

RAASEPORI

POHJAN TEHDAS

RANTA-ASEMAKAAVA



KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 14.3.2025.

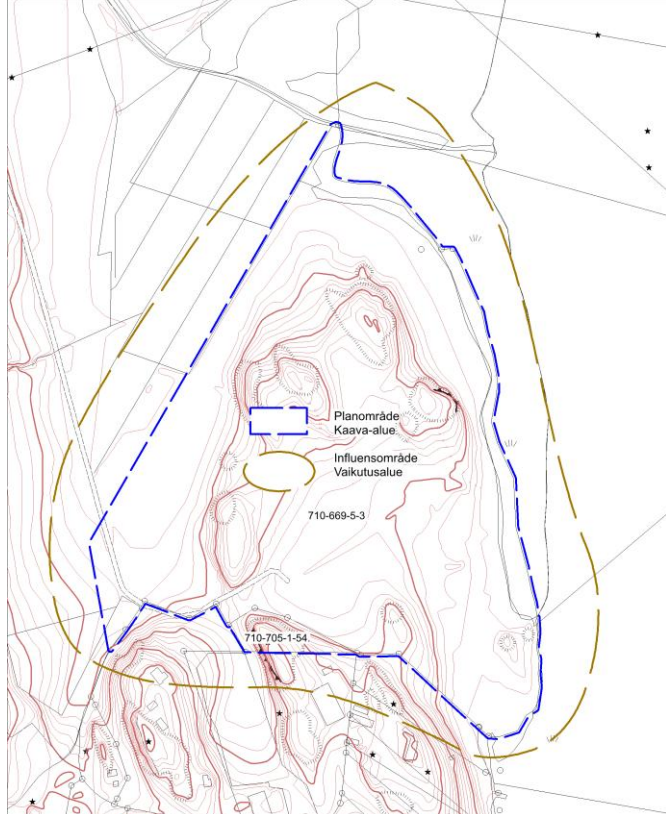
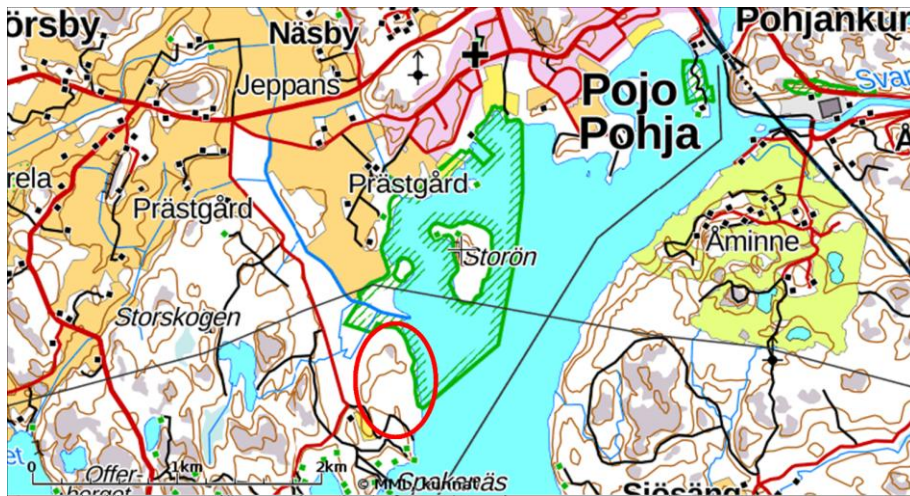
Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) xxxx.

Hyväksytty kaupunginhallituksessa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Kaava-alue käsittää osan kiinteistöistä Pohjan Tehdas 710-669-5-3 ja Tervaleppä 710-705-1-54 Pohjanlahdessa Pohjan keskustan lounaispuolella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 20 hehtaaria ja sen rantaviiva n. 800 metriä.



