympäristöministeriössä marraskuussa 2006. Maakuntakaavassa on yksi ranta-asemakaavan muutoksen kannalta oleellinen merkintä. Alue on maakuntakaavan mukaan manner-/sisäsaaristovyöhykkeellä. Alueeseen kohdistuu seuraava suunnittelumääräys:

*”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 selvítettävä ja otettava huomioon tärkeät lintualueet.”*

Saaristovyöhykejako osoittaa lisäksi kuinka tiheää rakentamista milläkin saaristovyöhykkeellä on mahdollista toteuttaa. Manner-/sisäsaaristovyöhykkeellä sallitaan saaristovyöhykkeiden tihein rakentaminen. Tämä on usein ilmoitettu rakennuspaikkaa / muunnetturantaviiva kilometri. Esim. Sipoon rantaosayleiskaavassa vastaavalla vyöhykkeellä rakentamistiheys on 6 - 8 rp/ muunnetturantaviivakilometri.



Kuva 3-22 Ote maakuntakaavasta

### 3.2.2 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Raaseporin kaupunki aikoo laatia lähivuosina alueella rantaosayleiskaavan. Rantaosayleiskaava-alue käsittäisi useita satoja kilometrejä rantaviivaa. Rantaosayleiskaavalla ei ole mahdollista tehdä muutoksia voimassa olevaan ranta-asemakaavaan, mutta se toimii ohjeena, mikäli ranta-asemakaavaa ryhdytään muuttamaan.

### 3.2.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 1980-luvulla laadittu ranta-asemakaava (LIITE 3), jota tässä kaavaprosessissa muutetaan. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on osoitettu 32 omarantaista rakennuspaikkaa ja kolme yhteisrantaista rakennuspaikkaa. Kolme yhteisrantaista rakennuspaikkaa vastaavat kaavan mitoituksessa yhtä rantarakennuspaikkaa. Lisäksi on osoitettu yksi matkailupalvelujen alue, jolla sallitaan rakennettavan 600 k-m<sup>2</sup>.

Voimassa olevaan ranta-asemakaavaan ei ole laadittu erillistä mitoituslaskelmaa. Kaavassa osoitettu rakennuspaikkojen lukumäärä perustuu silloisen Tenholan kunnanhallituksen esittämään määrään, jonka eri viranomaistahot ovat hyväksyneet.

Lomarakennuksen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yhdenperheen loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>, yhden saunarakennuksen rakennusaltaan enintään 30 k-m<sup>2</sup> sekä yhden talousrakennuksen rakennusaltaan enintään 30 k-m<sup>2</sup>.

Marholmenin saaren rakennuspaikkojen rakennusoikeus: Lomarakennuksen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yhdenperheen loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 60 k-m<sup>2</sup>, yhden saunarakennuksen rakennusaltaan enintään 15 k-m<sup>2</sup> sekä yhden talousrakennuksen rakennusaltaan enintään 15 k-m<sup>2</sup>.

Majoitusta ja kokoontumista palvelevalle korttelialueelle (RM) saa rakentaa majoitus- ja kokoontumistiloja sekä yhden yhdenperheen asuinrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala talous- ja varastotiloihin saa olla enintään 600 k-m<sup>2</sup>.

Ranta-asemakaava on toteutunut lähes täysin. Seuraavat asiat ovat kuitenkin toteutumatta:

- Matkailupalvelujen alue (RM)
- Useat yhteiskäyttöön tarkoitetut VP-alueet sekä niihin liittyvät toiminnot
- Osa venesatamatoiminnoista

