



RASEBORG
RAASEPORI

07.03.2025
05.10.2025

Kummeludden II

ranta-asemakaavan muutos



Kaavan nimi	Kummeludden II ranta-asemakaavan muutos
Kaavanumero	7745
Koskee kaavakart- taa	PIIRROS NRO 19-25
Dokumentin tyyppi	Ranta-asemakaavan muutoksen selostus

Ranta-asemakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Kaava-alueeseen kuuluu kiinteistö Kummeludden 710-421-1-136 kokonaisuudessaan. Kaava-alueeseen ei kuulu vesialuetta.
Kaavamuutos koskee	Muutos koskee korttelia 5 ja kaavatie-, puisto- sekä maa- ja metsätalousalueita.
Kaavalla muodostuu	Muutoksella muodostuu kortteli 5 sekä maa- ja metsätalousaluetta
Kaavan laatija	Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY, Seppo Lamppu
Vireilletulo	Kuulutus 12.01.2024
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 14.12.2023 § 206
	<u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 26.3.2025 § 43 Nähtävillä 22.4 – 23.5.2025
	<u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta Kaupunginhallitus Lainvoimainen



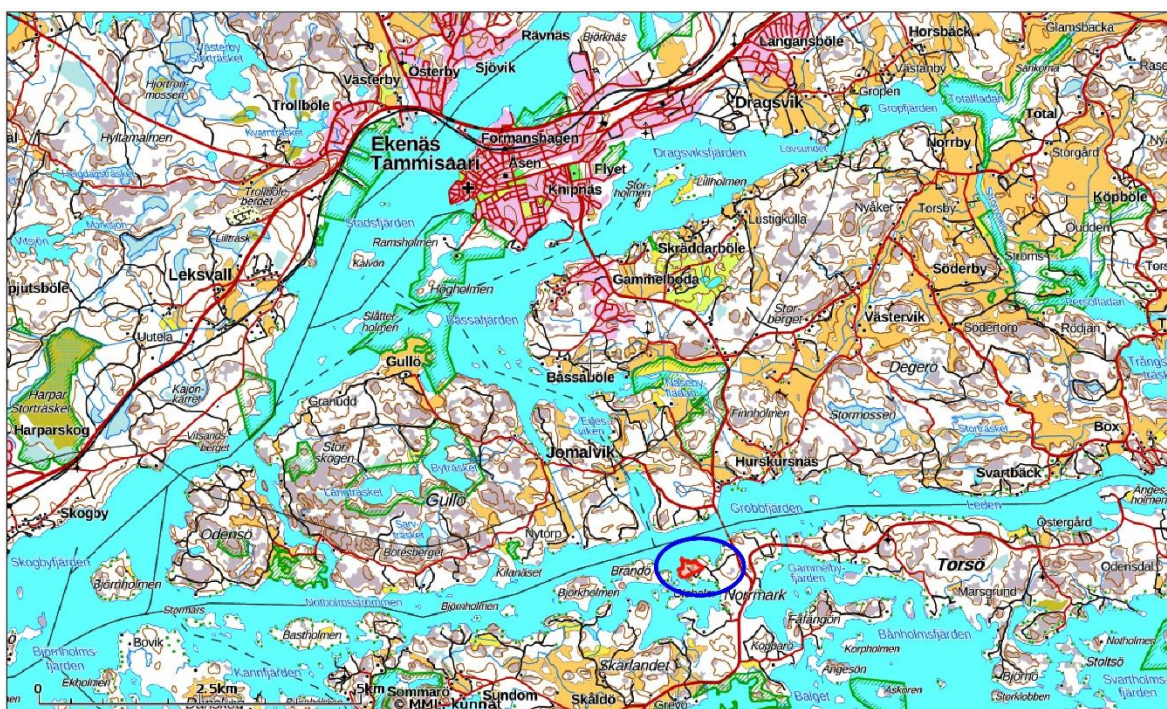
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

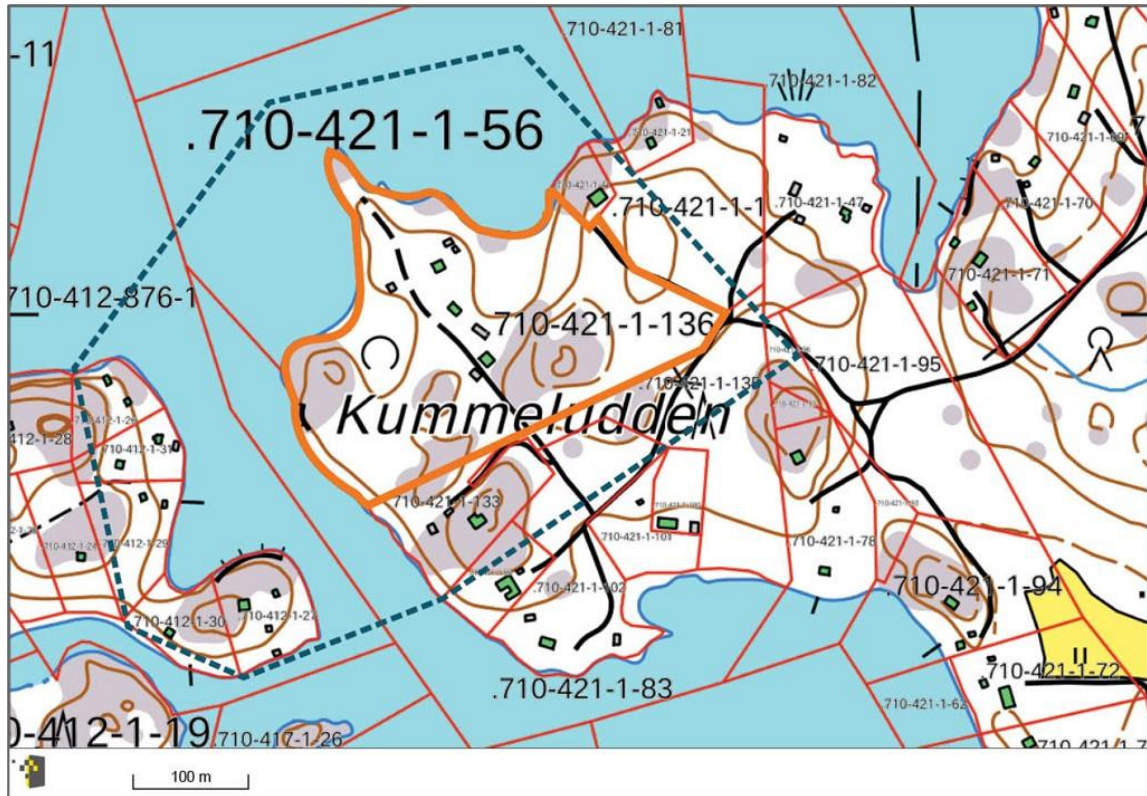
Kaava sisältää kokonaisuudessaan kiinteistön Kummeludden 710-421-1-136. Kummeludden suunnittelualue sijaitsee Raaseporissa, Tammisaaren kaupunginosan eteläosassa. Suunnittelualue sijoittuu Skärlandet -nimisen saaren pohjois-koillisosaan. Suunnittelualueelta on Tammisaaren kaupunkikeskustaan matkaa runsas 9 km. Saareen ei ole kiinteää tieyhteyttä. Lossilla kuljettava matka on vajaa 0,5 km.

Suunnittelualueen sijainti on esitetty kansikuvassa (karttaote: MML/Paikkatietoikkuna) ja kuvassa 1. Kaava-alueen rajausta, vaikutusalue sekä kiinteistörajat ja -tunnukset on esitetty kuvissa 2 ja 3.

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta on esitetty kuvassa 15.



Kuva 1: Kaava-alueen sijainti on kuvattu sinisen soikion sisällä olevalla punaisella aluerajauksella. Etäisyys teitä pitkin Tammisaaren kaupunkikeskukseen on noin 9 km. Karttaote KTJ / MTJ.



Kuva 2: Kummeludden II kaava-alueen tarkempi sijainti. Kaavamuutosalue on rajattu oranssilla viivalla. Lähivaikutusalue on rajattu sinisellä pistekatkoviivalla. Karttaote: KTJ/MTJ



Kuva 3: Kummeluddenin kiinteistön 710-421-1-136 kaava-alue on rajattu paksummalla punaisella rajaviivalla. Karttaote: mm-laitoksen ilmapäät ja KTJ.



1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Kummeludden II ranta-asemakaavan muutos.

Kaava sisältää kokonaisuudessaan kiinteistön Kummeludden 710-421-1-136. Alueella on voimassa Kummeluddenin ranta-asemakaavaa, jonka Uudenmaan lääninhallitus on vahvistanut 27.08.1979. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa tilan Kummeludden keski-/pohjoisosaa on osoitettu kaavamerkinnällä RH, eli loma-asuntojen korttelialue no 5. Korttelialueelle 5 on osoitettu yhteensä 4 ohjeellista loma-asuntorakennuspaikkaa.

Aloitteen ranta-asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tehnyt kaava-alueen maanomistaja. Suunnittelualueeseen kuuluu kiinteistö Kummeludden 710-421-1-136.

Ranta-asemakaavan muutos laaditaan, jotta voimassa olevan kaavan mukaiset rakennuspaikat voidaan järjestellä uudelleen. Rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy samana kuin voimassa olevassa kaavassakin (4 rakennuspaikkaa). Samalla otetaan huomioon luonto- ja ympäristöselvitysten johtopäätökset ja suositukset.

Rakennuspaikkojen järjestely edellyttää ranta-asemakaavan muutoksen laatimista.



1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.4	Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista ja oheisaineistoista	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	TIIVISTELMÄ	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Ranta-asemakaava.....	6
2.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista	6
3.1.1	Luonnonympäristö	7
3.1.2	Rakennettu ympäristö	14
3.1.3	Maanomistus	20
3.2	Suunnittelutilanne	20
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	25
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	25
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	25
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	25
4.3.1	Osalliset	25
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	26
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	26
4.4	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	27
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	27
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen	29
5	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	29
5.1	Kaavan rakenne.....	29
5.1.1	Mitoitus.....	31
5.1.2	Palvelut	32
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	32
5.3	Aluevaraukset	32
5.3.1	Korttelialueet	32
5.3.2	Muut alueet	33
5.3.3	Suojelukohteet	33
5.4	Kaavan vaikutukset.....	33
5.4.1	Yleiskaavallinen tarkastelu	34
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	35
5.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	36
5.4.4	Muut vaikutukset.....	36
5.4.5	Natura tarveharkinta	36
5.5	Ympäristön häiriötekijät	37
5.6	MRL 73§	37
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset	38
5.8	Nimistö	38
6	KAVAEHDOTUKSESTA SAATUJEN LAUSUNTOJEN POHJALTA TEHDYT TARKISTUKSET	38
7	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	39



7.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	39
7.2	Toteuttaminen ja ajoitus	40
7.3	Toteutuksen seuranta	40
8	YHTEYSTIEDOT	40

1.4 Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista ja oheisaineistoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Asemakaavakartta ja -määräykset, pienennös.

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Alueelle on kaavatyön yhteydessä (v. 2015–2022) laadittu seuraavat inventoinnit/suunnitelmatarkastelut:

- Alustava luonnonarvotulkinta vuonna 2015, E. Vuorinen / Silvestris Luontoselvitys Oy
- Raaseporin Kummeluddenin luontoselvitykset 2022, Luontoselvitys Metsänen 2022, Timo Metsänen 28.10.2022
- RAASEPORI Kummeludden Ranta-asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi 2022, Mikroliitti Oy 2022
- Rakennuskuvausraportti, KUMMELUDDEN II, Ranta-asemakaavan muutos. Rakennukset ja lähiympäristö, 2023–2024, Studio MAYKO, Emmi Sofia Lamppu, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM Oy, Seppo Lamppu
- Taulukko 1: Luontoselvitysalueen luontotyytit ja elinympäristökuviot ja kuvioiden numerointi.

Ehdotusvaiheessa täydennetään rakennuskuvausraporttia/rakennusselvitystä. Alueelle laaditaan uusi kaavan pohjakartta koordinaatistossa GK24, N2000.

Rakennusoikeuden mitoitus (rakennuspaikkojen lukumäärä) on määritelty voimassa olevan ranta-asemakaavan laatimisen yhteydessä (rakennuspaikkoja/rakennusoikeuksia 4 kpl). Rakentamiselta vapaan rannan osuutta tarkastellaan MRL 73 §:n mukaisen tarkastelun/arvioinnin yhteydessä.

Kaavahankkeessa hyödynnetään tarpeellisilta osin maakuntakaavoituksen ja rantayleiskaavan selvityksiä ja myös muita yleisiä alueellisia sekä kunnallisia rekisteri- ja selvitysaineistoja.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kummeluddenin kaavahanketta käynnisteltiin ensimmäisen kerran vuosina 2015–2016. Teh-
tyjen selvitysten ja arviointien sekä käytyjen työpalaverien (mukana kaupunki ja maanomista-
jat) sekä tavoitekeskustelujen mukaisesti laadittiin OAS ja useampia idealuonnostarkasteluja.
OAS:n ja selvitysten pohjalta pidettiin myös aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (VON /
8.10.2015). VON muistio on kaavan oheisaineistona.

Maanomistajatahon toimesta ranta-asemakaavan muutosta ei tuolloin päätetty kuitenkaan
viedä eteenpäin. Virallista käynnistämisaloitetta ei täten toimitettu kaupungille päätöskäsitte-
lyyn eikä kaavahanketta ole tuolloin virallisesti kuulutettu käynnistyneeksi.

Maanomistaja on toimittanut uuden, 16.03.2022 päivätyn aloitekirjeen Raaseporiin. Tämän
mukaisesti kaava käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 14.12.2023 § 206 ja kaavan vireilletulo
kuulutettiin 12.01.2024.

Kaavan käsittelyvaiheet:

- Aloitteen kaavan laatimiseksi on tehnyt kaava-alueen maanomistaja (16.03.2022).
- Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi
kokouksessaan 14.12.2023 § 206.
- Ranta-asemakaava on kuulutettu vireille 12.01.2024.
- Ranta-asemakaavaehdotus: kaavoituslautakunta 26.03.2025 § 43
- Ranta-asemakaavaehdotus nähtävillä: 22.04. – 23.05.2025
- Kaavoituslautakunta:
- Kaupunginhallitus:

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoit-
teessa: <http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

2.2 Ranta-asemakaava

Kaavaratkaisua on kuvattu kohdassa 5.

2.3 Ranta-asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoi-
man.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus



RASEBORG
RAASEPORI

KAAVOITUS

Raaseporintie 37
10650 Tammissaari

Kummeluddenin kaava-alue sijoittuu Skärlandetin saaren pohjoisosassa laajemman niemi-alueen länsi-luoteisosaan. Kiinteistö rajoittuu länsi- ja pohjoissivultaan meren rantaan.

Tilaan on kiinteistöjärjestelyillä vuonna 2013 liitetty sen etelä- ja itäpuolella sijainneita osia toisista tiloista (pääosin tilusvaihoilla). Tilan Kummeludden 710-421-1-136 nykyinen kokonaispinta-ala on 6,037 ha. Tilaan ei kuulu vesialueita. Kiinteistön rantaviivan pituus on runsas 600 m.

Tillalle johtaa käytössä oleva ajotie. Tila on liitetty sähköverkkoon. Tilalla ei ole kunnallista tai alueellista vesihuoltoverkostoa. Käyttövesi otetaan omasta kaivosta. Kiinteistöllä ei ole vesivessoja. Alueellisen vesihuoltoverkoston lähin johtolinja sijoittuu vajaan 0,5 km:n päähän.

Kiinteistöllä on uudempaa ja vanhempaa rakennuskantaa. Rakennukset sijoittuvat pääosin alueen länsi-/keskiosiin. Rakennuksista ja lähiympäristöstä on laadittu erillinen selvitys, joka on kaavan oheisaineistona: ”*Rakennuskuvausraportti, KUMMELUDDEN II, Ranta-asemakaavan muutos. Rakennukset ja lähiympäristö, 2023–2024, Studio MAYKO, Emmi Sofia Lamppu, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM Oy, Seppo Lamppu.*”

Rakennettu kiinteistöalue on loma-asuinkäytössä. Eteläisin osa ja itäosa on metsätalous-/metsämaana.

