

RAASEPORI

GRÖNKULLA

RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS

KAAVASELOSTUS



KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 11.12.2020.
Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 21.6.-4.7. ja 2.8.-17.8.2021.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

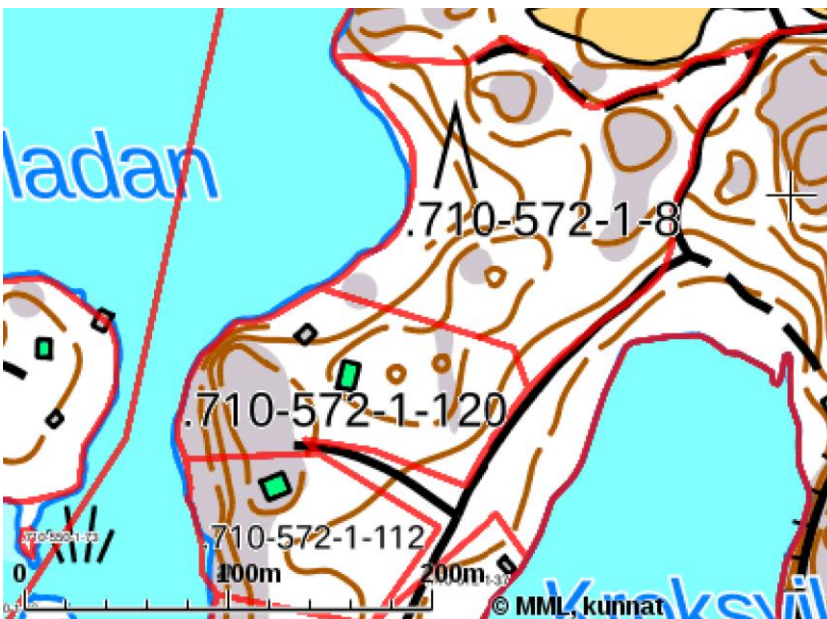
1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Kaava-alue käsittää kiinteistöt Aurinkolahti 710-572-1-120 ja Aurinkolahti II 70-572-1-8 sekä osan kiinteistöstä Marielund 710-572-1-11 Raaseporin Bromarvissa. Ranta-asemakaavamuutoksella kumotaan LV-alue kiinteistöllä Vattenområde 710-572-876-1.

Kaava-alueen pinta-ala on n. 3,0 ha ja sen rantaviiva n. 240 m.



Kaava-alue sijaitsee Bromarvin kirkonkylästä n. 2 km pohjoiseen (rengastettu punavärillä).



Ranta-asemakaava-alue käsittää punella rajatut kiinteistöt 710-572-1-8 ja 710-572-1-120 sekä osan kiinteistöstä Marielund 710-572-1-11 lähellä rantaa 1-8 pohjoispuolella.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi
Grönkullan ranta-asemakaavamuutos.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa korttelin kolmen rakennuspaikan rakennusten määrän ja kerrosalojen uudelleenjärjestelyn siten, että rakennuspaikkojen määrä vähennetään yhdellä kahdeksi ja poistuvan rakennuspaikan rakennusoikeus yhdistetään jäljelle jäävään rakennuspaikkaan. Korttelin rajausta ei olennaisesti muuteta. Pienvenesatama (LV) poistetaan tarpeettomana kaavasta.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin 11.12.2020. OAS on mainitusta päivästä lukien ollut esillä kaupungin kotisivuilla.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 21.6.-4.7. ja 2.8.-17.8.2021.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan kortteli 3, joissa on yhteensä 2 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1). Muu osa alueesta osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M) voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti. Voimassa olevan kaavan venevalkama LV muutetaan maalla maa- ja metsätalousalueeksi (M) ja sen vesialueosa kumotaan.

