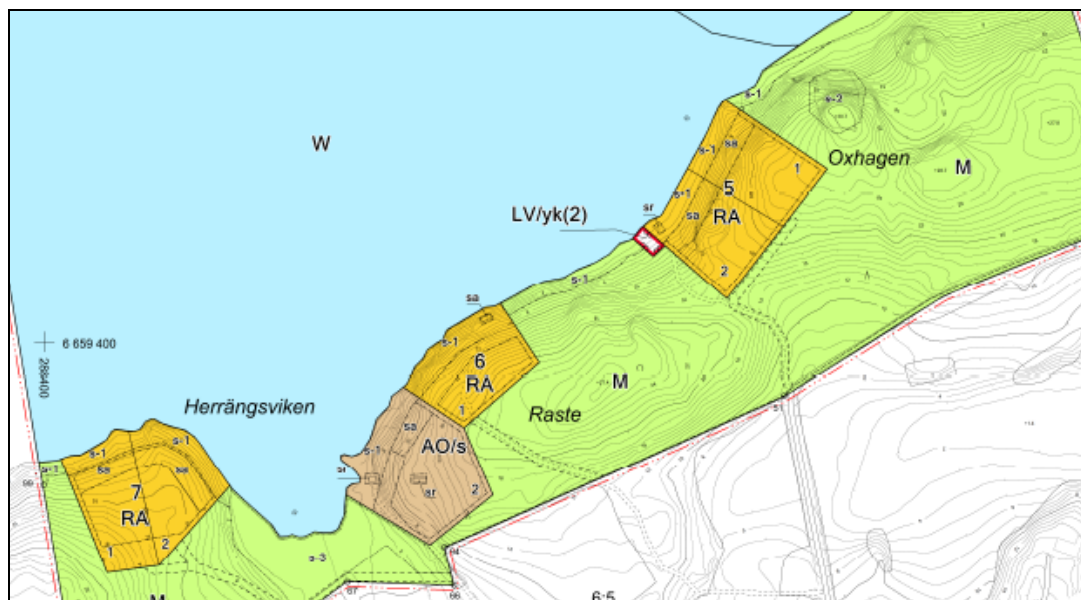


# RAASEPORI

## GRÖNKULLA

### RANTA-ASEMAKAAVA

### KAAVASELOSTUS



22.12.2014. Korjattu 12.2.2016

**Karttaako oy**

Pertti Hartikainen

Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki

p. 09-1481943, 0400-425390

email: [phartikainen@kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)

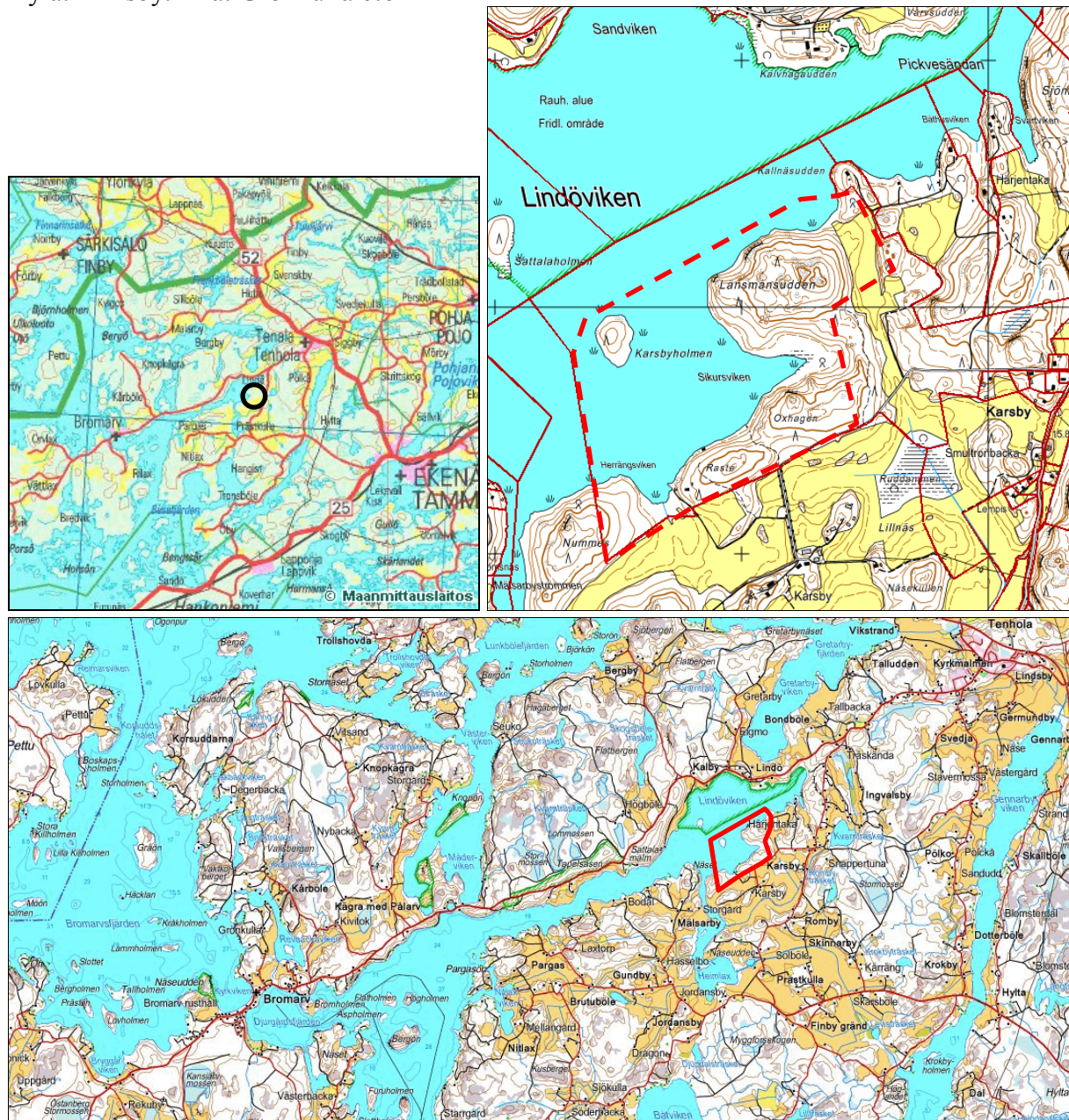
Vireille tulosta ilmoitettu kuulutuksella 16.1.2012  
Luonnos nähtävänä (MRA 30 §) 12.5.- 13.6.2014  
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 16.3.-17.4.2015  
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ...