Helmikuussa 2009 tehdyn maastokatselmuksen perusteella täysin rakentamattomia rakennuspaikkoja oli seuraavasti:

| Paikka     | Kortteli | Tontti | Laatu  |
|------------|----------|--------|--|
| Storholmen | 2        | 2      | Soveltuu hyvin rakentamiseen, rakennuspaikat kapeassa niemessä   |
| Storholmen | 3        | 2      | Soveltuu hyvin rakentamiseen, rakennuspaikat kapeassa niemessä   |
| Storholmen | 4        | 1      | Alava rakennuspaikka, mahdollinen tulvavaara, ruovikkoinen ranta |
| Storholmen | 4        | 3      | Alava rakennuspaikka, mahdollinen tulvavaara, ruovikkoinen ranta |
| Storholmen | 4        | 4      | Alava rakennuspaikka, mahdollinen tulvavaara, ruovikkoinen ranta |
| Storholmen | 6        | 2      | Soveltuu hyvin rakentamiseen                                     |
| Storholmen | 7        | 1      | RM alue. Alava rakennuspaikka. Matala ruovikoitunut ranta        |
| Storholmen | 8        | 2      | Soveltuu hyvin rakentamiseen                                     |
| Marholmen  | 21       | 2      | Yhdistetty tontin 3 kanssa                                       |
| Marudden   | 33       | 3      | Yhteisrantaisten rakennuspaikka. Soveltuu hyvin rakentamiseen    |
| Långnäset  | 37       | 2      | Soveltuu hyvin rakentamiseen                                     |
| Långnäset  | 37       | 3      | Soveltuu hyvin rakentamiseen                                     |

Rakentamisen kannalta huonoja rakennuspaikkoja oli 4, joissa kaikissa ongelmana oli alava rantamaasto, jolloin tulva-aikana tontit jäivät mahdollisesti veden alle. RM-merkinnällä merkitty rakennuspaikka Storholmenilla oli huonoin. Tämän rakennuspaikan rannalla ei ollut virkistyskäyttöarvoa rehevöitymisen ja mataluutensa johdosta. Rakennuspaikan täyttämällä ja rannanruoppaamisella rakennuspaikalle on kuitenkin mahdollista rakentaa.



**Kuva 3-23 Korttelin 4 tontilta 1 rannan suuntaa otettu kuva**



**Kuva 3-24 Matkailupalvelujen aluetta niemekkeestä luoteeseen kuvattuna.**

### 3.2.4 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Valtioneuvoston päätös 30.11.2000) ovat saaneet lainvoiman 26.11.2001. Lisäksi niitä on tarkistettu 2008 ja tarkistus on tullut voimaan 1.3.2009.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Yleiskaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleistavoitteisiin ja erityistavoitteisiin. Bredvikin ranta-asemakaavan muutoksessa oleellisia näistä ovat:

- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
  - Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Valtakunnallisesti arvokkailla kohteilla ja alueilla on alueidenkäytön soveltava niiden historialliseen kehitykseen.
  - Luonnon monimuotoisuuden säilyminen
  - Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
  - Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.
  - Ilmastonmuutos

### 3.2.5 Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 7.6.2010. Rakennusjärjestyksen oleelliset asiat liittyen Bredvikin ranta-asemakaavan muutokseen ovat seuraavat:

#### Rakennusten sijoittaminen ja sopeuttaminen ympäristöön ranta-alueella

*"Rakennettaessa ranta-alueille tulee erityistä huomiota kiinnittää rakennusten korkeusasemaan, muotoon, julkisivumateriaaleihin ja värikyseen sekä mahdollisuuteen asianmukaisesti käsitellä viemäriverettä. Rakennuspaikalla tulee rantavyöhykkeen puusto pääosin säilyttää; vain harventaminen on sallittua. Vesihuoltolaitoksen toiminta-alueen ulkopuolella sijaitsevan kiinteistön jätevedet on johdettava pois ja käsiteltävä ympäristön- ja terveydensuojelulainsäädännön mukaisesti. [Kiinteistökohtaiseen jätevesien käsittelyyn on suositeltu seuraavia vähimmäissuojaetäisyyksiä purkupaikalta:*

- 30 metriä lähimpään rantaviivaan (saunavedet vähintään 15 metriä rannasta)
- 50 metriä lähimpään talousvesikaivoon
- 5 metriä naapurin rajalle]

