



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

15-25

Vireilletulo

Kuulutus 7.7.2025

Käsittely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Asemakaavamuutoksen ehdotus

Kaavan hyväksyminen

Kaavoituslautakunta 22.5.2025 §§ 70, 71, 72

Kaavoituslautakunta xxxx § yy

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	Kaavaproessin 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	

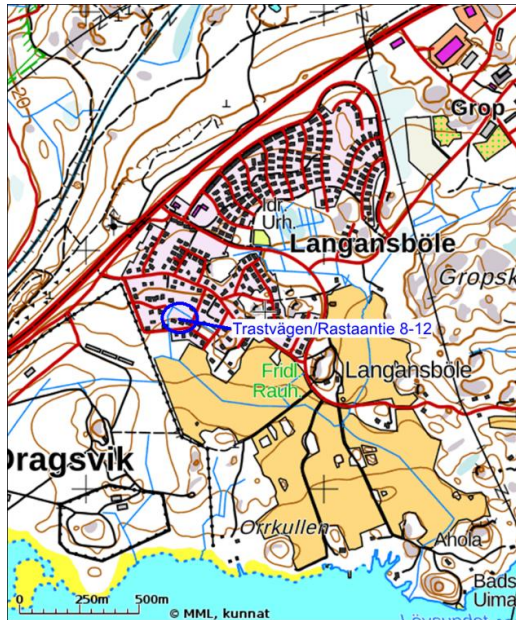
Liitteet

- Asemakaavakartta kaavamääräyksineen
- Tilastolomake

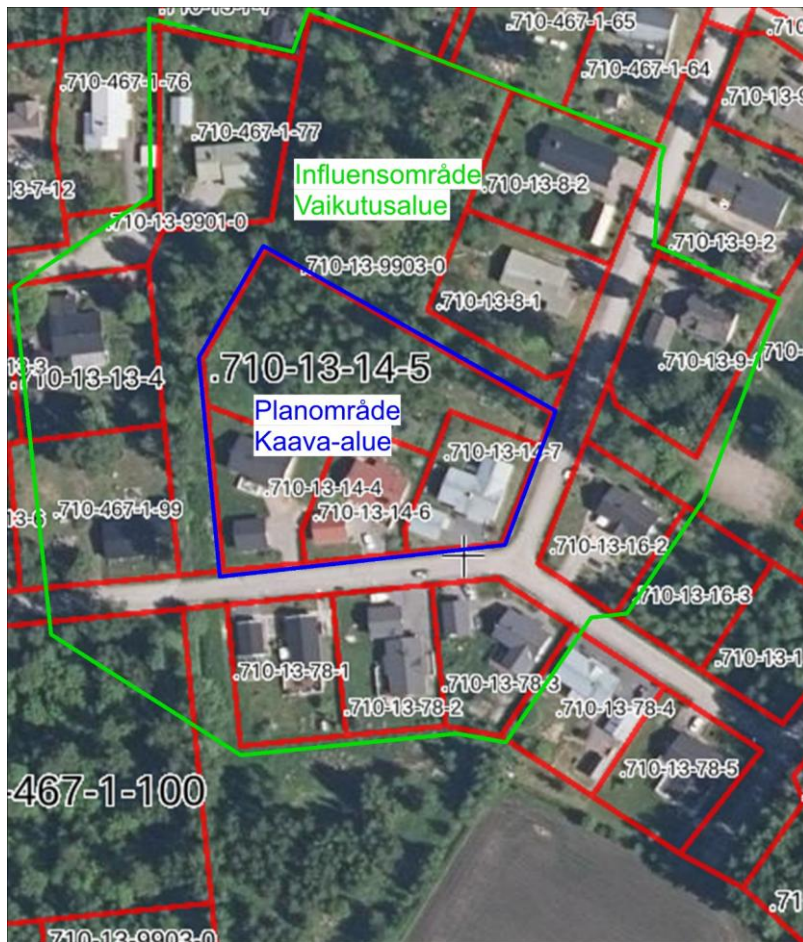
1. PERUSTIEDOT

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 raja). 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 xxxx § yy ja päätti asettaa ehdotus julkisesti nähtäville.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä xxxx.
- 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 länsiosa.



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.

