

RAASEPORI

FASTARBY

RANTA-ASEMAKAAVA



KÄSITTELYVAIHEET

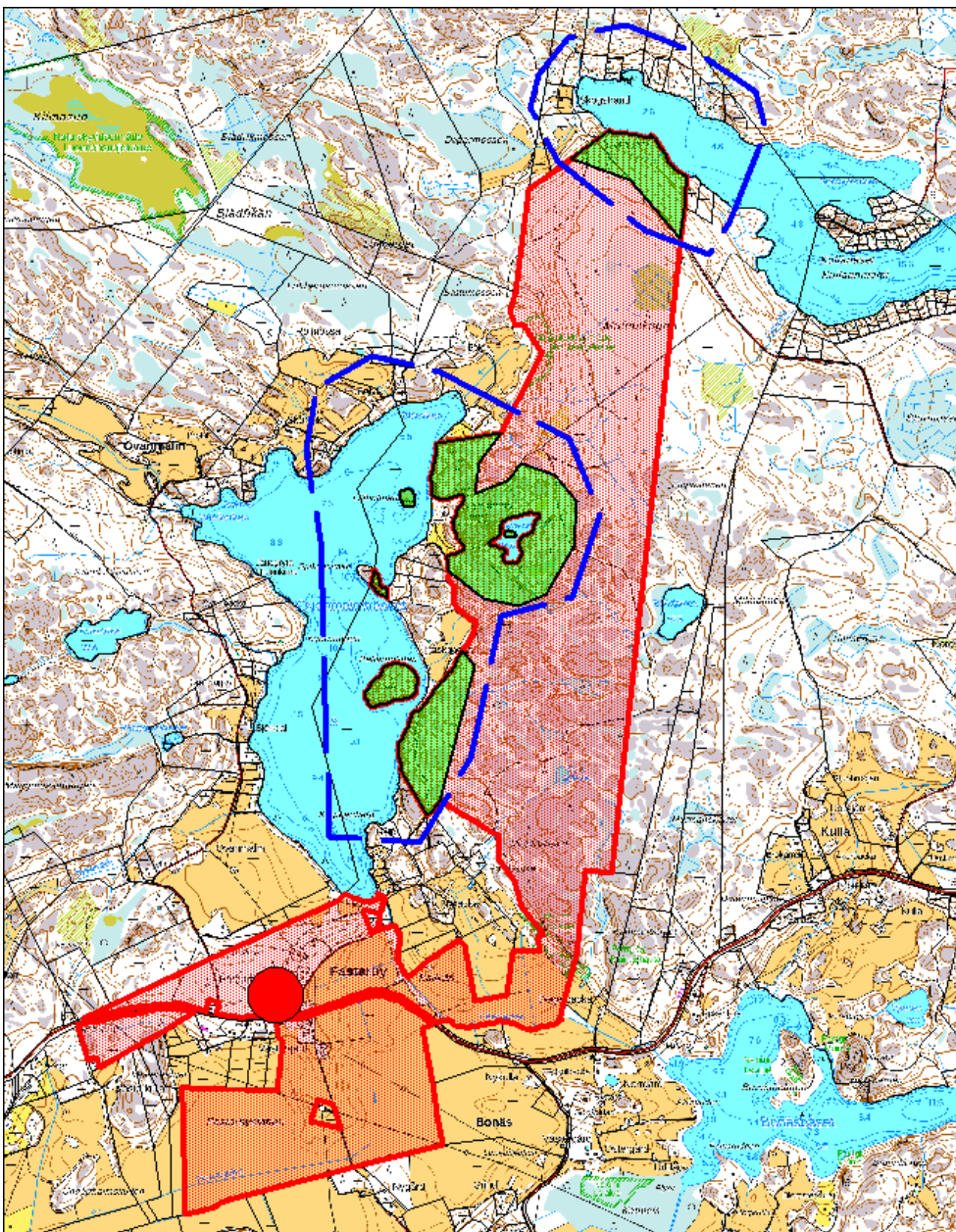
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 9.7.2021.
Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 13.7.-31.8.2022.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

