



II. asemakaavaehdotuksen selostus

Kunta

Raasepori

Kaavan nimi

Båssastranden

Asemakaava ja asemakaavan muutos

Kaava-alue koskee:

Båssabölen kylässä osaa tiloista 1:11 Bossabo, 1:12 Båssaskog, 1:18 Böle hemman, 4:34 Tallskogen, 4:35 Båssagård I, sekä tonttia 710-14-334-1.

Asemakaavan muutoksella muodostuu:

14. kaupunginosan korttelit 400-411, osa korttelia 334, katualueita, lähivirkistysalueita, venevalkama, venesataman korttelialue, maa- ja metsätalousalueita sekä vesialue.

Kaavan laatija

Kaavoitusyksikkö

Kaavan numero

7706

Vireilletulo

Kuulutus 25.4.2013

Käsittely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 17.4.2013 § 38

Ideasuunnitelma ja päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 11.6.2014 § 103

Kaavaluonnos
Kaavoituslautakunta 20.6.2016 § 82
Kaavoituslautakunta 22.2.2017 § 25

Kaavaehdotus
Kaavoituslautakunta 21.11.2018 § 163

Kaavaehdotus II
Kaavoituslautakunta 27.10.2025 § xx

Hyväksyminen

Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx

Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx

Valtuusto xx.xx.xxxx § xx

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Båssabölen kylässä, linnuntietä noin 2,5 km Tammisaaren keskustan eteläpuolella ja Gammelbodan asemakaava-alueen länsipuolella, Båssafjärdenin rannalla. Alue on rakentamaton.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alue on rajattu punaisella katkoviivalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Båssastranden.

Kaavan tarkoituksena on;

- päivittää voimassa oleva asemakaava nro. 716–71. Kaava on hyväksytty vuonna 1997 ja saanut lainvoiman 2001. Kaava ei ole miltään osin toteutunut.
- poistaa kaavassa nro. 716–71 osoitettu toteutumaton katualue.
- laajentaa Gammelbodan asuinalueita länteen ja mahdollistaa mm. merenläheisiä pientalotontteja,
- muodostaa toimiva lähivirkistysalueverkko Gammelbodan alueella,
- kehittää ranta-alueen virkistyskäyttöä sijoittamalla alueelle venevalkama ja uimaranta
- Muuttaa asemakaavassa nro. 821–72 osoitetun korttelin 334 asuinpienalojen korttelialue (AP) erillispientalojen korttelialueeksi (AO) sekä lähivirkistysalueeksi (VL).

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	5
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	5
3.1.1	Luonnonympäristö	5
3.1.2	Rakennettu ympäristö	8
3.1.3	Maanomistus	8
3.2	Suunnittelutilanne	9
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	10
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	10
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.3.1	Osalliset	10
4.3.2	Viranomaisyhteistyö.....	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet	12
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	12
4.5	Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot.....	12
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne.....	13
5.1.1	Mitoitus.....	14
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.3	Aluevaraukset	14
5.3.1	Korttelialueet	14
5.3.2	Muut alueet	15
5.3.3	Suojelukohteet	15
5.4	Kaavan vaikutukset.....	15
5.4.1	Yleiskaavallinen tarkastelu	16
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	17
5.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	18
5.4.4	Muut vaikutukset.....	23
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	23
5.6	Nimistö	23
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	23
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	23
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	23
6.3	Toteutuksen seuranta	23
7	YHTEYSTIEDOT	23

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 2. Kaavakartta ja -määräykset

Liite 3. Yhteenvedo lausunnoista, huomautuksista ja vastineista I. ehdotusvaiheesta

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Uudenmaan pohjatutkimus Oy. 4.12.2020. Rakennettavuusselvitys
- FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy. 19.2.2020. Pohjavesiselvitys
- Ramboll. 2018. Katutilatarkastelun päivitys
- Ramboll. 2018. Hulevesien hallinta
- Silvestris luontoselvitys oy. 16.10.2017 (päivitys 30.11.2017). Raaseporin kaupunki, Båssastranden kaavahanke 7706, Asemakaavan vaikutukset Natura 2000 -alueen suojeluarvoihin
- Museovirasto, arkeologiset kenttäpalvelut. 27.5.2013. Raaseporin kaupungin alueella sijaitsevien yleis- ja asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi, osa-alue 5 (Tammisaari Båsaböle)
- Tammisaaren ympäristötoimisto 2014–2016: Havsmanualen
- Silvestris luontoselvitys oy. 20.12.2013 (päivitys 30.11.2017). Båssastranden - luontoselvitys 2013
- Silvestris luontoselvitys oy. 20.2.2013 (päivitys 30.11.2017). Luontoselvitys 2012

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan tekoon ryhdyttiin Raaseporin kaupungin aloitteesta. Alue sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan.
- Kaavoituslautakunta merkitsi tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 17.4.2013, sekä lähetti sen eteenpäin kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle tiedoksi.
- Kaavoituslautakunta päätti 17.4.2013 kuuluttaa hankkeen vireille, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja mahdollisuudesta mielipiteen jättämiseen
- Vireilletulo kuulutuksen perusteella 25.4.2013.
- Kaavoituslautakunta merkitsi tiedoksi päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman 11.6.2014, sekä lähetti sen eteenpäin kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle tiedoksi.
- Kaavoituslautakunta päätti 11.6.2014 asettaa ideasuunnitelmat julkisesti nähtäville.
- Ideasuunnitelmat ovat olleet julkisesti nähtävillä 18.8. - 19.9.2014.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaluonnoksen, sekä lausuntojen ja huomautusten vastineet koskien ideasuunnitelmia 22.2.2017 ja päätti asettaa luonnoksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 27.3. - 30.4.2017.
- Luonnoksesta annettiin kuusi lausuntoa ja jätettiin neljä mielipidettä.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti 21.1.-22.2.2019.
- Ehdotuksesta annettiin 11 lausuntoa ja kolme mielipidettä.
- Vaihtoehtoisia alueita ja sisäänajoja on selvitetty, ja suunnitelmaehdotus II on laadittu niiden pohjalta.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville aluekäyttölain (AKL) 65 §:n sekä maakäyttö- ja rakennusasetuksen 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotus asetetaan uudelleen nähtäville, jotta AKL mukainen vuorovaikutusmenettely toteutuu myös kaavaehdotuksen nähtävillä olon jälkeen laadittujen selvitysten osalta. Ehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:

<http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää erillispientalojen korttelialueita (AO), katualueita, lähivirkistysalueita (VL), uimarannan (VV), vesialuetta (W), venevalkaman, venesataman korttelialueen (LV) sekä maa- ja metsätalousalueen (MY-1).

Suunnittelualan pinta-ala on noin 42 hehtaaria. Rakennusoikeutta on yhteensä noin 18 700 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Raaseporin kaupunki vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Båssabölen kylässä, noin 2,5 km (teitse n. 5 km) Tammisaaren keskustan eteläpuolella ja Gammelbodan asemakaava-alueen länsipuolella, Båssafjärdenin vieressä.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 42 hehtaaria. Alue on rakentamaton.

3.1.1 Luonnonympäristö

Maisema

Rannan ja Båssauidin tien välille on tehty avohakkuu talvella 2011–2012, jonka seurauksena korkeimmilta alueilta aukeaa näkymät merelle. Rannan tiheä puusto sulkee maisemaa jossakin määrin mereltä katsottuna.

Båssauidintien itäpuolella maisema on pitkälti puoliavointa harvahkoa mäntymetsää. Kallioalueet sekä tiheä lehtoalue sulkevat näkymiä.

