



Rastaantie 8, 10, 12 asemakaavaehdotuksen selostus

Kunta

**Raasepori**

Kaavan nimi

**Rastaantie 8, 10, 12**

**Asemakaavan muutos**

**Asemakaavamuutos koskee koko korttelia 13014.**

**Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 13 korttelialue 13014 sekä lähivirkistysalue.**

Kaavan laatija

Kaupunkisuunnitteluosasto

Kaava numero

7028

Piirustusnumero

10-26

Vireilletulo

Kuulutus 7.7.2025

Käsittely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavamuutoksen ehdotus

Kaavan hyväksyminen

Kaavoituslautakunta 22.5.2025 §§ 70, 71, 72

Kaavoituslautakunta 26.11.2025 § 190

Kaavoituslautakunta xxxx § yy

Kaupunginhallitus xxxx § yy

Kaupunginvaltuusto xxxx § yy

## Selostuksen sisällysluettelo

Sivu

1.	PERUSTIEDOT	4
1.1	Kaava-alue	
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	5
2.	TIIVISTELMÄ	
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	
2.2	Asemakaava	
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	
3.	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	
3.1	Suunnittelun taustaa	
3.2	Selvitys suunnittelualueen oloista	6
3.3	Suunnittelutilanne	9
4.	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	10
4.1	Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen	
4.2	Osallistuminen ja yhteistyö	
4.3	Asemakaavan tavoitteet	
5.	ASEMAKAAVAN KUVAUS	11
5.1	Aluevaraukset	
5.2	Kaavan vaikutukset	
5.3	Kaavamerkinnot ja -määräykset	
5.4	Nimistö	
6.	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	
6.2	Toteutus ja sen ajoitus	12
7.	YHTEYSTIEDOT	