*Asuintalon/rakennuksen etäisyyden rantaviivasta ja sijainnin rakennuspaikalla tulee olla sellainen, että maiseman luonnonmukaisuus mahdollisuuksien mukaan säilyy. Muun kuin saunarakennuksen ja venevajan etäisyyden keskivedenkorkeuden mukaisesti rantaviivasta tulee kuitenkin, mikäli edellä olevasta vaatimuksesta ei muuta johdu, olla vähintään 40 metriä, ja asunnon alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metrin ylävesirajaa korkeammalla. Ellei ylävesiraja ole tiedossa, on alimman lattiatason oltava vähintään 2 metriä keskivedenkorkeudesta. Edellä mainittua lähemmäksi rantaviivaa saa rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 30 m<sup>2</sup> ja pohjapinta-ala enintään 45 m<sup>2</sup> ja jossa sauna- ja pesutilan osuus kerrosalasta on vähintään kolmannes. Rakennuksen etäisyyden edellä määritellystä rantaviivasta tulee kuitenkin olla vähintään 15 metriä.*

*Määräykset, jotka koskevat rakennuksen etäisyyttä rannasta, eivät koske venevajaa vaan saunatiloja ja erityistapauksissa muita ammatin harjoittamiselle välttämättömiä talousrakennuksia. Kun venevajan rakentamiseen myönnetään rakennuslupa, rakennuksen sijaintiin ja ympäristöön sopivuuteen on kiinnitettävä erityistä huomiota."*

#### Rakentamisen määrä

*(7) Vapaa-ajanasunnon rakennuspaikalle ranta-alueelle saa rakentaa yhden vapaa-ajanasunnon ja yhden vierasmajan, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 160 m<sup>2</sup> ja jos rakennuspaikka on suurempi kuin 8000 m<sup>2</sup>, enintään 180 m<sup>2</sup>. Vapaa-ajanasunnon kerrosala saa olla enintään 160 m<sup>2</sup> ja vierasmajan kerrosala enintään 80 m<sup>2</sup>. Vierasmajalle ei saa erottaa itsenäistä kiinteistöä. (8) Vapaa-ajanasunnon rakennuspaikalle ranta-alueelle saa rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala olla enintään 30 m<sup>2</sup> ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala enintään 130 m<sup>2</sup>, kuitenkin niin, että kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 220 m<sup>2</sup>. Mikäli rakennuspaikan koko on suurempi kuin 8000 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta lisätään 50 kerrosalaneliömetrillä. Ranta-alueella tarkoitetaan yleensä aluetta, joka ulottuu 200 metrin päähän keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta."*

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksen karttaliitteen mukaan alue on C-vyöhykkeellä, johon kohdistuu seuraava teksti

*"Saaristoalue tai rannanläheinen alue, jolla on tarve laatia yleiskaava pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi. Koko alueella vallitsee suunnittelutarve (MRL 16§, ranta-alueilla MRL 72§) yleiskaavan vahvistamiseen asti, ja tämän jälkeen sellaisilla alueilla, joille kaavamääräysten mukaan tulee laatia tarkempi kaava."*

### **3.2.6 Jätevesien käsittely haja-asutusalueella**

Raaseporin kaupungilla on ohjeet haja-asutusalueiden jätevesien käsittelyn osalta. Ohjeen perusteella tehdään mm. lupaharkinta vesikäymälöiden sijoittamisen osalta (LIITE 4).

### **3.2.7 Rakennuskiellot**

Ranta-asemakaava alueella ei ole rakennuskielloja. Alueen välittömässä ympäristössä on voimassa em. rakennusjärjestyksessä oleva rakennuskielto.

### **3.3 POHJAKARTTA**

Ranta-asemakaavan pohjakartan on laatinut Suuntakartta Oy Joensuusta. Raaseporin kaupungin Geodeetti Tom Granström on hyväksynyt pohjakartan 24.9.2010. Pohjakartta on laadittu mitta-  
usluokassa 2.

### **3.4 YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT**

Kaava-alueen läheisyydessä ei ole ympäristöä häiritseviä tekijöitä.

## 4. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

Alla on kuvattu ranta-asemakaavan muutoksen suunnittelun lakisääteiset vaiheet pääpiirteittäin.

