

RAASEPORI

RIBERGET

RANTA-ASEMAKAAVA



KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 14.3.2025.

Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) xxxx.

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

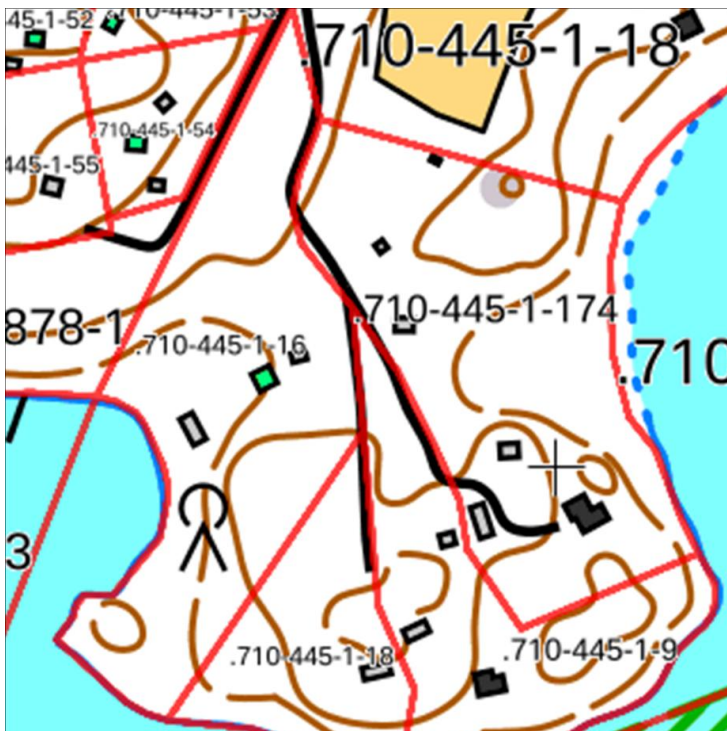
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

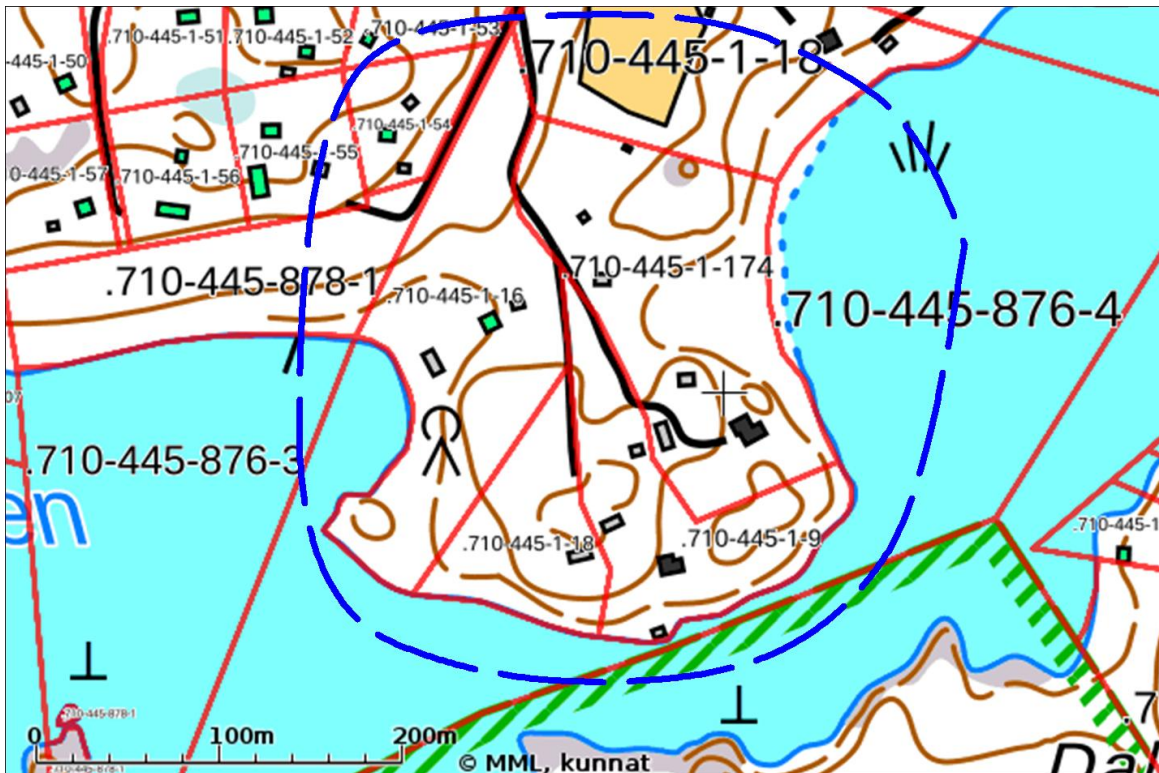
Kaava-alue käsittää kiinteistöt Viken 710-445-1-16 ja Riberget 710-445-1-174. Kaava-alueen pinta-ala on n. 3,9 hehtaaria ja sen rantaviiva 365 metriä.