Kaava-alue sijaitsee Pohjan keskustan lounaispuolella Pohjanlahdessa (punainen ympyrä). Kaava-alueen kiinteistöt 710-669-5-3 ja 710-705-1-54 yllä olevan peruskartan keskellä. Alakuvassa kiinteistökartta vaikutusalueineen ruskealla rajauksella.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Pohjan tehdas ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Suunnittelun tarkoituksena on ranta-asemakaavan laatiminen niin, että voimassa olevan yleiskaavan loma-asutusalueen rakentaminen voidaan yksityiskohtaisemmin määrittää ja samalla suunnitella kiinteistön muun ranta-alueen käyttöä tarkoituksenmukaisella tavalla.

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 erillispientalojen tai loma-asuntojen korttelialue (ARA), jossa on kolme rakennuspaikkaa. Lisäksi osoitetaan yksi loma-asuntojen korttelialue (RA), jossa niin ikään on kolme rakennuspaikkaa. Rakennuskortteleiden yhteiseksi alueeksi osoitetaan yhteiskäyttöinen lähivirkistysalue (VL/yk). Niin ikään yhteiseksi alueeksi osoitetaan yhteiskäyttöinen venevalkama (LV/yk). Lähes koko itärannan ranta-alueelle osoitetaan luonnonsuojelualue (SL). Alue on osittain ennestään rauhoitettu. Muilta osin kaava-alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi siten, että Natura-verkostoon kuuluva osa merkitään maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY) ja muu osa tavanomaiseksi maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Mitoitus

Kaava-alueen mitoitus rakennuspaikkojen määränä on sama kuin voimassa olevassa osayleiskaavassa.

2.3 Toteuttaminen

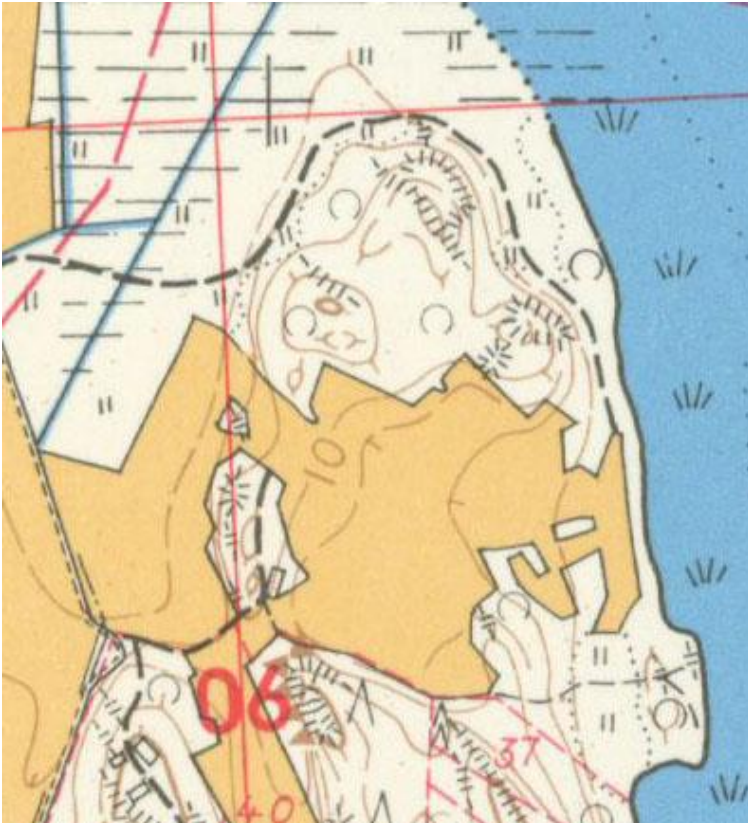
Kaava toteutetaan maanomistajan omien suunnitelmien mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