3.1.1 Luonnonympäristö

Suuri osa kiinteistöstä on voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisesti rakennetun ja käytössä olevan loma-asutuksen piirissä. Eteläisin osa ja itäosa on metsätalousmaata. Alueen itäosaan sekä länsi-/kaakkoisosaan sijoittuvat alueen korkeimmat kohdat.

Topografialtaan asuinpihiirit ovat tasaisempaa moreenipohjaista aluetta. Havupuuvaltaiset alueet sijoittivat kiinteistön reuna-alueille ja lehtipuuvaltaiset alueet pääosin keskiosiin ja rantoihin. Osalla aluetta kasvaa myös vanhoja kilpikaarnaisia mäntyjä. Alueen itäosassa on kallioaluetta ja samoin suunnittelualueen eteläsivulla ja länsiosassa. Rantavyöhykkeellä on useita pienempiä kallioniemekkeitä. Kallioalueet erottuvat harmaalla värillä kuvista 2–4. Rakennusten lähiympäristöjä on hoidettu pääosin piha-alueina. Alue on yleisilmeeltään puustoinen. Alueen ympäristöolosuhteet ja puustoisuus käy ilmi kuvista 2–4. Vääräväri-ilmakuvassa 5. vihreä väri näkyy punaisen eri sävyillä. Lehtipuualueet erottuvat kirkkaammalla punaisella värillä.





Kuva 4: Kaava-alue on rajattu punaisella. Kallioma-alueet on esitetty harmaalla värillä. Loma-asunnot vihreällä ja talousrakennukset harmaalla värillä.



Kuva 5: Vääräväri ilmakuva. Vihreä väri näkyy punaisen eri sävyillä. Lehtipuualueet erottuvat kirkkaammalla punaisella värillä. Kallioalue näkyy siniharmaalla värillä.



Suunnittelualueella on suoritettu kaksi luonto-/ympäristöselvitystä: Alustava luonnonarvotulkinta vuonna 2015 (E. Vuorinen, Silvestris Oy) ja luontoselvitys keväällä-kesällä 2022 (Luontoselvitys Metsänen).

Luonnonarvotulkinta 2015:

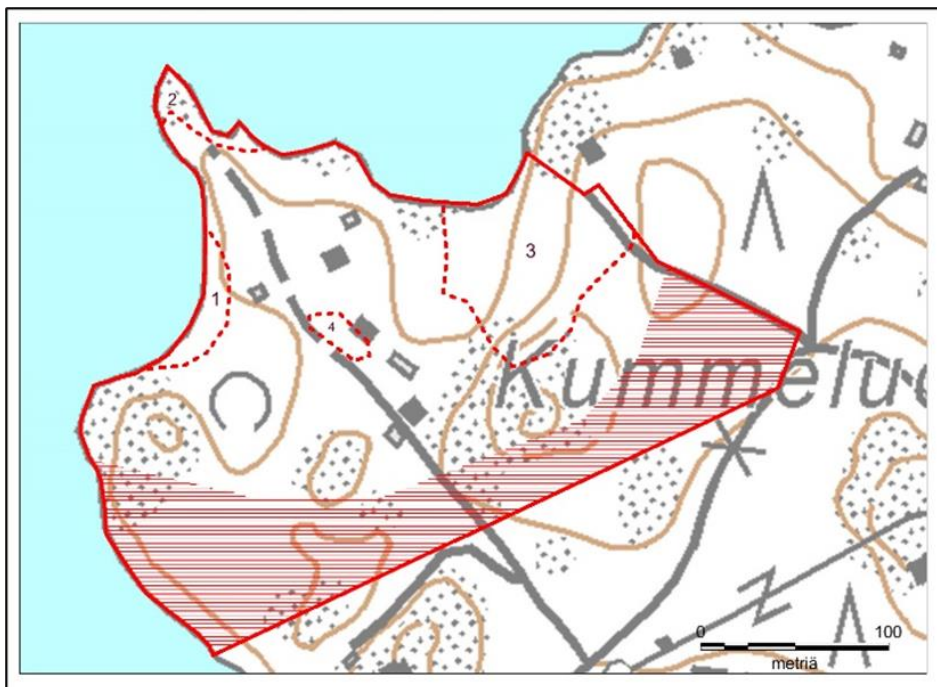
Luontoselvitys oli luonteeltaan esiselvitys ja sen tarkoituksena oli arvioida minkälaisia tarkempia selvityksiä alueella tulisi kaavan laatimisen aikaan tehdä.

Selvitysraportissa esitettyjen alueiden kuvaukset ovat seuraavat (ks. kuva x):

1. Rantapuusto. Jonkin verran järeää tervalepän lahoppuuta, mahdollinen merkitys sienilajistolle ja linnustolle.
2. Kalliossa kalkkisuonia, kasvilajisto monipuolinen.
3. Lähdevaikutteinen tervalepikko ja sekametsärinte. Sammal- ja putkilokasvilajisto?
4. Pihapiirin järeä puusto. Epifyyttilajisto?

Muu osa (2015) läpikäydystä alueesta edustaa kartoituksen mukaan *tavanomaista luontoa, karuja kallioita, kangasmetsää, pihapiirin heinikkoja ja hoidettua piha-aluetta. Näillä alueilla ei todennäköisesti ole erityisiä, suojeltavia luonnonarvoja.*

Alustavan kartoituksen karttaote on esitetty seuraavassa kuvassa (Kuva 6).



Kuva 6: Alustavan luontoarvotulkinnan kartta. E.Vuorinen, Silvestris Oy 4.10.2015.

Luontoselvitys 2022

Alueella on tehty kattava luontoselvitys keväällä-kesällä 2022: "Luontoselvitys Metsänen, Raaseporin Kummeluddenin luontoselvitykset 2022, Timo Metsänen 28.10.2022." Selvitysten tavoitteena oli tuottaa alueelta maankäytönsuunnittelua varten riittävät luontotiedot asemakaavoitusta varten. Työt käsittivät niin sanottujen lakikohteiden ja arvokkaiden



luontotyyppien, pesimälinnuston ja liito-oravan, lepakoiden sekä huomionarvoisten putkilokasvien kartoittamisen. Maastotyöt alueella tehtiin huhti—elokuussa 2022.

Luontoselvityksen kuviokartta on esitetty kaavaselostuksen kuvassa 7. (selvityksen kuviojaottelu, kuva 4.4.). Selvityksen mukaiset Kummeluddenin lepakoille tärkeiden alueiden rajausta on esitetty kaavaselostuksen kuvassa 8. (Selvityksen kuva 4.3: Kummeluddenin lepakoille tärkeät alueet.).

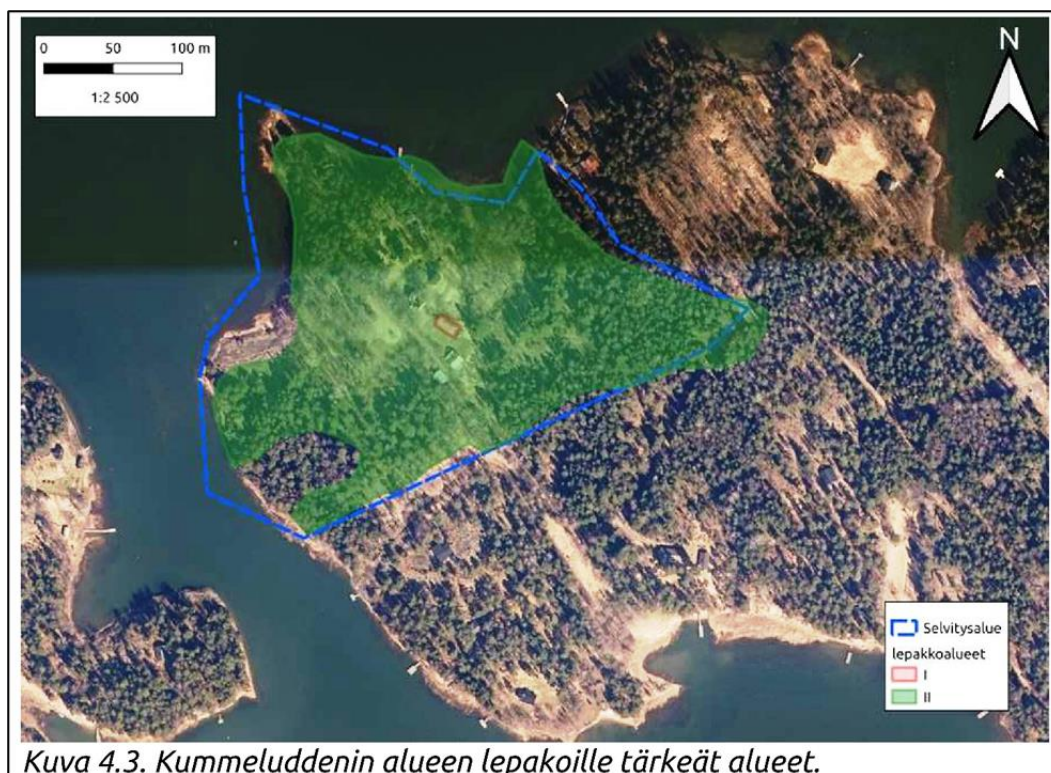
Luontoselvityksessä esitettyjen kuviokohtaisten kuvausten otteet ja kuvioiden arvoluokitukset on esitetty selostuksen ohessa (lopussa) olevassa taulukossa 1.



Kuva 4.4. Alueen kuviojaottelu ortokuvapohjalla.

Kuva 7: Vuoden 2022 luontoselvityksen kuviokartta.





Kuva 4.3. Kummeluddenin alueen lepakoille tärkeit alueet.

Kuva 8: Vuoden 2022 luontoselvityksen lepakoille tärkeiden alueiden raja.

Selvityksen 2022 johtopäätökset ja suositukset:

Selvitysraportin mukaan:

”Alueella ei havaittu liito-oravaa tai lahokaviosammalta, joten lajien osalta ei ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia maankäytön suunnitteluun liittyen. Liito-oravan esiintyminen pysyvästi Skärlandetin saarella on myös epätodennäköistä pitkäkhön etäisyyden vuoksi manteeeseen nähden.

Pesimälinnuston osalta ei ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia. Isokoskelon (joka ilmeisesti yritti pesiä/oli pesinyt yhden mökin piippuun) pesimistä voitaisiin helpottaa pesälaatikoilla ja -pöntöillä.

Selvityksessä löydetty I-luokan lepakkokohde suositellaan huomioitavan siten, että lepakoiden päivehtiminen ja turvallinen siirtyminen rakennukselle on jatkossakin mahdollista. Tämä tarkoittaa puuston ja kasvillisuuden muodostamien riittävän leveiden käytävämäisten alueiden säilyttämistä rajauksen (joka käsittää vain rakennuksen) ulkopuolelta II-luokan alueelta.

Rakennuksessa ei tule tehdä sellaisia remontteja tai muita toimia, jotka voivat heikentää paikkaa lepakoiden kannalta. Varovaisia toimia ja normaaleja rakennusta ylläpitäviä toimia voidaan suorittaa lepakkoasiantuntijan opastuksella ja selkeästi lisääntymiskauden ulkopuolella loppusyksystä alkukevääseen. Isompien toimien, esim. kattoremontti, osalta on syytä varmistua siitä, että edellyttääkö se poikkeuslupaa. Ympäröivää puustoa ei tule kaataa tai valaista aluetta nykyistä enempää.

Osittain romahtaneen rakennuksen tarkkailuissa ei havaittu merkkejä siitä, että lepakot käyttäisivät sitä päiväpiilonaan, joten sen osalta ei ole tarpeen antaa suosituksia lepakoiden huomioimisen kannalta.

II-luokan alueelle ei suositella merkittävää lisärakentamista tai muitakaan toimia, jotka voivat heikentää oleellisesti alueen ominaispiirteitä lepakoiden kannalta. Merkittävällä lisärakentamisella tarkoitetaan rakentamista, jonka seurauksena alueen puustosta ja kasvillisuudesta häviäisi iso osa ja alueen tuuli- ja valaistusolosuhteet muuttuisivat merkittävästi. Vähäinen rakentaminen, varsinkin alueen jo avoimille kohdille, ei todennäköisesti vaaranna oleellisesti II-luokan alueen toiminnallisuutta lepakoiden kannalta. Idealuonnoksessa (päiväty 30.10.2015 ja 11.10.2022) esitetyn kaltaista rakennuspaikkojen sijoittamista ja mitoitusta voidaan pitää lepakoiden kannalta vielä vähäisenä.

Alue on suositeltavaa pitää pääasiassa valaisemattomana talvikauden ulkopuolella.

Mikäli selvitysalueen metsäisillä osilla on pakko suorittaa metsänkäsittelyä, tulee se tehdä erityistä varovaisuutta noudattaen, korkeintaan yksittäisiä puita harvakseltaan kaataen. Näinkin hakkuut tulisi suorittaa vain talvikaudella.

Luontotyyppien osalta ei ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia. Kuviot 2, 3 ja 9 on mahdollisuuksien mukaan hyvä huomioida alueen suunnittelussa.

Luontoselvityksessä on annettu myös ohjeita Metsälain erityisen tärkeiden elinympäristöjen metsiä koskien ja myös METSO-ohjelman hyödyntämisestä. Metso-ohjelma perustuu kuitenkin maanomistajan vapaaehtoisuuteen ja sitä ei tule mainita kaavamääräyksissä. Näiden osalta viitataan luontoselvitykseen.

OAS-selostuksen lopussa olevassa liitekuvassa 1. on esitetty luontoselvittäjän tulkinta kaavaratkaisun vaikutuksista lepakoiden elinolosuhteisiin (ks. luontoselvitysraportti: "Idealuonnoksessa (päiväty 30.10.2015 ja 11.10.2022) esitetyn kaltaista rakennuspaikkojen sijoittamista ja mitoitusta voidaan pitää lepakoiden kannalta vielä vähäisenä."

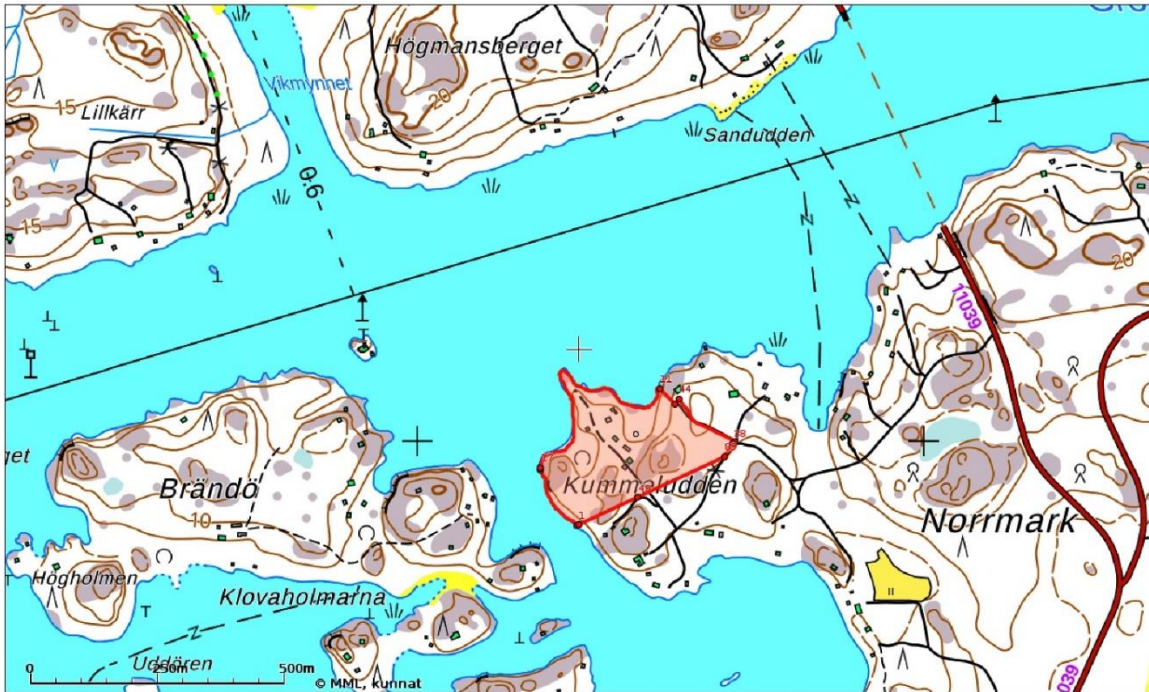
Maisemarakenne, maisemakuva

Maisemallisesti merkille pantavaa on kaava-alueen rajoittumien länsisivultaan meren lahteen ja pohjoisrannoiltaan salmeen. Lahden leveys on keskimäärin 80-120 metriä ja salmen leveys Kummeluddenin tilan kohdalla on noin 0,5 km. Näkymä länteenpäin rajoittuu vastarannan loma-asuinkäytössä oleviin kiinteistöihin. Kummeluddenin pohjoisosasta avautuu laajat näkymät luoteen, pohjoisen ja koilliseen suuntiin. Kaava-alue on niin peitteinen, että alueen sisällä näkymät rajoittuvat pääosin pihapiireihin (ks. kuva 10).