# RANTA-ASEMAKAAVA

## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Sijainti ja alue

Kylä: Eriksby. Tila: Grönkulla 6:6



## SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Sijainti ja alue .....	1
2	LÄHTÖKOHDAT .....	3
2.1	Selvitys suunnittelualan oloista .....	3
		1

2.11	Luonnonympäristö ja maisema .....	3
2.111	Aiemmat selvitykset ja Natura-alue .....	3
2.112	Ranta-asemakaavan luontoselvitys.....	3
2.12	Rakennettu ympäristö.....	5
2.121	Kulttuuriympäristöt .....	5
2.122	Muinaisjäännökset.....	5
2.13	Maanomistus .....	9
2.2	Suunnittelutilanne.....	9
2.21	Maakuntakaava.....	9
2.22	Yleiskaava .....	10
2.23	Pohjakartta.....	10
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	10
3.1	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	10
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö .....	10
3.21	Osalliset.....	10
3.22	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	10
3.3	Ranta-asemakaavan tavoitteet .....	10
3.31	Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet .....	10
3.32	Maanomistajan asettamat tavoitteet .....	11
3.4	Tutkitut vaihtoehdot.....	11
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	12
4.1	Mitoitus .....	12
4.11	Mitoituksen perusteet .....	12
4.111	Rantayleiskaavojen mitoitusperusteet .....	12
4.112	Emätilatarkastelu .....	12
4.113	Muunnettu rantaviiva.....	13
4.114	Pinta-alan merkitys.....	13
4.115	Mitoitusluvut ja mitoitettu rantaviiva .....	14
4.12	Kaavan mitoitus.....	14
4.2	Aluevaraukset.....	14
4.21	Korttelialueet.....	14
4.22	Maa- ja metsätalousalueet .....	15
4.23	Vesialueet .....	15
4.3	Kulkuyhteydet .....	15
5	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	16
5.1	Maakuntakaava ja kulttuurimaisema.....	16
5.2	Luontoarvot ja maisema .....	17
5.3	Vesihuolto ja vaikutus vesistöön.....	17
5.4	Yleinen virkistys .....	18
5.5	Taloudelliset vaikutukset.....	18
5.6	Sosiaaliset vaikutukset .....	18
5.7	Korkean veden riski .....	18
5.8	Maanomistajien tasapuolinen kohtelu.....	18
5.9	Liikenteelliset vaikutukset.....	18

## 2 LÄHTÖKOHDAT

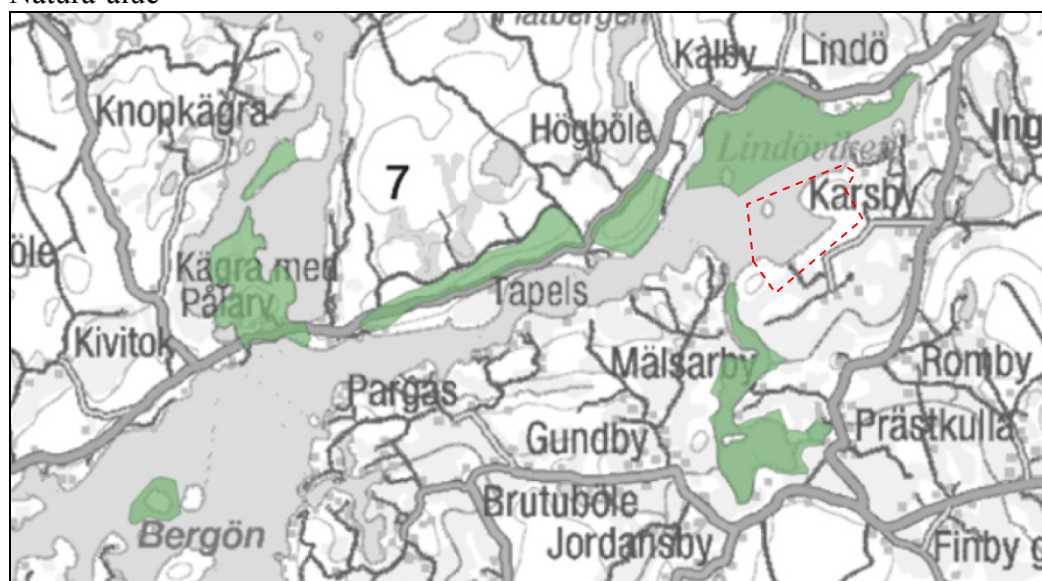
### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.11 Luonnonympäristö ja maisema

##### 2.111 Aiemmat selvitykset ja Natura-alue

Alue rajautuu Tapelsåsen- Lindöviken- Heimlax natura-alueeseen (FI0100002), jonka luontoarvoista ja lajistosta on saatavilla melko runsaasti tietoa (*Uudenmaan ympäristökeskus*). Arvokkaita lintuvesiä edustavat Lindövikenin luonnonsuojelualue sekä Heimlax. Lindöviken on erityisesti syysmuuton ja vesilintujen sulkasadon aikaisena kerääntymisalueena tärkeä. Levähtävien telkkien, sotkien ja uiveloiden määrät ovat valtakunnallisesti huomattavia. Heimlaxin alue on tärkeä hanhien ja joutsenten ruokailu-alueena. Lindöviken (149 ha) alue on rauhoitettu vuonna 1993 yksityisenä suojelualueena linnuston suojelemiseksi.

##### Natura-alue



Tenholan saaristossa ja rannikoilla on tehty useita luontoselvityksiä (esim. *Bondestam & Bonn 1994, Rusanen 1994, Suunnittelukeskus Oy 2008*), mutta mikään niistä ei sisällä merkittävää tietoa tekeillä olevasta kaava-alueesta. Uhanalaisten lajien esiintymät tarkistettiin ympäristöhallinnon Hertta-tietokannasta.

Alueen linnustosta on myös lintuharrastajien seurantatietoa: Maakunnallisesti tärkeät lintualueet Uudellamaalla ja niiden tunnistaminen. *Tringa* 4/2010–1/2011  
<http://www.birdlife.fi/finiba/index.html> (Lindöviken-Heimlax).