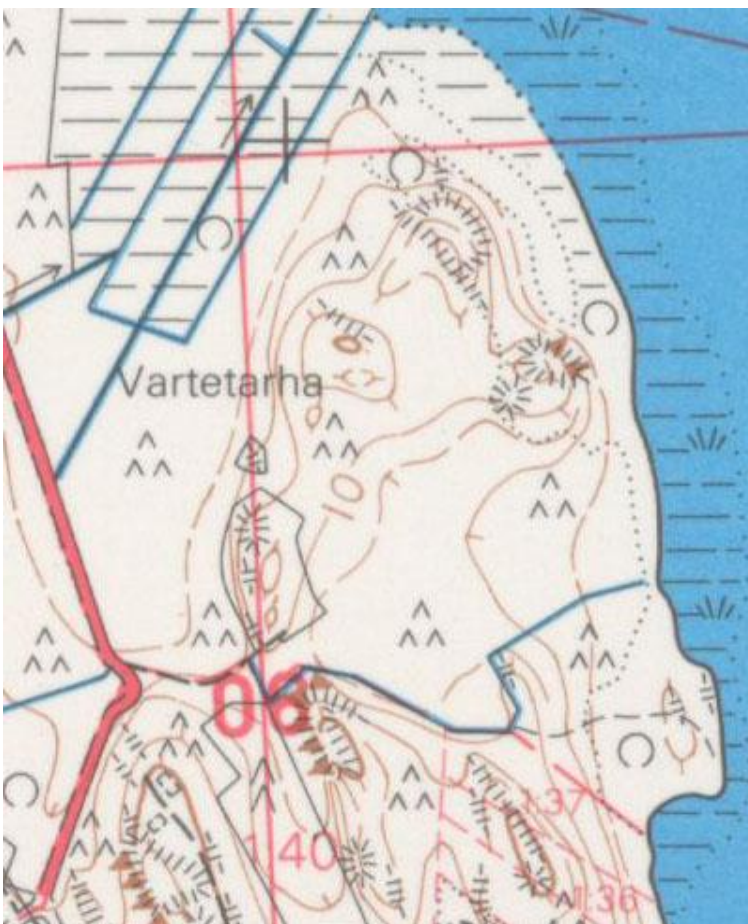
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alueen yhteispinta-ala on 20 hehtaari ja rantaviivan pituus on 800 metriä. Kaava-alue käsittää pääosin Pohjanpitäjän osayleiskaavassa sen osan, joka on osoitettu loma-asutusalueeksi ja maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja, sekä pieneltä osalta maa- ja metsätalousalueeksi. Alue on kokonaisuudessaan ollut metsätaloustaloudessa. Pohjan tehdas kiinteistön kaikki pellot istutettiin 1970-luvulla mäntysiementen kasvatusalueeksi. Käpyjen keräily päättyi 2000-luvun puolella. Käytännössä muulla osalla kaava-aluetta kuin em. kasvatusalueella ei ole muutamaan vuosikymmeneen harjoitettu aktiivista metsätaloutta. Näiltä osin alue on pääosin luonnontilassa. Alue on rakentamaton. Alueen rannoilla aivan eteläisintä rantaviiva lukuun ottamatta on merkittäviä luontoarvoja. Luontoarvot on kuvattu ranta-asemakaavoitusta varten tehdyssä luontoselvityksessä.