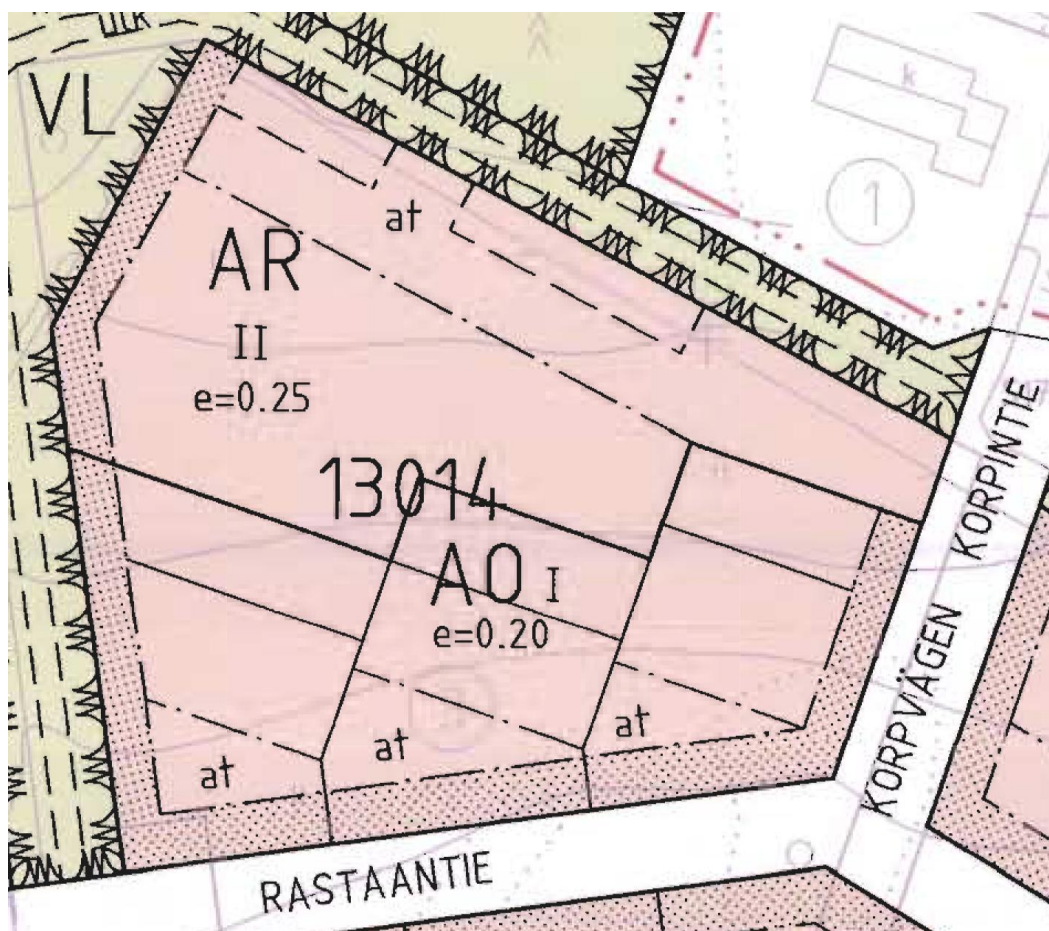
3.3. Suunnittelutilanne

Yleiskaava

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

Asemakaava

Asemakaavan muutosalue on hyväksytty 13.11.2002. Kortteli 13014 on osoitettu erillispientaloja (AO) sekä rivitaloja ja muita kytettyjä 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 r.y.

Osallistumisen järjestäminen

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille.
- Asemakaavaehdotus on pidetty nähtävillä 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla <https://www.raasepori.fi/kaavat/kaava-7028/> (AKL 27 §).

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-m²: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 kaavamuutoksella seuraavasti.

Tontti	Voimassa oleva kaava		Kaavamuutos	
	Pinta-ala, m ²	Rak.oikeus, m ² vy	Areal, m ²	Rak.oikeus, m ² 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

Kaavamuutoksella 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. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot 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 sen ajoitus