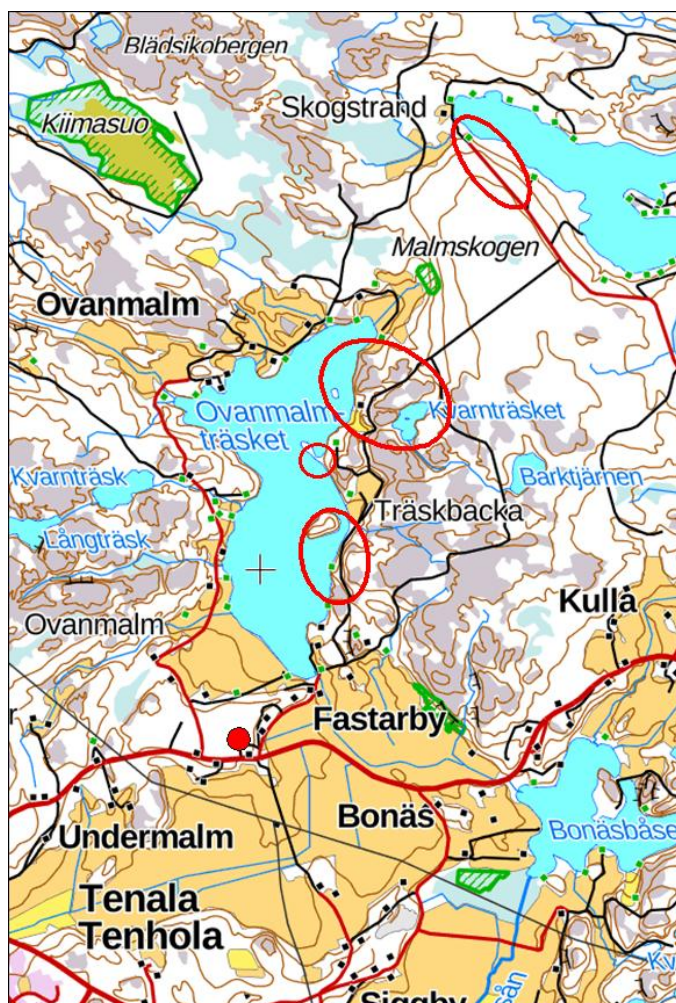
1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Kaava-alue käsittää osan kiinteistöstä Fastarby 710-516-6-18 Raaseporin Tenolassa. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä n. 60 ha. Korjatun rantaviivan pituus on n. 1,87 km.

Fastarby Gård on rekisteröity isojaossa 1886. Kylän 4 taloa yhdistettiin v. 1952 taloksi 6:0. Sen jälkeen on eräitä lohkomisia suoritettu, mutta vain yksi lohottu rakennuspaikka on muodostettu omarantaisena 1973.



Fastarbyn tilan tilukset on rasteroitu punella ja vihreällä. Vihreät alueet käsittävät ranta-asemakaavan kaava-alueen. Fastarbyn tilakeskus sijaitsee punaisen pallukan kohdalla. Sinirajauksella esitetään kaavan vaikutusalue.



Kaava-alue käsittää 5 eri palstaa, Kullasjön (pohjoisin) sekä Ovanmalmträsketin ja Kvarnträsketin (4 eteläisintä) rannoilla (rengastettu punavärillä).

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Fastarbyn ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa 4 vapaa-ajan rakennuspaikkaa tilan rannoille.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 9.7.2021.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 13.7.-31.8.2022.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan 2 korttelialuetta, joissa on 4 loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA). Rakennuspaikoista kaksi on korttelissa 1 Kullasjön rannassa ja kaksi korttelissa 2 Ovanmalmträsketin rannassa.

Näistä 3 rakennuspaikkaa on rakentamatta, Ovanmalmträsketin korttelissa yksi rakennuspaikka on rakennettu saunalla ja liiterillä.

Muilta osin ranta-asemakaava-alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Mitoitus

Kaava-alueen kiinteistön mitoittavan rantaviivan pituus on 1,87 km. Tilasta on lohottu yksi rantatontti (710-516-6-7 v. 1973) v. 1959 jälkeen. Koska kyseisellä kiinteistöllä on n. 250 m:n pituinen rantaviiva, sen rakennusoikeutta rasittava vaikutus on vähäinen. Ottaen huomioon kaavan 4 rantatonttia rakennusoikeuden mitoituksi muodostuu täten $4/1,87 = 2,12$ loma-asuntoa/rantakm. Kun lohottu kiinteistö 6-7 lasketaan mukaan mitoitukseksi muodostuu 2,36 vap.as./km.