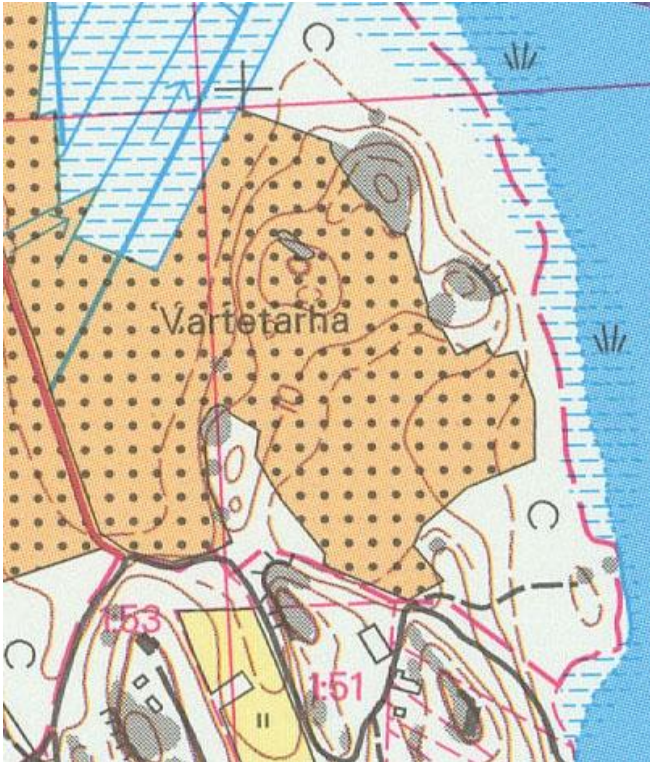
Alla olevilta peruskartoilta vuosilta 1967, 1982, 1997 ja ajantasaiselta kartalta ilmenee, miten alueen maankäyttö on muuttunut vuoden 1967 jälkeen.



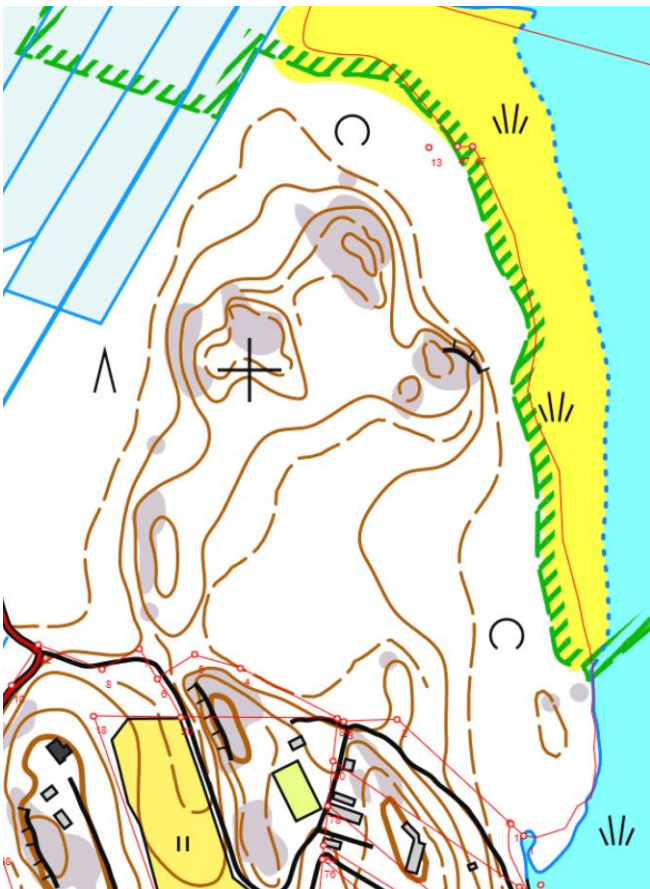
Vuoden 1967 peruskartassa alueen pellot ovat viljelykäytössä. Osa rannoista on niittyä ja vesialueen puolella on kaislikkoa.



Kuvauksessa vuoden 1982 peruskartalla lähes koko alue on karttamerkintänä taimikkoa ja tarkennuskuvauksena vartetarha.



Vuoden 1997 peruskartassa vartetarha on saanut karttamerkinnän puutarha. Alue on paljon laajempi kuin vuoden 1967 mukainen peltoalue.



Tämän päivän peruskartalla puutarhaan ja siemenviljelyn aikakausi on siirtynyt historiaan. Rantaan on merkitty rauhoitettu luonnonsuojelualue.

Seuraavassa valokuvasarja, joka illustroi alueen maasto-olosuhteita.