Koko kaava-alue ja kaikki suunniteltavat rakennuspaikat rajoittuvat meren rantaan, joten merellä on erityinen merkitys rakennuspaikkojen suunnittelussa ja käytössä.

Kuvista 9 - 11 näkyy Kummeluddenin tilan/kaava-alueen sijoittuminen lähiympäristön maasto-oloihin ja laajemmin sijainti Skärlandetin saarella.





Kuva 9: Kummeluddenin kaava-alue on esitetty punaisella täytvärillä. Kaava-alueen kaikilta rakennuspaikoilta avautuu näkymät merelle. Laajimmat näkymät ovat pohjoiseen meren salmen suuntaan. Länteenpäin näkymät rajoittuvat naapurisaaren loma-asuinkäytössä olevaan itärantaan.



Kuva 10: Vääräväri ilmakeku. Kummeluddenin kaava-alue ja lähialueet ovat tiiviin puuston peittämiä. Kuvassa vihreäkaskvillisuus tulostuu punaisen eri sävyillä. Lehtipuut ja lehtipuualueet näkyvät kirkkaimman punaisella värillä.



Maaperä

Kaava-alueen maaperää on kuvattu myös arkeologisen selvityksen raportissa. Inventointiraportin mukaan maaperä on suurimmalta osin kalliomaata ja erityisesti alueen korkeimmilla kummuilla on runsaasti kalliopaljastumia. Rannan lähetyvillä maaperä on paikoitellen myös savea. Topografia alueella on kumpumaista mutta matalaa, korkeustaso alueella sijoittuu 0–13 m mpy välille.

Pihapiirien alueella maasto on tasaisempaa ja osin piha-alueiden pienialaisia painanteita on vuosien mittaan tasattu ja pehmeimpiä painanteita on täytetty.

Kaava-alue sopii maaperäolojen/perustamisen osalta pääosin hyvin rakentamiseen.

Maa- ja metsätalous

Asuinpalstoja ja pihapiirejä lukuun ottamatta alueet (myös naapurikiinteistöt) ovat metsätalousalueina. Metsien hoitotoimenpiteet ovat olleet pääosin harvennushakkuita ja muita vastaavia pienialaisia hakkuita. Asuinpiirien ulkopuolella metsät toimivat hyvin loma asutuksen lähivirkistysalueina.

Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Kaava-alue rajoittuu koko länsi- ja pohjoissivultaan mereen. Kaava-alueella ei ole ojia, puroja, noroja tai muitakaan vesikohteita/-alueita.

Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

Käyttövesi kaava-alueella otetaan paikallisista kaivoista. Kaava-alue ei ole liittynyt alueelliseen vesihuollon verkostoon.

Luonnonsuojelu, Natura

Suunnittelualue rajautuu pohjois- ja länsisivultaan Natura 2000 -alueeseen (Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue), joka käsittää ympäröivän meri-alueen. Natura-alue ei sisällä Kummeluddenissa maa-alueita.

Karttatarkasteluiden ja laadittujen selvitysten perusteella suunnittelualueelle ei sijoitu luonnonsuojelualueita, kulttuurikohteita, muinaisjäännöksiä tai muita suojelukohteita.

Luontoselvitysten mukaan *”Alueella ei havaittu liito-oravaa tai lahokaviosammalta, joten lajien osalta ei ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia maankäytön suunnitteluun liittyen”*.

Selvityksessä löydetty I-luokan lepakkokohde suositellaan huomioitavan siten, että lepakoiden päivehtiminen ja turvallinen siirtyminen rakennukselle on jatkossakin mahdollista.

”Luontotyyppien osalta ei ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia. Kuviot 2, 3 ja 9 on mahdollisuuksien mukaan hyvä huomioida alueen suunnittelussa”. Vuoden 2022 luontoselvityksen kuviokartta on esitetty kuvassa 7. Kuvioilla 2,3, ja 9 oli hieman muita enemmän arvoja.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alue on rakennetuilta osiltaan kokonaan loma-asuinkäytössä. Voimassa olevassa kaavassa alueelle (Kiinteistö Kummeludden) on osoitettu 4 rakennuspaikkaa. Rakennuspaikkamäärä säilyy samana myös kaavamutoksessa.

Kaava-alue on neljän perhekunnan käytössä. Käyttäjäyksikkömäärä ei tule jatkossakaan oleellisesti muuttumaan.

Lähialueen kiinteistöt ovat myös loma-asuinkäytössä. Merkittäviä muutoksia käyttäjäkunnassa tai käyttäjämäärissä ei ole tiedossa.

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenteellisesti Kummeluddenin kaava-alue ja välittömät lähialueet ovat harvaa loma-asumisen aluetta. Rakennuspaikkojen väliin ja niemen sisäosiin jää alueita, joiden pääkäyttö on metsätalous. Ympärivuotista asumista sijoittuu pääosin Skärlandetin saaren etelä-/keskiosiin. Tiiviimpää ympärivuotista asumista sijoittuu Skärlandet saaren länsipäässä olevan Sommarön kyläkeskittymän alueelle (ks. kuva 11).

Maasto on topografialtaan paikoin hyvinkin vaihtelevaa. Peltoalueet ja maatalouden talouskuskusalueet sijoittuvat saaren sisäosiin (ks. kuva 11). Kallioalueita on melko runsaasti.

Saaren keskiosassa kulkee maantie, joka ulottuu Skärlandet -saaren etelä-/kaakkoisosassa olevalle Baggön venesatama-alueelle. Maantiestä haarautuu tie, joka johtaa länteen Sommarön kylätaajamaan. Päätieltä haarautuu myös tie itään Torsön saareen. Torsössä rakentaminen sijoittuu lähes kokonaan ranta-alueille ja on pääosin loma-asumista (ks. kuva 11). Maantie jatkuu lossin välityksellä pohjoiseen ja päättyy suoraan Tammisaaren kaupunkikeskukseen (ks. kuva 1.).

Asuminen

Kummeluddenin kaava-alueella ja lähimmillä naapurialueilla ei ole vakituista asumista. Ympärivuotisessa asuinkäytössä olevat kiinteistöt sijaitsevat hajanaisesti pääosin saaren keski-osissa. Tiiviimpää ympärivuotista asumista sijoittuu saaren länsipäässä olevan Sommarön kyläkeskittymän alueelle ja Baggön alueelle (ks. kuva 11). Osin ympärivuotista asumista sijoittuu myös ranta-alueille.





Kuva 11: Kummeluddenin kaava-alue on esitetty punaisella täytevärillä. Peltoalueet sijoittuvat Skärlandet saaren keskiosiin. Tiiviimmät asuinalueet sijoittuvat saaren länsipäässä olevaan Sommarön kylätaajamaa ja Baggön alueelle. Ympärivuotista asumista sijoittuu hajanaisesti myös ranta-alueille. Loma-asuminen sijoittuu lähes kokonaan ranta-alueille.

Kaupunki-/ taajamakuva

Kaava-alue ja lähialueet ovat alueelle tyypillistä maatalous-/metsäympäristöä ja erillisiä asu-
misen ja loma-asumisen kohteita. Loma-asuinrakentaminen sijoittuu lähes kokonaan ran-
taan. Osalla aluetta loma-asuinrakennuspaikat sijoittuvat melko tiheään ja osin harvempaan.
Ympärivuotisen asumisen rakennuspaikat ja maatalouden talouskeskusalueet sijoittuvat pää-
osin saaren keski-/eteläosaan ja länsipäähän (ks. kuva 11).

Meri on hallitseva elementti alueella. Saaren ranta-alueet ovat poimuilevia. Niemiä ja nie-
mekkeitä sekä lahtia ja lahden poukamia sekä pieniä saaria on runsaasti. Sommarön ja
Baggön asumisalueita lukuun ottama asuminen ja erityisesti loma-asuminen sijoittuvat melko
hajanaisesti ympäri saarta.

Palvelut

Kummeluddenin kaava-alueella ei ole palveluja. Lähimmät kunnalliset ja kaupalliset palvelut
löytyvät parhaiten Tammisaaren kaupunkikeskuksesta. Kaava-alueelta matkaa kaupunkikes-
kukseen on noin 9 km.

Lähitaajamapalveluja ja erityisesti veneilyyn ja veneilyn satamatoimintoihin liittyviä palveluja
löytyy Baggön ja Sommarön satama-alueilta.

Kummeluddenin kaava-alueelta on Baggön satamaan matkaa noin 6,5 km ja Sommarön län-
tiseen satamarantaan runsas 9 km.



Työpaikat, elinkeinotoiminta

Metsätalouden ja maatalouden työtehtävien lisäksi alueella on työmahdollisuuksia tarjolla Baggön venesatama-alueen ja Sommarön kylä-/venesatama-alueen toimintoihin liittyen. Näissä toiminnot tukeutuvat mereen, joten talviaikoina veneilykauden ulkopuolella palvelutarjonta on vähäistä.

Lisäksi nykyään yleistyy etenkin loma-asuinkiinteistöjen isännöinti- ja aluehuoltoon sekä valvontaan liittyvät palvelut.

Baggössä sijaitsee Tammisaaren merivartioasema. Aseman lisää omalta osaltaan alueen työpaikkatarjontaa.

Etätyön lisääntyessä työmahdollisuuksia on myös loma-asuinalueilla samoin ympärivuotisen asumisen alueilla.

Virkistys

Alueella ei ole kunnallisia virkistysalueita tai muitakaan kunnallisia kohteita. Metsät ovat käytettävissä ulkoiluun jokaisen oikeudella.

Kaava-alue rajoittuu mereen, joten nykyisiltä ja tulevilta rakennuspaikoilta on oivalliset mahdollisuudet veneilyyn ja kalastukseen. Lomatonttien talviaikainen käyttö on vielä melko vähäistä. Talvella toisaalta jäänyt meri mahdollistaa laajemmat liikkumismahdollisuudet merellisessä ympäristössä. Esim. pilkkiminen on nykyään hyvin suosittu vapaa-ajan harrastus.

Baggön ja Sommarön venesatama tarjoavat satamapaikat myös isommille veneille. Satama-alueilla on myös pienveneiden veteenlaskupaikat mahdollistaen veneilyn ja kalastamisen myös niille, joilla ei ole omaa rantaa tai muuta veneenpitopaikkaa.

Liikenne

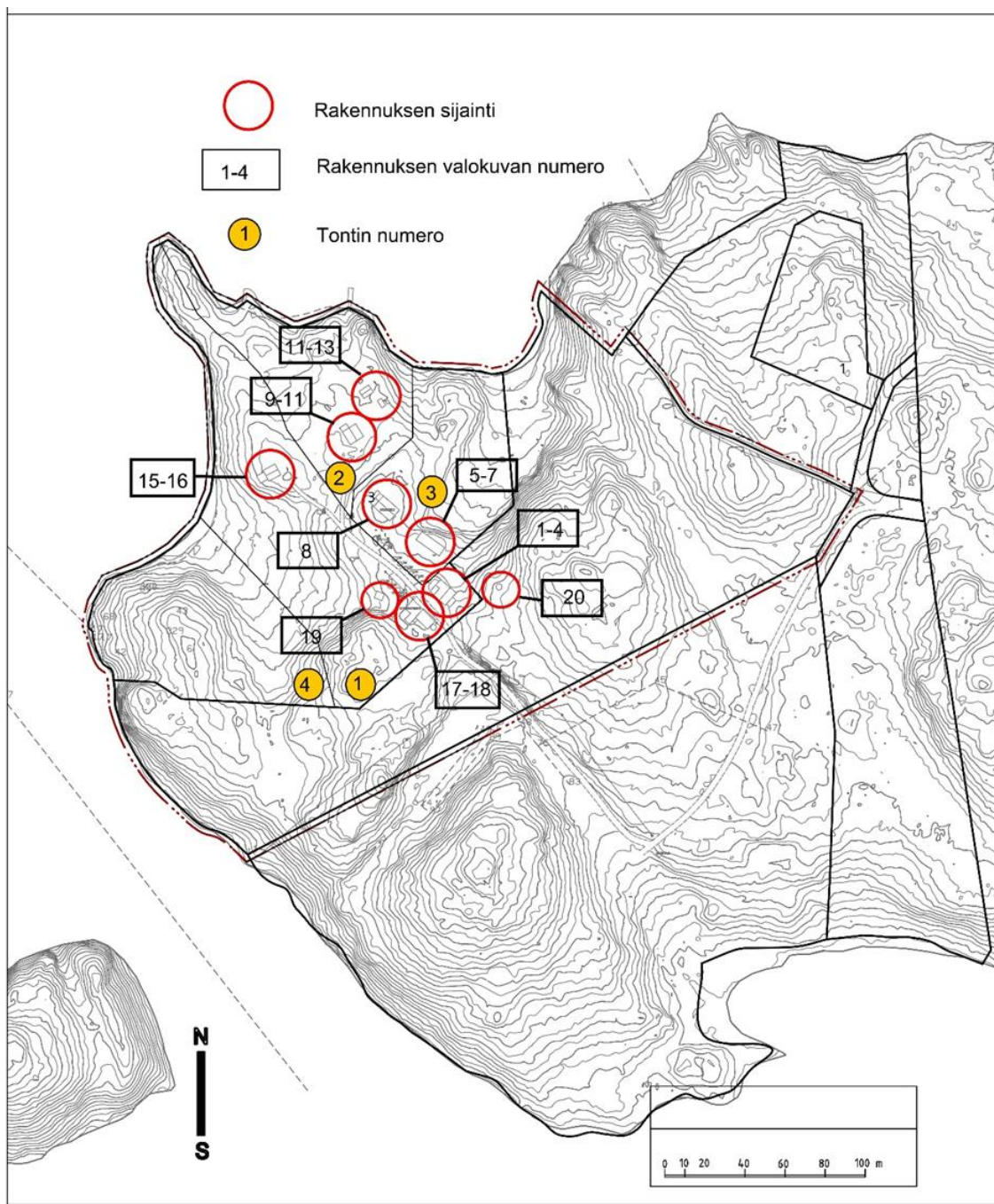
Maantieltä (Baggöntie) Kummeluddenin kaava-alueen kiinteistölle johtaa kapea soratie. Lähimmät bussiliikenteen pysäkit löytyvät Baggöntieltä. Baggöntie päättyy Baggön satama-alueelle. Baggöntieltä haarautuu länteenpäin Skäldöntie, joka päättyy Sommarön kylätaajaman itäreunaan. Baggöntien pohjoispäästä erkanee itäänpäin tie Torsön saareen.