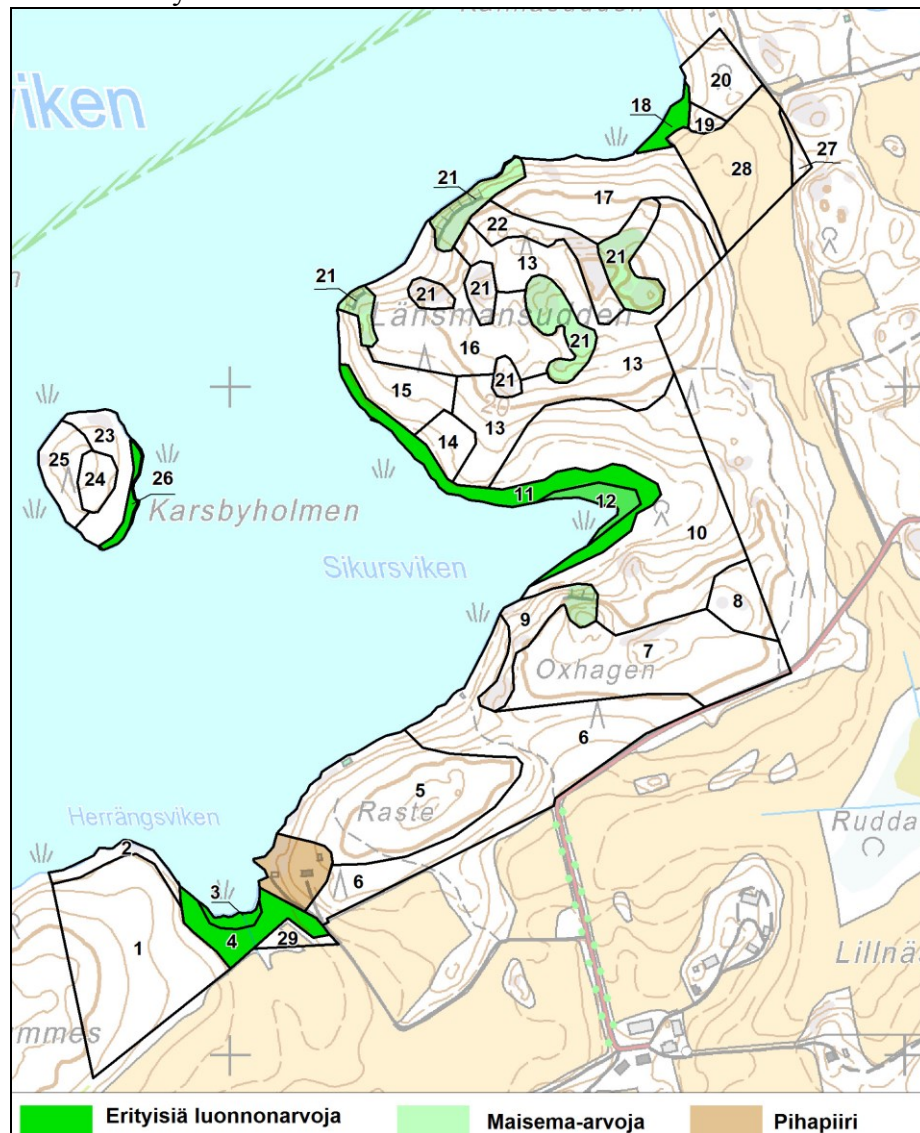
##### 2.112 Ranta-asemakaavan luontoselvitys

Kaavoitusta varten on laadittu luontoselvitys:  
Grönkullan ranta-asemakaava, luonto- ja maisemaselvitys, Karttaako Oy/Mikko Siitonen, 2012.  
Liito-oravatäydennys 2013 (selvitys 1). Selvitysalueella tehtiin maastoinventointi 31.7.2011 ja 28.7.2012. Liito-oravakartoitus suoritettiin 5.4.2013.

Karlsbyholmenin saaren rakentamisen vaikutukset Lindövikenin luonnonsuojelualueeseen (Lindöviken-området, päätös 355/31.12.1993) ja Tapelåsen-Lindöviken-Heimlax Natura-alueeseen (FI0100002, SCI) on kuvattu selvityksessä 1a.

Alueella on harjoitettu hyvin suunniteltua, intensiivistä metsätaloutta poikkeuksellisen pitkään ja systemaattisesti. Alueen metsäkuva on siten voimakkaasti metsätalouden muovaama eikä mainittavia luonnontilaisen kaltaisia metsäalueita esiinny. Poikkeuksen muodostavat merenrannan tervaleppävyöhyke ja muutamat kallionlakimetsiköt, jotka on yleensä jätetty kokonaan metsätalouden ulkopuolelle.

Luontoselvityksen kuviokartta



Merkittävimpiä rantametsiä on kehittynyt Sikursvikenin perukkaan ja pohjoisrannalle (Kuvio 11) sekä Herrängsvikenin perukkaan (Kuvio 4). Näitä alueita luonnehtii paikoin hyvin järeä ja vanha tervaleppämetsä, sekapuuna hieskoivua ja kookasta tuomea. Järeää lehti-lahopuuta esiintyy runsaasti ja lahopuun jatkumo on hyvä. Kuvion 11 pötkelöissä tavattiin tikkojen (ainakin pikkutikan) syömäjälkiä. Muutkin rantavyöhykkeen puustot ovat osin luonnontilaisen kaltaisia, mutta topografian takia vyöhyke jää kapeaksi.

Luonnontilaisen kaltaiset kalliometsät keskittyvät Länsmansuddenin pohjoisosaan (Kuvio-ryhmä 21). Hakkuissa näitä jäkälätyypin karuja metsiköitä on käsitelty varovasti tai ei ollenkaan.

Kuvioita voi luonnehtia metsälakikohteiksi, mutta yksittäisinä kohteina ne ovat varsin vaatimatonta. Joillain laikuilla tapaa kuitenkin runsaasti mäntykeloja ja maapuita. Noin puolet alueen metsämaasta lukeutuu reheviin lehtomaisiin kankaisiin. Vanhaa metsää ei rehevillä mailla ole, ei myöskään merkittäviä jalojen lehtipuiden esiintymiä.