Kaava-alue sijaitsee Snappertunan Torsön itäosassa (punainen rengas).



Kaava-alueen kiinteistöt ovat Viken 710-445-1-16 ja Riberget 710-445-1-174.



Kaava-alueen vaikutusalue on rajattu sinisellä katkoviivalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Riberget ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Suunnittelun tarkoituksena on ranta-asemakaavan laatiminen niin, että rakennuspaikkojen rajaukset noudattavat maanomistuksen mukaisia rajoja. Alueen pysyvän asutuksen käyttötarkoitusta täsmennetään.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 14.3.2025. Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan yksi yhden loma-asuntorakennuspaikan korttelialue kiinteistölle Viken 1-16 (RA-1). Kiinteistölle Riberget 1-174 osoitetaan yksi yhden rakennuspaikan asumisen ja elinkeinotoimintojen korttelialue (AM-3). Osa kiinteistöistä 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 suunnittelualueen oloista

Kaava-alueen yhteispinta-ala on vajaat 4 hehtaari ja rantaviivan pituus on 365 metriä. Kumpikin kiinteistö on rakennettu tontti. Suurin osa kiinteistöistä on piha-alueita. Kiinteistöjen aivan pohjoisin osa on mäntyistä metsäaluetta. Kiinteistöllä Viken on rakennettuna kaksi loma-asuntorakennusta, joista vanhempi tullaan purkamaan, sekä sauna ja talousrakennus. Kiinteistöllä Riberget on omakotitalo, sauna ja talousrakennuksia.



Kuva 1 ja 2. Uusi loma-asuntorakennus kiinteistöllä Viken 1-16.



Kuva 3. Uusi saunarakennus kiinteistöllä Viken 1-16. Taustalla vanha loma-asuntorakennus, joka tul-
laan purkamaan.



Kuva 4. Kiinteistön Viken rantaa.



Kuvat 5-6. Kiinteistön Viken eteläosa. Ylemmän kuvan alue sopii hyvin sivuloma-asunnon sijoituspaikaksi.



Kuvat 7 ja 8. Kiinteistön Riberget omakotitalo kuvattuna rannasta ja talon vastakkaiselta puolelta.



Kuva 9. Talousrakennus-autotalli omakotitalon pihapuolelta kiinteistöllä Riberget.



Kuva 10. Kiinteistön Riberget sauna.



Kuvat 11 ja 12. Kiinteistön Ribernet rannassa kasvaa saunan alapuolella olevaa kalliota lukuun ottamatta kokonaisuudessaan rehevää kaislaa. Alueelle, jossa kallio vaihtuu kaislikkoon, osoitetaan venevajan rakennusala. Taustalla talousrakennuksia.