2.3 Toteuttaminen

Kaavaan osoitetuista rakennuspaikoista yksi on ennestään rakennettu. Muut rakennuspaikat toteutetaan maanomistajan omien tarpeiden mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Rakennettu ympäristö

Osin rakennetuilla tontilla, korttelin 2 rakennuspaikka 1, on sauna ja liiteri. Muut rakennuspaikat ovat rakentamatta.



Kuva 1. Korttelin 2 rakennuspaikan 1 sauna.

Luonnonympäristö

Fastarbyn ranta-alue Kullasjön järven länsiosassa on pääasiassa kangasmaata, jossa kasvaa n. 50-vuotinen harvennismäntymetsä. Alue viettää pohjoiseen, ranta on keskisyvä. Vedensyvyys lahden keskiosassa on 3-5 metriä.



Kuvat 2 ja3. Kullasjön järven rantametsää, johon korttelin 1 kaksi rakennuspaikkaa sijoittuvat.

Kvarnträsketin, Bölevikenin, Spikuvikenin, Lillholmenin ja Pellarholmenin alueilla on voimakkaasti vaihteleva topografia jyrkkine kallioineen ja isoine korkeuseroineen. Koko tämä alue jää ranta-
asemakaavassa rakentamatta.



Kuva 4. Bölevikenin rantaa.



Kuva 5. Lillholmen kuvattuna itäpuoliselta mannerrannalta.



Kuva 6. Pellarholmenin kohdalla oleva kapeikko.



Kuva 7. Pellarholmen.



Kuva 8. Korttelin 2 rakennuspaikan 2 kohdalla oleva metsä on äskettäin hakattu ja istutettu tammi-
taimin (valkoiset suojaputket).

Pellarholmenin eteläpuolisella alueella on myös hyvin vaihtelevia korkeuseroja ja jyrkät rannat. Keskellä korttelin 2 rakennuspaikalla 1 on sauna liitteenä.

Kaava-alueen luonto on inventoitu ja yksityiskohtainen selostus on ranta-asemakaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessä, Raaseporin Fastarbyn ranta-asemakaava-alueen luontoselvitys 2021, Timo Metsänen.

Kaava-aluetta kuvataan yksityiskohtaisesti ranta-asemakaavaa varten tehdyssä selvityksessä.

Järvien tila ja kapasiteetti

Ranta-asemakaavassa osoitetaan kaksi rakennuspaikkaa Kullasjön ja Ovanmalmträsket järvien rantaan.

Kullasjön järven tila raportoidaan kaupungille säännönmukaisesti järven pohjoisrannassa olevan jätevesipuhdistamolta järveen johdettavien jätevesien vaikutusten arviointina. Viimeisimmän vuodelta 2020 olevan raportoinnin mukaan Kullasjön järven tila on hyvä. Happitilanne on hyvä ja levätuotanto ja ravinnepitoisuus on korkeintaan lievä. Ottaen huomioon Kullasjön järven kokonaisuutta kahden uuden jätevesien kannalta nollatoleranssisen rakennuspaikan osoittaminen ei aiheuta muutoksia järven rasiutilanteeseen.

Ovanmalmträsketin osalta on käytettävissä raportti järven tilasta julkaisussa Uudenmaan vesikasvikaaritoituksen päävyöhykemenetelmällä 2017. Raportti on osa seurannan tuottamaa tietoa, jonka perusteella luokitellaan vesistöjen ekologinen tila. Raportin mukaan järven tila on eri tekijöiden kannalta joko hyvä tai erinomainen. Yhden uuden jätevesien kannalta nollatoleranssisen rakennuspaikan osoittaminen ranta-asemakaavaan ei arvioida aiheuttavan järvelle lisärasitusta.

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

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kokonaismaakuntakaavan Uusimaa-kaava 2050. Kaava on yleispiirteisempi kuin voimassa oleva maakuntakaava eikä sisällä erityismerkintöjä ranta-kaavamuutosalueen osalta. Maakuntakaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella, mutta kun alueella ei ole yleiskaavaa maakuntakaava ohjaa ensisijaisesti ranta-asemakaavan laatimista.



Ote Uusimaakaavasta 2050.