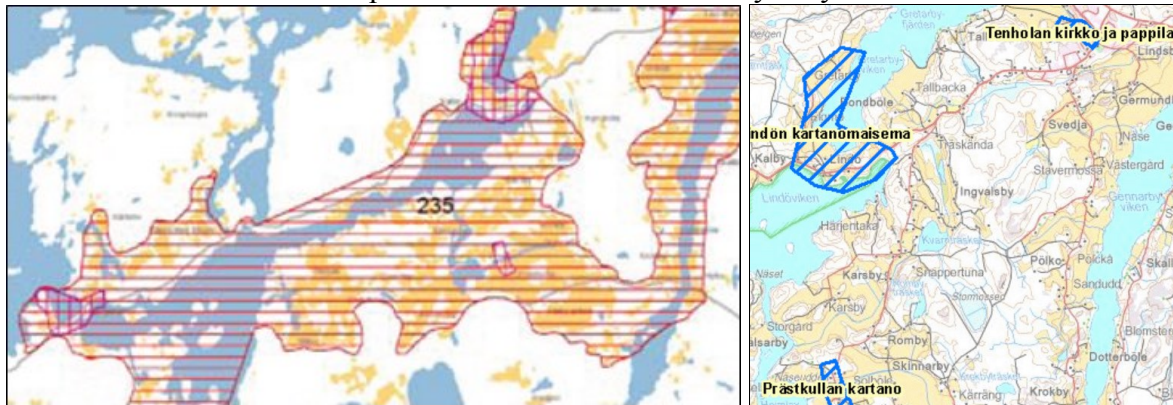
Lindövikenin on lintujen sulkasadon ja syysmuuton aikaisena kokoontumisalueena tärkeä. Telkkien, uiveloiden sekä puna-, tukka- ja lapasotkien määrät ovat valtakunnallisesti merkittäviä. Muita huomionarvoisia lajeja alueella ovat metsänhihi, laulujoutsen, jouhisorsa ja punajalkaviklo. Selvitysalueen ruovikot eivät suoraan liity Lindövikenin laajoihin ruovikkoalueisiin, mutta toimivat niiden tapaan linnuston suoja- ja ruokailualueina.

Liito-oravakartoitus tehtiin 5.4.2013. Merkkejä liito-oravasta ei havaittu.

## 2.12 Rakennettu ympäristö

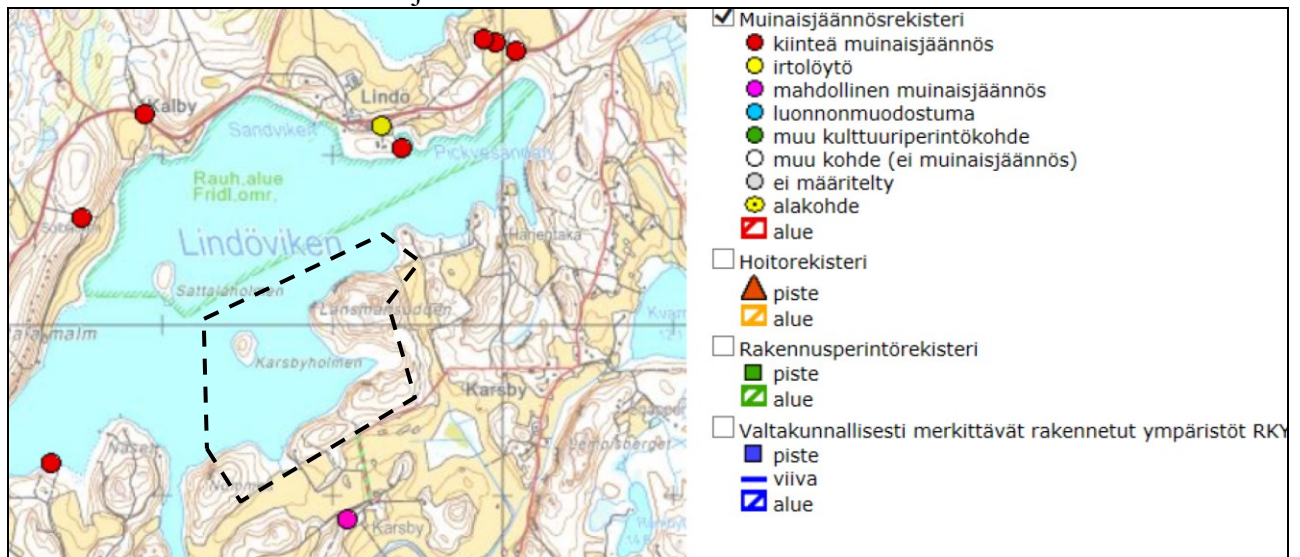
### 2.121 Kulttuuriympäristöt

Koko kaava-alue sisältyy maakunnalliseen merkittävään kulttuuriympäristöön (Bromarvin ja Tenholan kulttuurimaisema-alue, Uudenmaan kulttuuriympäristöt, Uudenmaan liitto 2012) (vasen kuva, selvitys 2). Lindön kartanomaisema on valtakunnallisesti merkittävä (oikea kuva). Käsillä oleva kaava-alue on pääosin metsää eikä siihen liity erityisiä kulttuurimaiseman arvoja.



### 2.122 Muinaisjäännökset

Alueella ei ole tiedossa muinaisjäännöksiä.



Museoviraston lausunto 11.8.2014:

”Historiallisen ajan karttamateriaalin perusteella Grönkullan ranta-asemakaava-alue on ollut viimeistään 1600-luvulta lähtien Karsbyn kartanon takametsää ja sen vuoksi on epätodennäköistä, että sieltä löytyisi historialliseen aikaan ajoittuvia kiinteitä muinaisjäännöksiä. Sen sijaan kaava-alueen meren pintaan nähden korkeimmalle sijoittuvat maastokohdat ovat pronssikautisille (n. 1500 - 500 eKr.) hautaröykkiölle tyypillisiä sijaintipaikkoja. Tämän johdosta kaava-alueen koillisosassa sijaitseville Länsmansuddenin ja Oxhagenin kallioalueille tehtiin tarkastuskäynti 8.8.2014 (Museovirasto: Teija Tiitinen ja Satu Mikkonen-Hirvonen). Kalliomäkien rinteillä ja laki alueilla on runsaasti luontaista kivikkoa ja ilmeistä muinaisrantaa, mutta minkäänlaisia muinaismuistolain (295/1963) tarkoittamaan kiinteään muinaisjäännökseen viittaavia rakenteita maastossa ei havaittu.”

## 2.123 Historiallinen kartta-aineisto

Historiallinen kartta-aineisto hahmottaa kaava-aluetta osana Karsbyn kartanoa.

Senaatin kartta v. 1872: Kartanon uimakoppi näkyy jo tässä kartassa.