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

Raasepori 16.7.2025

Sten Öhman
Kaavakonsultti

7. YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupunki stad

Johanna Avellán

Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari

Puh. 019- 289 3846

johanna.avellan@raasepori.fi

Kaavakonsultti

Sten Öhman/MAANMITTARI ÖHMAN

Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari

Puh. 044 2530464

sten.ohman@netsten.fi

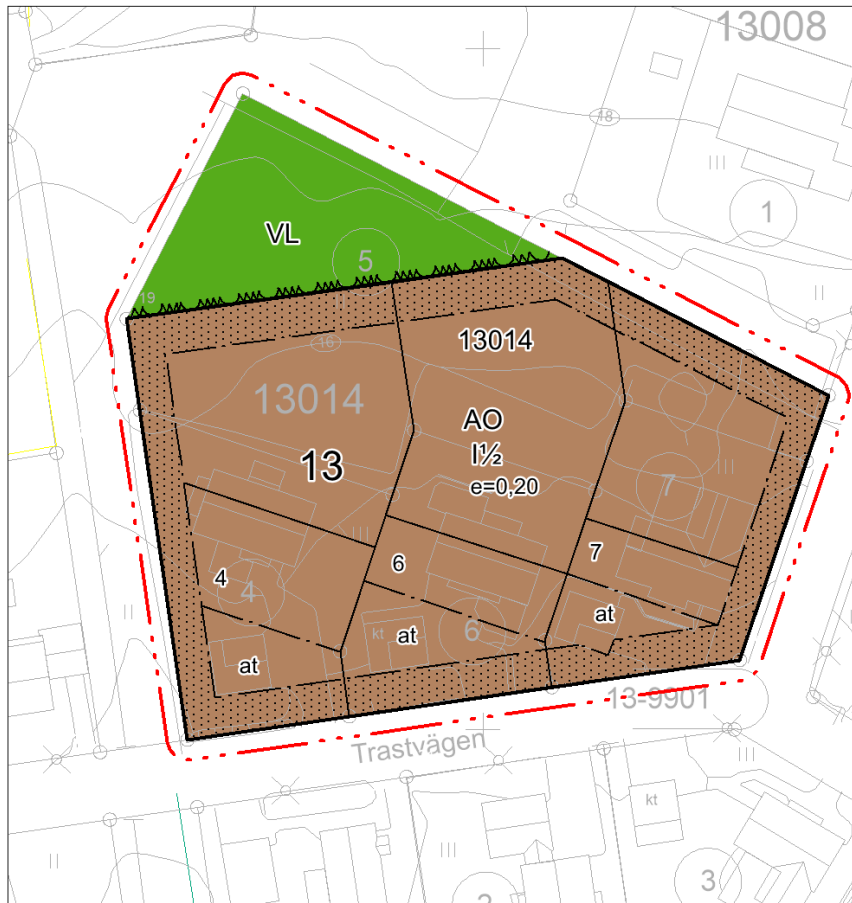
Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite

Raaseporin kaupunki

Kaavoitusyksikkö

Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari

kaavoitus@raasepori.fi



Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut xxxxx § xxi protokollet.
Täilen todstan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston päätöksen xxxxx §:n nojalla päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: förvaltningsdirektör
Viran puolesta: hallintopäällikö THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ratuvärförny	Det.Pvm
Laga kraft / Lainvoimainen		
PGE / VALT		
STDS / KH		
PLANLN, förslag / KAAVLTk, ehdotus		
Offentliggen framlagt, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTk, ehdotus		
 RASEBORG RAASEPORI	TRASTVÄGEN 8, 10, 12 DETALJPLANEÄNDRING FÖRSLAG RASTAANTIE 8, 10, 12 ASEMAKAAVAMUUTOS EHDOTUS	1:1000
Konsult/Konsultti Lantimäen Oy Maanmittari Ohman	Stadsarkitekt Kaupunkisuunnittelija JOHANNA BACHAS	Densit/Päivä 16.7.2025
Besluts/valinta JA	Arkivnumeri/Arkistointi RGB/6910.02.03.01.2025	Riksenumeri/Päätöksen 15-25
Rast e/Pöytä SO	7028	15-25

Raseborgs stad
TRASTVAGEN 8, 10, 12
Detalplaneändring av plan 844/72, berör
kvarteret 13014 samt område för närekreation i stadsdel 13.

Med detalplanen bildas i stadsdel 13 kvarteret 13014
samt område för närekreation.

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

Kvarteretsområde för fristående småhus.
På tomten får uppföras högst två bostäder,
varav den ena är en högst 60 m²vy stor sidobostad.
Av den totala byggrätten får maximalt 120 m²vy användas
till ekonomibyggnader.
Bilplatser bör anläggas minst två per huvudbostad
och en per sidobostad.

Område för närekreation.

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 i kallavåningen för
utrymme som inräknas i våningsytan.

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för förvaringsplats för bil och/eller ekonomibyggnad 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 detalplanen annorlunda bestäms.
Byggnader bör anpassas till områdets övriga bebyggelse.
Obebyggda 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 fördrojas och infiltreras i tomtmarken.
Dagvattnet bör därefter avledas till det kommunala dagvattennätet.

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

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialue.
Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa, joista toinen
on enintään 60 k-m² n kokoinen sivuasunto.
Kokonaiskerrosalasta saa enintään 120 k-m² 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 kellan kerroksessa
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 jalankuluteinä, leikkipaikkana
tai liikenteeseen on istutettava.
Hulevetä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella.
Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa ja imeyttää maaperään tontilla.
Hulevedet tulee tämän jälkeen johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon.

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

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,6387	100,00	1082	0,17	0,0000	-409
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 ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
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	0,6387	100,00	1082	0,17	0,0000	-409
A yhteensä	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
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	0,0973	15,2			0,0973	
VL	0,0973	100,0			0,0973	
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						