### 4.1 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN TARVE JA KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMINEN

Ranta-asemakaavan muutos on käynnistynyt alueen suurimman maanomistajan aloitteesta. Tarkoituksena on ollut nykyaikaistaa ranta-asemakaavaa nostamalla rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta sekä poistaa yhteiskäyttöön tarkoitettut V-alueet. Nykyisin yhteiskäyttöisiä alueita ei ranta-asemakaavoihin juuri merkitä, koska ne jäävät yleensä toteutumatta.

Ennen kaavoitustyön käynnistämistä alueelle laadittiin selvitys, jossa tutkittiin mitä kaikkia muutostarpeita kaavassa on. Lisäksi tehtiin erillinen kysely kaikille alueen maanomistajille. Kyselyn tarkoituksena on kartoittaa kaikki muutostoiveet ja ottaa sellaiset muutostoiveet mukaan kaava-prosessiin, jotka ovat lakien ja asetusten hengen mukaan hyväksyttävissä.

Muutosehdotuksissa nousi esiin rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden nostaminen, vesi WC-kiellon poistaminen, joidenkin rakennuspaikkojen uudelleen rajaaminen ja lisämaanhankkiminen.

### 4.2 VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Kaavan käynnistysvaiheessa (4.11.2010) pidettiin viranomaisneuvottelu, jossa käsiteltiin kaavamutoksen sisältöä.

### 4.3 KAAVAN VIREILLETULO JA KAAVALUONNOS

Kaava on kuulutettu vireille 19.11.2010 Raaseporin kaupungin ilmoitustaululla sekä Internet-sivuilla. Maanomistajille lähetettiin lisäksi kirjeet.

### 4.4 KAAVAEHDOTUS

Kaavaehdotus on valmisteltu maanomistajien, viranomaisten toiveet huomioiden sekä MRL:n mukaisesti.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen kaavaan tehtiin seuraavat muutokset:

- Kaavamuutosalueesta poistettiin yhteiskäyttöalueiksi perustetut tilat sekä 3 rakennuspaikkaa
- Vesikäymälä kiello lisättiin kaavaan voimassa olevan kaavan mukaisesti
- Rakennusten korkeusasemaa koskevat määräykset poistettiin
- LV ja luo -alueiden kaavamääräystä täsmennettiin
- Korttelin 33 pohjoispuolelle osoitettiin olemassa oleva tieyhteys ohjeellisena
- Bredvik Mööniltä poistettiin yksi lomarakennuspaikka
- Bredvik Möönin ja Gärdsholmenin M-alue muutetaan MU-merkinnäksi, jonka kaavamääräykseksi:  
*"Alueen puustonkäsitteily ja muu käyttö tulee toteuttaa siten, että alue säilyy ulkoilun kannalta viihtyisänä. Yleisissä määräyksissä on alueeseen kohdistuvia lisämääräyksiä."*
- Yleisiin määräyksiin lisättiin täsmennyksenä:  
*"Metsänkäsittelyn yhteydessä rantaan on jätettävä ainakin 15 metrin laajuinen suojapuusto"*
- RA-kortteleihin lisättiin lomarakennusten maksimirakennusoikeudet
- Kaavaselostukseen on tarkennettu vesikäymäläkiellon poistamisesta aiheutuvia vaikutuksia
- Osa selostuksen liitteistä on kaupungin käytäntöjen mukaisesti muutettu oheismateriaaliksi ja referoitu kaavaselostukseen.

### 4.5 KAUPUNGINVALTUUSTO 2014

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavan 10.11.2014. Uudenmaan ELY-keskus teki kaavasta oikaisu-kehotuksen, jossa edellytettiin kaavamääräyksiin suositus alimmasta rakentamiskorkeudesta sekä korttelin 4 rakennuspaikan 1 poistamista kaavamuutoksesta. Kaavaan tehtiin ELY-keskuksen esittämät muutokset.

### 4.6 OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ

Tarkemmat tiedot kaavaprosessin kulusta ja osallisten vaikutusmahdollisuuksista löytyvät osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta.



