

RAASEPORI

FURUHOLM

RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS



KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 12.3.2015.

Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §)

Hyväksytyt kaupunginvaltuustossa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistöt koskien Bredvikissä kiinteistöjä Furuholm RN:o 1:8 (710-508-1-8), Kv2T1 RN:o 1:87 (710-508-1-87), Kv2T2 RN:o 1:88 (710-508-1-88), Marisol RN:o 1:90 (710-508-1-90), Tomteberget RN:o 1:91 (710-508-1-91), Storudden RN:o 1:94 (710-508-1-94), Andvik RN:o 1:95 (710-508-1-95) ja osalle Putikulla RN:o 1:96 (710-508-1-96). Kaavamuu-
tosalueen on n. 58 ha.



Alueen sijainti on merkitty punaisella renkaalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Furuholm ranta-asemakaavamuutos.

Kaavam muutoksen tavoitteena on

- tarkentaa rakennuspaikkojen rakennusoikeutta siten, että asumisväljyys paremmin vastaa nykyajan tarpeita,
- siirtää eräitä rakennuspaikkoja ja tarkentaa rakennuspaikkojen rajauksia,
- samalla tarkentaa suojelualueita ja tärkeiden luontokohteiden suojelemista muuttuneen lainsäädännön edellyttämällä tavalla.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 12.3.2015.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen xxxx.

2.2 Ranta-asemakaavamuutos

Kaavaan osoitetaan 6 loma-asuntojen kortteliä (RA), joissa on yhteensä 11 rakennuspaikkaa. Lukumäärä on sama kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa. Olennaisin muutos suhteessa voimassa olevaan kaavaan on että kortteli 6 siirretään kaava-alueen itäosasta tulosillan eteläpuolelle lännessä. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on 250 kerrosala-m² kortteliä 6 lukuun ottamatta 220 k-m² ja kortteliä 7 300 k-m². Kortteleiden rajausta on kaavamuutoksessa jonkin verran tarkistettu. Kaikki muut rakennuspaikat paitsi korttelin 6 molemmat rakennuspaikat ja korttelin 1 rakennuspaikat 2 ja 3 on ennestään rakennettu.

Rakennuspaikalle saadaan rakentaa

- yksi loma-asuntorakennus, kortteliä 7 lukuunottamatta, johon osoitetaan 3 mökkiä,
- yksi vierasmaja, kortteliä 7 lukuunottamatta, jossa ei sallita vierasmajaa,
- yksi sauna sekä talousrakennuksia.

Lisäksi osoitetaan

- luonnonsuojelualueita (SL) suurin piirtein voimassa olevan kaavan mukaisesti,
 - muut alueet metsätalousalueena (M), joista rantavyöhykkeen alueet metsätalousalueina, joilla on ympäristöarvoja (MY). Joitakin MY-osa-alueet on säilytettävä luonnontilassa.
- Mitoitus rakennuspaikkojen lukumääränä noudattaa voimassa olevaa ranta-asemakaavaa.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat rakennetaan erillisten maanomistajien tarpeista.

3 LÄHTÖKOHDAT

Kaava-alue käsittää voimassa olevan Furuholmin ranta-asemakaava lukuun ottamatta korttelin 3 rakennuspaikkaa 1 ja korttelin 5 molempia rakennuspaikkoja sekä osaa korttelin 5 eteläpuolista luonnonsuojelualuetta. Ranta-asemakaavan toteuttamista on seurannut tarpeita muuttava voimassa olevan kaavan eräitä asetelmia:

