

# RAASEPORI

## TORSÖ II

### RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS

### KAAVASELOSTUS



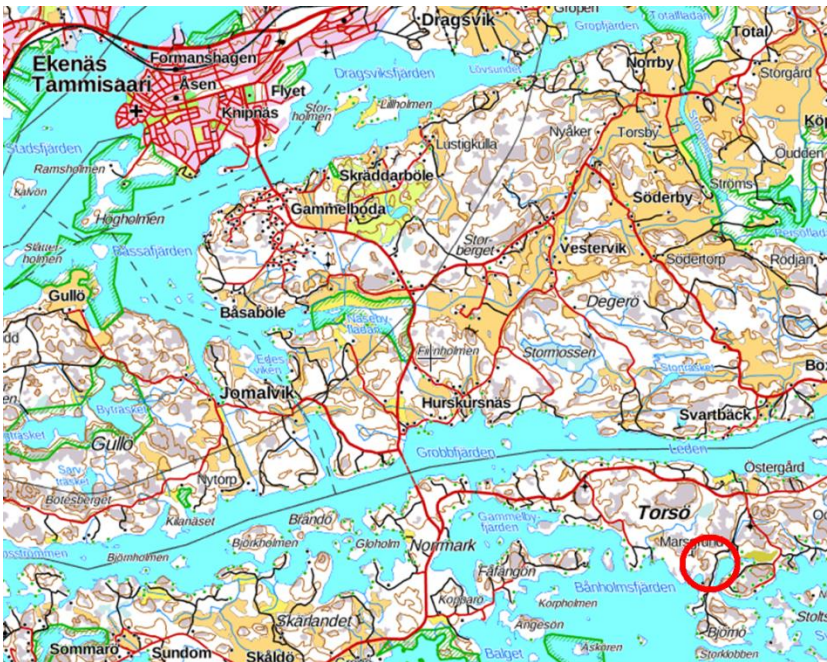
## KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 9.7.2021.  
Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 12.9.-12.10.2022.  
Hyväksytyt kaupunginvaltuustossa xxxx.

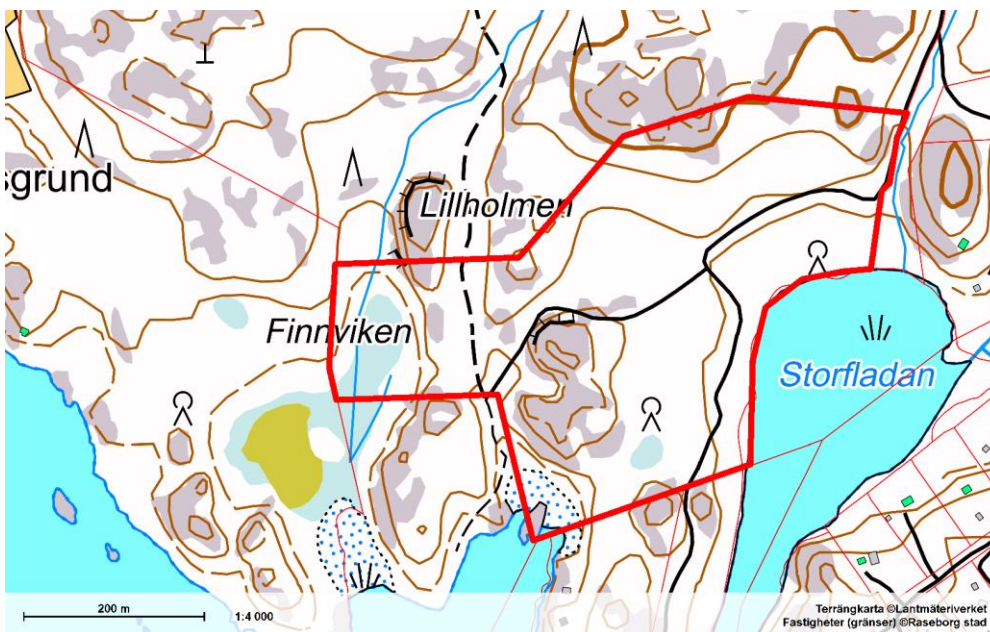
## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Kaava-alue käsittää kiinteistön Torsöskogen 710-485-1-11 Raaseporin Torsössä. Kaava-alueen pinta-ala on n. 16 ha ja sen rantaviiva n. 300 m.



