

RAASEPORI

LÖKGRUNDET

RANTA-ASEMAKAAVA



KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 18.11.2024.
Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) xxx.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Kaava-alue käsittää kiinteistön (ei ole nimeä) 710-477-1-64. Kaava-alueen pinta-ala on 12,07 hehtaaria ja sen rantaviiva 600 metriä.



Kaava-alue sijaitsee Skåldön Fåfångössä (rengastettu punavärillä).



Ranta-asemakaava-alue käsittää kiinteistön 710-477-1-64 (kiinteistörekisterissä puuttuu nimi) Skåldön Fåfångössä. Rajanaapurikiinteistöt muodostavat ranta-asemakaavan vaikutusalueen.

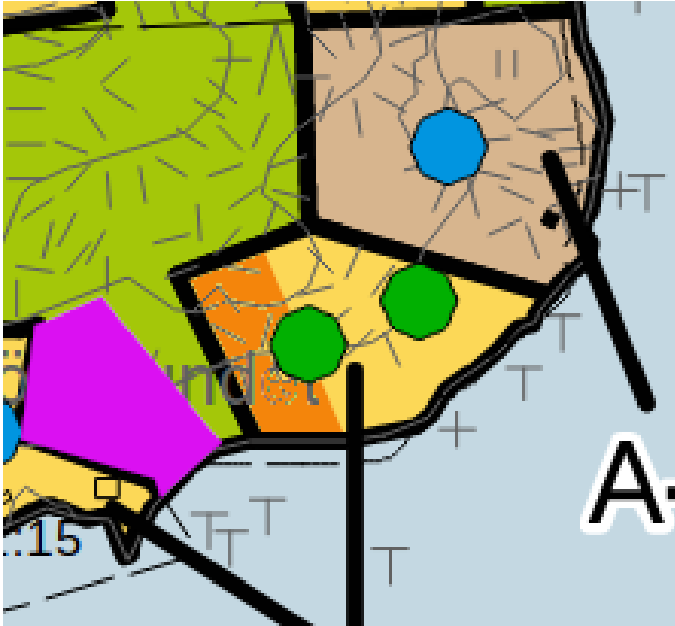
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Lökgundet ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää kiinteistön toinen käyttämätön rakennusoikeus rannan länsi-osaan alla olevan periaatepiirroksen mukaisesti.



Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää länsipuolinen käyttämätön rakennusoikeus (vihreä pallo, oranssi alue) liilan väriselle alueelle.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 18.11.2024. Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan yksi yhden rakennuspaikan erillispientalojen korttelialue (AO-1) sekä kaksi loma-asuntojen korttelialuetta (RA-1) käsittäen kumpikin yhden rakennuspaikan. Muilta osin alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M-1).

Mitoitus

Kaava-alueen mitoitus on sama kuin voimassa olevassa rantayleiskaavassa.

2.3 Toteuttaminen

Kaava toteutetaan maanomistajan omien tarpeiden mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelun alueen oloista

Kaava-alueen yhteispinta-ala on 12 hehtaari ja rantaviivan pituus on 600 metriä. Kiinteistölle osoitettava AO-1 rakennuspaikka on ennestään rakennettu kahdella omakotitalolla sekä saunalla ja talousrakennuksilla. Kaavaan osoitettavat kaksi loma-asuntotonttia ovat rakentamatta. Omakotitontin ulkopuoliset alueet ovat pääosin mäntyistä metsämaata, osin sekametsää. Luonnonolosuhteet on seikkaperäisesti selostettu ranta-asemakaavaa varten tehdyssä luontoselvityksessä.



Kuva 1. Rakennetun tontin päärakennus



Kuva 2. Rakennetun tontin autotalli.



Kuva 3. Päärakennuksen pohjoispuolella oleva puutarha.



Kuva 4. Päärakennus kuvattuna etelän suunnasta.



Kuva 5. Rannassa oleva asuinrakennus.



Kuva 6. Edellisen kuvan 5 asuinrakennuksen alapuolella oleva ranta.



Kuva 7. Korttelin 2 kohdalla oleva ranta.



Kuva 8. Lännempänä olevaa korttelin 2 rantaa.



Kuva 9. Kortteleiden 2 ja 3 välisen M-alueen rantaa. Taustalla korttelin 3 alapuolinen ranta.



Kuva 10. Korttelin 3 kohdalla oleva ranta.



Kuva 11. Korttelin 3 sisäosien maastoa.



Kuva 12. Tulotien maastoa kortteleiden 2 ja 3 kohdalla.

Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys, RAASEPORIN LÖKGRUNDETIN RANTA-ASEMAKAAVA ALUEEN LUONTOARVOJEN PERUSSELVITYS 2025, Suomen Luontotieto Oy/Jyrki Matikainen.

Luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka edellyttäisivät merkintöjä tai määräyksiä ranta-asemakaavassa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

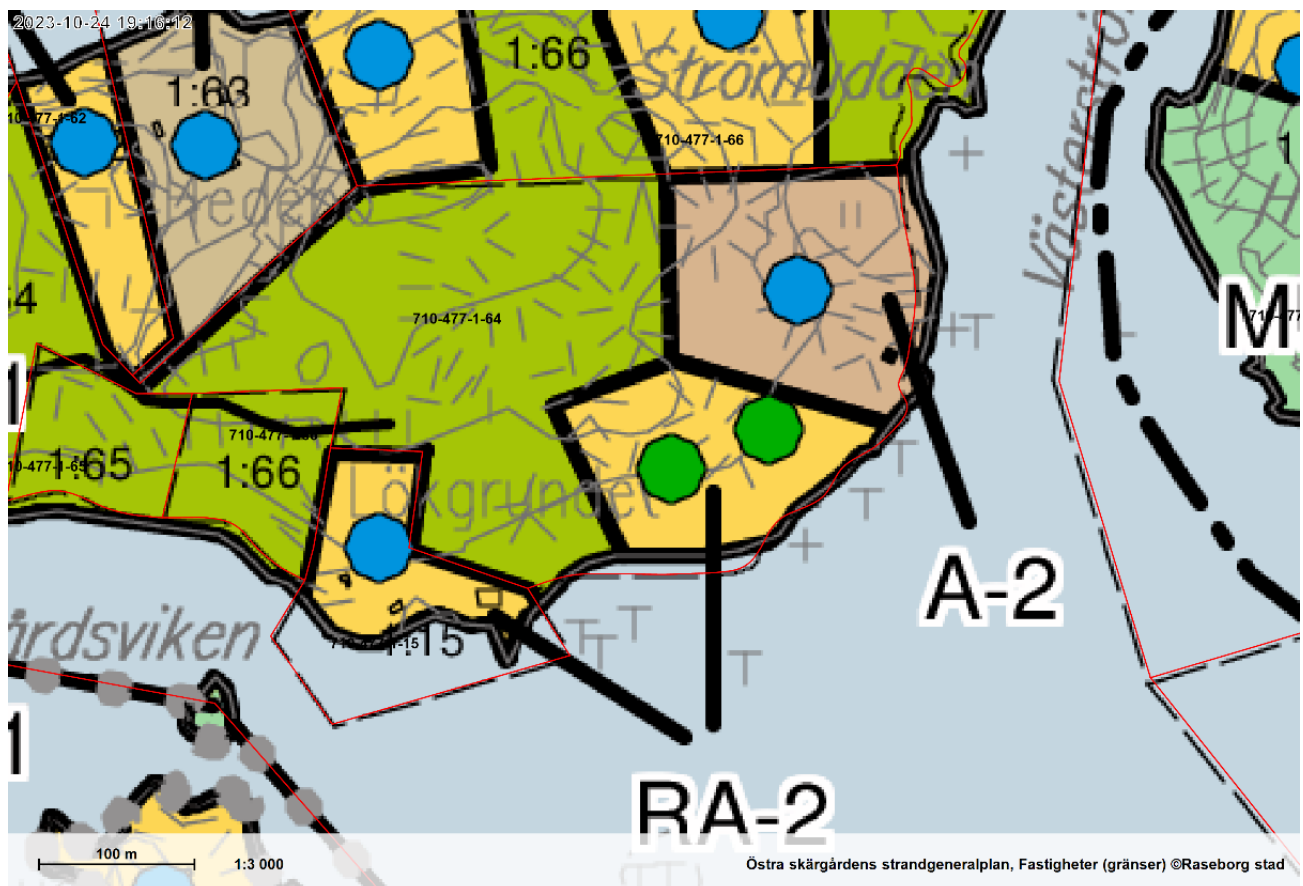
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää alueidenkäyttölain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallis-suunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Maakuntakaavoitus

Voimassa olevassa maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050), joka on saanut lainvoiman 13.3.2023 ei ole ranta-asemakaava-alueen osalta merkintöjä eikä erityismääräyksiä. Suunnittelualuetta koskevat täten vain Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Yleiskaavoitus

Tammisaarin itäisen saariston rantayleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu kolme rakennusoikeutta, joista yksi on asuntoalue (A-2) ja kaksi rakennusoikeutta osoitetaan loma-asutusalueeksi (RA-2). Muilta osin kiinteistö on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1).