Uusimaakaavassa ranta-asemakaava-alueen Kullasjön-alue sisältyy metsätalousvaltaiseen alueeseen, joka on tärkeä laaja, yhtenäinen ja ekologinen kokonaisuus (vaaleanvihreä) sekä alueeseen, joka on geologinen muodostelma (vinorasteri).

Yleiskaava

Kaava-alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin korkeuskäyrätöllä sekä maanmittauslaitoksen numeerisella raja-aineistolla. Kartan hyväksyy 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 9.7.2021.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 13.7.-31.8.2022.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa maatilaa rantaan 4 vapaa-ajan tonttia.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

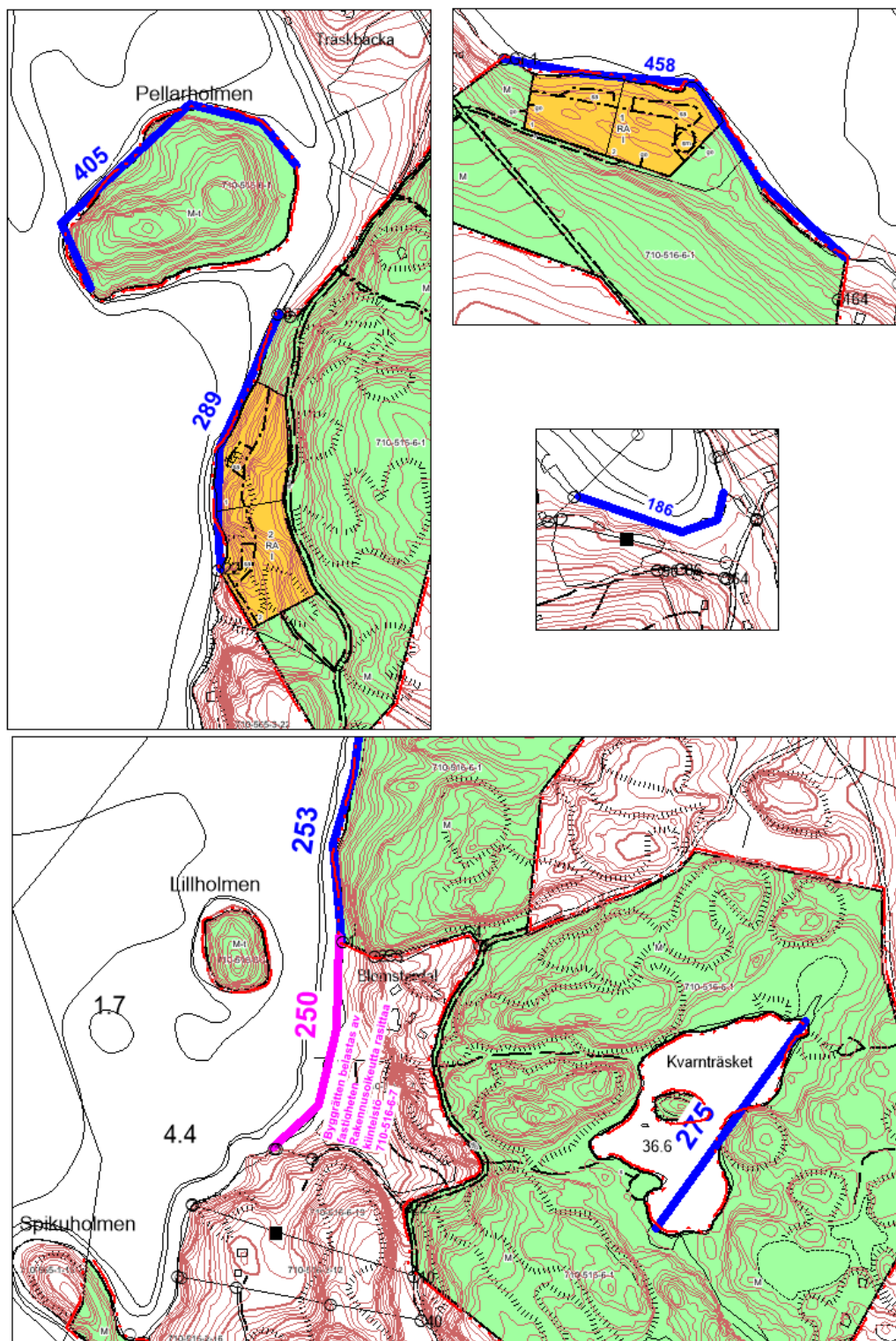
6.1 Kaavan rakenne

Fastarby muodostaa kiinteistönä yhtenäisen alueen kaksine saarineen, mutta kun rannat jakautuvat kolmeen eri vesistöön ja joitakin kiinteistöjä aikoinaan on lohottu, ranta-asemakaava-alue on pirstaleinen. Kiinteistön kaikki rannat on tarkoituksenmukaista ottaa mukaan kaavaan paitsi tilakeskuksen ranta. Tällöin kuitenkin rantarakennusoikeus mitoitetaan tilan kaikille rannoille.

