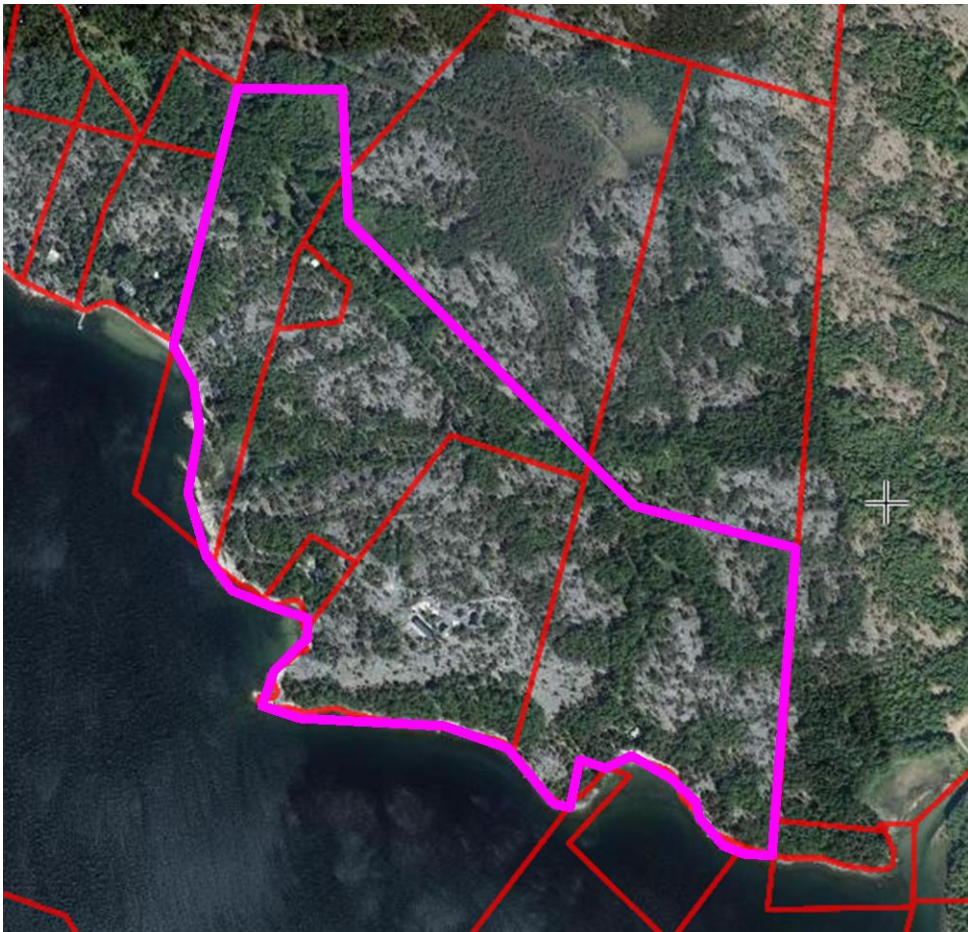


RAASEPORI

BERGMO

RANTA-ASEMAKAAVA



KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 16.4.2018
 Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...
 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistöt Brittas RN:o 3:42 (710-598-3-42) ja Bergbo RN:o 3:43 (710-598-3-43) sekä osan kiinteistöistä Bergmo RN:o 3:14 (710-598-3-14), Trykärr RN:o 3:15 (710-598-3-15), Berga RN:o 3:39 (710-598-3-39) ja Storudden RN:o 3:44 (710-598-3-44) Raaseporin Bromarvissa. Kaava-alue sijaitsee linnuntietä n. 10 km Bromarvin kyläkeskuksesta lounaaseen. Kaava-alueen pinta-ala on n. 30 hehtaaria ja rantaviiva n. 1,1 km.



Kaava-alue sijaitsee n. 10 km Bromarvin kyläkeskuksesta lounaaseen (punarengas).

Kaava-alueen 6 kiinteistöstä 5 on rakennettu loma-asunnoilla ja yksi kiinteistö (Bergmo 3:14) on rakentamaton.