Kaava-alue sijaitsee Torsön saaren etelärannassa (rengastettu punavärillä).



Ranta-asetuskaava-alue käsittää sen osan kiinteistöstä Torsöskogen 710-485-1-11, jolla on voimassa oleva ranta-asetuskaava (Torsön ranta-asetuskaava), rajattu punalla.

## **1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus**

Kaavan nimi

Torsön ranta-asemakaavamuutos II.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää voimassa olevan ranta-asemakaavan kortteli 7 n.200 metriä lounaaseen. Samalla rakennuspaikkamäärä vähennetään yhteen niin, että osa poistuvan rakennuspaikan kerrosalasta siirretään uuteen rakennuspaikkaan. Nykyinen paikka soveltuu paremmin jäämään metsätalousalueeksi eikä ole yhtä sovelias rakennuspaikaksi. Suunniteltu uusi paikka on ominaisuuksiltaan soveliaampi vapaa-ajantontiksi.

## **2 TIIVISTELMÄ**

### **2.1 Kaavaprosessin vaiheet**

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) kuulutettiin 9.7.2020. OAS on mainitusta päivästä lukien ollut esillä kaupungin kotisivuilla.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 12.9.-12.10.2022.

### **2.2 Ranta-asemakaava**

*Aluemerkinnot*

Kaavaan osoitetaan kortteli 7, joissa on yksi loma-asuntojen rakennuspaikka (RA-2). Muilta osin alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä eräät luontoarvojen kannalta arvokkaat rannanläheiset alueet maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ympäristöarvoja (MY).

*Mitoitus*

Kaava-alueen mitoitus pienenee suhteessa voimassa olevan ranta-asemakaavan mitoitukseen, jossa käsillä olevan kiinteistön alueelle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa. Myös yhteenlaskettu kerrosala pienenee.

### **2.3 Toteuttaminen**

Rakennuspaikat toteutetaan maanomistajan omien tarpeiden mukaan.

## **3 LÄHTÖKOHDAT**

### **3.1 Selvitys suunnittelualan oloista**

*Luonnonympäristö*

Alue on rakentamaton ja on suurimmaksi osaksi talousmetsää. Pääasiallinen puusto on mäntyä ja kuusta. Rantavyöhykettä kasvaa sekametsää. Rannoilla kasvaa voimakasta kaislaa.

Uuden rakennuspaikan ja metsätalousalueen luontoarvojen määrittämiseksi on tehty luontoselvitys, Raaseporin Torsön ranta-asemakaava-alueen luontoselvitys 2021, Timo Metsänen.

Inventointiraportissa on yksityiskohtaisempi selostus alueen luontoarvoista.

Alla esitetään kuvasarja uuden korttelin 7 ympäristöstä.



Kuva 1. Finnvikarna lahden rantamaastoa. Kortteli 7 sijaitsee n. 50 m metsänreunasta sisämaahan.



Kuva 2. Korttelin 7 eteläpuolinen maasto on osoitettu metsätalousalueeksi (M).



Kuva 3. Osa samaa aluetta kuin edellisessä kuvassa.



Kuva 4. Korttelin 7 etelärajan aluetta.



Kuva 5. Osa korttelia 7.



Kuva 6. Toista osaa korttelia 7.



Kuva 7. Lisäosa korttelia 7.



Kuva 8. Korttelin 7 pääsytien alue on osoitettu M-alueeksi.