Vain yksi kokonaan uusi rakentamaton kortteli (kortteli 1), jossa on kaksi rakennuspaikkaa, osoitetaan kaavaan. Toinen yhden uuden rakennuspaikan kortteli (kortteli 2) ennestään saunalla rakennetun tontin viereen.

6.2 Rantaviiva

Alla oleva kuva osoittaa miten korjattu rantaviiva on mitattu. Todellisen rantaviivan suoristuksen ohella rantaviivaa on alle 100 metrin levyisten niemi- ja vesikapeikkojen osalta mitattu mitoitettavaksi rantaviivaksi vain toinen puoli. Mitoitettavan rantaviivan pituus on yhteensä 1,87 km.



Kartta, joka osoittaa mitoittavan (korjatun) rantaviivan pituuksineen (siniväri).

6.3 Mitoitus

Kaava-alueen mitoittavan rantaviivan pituus on 1,87 km. Tilasta on lohottu yksi rantatontti (710-516-6-7 v. 1973) v. 1959 jälkeen. Koska kyseisellä kiinteistöllä on n. 250 m:n pituinen rantaviiva, sen rakennusoikeutta rasittava vaikutus on vähäinen. Ottaen huomioon kaavan 4 rantatonttia rakennusoikeuden mitoituksi muodostuu täten $4/1,87 = 2,12$ loma-asuntoa/rantakm. Kun lohottu kiinteistö 6-7 lasketaan mukaan mitoituksi muodostuu 2,36 vap.as./km. Mikäli Kvarnträsketin rantaviiva jätetään huomioimatta mitoituksi muodostuu 2,51 loma-as./km.

Riski toisten maanomistajien tasapuolisen kohtelun osalta on mitätön sekä Ovanmalmträsketin että Kullasjönin osalta. Useimmat rantakiinteistöt on ennestään rakennettu ja rakennusoikeus on käytetty. Suhteellisen alhainen mitoitus 2 loma-asuntoa/rantakm johtaa siihen, että vain vähäinen määrä loma-asuntoja enää voidaan osoittaa järvien kohdalla. Kullasjönin osalta rakennusoikeudet on merkittäviltä osiltaan määritelty voimassa olevissa osayleiskaavoissa (Skogböle, Kisakeskus, Brödttorp).

6.3 Aluevaraukset

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Kortteleiden 1 ja 2 rakennusoikeus:

Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².

Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

- Vapaa-ajan asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 180 k-m².

Rakennusoikeus voidaan jakaa kahdelle erilliselle rakennukselle siten, että toinen on vapaa-ajan sivuasunto.

- Talousrakennuksia yhteensä enintään 120 kerrosala-m².

- Talousrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 30 kerrosala-m² erilliseen rantasaunaan.

Uudisrakentaminen alueella tulee massoitteilunsa, materiaaliensa ja värityksensä osalta sopeuttaa maastoon, maisemaan ja miljööseen. Rakennuspaikoilla rantavyöhykkeen maastonmuodot ja kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisina.

Alin rakentamiskorkeus Ovanmalmträsket/Kullasjön osalta on 9/34 metriä (N2000-

korkeusjärjestelmässä). Määräys koskee myös olemassa olevan rakennuksen korvaamista. Lämpöeristämättömiä sauna- ja talousrakennuksia voidaan sijoittaa matalammalle, ei kuitenkaan alle 8/33 metrin. Rakenteet, mahdolliset kunnallistekniset liittymät ja muut johdot tulee rakentaa siten, ettei synny vahinkoja, jos vedenpinta nousee alimpaan rakentamiskorkeuteen.

Rakennuspaikan rakennusoikeutta ja rakennusala koskevien määräysten estämättä saa olemassa olevaa rakennusta peruskorjata ja tuhoutuneen rakennuksen saa korvata uudella vastaavalla rakennuksella.