## 5. RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOKSEN KUVAUS

Muutettavassa voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on 32 omarantaista lomarakennuspaikkaa ja 3 yhteisrantaista lomarakennuspaikkaa. Lisäksi on yksi RM rakennuspaikka, jonka maksimirakennusoikeus on 600 k-m<sup>2</sup>. RM -rakennuspaikka on muutettu kahdeksi erilliseksi omarantaiseksi lomarakennuspaikaksi. Tällöin rakennuspaikkojen kokonaismäärä kasvaa yhdellä.

Voimassa olevan kaavan mukaan alueelle oli mahdollista rakentaa 5 780 k-m<sup>2</sup>:ä Kaavamuutoksen jälkeen alueelle saa rakentaa 6 300 k-m<sup>2</sup>. Muutos on näin ollen 520 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksen seurauksena vapaan rantaviivan osuus pysyy samana. Kaavamuutoksella ei katkaista merkittäviä yhtenäisiä vapaan rannan osuuksia.

### 5.1 RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOKSET TEEMOITTAIN

#### 5.1.1 Puistoalueet

Ranta-asemakaava-alueen puistoalueet (VP), joista ei ole muodostettu yhteiskäyttöalueita muutetaan maa- ja metsätalousalueiksi.

##### Perustelut

Alueet eivät ole toteutuneet. Alueiden kiinteistön omistajuuden vaihtaminen on yksinkertaisempaa alueiden ollessa muuta kuin puistoaluetta. Tämän jälkeen alueen metsäkäsittely tulee kaavamääräysten mukaan tehdä siten, että puusto, muu kasvillisuus, maastonmuodot sekä muu rantaviiva säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena. Puiden kaataminen ranta-asemakaava-alueella edellyttää maisematyöluupaa.

#### 5.1.2 Lomarakennuspaikkojen maksimirakennusoikeudet

Lomarakennuspaikkojen maksimirakennusoikeus nostetaan kortteleissa 1-2, 4-8, 33 ja 37 kahdeksaan kerrosneliömetriin, josta lomarakennuksen maksimirakennusoikeus on 150 k-m<sup>2</sup>. Kortteleiden 21 ja 22 maksimirakennusoikeudeksi nostetaan 150 k-m<sup>2</sup>, josta lomarakennuksen maksimirakennusoikeudeksi määrätään 100 k-m<sup>2</sup>.

##### Perustelut

Lomarakennuspaikkojen käyttö on muuttunut Suomessa siitä kun kaava on laadittu. Nykyisin salitaan esitetyn muutoksen suuruisia rakennusoikeuksia. Kaupungin rakennusjärjestyksen mukaan:

*"(7) Vapaa-ajanasunnon rakennuspaikalle ranta-alueelle saa rakentaa yhden vapaa-ajanasunnon ja yhden vierasmajan, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 160 m<sup>2</sup> ja jos rakennuspaikka on suurempi kuin 8000 m<sup>2</sup>, enintään 180 m<sup>2</sup>. Vapaa-ajanasunnon kerrosala saa olla enintään 160 m<sup>2</sup> ja vierasmajan kerrosala enintään 80 m<sup>2</sup>. Vierasmajalle ei saa erottaa itsenäistä kiinteistöä. (8) Vapaa-ajanasunnon rakennuspaikalle ranta-alueelle saa rakentaa saunarakennuksen, jonka kerrosala olla enintään 30 m<sup>2</sup> ja muita talousrakennuksia siten, että talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala enintään 130 m<sup>2</sup>, kuitenkin niin, että kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on enintään 220 m<sup>2</sup>. Mikäli rakennuspaikan koko on suurempi kuin 8000 m<sup>2</sup>, rakennusoikeutta lisätään 50 kerrosalaneliömetrillä."*

#### 5.1.3 RM-alueen muutos SL-alueeksi ja rakennusoikeuden siirto

RM-alue muutetaan SL-alueeksi. Rakennusoikeus muutetaan kahdeksi erilliseksi lomarakennuspaikaksi. Nämä kaksi rakennuspaikkaa sijoitetaan Bredvik Möönille.