Baggöntiellä on etenkin lomakausina melko runsasta liikennettä. Baggöntieltä on matkaa ("linnuntietä") Kummeluddenin kaava-alueelle noin 750 metriä. Liikenteestä ei aiheudu hävittävä melua Kummeluddenin kaava-alueelle.

Rakennusinventointi, suojeltavat rakennukset

Kaava-alueen rakennuksista ja luonto-/ympäristöoloista on laadittu valokuvakoosteraportti. Raportti on kaavan oheisaineistona: "Rakennuskuvausraportti, KUMMELUDDEN II, Ranta-asemakaavan muutos. Rakennukset ja lähiympäristö, 2023–2024, Studio MAYKO, Emmi Sofia Lamppu, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM Oy, Seppo Lamppu." Selvityksissä on kattavasti (valokuvien ja osin myös teksteillä) kuvattu kaava-alueen rakennuskanta ja pihapiirit. Karttaote raportissa tarkastelluista rakennuksista on esitetty kuvassa 12.





Kuva 12: Karttaote rakennusinventointiraportista. Raportissa esitetyjen rakennusten sijainti. Kaava-alueella on tehty uutta pohjakarttaa varten maastomittaukset, jossa on mitattu kaikki rakennukset, tieurat, sähkölinjat ja myös huomattavat yksittäiset piha-alueen puut. Kuvan rakennusten sijainti pohjautuu (tarkkoihin) maastomittauksiin (GPS-mittaukset). Naapuritilojen rakennuksia tässä raportissa ei ole esitetty.

Suojelumerkintää edellyttäviä rakennuksia kaava-alueella ei ole. Mahdollinen lepakoiden päivehtimispaikkana toimiva rakennus on otettu eritymerkinnällä huomioon kaavassa (rakennus kuvissa 5-7). Raportissa on kattava valokuvakooste myös luonto-/ympäristöolosuhteista ja maisemasta. Kiinteistö Kummeludden on edelleen yksi kokonaisuus ja rakennuspaikkoja ei ole lohkottu erillisiksi kiinteistöiksi.



Alueella on käytössä yksi uudempi (ohjeellinen) rakennuspaikka (No 2.), jossa on loma-asunto (kuvat 9-11) ja sauna sekä vähän talousrakennuskantaa (sauna ja talousrakennukset: kuvat 11-13).

Toisella rakennuspaikalla on rakennettu sauna (kuvat 15-16) ja loma-asuntona on vanha, osin heikkokuntoinen asuinrakennus (rakennuspaikka 1). Vanha ”punainen rakennus” on rakennus kuvissa 1-4. Rakennuspaikalla 1 sijaitseva vanha navetta (rakennus kuvissa 17-18) on nykyään varastokäytössä. Rakennuspaikalla 1 on myös uusi pieni aittarakennus (kuva 19).

Rakennuspaikan 3 eteläkulmassa on vanha talousrakennus (kuvat 5-7). Lepakkohavainto liittyi rakennukseen, joka on kuvissa 5-7. Rakennuspaikalla 3 sijaitseva vanhin asuinrakennus (kuva 8) on purkukunnossa ja rakennuksen katto on jo romahtanut sisään. Rakennus puretaan pois. Rakennuksella ei ole todettu suojeluarvoja.

Kohde kuvassa 20 on kalliolla oleva pieni huvimaja.

Rakennuspaikka No 4 on kokonaan rakentamaton. Rakennuspaikalle No 4. johtava ohjeellinen ajotieura on raivattu valmiiksi.

Muinaisjäännökset

Alueella ei ole MML/Paikkatietoikkuna tai Museoviraston Museoverkko -paikkatietopalvelun mukaan muinaisjäännöksiä tai muita kulttuurihistoriallisia kohteita.

Alueella on tehty arkeologinen tutkimus kesällä 2022. RAASEPORI Kummeludden Ranta-asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi 2022: Mikroliitti Oy. Selvitys tehtiin, kun Museovirasto on antanut hankkeesta kirjallisen lausunnon ranta-asemakaavan viranomaisneuvotteluun 8.10.2015. Lausunnossa todetaan, että ranta-asemakaavan muutosalue tulee inventoida ennestään tuntemattomien arkeologisten kohteiden selvittämiseksi.

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM Oy tilasi arkeologisen inventoinnin Mikroliitti Oy:ltä. Alexander Bakhia teki inventoinnin maastotyöt 25.08.2022 apunaan Timo Jussila, työn kannalta ihanteellisissa olosuhteissa.

Selvitysraportin mukaan inventointialue on kokonaan tiheää mänty- ja kuusivaltaista sekametsää. Maaperä on suurimmalta osin kalliomaata ja erityisesti alueen korkeimmilla kummuilla on runsaasti kalliopaljastumia. Rannan lähetyvillä maaperä on paikoitellen myös savea. Topografia alueella on kumpumaista mutta matalaa, korkeustaso alueella sijoittuu 0–13 mpy välille.

Kummeluddenin niemi on alkanut paljastumaan muinaisesta Itämerestä pronssikauden alkupuolella, karkeasti n. 1500 eKr. Periaatteessa niemessä voisi siten sijaita esihistoriallisia jäännöksiä. Noin 1,5 km säteellä inventointialueesta tunnetaan kolme pronssikautista muinaisjäännöstä. Näistä lähin on pronssikautinen ladelma Norrmäsk (1000001288), joka sijaitsee inventointialueesta 750 m koilliseen samalla saarella. Lähin tunnettu historiallisen ajan mahdollinen muinaisjäännös (kivirakenne Backa Brändö itä, 1000012542) sijaitsee linnuntietä veden yli mitattuna n. 200 m päässä alueesta lounaaseen.

Skärlandetissa on inventoitu muinaisjäännöksiä v. 1997 osana vuoden 1997 laajempaa Tammissaaren saariston inventointia (Henrik Jansson). Ei ole tietoa, liikkuiko Jansson tuolloin Kummeluddenin alueella.



Arkeologisen tutkimuksen johtopäätökset:

”Inventointialueella ei ole tunnettuja muinaisjäännöksiä eikä muita suojeltavaksi katsottavia arkeologisia kohteita, eikä sellaisia löytynyt inventoinnissa. Maastossa havaitun rakennuksen pohjan todettiin olevan moderni.”

Tekninen huolto ja sähköverkko

Kaava-alueella ei ole kunnallista tai alueellista vesihuoltoverkostoa. Käyttövesi otetaan kiinteistökohtaisista kaivoista. Alueellisen vesihuollon verkoston lähin linja on vajaan 500 metrin etäisyydellä Kummeluddenin kaava-alueesta. Kummeluddenin kiinteistö ei ole liittynyt verkostoon.

Tarkempaa selvitystä vesihuollon ratkaisuista ei ole vielä laadittu. Laaditaan luvitusvaiheessa. Rakennuspaikolla maasto on pääosin vähintään 2 metriä merenpinnan yläpuolella mahdollistaen erilaisten jätevesien (harmaat jätevedet) käsittelyratkaisujen toteuttamisen.

Käyttövesi hankitaan jatkossakin kiinteistökohtaisesti joko rakennuspaikalta tai siihen liittyvältä metsäalueelta. Ennen veden käyttöönottoa tulee tehdä tarvittavat tutkimukset ja sen pohjalta suunnitella mahdollisesti tarvittavat vesien käsittelyratkaisut.

Alue on sähköverkon piirissä ja on kytketty verkostoon.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä. Maantien liikennemelu ei ulotu Kummeluddenin kaava-alueelle.

Sosiaalinen ympäristö

Lähialueiden rakennetut kiinteistöt ovat loma-asuin- ja vapaa-ajankäytössä.

Hieman laajemmalla alueella, etenkin Skärlandetin saaren sisäosissa ja länsipäässä ja kakkoisosassa on myös ympärivuotisen asumisen kohteita.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alueeseen kuuluu kokonaisuudessaan kiinteistö Kummeludden 710-421-1-136.

Kaava-alueen pinta-ala on kiinteistörekisterin mukaan noin 6,037 ha. Tilaan ei kuulu vesialueita. Kiinteistön rantaviivan pituus on noin 0,6 km. Vesialuetta ei kuulu kaava-alueeseen.

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

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 paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta ja edelleen oikeusvaikutteisen yleiskaavan kautta.



Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Keskeisenä tavoitteena on kestävä kasvu.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia. Länsi-Uudenmaan kaavasta kumoutui oikeuskäsittelyn myötä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

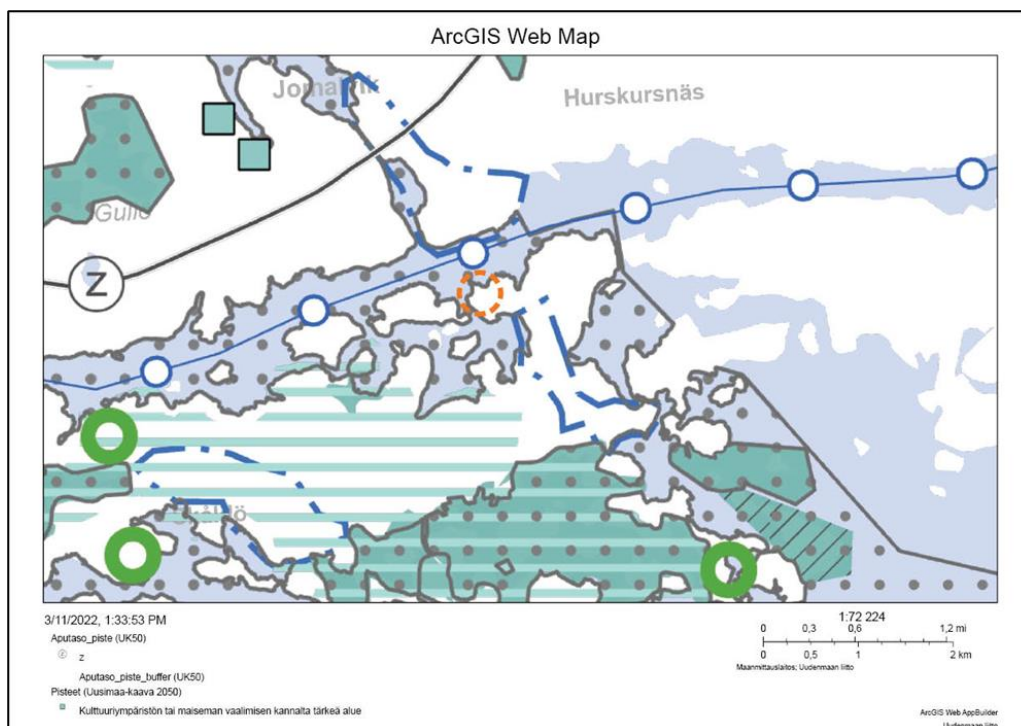
Uusimaa-kaavan aikatahtain on vuodessa 2050, eli se kertoo, millaista maakunnan aluerakennetta tavoittelemme siihen mennessä. Uudenmaan ennustetaan kasvavan tulevaisuudessa jopa 550 000 asukkaalla ja 290 000 työpaikalla. Kaavan päätavoitteet ovat:

- *kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino*
- *ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnonvarojen ja luonnon kestävä käyttö*
- *hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen*
- *kestävä kilpailukyky*

Uudenlainen kaavakokonaisuus on aiempaa strategisempi ja joustavampi, ja siinä kuuluu yhä vahvemmin seutujen ääni. Kummeludden II ranta-asemakaava-alue kuuluu Uusimaa-kaava 2050 Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavaan.

Kummeluddenin kaava-alueelle maakuntakaavassa ei ole osoitettu aluevaruksia tai kohdemerkintöjä (kuva 13). Suunnittelualue rajautuu Natura 2000 -alueeseen (Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue), joka käsittää ympäröivän merialueen.





Kuva 13: Ote Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuudesta. Karttaote: Uudenmaan liitto. Suunnittelualueen suurpiirteinen sijainti on osoitettu oranssilla katkoviivalla.

Suunnittelualueetta koskevat kaavakartan ja kaavamääräysten lisäksi myös maakuntakaavan yleiset, oikeusvaikutteiset suunnittelumääräykset. Oikeusvaikutteiset suunnittelumääräykset on referoitu kaavan oheisaineistoihin liitetystä tarkastelussa: ”Uudenmaan Maakuntakaava: Oikeusvaikutteiset suunnittelumääräykset.” Suunnittelumääräyksiä on tarkasteltu selostuksen kohdassa 4.4.1.

Yleiskaavoitus

Ranta-asemakaavan muutosalue sisältyy Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavaan. Kaava on saanut lainvoiman 5.11.2012.

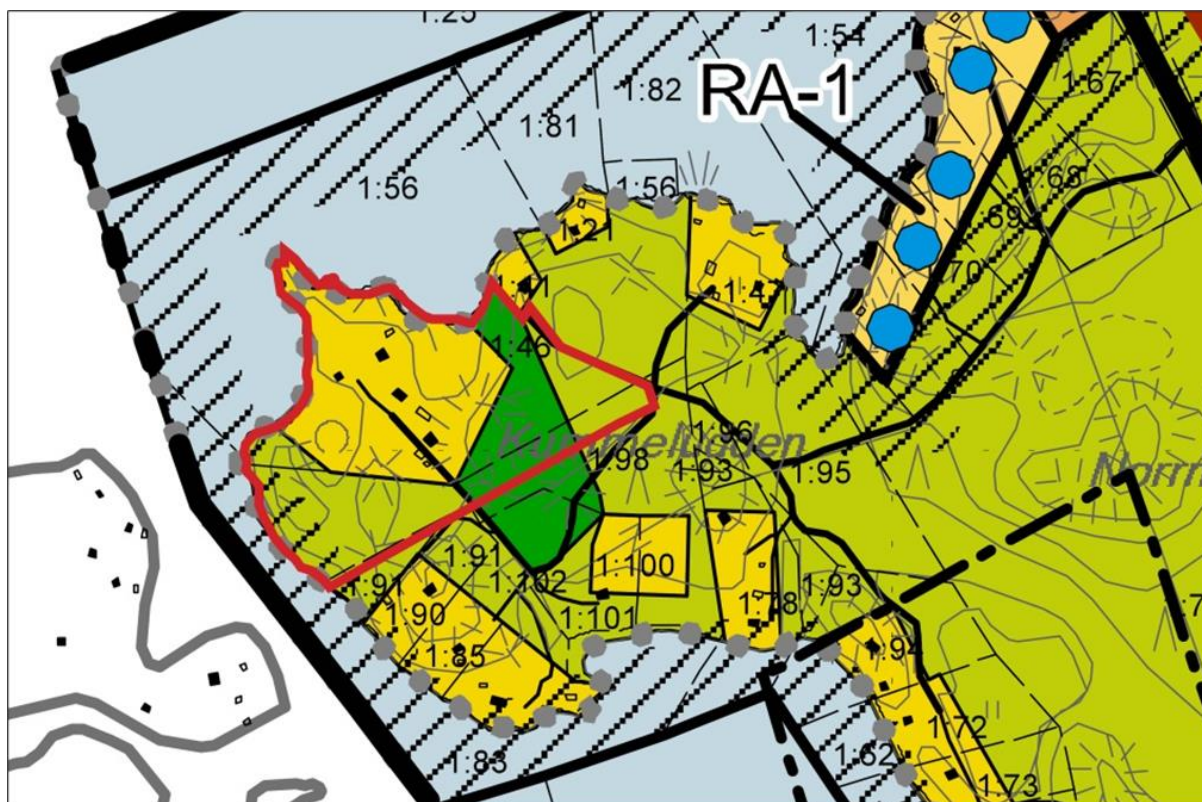
Kaavamääräys, jonka mukaan rantayleiskaavan RA-1 alueella voidaan lomarakennus muuttaa ympärivuotiseksi asunnoksi tai rakentaa uusi ympärivuotinen asunto uuden lomarakennuksen sijaan, mikäli rakennuspaikka teknisesti ja ympäristön kannalta on siihen sopiva, ei saanut lainvoimaa.

Rantayleiskaavassa Kummeluddenin alue on osoitettu voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisena (ks. seuraava kappale).

Yleiskaavan sisältövaatimusten tarkastelu kuvataan selostuksen kohdassa 5.4.1.