Rakennusten sijoittelu Kullasjönin kohdalla havainnollistetaan profiilitarkastelulla kohdassa. 7.1. Loma-asunnot in sijoitettu päätasanteelle Malmskogenin harjanteen alla ja rantatörmän yläpuolelle. Sijainti ei heikennä maisemakuvaa, jota myös on alueen kasvillisuuden peitossa.

Rakennuslain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa RA-kortteleissa ja s-alueilla sekä -t lisämerkityillä M-alueilla.

Metsätalousalue (M)

Muut alueet merkitään metsätalousalueiksi. Metsätalousalueiden käsittelyssä noudatetaan metsälain määräyksiä.

Jäte- ja talousvedet

Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, 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.

Suojelu

Luontoselvityksessä erityisesti huomioon otetut alueet, jotka tukeutuvat luonnonsuojelulain ja vesilain määräyksiin on osoitettu s-merkinnällä luonnontilaisena säilytettävänä arvokkaana luontoalueena.

Alueille on määrätty RakL:n 53:n mukainen toimenpiderajoitus.

Kaavaan on osoitettu yksi muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm). Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydyttävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

Luontoselvityksen osa-alueilla 2 ja 3 on kirjattu melko suuri määrä havaintoja metsälain mahdollisesti tarkoittamina arvokkaina kohteina. Molemmat osa-alueet on osoitettu kokonaan metsätalousalueiksi eikä rakentamista osoiteta alueille. Maankäyttö jää siten muuttumattomaksi. Metsälaki antaa täten riittävän suojan alueen luontoarvoille eikä ranta-asetmakaava vaaranna niitten säilymistä.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä. Aikanaan loma-asuntotontteja tullaan rakentamaan.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole erityisiä taloudellisia vaikutuksia.

Ympäristölliset vaikutukset

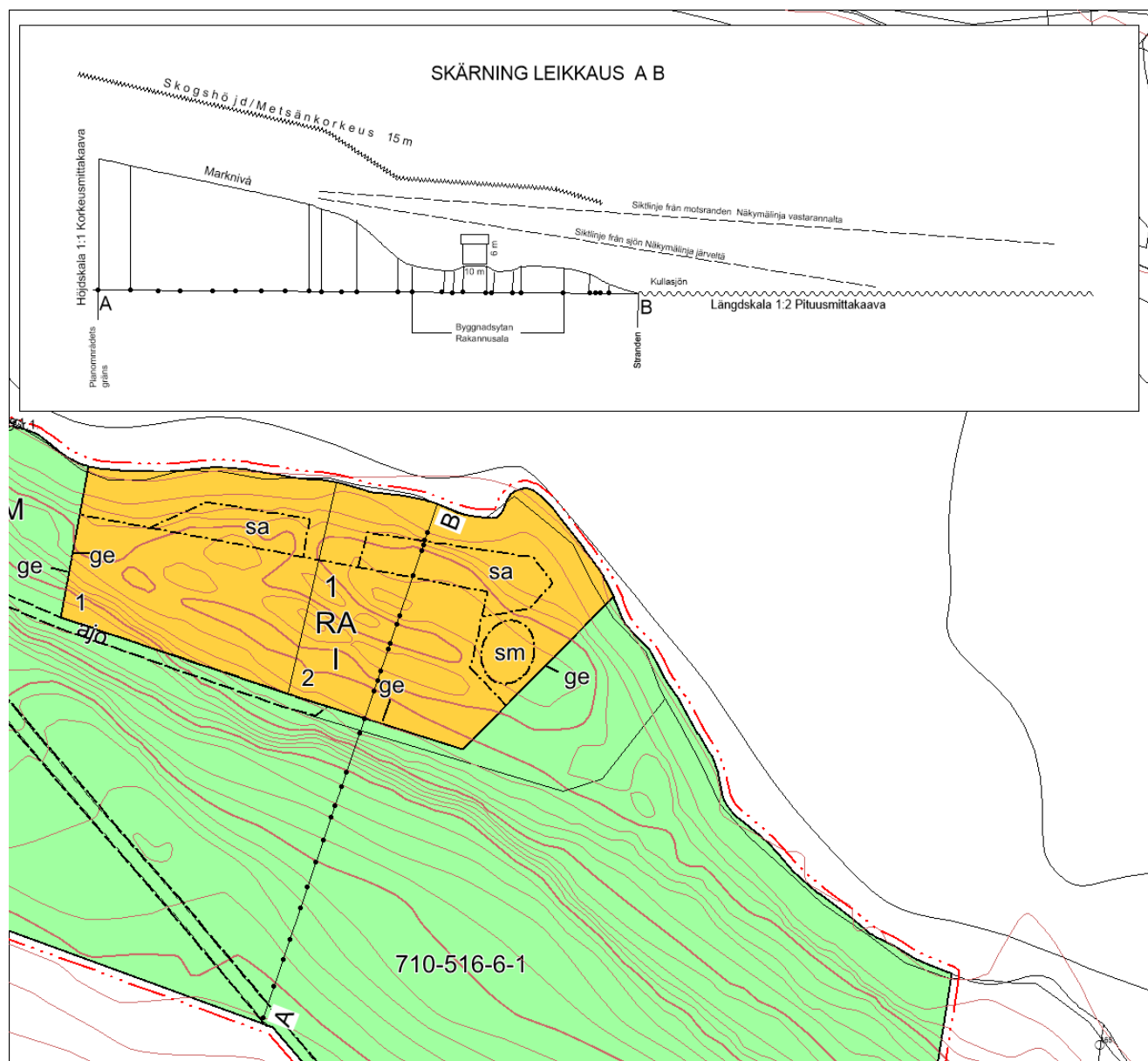
Alueella on joitakin luonnonsuojelulain ja vesilain nojalla arvokkaita alueita, jotka on merkitty säilytettäväksi (s). luontoarvoja. Alueille on määrätty toimenpiderajoitus. Metsälain mukaiset arvokohteet suojellaan metsälain mukaisessa järjestyksessä.