##### Perustelut

RM-alueen rakennusoikeus 600 k-m<sup>2</sup> vastaa rakennusoikeuden määrältään kolmea lomarakennuspaikkaa. Kaavaprosessin aikana oli tarkoitus, että RM-alue muutetaan kolmeksi erilliseksi lomarakennuspaikaksi. Kaavaprosessin aikana nousi esiin, että RM-alueen muuttaminen kolmeksi erilliseksi lomarakennuspaikaksi ei Raaseporin kaupungin näkemyksen mukaan ole mahdollista. Tämän johdosta RM-alue muutetaan kahdeksi erilliseksi lomarakennuspaikaksi.

RM-alueen kohdalla oleva arvokas jalopuulehto saadaan jätettyä rakentamisen ulkopuolelle ja esitettyä suojeltavaksi. Rakennusoikeuden siirtämiseksi on etsitty rakentamisen kannalta soveltuvia alueita myös muualta. Näitä on kuvattu tarkemmin kohdassa luonnonolot. Maastollisesti rakentamiseen soveltuvia alueita on Bredvik Möönillä paljon. Toisaalta kyseisessä saarella on merkittävä määrä vapaata rantaviivaa. Myös voimassa olevaa kaavaa laadittaessa saaren jättäminen vapaaksi rakentamiselta oli yksi lähtökohta. Muita potentiaalisia siirtokohteita ei kuitenkaan ole. Bredvik Möönille on rakennettu jo aiemmin 3 rakennuspaikkaa. Tämän johdosta kaksi rakennuspaikka siirretään ko. saarelle olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen.

#### 5.1.4 Vesikäymäläkiellon poistaminen

Kaavasta oli tarkoitus poistaa kaikki jätevesiin liittyvät kaavamääräykset. Tällöin nykyinen lainsäädäntö ja kaupungin määräykset ohjaavat kaava-alueen jätevesien käsittelyä. Tällä päästään siihen, että kaava-alueen ja sen ulkopuoliset kiinteistöt tulevat samalla tavoin kohdelluiksi. Jätevesien käsittelyn kannalta ei ole eroa sillä, kuuluuko kiinteistö kaava-alueeseen vai ei. Raaseporin kaupungin haja-asutusalueiden jätevesien käsittelyn yleisohje liitteenä 4.

|   |  |   |
|---|--|---|
| <p>Vyöhyke 4<br/>Ranta-alue I.<br/>Mantereella, ympäri vuoden toimivalla tiellä.</p>                              | <p>Käymäläjätevedet (musta vesi) on ohjattava umpisäiliöön. Suositellaan kuivakäymälän käyttöä. Harmaavesisuodattimia, joiden kapasiteetti on alle 750 litraa vuorokaudessa, tiski- tai pesukoneen jäteveden käsittelemiseksi ei suositella.</p> | <p>Ohjeellinen<br/>(BOD<sub>5</sub>90%,<br/>P<sub>tot</sub> 85%,<br/>N<sub>tot</sub> 40%)</p> |
| <p>Vyöhyke 4<br/>Ranta-alue I.<br/>Saaret sekä alueet, joille ei ole tieyhteyttä tai ympärivuotista ajotietä.</p> | <p>Kuivakäymälän käyttöä suositellaan. Ei suositella vesikäymälän käyttöä. Harmaavesisuodattimia, joiden kapasiteetti on alle 750 litraa vuorokaudessa, tiski- tai pesukoneen jäteveden käsittelemiseksi ei suositella.</p>                      |   |

Kuva 5-1 Ote Raaseporin kaupungin haja-asutusalueiden jätevesien käsittelyn yleisohjeesta.

Ranta-asemakaava-alue kuuluu vyöhykkeelle 4, jossa suositellaan kuivakäymälän käyttöä.

Raaseporin kaupunki ei kuitenkaan tahtonut, että vesikäymäläkielto poistetaan ja tältä osin kaava säilyy voimassa olevan kaavan mukaisena.