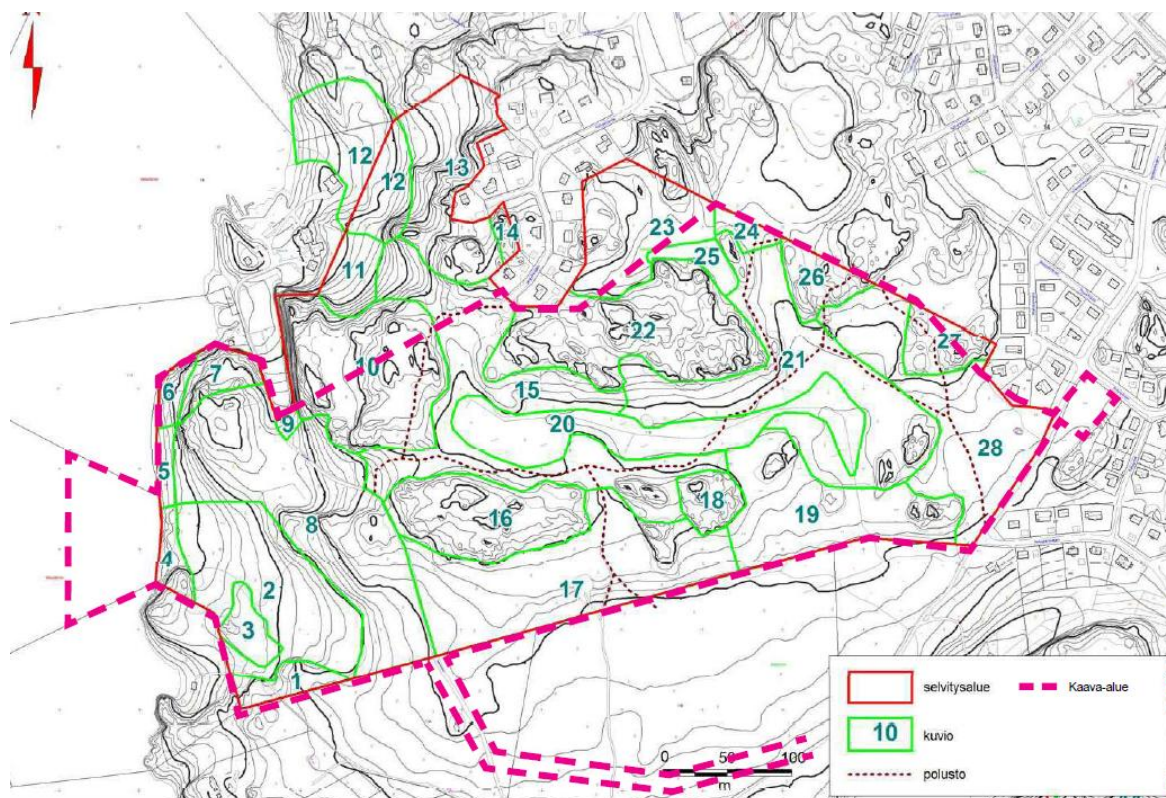
Maaperä

Suomen rannikkoalueilla esiintyy monin paikoin ympäristölle haitallisia tai potentiaalisesti haitallisia happamia sulfaattimaita. Happamia sulfaattimaita esiintyy erityisesti muinaisen Litorinameren ylimmän rannan alapuolisella alueella, joka on noussut merestä jääkauden jälkeisen maankohoamisen seurauksena. Maankuivatus on merkittävin ihmisen toiminta, joka aiheuttaa vesistöjen happamuusongelmia sulfaattimaa-alueilla. Kuivatuksen seurauksena sulfidikerrokset joutuvat pohjavedenpinnan yläpuolelle ja maaperän rikkiyhdisteet hajoavat ilman hapen vaikutuksesta tuottaen rikkihappoa. Hapettumisen seurauksena sulfidikerrosten pH laskee arvosta 6–7 alle 4:n, jopa alle 3:n. Syntynyt rikkihappo liuottaa vuorostaan maaperästä metalleja, jotka huuhtoutuvat vesistöihin heikentäen muun muassa pintavesien kemiallista ja ekologista tilaa. Happamat sulfaattimaat aiheuttavat myös pohjaveden pilaantumista, teräs- ja betonirakenteiden syöpymistä sekä vaikuttavat maatalouden tuottavuuteen ja kasvillisuuden monimuotoisuuteen. Sulfidisedimenteillä on yleisesti myös heikot geotekniset ominaisuudet.

Kaava-alueella happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyydeksi on arvioitu hyvin pieni.

Luonnonympäristö

Alueelle on tehty luontoinventointi vuonna 2012, joka on päivitetty vuonna 2013. Selvityksen mukaan luontoarvoiltaan arvokkain alue on paikallisesti erityisen arvokas kuvio 20 (saniaislehto, saniaiskorpi). Paikallisesti arvokkaita alueita ovat myös rannassa sijaitsevat kuviot 4, 5, 6, ja 7 (rantametsikkö, merenrantaruovikko, rantakallio ja kallioalue), sekä kuviot 3 (saniaislehto, saniaiskorpi), 10, 16, 22 ja 27 (kallioalueet) ja 21 (mustikkakangaskorpi, tuore kangas).



Ote luontoselvityksen kartasta 1, kuviojako

Selvitysalueelta ei havaittu luonnonsuojelulain § 47:n mukaisia erityissuojeltavia lajeja.

EU:n luontodirektiivin tiukasti suojelemista lajeista (luonnonsuojelulaki § 49) kaava-alueella havaittiin saukko. Saukon havaittiin ruokailevan kartoitusalueen läntisellä merenrannalla (kuviot 4, 5 ja 6). Ruovikko oli hyvin kalaisa ja saalistukseen soveltuva. Alueella ei havaittu saukon pesää, eikä rantakaistalta löytynyt pesintään soveltuvaa paikkaa.

Viitasammakoita ei selvityksessä todettu, mutta alueella on useampi kuvio, jotka saattavat toimia kutupaikkana. Sammakoille sopivaa biotooppia kaava-alueella on kuvioilla 20 ja 25. Lepakoille kaava-alue on liian avointa tai saalistusalueena heikkoa (kangasmetsät).

Merkkejä liito-oravasta ei alueelta havaittu luontoselvityksen yhteydessä.

Vuoden 2012 luontoselvitys (päivitetty 2013) tarkastettiin Raaseporin ympäristönsuojeluviranomaisen, toimesta keväällä 2025, ja katsottiin, että aiempi selvitys oli riittävä eikä päivitystä tarvita.



Viistokuva.



Muinaismuistoalue.



Ranta.



Mäntymetsää Båssaudentien itäpuolella.

Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Kaavassa osoitettu rantaviiva on merensuojelualueen (Natura 2000) rantaa. Ehdotuksessa osoitettu vesialue on noin 0,89 hehtaaria. Vesialueella kasvaa rannan myötäisesti varsin tiheä ruovikko, jonka leveys on 15–30 metriä. Ruovikon ulkoreuna on noin kahden metrin syvyydellä. Avovesialueen syvyys on enimmäkseen 2–3 metriä. Alueen eteläosassa on matalampi sorahiekkasärkkä, jossa vedensyvyys on 0,5–2 metriä.

Suunnittelualue sijaitsee osittain Båsabölen pohjavesialueella, jolla ei ole vedenhankintakäyttöä eikä sen vedenhankintamahdollisuuksia ei ole toistaiseksi selvitetty tarkemmin.

Kaavaa varten laaditussa pohjavesiselvityksessä on todettu pohjavesialueesta seuraavaa: Båsabölen pohjavesiesiintymä on kokonaispinta-alaltaan noin 0,48 km² ja pohjaveden varsinainen muodostumisala on 0,32 km². Antoisuudeksi on arvioitu 210 m³/d.

Havaintoputkista tehtyjen mittaushavaintojen perusteella pohjaveden korkeusasema vaihteli pohjavesimuodostuman pohjoisosassa tasolla +15,76...+22,39 (N2000, mittaus 9.1.2020), ja oli pohjavesimuodostuman länsipuolella tasolla +1,58 (N2000, mittaus 9.1.2020) ja pohjavesimuodostuman itäpuolella tasolla +19,02 (N2000, mittaus 9.1.2020). Pohjaveden pinnat ovat mittausajankohtana yleisesti ottaen maan keski- ja eteläosassa ajankohdan keskiarvoja korkeammalla tasolla johtuen sateisuudesta.

Maastotarkastelun perusteella pohjavesi virtaa pohjavesialueella etelään. Kaava-alueella asennettujen pohjavesiputkien perusteella pohjavesi virtaa länsi-lounaaseen ja pohjaveden muodostumisalueelta koilliseen.

Pohjavesialue on antikliininen eli pohjavettä ympäristöön purkava muodostuma.

Raaseporin kaupunki teettää vuosina 2025–2026 uuden pohjavesiselvityksen täydentämään aiempaa selvitystä ja varmistamaan, että maanomistajat voivat täyttää rakentamiseen liittyvät pohjavettä koskevat vaatimukset.

Maa- ja metsätalous

Kaava-alue on ollut metsätaloustaloudessa. Båssauddintien ja rannan väliselle alueelle on tehty avohakkuu talvella 2011–2012.

Luonnonsuojelu

Vesialueet kuuluvat Natura 2000 -alueeseen, jonka nimi on Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue (aluetunnus FI0100005).

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueen itä- ja pohjoispuolella on asemakaavojen mukaan toteutuneita pientaloalueita. Lännessä kaavoitusalue rajoittuu Båssafjärdenin vesistöön ja etelässä metsämaahan sekä yksittäisiin vapaa-ajantontteihin.

Virkistys

Helppokulkuiselle mäntykankaalle on muodostunut selkeä polkuverkosto.