Kullasjön järven tila raportoidaan kaupungille säännönmukaisesti järven pohjoisrannassa olevan jätevesipuhdistamolta järveen johdettavien jätevesien vaikutusten arviointina. Viimeisimmän vuodelta 2020 olevan raportoinnin mukaan Kullasjön järven tila on hyvä. Happitilanne on hyvä ja levätuotanto ja ravinnepitoisuus on korkeintaan lievä. Ottaen huomioon Kullasjön järven kokonaisuutta kahden uuden jätevesien kannalta nollatoleranssisen rakennuspaikan osoittaminen ei aiheuta muutoksia järven rasisitilanteeseen.

Ovanmalmträsketin osalta on käytettävissä raportti järven tilasta julkaisussa Uudenmaan vesikasvikaaritoituksen päävyöhykemenetelmällä 2017. Raportti on osa seurannan tuottamaa tietoa, jonka perusteella luokitellaan vesistöjen ekologinen tila. Raportin mukaan järven tila on eri tekijöiden kannalta joko hyvä tai erinomainen. Yhden uuden jätevesien kannalta nollatoleranssisen rakennuspaikan osoittaminen ranta-asetmakaavaan ei arvioida aiheuttavan järvelle lisärasitusta.

Malmskogen

Kullasjön järven etelärantaan osoitettu kahden rakennuspaikan kortteli 1 sijoittuu maakuntakaavan varaukselle Malmskogenin moreenimuodostelma MOR-Y01-007. Korttelialue on maisemavaikutusten suhteen alisteinen ja sijoittuu maisemakuvaan järven yhteyteen moreenimuodostelman korkeustasoon liittyvien ominaispiirteiden alapuolelle. Korttelin tulevan rakennuskannan sijainti on kuvattu alla olevassa profiilileikkauksessa.



Leikkauksessa A – B on 10 metrin pituinen ja 6 metrin korkuinen päärakennus sommiteltu rakennuspaikan rakennusalan keskelle. Järvelle ja sen vastarannalle suuntautuvassa maisemakuvassa rakennus sijoittuu moreenimuodostelman maisemakuvallisen korkeusaseman alapuolelle. Metsä (leikkauksessa ajateltu keskipituudella 15 m) vähentää voimakkaasti ja peittää rakennuskannan vaiktusta maisemaan. Huom. että leikkauksen korkeusmittakaava on kaksinkertainen.

Muinaismuistot

Kaavaan on osoitettu yksi muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm).

7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

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

Raasepori, 15.2.2025

Sten Öhman
dipl.ins.