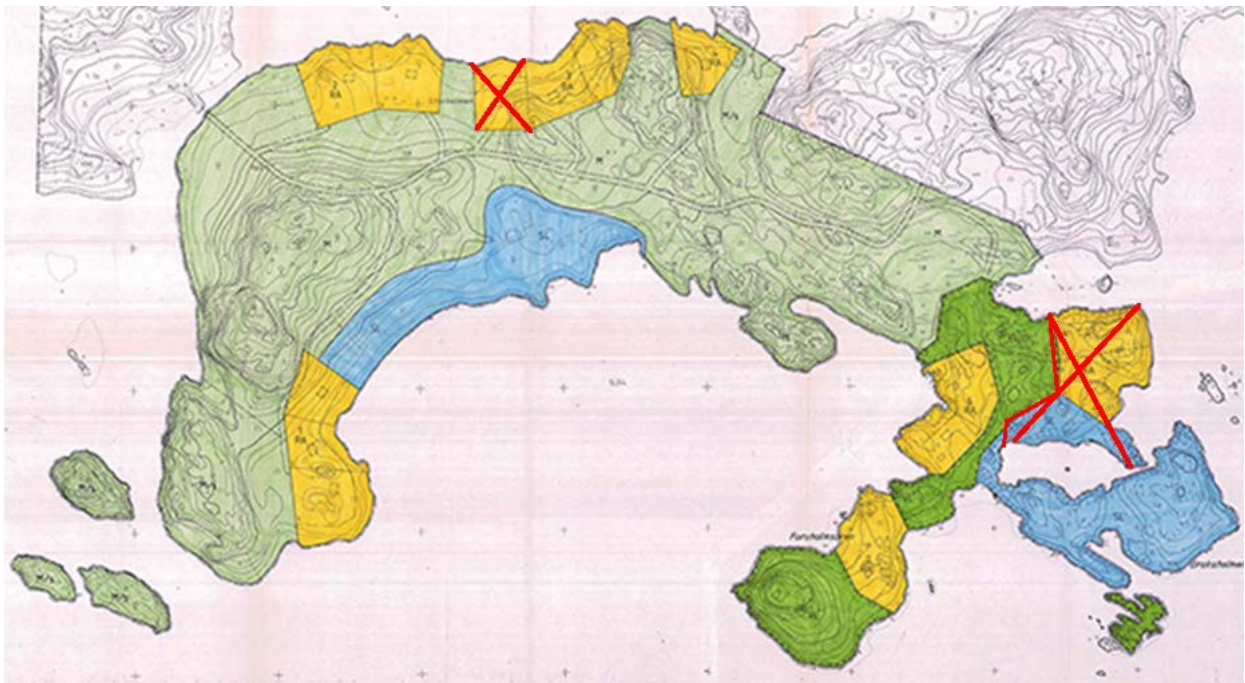
- On olemassa tarve laajentaa rakennuspaikkoja sisämaahan päin talousrakennusten tilatarpeen takia (autotalli, huoltotiloja ym.).
- Loma-asunnon kerrosala on voimassa olevassa kaavassa liian niukka ja se on tarpeen jossain määrin suurentaa.
- Alkuperäisen Furuholmin kiinteistön omistajan olosuhteissa on tapahtunut muutoksia ja toivomuksena on että koko perhe käsittäen kolme sisarusta perheineen voisi yhteisesti käyttää alkuperäistä rakennettua rakennuspaikkaa niin että kullakin perheellä oli rakennuspaikalla oma mökkinsä sekä sauna ja talousrakennukset yhteiskäytössä. Perhe on riikinruotsalainen ja viettää aikansa paikalla vain osan kesää ja silloin halutaan asua tiiviisti yhdessä samalla rakennuspaikalla.
- Kortteli 6 halutaan siirtää Furuholmin pääsytien tulokohdan eteläpuolelle, jolloin samalla saaren eteläpuolinen lahdelma muodostaa yhtenäisen rakentamattoman alueen korttelien 1 ja 7 välissä.



Alkuperäisen omistajan rakennuspaikka korttelissa 7, johon osoitetaan 3 mökkiä.



Aikaisin keväällä otettu ilmapuotava alueesta.