Liikenne

Suunnittelualueen halki kulkee Båssauddintie, jonka kautta kiinteistöt 1:11 ja 1:9 kulkevat Båssabölentielle. Båssabölentie on Gammelbodan asuinalueen kokoojakuu.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kaava-alueesta on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2013. Alueelta löytyi kiinteä muinaisjäännös, Båssauddintie, tunnus 1000022489. Kivikautisen asuinpaikan raja-alue on ollut vaikeasti määritettävissä, joten muinaisjäännösalue on rajattu riittävän suureksi kohteen turvaamiseksi.

Tekninen huolto

Alueella ei ole kunnallistekniikkaa.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

3.1.3 Maanomistus

Kaupunki omistaa kiinteistön 710-444-1-12 ja tontin 710-14-334-1. Kiinteistöt 1:11, 1:18, 1:34 ja 1:35 ovat yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

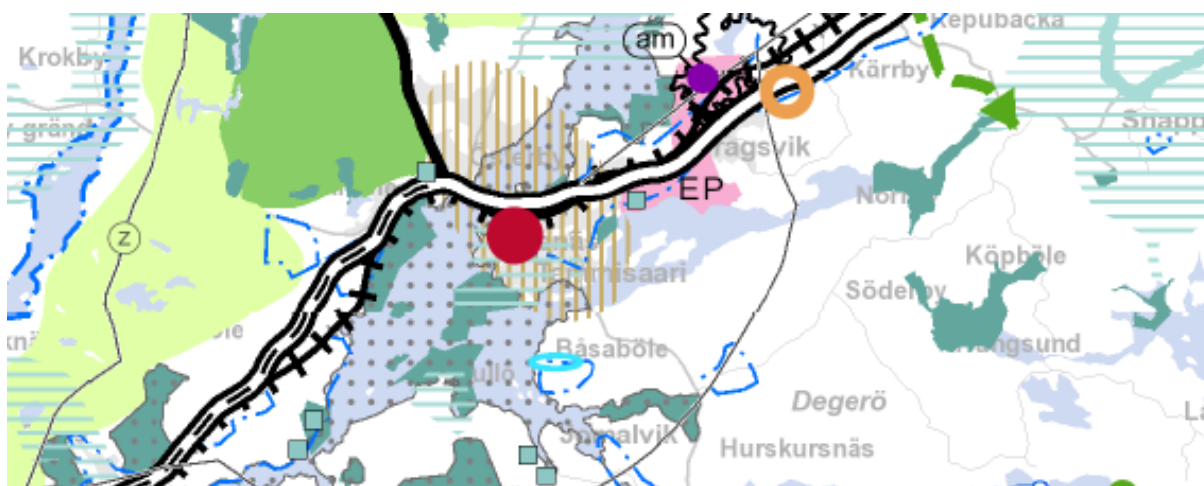
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää alueidenkäyttölain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Maakuntakaava

Raaseporia koskee Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka kuuluu Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuuteen. Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 Korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä. Voimassa olevassa maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kaava-alue on määritelty:

- Vedenhankinnan kannalta arvokas pintave-sialue
- Natura 2000 alue

Suunnittelualuetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.



Ote Uusimaa-kaavasta 2050

Yleiskaava

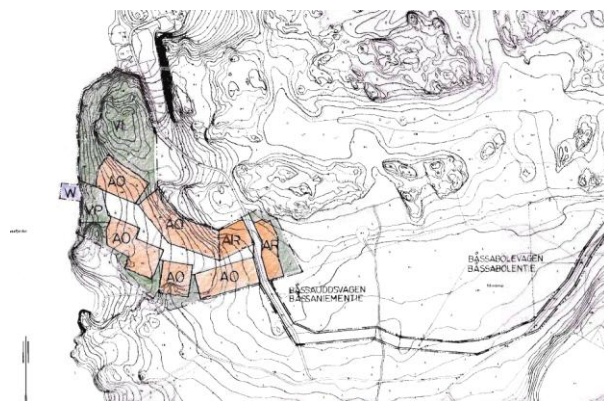
Alue sisältyy Gammelboda-Nybodan osayleiskaavaan. Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.

Asemakaava

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- asemakaava 716–71, vahvistettu 29.5.2001
- asemakaava 821–72, vahvistettu 6.2.2006

Asemakaavat eivät ole toteutuneet.



Ote kaavasta 716–71



Ote kaavasta 821–72. Muutettava alue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin Raaseporin kaupungin aloitteesta. Kaupungilla on tarve asuintonteista eri puolella Raaseporia. Voimassa oleva asemakaava nro. 716–71 on kaavataloudellisesti haastava, koska rakennettava katuverkko on pitkä rakennusoikeuden määrään nähden. Lisäksi kaavassa osoitettu yhdyskatu kulkee yksityisessä omistuksessa olevan alueen läpi.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 17.4.2013 § 38

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 25.4.2013.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi/kaavoitus. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10600 Tammisaari.

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavoitusyksikköön. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa. Luonnoksen nähtävilläolon aikana järjestettiin asukastilaisuus 6.4.2017.

Kaava-aineiston nähtävilläoloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävilläoloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

Osallisia ovat Aluekäyttölain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

Viranomaisia

- Uudenmaan ELY -keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaisia muun muassa

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveys
- Sivistyslautakunta
- Raaseporin energia
- Raaseporin vesi
- Raseborgs Energi
- Kadunnimikomitea

Muut toimijat

- Raaseporin luonto ry

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

4.3.2 Viranomaisyhteistyö

Kaava ei koske vaikutuksiltaan valtakunnallisia tai merkittäviä maakunnallisia asioita eikä ole valtion viranomaisen toteuttamisvelvollisuuden kannalta tärkeä, joten MRL 66 § mukaista viranomaisneuvottelua ei ole ollut tarpeen järjestää.

Kaupungin sisäisiä työneuvotteluja on järjestetty valmistelun aikana.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

- luoda uusia asuintontteja ja lisätä kaupungin erillispientalojen ja asuinpientalojen tonttivarantoa,
- varmistaa hyvä elinympäristö ja kaupunkikuva kaava-alueella ja lähiympäristössä.
- osoittaa virkistys- ja kevytliikenneyhteydet Gammelbodan asuinalueilta rantaan.
- aikaansaada kaavataloudellisesti kestävä ratkaisu järkevällä katuverkolla ja tehokkaalla maankäytöllä.
- sopeuttaa rakentaminen maastoon ja maisemaan.

4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaluonnoksen pohjaksi laadittiin ideasuunnitelma, joka pidettiin nähtävillä 18.8. - 19.9.2014. Idealuonnos sisälsi kaksi vaihtoehtoa, jotka erosivat pääasiassa pääkadun sijoituksen osalta. Vaihtoehdossa 1, Eteläinen, pääkatu / kokoojkatu oli sijoitettu kaava-alueen eteläosaan ja vaihtoehdossa 2, Pohjoinen, alueen keskiosaan.

Idealuonnoksesta annettiin 6 lausuntoa ja jätettiin 5 mielipidettä. Mielipiteissä korostettiin alueen merkitystä lähialueen asukkaiden virkistykselle. Idealuonnosvaihtoehdoista vaihtoehto 1, Eteläinen, sai annetussa palautteessa enemmän tukea.

Asemakaavaluonnos laadittiin vaihtoehdon 1 pohjalta.

Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaluonnoksen, sekä lausuntojen ja mielipiteiden vastineet koskien ideasuunnitelmia 22.2.2017 ja päätti asettaa luonnoksen julkisesti nähtäville. Kaavaluonnos on ollut nähtävillä 27.3. - 30.4.2017. Nähtävilläolon aikana järjestettiin asukastilaisuus.

Luonnoksesta jätettiin 6 lausuntoa ja 4 mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet on koottu asiakirjaan: 7706 Båssastranden, kaupunginosa 14, asemakaava ja asemakaavan muutos /lausunnot, mielipiteet ja vastineet kaavaluonnoksesta.

Asemakaavaehdotus noudatti pitkälti luonnoksen rakennetta. Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 21.1.-22.2.2019. Ehdotuksesta jätettiin 11 lausuntoa ja 3 mielipidettä. Lausunnot ja mielipiteet sekä niihin annetut vastineet on koottu asiakirjaan: 7706 Båssastranden, kaupunginosa 14, asemakaava ja asemakaavan muutos /lausunnot, muistutukset ja vastineet kaavaehdotuksesta.