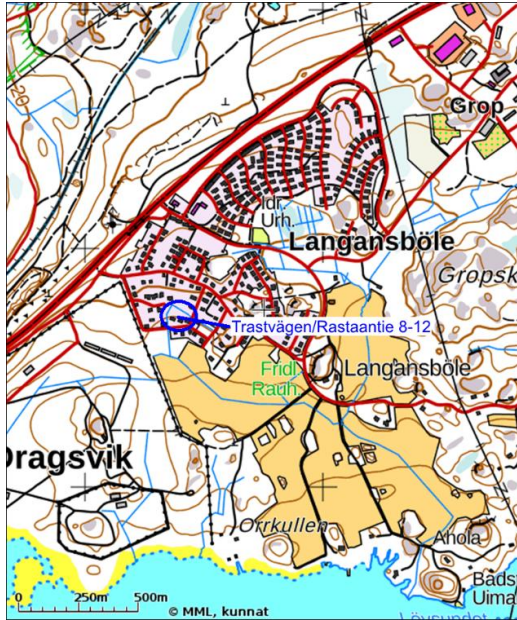
## Liitteet

- Asemakaavakartta kaavamääräyksineen
- Tilastolomake

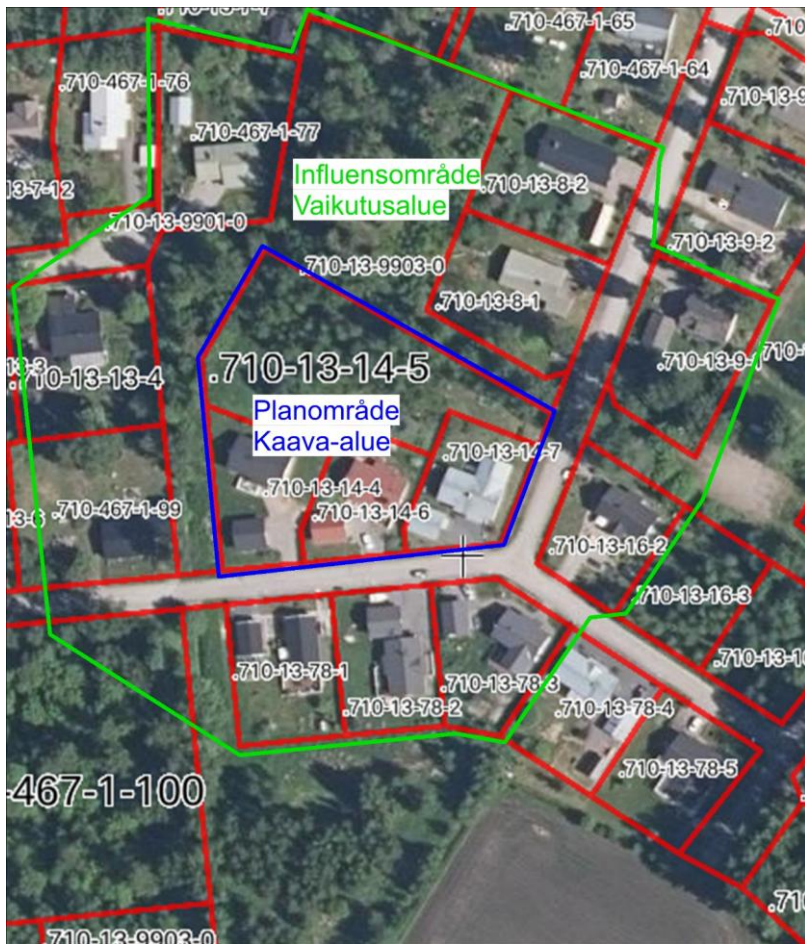
## 1. PERUSTIEDOT

### 1.1. Kaava-alueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tammisaaren Langansbölen omakotialueella.



Kaava-alueen sijainti (sininen raja).



Kaava-alue käsittää kiinteistöt 710-13-14-4, 710-13-14-5, 710-13-14-6 ja 710-13-14-7

(sininen rajaus). Kaavan vaikutusalue rajattu vihreällä viivalla.

## 1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Rastaantie 8, 10, 12.

Aloitteentekijöiden tavoitteena on suurentaa kolme olemassa olevaa tonttia (AO) 4, 6 ja 7 kullakin lisäalueella, joka muodostetaan osasta korttelin 13014 rivitalotontista 5 (AR). Osa rivitalotontista osoitetaan lähivirkistysalueena (VL).

## 2. TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavamuutos aloitettiin tontinhallitsijoiden aloitteesta ja kaupunginhallituksen päätöksellä 10.2.2025 §§ 70, 71 ja 72.
- Vireilletulo kuulutuksella 7.7.2025.
- Kaavoituslautakunta merkitsi osallistumis- ja arviointisuunnitelman tiedoksi 22.5.2025 § 113.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaehdotusta 26.11.2025 § 190 ja päätti asettaa ehdotus julkisesti nähtäville.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä 5.-18.1.2026.
- Kaavoituslautakunta ehdottaa xxxx § yy, että kaupunginhallitus ja edelleen kaupunginvaltuusto hyväksyy asemakaavamuutoksen kaavakartta piirustus numero xx-25, kaavamääräykset sekä kaavaselostuksen alueidenkäyttölain § 52 mukaisesti.

### 2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää erillispientalokorttelin (AO) ja lähivirkistysalueen (VL).

### 2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Asemakaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## 3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Suunnittelun taustaa

Suunnittelualueen yksityiset maanomistajat ja vuokraoikeuden haltijat ovat tehneet aloitteen kaupungille luopua korttelin 13014 rivitalotontin toteuttamisesta niin, että osa tontista sopivaksi katsottavalla tavalla käytettäisiin korttelin olemassa olevien omakotitonttien suurentamiseksi. Osa rivitalotontista voitaisiin käyttää viheralueena. Rivitalotonttia ei ole toteutettu 20 vuoteen ja rakennettu ympäristö on muotoutunut nykyisen rakennuskannan mukaisesti kaupunkikuvassa.

Kaupunki ja aloitteentekijät ovat solmineet sopimuksen alueen asemakaavoituksen aloittamisesta.

### 3.2 Selvitys suunnittelualueen oloista

Kaava-alueen kolmelle omakotitontille on rakennettu kullekin omakotitalo erillisine autotalleineen. Rakennukset ovat valmistuneet 10-15 vuotta sitten. Tonttien pihapiirit on valmiiksi rakennettu. Hoitamattomalla rivitalotontilla (AR) kasvaa pusikkoa ja jonkin verran eri puulajien pikkupuita.



Kuva 1. Kuvan keskellä tontilla 7 oleva omakotitalo, Rastaantie 12, kuvattuna lännestä. Oikealla Rastaantien 10 talo, johon kuvan pihapiiri kuuluu.



Kuva 2. Tontin 6 omakotitalo, Rastaantie 10, pihoineen.



Kuva 3. Tontin 4 omakotitalo, Rastaantie 8, autotalleineen ja pihoineen.



Kuva 4. Voimassa olevan kaavan rakentamattoman rivitalotontin keskikohta. Tontti on kutakuinkin luonnontilassa.



Kuva 5. Voimassa olevan kaavan rakentamattoman rivitalotontin länsiosaa.



Kuva 6. Voimassa olevan kaavan rakentamattoman rivitalotontin itäosa.

**Yhdyskuntatekninen huolto**

Alueen vesijohto- ja jätevesijohtoverkosto on rakennettu.