Ote rantayleiskaavasta on esitetty seuraavassa kuvassa (Kuva 14).





Kuva 14: Ote voimassa olevasta yleiskaavasta. Suunnittelualue on osoitettu punaisella rajauksella. Kartta: Raaseporin kaupunki.

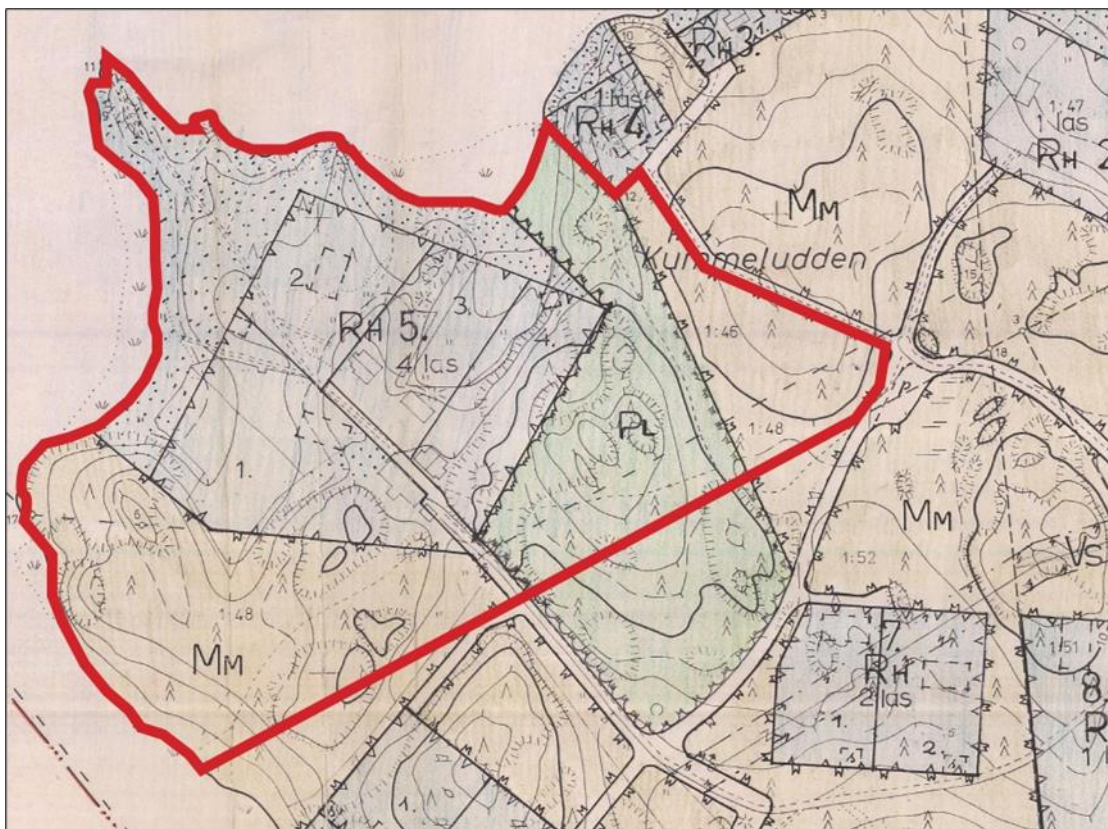
Asemakaavoitus / ranta-asemakaavoitus

Alueella on voimassa Kummeluddenin ranta-asemakaavaa, jonka Uudenmaan lääninhallitus on vahvistanut 27.08.1979. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa tilan Kummeludden keski-/pohjoisosa on osoitettu kaavamerkinnällä RH, eli loma-asuntojen korttelialue no 5.

Korttelialueelle 5 on osoitettu yhteensä 4 ohjeellista loma-asuntorakennuspaikkaa. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 120 k-m² suuruisen loma-asuinrakennuksen sekä 30 k-m² suuruisen saunan.

Kaavamääräyksen mukaan rakennusten tulee kooltaan, muodoiltaan, väriykseltään ja sijainniltaan sopeutua ympäristöön ja maisemaan.

Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta on esitetty seuraavassa kuvassa (kuva 15.).



Kuva 15: Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta. Suunnittelualue on osoitettu punaisella rajauksella. Kartta: Raaseporin kaupunki.

Rakennusjärjestys

Raaseporin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.05.2025 § 52 ja on saanut lainvoiman 02.06.2025.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat

Alueella ei ole muita suunnitelmia.

Pohjakartta

Kaava-alueelle on laadittu uusi (digitaalinen) ranta-asemakaavan pohjakarttaa GK24 / N2000 koordinaatistoissa.

Pohjakarttaa varten maastossa on mitattu kaikki rakennukset, tiet, sähkölinjat ja rajapyykit. Lisäksi on mitattu yksittäisiä pihapuita ja puurivejä.

Pohjakartan käyrätiedot on tuotettu maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistosta. Tarkempaa suunnittelua varten käytetään 0,5 metrin välein olevaa käyrästöä. Pohjakarttaan on tuotettu 1,0 m:n välein oleva käyrästö.



Kalliorajaukset (kallioma-alueet, kallioalueet) ja muut pohjakartan maastoelementit on kopioitu MTJ aineistosta. Puustotulkinta on tehty ilmakuvista ja maastokäynneillä.

Kartta-aineisto on editoitu MicroStation ohjelmistolla (ja osin Stella ohjelmistolla) ja toimitetaan kaavan saatua lainvoiman kuntaan ensi sijassa dgn-formaatissa.

Raaseporin kaupungingeodeetti on hyväksynyt pohjakartan 08.09.2025

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Aloitteen ranta-asemakaavan muutoksen laatimiseksi on tehnyt yksityinen maanomistaja. Suunnittelualueeseen kuuluu kiinteistö Kummeludden 710-421-1-136. Ranta-asemakaavan muutos laaditaan, jotta voimassa olevan kaavan mukaiset rakennuspaikat voidaan järjestellä uudelleen. Samalla otetaan huomioon luonto- ja ympäristöselvitysten johtopäätökset ja mahdolliset arkeologisen tutkimuksen tulokset ja ohjeet.

Kaavamuutosalueen voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on neljä ohjeellista loma-asuntojen rakennuspaikkaa. Kaavamuutoksessa rakennuspaikkaamäärä säilyy samana (neljä rakennuspaikkaa).

Tavoitteen mukainen ratkaisu edellyttää ranta-asemakaavan muutoksen laatimista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Kummeluddenin kaavahanketta käynnisteltiin ensimmäisen kerran vuosina 2015–2016. Tehdyjen selvitysten ja arviointien sekä käytyjen työpalaverien (mukana kaupunki ja maanomistajat) sekä tavoitekeskustelujen mukaisesti laadittiin OAS ja useampia idealuonnostarkasteluja. OAS:n ja selvitysten pohjalta pidettiin myös aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu (VON / 8.10.2015). VON muistio on kaavan oheisaineistona.

Maanomistajatahon toimesta ranta-asemakaavan muutosta ei tuolloin päätetty kuitenkaan viedä eteenpäin. Virallista käynnistämisaloitetta ei täten toimitettu kaupungille päätöskäsittelyyn eikä kaavahanketta ole tuolloin virallisesti kuulutettu käynnistyneeksi.

Maanomistaja on toimittanut uuden, 16.03.2022 päivätyn aloitekirjeen Raaseporiin. Tämän mukaisesti kaava käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 14.12.2023 § 206 ja kaavan vireilletulo kuulutettiin 12.01.2024.

Kaavaehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: <http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä

viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia / Caruna
- Tekninen lautakunta

Muut osalliset

- Raaseporin luonto ry

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä ja tutustuttavissa kaupungin www-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa: <https://www.raasepori.fi/kaavat/kaava-7745/>

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta saatujen (mahdollisten) kommenttien ja maastokäyntien ja kuntapalaverien pohjalta laaditaan ranta-asemakaavan muutoksen ehdotus.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta on järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 8.10.2015. Kaavahanketta ei kuitenkaan (maanomistajien toimesta) käynnistetty vuonna 2015. Maanomistaja on toimittanut uuden, 16.03.2022 päivätyn aloitekirjeen Raaseporiin. Tämän mukaisesti kaava käsiteltiin kaavoituslautakunnassa 14.12.2023 § 206 ja kaavan vireilletulo kuulutettiin 12.01.2024.

Kaavan käynnistämisen ja valmisteluvaiheessa on konsultoitu kaupungin vastuukaavoittajaa ja on käyty läpi kaavahankkeen suuntaviivoja ja raamituksia. Kaupungin kaavoittaja (ja ympäristöyksikön edustaja) on käynyt tutustumassa kaava-alueeseen ja toimittanut kaavan laatijalle kommentit. Kaavan laatija on käynyt vuosien mittaan maastossa useamman kerran ja samalla on maanomistajien kanssa käyty läpi kaavan tavoitteita ja toiveita kaavaratkaisun suhteen. Maastokäyntiä varten oli laadittu alustavia rakennemalleja, joiden pohjalta maastossa keskusteltiin suunnittelualueen olosuhteista ja alustavan kaavaratkaisun periaatteista.

Muita viranomaisneuvotteluja valmisteluvaiheessa ei ole järjestetty.



Kaava-aineistot ovat kokonaisuudessaan nähtävillä kaavoitusyksikössä ja Raaseporin kaupungin kotisivuilta osoitteesta: <https://www.raasepori.fi/kaavat/kaava-7745/>.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta. Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjalliset muistutukset.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Maanomistajan päätavoitteena on selvittää voimassa olevan ranta-asemakaavan ohjeellisten rakennuspaikkojen tarkempi sopivuus loma-asuinkäyttöön. Tarpeen mukaan huonosti rakentamiseen sopivat rakennuspaikat korvataan uusilla rakennuspaikoilla.

Järjestelyillä parannetaan rakennuspaikkojen käytettävyyttä ja otetaan myös paremmin huomioon vallitsevat luonto- ja ympäristöolosuhteet. Rakennuspaikkojen lukumäärä säilyy voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisena (4 kpl). Myös ajoyhteys alueelle säilyy nykyisellään.

Rakennusoikeuden lähtökohtana on rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus.

Rakentamisalueiden ulkopuolinen alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistaja hankkeelle asettamat kehittämistavoitteet luovat raamit kaavassa tutkittaville ratkaisuille. Luonto-/ympäristöselvitysten, arkeologisen tutkimuksen, rakennuskuvauksen ja maastokatselmusten johtopäätökset luovat tarkemmat puitteet tavoitteiden toteuttamiselle.

Kaupungin asettamat tavoitteet

Raaseporin kaupungilla ei ole erityisiä maankäytöllisiä tavoitteita tai alueavaruksia kaavan suhteen. Kunnan rakennusjärjestys asettaa yleiset reunaehdot ranta-alueiden suunnittelulle ja mm. lähtökohdat rakennuspaikkakohtaiselle rakennusoikeudelle ja esim. rakennusten etäisyydelle rantaviivasta.

Vesihuollon ratkaisussa noudatetaan myös ensisijaisesti Raaseporin kaupungin noudattamia määräyksiä ja uusia ohjeistuksia.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueella on oikeusvaikutteinen yleiskaava. Yleiskaavassa voimassa olevat ranta-asemakaavat on rajattu kaavaan (ja detaljikaavan sisältö on sellaisenaan poimittu yleiskaavaan) ja todetaan, että niiltä osin ranta-asemakaava ohjaa rakentamista.

Muutettaessa ranta-asemakaavaa yleiskaava ei suoraan ohjaa kaavaratkaisua, mikäli kaavamuu-
tuos poikkeaa merkittävästi voimassa olevasta ranta-asemakaavasta.

Maakuntakaava

Maakuntakaavassa alueelle ei ole esitetty varauksia tai kohdemerkintöjä. Kaava-alue rajautuu kaikilta rantaosiltaan Natura alueeseen (Natura koskee vain vesialuetta).

Maakuntakaavan oikeusvaikutteiset yleiset määräykset koskevat kuitenkin myös Kummeluddenin ranta-asemakaavan laatimista.

Ranta-asemakaavan laatimista ohjaa Uusimaa 2050 – maakuntakaavakokonaisuus. Suunnittelualuetta koskevat myös maakuntakaavan yleiset, **oikeusvaikutteiset suunnittelumääräykset**. Seuraavassa referoidaan maakuntakaavan yleisiä suunnittelumääräyksiä:

Maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset

Maakuntakaavan merkinnät ovat yleispiirteisiä. Maakuntakaavan yleispiirteisyys koskee sekä kaavan sisältöä, esitystapaa että tulkintaa. Alueidenkäytön ratkaisujen tulee tarkentua yksityiskohtaisemmassa *suunnittelussa tai viranomaispäätösten yhteydessä*.

Yleiset suunnittelumääräykset on jaettu viiteen pääkohtaan:

Kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka

Kauppa ja elinkeinot

Ympäristön voimavarat ja vetovoima

Energia ja tekninen huolto

Ympäristöhäiriöt

Kummeluddenin korttelialue (neljä ohjeellista rakennuspaikkaa) on osoitettu loma-asumiseen. Kummeluddenin ranta-asemakaavan osalta maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset ovat sellaisia, joiden asiayhteyksien tutkiminen, selvitykset ja arviointi pohjautuvat hyvin kattavasti jo suoraan MRL:n pykäliin sekä muihin säädöksiin ja ohjeituksiin sekä vakiintuneisiin työtapoihin. Nämä asiat ja teemat on jo kuvattu ja arvioitu kaavaselostuksessa. Seuraavassa referoinnissa käsitellään/sivutaan vain niitä suunnittelumääräyksiä, joilla katsotaan olevan selkeä suora yhteys Kummeluddenin kaavaproessiin. Muilta osin katsotaan, että määräys ei koske Kummeluddenin kaavahanketta tai että määräys toteutuu jo muiden määräysten ja lakien pohjalta ja on myös käsitelty kaavaselostuksessa.

Ympäristön voimavarat ja vetovoima

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattava luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot.

- Alueelle on laadittu kattavat luonto- ja ympäristöselvitykset sekä arkeologinen tutkimus ja niiden johtopäätökset on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Olemassa oleva rakennuskanta on arvioitu ja valokuvattu maastokäyntien yhteydessä. Kaavan oheisaineistoissa on kattava kuvakooste rakennuksista ja ympäristöoloista: ”*Rakennuskuvausraportti, KUMMELUDDEN II, Ranta-asemakaavan muutos. Rakennukset ja lähiympäristö, 2023–2024, Studio MAYKO, Emmi Sofia Lamppu, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM Oy, Seppo Lamppu.*”
- Rakennuksilla ei ole todettu olevan suojeluarvoa. RA-1 korttelialueen keski-/itäosassa oleva vanha talousrakennus otetaan suunnittelussa huomioon lepakoiden mahdollisena päiväpiilona (kaavamerkintä/määräys: t/s, ks. kaavamääräykset ja kaavakartta).



Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa.

- Vesihuollosta on annettu ohjeita ja määräyksiä. Vesihuolto toteutetaan kaupungin ympäristönsuojeluohjeiden ja määräysten mukaisesti. Harmaiden jätevesien käsittelystä on annettu määräykset samoin alimmasta rakentamiskorkeudesta.

Maakuntakaavan yleisistä suunnittelumääräyksistä on lyhyt referaattitarkastelu kaavaselostuksen oheisaineistona: *"Maakuntakaava, oikeusvaikutteiset yleiset määräykset, referaatti."*

Yleiskaavallinen tarkastelu on esitetty kohdassa 5.4.1.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet pohjautuvat luonto-/ympäristöselvitysten ja muiden selvitysten johtopäätöksiin. Mahdollinen lepakoiden päivehtimispaikkana toimiva rakennus on otettu eritymerkinnällä huomioon kaavassa.

Osallisten tavoitteet

Maanomistajien esittämien tavoitteiden lisäksi muita osallisten tavoitteita ei ole tuotu esiin.