Mitoitus

Kaava-alueen mitoitus noudattaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mitoitusta, jossa käsillä olevien kiinteistöjen alueelle on osoitettu kolme rakennuspaikkaa. Rakennusten yhteenlasketun kerrosalan ja asuinrakennusten lukumäärän osalta mitoitus ei kaavamutoksen seurauksena muutu.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat toteutetaan maanomistajan omien tarpeiden mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Luonnonympäristö

Alue on rakentamattomien alueiden osalta talousmetsää, jossa kasvaa sekametsää. Rannassa kasvaa kapea kaislavyöhyke. Rannat ovat syviä. Kaava-aineistoon liittyy voimassa olevan kaavan laatimisen yhteydessä tehty luontoselvitys.

Rakennettu ympäristö

Voimassa olevan ranta-asemakaavan rakennuspaikalla 1 on rakennettuna loma-asuntorakennus (n. 100 m²), sauna (n. 30 m²) liiteri. Muilta osin alue on rakentamaton. Alueella on valmis pääsytistö.



Rakennuspaikalla 1 oleva uudehko päärakennus.



Rakennuspaikan 1 laiturilta otettu kuva saunasta. Kuva osoittaa rantaan asti ulottuva maiseman peitteisyys.



Ranta-asemakaava-alueen keskellä oleva ranta on runsaan puuston peittämä rantaan asti.



Rakennuspaikan 2 ranta. Vasemmalla olevan niemen takana näkyy vastarannan loma-asuntorakennus.

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 maankäyttö- ja rakennuslain 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.

Maakuntakaavoitus

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.

Helsingin hallinto-oikeus kielsi välipäätöksellään 22.1.2021 valtuuston hyväksymispäätösten täytäntöönpanon kaavoista jätettyjen valitusten perusteella. 24.9.2021 hallinto-oikeus totesi, ettei täytäntöönpanokieltoa ollut enää aihetta pitää voimassa siltä osin kuin valitukset oli hylätty, ja kaavakokonaisuus tuli pääosin voimaan.

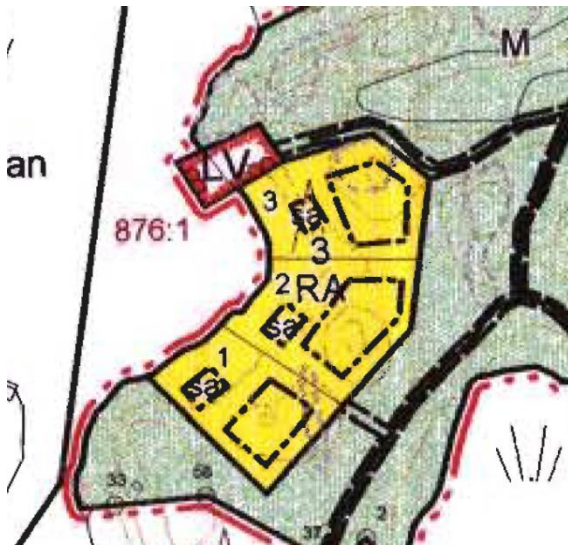
Maakuntakaava ei sisällä erityismerkintöjä ranta-kaavamuutosalueen osalta. Maakuntakaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella, mutta toimii ohjeena ranta-asemakaavaa muutettaessa.