### **Liikenne**

Kaava-alueen katuverkosto on rakennettu.

### **Maanomistus**

Kolmesta omakotitontista tontit 710-13-14-4 ja 710-13-14-6 ovat yksityisomistuksessa, tontti 710-13-14-7 on vuokratontti. Rivitalotontti käsittää kiinteistön 710-13-14-5, joka on Raaseporin kaupungin omistuksessa.

Yksityiset kiinteistö- ja maavuokrasopimusten haltijat ovat solmineet Raaseporin kaupungin kanssa sopimuksen asemakaavoituksen aloittamisesta alueella.

### **Nykyisen kaavan toteutuminen**

Nykyinen asemakaava on rivitalotonttia 710-13-14-5 lukuun ottamatta toteutettu.

## **3.3. Suunnittelutilanne**

### **Maakuntakaava**

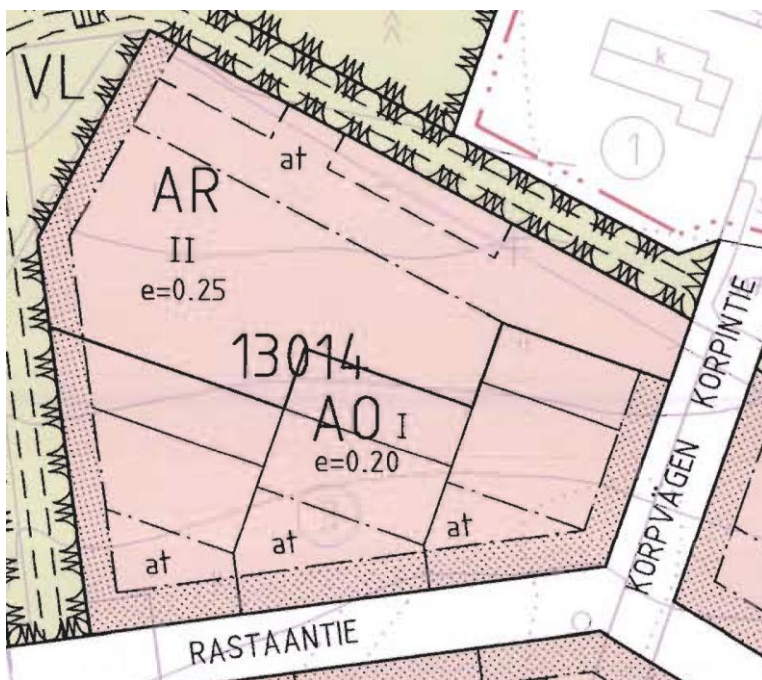
Uudenmaan kokonaismaakuntakaavan Uusimaakaava 2050 on tullut voimaan 13.3.2023. Asemakaava-alueella ei maakuntakaavassa ole merkintöjä. Yleiset suunnittelumääräykset koskevat kaava-aluetta. Koska alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, maakuntakaava ohjaa periaatteessa asemakaavan laadintaa.

### **Yleiskaava**

Alueella on voimassa v.2006 hyväksytty Gropfjärd-Dragsvik osayleiskaava. Kaavassa asemakaavamuutosalue on osoitettu pientalovaltaisiksi alueeksi (AP). Yleiskaavalla ei ole oikeusvaikutuksia.

### **Asemakaava**

Asemakaavan muutosalue on hyväksytty 13.11.2002. Kortteli 13014 on osoitettu erillispientaloja (AO) sekä rivitaloja ja muita kytkettyjä asuinrakennuksia (AR) varten.



Ote voimassa olevasta asemakaavasta. Kaava-alue käsittää korttelin 13014.

### **Rakennusjärjestys**

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.5.2025 ja astunut voimaan 2.6.2025.

### **Pohjakartta**

Kaavan laatimisessa on käytetty kaupungin pohjakarttaa, joka jatkuvasti pidetään ajantasalla.

## **4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1. Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen**

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin alueen yksityisten tontinomistajien ja -vuokralaisten aloitteesta.

### **4.2. Osallistuminen ja yhteistyö**

#### **Osallisia kaavaprosessissa ovat**

##### *Alueelliset viranomaiset*

- Uudenmaan ELY-keskus
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

##### *Kaupungin viranomaiset*

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Ympäristöterveydenhuolto
- Tekninen lautakunta
- Raaseporin Vesi
- Raaseporin Energia

##### *Muut toimijat*

- Raaseporin Luonto ja Ympäristö r.y.

#### **Osallistumisen järjestäminen**

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille.
- Asemakaavaehdotus on pidetty nähtävillä 14 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla (AKL 27 §) ja kaupungin kotisivuilla. <https://www.raseborg.fi/fi/kaavat/kaava-7028/> .