Rakennus  
Byggnad

**Karsby**  
*boor alla egor*

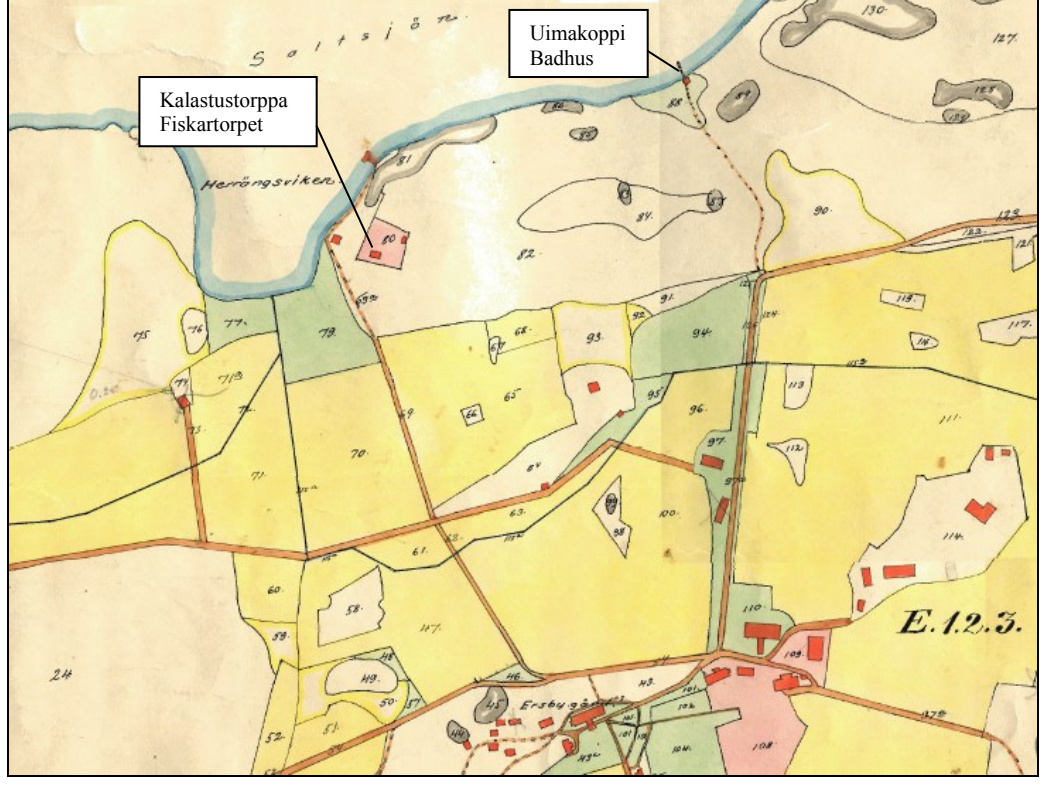
till **Eriksby by** och **Karsby**

frälselägenhet **RMP** & **Karsby** ex-  
stata 1891, båda i **Tenala socken**  
i **Nylands län.**

Egorna afpattade år 1819 för storskifte af landmät-  
töringenjören **Abbeus Wikberg.**  
Köpen utdragen ur storskifteskartan och  
styckningskartan öfver **Karsby** nämnan, upår 1820  
uttyggar.

*Petterssons vägnar*  
**Karl Wikberg**  
Landtmätning.

Karsbyn kartano v. 1920



Peruskartta 1966: Länsmansuddenin alue (1:11) on vielä eri tilaa kuin Karsby (1,2,3)





## 2.124 Rakennuskanta

Korttelissa 6/2 on omakotitalo, jonka vanhin osa (länsipääty) on rakennettu v.1909. Rakennus on vanha Karsbyn kartanon kalastustorppa.

Rakennuksen ulkoverhous on uusittu v. 2012 (oikeanpuoleinen kuva)



Pihapiirissä on venevaja ja talousrakennus

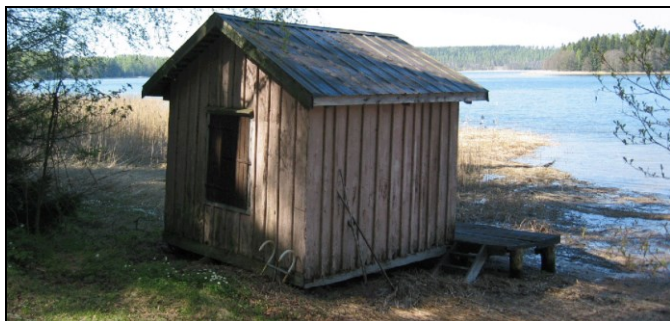
”Viikinkityylinen” venevaja on rakennettu 1915. Arkkitehti Hj. Åberg.



Korttelissa 6/1 on sauna



Korttelissa 5/2 on uimakoppi, joka on rakennettu noin v.1870. Seinissä on merkintöjä tältä ajalta.



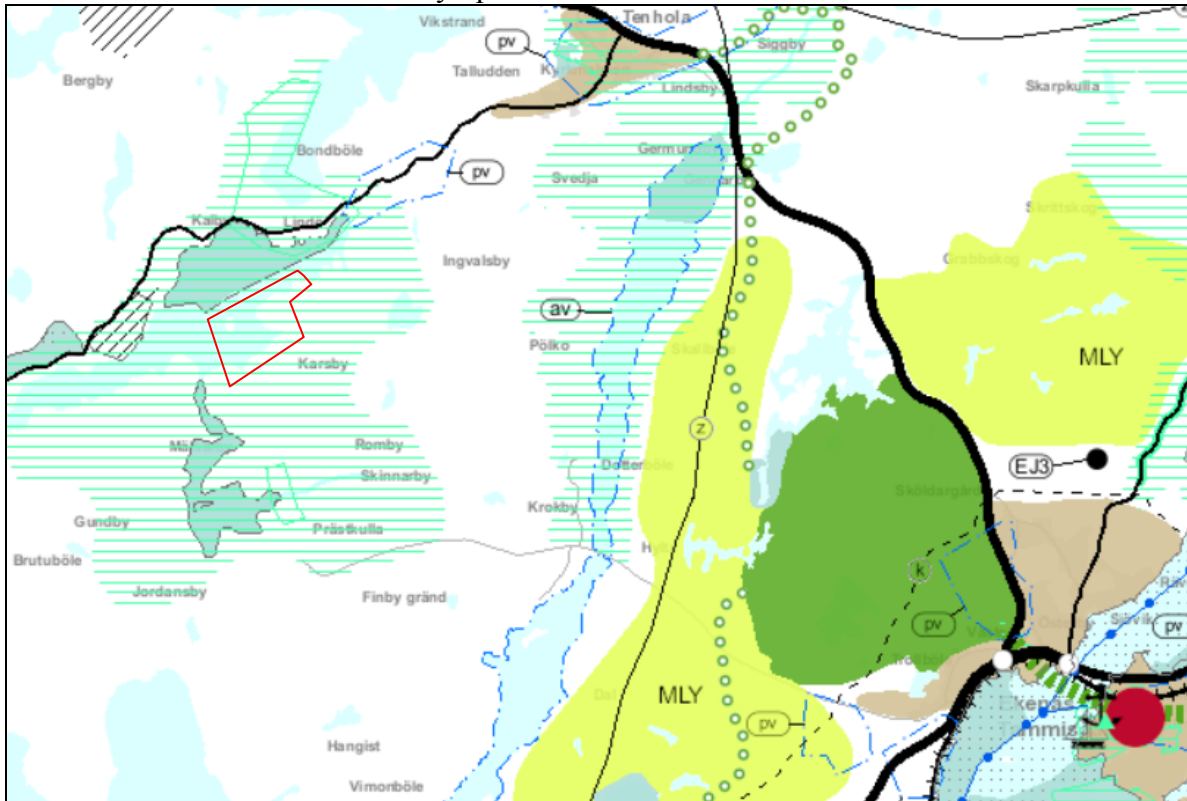
## 2.13 Maanomistus

Marcus Bruncrona  
Karsbyvägen 161, 10520 Tenala  
[marcus.bruncrona\(a\)surfnet.fi](mailto:marcus.bruncrona(a)surfnet.fi)