Kuva 1. Alueen keskiosan pellolle istutettuja siemenpuita, kuvasuunta etelään. Siemenpuut on tuotannollisista syistä latvakatkaistu, jolloin männyn runko haarautuu monilatvaiseksi. Asumisen viihtyisyyden kannalta puut muodostavat mielenkiintoisen puistomaisen kokonaisuuden.



Kuva 2. Samaa maastoa kuin edellisessä kuvassa. Kuvasuunta pohjoiseen.



Kuva 3. Taustalla korttelin 1 rakennuspaikka 3.



Kuva 4. Korttelin 2 rakennuspaikan 1 aluetta. Oikealla rannan LV-alueelle avautuva näkymä.



Kuva 5. Korttelin 1 rakennuspaikan 3 pohjoisrajalla oleva pienruohoketo.



Kuva 6. Itärannassa oleva arvokas tervaleppälehto, joka osoitetaan luonnonsuojelualueeksi.



Kuva 7. Toinen otanta edellisessä kuvassa olevasta alueesta.



Kuva 8. Korttelin 2 rakennuspaikkojen 2 ja 3 aluetta.



Kuva 9. LV-alueen rannanpuoleista kaislikkoa.



Kuva 10. LV-alue sen rantaviivasta pohjoiseen.



Kuva 11. VL-alueelle osoitetun saunan rakennusala sijoittuu kuvan taustamaastossa olevan kahden ison kuusen etupuolelle.

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

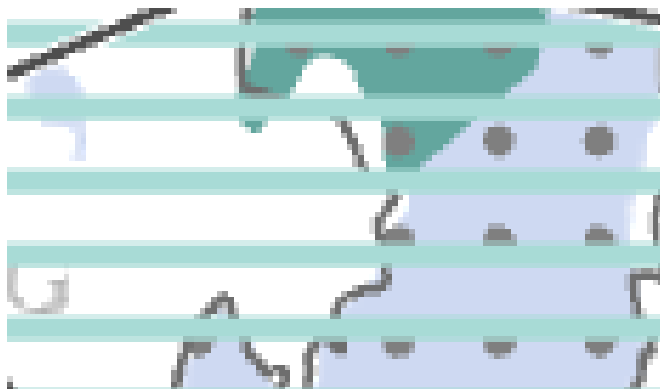
3.2 Suunnittelutilanne

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

Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 Korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä. Voimassa olevassa maisemakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) Pohjanlahti on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Pohjanlahden vesialue on Natura-alueita. Kaava-alue rajoittuu luonnonsuojelualueeseen (Pohjanpitäjänlahden lintuvesi). Muutoin rantasemakaava-alueella ei ole erityismääräyksiä.