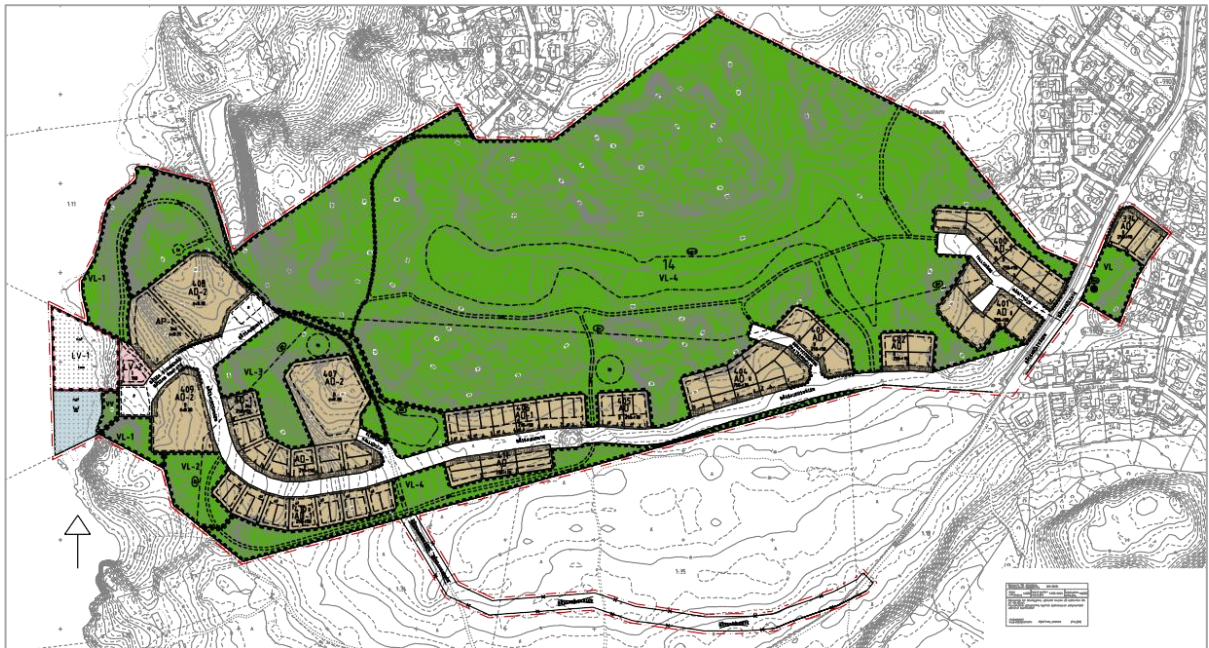
5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

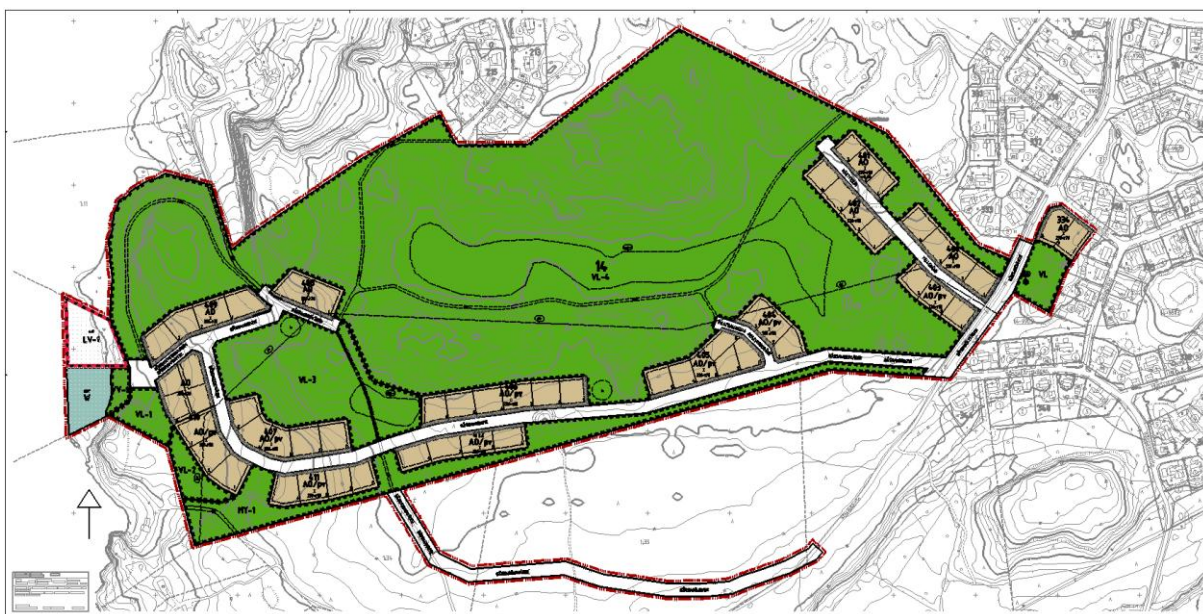
II.kaavaehdotus noudattelee kaavaluonnoksen rakennetta kts. kuvat alla. Uuteen kaavaehdotukseen ei ole tehty merkittäviä muutoksia suhteessa ensimmäiseen ehdotukseen. Muutokset koskevat pohjavesimääryksiä, vesialueiden ruoppaamista sekä kortteleiden rakentamistapoja. Korttelialueiden rajauksiin ja rakennusoikeuksien määriin ei ole tehty muutoksia. Kaava-alueen ajoneuvoliikenne liittyy nykyiseen Båssabörentiehen. Suuret, yhtenäiset lähivirkistysalueet jatkavat Gammelbodan asuinalueiden virkistysalueita.



Ote kaavaluonnoksesta.



Ote I. ehdotuksesta.



Ote II. ehdotuksesta.

5.1.1 Mitoitus

Kaava mahdollistaa yhteensä noin 55 asunnon rakentamisen. Näistä kaikki asunnot sijoittuvat AO-kortteleihin. Alueelle arvioidaan muuttavan enimmillään noin 150 asukasta. Arvioinnissa on käytetty oletusta 2,73 asukasta / asuntokunta (Tilastokeskus, asuntokuntien keskikoko 2017).

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Asemakaava ohjaa alueen rakentamista siten, että ympäristön laatua (arkkitehtuuria, terveellisyttä, turvallisuutta, viihtyisyyttä sekä luonto- ja kulttuuriarvoja) koskevat tavoitteet toteutuvat. Virkistyskäytön kannalta keskeisimmät alueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi ja rakentaminen on ohjattu maastonmuotoja mukaillen sopiville alueille. Uudisrakentamisessa korostetaan alueelle soveltuvaa ja laadukasta rakentamista alueen ulkoilu- ja virkistyskäyttöön liittyvät arvot huomioon ottaen. Kaavamerkinnoissa- ja määräyksissä otetaan huomioon luonnonmukainen hulevesien hallinta ja luonnon monimuotoisuus.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Pientalojen korttelialueet A

Alueet, jotka kaavoitetaan korttelialueiksi, ovat suurimmaksi osaksi kangasmetsää, joilla ei ole luontoarvoja tai niitä on vähän.

AO-tonttien pinta-ala on noin 6,95 ha. Esitetyn ohjeellisen tonttijaon mukaisesti korttelialueille voidaan muodostaa yhteensä 55 tonttia.

5.3.2 Muut alueet

Virkistysalueet

Alueet, joilla on paikallisesti arvokkaita luontoarvoja, on osoitettu ensisijaisesti lähivirkistysalueiksi. Kallioinen ja lehtomainen pohjoisosa on kumpuileva ja soveltuu virkistyskäyttöön.

Lähimpänä korttelialueita sijaitseva luontoselvityksen kuvio 3 on merkitty kaavakartalle merkinnällä VL-2; Lähivirkistysalue, saniaskorpi. Aluetta tulee hoitaa sen luontoarvot huomioiden.

Luontoselvityksen kuvio 20 on merkitty kartalle kaavamerkinnällä luo-1; Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue; saniaislehto-saniaslehti. Aluetta tulee hoitaa sen luontoarvot huomioiden. Alueen luontotyyppien ominaispiirteiden muuttaminen on kielletty.

Rantaan on osoitettu uimaranta (VV) ja sen edusta on osoitettu vesialueeksi (W). Luonnoksesta poiketen venevalkaman ja uimarannan sijainnit on vaihdettu keskenään. Uimaranta sijoittuu näin luonnostaan hiekkapohjaiselle alueelle ja venevalkama kallioiselle alueelle.

Venevalkama (LV-1)

Venesataman korttelialueen edustalle on osoitettu venevalkama, joka mahdollistaa 20 venepaikan toteuttamisen. Venevalkama on tarkoitettu pienekköiden huviveneiden käyttöön eikä alueelta ole tarkoitus nostaa tai laskea veneitä vesille.

Katualueet

Kaava-alueen katuverkko liittyy itäpuolella olemassa olevaan Båssabörentiehen. Kaava-alueen läpi kulkeva Båssauddintie on muutettu osittain kevyen liikenteen väyläksi.

5.3.3 Suojelukohteet

Vesialue ja venevalkama on merkitty Natura 2000 -verkostoon kuuluvaksi alueeksi.

Kivikautinen asuinpaikka on merkitty alueen osaksi (sm), jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös- Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museovirastin lausunto.

5.4 Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä
- liikenteeseen, etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- asuin ympäristöön.