#### **Viranomaisyhteistyö**

Kaavamuutos ei edellytä viranomaisneuvottelua.

### **4.3. Asemakaavan tavoitteet**

Tavoitteena on suurentaa 3 omakotitontti ja luopua rivitalon rakentamisesta korttelissa. Omakotitonttien tarkoituksenmukaiset rakennusoikeudet selvitetään.

## 5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 5.1. Aluevaraukset

Kaavassa osoitetaan *erillispientalojen korttelialue (AO)* kolmella tontilla. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa, joista toinen on enintään 60 k-m<sup>2</sup>:n kokoinen sivuasunto. Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi pääasuntoa kohti ja yksi sivuasuntoa kohti. Korttelialueen rakennusoikeus on e=0,20. Tonttien pinta-alat ja rakennusoikeus muutetaan kaavamutoksella seuraavasti.

Tontti	Voimassa oleva kaava		Kaavamuutos	
	Pinta-ala, m <sup>2</sup>	Rak.oikeus, m <sup>2</sup> vy	Areal, m <sup>2</sup>	Rak.oikeus, m <sup>2</sup> vy
4	1175	235	2059	411
6	1051	210	1913	382
7	1047	209	1443	288

Voimassa olevan kaavan korttelialueen pohjoiskulma muutetaan *lähivirkistysalueeksi (VL)*.

### 5.2. Kaavan vaikutukset

#### ***Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön***

Kaavamutoksella muodostuu isompi piha-alue ja lisää luontotekijöitä ja parantaa asumisviihtyvyyttä.

#### ***Maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon***

Ei vaikutuksia.

#### ***Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin***

Ei vaikutuksia.

#### ***Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen***

Ei vaikutuksia

#### ***Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön***

Vähäinen vaikutus. Alue jää väljemmäksi suhteessa voimassa olevaan kaavaan.

### 5.3. Kaavamerkinnät ja -määräykset

Kaavamerkinnät ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja niitä käsitelty myös kohdassa 5.1.

### 5.4. Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia kadunnimiä.

## 6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja kaavamääräysten lisäksi Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä.

## 6.2. Toteutus ja ajoitus

Kaavaa voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.  
Kaavan toteutuksen seurannasta vastaavat kiinteistönomistajat.

Raasepori 28.2.2026

Sten Öhman  
Kaavakonsultti

## 7. YHTEYSTIEDOT

### **Raaseporin kaupunki stad**

Johanna Avellán

Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari

Puh. 019- 289 3846

[johanna.avellan@raasepori.fi](mailto:johanna.avellan@raasepori.fi)

Kaavakonsultti

Sten Öhman/MAANMITTARI ÖHMAN

Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari

Puh. 044 2530464

[sten.ohman@netsten.fi](mailto:sten.ohman@netsten.fi)

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite

Raaseporin kaupunki

Kaavoitusyksikkö

Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari

[kaavoitus@raasepori.fi](mailto:kaavoitus@raasepori.fi)

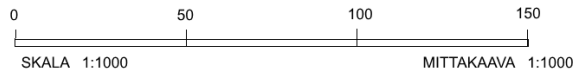


Raseborgs stad  
TRASTVÄGEN 8, 10, 12  
Detaljlaneandring av plan 844-72, berör  
kvarteret 13014 samt område för närrecreation i stadsdel 13.

Med detaljplanen bildas i stadsdel 13 kvarteret 13014  
samt område för närrecreation.

Raaseporin kaupunki  
RASTAANTIE 8, 10, 12  
Asemakaavan 844/72 muutos, koskee  
korttelia 13014 sekä lähivirkistysaluetta kaupunginosassa 9.

Asemakaavalla muodostuvat kaupunginosassa 13 kortteli 13014  
sekä lähivirkistysalue.



#### PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus.  
På tomten får uppföras högst två bostäder,  
varav den ena är en högst 60 m<sup>2</sup>vy stor sidobostad.  
Av den totala byggrätten får maximalt 120 m<sup>2</sup>vy användas  
till ekonomibygnader.  
Bilplatser bör anläggas minst två per huvudbostad  
och en per sidobostad.

Område för närrecreation.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Riktgivande tomtgräns.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Riktgivande tomtnummer.

Exploateringsstal, dvs. förhållanden mellan våningsytan och tomtens yta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i  
byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Ett bråkdel framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen  
i byggnadens största våning man får använda på vindplanet för  
utrymme som inräknas i våningsytan.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil och/eller ekonomibygnad i en våning.

Linje som anger takåsens riktning.