#### 5.1.5 Tulvariski

Kaavaan lisätään alimmaksi rakentamiskorkeudeksi + 2,5 m (N2000). Vanhassa N60 – korkeusjärjestelmässä, johon myös kaavan pohjakartta on laadittu korkeustaso on + 2,2 m (N60)

##### Perustelut

Voimassa olevassa kaavassa ei ollut määritetty alinta rakentamiskorkeutta. Uudella määräyksellä voidaan vähentää tulvariskiä.

#### 5.1.6 Virkistys ja ulkoilu

Bredvik Möön ja Gärdsholmen osoitetaan MU-alueeksi, jolla turvataan alueella tehtävät toimenpiteet sellaisiksi, että alueet soveltuvat virkistykseen myös jatkossa ja ovat tämän kannalta viihtyisiä. Bredvik Möön on maisemaltaan ja virkistykseen kannalta lähialueen merkityksellisin pitkän yhtenäisen vapaan rantaviivansa johdosta.

#### 5.1.7 Korttelijärjestelyt

Korttelit 2 ja 3 yhdistetään yhdeksi kortteliksi, koska ajoyhteys niemen kärkeen on tarpeeton. Tällöin kaavan korttelinnumeroinnista poistetaan korttelinnumero 3.

## 5.2 ALUEVARAUKSET

Ranta-asemakaavan aluevaraukset ovat pinta-aloittain seuraavat:

| Käyttötarkoitus | Pinta-ala (ha) | Pinta-ala (%)  |
|-----------------|----------------|----------------|
| M               | 36,82          | 38,0 %         |
| R               | 21,23          | 21,9 %         |
| LV              | 0,65           | 0,7 %          |
| SL              | 3,55           | 3,7 %          |
| MU              | 30,54          | 31,5 %         |
| MY              | 4,17           | 4,3 %          |
| <b>Yhteensä</b> | <b>96,96</b>   | <b>100,0 %</b> |

Oleellisimpia pinta-ala muutoksia voimassa olevaan ranta-asemakaavaan on, että yhteiskäyttöön tarkoitettuja virkistysalueita muuttuu maa- ja metsätalousalueiksi (M) ja maa- ja metsätalous-alueita muuttuu laajasti maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Lisäksi M-alueita muutetaan luonnonsuojelualueiksi (SL) ja maa- ja metsätalousalueiksi, joilla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).

## 5.3 RANTA-ASEMAKAAVAN SUHDE VALTAKUNNALLISIIN ALUEIDEN KÄYTÖN TAVOITTEISIIN

Ranta-asemakaavan muutos ei ole ristiriidassa valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) kanssa. Vanhaan voimassa olevaan kaavaan verrattuna ranta-asemakaavan muutos parantaa VAT:n toteutumista seuraavien asiakokonaisuuksien osalta:

- Luonnon monimuotoisuuden säilyminen ja alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.
  - Arvokas lehtoalue jätetään rakentamatta ja merkitään suojelualueeksi
- Ilmastonmuutos
  - Tulva-asiat huomioidaan paremmin nostamalla alimman suositeltavan rakentamiskorkeuden tasoa.

## 5.4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUHDE MAAKUNTAKAAVAAN

Voimassa oleva ranta-asemakaava ja ranta-asemakaavan muutos ovat maakuntakaavan mukaiset.

## 6. KAAVAN VAIKUTUKSET

Kaavamuutoksen vaikutusten arvioinnissa ei ole tarkoituksenmukaista kuvata kaavan toteutumisen vaikutuksia nykytilanteeseen nähden. Enemminkin on syytä verrata voimassa olevan kaavan toteutunutta tilannetta kaavamuutoksen jälkeen toteutuneeseen tilanteeseen. Alla on kuvattu vaikutukset merkittävyys järjestyksessä.

### 6.1 VAIKUTUKSET MAISEMAAN

Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden nostaminen vaikuttaa ensisijaisesti maisemallisiin asioihin. Uusien rakennusten sijoituessa avoimen rannan osaan, rakennukset saattavat paikoitellen näkyä maastosta paremmin. Vaikutukset maisemaan kohdistuvat niille alueille, joissa rakentaminen sijoittuu rantaan. Rannan metsäkäsittelyä on kuitenkin rajoitettu samoin kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa siten, että puusto tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena. Lisäksi puiden kaataminen edellyttää maisematyöluupaa.