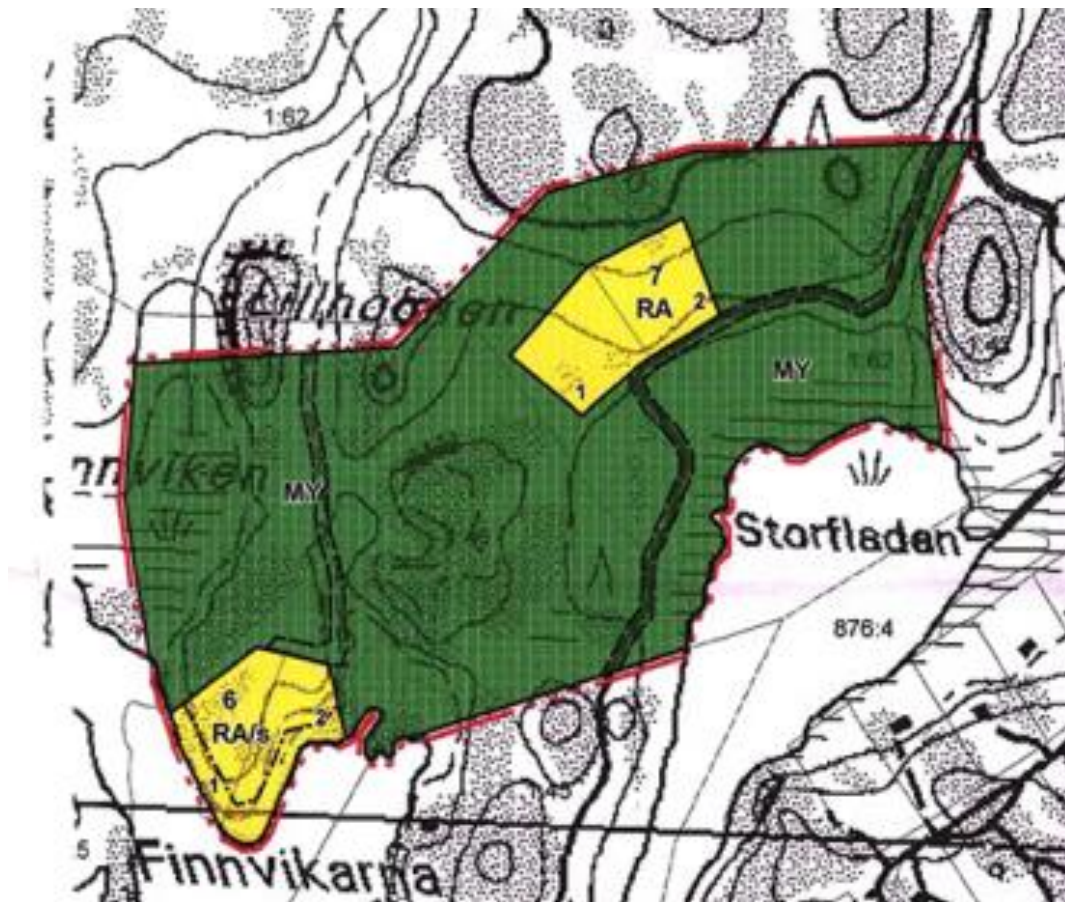
### Rakennettu ympäristö

Alue on kokonaisuudessaan rakentamaton. Alueelle kulkee valmis pääsytie lukuun ottamatta kuvassa 8 osoitettua osuutta.