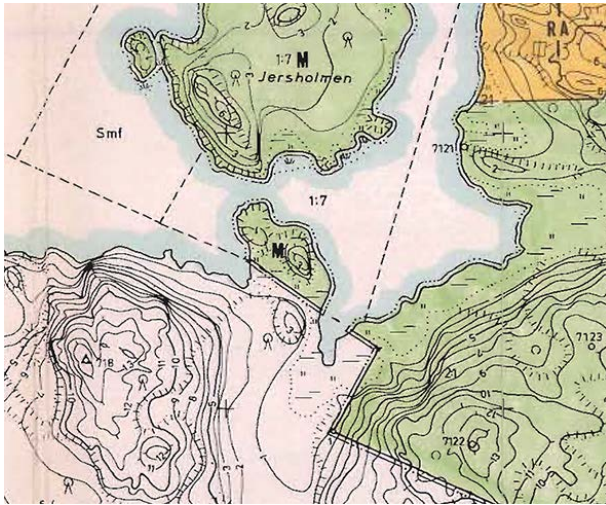
Voimassa oleva ranta-asemakaava. Kaavamuutosalue käsittää koko alueen paitsi pohjoisrannan keskellä korttelin 3 rakennuspaikan 1 ja idässä korttelin 5 ja osan sen lähistöllä olevasta SL-alueesta (puneella ruksattu).

Voimassa olevassa kaavassa sallitut kerrosalat ovat

- mökki 100 v-m²
- sauna 30 m² (pohja-ala)
- vierasmaja 20 m²
- talousrakennukset 30 m².

Yhteensä 180 m²

Osa kaavamuutosalueesta sisältyy Bredvikin ranta-asemakaavaan, joka on hyväksytty v. 1989. Ranta-asemakaavassa maa- ja metsätalousalueeksi (M) osoitettu alue on ranta-asemakaavojen laatimisen jälkeen yhdistetty kiinteistöön Andvik RN:o 1:95. Koska alue on kasvanut kiinni Anvikiin on tarkoituksenmukaista sisällyttää se kaavaan. Kaavamerkintää ei muuteta.



Kartalla olevan Jersholmenin eteläpuolinen erillinen niemeke sisällytetään kaavamuutokseen, koska se on yhdistetty siihen rajoittuneeseen kiinteistöön Andvik RN:o 1:95.



Korttelin 7 olemassa oleva sauna kuvan keskellä lounaasta kuvattuna. Vasemmalla nykyinen kortteli 6, joka siirretään pois ja ranta tässä kohden jää rakentamattomaksi.



Planområdets södra arkipelag förblir obebyggd.



Vid den västra udden i södra arkipelagen finns kvarteret 1.



Kaava-alueen tulosillan eteläpuolinen alue, johon kortteli 6 siirretään.

Alueella ei ole yleiskaavaa. Ympäristöministeriön v. 2006 vahvistetussa maakuntakaavassa ei ole muita ranta-asemakaava-alueita koskevia merkintöjä kuin, että alue kuuluu mantereen rantavyöhykkeeseen ja sisäsaaristoon, vyöhyke vz1. Vyöhykettä koskee 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.

Kaavamuuotosalueen niistä alueista, joihin suunnittelun alussa arvioitiin kohdistuvan muutoksia, on laadittu luontoselvitys, *Kompletterande inventering av valda delar av Storholmen i Bromarv*, fil.tri Mikael von Numers, 2012.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään alkuperäisen ranta-asemakaavan pohjakarttaa täydennettynä kiinteistörajoilla, rakennuksilla ja tiestöllä.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja päätökset

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kaavaluonnoksineen kuulutettiin 2.3.2015.

Viranomaisneuvottelu pidettiin 17.10.2012.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

Kaavoituslautakunta hyväksyi kaavaehdotuksen xxxx.

Kaupunginhallitus hyväksyi kaavaehdotuksen xxxx.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi kaavaehdotuksen xxxx.

4.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen tavoitteena on

- tarkentaa rakennuspaikkojen rakennusoikeutta siten, että asumisväljyys paremmin vastaa nykyajan tarpeita,
- siirtää eräitä rakennuspaikkoja ja tarkentaa rakennuspaikkojen rajauksia,
- samalla tarkentaa suojelualueita ja tärkeiden luontokohteiden suojelemista muuttuneen lainsäädännön edellyttämällä tavalla.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Mitoitus

Voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennuspaikkojen määrää koskeva mitoitus ei muutu.