Ranta-asemakaava-alue on rajattu liilalla. Kaavan vaikutusalue on merkitty sinisellä katkoviivalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Bergmon ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle kaksi uutta loma-asuntotonttia. Ennestään rakennetut tontit osoitetaan omiksi rakennuspaikoiksi.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 16.4.2018. Kaavan valmisteluaineisto kaavaluonnoksineen on mainitusta päivästä lukien ollut esillä kaupungin kotisivuilla.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan 7 korttelialuetta, joissa on 8 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Kortteleiden 1, 2, 4, 5, 6 ja 7 rakennuspaikka 1 on rakennettu. Kortteli 3 ja 7 rakennuspaikka 2 on rakentamatta. Muilta osin ranta-asemakaava-alue osoitetaan metsätalousalueeksi (M).

Mitoitus

Kaava-alueen mitoittavan rantaviivan pituus on 1100 metriä. Kaava-alue käsittää kokonaisuudessaan emäkiinteistön Bergmo 3:14 (v. 1959 3:2) ja siitä eri aikoina muodostetut kiinteistöt. Mitoitus selvityksen mukaan kaava-alueella on käyttämättä yksi rakentamaton ranta-rakennuspaikka. Kaupunki on laatinut mitoitus tarkastelun, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat toteutetaan maanomistajan omien tarpeiden mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Luonnonympäristö

Alue on suurimmaksi osaksi karua kallioista kangasmetsää ja avokallioita. Keskiosan notkoissa esiintyy hieman rehevempiä alueita: tuoreita kankaita ja entistä niittyä. Noin 1,1 kilometrin pituinen ranta on pääosin kasvitonta kallio- ja kivikkorantaa.

Topografialtaan alue on enimmäkseen suhteellisen loivapiirteistä maastoa, jossa paikoitellen on jyrkkiä kallio-osuuksia.

Kaava-aluetta kuvataan yksityiskohtaisesti ranta-asemakaavaa varten tehdyssä selvityksessä RAASEPORI, Bromarv Bergmo, RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVITYS, Mikko Siitonen 2018.

Luontoselvitystä on täydennetty v. 2021, Raaseporin Bergmon ranta-asemakaava-alueen luontoselvitys, Timo Metsänen 2021.



Kuva 1. Kaava-alueen rannanedusta korttelin 5 kohdalla.



Kuva 2. Ranta edellisen kuvan pohjoispuolelta.



Kuva 3. Kortteleiden 5 ja 4 välinen rantaosuus etelästä kuvattuna.



Kuva 4. Korttelin 4 saunan alapuolella oleva laiturialue.



Kuva 5. Taustaranta on korttelin 5 edusta.



Kuva 6. Korttelin 7 rakennuspaikan 2 rantamaisema. Ranta on rakentamista ajatellen turvallisen peitteinen.



Kuva 7. Korttelin 7 rakennuspaikan 2 eteläpuolinen saunan rakennusosalavaihtoehto.



Kuva 8. Korttelin 1 asuinrakennus on rekisteritietojen mukaan vuodelta 1944.



Kuva 9. Korttelin 2 vanha loma-asuntorakennus.



Kuva 10. Korttelin 4 päärakennus.



Kuva 11. Korttelin 4 rantasauna.



Kuva 12. Korttelin 5 rakennuspaikalla rakenteilla oleva uudisloma-asuntorakennus.



Kuva 13. Korttelin 6 asuinrakennus ja sivuasuntorakennus (oikealla) rannan suunnasta kuvattuna.



Kuva 14. Korttelin 6 sivuasuntorakennus.



Kuva 15. Korttelin 6 pihapiiriä, edustalla teknisten tilojen rakennus.



Kuvat 16-17. Korttelin 7 rakennuspaikan 1 päärakennus mereltä ja sisämaasta kuvattuna.