Ranta-asemakaavan laadulliset tavoitteet

Keskeinen lähtökohta suunnittelussa on, että otetaan huomioon laaditut selvitykset siten, että suunniteltu rakentamien ei merkittävästi heikennä luonto-/ympäristöolosuhteita eikä maisemaolosuhteita. Hyvillä vesihuollon ratkaisulla turvataan myös, ettei vesistön laatu rakentamisen myötä heikkene.

Tavoitteena on myös turvata viihtyisä ympäristö loma-asumiselle ja muulle vapaa-ajan viettoon.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Tavoitteet ovat ehdotusvaiheessa edelleen pääosin samat kuin kaavan valmisteluvaiheessa.

Maanomistajin kesken on sovittu että (maanomistajien puolesta) kaavaan voidaan esittää neljä ohjeellista rakennuspaikkaa, joilla kaikilla on sama rakennusoikeus. Voimassa olevassa kaavassa on myös neljä ohjeellista rakennuspaikkaa.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaratkaisu pohjautuu perusmaankäytöltään hyvin suoraan voimassa olevaan ranta-asemakaavaan. Kaavamuuotosalueen RA-1 korttelialueen laajuus on likimain sama kuin voimassa olevassa kaavassa. Voimassa olevan kaavan RA (RH) korttelialueen pohjois-/koillisosasta "siirretään" kallioalueelle ja lehtomaiseen painanteeseen sijoittuva yksi rakennuspaikka kaavamuuotosalueen RA-1 korttelialueen länsi-/lounaisnurkkaan. RA korttelialue pienenee hieman koillisosassa ja vastaavasti hieman laajenee lounaisosassa.

Rakennuspaikkamäärä säilyy samana (4 kpl). Kaavamuutosalueen RA-1 korttelialueen pinta-ala on kaavakartan mukaan 2,9076 ha.

Kaavamuutosalueen itäiset ja eteläiset osat ovat kokonaan MY-1 aluetta. MY-1 alueen pinta-ala on 3,1179 ha.

Kaava-alueelle johtava tie on merkitty kaavaan ajoyhteytenä voimassa olevan kaavan katualueen sijaan. Rakennuspaikalle 4 johtaa ohjeellinen ajotie kaava-alueen sisääntulotieltä.

Kaavaan ei ole ollut tarve esittää varsinaisia suojelualueita tai muitakaan erityisalueita.

Kaikki rakennuspaikat rajoittuvat rantaan. Ranta-alueelle saa rakennuspaikkakohtaisesti sijoittaa vain yhden rantasaunan. Rantasaunan etäisyys rannasta on 15 m ja muiden rakennusten 30 m. Rannassa on vyöhyke, jossa kasvillisuus tulee säilyttää.

Pienennös kaavakartasta on kuvassa 16.





Kummeludden II kaava on ranta-asemakaavan muutos, jossa rakennuspaikkojen määrä säilyy samana kuin voimassa olevassa kaavassakin (4 kpl). Käyttötarkoitus säilyy myös samana (Loma-asunnot).

Kaavaratkaisu ei muuta voimassa olevan ranta-asemakaavan mitoitusta. Rakennuspaikkojen sijainnissa otetaan huomioon aiempaa paremmin luonto- ja ympäristöolot ja uusien selvitysten johtopäätökset.

Rakentamiselta vapaan ranta-alueen määrä säilyy likimain samana.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei sijoitu julkisia tai yksityisiä palveluja. Lähimmät palvelut löytyvät Tammi-saaren kaupunkikeskuksesta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on otettu kattavasti huomioon luonto-/ympäristöselvitysten johtopäätökset ja suositukset.

Kaavassa on annettu määräykset rakennustavasta, rakennusmateriaaleista, kattomateriaaleista sekä väriykestä. Metsien hoidosta ja puuston käsittelystä on annettu myös määräyksiä. Samoin alimmasta rakentamiskorkeudesta ja vesihuollon järjestämisestä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Aluevaraukset on esitetty kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteellä 1.

Koko kaava-alueen pinta-ala on 6,0255 ha (kaavakartalta mitattuna). Kaavassa on yksi kortteli/korttelialue: RA-1. Korttelialueella on neljä ohjeellista rakennuspaikka. Keskimääräinen rakennuspaikkakoko on 7269 m². Kaikki rakennuspaikat ovat kooltaan vähintään 5000 m².

RA-1 korttelialueen pinta-ala on 2,9076 ha ja kokonaisrakennusoikeus on 4 x 280 k-m² = 1120 k-m². RA-1 korttelialueen rakentamistehokkuus on $e = 0.038$.

Kummeluddenin kaavamuutosalueen todellinen rantaviiva on yhteensä noin 0,6 km.

Kaavamääräys:

RA-1 Loma-asuntojen korttelialue

Alueelle saadaan rakentaa rakennuksia loma-asumista varten. Lisäksi saadaan rakentaa alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä sauna- ja muita talousrakennuksia. Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 280 k-m². Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta saadaan loma-asuinkäyttöön osoittaa enintään 160 k-m². Loma-asuinrakennusoikeus saadaan jakaa kahdelle loma-asuinrakennukselle siten, että pienempi on sivuloma-asunto ja on kerrosalaltaan enintään 60 % isomman loma-asuinrakennuksen kerrosalasta. Rakennuksia saa rakennuspaikalla olla enintään viisi. Talousrakennusoikeudesta saadaan enintään 30 k-m² käyttää kaavassa "sa" merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle sijoitettavan saunan rakentamiseen.

Talousrakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia. Korttelialueelle saadaan sijoittaa enintään neljä rakennuspaikkaa.



5.3.2 Muut alueet

Kaavassa on yksi MY-1 alue. Se pinta-ala on yhteensä 3,1179 ha. MY-1 alueen rakennusoikeus on siirretty RA-1 korttelialueelle.

Ra-1 korttelialueen ja MY-1 alueen lisäksi kaavaan ei sisälly muita alueita.

Kaavamääräys:

MY-1 Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella ei saa tehdä avohakkuita eikä niihin tähtääviä hakkuita. Metsänhoitotoimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon, ettei merkittävästi heikennetä mahdollisia lepakoiden saalistusreittejä.

Alueen rakennusoikeus on siirretty RA-1 korttelialueelle.

5.3.3 Suojelukohteet

Kaavassa ei ole varsinaisia suojelualueita. Luontoselvityksen ohjeet ja suositukset on otettu huomioon kaavamääräyksissä. Herkemmät luontokohteet on kaavamuutoksessa huomioitu luokohteina.

Luontotyyppien osalta ei ole tarpeen antaa erityisiä määräyksiä. Luontoselvityksen johtopäätösten mukaan kuviot 2, 3 ja 9 on mahdollisuuksien mukaan hyvä huomioida alueen suunnittelussa (ks. Kuva 7: Vuoden 2022 luontoselvityksen kuviokartta).

Luontotyyppikohteet 2 ja 9 on merkitty kaavaan "luo" osa-alueena ja kohde 3 on esitetty "ma" osa-alueena. Kaavamääräykset on esitetty liitteellä 2 (kaavan pienennös).

Vanhan talousrakennuksen osalta luontoselvityksessä annetaan ohjeita, miten lepakoiden mahdollinen esiintyminen otetaan huomioon. Rakennuspaikan 3 etelänurkassa oleva vanha talousrakennus on merkitty suojelutyyppisellä määräyksellä "t/s". Luontoselvityksen mukaan rakennus saattaa olla lepakoiden päiväpiilo. Kaavamääräys "t/s": *"Rakennusalan osa, jossa sijaitsee vanha talousrakennus. Luontoselvityksen mukaan rakennusta voidaan pitää lepakoiden päiväpiilona. Rakennuksen ja lähiympäristön hoito sekä ylläpito suositellaan toteutettavaksi siten, että lepakoiden päivehtiminen ja turvallinen siirtyminen rakennukseen on jatkossakin mahdollista. Rakennuksen lähipuita tulee säilyttää siten, että turvataan puustoiset yhteydet ympäröiviin metsäalueisiin. Rakennuksessa ei tule tehdä remontteja tai muita toimia, jotka voivat heikentää paikkaa lepakoiden kanalta. Varovaisia toimia voidaan suorittaa lepakoasiantuntijan opastuksella."*

5.4 Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä
- liikenteeseen, etenkin joukkoliikenteeseen



- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- asuinympäristöön.

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asian-
tuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvi-
tyksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeus-
vaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon
myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alueella on voimassa oleva yleis-
kaava, mutta yleiskaavassa ranta-asemakaavat on otettu huomioon sellaisenaan. Seuraa-
vassa taulukossa on esitetty myös yleiskaavallinen tarkastelu. Taulukossa selvitetään, miten
Kummeludden II kaava huomioi yleiskaavan sisältövaatimukset:

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomi- oon:</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioimi- nen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudel- lisuus ja ekologinen kestävyys,	Kaava-alue on kyläalueiden ulkopuolista aluetta, jossa päämaankäyttö on maa- ja metsätalous. Kummeludden II kaavassa ja lähialueilla rakennukset ovat pääosin loma- asuinkäytössä ja rakentaminen sijoittuu ranta-alueille. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon ekologinen kestävyys. Rakennus- paikat ovat väljiä ja tonteilla ja muuallakin rantavyöhykkeellä säilyy runsaasti puustoa ja muuta kasvillisuutta.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Yhdyskuntarakenne pohjautuu kohdan 1. mukaisesti haja-asutustyyppiseen loma- asumiseen. Lähin taajama on Raaseporin kaupunkikeskus (etäisyys 9 km).
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saata- vuus,	Alue on kaavoitettu kokonaan loma-asumi- seen. Lähimmät palvelut on saavutettavissa Tammisaaren kaupunkikeskuksesta.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti jouk- koliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä ener- gia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukai- seen järjestämiseen ympäristön, luonnonva- rojen ja talouden kannalta kestäväällä ta- valla;	Kaava-alueella ei ole eikä ole tulossa jouk- koliikennepalveluja. Lähimmät bussipysäkit ovat Baggöntiellä (etäisyys noin 0,75 km). Alueella on olemassa sähköverkosto, johon rakennukset ovat liittyneet.



<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
	Vesihuolto perustuu rakennuspaikkakohtaisiin ratkaisuihin.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Rakennuspaikat on osoitettu loma-asumiseen.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Alue on osoitettu loma-asuinkäyttöön. Alueella ei ole varsinaisia työpaikkoja. Kyseen tulee lähinnä isännöinti- ja huolto sekä vartiointipalvelut. Etätyö on nykyään myös yleistynyt.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alueella ei ole eikä alueen käyttö aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Korttelialueella on 4 rakennuspaikkaa. Kaikki muut paitsi yksi ovat jo osittain rakennettuja (voimassa olevan kaavan mukaan). Kaavaratkaisu ottaa huomioon rakennetun tilanteen ja maisemaolosuhteet sekä luonto ja ympäristöselvitysten suositukset ja ohjeet.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Rakentamien on osoitettu loma- ja vapaa-ajan käyttöön. Käyttäjillä on hyvät mahdollisuudet ulkoiluun ja retkeilyyn Kummeludden II kaavan lähialueiden metsissä. Rakennuspaikat rajoittuvat meren rantaan, joten veneily ja kalastus sekä muu vesillä liikkumien luovat erityisen lisän virkistäytymiseen. Talvella jäällä liikkuminen ja esim. pilkkiminen lisäävät virkistysmahdollisuuksia. Kunnallisia virkistyskohteita tai alueita kaavaan ei ole osoitettu eikä niille ole nähty tarvetta. Ulkoilu ja retkeily sekä muu metsissä ja vesillä liikkuminen pohjautuu jokaisenoikeuteen.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavan lähialueet ovat harvaan rakennettuja loma-asuinalueita. Lähialueilla on voimassa olevat ranta-asemakaavat ja taustalla oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Kaavamuutoksessa Kummeludden II ranta-asemakaavaan maankäyttö ja rakentamisen määrä säilyy hyvin pitkälle samana kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa ja yleiskaavassa.

Kaavamuutoksella ei ole merkittäviä vaikutuksia rakennettuun ympäristöön.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonto- ja ympäristöselvitysten johtopäätökset ja suositukset on otettu hyvin huomioon kaavassa. Luontoarvoiltaan tärkeimmillä alueilla on edellytetty että luonto- ja ympäristöselvitysten johtopäätökset ja suositukset otetaan mahdollisuuksien mukaan huomioon maankäytössä.

Luontotyyppien osalta ei ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia. Kuviot 2 ja 9 on esitetty luokkeina ja kuvio 3 on esitetty maisemallisesti tärkeänä kohteena ”ma”.

Vanhan talousrakennuksen osalta luontoselvityksessä annetaan ohjeita, miten lepakoiden mahdollinen esiintyminen otetaan huomioon. Ohjeellisen rakennuspaikan No 3 etelä-/kaakoisnurkassa sijaitseva vanha talousrakennus on merkitty suojelutyypisellä määräyksellä ”t/s”. Luontoselvityksen mukaan rakennus saattaa olla lepakoiden päiväpiilo. Kaavamääräys ”t/s”: *”Rakennusalan osa, jossa sijaitsee vanha talousrakennus. Luontoselvityksen mukaan rakennusta voidaan pitää lepakoiden päiväpiilona. Rakennuksen ja lähiympäristön hoito sekä ylläpito suositellaan toteutettavaksi siten, että lepakoiden päivehtiminen ja turvallinen siirtyminen rakennukseen on jatkossakin mahdollista. Rakennuksen lähipuita tulee säilyttää siten, että turvataan puustoiset yhteydet ympäröiviin metsäalueisiin. Rakennuksessa ei tule tehdä remonteja tai muita toimia, jotka voivat heikentää paikkaa lepakoiden kannalta. Varovaisia toimia voidaan suorittaa lepakkoasiantuntijan opastuksella.”*

Metsäalueet säilyvät metsätalouskäytössä (MY-1). Luo- merkinnöillä ohjataan kahden ohjeellisen herkimmän alueen/kohteen käyttöä. Avohakkuut tai avohakkuisin tähtäävät toimenpiteet on kielletty. Rakennusoikeus on siirretty RA-1 alueelle.

Rakennuspaikoilla on rakennusten ja rannan väliin esitetty säilytettäväksi ja ylläpidettäväksi puustoa ja muuta kasvillisuutta (pisterasteri + pallukat).

Avokallioalue on maisema- ja luontosyistä merkitty säilytettäväksi nykyisellään merkinnällä ”ma”: *Alueen osa, joka tulee säilyttää avoimena. Alueelle ei saa sijoittaa mitään rakenteita tai rakennelmia.”*

5.4.4 Muut vaikutukset

Maanomistajan tavoitteet alueen kehittämiseksi on kaavaehdotuksen mukaisessa kaavaratkaisussa otettu riittävästi huomioon.

5.4.5 Natura tarveharkinta

Kummeluddenin alueella on voimassa oleva ranta-asemakaava ja osayleiskaava. Kummeluddenin kaava-alue ja samoin kaavamuutosalue rajoittuvat Natura-alueeseen. Natura-alue käsittää Kummeluddenin kohdalla vesialueen mutta ei maa-alueita.

Kummeluddenin kaavamuutos ei muuta rantojen käsittelyä. Kaava ei sisällä vesialuetta, joten kaavassa ei ohjata vesialueiden käyttöä.



Kummeluddenin RA-1 korttelialueen välitön ranta on osoitettu luonnonmukaisena säilytettävänä alueena, jossa puusto ja muu kasvillisuus säilytetään.

Kummeluddenin kaavassa tehdyillä ratkaisuilla ei heikennetä Natura -alueen muodostamisen pohjana olevia luonto- ja ympäristöarvoja. Varsinaista Natura-arviointia ei ole tarve tehdä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole eikä alueen käyttö aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä. Rakentamisen aikainen toiminta aiheuttaa aina jonkin verran häiriötä lähiympäristöön.