5.2 Aluevaraukset

Kaavamuutokseen tehdään seuraavat muutokset suhteessa voimassa olevaan ranta-asemakaavaan:

Korttelit

Kortteli 1

Pohjoisosan rakennuspaikkaa 1 kavennetaan jossain määrin niin, että se rajoittuu rakennettuun tiehen. Rakennuspaikat 2 ja 3 laajennetaan jossain määrin sisämaahan niin, että kaikki olemassa olevat rakennukset sijoittuvat rakennuspaikoille. Ohjeellinen rakennuspaikkojen 1 ja 2 välinen raja muutetaan. Rakennuspaikan kerrosala osoitetaan kokonaislukuna (voimassa oleva kaava suluissa) 250 (180) m², josta enintään 150 (100) m² saadaan käyttää asuntorakennukseen, 30 (20) saadaan käyttää vierasmajaa varten, 30 (30) m² saunaa varten ja 40 (30) m² talousrakennuksia varten. Korttelin rantaviivavarausta ei muuteta.

Kortteli 2

Rakennuspaikkaa 1 laajennetaan sisämaahan. Maanomistajalla on tarpeita rakentaa palvelutiloja alueen hoitoa varten, joita halutaan sijoitettavaksi tulotien varteen.

Rakennuspaikkaa 2 tarkistetaan jossain määrin niin, että olemassa oleva talousrakennus sijoittuu rakennuspaikan alueelle.

Kerrosalat tarkistetaan kuten korttelin 1 osalta. Korttelin rantaviivavarausta ei muuteta.

Kortteli 3

Rakennuspaikka 1 ei sisälly kaavamuutokseen. Rakennuspaikkaa 2 tarkistetaan vähäisesti sisämaahan etelään.

Kerrosalat tarkistetaan kuten korttelin 1 osalta. Korttelin rantaviivavarausta ei muuteta.

Kortteli 4

Rakennuspaikkaa 1 laajennetaan jossain määrin sisämaahan etelään niin, että alueelle voidaan sijoittaa autotalli. Lisäksi rakennuspaikkaa levennetään rannassa länteen 8 m.

Kerrosalat tarkistetaan kuten korttelin 1 osalta. Lisäksi osoitetaan rakennusala venevajaa varten rantaan. Maanomistajalla on tarve rakentaa säilytystilaa perinnepuuvenettä varten niin, että vene voidaan vetää suojaan välittömästi rannan yhteydessä. Korttelin rantaviivaa levennetään 8 m länteen, jotta venevaja voidaan sijoittaa tarkoituksenmukaisesti.

Kortteli 6

Kortteli siirretään kaava-alueen etelälahdelmasta itään kaava-alueen tulosillan kohdalle. Siirrolla maisemallisesti hieno alue jää rakentamatta niin, että ehyt rakentamaton rantaviiva ulottuu korttelista 1 kortteliin 7. Alueella, mihin kortteli 6 siirretään, on huonompi maisema. Lisäksi se sijoittuu aivan valmiin tien yhteyteen. Tietä ei ole rakennettu kortteliin 7 ja suunnitelmia sen rakentamiseksi ei myöskään ole.

Kerrosalat tarkistetaan kuten korttelin 1 osalta kuitenkin niin, että yhteenlaskettu kerrosala on 220 (180) m². Pienempi kerrosala kompensoi korttelin 7 suurempaa kerrosalaa. Rantaviivaan siirrolla ei ole käytännön merkitystä.

Kortteli 7

Kortteli käsittää yhden rakennuspaikan. Sen rajausta ei muuteta. Alkuperäisellä omistajaperheelä (nykyisessä sukupolvessa 3 perhettä) on aikomuksena pitää rakennuspaikkaa yhteiskäytössä. Rakennusoikeus on 300 kerrosala-m². Olemassa oleva 20 (voimassa olevassa kaavassa 30) m²:n sauna säilyy. Vierasmajaa ei sallita. Talousrakennusten kerrosala on 40 (voimassa olevassa kaavassa 30) m². Sen sijaan osoitetaan 3 mökkiä, joiden kunkin kerrosala on 80 m². Mökit sijoittuvat samaan pihapiiriin.