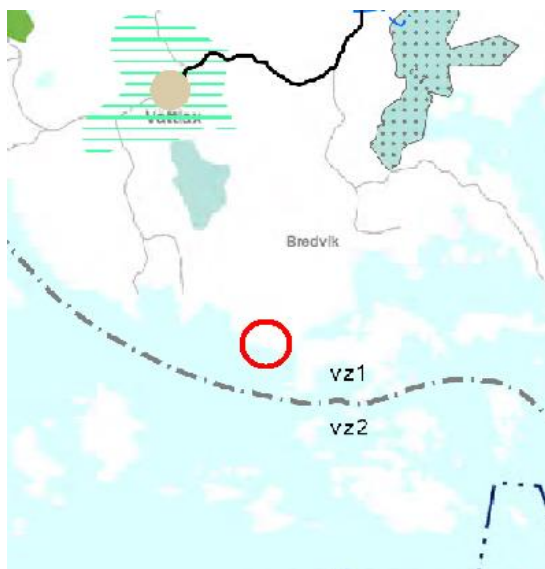


Kuva 18. Korttelin 7 rakennuspaikan 1 länsireunassa oleva veneensäilytysvaja.

3.2 Suunnittelutilanne

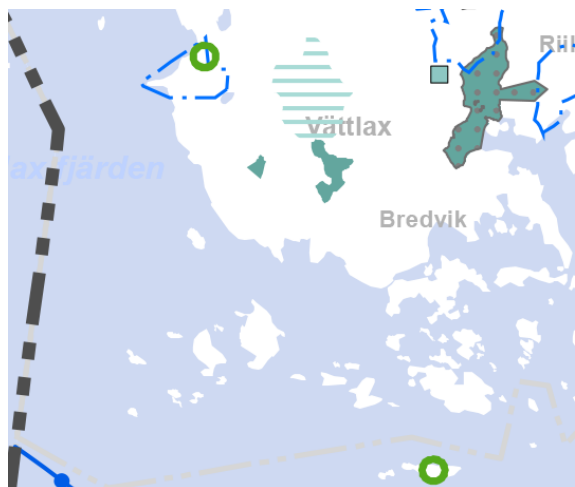
Alueella ei ole ennestään ranta-asetmakaavaa eikä yleiskaavaa.

Ympäristöministeriön v. 2006 vahvistamassa maakuntakaavassa ei ole muita ranta-asetmakaavaa koskevia merkintöjä kuin että alueen itäosa on pohjavesialuetta ja lisäksi alue kuuluu mantereen ranta-vyöhykkeeseen ja sisäsaaristoon, vyöhyke vz1. Aluetta voidaan käyttää kaikkeen maankäyttöön. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen sekä arvokkaiden luonto-olosuhteiden säilyminen, ympäristön tilan parantaminen ja vesiensuojelun edistäminen sekä virkistyskäyttötarpeet. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on selvitettävä ja otettava huomioon tärkeät lintualueet.



Ote maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Ranta-asetmakaava-alue rajattu puneella.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kokonaismaakuntakaavan Uusimaa-kaava 2050. Kaava on yleispiirteisempi kuin voimassa oleva maakuntakaava eikä sisällä merkintöjä rantakaava-alueen osalta. Uusimaa-kaava 2050:ssa ei ole ranta-asetmakaava-alueen koskevia merkintöjä.



Ote Uusimaa-2050 kaavasta. Ranta-asetmakaava-alue on Bredvik nimen lounaispuolella.

Kun alueella ei ole yleiskaavaa, maakuntakaava ohjaa ensisijaisesti ranta-asetmakaavan laatimista.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin käyrästöllä sekä maanmittauslaitoksen numeerisella raja-aineistolla. Kartan on hyväksynyt Raaseporin kaupungin kaupungingeodeetti.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 16.4.2018.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xx.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asetmakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle kaksi uutta loma-asuntotonttia. Ennestään rakennetut tontit osoitetaan omiksi rakennuspaikoiksi.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Kaavaan osoitetaan 7 korttelialuetta, joissa on 8 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Kortteleiden 1, 2, 4, 5, 6 ja 7 rakennuspaikka 1 on rakennettu. Kortteli 3 ja korttelin 7 rakennuspaikka 2 on rakennattamatta. Viimeksi mainittu sijoittuu olemassa olevan loma-asuntorakennuspaikan viereen. Muilta osin ranta-asetmakaava-alue osoitetaan metsätalousalueeksi (M).

