

# **RAASEPORI**

## **HÄSTHAGEN**

### **RANTA-ASEMAKAAVA**

### **KAAVASELOSTUS**



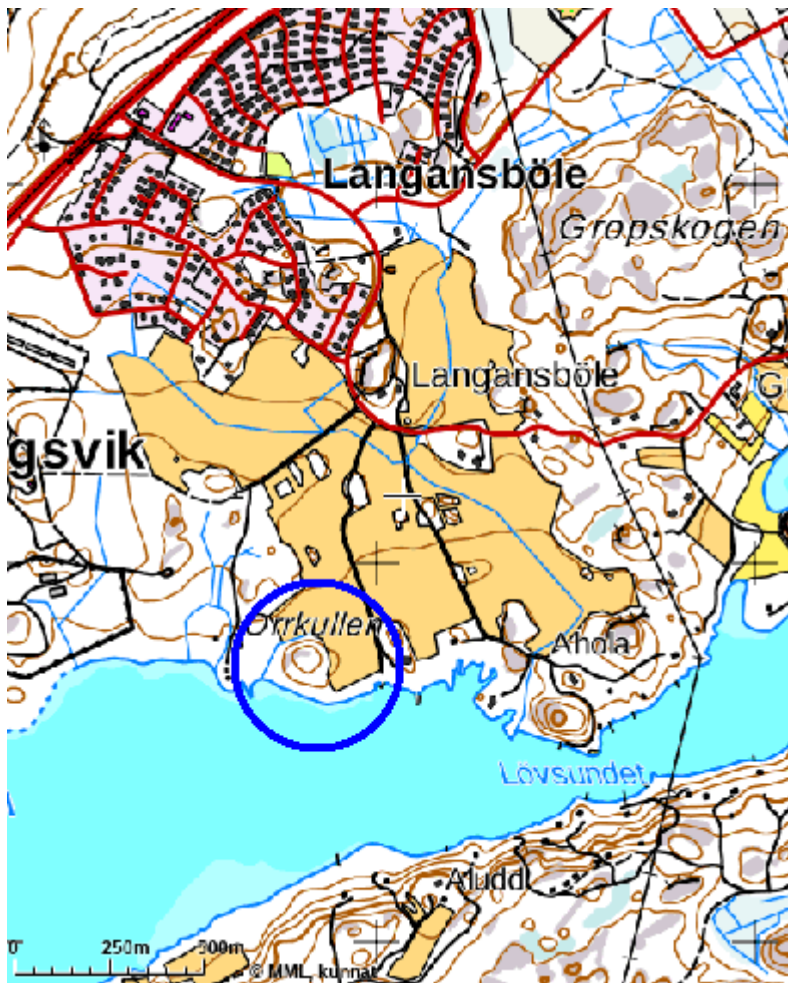
## KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 4.1.2019.  
 Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 3.8.-11.9.2020.  
 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa .....

### 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

#### 1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää osan kiinteistöstä Hästhagen RN:o 1:168 (710-467-1-168) Raaseporin Langansbölessä. Kaava-alue sijaitsee heti Dragsvikin varuskunta-alueen itäpuolella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 8 hehtaaria ja korjattu rantaviiva n. 400 m.



Kaava-alueen sijaitsee Langansbölen eteläpuolella ja Dragsvikin varuskunta-alueen itäpuolella.

Kaava-alue on rakentamaton.



Ranta-asemakaava-alue ulottuu n. 300 metrin vyöhykkeenä rannasta (sinirasteri). Kaavan vaikutusalue on kuvattu sinisellä katkoviivalla.

## 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Hästhagen ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa rantaan loma-asuntotontti alueen keskiosan Orrkullenin alueelle pellon viereen.

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin 4.1.2019. OAS on mainitusta päivästä lukien ollut esillä kaupungin kotisivuilla.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 3.8.-11.9.2020.