5.6 MRL 73§

MRL 73 §:n sisältövaatimusten toteutumien

1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;

- Ranta-asemakaavatyön yhteydessä on tehty luontoselvitykset ja arkeologinen inventointi sekä olemassa olevan rakennuskannan ja ympäristön kuvaus (valokuvauskooste kaavan oheisaineistona). Selvitysten johtopäätökset on otettu huomioon Kummeludden II kaavaratkaisussa.
- Kaavaratkaisun maankäyttö pohjautuu hyvin suoraan voimassa olevaan ranta-asemakaavaan.
- Rakentaminen sijoittuu luonto- ja ympäristöolojen sekä kaavan rakenteen mukaisesti sopivimmille ja rakentamista hyvin sietäville paikoille. Nykyinen rakennuskanta sijoittuu jo nyt melko kattavasti RA-1 korttelialueelle.
- Kaavassa on annettu määräykset rakentamisen ympäristöön sovittamisessa (materiaalit, värit, kattomateriaalit) ja mm. rakennusten ja rannan välisen puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämiseksi.
- Kaavan rakennuspaikkojen rakennukset sijoittuvat siten, että rannassa olevat puu- vyöhykkeet pehmentävät suorien/avoimien näkymien muodostumista mereltä katsoen. Rakennuspaikoilta on kuitenkin hienot maisemanäkymät merelle päin. Osin näkymät ovat pitkiä ja osin näkymiä rajaa länsisuunnassa vastaranta. Eteläisimmän rakennuspaikan rannassa oleva kallioalue on määrätty säilytettäväksi avoimena ja alueelle ei saa rakentaa eikä sijoittaa mitään rakenteita tai rakennelmia.

2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä

- Ranta-asemakaavatyön yhteydessä on tehty kattavat luonto- ja ympäristöselvitykset ja arkeologinen selvitys. Selvitysten johtopäätökset ja suositukset on otettu hyvin huomioon kaavaratkaisussa. Kaavan koillisosa, itäreuna ja koko eteläosa jäävät edelleen metsätalousalueeksi.

- Erityiskohteena länteen suuntautuva kallionimeke on merkitty kaavaan RA-1 alueen päällekkäismerkintänä "ma": *"Maisemallisesti tärkeä alue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena ja avoimena. Alueelle ei tule rakentaa mitään rakenteita tai laitteita."* Kohde on rakennusalan ulkopuolista ranta-aluetta.
- Herkimät luontokohteet (2 kpl) on selvitysten pohjalta rajattu luo merkinnöillä ja määräyksillä säilyttää kohteet luonnontilaisina.
- Vesihuolto toteutetaan kaupungin ympäristönsuojeluohjeiden ja -määräysten mukaisesti. Käyttövesi otetaan kiinteistökohtaisista kaivoista.
- Kaava-alueella ja lähialueen metsissä sekä vesialueilla on erinomaiset mahdollisuudet luonnossa liikkumisen ja virkistytymiseen. Rakennuspaikoilta on hyvät yhteydet merelle.

3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

- Rakennusoikeuden mitoitus ja rakentamisen sijoittelu samoin myös rakentamiselta vapaiden rantaosuuksien rajaaminen ja sijoittaminen on ratkaistu jo voimassa olevassa ranta-asemakaavassa. Kaavamuutoksessa yksi ohjeellinen rakennuspaikka siirtyy RA korttelialueen koillisosasta korttelialueen etelä-/lounaisosaan. Rakentamiselta vapaan ranta-alueen määrä säilyy likimain samana.
- MRL 73 §:n sisältövaatimukset toteutuvat myös tämän kohdan osalta hyvin.

Maanomistajien tasapuolisen ja yhdenvertaisen kohtelun osalta Kummeludden II kaavamuutokseen liittyvät ratkaisut on pitkälti tehty jo voimassa olevan ranta-asemakaavan laatimisen aikana. Kummeludden II ranta-asemakaavan muutoksessa ohjeellisten rakennuspaikkojen määrä säilyy saman (4 kpl) ja rakentamiselta vapaan rannan osuus säilyy myös likimain samana.

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan ja kaavamääräysten pienennös on esitetty liitteenä 2.

Osaa kaavamääräyksistä on referoitu kaavaselostuksessa

5.8 Nimistö

Kaava-alueelle ei ole osoitettu ajoteiden tai osa-alueiden nimiä.

6 KAAVAEHDOTUKSESTA SAATUJEN LAUSUNTOJEN POHJALTA TEHDYT TARKISTUKSET

Kaava-alueelle on laadittu uusi digitaalinen pohjakartta GK25 ja N2000 koordinaatistoissa. Raaseporin kaupungingeodeetti Pentti Viljanmaa on hyväksynyt pohjakartan 8.9.2025.

Raaseporin Kummeludden II ranta-asemakaavamuutoksen 07.03.2025 päivätty ehdotus oli yleisesti nähtävänä 22.4. – 23.5.2025 Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10600 Tammisaari.

Kaava-aineistot ovat kokonaisuudessaan nähtävillä kaavoitusyksikössä ja Raaseporin kaupungin kotisivuilta osoitteesta: <https://www.raseborg.fi/fi/kaavat/kaava-7745/>

Ranta-asemakaavaehdotuksesta saatiin kahdeksan (8) lausuntoa. Uudenmaan liitto ei antanut lausuntoa. Muistutuksia ei jätetty.

Lausunnoista on laadittu lyhenteen ja vastineet, jotka on päivätty 05.10.2025. Vastinekooste on kaava-asiakirjojen oheisaineistona.

Vastineissa on ehdotettu kaavakarttaan ja määräyksiin tehtäväksi muutamia tarkennuksia ja lisäyksiä. Tarkennukset ja lisäykset ovat seuraavat:

- Vanhan punaisen asuinrakennuksen kohdalle on lisätty Länsi-Uudenmaan museon esityksen mukaan merkintä ”/s-1” ja suositus: *”Rakennus tulisi korjata sen perinteen ulkoasu säilyttäen.”*
- Säilytetään loma-asuntojen jakamista koskevan RA-1 kaavamääräyksen alkuosa, jossa sivuloma-asunto tulee määräyksen mukaan olla selvästi alisteinen pääloma-asunnolle, kaavaehdotuksen mukaisena. Lisätään määräyksen loppuun rakennusvalvontaviranomaisen esityksen mukaan: *”Rakennuspaikan asuntojen kokonaismäärä saa kuitenkin olla enintään kaksi.”*
- Varmuuden vuoksi kaavaan lisätään RA-1 määräyksen loppuosaan ELY-keskuksen esityksen mukaan määräys: *”Pää- ja sivuloma-asuinrakennusten välisten etäisyyksien sekä yhteisten piha-alueiden, tieliittymän ja teknisten järjestelmien tulee olla toteutettu siten, että loma-asuinmiljööön nykyinen rakenne säilyy mahdollisimman hyvin.”*

Muutokset ja tarkistukset ovat vähäisiä, joten kaavaa ei ole tarve asettaa uudelleen nähtäville. Kaava-aineistot päivätään: 07.03.2025, tarkistettu 05.10.2025

7 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

7.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

7.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

7.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

8 YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikkö:
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Maankäyttösuunnittelija

Johanna Avellan
puh: 019 2893846
Johanna.Avellan@raseborg.fi

Kaavakonsultti:

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY
Seppo Lamppu, DI
puh. 040 867 4451
Ranatie 12, 02780 Espoo
seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:
Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus@raasepori.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Liite 1

Kunta	Raasepori	Täyttämispvm	
Kaavan nimi	Kummeludden II, ranta-asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	05.10.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	12.1.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	7745
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,0255	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	6,0255
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,60	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	4	Ei-omarantaiset 0
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	4	Ei-omarantaiset 0

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	6,0255	100,00	1120	0,02	0,0000	520
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,0307	0
R yhteensä	2,9076	48,3	1120	0,04	0,1571	520
L yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,0785	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	3,1179	51,7	0	0,00	0,9521	0
W yhteensä						

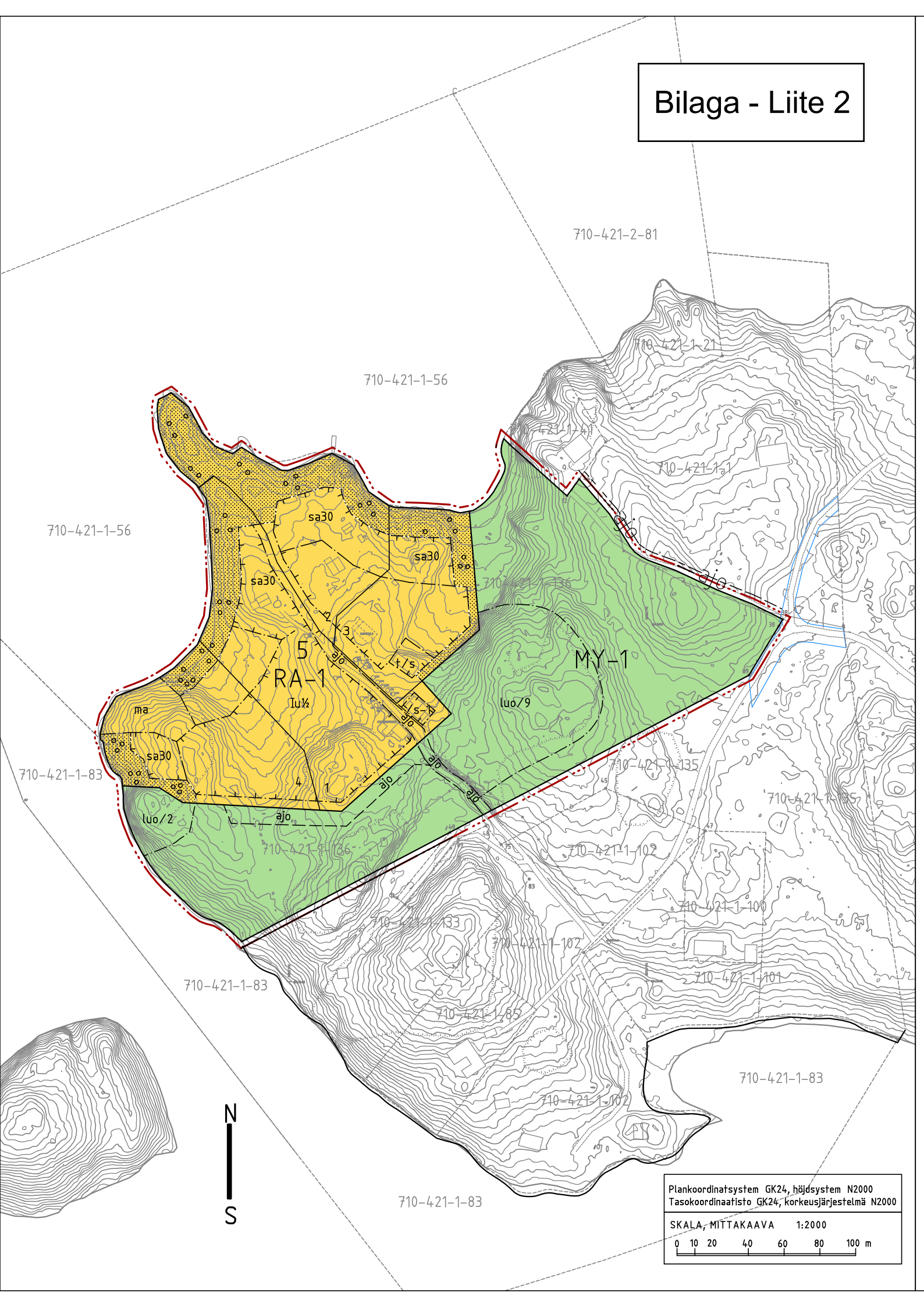
Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	6,0255	100,00	1120	0,02	0,0000	520
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0000	0,0	0		-1,0307	0
VL	0,0000	0,0	0		-1,0307	0
R yhteensä	2,9076	48,3	1120	0,04	0,1571	520
RA-1	2,9076	100,0	1120	0,04	2,9076	1120
RH	0,0000	0,0	0		-2,7505	-600
L yhteensä	0,0000	0,0	0		-0,0785	0
Kadut	0,0000	0,0	0		-0,0785	0
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	3,1179	51,7	0	0,00	0,9521	0
MY-1	3,1179	100,0	0	0,00	3,1179	0
MM	0,0000	0,0	0		-2,1658	0
W yhteensä						

Bilaga - Liite 2



RASEBORG

Kummeludden II

Ändring av stranddetaljplanen.

Fastigheten 710-421-1-136 Kummeludden

Planändringen berör kvarter 5 och planvägs-, park- samt jord- och skogsbruksområden.

Genom planen bildas kvarter 5 samt jord- och skogsbruksområden.

FÖRSLAG 07.03.2025, 05.10.2025



1 : 2 000

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för fritidsbostäder

Byggnader för fritidsboende får byggas i området. Därutöver tillåts bastubyggnader och andra ekonomibyggnader som betjänar områdets huvudändamål. Byggplatsens maximala bygggrätt är 280 vy-m². Av den maximala bygggrätten får högst 160 vy-m² anvisas för fritidsboende. Bygggrätten för fritidsboende får fördelas på två fritidshus så, att det mindre fritidshuset är en sidofritidsbostad vars våningsyta är högst 60 % av det större fritidshusets våningsyta. Byggplatsens totala antal bostäder får dock vara högst två.

Det får finnas högst fem byggnader på byggplatsen. Av bygggrätten för ekonomibyggnader får högst 30 vy-m² användas för att bygga en bastu på den med beteckningen "sa" anvisade byggnadsytan.

Ekonomibyggnaderna får ha högst en våning.

Högst fyra byggplatser får bildas i kvartersområdet.

Avstånden mellan huvud- och sidobostadshus samt de gemensamma gårdsområdena, väganlutningen och de tekniska systemen ska vara genomförda så att fritidsbostadsmiljöns nuvarande struktur bevaras så väl som möjligt.

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.

Kalavverkning och avverkning som siktar på kalavverkning är förbjuden i området. Vid planeringen av skogsvårdsåtgärder ska man ta hänsyn till att eventuella rutter där fladdermöss söker föda inte får för-sämras avsevärt. Bygggrätten i området har flyttats till RA-1 kvartersområdet.

Linje 3 m utanför planeområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

RAASEPORI

Kummeludden II

Ranta-asemakaavan muutos

Kiinteistö 710-421-1-136 Kummeludden

Kaavamuutos koskee korttelia 5 ja kaavatie-, puisto- sekä maa- ja metsätalousalueita.

Kaavalla muodostuu kortteli 5 sekä maa- ja metsätalousalueita.

EHDOTUS 07.03.2025, 05.10.2025

SKALA (officiell), MITTAKAAVA (virallinen)

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue

Alueelle saadaan rakentaa rakennuksia loma-asumista varten. Lisäksi saadaan rakentaa alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä sauna- ja muita talousrakennuksia. Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 280 k-m². Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta saadaan loma-asuinkäyttöön osoittaa enintään 160 k-m². Loma-asuinrakennusoikeus saadaan jakaa kahdelle loma-asuinrakennukselle siten, että pienempi on sivuloma-asunto ja on kerrosalaltaan enintään 60 % isomman loma-asuinrakennuksen kerrosalasta. Rakennuspaikan asuntojen kokonaismäärä saa kuitenkin olla enintään kaksi.

Rakennuksia saa rakennuspaikalla olla enintään viisi. Talousrakennusoikeudesta saadaan enintään 30 k-m² käyttää kaavassa "sa" merkinnällä osoitetulle rakennusalueelle sijaitsevan saunan rakentamiseen.

Talousrakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia. Korttelialueelle saadaan sijoittaa enintään neljä rakennuspaikkaa.

Pää- ja sivuloma-asuinrakennusten välisten etäisyyksien sekä yhteisten piha-alueiden, tieliittymän ja teknisten järjestelmien tulee olla toteutettu siten, että loma-asuinmiljöön nykyinen rakenne säilyy mahdollisimman hyvin.

MY-1

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella ei saa tehdä avohakkuita eikä niihin tähtääviä hakkuita. Metsänhoitotoimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon ettei merkittävästi heikennetä mahdollisia lepakoiden saalistusreittejä.