Muut alueet

Luonnonsuojelualueet (SL) rajataan kuten voimassa olevassa kaavassa pientä idässä olevaa Bra-kaholmenin eteläpuolista luotoa lukuun ottamatta, joka sisällytetään suojelualueeseen.

Voimassa olevan kaavan kaikki metsätalousalueet on osoitettu M-merkinnällä. Lännessä olevat pikkusaaret sekä näihin rajoittuvat kallioalueet ja koillisrannassa oleva alue on osoitettu arvokkaan alueen lisämerkinnällä /s. Kaavamuutoksessa kaikki rantavyöhykkeen metsäalueet on osoitettu MY-merkinnällä, metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja. Koillisessa oleva arvokas alue merkitään luo-merkinnällä, luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Edellä mainitut pikkusaaret sekä mantereella rajoittuvat kalliot ja lisäksi kolme etelälahdelmassa olevaa alueetta merkitään luontoinventoinnin perusteella alueen osaksi, joka on säilytettävä luonnontilassa (-s, /s).

Idässä oleva lähivirkistysalue (VLyk) muutetaan MY:ksi. Mitään erillistä yhteiskäyttöistä virkistysaluetta ei enää tarvita ja se on vailla merkitystä.

6 KAAVAN VAIKUTUKSET

6.1 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto päätti 13.11.2008 valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. Kaavamuutos ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa. Maankäyttö suhteessa voimassa olevaan kaavaa ei muutu lukuun ottamatta siirrettävää kortteliä 6. Siirrosta aiheutuu vähemmän ympäristövaurioita kuin voimassa olevan kaavan toteutuksesta.

6.2 Liikenne, jätehuolto ja vesihuolto

Alueen tieverkosto on rakennettu. Vain kortteli 7 on vailla tietä ja sen rakentamiseksi ei ole suunnitelmia. Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Vesikäymälää ei saa asentaa. Kaikilla rakennetuilla tonteilla on oma kaivo, myös rakentamattomille tonteille rakennetaan oma kaivo kun asia tulee ajankoh-
taiseksi.

6.3 Vaikutus luonnonympäristöön

Kaavamuuoksella ei ole suhteessa voimassa olevaan kaavaan olennaisia vaikutuksia luonnonympäristöön. Useimmat tontit on ennestään rakennettu ja lisärakentaminen tapahtuu olemassa olevan pihapiirin puitteissa. Siirrettävä kortteli 6 on sijoitettu paikalle, joka maiseman ja lähiympäristön kannalta aiheuttaa vähemmän ympäristömuutoksia kun voimassa olevan kaavan mukaisella paikalla. Voimassa olevaa kaavaa varten tehtyä luontoselvitystä on täydennetty. Tämän perusteella on arvokkaan luonnon alueita laajennettu suojelumerkinnöin ja -määräyksin. Maakuntakaavan vz1-vuohykkeen määräyksillä ei ole merkitystä kaavamuuosalueella, koska se on ennestään pääasiassa rakennettu.

Hanko, 15.3.2016

Sten Öhman
dipl.ins.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	13.06.2016
Kaavan nimi	Furuholm ranta-asemakaavamuutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	15.03.2016
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7703
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	57,1040	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	57,1040

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 4,50

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 9 Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 9 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	57,1040	100,0	2240	0,00		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	9,9870	17,5	2240	0,02		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä	8,0170	14,0				
M yhteensä	39,1000	68,5				
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				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	57,1040	100,0	2240	0,00		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	9,9870	17,5	2240	0,02		
RA	9,9870	100,0	2240	0,02		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä	8,0170	14,0				
SL	8,0170	100,0				
M yhteensä	39,1000	68,5				
M	14,2500	36,4				
MY	24,8500	63,6				
W yhteensä						