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Alueidenkäyttölain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset:

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Båssastranden sijaitsee rakennetun Gammelbodan asuinalueen vieressä ja on luonnollinen kasvusuunta Gammelbodalle länteen, sekä antaa suuremman tarjonnan asuintonteista Tammisaaren keskustan lähellä. Luontoselvitys on tehty ja vaikutusten arvioinnin mukaan luontoon ei tapahdu merkittäviä heikennyksiä koskien luontoarvoja.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Gammelbodaan on olemassa hyvät liikenneyhteydet ja jatkamalla kokoojakatua (Båssabörentie) ja sen kevyen liikenteen väylää rantaan hyödynnetään olevaa yhdyskuntarakennetta. Oleva yhdyskuntarakenne ei myöskään vaadi parannusta kaava-alueen takia.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Alueella on hyvät virkistysmahdollisuudet. Kaava-alueelle on merkitty yleinen uimaranta sekä venevalkama. Gammelbodassa on ruotsinkielinen päiväkotia ja esikoulu. Muut palvelut ovat noin 4-5 km etäisyydellä Tammisaaren keskustassa.

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Asemakaava-alue sijaitsee suotuisasti huomioon ottaen liikenneverkko. Joukkoliikennettä ei nykytilanteessa ole Tammisaaren keskustasta. Kaava-alueelle johtaa kokoojakatu Båssabölentie ja sen vieressä kevyeen liikenteen väylä. Toimiva kävely-, pyöräily- ja mopoliikenne on mahdollista toteuttaa. Jätteenkäsittely voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti. Vesijohto- ja jätevesiverkosto voidaan laajentaa Gammelbodasta kaava-alueelle ja se sisältyy vesihuoltolaitoksen tulevaan toiminta-alueeseen. Koska Gammelbodan aluetta ei ole liitetty kaukolämpöverkostoon, ei myöskään kaava-aluetta voida liittää verkostoon kohtuullisin kustannuksin.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava mahdollistaa rauhallisen ympäristön asumiselle pientaloissa, jossa merenläheiset tontit rajoittuvat viheralueisiin.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaava-alue on tarkoitettu asumiselle. Asutus tukeutuu Tammisaaren keskustan kaupallisiin palveluihin.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alueella ei ole ympäristöhaittoja.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Kaavassa on huomioitu luontoarvoja ja arkeologisia arvoja tehtyjen inventointien mukaisesti. Kaavamääräyksissä on huomioitu alueen sopeuttaminen meren läheisyyteen.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaava-alueen pinta-alasta noin $\frac{3}{4}$ koostuu lähivirkistysalueista. Luontoselvityksen mukaan luontoarvot eivät rajoita alueiden käyttöä virkistykselle.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Aiemmin rakentamattomalla kaava-alueella tulee olemaan arviolta noin 150 asukasta kun alue on rakennettu. Kaavan toteuttaminen ei aiheuta häiriöitä lähialueiden asuinviihtyvyyteen. Kaava-alueen ja olevan asutuksen välillä on isoja viheralueita, lukuun ottamatta kaava-alueen itäistä osaa, jossa uusi kortteli muodostuu olevan asutuksen lähelle.

Virkistys

Kaavassa VL-4 alueelle osoitetut ulkoilureitit noudattelevat pitkälti maastossa jo olevaa polkuverkostoa. Ranta-alueen osoittaminen lähivirkistysalueeksi ja uimarantakäyttöön monipuolistaa ja parantaa Gammelbodan alueen virkistysmahdollisuuksia.

Liikenne

Kaava-alueen ajoneuvoliikenne liittyy Gammelbodan asuinalueella nykyiselle Båssabölentielle, joka on mitoitukseltaan kokoojakatu. Båssabölentien mitoitus riittää välittämään lisääntyvän liikennemäärän edelleen Baggöntielle.

Båssabölentien kevyen liikenteen väylää jatketaan rantaan asti. Nykyinen Båssauddintie muutetaan osittain kevyen liikenteen väyläksi.

Asemakaava-alue sijaitsee suotuisasti huomioon ottaen liikenneverkko. Joukkoliikennettä ei nykytilanteessa ole. Kaavaratkaisussa on varauduttu mahdolliseen joukkoliikenteeseen mitoittamalla Båssauddintien kääntöpaikka linja-autolle sopivaksi.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Kivikautinen asuinpaikka (1000022489) on merkitty kaavaan arkeologisen selvityksen mukaisesti. Nykyinen Båssauddintie kulkee alueen halki. Båssauddintie muutetaan kevyen liikenteen väyläksi tältä osin.

Muinaismuisto sijaitsee VL-3 alueella. Määräyksissä alueen hoitoa on ohjeistettu seuraavasti: Metsää tulee hoitaa siten, että alueesta kehittyy puistomainen virkistysalue. Muinaismuistoalue tulee huomioida alueen hoidossa ja ulkoilun ohjaamisessa.

Tekninen huolto

Alue liitetään kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä eikä kaavalla osoiteta alueelle sellaista toimintaa, joka aiheuttaa ympäristöhäiriöitä.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön**Maisema**

Ranta-alueen avaaminen venesatamaa ja uimarantaa varten sekä rakentaminen rinteeseen rannan ja nykyisen Båssauddintien välille muuttaa mereltä näkyvää maisemaa. Rakennusten sopeuttamiseksi maisemaan kaavassa on annettu määräyksiä pääjulkisivuväreistä.

Mäntykankaalle sijoittuva rakentaminen kortteleissa 400–406 vaikuttaa osittain VL-4 alueella sijaitsevan ulkoilureitin maisemaan. Ulkoilureitin ja korttelialueiden väliin jäävä kallioalue sulkee näkymät. Båssabölentien (uuden osuuden) eteläpuoleinen metsä on harvaa mäntykangasta, jossa näkyvyys on hyvä. Uudisrakentaminen tulee sen vuoksi erottumaan kohtalaisen kaukaa kaava-alueen eteläpuolelta. Rakennusten sopeuttamiseksi maisemaan kaavassa on annettu määräyksiä pääjulkisivuväreistä sekä katemateriaaleista.

Luonnonympäristö

Venevalkama ja uimaranta sijoittuvat luontoselvityksen paikallisesti arvokkaan kuvion 4 edustalle ja osittain kuvion 5 edustalle. Ruovikko poistetaan alueelta ja puustoa harvennetaan tarpeen mukaan.

Muuttuva maankäyttö on muutoin osoitettu luontoarvoiltaan vähäisille alueille. Luontoarvoiltaan arvokkain alue saniaslehto-saniaskorpi, kuvio 20, sijoittuu lähivirkistysalueelle ja on rajattu kaavakartalle luo –merkinnällä.

Kuviolle 3, rannan tuntumassa sijaitseva saniaslehto-saniaskorpi, on osoitettu VL-2 merkinnällä ja aluetta tulee hoitaa sen luontoarvot huomioiden.

Rantakallioalueelle, luontoselvityksen kuviot 6 ja 7, on merkitty ulkoilureitti. Huomioiden kallioalueen jyrkät maastonmuodot, on epätodennäköistä, että ulkoilijat poikkeaisivat juurikaan reitiltä ja kuormittaisivat näin alueen luontoarvoja.

Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Suunnittelualue sijoittuu osittain vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella. Aluetta ei kuitenkaan nykyisin käytetä vedenhankintaan, eikä sen hyödyntämismahdollisuuksia ole toistaiseksi tutkittu tarkemmin. Katu- ja tonttialueet kattavat noin 15 % pohjavesialueen pinta-alasta.

Pohjavesialueella rakennusten kattovedet ja puhtaat hulevedet tulee imeyttää maaperään, kun taas mahdollisesti likaantuneet hulevedet on johdettava alueen ulkopuolelle. Ajoneuvoliikenteen ja pysäköinnin alueet tulee päällystää vettä läpäisemättömällä materiaalilla, ja niillä muodostuvat sade- ja sulamisvedet johdetaan pohjavesialueen ulkopuolelle.

Katualueiden suunnittelussa on varattu tilaa myös avouomille. Suunnittelualueen hulevesijärjestelmä purkautuu kahteen eri suuntaan: Båssauddsvägenin korkein kohta toimii vedenjakajana. Länsiosan hulevedet johdetaan hulevesiviemäriä pitkin venepaikkojen alueelle ja edelleen mereen. Itäosan hulevedet puolestaan ohjataan Båssakärsvägenin suuntaan ja liitetään olemassa olevaan hulevesiviemäriin, joka purkaa vetensä maastoon noin 100 metrin päässä liitoskohdasta.

Kaavassa annetaan määräyksiä hulevesien imeyttämisestä. Määräyksillä turvataan pohjavesialueen vedenmuodostuminen. Rakennusten kattovedet ja puhtaat hulevedet on ensisijaisesti imeytettävä maahan tontilla. Mahdollisesti likaiset hulevedet on johdettava pois alueelta.

Ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on eristettävä vettä läpäisemättömällä materiaalilla. Näiltä alueilta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Määräyksissä säädetään luonnonmukaisen hulevesien hallinnan soveltamisesta.

Katualueiden tilavarauksissa on huomioitu avouomien tilantarve. Suunnittelualueen hulevesireitit purkavat kahteen eri suuntaan, vedenjakajana Båssauddintien korkein kohta. Alueen länsiosan hulevedet johdetaan hulevesiviemäriin venevalkama-alueelle mereen

purettavaksi. Alueen itäosan hulevedet johdetaan Båssansuontielle ja liitetään nykyiseen hulevesiviemäriin, joka purkaa vedet maastoon noin 100 m etäisyydellä liitoskohdasta.

Maa- ja metsätalous

Kaava-alueen metsät osoitetaan lähivirkistysalueiksi. Metsäalueita ei hoideta enää jatkossa kuten metsätalousmetsiä.

Ilmastovaikutusten arviointi

Kaava-alue sijaitsee Gammelbodan olemassa olevan yhdyskuntarakenteen yhteydessä. Asemakaavassa keskitytään muun muassa virkistysalueiden saavutettavuuden parantamiseen sekä uusiutuvan energian käytön mahdollistamiseen.

Virkistysalueiden saavutettavuus ja mahdollisuus liikkua alueella kävellen tai muilla kevyillä kulkuneuvoilla, ovat selkeitä vahvuuksia. Suunnittelun tavoitteena on ollut edistää kestäviä liikkumismuotoja, luomalla uusia laadukkaita yhteyksiä sekä alueen sisällä että viereisiin alueisiin.

Suunnittelussa on kokonaisvaltaisesti tunnistettu alueen erityispiirteet, jotka voivat aiheuttaa ilmastoriskejä, alueen haavoittuvat arvot ja toiminnot, sekä riskitekijät, jotka liittyvät äärevöityviin sääolosuhteisiin. Alueen sijainti on ilmansuuntien kannalta hyvä, mutta sen vedenläheinen sijainti tekee alueesta kuitenkin tuulialttiin.

Suunniteltu rakentaminen on melko tiivistä, mutta se sijoitetaan vedenpintaan nähden, vahvistetun alimman rakennuskorkeuden yläpuolelle. Suunnittelualueella on useita mahdollisia lumenkasausalueita, jotta lunta ei tarvitse kuljettaa alueen ulkopuolelle. Hulevesien hallinta ja kaavan vaikutus pohjaveteen on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Määräyksissä on huomioitu luonnonmukainen hulevesien hallinta ja biologinen monimuotoisuus.

Uudisrakentaminen edellyttää jonkin verran metsän kaatamista, sillä alue on ollut aiemmin rakentamaton ja metsän peittämä. Tiettyä harvennusta on jo toteutettu asemakaavan toteuttamisen helpottamiseksi. Kunnallistekniikan, uimarannan ja pienvenesataman rakentaminen vaikuttaa myös alueen pienilmastoon.

Asemakaava painottaa puun käyttöä rakennusmateriaalina, mikä toimii hiilinieluna ja auttaa kompensoimaan rakentamisen aiheuttamaa puuston vähenemistä.

Luonnonsuojelu

Venevalkama ja uimaranta sijoittuvat Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueen (FI0100005) Natura 2000 -alueelle. Silvestris luontoselvitys oy on arvioinut asemakaavan vaikutukset Natura 2000 -alueen suojeluarvoin (luonnonsuojelulain § 65 ja § 66 mukainen Natura-arvion tarveharkinta).

Arvioinnissa on todettu, että Merensuojelualueesta on luontotyyppiä 1160 (laajat matalat lahdet) edustavaa aluetta yhteensä n. 500 hehtaaria. Kaava-alueella luontotyyppi 1160 esiintyy edustavuudeltaan heikentyneenä. Heikentyminen johtuu syvempien pohjien hapettomuudesta, joka ilmenee vesikasvillisuuden yksipuolistumisena ja rihmamaisten levien

runsauteena. Kaistalla lähellä ruovikkoa luontotyyppi on kuitenkin edustavaa, kasvistoltaan monilajista.

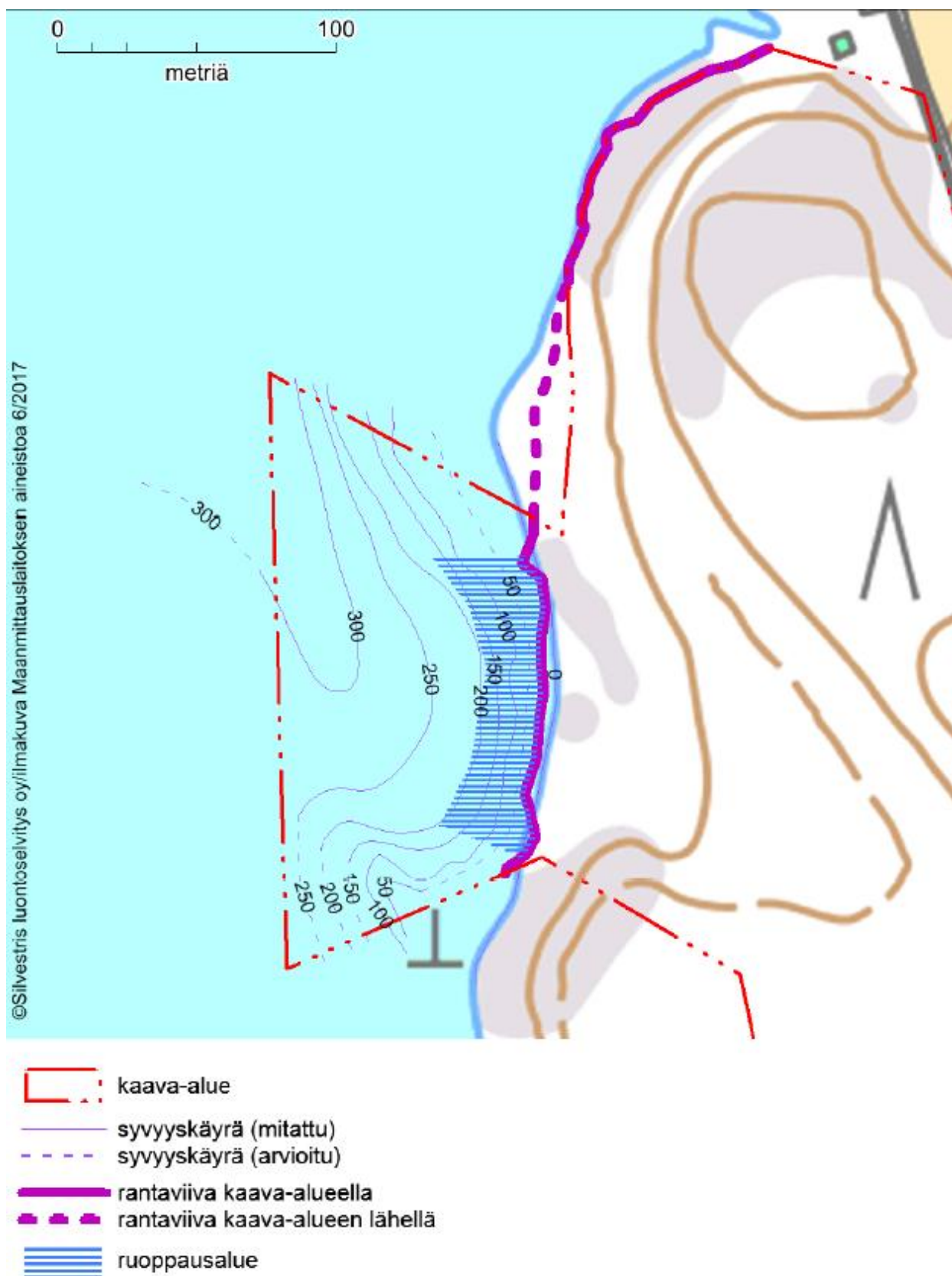
Syvyydeltään esitetty LV-alue sopii ilman suurempaa ruoppausta venevalkamaksi. Rannan tuntuman ruovikon poistamiseksi tarvitaan kuitenkin ruoppausta. Myös alueen käyttö uimarannaksi vaatii ruovikon poistoa ja pohjan käsittelyä niin, että ruovikko ei pääse kasvamaan alueelle (esim. ruo'on juurikerroksen poistoruoppaus, suodatinkankaan asentaminen, hiekkatäyttö).