## 2.2 **Suunnittelutilanne**

### 2.21 Maakuntakaava

2. Maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014.



Aluetta koskee seuraava kaavamerkintä (turkoosi vaakaviivoitus): Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue. Alueeseen kohdistuu seuraava suunnittelumääräys:  
*"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattu merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on arvioitava ja sovitettava yhteen maakuntakaavassa osoitetun käyttötarkoituksen mukainen maankäyttö sekä maisema- ja kulttuuriarvot."*

Alue on maakuntakaavan mukaan manner-/sisäsaaristovyöhykkeellä. Alueeseen kohdistuu seuraava suunnittelumääräys:  
*"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen sekä arvokkaiden luonto-olosuhteiden säilyminen, ympäristön tilan parantaminen ja vesiensuojelun edistäminen sekä virkistyskäyttötarpeet. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on selvítettävä ja otettava huomioon tärkeät lintualueet."*

Saaristovyöhykejako osoittaa lisäksi kuinka tiheää rakentamista milläkin saaristovyöhykkeellä on mahdollista toteuttaa. Manner-/sisäsaaristovyöhykkeellä sallitaan saaristovyöhykkeiden tihein rakentaminen.

## 2.22 Yleiskaava

Alueelle ei ole laadittu yleiskaavaa.

## 2.23 Pohjakartta

Pohjakarttana on käytetty maastotietokantaa ja numeerista kiinteistörajakarttaa. Korkeuskäyrät (1 m korkeuskäyräväli) on toteutettu maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistosta.

# **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

## **3.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset**

Kaavan laatiminen on käynnistetty maanomistajan aloitteesta.

## **3.2 Osallistuminen ja yhteistyö**

### 3.21 Osalliset

Osalliset on selvitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

### 3.22 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaiheen (MRA 26 § ja MRA 35 §) viranomaisneuvottelu järjestettiin 25.1.2012.

Vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella 16.1.2012.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (22.9.2011) on ollut nähtävänä 22.9.2011 alkaen.

Kaavaluonnos nähtävänä (RakA 30 §) 12.5.- 13.6.2014.

Kaavaehdotus nähtävänä (RaA27 §) 16.3.-17.4.2015.

Viranomaisneuvottelu 8.10.2015.

## **3.3 Ranta-asemakaavan tavoitteet**

### 3.31 Valtakunnalliset alueiden käytön tavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Valtioneuvoston päätös 30.11.2000) ovat saaneet lainvoiman 26.11.2001. Lisäksi niitä on tarkistettu 2008 ja tarkistus on tullut voimaan 1.3.2009.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Ranta-asemakaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§).

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleistavoitteisiin ja erityistavoitteisiin. Grönkullan ranta-asemakaavassa oleellisia näistä ovat:

Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat

o Viranomaisten laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Valtakunnallisesti arvokkailla kohteilla ja alueilla on alueidenkäytön

sovelluttava niiden historialliseen kehitykseen.

- o Luonnon monimuotoisuuden säilyminen.
- o Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.

Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu

- o Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.

### 3.32 Maanomistajan asettamat tavoitteet

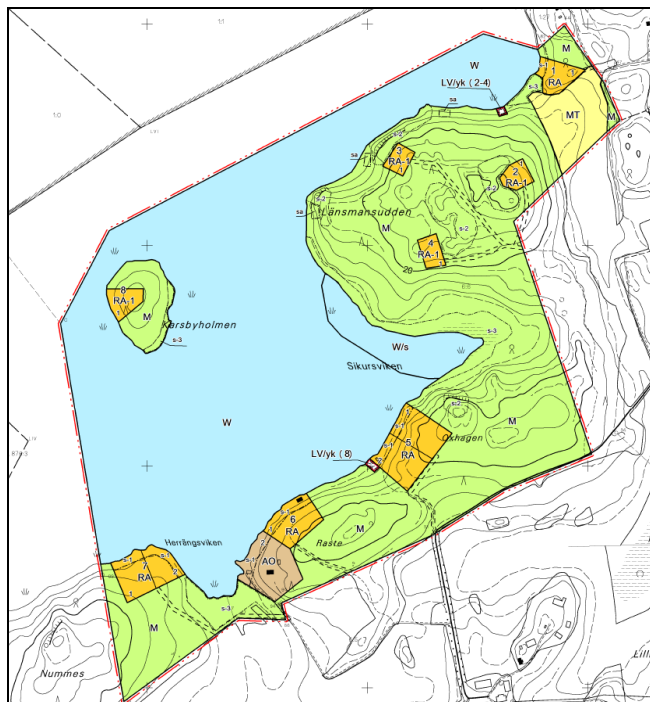
Alue suunnitellaan väljää loma-asutusta varten siten, että rakennuspaikkojen sijoitus on sopuoinnussa luonto-, maisema- ja kulttuuriarvojen kanssa.

Kaavan mitoituksen perusteet laaditaan siten, että ne ovat sopuoinnussa Tammisaarella noudatetun rantojen kaavoituksen kanssa.

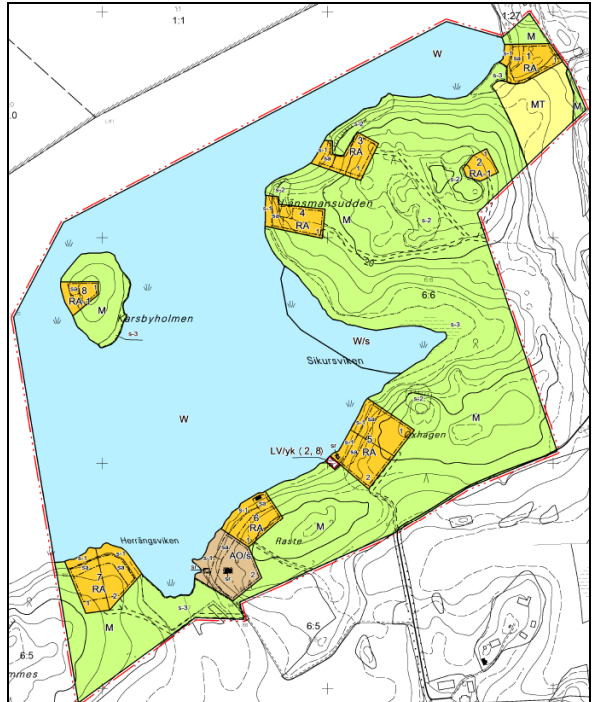
Olemassa olevan asuinrakennuksen paikka suunnitellaan edelleen ympärivuotiseen asumiseen.