Yleiskaavoitus

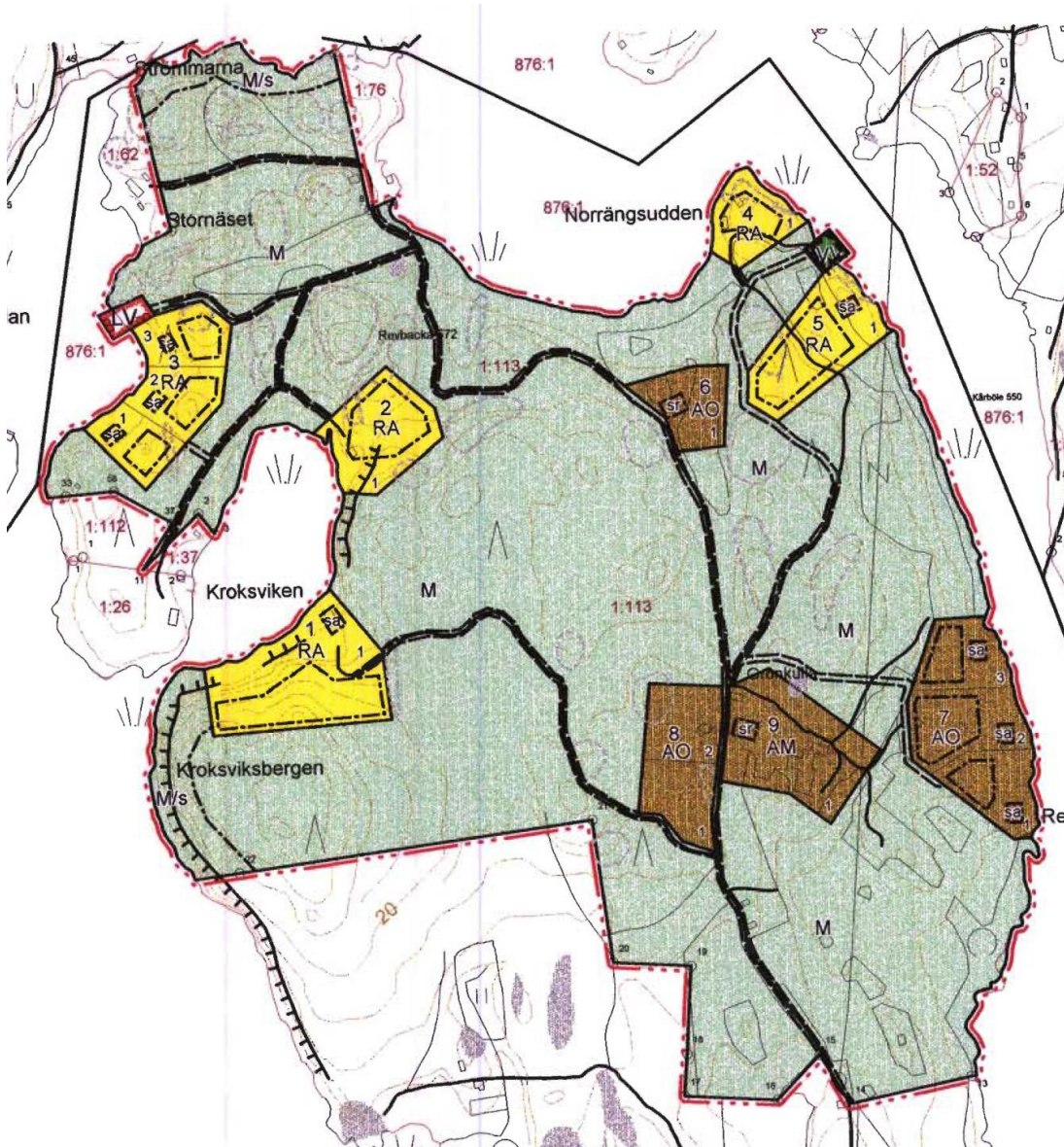
Alueella ei ole yleiskaavaa.

Asemakaavoitus

Grönkullan ranta-asemakaava on hyväksytty 19.6.2006 ja on tullut lainvoimaiseksi. Muutettava kaava-alueen osa on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA, kortteli 3). Kortteliin on osoitettu kolme rakennuspaikkaa. Kullekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään 100 kerrosala-m²:n suuruinen loma-asunto, enintään 30 kerrosala-m²:n suuruinen saunarakennus sekä talousrakennuksia, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 30 kerrosala-m². Korttelin ympäröivä alue on osoitettu metsätalousalueeksi (M). Alueen pohjoisreunassa on osoitettuna pienvenesatama (LV).



Voimassa olevan Grönkullan ranta-asemakaavan muutettava kortteli 3.



Grönkullan ranta-asemakaava kokonaisuudessaan.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 14.5.2018 ja se on saanut lainvoiman 5.7.2018.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään Maanmittauslaitoksen vektoripohjaista maastokarttaa täydennettynä yhden metrin korkeuskäyrillä laserskannatusta perusaineistosta. Kartan on hyväksynyt Raaseporin kaupungin-geodeetti.