6.2 Mitoitus

Alueen emätila Trykärr 3:2 on muodostettu v. 1922 ja siitä on lohottu yhteensä 4 rantakiinteistöä (3:15, 3:39, 3:39, 3:43). Alkuperäisen n. 1,1 km pitkän rantaviivan mitoitus on 5 rakennuspaikkaa, josta on jäljellä yksi käyttämätön rakennuspaikka. Mitoitusselvityksen mukaan kaava-alueella on käyttämättä yksi rakentamaton ranta-rakennuspaikka. Kaupunki on laatinut mitoitusarkastelun, joka on kaavaselostuksen liitteenä.

6.3 Aluevaraukset

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Loma-asuntorakennuspaikkojen (tonttien) määrä on yhteensä 8, joista 6 on rakennettu ja kaksi rakentamatonta. Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

Kortteleiden 1, 3 ja 5 rakennuspaikoilla

- loma-asunto enintään 160 kerrosala-m². Kerrosala saadaan jakaa kahteen rakennukseen, joista toinen on vapaa-ajan sivuasunto ja
 - talousrakennuksia yhteensä enintään 100 kerrosala-m², josta enintään 30 kerrosala-m² saa käyttää saunaa varten.
- Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 220 m².

Korttelin 2 rakennuspaikalla

- loma-asunto enintään 120 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia yhteensä enintään 80 kerrosala-m², josta enintään 30 kerrosala-m² saa käyttää saunaa varten.

Korttelin 4 rakennuspaikalla

- loma-asunto enintään 210 kerrosala-m². Kerrosala saadaan jakaa kolmeen rakennukseen, joista kaksi on vapaa-ajan sivuasuntoja ja
 - talousrakennuksia yhteensä enintään 120 kerrosala-m², josta enintään 30 kerrosala-m² saa käyttää saunaa varten.
- Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 310 m².

Korttelin 6 rakennuspaikalla

- loma-asunto enintään 210 kerrosala-m². Kerrosala saadaan jakaa kolmeen rakennukseen, joista kaksi on vapaa-ajan sivuasunto ja
 - talousrakennuksia yhteensä enintään 120 kerrosala-m², josta enintään 30 kerrosala-m² saa käyttää saunaa varten.
- Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 310 m².

Kortteliin on osoitettu mahdollisuus kahden sivuloma-asunnon rakentamiseen. Perusteluna on korttelin ja sen rakennusalan pitkä etäisyys rantaan. Etäisyys rantaan on n. 80 metriä. Kiinteistö, jolle kortteli sijoittuu, on pinta-alaltaan 7,5 hehtaaria.

Korttelin 7 rakennuspaikoilla

- loma-asunto enintään 180 kerrosala-m² Kerrosala saadaan jakaa kahteen rakennukseen, joista toinen on vapaa-ajan sivuasunto ja
 - talousrakennuksia yhteensä enintään 120 kerrosala-m², josta enintään 30 kerrosala-m² saa käyttää saunaa varten.
- Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².

Uudisrakentaminen on sopeutettava niin, että maisemakuvan arvokas luonne säilyy. Kortteleiden rakentamattomat rakennuspaikkojen osat tulee säilyttää puustoisina. Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan. Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Enimmäiskerrosluku on yksi. Alin suositeltava rakentamiskorkeus on N2000 +2,90 metriä. MRL:n 128 §:n mukainen toimenpidekielto on voimassa RA-kortteleissa.

Metsätalousalue (M).

Muut alueet merkitään metsätalousalueiksi.

Jäte- ja talousvedet

Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Vesikäymälän asentaminen on kielletty. Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeuden kannalta riittävän kaukana rantaviivasta.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole erityisiä taloudellisia vaikutuksia.

Ympäristölliset vaikutukset

Luonto- ja maisemaselvityksissä todetut ympäristöarvot on kaavassa otettu huomioon. Selvityksissä ei ole todettu tarpeita erityisten suojelualueiden tai -kohteiden osoittamiseen.

Vaikutukset kulttuuriarvoihin

Alueella ei ole tietoa muinaisjäännöksistä.

7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Raasepori, 15.9.2021

Sten Öhman
dipl.ins.