Bredvik-Möönille osoitetut rakennuspaikat tulevat täysin rakentamattomalle paikalle olemassa olevien rakennuspaikkojen viereen. Ne ovat metsäisen lahden pohjukassa, jolloin ne on mahdollista tehdä näkymättömäksi mereltä päin katsottuna.

Nykyisin alueen metsät muodostavat saarille ja rannoille yhtenäisen maisemakuvan. Metsien mahdollinen omistajuuden hajauttaminen saattaa pirstoa maisemakuvaa, jos metsää tullaan hoitamaan viereisestä alueesta selkeästi poikkeavalla tavalla.

### 6.2 VAIKUTUKSET LUONTOON, LUONNONOLOIHIN JA LUONNONSUOJELUUN

Kaavamuutoksella siirtyy kaksi rakennuspaikkaa täysin uudelle paikalle sekä yhtä rakennuspaikkaa siirretään sijansa verran. Tällöin rakentaminen sijoittuu aiemmin rakentamiselta vapaaksi tarkoitettuun alueelle. Rakentaminen on näillä alueilla rajattu siten, että arvokkaat luontokohteet säilyvät. Bredvik Möönille siirretyt rakennuspaikat on sijoitettu olemassa olevien rakennusten läheisyyteen, jotta saaren rakentamattoman luonnonympäristön alue säilyy mahdollisimman yhtenäisenä.

Kaavamuutoksella mahdollistetaan arvokkaan jalopuulehdon suojeleminen, joka on koko alueen arvokkain luontokohte. Alue olisi jäänyt voimassa olevassa kaavassa rakentamisen alle. Muutkin arvokkaat luontokohteet on huomioitu ja turvattu tärkeimmät suojelualueina mitä voimassa oleva kaava ei tehnyt.

### 6.3 VAIKUTUKSET VIRKISTYKSEEN

Bredvik Möön osoitetaan lähes kokonaan kaavassa MU-alueeksi ja kaavamääräyksellä määrätään alueella tehtävät toimenpiteet sellaisiksi, että alue säilyy virkistyskannalta viihtyisänä. Vastaava merkintä osoitetaan Gärdsholmenille. Bredvik Möönille siirretyt rakennuspaikat heikentävät hieman rakennuspaikkojen välittömässä läheisyydessä virkistyskäyttöä.. Bredvik Möönille jää kuitenkin merkittävä määrä vapaata rakentamatonta virkistyskäyttöön soveltuvaa rantaa.

### 6.4 VAIKUTUKSET KULTTUURIPERINTÖÖN JA MUINAISJÄÄNNÖKSIIN

Kaavamuutoksella ei ole vaikutuksia kulttuuriperintöön ja muinaisjäännöksiin.

### 6.5 VAIKUTUKSET IHMISTEN ELINOLOIHIN JA YMPÄRISTÖÖN

Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden nostaminen mahdollistaa alueella tasokkaan ympärivuotisen loma-asumisen.

### 6.6 VAIKUTUKSET TULVAVAHINKOIHIN

Kaavalla ei ole vaikutuksia tulviin, mutta kaavalla on varauduttu tulviin määrittämällä alin rakentamiskorkeus. Määräystä noudattamalla voidaan merkittävässä määrin pienentää tulvavahinkojen määrää yksittäisillä rakennuspaikoilla.

## 7. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

Ranta-asemakaavan muutoksen toteuttamisen aikataulu on riippuvainen yksityisten maanomistajien aktiivisuudesta. Todennäköisimmin rakennuspaikkojen rakennuksia ryhdytään laajentamaan tai uusimaan tulevan 10 vuoden aikana. Raaseporin kaupungilta ei vaadita aktiivista roolia muutosten toteuttamiseksi.

Lahdessa 9. päivänä heinäkuuta 2015

**RAMBOLL FINLAND OY**



Matti Kautto

Johtava asiantuntija



Markus Hytönen

Kaavoitusinsinööri