## 3.2 Suunnittelutilanne

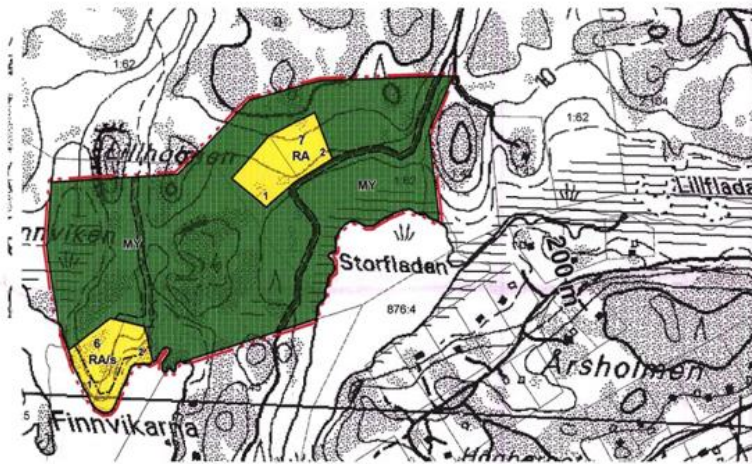
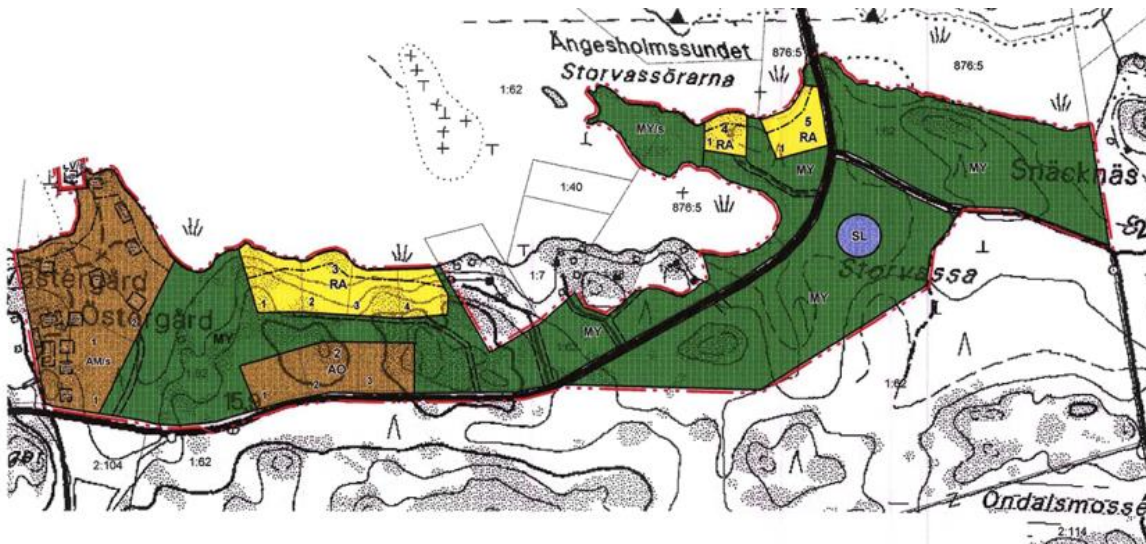
Ympäristöalueella on voimassa Tammisaaren itäsaariston yleiskaava, joka hyväksyttiin 3.11.2008 ja tuli lainvoimaiseksi 5.11.2012. Yleiskaavassa Torsön ranta-asemakaava on osoitettu alueeksi, jolla on lainvoimainen ranta-asemakaava. Yleiskaava ei ole juridisesti voimassa ranta-asemakaava-alueella, mutta se ohjaa ranta-asemakaavan muuttamista. Yleiskaavakartta noudattaa yleistäen ranta-asemakaavan sisältöä. Yleiskaavaan on osoitettu talvitievaraus ranta-asemakaava-alueen itäosaan pohjukkaa.

Alueelle on 19.12.2005 hyväksytty Torsön ranta-asemakaava, joka on lainvoimainen. Muutettava kaava-alueen osa on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi (RA, kortteli 7). Kortteliin on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa. Kummallekin rakennuspaikalle saadaan rakentaa enintään 100 kerrosala-m<sup>2</sup> suuruinen loma-asunto, yksi enintään 60 kerrosala-m<sup>2</sup>:n suuruinen vierasmaja, nämä yhteensä kuitenkin enintään 140 kerrosala-m<sup>2</sup>, enintään 30 kerrosala-m<sup>2</sup> suuruinen saunarakennus sekä talousrakennuksia yhteensä enintään 30 kerrosala-m<sup>2</sup>. Korttelin ympäröivä alue on osoitettu metsätalousalueeksi (MY).



Voimassa olevan Torsön ranta-asemakaavan kortteli 7 siirretään lounaaseen ja siihen osoitetaan yksi rakennuspaikka.





Torsön ranta-asemakaava kokonaisuudessaan

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Maakuntakaavassa suunnittelualueella ei ole merkintöjä (valkoista aluetta). Maakuntakaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella, koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava. Kokonaismaakuntakaava Uusimaa-kaava 2050 on hyväksytty 25.8.2020.

#### *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 9.7.2021.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 12.9.-12.10.2022.

Kaupunginvaltuusto hyväksyi ranta-asemakaavamuutoksen xxxx.

## 5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää voimassa olevan ranta-asemakaavan kortteli 7 n.200 metriä lounaseen. Samalla rakennuspaikkamäärä vähennetään yhteen niin, että osa poistuvan rakennuspaikan kerrosalasta siirretään uuteen rakennuspaikkaan. Nykyinen paikka soveltuu paremmin jäämään metsätalousalueeksi eikä ole yhtä sovelias rakennuspaikaksi. Suunniteltu uusi paikka on ominaisuuksiltaan soveliaampi vapaa-ajantontiksi.