LIITE

STOMLÄGENHETSGRANSKNING

By: Vättlax 598

Lägenhet: 710-598-3-14 Bergmo

Stomlägenhet 3:2 Bergmo

STOMLĀGENHETSGRANSKNING

Denna stomlāgenhetsgranskning baserar sig pā de av Karis stadsfullmāktige 11.12.2006 godkānda dimensioneringsnormerna fōr berākning av byggrātt samt pā de av Ekenās stadsstadsfullmāktige 22.9.2003 godkānda dimensioneringsnormerna fōr berākning av byggnadsrātt inom strandomrāde.

Granskningen ger en teoretisk maximibyggnadsrātt enligt dagens dimensioneringsgrunder. Mōjligheten att utnyttja bygggrātt avgōrs med lovfōrfarande.

GRUNDUPPGIFTER

By	Vāttlax
Granskad lāgenhet	3:14 Bergmo
Stomlāgenhet	3:2 Trykār
Dimensionerande areal (ha)	55,52
Dimensionerande strandomrādesareal (ha)	20,73
Tillāmpad strandlinje (km)	1,165
Antal existerande lāgenheter	6
Existerande byggplatser inom strandomrādet	4
3:14 0 byggp.	
3:15 1 byggp.	
3:39 1 byggp.	
3:43 1 byggp.	
3:44 1 byggp.	
Existerande byggplatser utanfōr strandomrādet	1
3:42 1 byggp.	

STOMLĀGENHETENS BYGGRĀTT

Stomlāgenheten har en teoretisk byggrātt pā totalt 12 byggplatser. Byggrātsberäkningen baserar sig pā dimensioneringsgrunden godkänd av Karis stadsfullmäktige 11.12.2006. Lāgenheten Bergmo RNr 3:14 har en byggrātt pā totalt 2 byggplatser, utanför strandområde.

STOMLĀGENHETENS STRANDBYGGRĀTT

Byggrātsberäkningen för strandområdet baserar sig pā dimensioneringsgrunden godkänd av Ekenās stadsfullmäktige 22.9.2003.

I	Fastlandszonen:	1 br/3 ha	(högst 5 br/km strand)
II	Inre skārgårdszonen:	1 br/3,5 ha	(högst 5 br/km strand)
III	Yttre skārgårdszonen:	1 br/3,5 ha	(högst 4 br/km strand)
IV	Havszonen:	ingen ny byggrātt	
F	Flador och insjöområden:	2-3 br/km strand	

Skārgårdszon	Dim.areal (ha)	Till.str.linje (km)	Byggrātt enligt areal-normen	Byggrātt enligt strand-linjenormen
I	20,73	1,097	20,73 / 3 => 6,91	1,097 * 5 => 5,485
Tot. / Yht	20,73	1,097	6,91 6	5,5 5

Enligt dimensioneringsnormerna för strandområde finns det inom strandområde en teoretisk byggrātt för fem (5) byggplatser, fyra (4) är använda.

Vid en jämförelse av hur strandlinjelāngden (som i denna granskning tillämpats) har fördelats mellan lāgenheterna kan konstateras:

- Vid styckningen av stomlāgenheten 10.4.1962 har 2,6 teoretiska byggplatser tillfallit lāgenheten Bergmo Rnr 3:14. Efter detta har från Bergmo ytterligare styckats ut tre byggplatser av vilka tvā (2) ligger vid strand. Återstoden av lāgenheten Bergmo har en återstående teoretisk strandbyggrātt om 0,4 byggplatser.
- Lāgenheten Berga Rnr 3:39 har vid styckningen 10.4.1962 av stomlāgenheten ārvt 1,64 teoretiska byggplatser. Lāgenheten är bebyggd med en byggplats. Detta innebār att lāgenheten Berga har en återstående teoretisk byggrātt om 0,64 byggplatser.

Lāgenheten 3:39 har den längsta obebyggda strandlinjen, varför den återstående byggplatsen vid planläggning skulle tilldelas denna.



Stomlāgenhetsgranskning

4 (5)

Granskningen utförd 4.11.2009 NS

Raseborg, 4.11.2009, korrigerad 18.3.2010, 9.8.2011, 21.11.2011

Niclas Skog
Planlāgningsingenjör

Bilagor : Fastighetsbildningsschema
Karta

Fastighetsbildningsschema