### 2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan yksi korttelialue, jossa on yksi loma-asuntojen rakennuspaikka (RA). Alue on rakentamatta. Alueen metsä on luontoselvityksessä monelta osin todettu arvokkaaksi minkä takia metsäalue harvennetaan ja osin tienä rakennettua aluetta lukuun ottamatta osoitetaan luonnontilassa säilytet-

täväksi metsätalousalueeksi(MY/s). Peltoalue osoitetaan avoimena säilytettäväksi maa- ja metsätalousalueeksi (MA).

#### Mitoitus

Kaava-alueen mitoittavan rantaviivan pituus on 410 m. Kantatilatarkastelun mukaan kaava-alueella on yksi käyttämätön rantarakennuspaikka.

### 2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat toteutetaan maanomistajan omien tarpeiden mukaan.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### *Luonnonympäristö*

Alueen itäpuolisko on viljelyksessä olevaa peltoaluetta. Länsipuolisko on laajalti luonnontilaisen kaltainen, puustoltaan hyvin monimuotoinen ja pääosin rehevä metsäalue. Metsäalueen kaakkoiskulma, johon kaavan korttelialue sijoittuu, on harvennettua koivua ja haapaa kasvavaa aluetta.

Kaava-aluetta kuvataan yksityiskohtaisesti ranta-asemakaavaa varten tehdyssä selvityksessä RAASEPORI, Dragsvik Hästhagen RANTA-ASEMAKAAVAN LUONTO- JA MAISEMASELVI TYS 2019, Mikko Siitonen.

Kaava-alueella mahdollisesti esiintyvistä erityislajeista Timo Metsänen on tehnyt selvityksen Raaseporin Hästhagenin liito-oravakartoitus ja viitasammakko- sekä lepakkoarviointi 2020.



Kuva 1. Kaava-alueen kohta, johon kortteli sijoittuu.



Kuva 2. Lomarakennuksen paikka on suoraan keskellä olevasta isosta kuusesta kuvaajan suuntaan.

#### *Rakennettu ympäristö*

Alue on rakentamaton. Alueelle kulkee kuitenkin valmis tie rantaan asti. Suunnitellun korttelin alueen metsä on harvennettu.



Kuva 3. Alueelle on valmis tie.



Kuva 4. Alueen yhteys rantaan on rakennettu valmiiksi.



Kuva 5. Maisemakuva Orrkullenista. Kortteli sijoittuu kuvan keskellä olevasta isosta kuusesta vasempaan pellonreunaan.

### 3.2 Suunnittelutilanne

Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa.

Alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Gropfjärd-Dragsvikin osayleiskaava hyväksyttiin v. 2004, mutta kaavalla ei ole oikeusvaikutuksia. Kaavassa on Hästhagenin kiinteistölle osoitettu rakkohde merkinnällä loma-asunnon rakennusala. Metsäalue on osoitettu alueeksi, jossa on ympäristöarvoja, jotka säilytetään (s(14)).



## 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 4.1.2019.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 3.8.-11.9.2020.

## 5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa rantaan loma-asuntotontti alueen keskiosan Orrkullenin kohdalle pellon viereen.

## 6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 6.1 Kaavan rakenne

Kaavaan osoitetaan yksi korttelialue, jossa on yksi loma-asuntojen rakennuspaikka (RA), sekä säilytettäväksi tarkoitettu metsätalousalue (MY/s) ja peltoalue (MA).

### 6.2 Mitoitus

Kaava-alueen mitoittavan rantaviivan pituus on 400 m. Kantatilatarkastelun mukaan kaava-alueella on 1,85 käyttämätöntä rantarakennuspaikkaa.

#### Kantatilatarkastelu

Perusvuotena käytetään 1959.

Emätiloista 1-2 ja 1-15 on lohottu seuraavat kiinteistöt.

1-19, lohkominen rekisteröity 1.12.1961, mutta määräala on myyty 12.5.1951; ei rasita kantatilan rakennusoikeutta.

1-91, lohkominen on rekisteröity 15.10.1970, mutta määräala on myyty ensimmäisen kerran 8.8.1956, myyty edelleen 13.5.1967; ei rasita kantatilan rakennusoikeutta.