## 6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavaan osoitetaan loma-asuntojen korttelialue nro 7 (RA-1), jossa on yksi rakennuspaikka. Muilta osin alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M) sekä eräät luontoarvojen kannalta arvokkaat rannanläheiset alueet maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ympäristöarvoja (MY).

### *Mitoitus*

Kaava-alueen mitoitus pienenee suhteessa voimassa olevan ranta-asemakaavan mitoitukseen, jossa käsillä olevan kiinteistön alueelle on osoitettu kaksi rakennuspaikkaa. Yhteenlaskettu loma-asuntojen kerrosala pienenee 280 m<sup>2</sup>:stä 180 m<sup>2</sup>:iin ja saunan kerrosala 60 m<sup>2</sup>:stä 30 m<sup>2</sup>:iin.

Talusrakennusten yhteenlaskettu kerrosala jää muuttumattomaksi.

Rakennuspaikan pinta-ala on 8120 m<sup>2</sup>.

### *Aluevaraukset*

#### *Loma-asuntojen korttelialue (RA-2).*

Rakennuspaikalle saa rakentaa seuraavat rakennukset:

- Yksi vapaa-ajan asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 180 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus voidaan jakaa kahdelle erilliselle rakennukselle siten, että toinen on vapaa-ajan sivuasunto.
- Talusrakennus yhteensä enintään 90 kerrosala-m<sup>2</sup>.

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

#### *Maa- ja metsätalousalue, jossa on ympäristöarvoja (MY).*

Pääosa kaavamuutoksen rannoista osoitetaan luontoselvityksen suosituksen mukaisesti maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ympäristöarvoja.

#### *Maa- ja metsätalousalue (M).*

Muut alueen osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi.

MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus on voimassa korttelialueella RA-2 ja MY-alueilla.

### *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.

### *Luontoselvityksen suositusten huomioon ottaminen*

Uhanalaiset ja edustavuudeltaan erinomaiset – hyvät kohteet suositellaan rajattavan rakentamisen ulkopuolelle ja suojeltavan tai huomioitavan muuten sopivin kaavamerkinnoin ja -määräyksin. Eräs aluekokonaisuus on osoitettu luontotyyppiä luo.

Alueen tunnistetut metsälakikohteet suositellaan rajattavan ao viranomaisen eli Suomen metsäkeskuksen toimesta ja huomioitavan jatkossa alueen metsätaloustoimissa.

Metsälain erityisen tärkeiden elinympäristöjen metsiä tulee hoitaa siten, että monimuotoisuuden kannalta tärkeät elinympäristöt ja niiden ominaisuuspiirteet säilyvät. Varovaisten toimenpiteiden tekeminen on kuitenkin mahdollista.

Kaavaan on luontoselvityksen mukaiset huomionarvoiset luontotyyppikohteiden alueet (kuva 5.1) osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ympäristöarvoja. Alueelle määrätään toimenpiderajoitus.

## **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 muuttuu vain vähäisessä määrin suhteessa voimassa olevan ranta-asemakaavaan. Kaavalla ei käytännössä ole muita vaikutuksia metsätalousalueeseen kuin että voimassa olevan kaavan korttelialue muuttuu metsätalousalueeksi ja jossain määrin leveämpi rantavyöhyke tulee toimenpiderajoituksen kohteeksi kuin mitä metsälaki tiukasti tulkiten vaatisi.

Korttelialueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Korttelialueen ja rannan välisellä M-alueella ovat voimassa metsälain määräykset. Yhdessä nämä turvaavat riittävän metsäsuojan säilymisen maisemakuvan suojana mereltä käsin.

#### *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, 30.11.2021; korjattu 15.1.2023

Sten Öhman  
dipl.ins.

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	24.02.2023
Kaavan nimi	Torsö II		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	15.01.2023
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	09.07.2021
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7808
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	16,1461	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	16,1461
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	16,1461

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,30
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset 1
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset 1

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä	16,1461	100,0	270	0,00		
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,8121	5,0	270	0,03		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	15,3340	95,0				
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
Yhteensä				

## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>16,1461</b>	<b>100,0</b>	<b>270</b>	<b>0,00</b>		
<b>A yhteensä</b>						
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>						
<b>R yhteensä</b>	0,8121	5,0	270	0,03		
RA-2	0,8121	100,0	270	0,03		
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>	15,3340	95,0				
M	13,4200	87,5				
MY	1,9140	12,5				
<b>W yhteensä</b>						