## 3.4 Tutkitut vaihtoehdot

Luonnoksena nähtävänä ollut kaava.



Ehdotuksena nähtävänä ollut kaava



Kaavaehdotuksen nähtävänä olon jälkeen kaavaan tehtiin lausuntojen ja viranomaisneuvottelun perusteella seuraavat muutokset ja lisäksi vähäisiä täsmentäviä muutoksia:

- Kortteli 8 (saari) poistettiin ja muutettiin M-alueeksi. Siihen osoitettiin lo-merkinnällä rakennusala, johon saa sijoittaa mietintämajaksi tarkoitetun talousrakennuksen (12 kerrosalaa  $m^2$ ). Rakennusalan etäisyys rannasta on 40 m.
- Korttelia 3 supistettiin pohjoisosasta ja laajennettiin eteläosassa.
- Kortteleiden 3 ja 4 rakennusaloja supistettiin.
- s-1 ja s-2-alueiden kaavamääräyksen sanamuotoa korjattiin.
- Kortteleihin 2-4 johtavan ohjeellisen pääsytien sijaintia korjattiin.

- M-alueille lisättiin rantaan s-1 merkintä 15 m leveälle alueelle.
- Lisättiin seuraavat kaavamääräykset:
  - Vesiskäymälä on kielletty RA- ja RA-1-alueilla.
  - Koko kaava-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpidekielto.
  - Saunan vähimmäisetäisyys rannasta on 15 m.
  - Koko kaava-alue sisältyy maakunnalliseen merkittävään kulttuuriympäristöön.

## **4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **4.1 Mitoitus**

#### 4.11 Mitoituksen perusteet

##### 4.111 Rantayleiskaavojen mitoitusperusteet

Kaavan mitoitus nojautuu niihin kahteen laajaan oikeusvaikutteiseen rantaosayleiskaavaan, jotka on hyväksytty Tammisaaren alueelle 2000-luvulla:

- Eteläisen saariston rantaosayleiskaava
- Itäisen saariston rantaosayleiskaava.

Molemmissa kaavoissa on noudatettu samoja mitoitusperusteita (liite 1).

Kysymyksessä on yleiskaavojen tarkoittama manneralue tai sisäsaaristo, jossa sovelletaan mitoitusta 5 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km.

##### 4.112 Emätilatarkastelu

Emätila tarkoittaa ajankohdan 31.12.1959 mukaista tilaa.

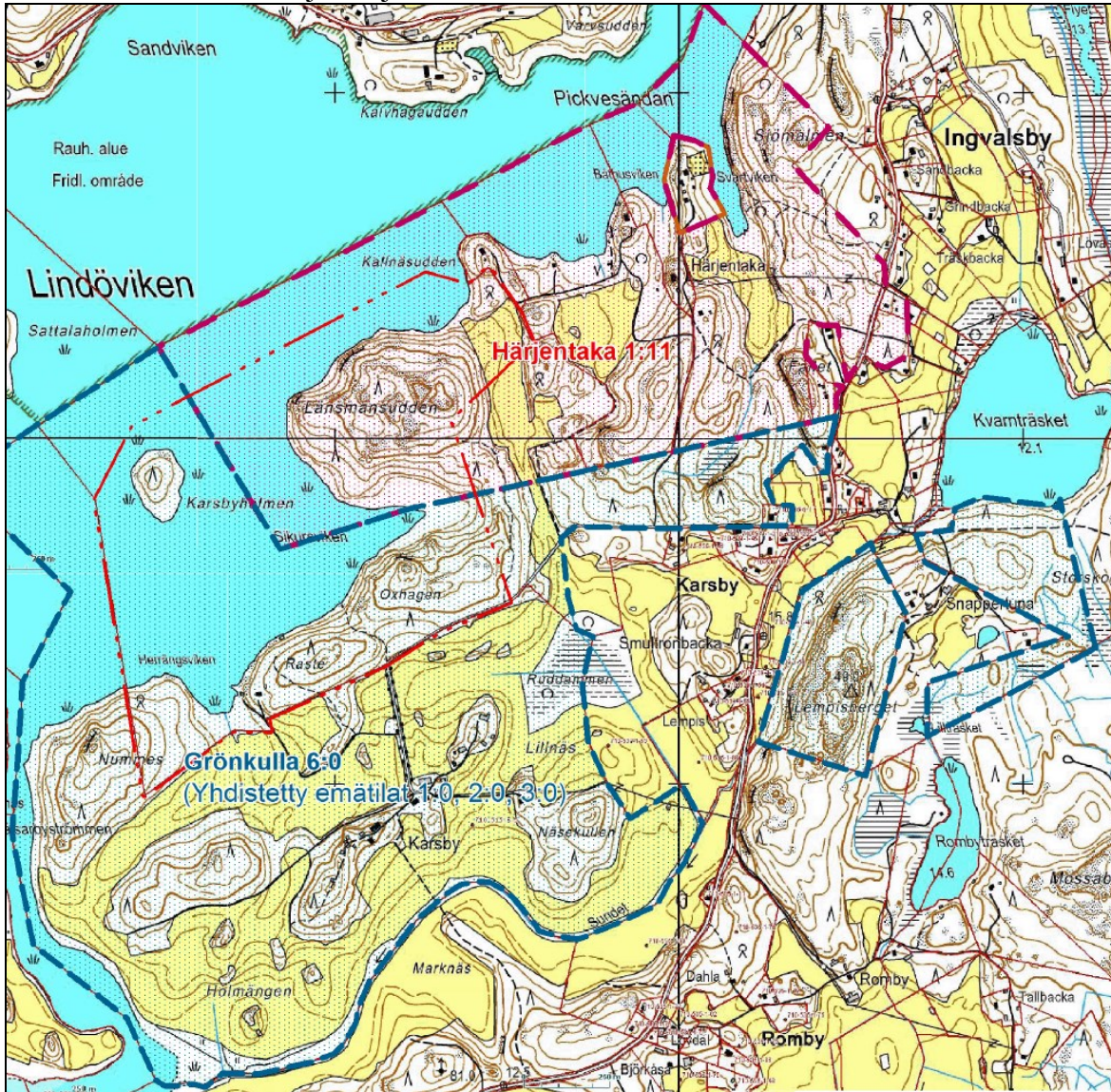
Kaava-alue sijaitsee kahden emätilan alueella:

- Grönkulla 6:0
- Härjentaka 1:11

Emätila Grönkulla 6:0 on muodostettu yhdistämällä emätilat 1:0, 2:0 ja 3:0. Emätilasta Grönkulla ei ole muodostettu rakennuspaikkoja.