1-152, lohkominen rekisteröity 16.11.1982. Kiinteistö rasittaa kantatilan rakennusoikeutta, mutta koska sen rantaviiva ylittää yhtä rakennusoikeutta vastaavaa pituutta kiinteistö ei laskennallisesti rasita kantatilaa.

1-156, lohkominen rekisteröity 16.11.1982, myyty ennen lohkomista 29.4.1974, tämän kaupan myyjä-osapuoli on saanut määräalan perintönä. Alkuperäiset omistajat ovat ostaneet määräalan v. 1950, mikä todennetaan kauppakirjassa 2.11.1970.

1-161, rekisteröity alun perin 16.11.1982 ja lohottu edelleen 1.1.1984. Rasittaa kantatilan rakennusoikeutta. Rantaviiva 170 metriä.

Ranta-asemakaavassa noudatetaan rantamitoitusta 5 loma-asuntoa/ranta-km.

Emätilan rantaviivaa on 570 m (kaava-alue 400 m + 170 m), mikä mitoitus on 2,85 loma-asuntoa.

Kantatilan ja kaava-alueen rakennusoikeudeksi muodostuu siten 1,85 (2,85-1,00) loma-asuntoa.

### 6.3 Aluevaraukset

*Loma-asuntojen korttelialue (RA).*

Alueelle saa rakentaa enintään 120 kerrosala-m<sup>2</sup>:n suuruisen loma-asuntorakennuksen sekä saunarakennuksen kerrosalaltaan enintään 30 m<sup>2</sup> ja talousrakennuksia kerrosalaltaan enintään 20 m<sup>2</sup>.



Uudisrakentaminen alueella tulee massoittelunsa, materiaaliensa ja värityksensä osalta sopeuttaa maastoon, maisemaan ja miljööseen.

Alin rakentamiskorkeus on 2,8 metriä (N2000-korkeusjärjestelmässä). Lämpöeristämättömiä sauna- ja talousrakennuksia voidaan sijoittaa matalammalle, ei kuitenkaan alle 1,8 metrin. Rakenteet, mahdolliset kunnallistekniset liittymät ja muut johdot tulee rakentaa siten, ettei synny vahinkoja, jos vedenpinta nousee yli alimman rakennuskorkeuden.

MRL:n 128 §:n mukainen toimenpidekielto on voimassa RA-kortteleissa ja /s-merkityllä alueella.

*Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY/s).*

Alueen metsällä on korttelialueen ulkopuolisilta osiltaan eritasoisia luontoarvoja ja se määrätään säilytettäväksi luonnontilassa.

*Maa- ja metsätalousalue, joka tulee säilyttää avoimena maisemana (MA).*

Alueen pelto määrätään säilytettäväksi avoimena.

*Jäte- ja talousvedet*

Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkkoon, joka on kunnan vesihuoltolain mukaisen kehittämissuunnitelman mukainen. Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla ottaen huomioon alimman rakentamiskorkeuden vaatimukset.

## **7 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **7.1 Yleiset vaikutukset**

*Sosiaaliset vaikutukset*

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä. Uusi rakentamaton loma-asuntotontti on tarkoitus rakentaa kun kaava saa lainvoiman.

*Taloudelliset vaikutukset*

Kaavalla ei ole erityisiä taloudellisia vaikutuksia.

*Ympäristölliset vaikutukset*

Luonto- ja maisemaselvityksessä todetut ympäristöarvot on kaavassa otettu huomioon osoittamalla metsäalue säilytettäväksi luonnontilassa. Korttelialue on sijoitettu harvennetun metsän ja pellon rajalle siten, että merkittäviin luontyoarvoihin ei kajota. Kaavan metsänkäsittelyä koskeva määräys on omiaan säilyttämään arvokkaiden lajien elinolosuhteita.

Luontoselvityksen 2020 mukaan kaava-alueelle osoitettu korttelialue ei vaaranna liito-oravan, viitasammakon tai lepakoiden elinolosuhteita.

*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.

Raseborg, 15.10.2019; täydennetty 15.10.2020

Sten Öhman  
dipl.ins.