Del av område som bör planteras. Infart till tomt tillåten genom området.

#### ALMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnadernas avstånd till gräns mot grantomt ska vara minst 4 meter  
om inte i detaljplanen annorlunda bestäms.

Byggnader bör anpassas till områdets övriga bebyggelse.  
Obetygda delar av tomt som inte används som gångbana, lekplats  
eller för trafik bör planteras.

Ytmaterial som släpper igenom dagvatten ska i huvudsak användas på  
området. Rent dagvatten ska i första hand fordröjas och infiltreras i tomtmarken.  
Dagvattnet bör därefter avledas till det kommunala dagvattennätet.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.  
Tällä asemakaava-alueella tontinjoon tulee olla erillinen.



13

13014

4

e=0,20

1

1/2



#### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialue.  
Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa, joista toinen  
on enintään 60 k-m<sup>2</sup>n kokoinen sivuasunto.  
Kokonaiskerrosalasta saa enintään 120 k-m<sup>2</sup> käyttää  
talousrakennuksiin.  
Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi pääasuntoa  
kohti ja yksi sivuasuntoa kohti.

Lähivirkistysalue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontinraja.

Kaupunginosan numero.

Korttelinnumero.

Ohjeellinen tontin numero

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen  
tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren  
osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ulakon tasolla  
käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

Auton säilytyspaikan ja/tai yksikerroksisen talousrakennuksen rakennusala.

Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.

Istutettava alueen osa. Ajoyhteys tontille sallittu alueen läpi.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennuksen etäisyyden naapuritontin rajasta tulee olla vähintään  
4 metriä, ellei asemakaavassa toisin määrätä.

Rakennukset tulee sopeutua alueen muuhun rakennuskantaa.  
Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä jalankuluteina, leikkipaikkana  
tai liikenteeseen on istutettava.

Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella.  
Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa ja imeyttää maaperään tontilla.

Hulevedet tulee tämän jälkeen johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Härmed intygas jag, att detaljplanekarten överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut, xxxxx § ni protokollet.  
Talen todsan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston päätöksen xxxxx §:n nojalla päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: Förvaltningsdirektör  
Veran puolesta: hallintopäijä THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsitely	Revisi/Päivä	Det.Pvm		
Läga kraft / Lainvoimainen				
FOE / VALT				
STDS / KH				
PLANLN, godkännander/ KAVALTK, hyväksyminen	10-20			
Offentligen framlagt, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	15-25	5-18.1.2025		
PLANLN, förslag / KAVALTK, ehdotus	15-25	28.11.2025 § 190		
	TRASTVÄGEN 8, 10, 12 DETALJPLANEÄNDRING FÖRSLAG 1:1000 BASTAANTIE 8, 10, 12 ASEMAKAAVAMUUTOS EHDOTUS			
Konsult/Konsultti Lantmätare Ohman Maanmittari Ohman	Stadsarkitekt Käupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Denstiftelse 28.2.2025		
Bebyggelse/Varuska JA	Aikaluomen/Aikaluomeno	Datumnumeri/Datumnumero	Planotekning/Kaavotusluokka	Ritingsnummer/Planoluokanumero
Tillstånd/Plankort SO		ROB/9/10.02.03.01/2025	7028	10-28

Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta					
skala mittakaava	1:1000	koord.system koord järj.	ETRS GK24	höjdsystem kork järj.	N2000
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. tf. stadsgeodet vt. kaupungeodeectii					
ROGER NYBERG			3.3.2026		

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Raasepori	Täyttämispvm	3.11.2025
Kaavan nimi	Rastaantie 8, 10, 12		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	16.7.2025
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	7.7.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	7028
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,6387	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,6387

<b>Ranta-asemakaava</b>	<b>Rantaviivan pituus [km]</b>	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6387</b>	<b>100,00</b>	<b>1082</b>	<b>0,17</b>	<b>0,0000</b>	<b>-409</b>
A yhteensä	0,5414	84,8	1082	0,20	-0,0973	-409
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0973	15,2			0,0973	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,0000</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	<b>0,0000</b>	<b>0</b>

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm ±]	[k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

# Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> ±]
<b>Yhteensä</b>	<b>0,6387</b>	<b>100,00</b>	<b>1082</b>	<b>0,17</b>	<b>0,0000</b>	<b>-409</b>
<b>A yhteensä</b>	0,5414	84,8	1082	0,20	-0,0973	-409
AR					-0,4293	-1073
AO	0,5414	100,0	1082	0,20	0,3320	664
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	0,0973	15,2			0,0973	
VL	0,0973	100,0			0,0973	
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>						
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						