Kaava-alueeseen sisältyvän vesialueen muuttaminen venevalkamaksi ja uimarannaksi koskee noin 1-1,5 hehtaaria eli noin 0,3 prosentin osuutta luontotyyppin pinta-alasta. Venesataman ja uimarannan perustamisella on jonkin verran heikentäviä vaikutuksia Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjän-lahden merensuojelualueen (FI0100005) Natura 2000 -suojelun perusteena oleville luontotyypeille tai lajistolle.

Ei ole todennäköistä, että nämä heikentävät vaikutukset olisivat merkittäviä, jos kaavan mukaan:

- vesialueen eteläosan näkinpartaissaarikkä jätetään luonnontilaan,
- mahdolliset ruoppaukset rajoittuvat ruovikkovyöhykkeeseen eli korkeintaan kahden metrin syvyyteen keskiveden tasosta,
- ruoppausmassoja ei läjitetä mereen,
- venesatamaan ei tule enempää kuin 60 venepaikkaa
- rantavyöhykkeen puusto säilytetään koskemattomana.

Båssafjärdenin veteen ja luontoon kohdistuu ja on kohdistunut jo ennen Natura 2000 -alueen perustamista runsaasti ihmisvaikutuksia. Alueella ei ole tiedossa muita hankkeita, joilla olisi yhdessä kaavahankkeen kanssa merkittäviä kielteisiä vaikutuksia Natura 2000 -alueeseen. Koska heikentävät vaikutukset eivät ole merkittäviä, ei ole tarvetta luonnonsuojelulain mukaiseen Natura-arviointiin (LSL §65-66).



Ote Silvestris luontoselvityksestä, jossa mahdollinen ruoppausalue on merkitty kartassa sinisillä vaakaviivoilla.

5.4.4 Muut vaikutukset

Kaavataloudellinen tarkastelu

Kunnallistekniikan toteutuskustannuksien karkea arvio on noin 1 000 000 €. Vesihuollon kustannusten osuutta ei olla arvioitu.

Tonttien myyntituloksi on arvioitu n. 1 568 000 €. Laskelmassa on ranta-alueilla laskettu AO - tonttien hinnaksi kortteleissa 408, 409 ja 410 30 €/m² ja muiden AO-tonttien hinnaksi 20€/m².

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso Liite 1 Kaavakartta ja -määräykset.

5.6 Nimistö

Ehdotetut kadunnimet:

- Mäntykuja
- Paatsamakuja
- Båssapolku

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvien osien kaavan määräysten lisäksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7 YHTEYSTIEDOT

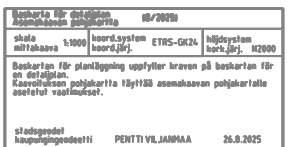
Maankäyttösuunnittelija Linda Kaira
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3837
linda.kaira(at)raasepori.fi

Kaavoitusinsinööri Anne-May Sundström
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3841
anne-may.sundstrom(at)raasepori.fi

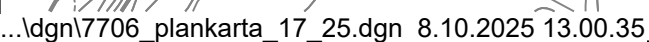
Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi







RASEBORGS STAD

BÅSSASTRANDEN DETALJPLAN Detaljplan och detaljplaneändring

Med detaljplanen bildas i stadsdel 14 kvarter 400-412, del av kvarter 334, område för närrekreation, badstrand, småbåtsplats, båthamn och vattenområde samt jord- och skogsbruksområde.

Detaljplanen berör del av lägenheterna 710-444-1-11 Bossabo, 710-444-1-12 Båssaskog, 710-444-1-18 Böle Hemman, 710-444-1-34 Tallskogen, 710-444-1-35 Båssagård I och tomt 710-14-334-1.



SKALA 1:1000

RAASEPORIN KAUPUNKI

BÅSSASTRANDEN ASEMA-KAAVA Asemakaava ja asemakaavan muutos

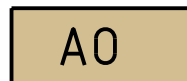
Asemakaavalla muodostetaan 14. kaupunginosan korttelit 400-412, osa korttelia 334, lähivirkistysalue, uimaranta-alue, venesatama, venevalkama ja vesialue sekä maa- ja metsätalousalue

Asemakaava koskee osa tiloista 710-444-1-11 Bossabo, 710-444-1-12 Båssaskog, 710-444-1-18 Böle Hemman, 710-444-1-34 Tallskogen, 710-444-1-35 Båssagård I ja tonttia 710-14-334-1.

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus. På tomten får uppföras högst två bostäder, varav den andra är en högst 60 m²vy stor sidobostad.



Område för närrekreation.



Område för närrekreation, strandskog. Området bör skötas med beaktande av dess naturvärden, murkna träd bör lämnas kvar i terrängen.



Område för närrekreation, ormbunskskärr. Området bör skötas med beaktande av dess naturvärden.



Område för närrekreation, parkskog. Skogen bör skötas så att området utvecklas till ett parklikt rekreationsområde. Fornminnesområdet bör beaktas vid skötseln av området och styrningen av friluftslivet.



Område för närrekreation, tätortsskog. Tallmoskogen bör skötas så, att området utvecklas till en rekreations- och friluftsskog med växande tallar i olika åldrar, och som har ett tydligt friluftsledsnätverk. Markberedning genom harvning är förbjuden.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialue. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa, joista toinen on enintään 60k-m² kokoinen sivuasunto.

Lähivirkistysalue.

Lähivirkistysalue, rantametsä. Aluetta tulee hoitaa sen luontoarvot huomioiden, lahoppuut tulee jättää maastoon.

Lähivirkistysalue, saniaskorpi. Aluetta tulee hoitaa sen luontoarvot huomioiden.

Lähivirkistysalue, puistometsä. Metsää tulee hoitaa siten, että alueesta kehittyy puistomainen virkistysalue. Muinaismuistoalue tulee huomioida alueen hoidossa ja ulkoilun ohjaamisessa.

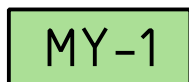
Lähivirkistysalue, taajamametsä. Mäntykangasmetsää tulee hoitaa siten, että alueesta kehittyy eri-ikäisiä mäntyjä kasvava virkistys- ja ulkoilumetsä, jossa on selkeä ulkoilureitistö. Maanmuokkaus äestämällä on kielletty.

Område för badstrand.



Uimaranta-alue.

Jord- och skogsbruksområden med särskilda miljövärden. Området bevaras som skog.



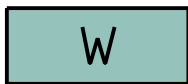
Maa- ja metsätalousalue, jolla erityisiä ympäristöarvoja. Alue säilytetään metsänä.

Småbåtsplats som skall bevaras som vattenområde. På området får placeras båtbyggare för högst 20 båtar.



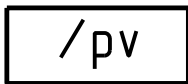
Venevalkama joka on säilytettävä vesialueena. Alueelle saa sijoittaa venelaitureita enintään 20 veneelle.

Vattenområde.



Vesialue.

Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.



Tärkeä pohjavesialue tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen tontin raja.

Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.



Ristimerkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.

Stadsdelsnummer.

14

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

400

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Namn på gata.

BÅSSABÖLEVÄGEN

Kadun nimi.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

300

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

II

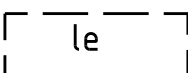
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Byggnadsyta.



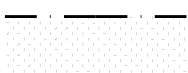
Rakennusala.

Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa.

Gata.

Till sitt läge riktgivande friluftsled. Får ej beläggas med vattenogenträngliga material, som exempelvis asfalt.

Körförbindelse.

För gång- och cykeltrafik reserverat område. Får ej beläggas med vattenogenträngliga material, som exempelvis asfalt. En del av området är skyddat av fornminneslagen.

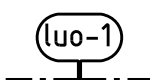
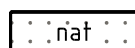
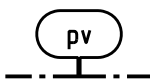
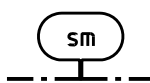
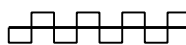
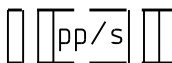
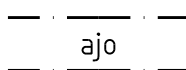
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.

Del av område, på vilken finns enligt lagen om fornminnen fredad fornlämning. Istöd av fornlämningslagen är det förbjudet att utgräva, överhölja, ändra, skada, borttaga eller på annat sätt rubba fornlämning. Gällande planer som berör eller anknyter till området bör begäras Museiverkets utlåtande.

Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt. Planområdet ligger i sin helhet på grundvattenområde av klass I som är viktigt med tanke på samhällets vattenförsörjning. Inom området tillåts inga åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Byggnad av nya underjordiska källare är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör vara dubbelmantlade och placeras i skyddsbassänger antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara minst 110 % av volymen för cisternen för uppvärmningsolja. Inga andra flytande bränslen eller ämnen som äventyrar grundvattnet får förvaras eller lagras löst i området. Underjordiska oljecisterner och jordvärmebrunnar är förbjudna. Byggnad och grävning samt byggnaders grundläggning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar i grundvattenkvaliteten eller förändringar i grundvattennivån. Vid behov ska en plan för hantering av grundvatten uppgöras. Planen ska godkännas av miljöförvaltningsmyndigheten.