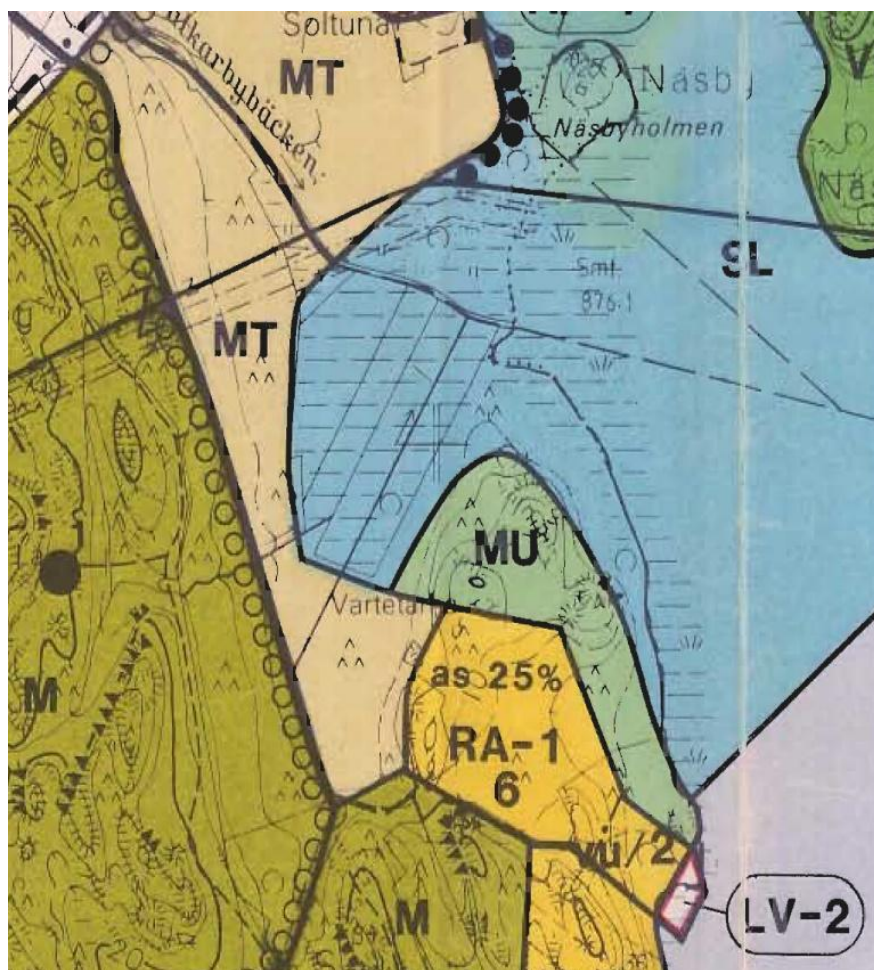


Ote Uusimaa-kaava 2050:stä.

Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa Pohjanlahden osayleiskaava, joka on vahvistettu 27.1.1993.

Osayleiskaavassa ranta-asetakaava-alueelle on osoitettu yhteisranta- loma-asutusalue (RA-1), jossa on 6 RA-1-rakennusoikeutta (loma-asuntoyksikköä) sekä kaksi yhteiskäyttöistä 50 m²:n kokoista rantasaunaa ja venevalkama-alue. Enintään 25 % asutuksesta voi kaavamääräyksen mukaan osoittaa pysyvään asutukseen. Loma-asuntojen enimmäiskooksi määrätään 160 m². Laitureiden rakentamisesta ja rannan ruoppauksesta on erillismääräyksiä, jotka kuitenkin kohdentuvat ranta-asetakaava-alueen ulkopuolelle. Alue on pieneltä osaltaan suojeltua Pohjanpitäjänlahden lintuvesi- aluetta. Enin osa rantavyöhykkeestä on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jossa on ympäristöarvoja (MU), taustamaasto tavanomaiseksi maa- ja metsätalousalueeksi (MT).



Ote Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavasta.

Asemakaavoitus

Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.5.2025 ja se on tullut voimaan 2.6.2025.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Pohjakartta

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

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan 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 tavoitteena on ranta-asemakaavan laatiminen niin, että voimassa olevan yleiskaavan loma-asutusalueen rakentaminen voidaan yksityiskohtaisemmin määrittää ja samalla suunnitella kiinteistön muun ranta-alueen käyttöä tarkoituksenmukaisella tavalla.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavaratkaisu

Kaava-alueen rakentaminen osoitetaan kahtena erillisenä kolmen rakennuspaikan korttelina, joista toinen sijoittuu yleiskaavan mukaisen rakennusalueen taustamaastoon noin 170-280 metrin etäisyydelle rannasta. Kortteli osoitetaan vaihtoehtoisesti joko loma-asumiseen tai pysyvään asumiseen. Toinen asuinkortteli osoitetaan loma-asutukseen noin 100 metrin etäisyydelle rannasta. Rantaan osoitetaan saunan rakennusala ja venevalkama. Korttelin 2 ja rannan välinen lähivirkistysalue ja venevalkama on tarkoitettu yhteiskäyttöalueiksi koko kaava-alueelle. Yhteiskäyttö voidaan toteuttaa muodostamalla alueesta muodostettavien asutokiinteistöjen kiinteistömuodostamislain mukainen yhteinen alue.