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 11.12.2020.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 21.6.-4.7. ja 2.8.-17.8.2021.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on mahdollistaa korttelin kolmen rakennuspaikan rakennusten määrän ja kerrosalojen uudelleenjärjestelyn siten, että rakennuspaikkojen määrä vähennetään yhdellä kahdeksi ja poistuvan rakennuspaikan rakennusoikeus yhdistetään kahteen jäljelle jäävään rakennuspaikkaan. Korttelin rajausta ei olennaisesti muuteta. Pienvenesatama (LV) poistetaan tarpeettomana kaava-aluekiinteistön 710-572-1-8 alueelta.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavaan osoitetaan loma-asuntojen korttelialue nro 3, jossa on kaksi rakennuspaikkaa (RA-1). Muilta osin alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M). Voimassa olevan kaavan venevalkama LV muutetaan maalla maa- ja metsätalousalueeksi (M) ja sen vesialueosa kumotaan.

Mitoitus

Kaava-alueen mitoitus noudattaa voimassa olevan ranta-asemakaavan mitoitusta, jossa käsillä olevien kiinteistöjen alueelle on osoitettu kolme rakennuspaikkaa. Rakennusten yhteenlasketun kerrosalan ja asuinrakennusten lukumäärän osalta mitoitus ei kaavam muutoksen seurauksena muutu.

Aluevaraukset

Loma-asuntojen korttelialue (RA-1).

Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

Rakennuspaikka 1

- yksi loma-asuntorakennus enintään 170 kerrosala-m²,
- yksi saunarakennus enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia enintään 30 kerrosala-m².

Rakennuspaikan pinta-ala on 9330 m².

Rakennuspaikka 2

- yksi loma-asuntorakennus enintään 160 kerrosala-m².
- Rakennusoikeuden saa jakaa kahteen erilliseen asuinrakennukseen, joista toinen on sivuloma-asunto,
- yksi saunarakennus enintään 30 kerrosala-m² ja
 - talousrakennuksia enintään 60 kerrosala-m².

Rakennuspaikan pinta-ala on 9800 m².

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan.

Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Kerrosluku on enintään 1½.

Alin rakentamiskorkeus on N2000 järjestelmässä +2,80 metriä. Lämpöeristämättömiä sauna- ja talousrakennuksia voidaan sijoittaa matalammalle, ei kuitenkaan alle 1,8 metrin. Määräys koskee myös olemassa olevan rakennuksen korvaamista. Rakenteet, mahdolliset kunnallistekniset liittymät ja muut johdot tulee rakentaa siten, ettei synny vahinkoja, jos vedenpinta nousee alimpaan rakentamiskorkeuteen.

MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa RA-1-korttelissa.

Maa- ja metsätalousalue, jossa on ympäristöarvoja (M).

Korttelin ulkopuoliset kaavamuutosalueen maa-alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi.

Jäte- ja talousvedet

Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkkoon, joka on kunnan vesihuoltolain mukaisen kehittämissuunnittelun mukainen. Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla ottaen huomioon alimman rakentamiskorkeuden vaatimukset. Määräys koskee myös harmaita jätevesiä.

Kiinteistöillä tulee olla saatavilla riittävästi hyvänlaatuista talousvettä.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole erityisiä taloudellisia vaikutuksia.

Ympäristölliset vaikutukset

Vaikutukset ympäristöön ei muutu suhteessa voimassa olevan ranta-asemakaavaan. Päärakennusten rakennusalat on hieman siirretty etäämmälle rannasta kuin voimassa olevassa kaavassa. Kaavalla ei ole vaikutuksia metsätalousalueeseen

Rannoilla kasvaa maisemalliselta kannalta vahvaa ja peittävää puustoa.

Vaikutukset kulttuuriarvoihin

Alueella ei ole tietoa muinaisjäänöksistä.

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, 15.10.2021

Sten Öhman
dipl.ins.