Område som hör till nätverket Natura 2000.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald; ormbunkslund-ormbunkskärr. Området bör skötas med beaktande av dess naturvärden. Det är förbjudet att ändra särdragen för områdets naturtyp.



Katu.

Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti. Alueella ei saa käyttää vettäläpäisemättömiä pinnoitteita, kuten asfalttia.

Ajoyhteys.

Jalankululle ja pyöräilylle osoitettu alue. Alueella ei saa käyttää läpäisemättömiä pinnoitteita, kuten asfalttia. Osa alueesta on suojattu muniaismuistolailailla.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä Museoviraston lausunto.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä I-luokan pohjavesialueella. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Uusien maanalaisten kellareiden rakentaminen on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee olla kaksoisvaippaisia ja ne tulee sijoittaa suoja-altaisiin joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla ainakin 110 % lämmitysöljysäiliön tilavuudesta. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja maalämpökaivot ovat kiellettyjä. Rakentaminen ja maankaivu sekä rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatu- tai määrän muutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jonka ympäristönsuojeluviranomainen hyväksyy.

Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue; saniaislehto-saniaisjärvi. Aluetta tulee hoitaa sen luontoarvot huomioiden. Alueen luontotyyppien ominaispiirteiden muuttaminen on kielletty.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

A0-kvartersområden:

Huvudbyggnadens avstånd till gräns mot granntomt skall vara minst 4 m. Ekonomibyggnader/garage kan med grannens medgivande placeras utanför byggytan, dock minst 2 meters avstånd från gränsen.

Vid byggandet i svagt sluttande terräng bör byggnaden avtrappas i höjdriktning så att den följer terrängen. Sluttningen får inte terrasseras eller schaktas jämn. Man bör försöka bevara bergspartier på tomterna och undvika sprängningsarbeten.

Byggnaders huvudsakliga fasadmaterial skall vara trä eller rappning. Som huvudsakliga fasadfärger bör användas brutna och jordnära färgnyanser.

En trädgårdsplan bör bifogas till ansökan om bygglov.

Tomterna får avgränsas med växtlighet. Fasta staket tillåts ej. Avsikten är att bibehålla nivån på tomtens markyta så nära det naturliga höjdläget som möjligt. Onödiga fyllningsavsatser, schaktningar och stödmurar över 60 cm tillåts inte. Ifall terrängen måste bearbetas, utformas den så naturligt som möjligt och bekläs med planteringar.

Bilplatser bör reserveras enligt följande:

- egnahemshus: minst två per bostad samt en per sidobostad

Vid byggande inom området ska särskild hänsyn tas till att befintlig träd- och växtlighet bevaras så långt som möjligt.

Området ska skötas så att dess särdrag bevaras och att trädens åldersstruktur blir mångsidig.

De delar av gårdarna som inte används som nödvändiga gångvägar, lek- eller vistelseytor eller för stadsodling, ska planteras eller lämnas i ett naturligt tillstånd.

LV-1 och W-område

Strandzonen bör bevaras i parklikt tillstånd.

Innan muddring bör muddringsansvarig myndighet kontaktas.

Dagvattenhantering

På området ska särskild hänsyn tas till avledning och fördröjning av dagvatten. Gårdarnas höjdsättning, ytavledningsrutter och dagvattendiken ska planeras så att det dagvatten som uppstår på tomten inte orsakar olägenhet för grannfastigheterna.

Dagvatten som naturligt rinner till bostadstomterna ska i första hand tillåtas infiltreras och fördröjas på tomtens egna områden för infiltration och fördröjning, och i andra hand ledas till dagvattensystemet

Fördröjningsdiken, -bassänger eller -cisterner för dagvatten ska tömmas inom 24 timmar efter att de fyllts, och de ska vara försedda med en planerad överrinning.

Minst 25 % av den hårdgjorda gårdsytan på kvartersområdet/tomten ska bestå av vattengenomsläppligt ytmaterial.

Gatuområden

På de områden som blir nya gatuområden ska befintliga träd bevaras, ifall det inte finns en väsentlig orsak till fällning, exempelvis trädets skick. I samband med genomförandeplaneringen ska en plan för plantering och skötsel av gatuträd utarbetas. För gatuträden ska en bärande växtbädd anläggas.

På gatuområdenas grönområden prioriteras naturblommor och pollinerarvänliga växter.

Längs med Båssauddsvägen och Båssastigen bör reserveras utrymme för parkering längs med gatan

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AO-korttelialueet:

Päärakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Talousrakennukset/autotallit voidaan naapurin suostumuksella sijoittaa rakennusalan ulkopuolelle, kuitenkin vähintään 2 metrin etäisyydelle rajasta.

Rakennettaessa loivaan rinnemaastoon rakennus tulee porrastaa korkeussuunnassa maaston mukaan. Rinnettä ei tule pengertää taileikata tasaiseksi. Tonteilla olevia avokallioita tulee pyrkiä säilyttämään ja niiden louhintaa välttämään.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai rappautsa. Pääjulkisivuväreinä tulee käyttää murrettuja ja maanläheisiä värisävyjä.

Rakennuslupahakemukseen tulee liittää pihasuunnitelma.

Tontit saa aidata kasvillisuudella. Kiinteitä aitoja ei sallita. Tontin maanpinnan taso tulee säilyttää mahdollisimman lähellä luonnollista korkeusasemaa. Tarpeettomia täytepenkereitä ja leikkauksia sekä yli 60 cm tukimuureja ei sallita. Jos maastoa joudutaan muokkaamaan, maasto muotoillaan mahdollisimman luonnonmukaisesti ja verhoetaan istutuksin.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- erillispientalot: vähintään kaksi asuntoa kohti

Alueen rakentamisessa tulee kiinnittää erityistä huomiota siihen, että olevaa puustoa ja muuta kasvillisuutta säilyy mahdollisimman kattavasti.

Aluetta on hoidettava siten, että alueen ominaispiirteet säilyvät ja puuston ikärakenne on monipuolinen.

Pihojen osat, joita ei käytetä välttämättöminä kulkuteinä, leikki- tai oleskelualueina tai hyödynnetä kaupunkiviljelyyn, on istutettava tai jätettävä luonnonmukaiseen tilaan.

LV-1 ja W-alue

Rantavyöhyke tulee säilyttää puustoisena.

Ennen ruoppausta on oltava yhteydessä ruoppauksesta vastaavaan viranomaiseen.

Hulevesien hallinta

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota hulevesien johtamiseen ja viivyttämiseen. Piha-alueiden pinnantasaus, pintavaluntareitit ja hulevesipainanteet tulee suunnitella niin, että tontilla syntyvät hulevedet eivät aiheuta haittaa naapurikiinteistöille.

Asuintonteille luonnollisesti tulevien hulevesien tulee antaa valua ensisijaiset tontin imeytys- ja viivytysalueelle ja toissijaisesti johtaa hulevesijärjestelmään.

Hulevesien viivytyspainanteiden, -altaiden tai säiliöiden tulee tyhjentyä 24 tunnin kuluessa täyttymisestään ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Korttelialueella/tontilla päällystetystä piha-alueesta vähintään 25 % on oltava vettä läpäisevää pintamateriaalia.

Katualueet

Niillä alueilla, joista muodostuu uusia katualueita, jos puun kaatamiselle ei ole merkittävää syytä, esimerkiksi puun kuntoon liittyen. Toteutussuunnittelun yhteydessä katupuille laaditaan istutus- ja hoitosuunnitelma. Katupuille tehdään kantava kasvualusta.

Katualueiden viheralueilla suositaan luonnonkukkia ja pölyttäjäkasveja.

Båssauddintien ja Båssapolun varrelle on varattava tilaa kadunvarsipysäköinille

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.
Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut _____.20__, § __ i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan _____.20__ , §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.	
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE / KVALT				
STDS / KH				
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen				
PLANLN, förslag II / KAAVLTK, ehdotus II		17-25	30.10.2025	
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		40-18	21.1-22.2.2019	
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		40-18	21.11.2018	
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		9-17	27.3-30.4.2017	
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos		4-17	22.2.2017	
Offentligen framlagda, ideplaner / Julkisesti nähtävillä, ideasuunnitelmia		11-14, 12-14	18.8-19.9.2014	
 RASEBORG RAASEPORI		BÅSSASTRANDEN DETALJPLAN FÖRSLAG II BÅSSASTRANDEN ASEMA-KAAVA EHDOTUS II		
Konsult/Konsultti		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 17.10.2025	
Beredare/Valmistelija LK, A-MS	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero RBG/1336/ 10.02.03.00/2019	Planbeteckning/Kaavatunnus 7706	Ritningsnummer/Piirustusnumero 17-25
Ritad av/Piirtänyt TS				