Ote Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavasta.

Asemakaavoitus

Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 26.5.2025.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin käyrästöllä sekä maanmittauslaitoksen numeerisella raja-aineistolla. Kartan hyväksyy Raaseporin kaupungingeodeetti.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

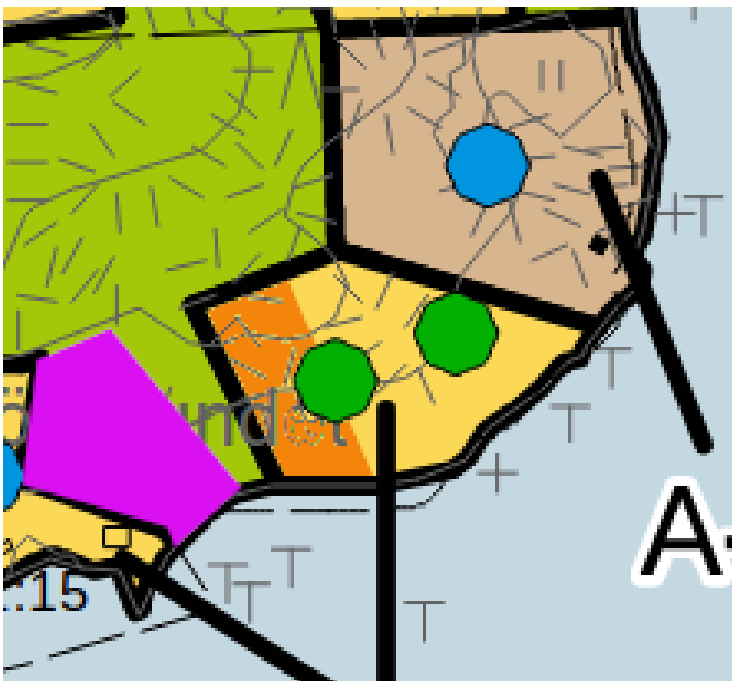
4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 18.11.2024.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää kiinteistön toinen käyttämätön rakennusoikeus rannan länsiosaan alla olevan periaatepiirroksen mukaisesti.



Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää länsipuolinen käyttämätön rakennusoikeus (vihreä pallo, oranssi alue) liilan väriselle alueelle.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen yksi kortteli (2) on suhteessa rantayleiskaavaan siirretty lännemmäksi kiinteistön rajan yhteyteen. Rakentamattoman rantaviivan pituus ei muutu. Rakennusoikeuksien käyttötarkoitus ei muutu suhteessa yleiskaavaan.

Aluevaraukset

Kortteli 1 osoitetaan erillispientalojen korttelialueeksi (AO-1). Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 500 m².

Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

- Asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 300 kerrosala-m². Rakennusoikeus voidaan kuitenkin jakaa kahdelle erilliselle rakennukselle siten, että toinen on enintään 150 kerrosala-m²:n suuruinen sivuasunto.
- Talousrakennuksia yhteensä enintään 250 kerrosala-m².
- Talousrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 30 kerrosala-m² erilliseen rantasaunaan.

Korttelit 2 ja 3 osoitetaan loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1). Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².

Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

- Vapaa-ajan asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 180 k-m². Rakennusoikeus voidaan jakaa kahdelle erilliselle rakennukselle siten, että toinen on vapaa-ajan sivuasunto.
- Talousrakennuksia yhteensä enintään 120 kerrosala-m².
- Talousrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 30 kerrosala-m² erilliseen rantasaunaan.

Uudisrakentaminen on värityksen, materiaalien ja muotojen osalta sopeutettava maisemaan ja kulttuuriympäristöön niin, että maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.

AO-1- ja RA-1-kortteleissa on voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Muut alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M-1).

Jäte- ja talousvedet

Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla ottaen huomioon alimman rakentamiskorkeuden vaatimukset.

Harmaiden jätevesien käsittely tulee tapahtua tulvariskikorkeutta huomioon ottaen niin kaukana rannasta, etteivät jätevedet merenpinnan nousun seurauksen pääse sekoittumaan meriveteen.

Suojelu

Luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole taloudellisia vaikutuksia.

Ympäristölliset vaikutukset

Luontoselvityksen mukaan kaava-alueella ei ole erityisiä luontoarvoja.

Muinaismuistot

Alueella ei ole muinaisjäännöksiä.

7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 1.4.2018. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Raasepori, 15.1.2026

Sten Öhman
dipl.ins.