Alueen pohjoisimpaan osaan on tehty luontoselvitys, Ribergetin ranta-asemakaava-alueen luontoselvitys, Suomen Luontotieto Oy/Jyrki Matikainen.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

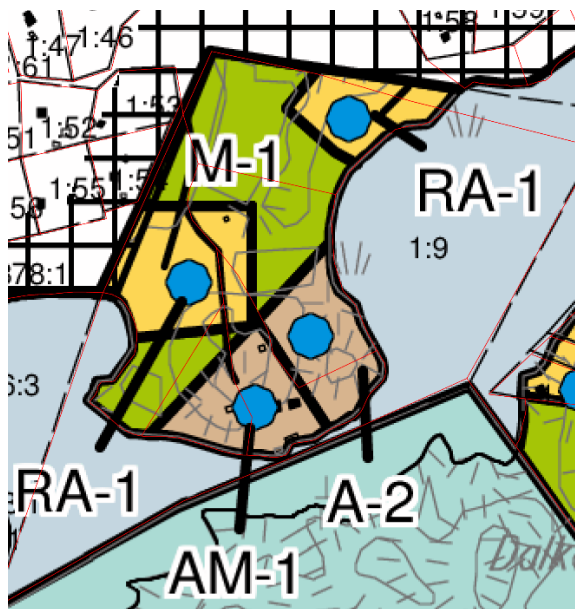
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää alueidenkäyttölain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön 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

Alueella on voimassa Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaava. Kullakin kiinteistöllä on osoitettuna rakennuspaikka, kiinteistöllä 1-16 loma-asuntotontti (Loma-asuntoalue, RA-1) ja kiinteistöllä 1-174 omakotitontti (Asuntoalue, A-2). A-2-alue ulottuu etelässä naapurikiinteistölle. RA-1-alue ulottuu ranta-asemakaava-alueen molemmille kiinteistöille. Osa kiinteistöissä on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1). Yleiskaavan AM-1 alueella ei ole pysyvää asutusta. AM-merkintä tulee kohdistaa A-2-alueella, jossa on pysyvää asutusta ja missä harjoitetaan aktiivista elinkeinotoimintaa.



Ote Tammisaaren itäisin 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 14.3.2025.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Suunnittelun tarkoituksena on ranta-asemakaavan laatiminen niin, että rakennuspaikkojen rajaukset noudattavat maanomistuksen mukaisia rajoja. Alueen pysyvän asumisen käyttötarkoitusta täsmennetään.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen kaksi korttelia on rajattu siten että kiinteistöjen rajat on otettu huomioon. AM-3-korttelialue käsittää olemassa olevan omakotirakennuspaikan piha-alue kiinteistöllä Riberget 1-174. Yleiskaavan mukainen AO-alue on väärin rajattu etelärantaan asti, mikä alue kuuluu toiseen kiinteistöön. Pohjoissuunnassa on piha-alueeseen kuuluva niitty ja metsänreuna. Pohjoisessa on myös talousrakennuksia.

AM-3-korttelin käyttötarkoitus on sovellettu siten, että yleiskaavan AM-1-alueen merkintä määritellään palvelemaan elinkeinotoimintoja alueella nykyään harjoitettavan toiminnan mukaisesti.

Aluevaraukset

Kiinteistön Viken 1-16 alue on varattu

loma-asuntojen korttelialueksi (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.

Kiinteistön Riberget 1-174 olemassa oleva pihapiiri osoitetaan

asumisen ja elinkeinotoimintojen korttelialueeksi (AM-3).

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.

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

Kortteleiden ulkopuolinen alue kiinteistöjä osoitetaan *maa- ja metsätalousalueeksi*.

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 osoitetuilla rakennuspaikoilla ei ole erityisiä luontoarvoja.

RA-1- ja AM-3-kortteleissa on voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava vahvistaa elinkeinotoimintojen kehittämistä AM-3-alueella.

Ympäristölliset vaikutukset

Luontoselvityksen mukaan osoitetuilla rakennuspaikoilla 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, 25.8.2025

Sten Öhman
dipl.ins.