Alueen rakennusoikeus on siirretty RA-1 korttelialueelle.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kvartersnummer.

5

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

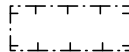
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

$\frac{1}{u}$

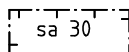
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Byggnadsyta.



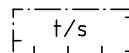
Rakennusala.

Del av byggnadsyta där bara en bastubyggnad får placeras. Bastubyggnaden får vara högst 30 vy-m² och våningstalet är ett.



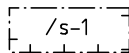
Rakennusalan osa, johon saa sijoittaa vain yhden saunarakennuksen. Saunarakennuksen koko saa olla enintään 30 kerrosalaneliömetriä ja kerrosaluku on yksi.

Del av byggnadsyta, där det finns en gammal ekonomibyggnad. Enligt naturinventeringen kan man anta att det i byggnaden finns daggömslen för fladdermöss. Byggnaden och näromgivningen bör vårdas och underhållas så det även i fortsättningen är möjligt för fladdermöss att vistas i daggömslena och förflytta sig tryggt till byggnaden. Träd nära byggnaden ska bevaras för att säkerställa förbindelserna över träderna till de omgivande skogsområdena. I byggnaden bör inga reparationer göras eller andra åtgärder vidtas som kan försämra platsen med hänsyn till fladdermössen. Försiktiga åtgärder får vidtas under handledning av en fladdermusexpert.



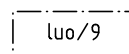
Rakennusalan osa, jossa sijaitsee vanha talousrakennus. Luontoselvityksen mukaan rakennusta voidaan pitää lepakoiden päiväpilona. Rakennuksen ja lähiympäristön hoito sekä ylläpito tulee toteuttaa siten, että lepakoiden päivehtiminen ja turvallinen siirtyminen rakennukseen on jatkossakin mahdollista. Rakennuksen lähipuita tulee säilyttää siten, että turvataan puustoiset yhteydet ympäröiviin metsäalueisiin. Rakennuksessa ei tule tehdä remontteja tai muita toimia, jotka voivat heikentää paikkaa lepakoiden kannalta. Varovaisia toimia voidaan suorittaa lepakoasiantuntijan opastuksella.

Byggnaden bör repareras så att dess traditionella exteriör bevaras.



Rakennus tulisi korjata sen perinteinen ulkoasu säilyttäen.

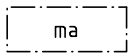
Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Området bör bevaras i naturligt tillstånd. De natur- och miljövärden som ligger till grund för avgränsningen av området beskrivs i den 28.10.2022 daterade naturinventeringen. Siffran hänvisar till naturinventeringens numrering av figurerna.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

Alueen rajauksen perusteena olevat luonto- ja ympäristöarvot on kuvattu 28.10.2022 päivättyssä luontoselvityksessä. Numero viittaa luontoselvityksen kuvionumeroihin.

Landskapsmässigt värdefullt område. Området bör bevaras öppet och inaturligt tillstånd. Inga konstruktioner eller anordningar bör byggas i området.



Maisemallisesti tärkeä alue. Alue tulee säilyttää avoimena ja luonnontilaisena. Alueelle ei tule rakentaa mitään rakenteita tai laitteita.

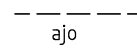
Del av område som skall planteras. Del av område där ett tillräckligt täckande trädbestånd och annan vegetation ska bevaras och upprätthållas så att inga störande vyer uppkommer i landskapet. Profilen på trädbeståndets krontak ska bevaras sammanhängande.



Istutettava alueen osa.

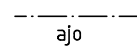
Alueen osa, jossa tulee säilyttää ja ylläpitää riittävän kattava puusto ja muu kasvillisuus siten, ettei maisemallisesti häiritseviä näkymiä muodostu. Puuston latvuston profiili tulee säilyttää ehjänä.

Instruktiv körförbindelse.



Ohjeellinen ajoyhteys.

Körförbindelse.



Ajoyhteys.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde RA-1:

Trä ska vara det huvudsakliga byggmaterialet. Fasadmaterialet och färgerna ska vara mörka och passa in i den omgivande naturen och miljön. Takmaterialet ska vara på plats falsad plåt eller filt. Klara färger och reflekterande ytmaterial bör inte användas. Byggnaderna bör föras med åstak.

Lområdet ska klippområdena och den övriga markgrunden bevaras så orörd och i ett så naturligt tillstånd som möjligt utanför de områden som ska bebyggas eller användas till vägar och förbindelser.

Anläggande av vattenklosett för fritidsbostadsområde är förbjudet. Det är tillåtet att bygga vattentoalett endast om fastigheten kan anslutas till ett sådant vattentjänstnät som är i drift och förenligt med den utvecklingsplanering som avses i 5 § i lagen om vattentjänster. Avloppsvatten får inte ledas i vattendrag utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt med beaktande av kraven på lägsta byggnadshöjd.

Grått avloppsvatten ska behandlas med beaktande av översvämningens risk så långt från stranden så, att avfallsvattnet inte kan blandas med havsvattnet när havsytan stiger.

Den lägsta rekommenderade bygghöjden, under vilken man inte får placera konstruktioner som skadas eller orsakar skada om de blir våta, är $N2000 + 3,00$ meter.

Körförbindelserna bör byggas så att räddningsverkets tunga fordon kan köra på dem.

En åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen är i kraft i planområdet.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Korttelialue RA-1:

Pääsiasiallisena rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivumateriaalien ja värien tulee olla tummia ja ympäröivään luontoon ja ympäristöön sopivia. Katemateriaalina paikalla saumattu pelti tai huopa. Kirkkaita värejä ja heijastavia pintamateriaaleja ei tule käyttää. Rakennuksissa tulee olla harjakatto.

Rakentamiseen ja kulkuteihin käytettävien alueiden ulkopuolella olevilla alueilla tulee säilyttää kallioalueet ja muu maaperä mahdollisimman koskemattomana ja luonnontilaisena.

Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on kunnan vesihuoltolain 5 § mukaisen kehittämissuunnittelun mukainen. Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla ottaen huomioon alimman rakentamiskorkeuden vaatimukset.

Harmaiden jätevesien käsittely tulee tapahtua tulvariskikorkeutta huomioiden niin kaukana rannasta, etteivät jätevedet merenpinnan nousun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita on $N2000 + 3,00$ metriä.

Ajoyhteydet on rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla ajo-neuvokalustolla liikennöitäväksi.

Kaava-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimienpiderajoitus.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsstyrelsens beslut i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginhallituksen pöytäkirjan tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: Förvaltningsdirektör
Viran puolesta: Hallintojohtaja THOMAS FLEMMICH

Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.				
		08.09.2025		Stadsgeodet, kaupungingeodeetti Pentti Viljanmaa
Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro		Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen				
STDS / KH				
PLANLN, godkännande / KAAVLTK, hyväksyminen		19-25		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		7-25		22.04. -23.05.2025
PLANLN, förslag/ KAAVLTK, ehdotus		7-25		26.03.2025 § 43
 RASEBORG RAASEPORI		Ändring av stranddetaljplanen, Kummeludden II Förslag Kummeludden II, ranta-asemakaavan muutos Ehdotus		
Konsult/Konsultti Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY Seppo Lamppu DI		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti Johanna Backas		Daterad/Päiväys 07.03.2025, 05.10.2025
Beredare/Valmistelija JA	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt SKL		RBG/594/10.02.10.01/2022	7745	19-25

Taulukko 1: Luontoselvitysalueen luontotyytit ja elinympäristökuviot ja kuvioiden numerointi.

Luontoselvityksessä ”Raaseporin Kummeluddenin luontoselvitykset 2022, Luontoselvitys Metsänen 2022, Timo Metsänen 28.10.2022” Kummeludden II kaava-alueelle on rajattu 11 selvityskuviota (kuvionumerot 1–11). Kaavakartalle on rajattu luontoselvityksen mukaisista kuvioista luontoarvoiltaan tärkeimmät. Kuvioiden tunnisteenä on luo-merkinnät ja numerotunnus, esim. luo/9. Kaavamääräyksen mukaan numero viittaa kaavaselostuksen taulukkoon 1. Tässä taulukossa kaavamääräyksen viitenumero on esitetty taulukon ensimmäisessä sarakkeessa. Toiseen sarakkeeseen on kopioitu oleellinen osa luontoselvityksessä kuviolle esitetystä kuvauksesta ja arvioinnista. Selvityksen mukaan valtaosa alueesta on ihmistöiminnan muovaamaa. Luontoselvityksen kuviokartta on liitteenä.

Kuvionumero	Ote luontoselvityksessä esitetystä kuvion kuvauksesta ja arvioinnista
1	Etelämetsä. Tuoreen kankaan (VU) vaihtelevan ikäistä, noin 30–70 -vuotiasta metsää, jossa puustoon kuuluu kuusi, koivu, mänty ja muuta niukkaa tyyppillistä aluskasvillisuutta edustavat muun muassa mustikka, metsärahkasammal, oravanmarja ja metsätähti. <i>Edustavuus: heikko, luonnontilaisuus: heikentynyt.</i>
2	Kalliometsä. Kalliometsä (NT), jossa vanhaakin puustoa. Pääpuulajina ovat mänty, jonka alla kasvaa muun muassa puolukka, mustikka, metsäsammalia sekä metsälauhaa. <i>Edustavuus: hyvä, luonnontilaisuus: vähän heikentynyt.</i>
3	Kallio. Karu kalliotierasammalkallio (LC). Kasvillisuutta: metsälauha, ahosuolaheinä, harmaaporonjäkälä, valkoporonjäkälä sekä tierasammalia. <i>Edustavuus: hyvä, luonnontilaisuus: vähän heikentynyt.</i>
4	”Haka”. Pihapiirin vaikutuksessa oleva puoliavoin ja tavallaan hakamainen alue, jolla kasvaa koivua ja tervaleppiä sekä reunoilla haapaa. Aluskasvillisuus on melko yksipuolista muun muassa: nokkonen, metsäkastikka ja rönsyleinikki. Läpi kulkee polku. <i>Ei luontotyyppiä.</i>
5	Pihapiiri. Vaihteleva kohde, avoimia nurmikoita ja puustoisempaa aluetta sekä rakennuksia. Lajistoa: Mänty, koivu, omenapuu, syreeni, vaahtera, koiranheinä, päivänkakkara, metsäkastikka, kurjenkello, ojakellukka, niittynurmikka, piharatamo, siankärsämö, särmäkuisma, nurmitädyke, orvontädyke, niittyliikosammal. <i>Ei luontotyyppiä.</i>
6	Kärki. Pieni pohjoiseen työntymä merenrantakallio. Lajistoa: ahosuolaheinä, tuoksusumake, rätvänä, mäkitervakko, keto-orvokki, päivänkakkara, siankärsämö ja ojakärsämö. Luontotyyppinä keskiravinteiset merenrantakalliot (NT). <i>Edustavuus: kohtalainen, luonnontilaisuus: vähän heikentynyt.</i>

- 7 Pohjoisranta. Metsä- ja luontotyyppiltään lähinnä mustikkatyyppin tuoretta kangasta (VU), johon kuuluu myös pari pientä karumpaa rantakalliota sekä pohjoisosassa myös vähän kuivahkoa kangasta (EN). Alueella on polkuja ja laituri. Puustoa on käsitelty ja jäljellä olevat ovat melko tasaikäisiä, nuorta puustoa niukalti. *Edustavuus: heikko, luonnontilaisuus: heikentynyt.*
- 8 Vanha pelto/niitty. Vanhaa pelto- tai niittymaata, joka on kasvamassa umpeen. Puustoon kuuluu koivua ja tervaleppää, aluskasvillisuuteen: metsäkastikka, nokkonen, vadelma, mansikka, metsäorvokki, pihatähtimö, koiranheinä, ojakellukka ja ruokohelpi. Kohde vaihettuu kapeaan ruovikkoon. Valkohäntäkauris ruokaili kuviolla. *Ei luontotyyppi.*
- 9 Kalliometsä. Kalliometsää (NT), jossa myös avokalliota. Mäntyä, katajaa, koivuntaimia, metsälauha, tuoksusimake, kanerva, joitain isojakin mäntyjä. Puolukka, mustikka, kivikkoalvejuuri. Avoimelta osalta voidaan tulkita myös metsälain 10§:n mukaiseksi kohteeksi. Kalliolla on myös huvimaja. *Edustavuus: kohtalainen, luonnontilaisuus: vähän heikentynyt.*
- 10 Itämetsä. Tuoreen kankaan (VU) kuusikkoa, jossa seassa myös joku koivu. Puuston keski-ikä noin 50–70 -vuotta. Aluskasvillisuus niukkaa karikkeen runsauden vuoksi: mustikka, seinäsammal, pikkutalvikki, kerrossammal, oravanmarja ja metsäimarre, kirjattiin ylös. Rannassa puusto vanhempaa ja pienellä alalla runsaasti lahoppua. *Edustavuus: kohtalainen, luonnontilaisuus: heikentynyt.*
- 11 Etelän metsät ja kalliot. Kuvion läpi kulkee sähkölinja, puusto ja kasvillisuus on kallioiden ulkopuolella tuoretta kangasta. Lajisto on tyyppillistä, kallioilta mainittakoon kuitenkin tuoksusimake. *Edustavuus: kohtalainen, luonnontilaisuus: heikentynyt.*

Luontoselvityksen mukaan alueelta ei tavattu uhanalaisia luontotyyppejä, joiden edustavuus olisi ollut vähintään 'hyvä' ja luonnontilaisuus ovat vähintään luokassa 'vähän heikentynyt'. Luonnontilaisimmat kuviot olivat numerot 2, 3 ja 9.

Alueelta ei tavattu vesilain tai luonnonsuojelulain mukaisia kohteita. Metsälain kohteiksi voidaan lukea (avoimilta osiltaan) kuviot: 3 ja 9.

Alueella ei havaittu liito-oravaa tai lahoposkosammalta, joten lajien osalta ei ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia maankäytön suunnitteluun liittyen.

Pesimälinnuston osalta ei ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia.

Selvityksessä löydetty I-luokan lepakkokohde suositellaan huomioitavan siten, että lepakoiden päivehtiminen ja turvallinen siirtyminen rakennukselle on jatkossakin mahdollista. Lepakkokohde on merkitty kaavaan "t/s" kohteena/rakennuksena/rakennusalueena ja lepakot huomioivalla kaavamääräyksellä (ks. kaavakartta).

Luontoselvityksen laatijan johtopäätösten ja suositusten mukaan luontotyyppien osalta ei ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia. Kuviot 2, 3 ja 9 on mahdollisuuksien mukaan hyvä huomioida alueen suunnittelussa. Muiden kuvioiden osalta ei selvityksessä anneta erityisiä suosituksia. Luontoarvoiltaan tärkeimmät kuviot 2,3 ja 9 on kuitenkin huomioitu kaavaratkaisussa.

Kuviot 2 ja 9 on esitetty kaavassa luo/2 ja luo/9 merkinnällä. Kaavamääräys:

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena. Numero viittaa kaavaselostuksen taulukossa 1 esitettyihin luontoselvityksen kuvionumeroihin.

Luo 3 kuvio käsittää avokallioalueen, joka on kaavassa esitetty osana rakennuskorttelia (rakennuspaikkaa) merkinnällä "ma". Kaavamääräys:

Maisemallisesti tärkeä alue. Alue tulee säilyttää avoimena ja luonnontilaisena. Alueelle ei tule rakentaa mitään rakenteita tai laitteita.

Muita kuvioita ei ole erikseen merkitty kaavakartalle. Lepakoiden mahdollinen esiintymien MY-1 alueella on otettu huomioon kaavamääräyksessä.

Alla luontoselvityksen "Raaseporin Kummeluddenin luontoselvitykset 2022, Luontoselvitys Metsänen 2022, Timo Metsänen 28.10.2022" kuviokartta.

Luontoselvityksen: "Raaseporin Kummeluddenin luontoselvitykset 2022, Luontoselvitys Metsänen 2022, Timo Metsänen 28.10.2022" kuviokartta.



Kuva 4.4. Alueen kuviojaottelu ortokuvapohjalla.