Aluevaraukset

Kortteli 1 osoitetaan erillispientalojen tai loma-asuntojen korttelialueeksi (ARA).

Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².

- Asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 180 kerrosala-m². Rakennusoikeus voidaan kuitenkin jakaa kahdelle erilliselle rakennukselle siten, että toinen on sivuasunto.

- Talousrakennuksia yhteensä enintään 120 kerrosala-m².
- Talousrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää enintään 30 kerrosala-m² erilliseen saunaan.

Kortteli 2 osoitetaan loma-asuntojen korttelialueeksi (RA).

Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².

Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

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

Korttelin 2 ja rannan välinen alue osoitetaan koko kaava-alueen yhteiskäyttöiseksi lähivirkistysalueeksi (VL/yk). Lähivirkistysalueen yhteyteen rantaan osoitetaan koko kaava-alueen yhteiskäyttöinen venevalkama (LV/yk).

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

Kaava-alueen itärantaan osoitetaan luontoselvityksen perusteella luonnonsuojelualue (SL). Alue on ennestään osittain Pohjanpitäjänlahden lintuvesialuetta, joka on rauhoitettu.

Muut alueet osoitetaan maa- ja metsätalousalueiksi (M, MY). Natura-verkostoon kuuluva maa- ja metsätalousalue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

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.

Erityissuojelu

Alue kuuluu osittain Natura-verkostoon, joka ranta-asemakaava-alueen osalta on rajattu yleiskaavan mukaisen MU-rajauksen mukaan. Alueen pohjoisosassa on arvokas pienruohoketo, joka on osoitettu luo-merkinnällä.

Natura ja luo-alueilla on voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus. VL- ja LV-alueilla ei saa suorittaa avohakkuita.

Suhde yleiskaavaan

Yleiskaavan osoittamasta asumisesta 25 % voidaan osoittaa pysyvään asumiseen. Kun vaihtoehtona pysyvään asumiseen osoitettu kortteli 1 sijoittuu merkittävän kauaksi rantaviivasta ja kun lähialueelle on muutoin olemassa pysyvää asutusta, yhdyskuntarakenteen kannalta on perusteltua jossain määrin lisätä yleiskaavan osoittamaa pysyvää asutusta. Alueelle on hyvä tieyhteys ja etäisyys Pohjan taajaman palveluista on runsaat 4 kilometriä.

Rakennusaloja on jonkin verran korotettu suhteessa yleiskaavaan, mikä perustuu siihen, että yleiskaava on laadittu 30 vuotta sitten ja kaupunki yleisesti on korottanut kerrosaloja hajaseuturakentamisessa. Rantaan ei ole perusteltua osoittaa kaksi erillistä sauna. Tämän takia saunan kerrosalaksi on osoitettu yleiskaavan mukainen saunojen yhteisneliömäärä.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole taloudellisia vaikutuksia.

Ympäristölliset vaikutukset

Ranta-asetmakaava alueella on kaksi luonnonsuojelulain 64 § mukaista suojeltavaa luontotyyppiä. Näistä toinen on alueen pohjois- ja osin itärantaa reunustava tervaleppäluhta ja tervaleppälehto, joka sijoittuu pääosin ranta-asetmakaavan ulkopuolelle jäävälle Natura-alueelle. Toinen suojeltava luontotyyppi on alueen korkeimman mäen lakialueelle ja osin sen etelärinteelle sijoittuva paahteinen pienruohoketo. Muita kaavassa huomioitavia luontoarvoja ei ole.

Kaavassa on otettu huomioon luontoselvityksessä esitettyt näkökohdat.

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, 27.4.2026

Sten Öhman
dipl.ins.