Emätilasta Härjentaka on muodostettu neljä rakennettua tilaa, jotka sijaitsevat kaava-alueen ulkopuolella (1:21,1: 23, 1:24 ja 1:27). Näistä kahdella sijaitsee rakennuspaikka ranta-alueella (1:21 ja 1:27). Lisäksi tilalla 1:21 on rakennuspaikan (pihapiirin) ulkopuolella sijaitseva sauna. Tilojen 1:23 ja 1:24 rakennukset sijaitsevat yli 200 m:n etäisyydellä rannasta, joten kysymyksessä ei ole rantarakennuspaikka. Tilojen 1:21,1: 23, 1:24 ja 1:27 rantaviivan pituus on 1560 m. Käsillä olevan kaavan tarkoittamasta tilasta ei rakennuspaikkoja ole muodostettu. Rantaviivan pituuden perusteella tilojen 1:21,1: 23, 1:24 ja 1:27 alueesta kertyy selkeästi enemmän rantarakennusoikeutta kuin alueella olevat kaksi rakennuspaikkaa ja erillinen sauna. Kyseinen tilojen 1:21,1: 23, 1:24 ja 1:27 muodostama kokonaisuus ei siten voi vaikuttaa käsillä olevan kaavan mitoitukseen.

## Emätilat : Grönkulla 6:0 ja Härjentaka 1:11



### 4.113 Muunnettu rantaviiva

Voimassa olevien rantayleiskaavojen (kohta 4.111) mitoitusperusteiden mukaan muunnettu rantaviiva määritetään vähentämällä kapeat niemet ja lahdet siten, että rantaviiva vastaa todella käyttökelpoista rantaa.

Rantaviivan muuntaminen on yleiskaavassa suoritettu MapInfo-ohjelmalla matemaattisen säännön perusteella:

- Lähtökohtana on peruskartan rantaviiva
- Peruskartan rantaviivan mutkat on oikaistu matemaattisen säännön perusteella
- Alle 50 m leveistä niemistä on luettu mukaan vain kanta.

Käsillä olevassa ranta-asemakaavassa muunnettu rantaviiva on määritetty MapInfo-ohjelmalla samojen matemaattisten sääntöjen perusteella, joilla yleiskaavojen muunnettu rantaviiva on määritetty. Muunnettu rantaviiva on esitetty liitteessä 2.

### 4.114 Pinta-alan merkitys

Yleiskaavojen mitoitusperusteiden mukaan kokonaisrakennusoikeus lasketaan tilan mitoittavan maapinta-alan perusteella. Kantatilan muunnetun rantaviivan pituus ratkaisee, kuinka suuri osa rakennusoikeudesta voidaan käyttää. Käsillä olevalla kaava-alueella maapinta-alan (48,1 ha) perusteella muodostuva rakennusoikeus on suurempi kuin rantaviivan perusteella muodostuva oikeus. Rakennusoikeus lasketaan siten muunnetun rantaviivan perusteella.

#### 4.115 Mitoitusluvut ja mitoitettu rantaviiva

Yleiskaavojen mitoitusperusteilla alueen mitoitus on 5 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km. Käsillä olevassa kaavassa on kuitenkin sovellettu alhaisempaa mitoitusperustetta siten kuin liitteestä 2 tarkemmin ilmenee:

- Tavanomaiset rannat: 5 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km
- Linnuston kannalta merkittävä Sikursviken: 3 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km
- Saari (Karlsbyholmen): 2 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km
- Jyrkänteet: 0 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km

**Mitoittavan (muunnetun) rantaviivan pituus on 2811 m (liite 2)**

#### 4.12 Kaavan mitoitus

Kaava-alueen maapinta-ala on 56,3 ha. Peruskartan rantaviiva on n. 3000 m Ranta-asetakaavan rantaviiva ja maapinta-ala jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti.

	m	%	ha	%
RA (loma-asuntoalue)	670	22,3	7,18	12,75
AO (erillispientalojen alue)	130	4,3	1,41	2,50
M (maa- ja metsätalousalue)	2184	72,8	45,37	80,60
MT (maatalousalue)	0	0	2,29	4,14
LV/yk(venevalkama/yhteiskäyttö)	16	0,6	0,04	0,01
<b>YHTEENSÄ</b>	<b>3000</b>	<b>100,0</b>	<b>56,29</b>	<b>100,00</b>

Loma-asuntoalueilla keskimääräinen rakennuspaikkakoko on 7997 m<sup>2</sup>. Pienin rantarakennuspaikka on 8082 m<sup>2</sup>.

Korttelialueiden (RA, AO) osuus (800 m) kokonaisrantaviivasta (3000 m) on noin 30 %. Mitoittavan (muunnetun) rantaviivan pituus on 2811 m (liite 2).

- Kaavassa on osoitettu 10 rakennuspaikkaa. Näistä yksi on osoitettu taustamaastoon.
- Lisäksi saareen on osoitettu lo-merkinnällä rakennusala, johon saa sijoittaa mietintämajaksi tarkoitettua talousrakennuksen (12 kerrosala-m<sup>2</sup>). Rakennusalan etäisyys rannasta on 40 m. Sen laskennallinen rakennusoikeus on 0,5 rantarakennuspaikkaa.

**Kaavassa on siten osoitettu 9,5 rantarakennuspaikkaa ja yksi taustamaaston rakennuspaikka. Kaavan mitoitus on 3,4 rantarakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km.** Yleiskaavojen mitoitusperusteella 5 rp/ muunnettu ranta-km kaavan rakennusoikeus olisi 14 rantarakennuspaikkaa.

## 4.2 Aluevaraukset

### 4.21 Korttelialueet

Erillispientalon korttelialue, jolla ympäristö säilytetään AO/s

Pihapiirin uudisrakentaminen tulee sopeuttaa sijoittelultaan, mittakaavaltaan ja materiaaleiltaan suojeltavaan rakennuskantaan sekä maisemaan ja miljööseen.

Suojeltavaksi osoitetun asuinrakennuksen (sr) lisäksi rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 200 kerrosala-m<sup>2</sup>:n asunnon.

Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 100 m<sup>2</sup>.

Saunan kerrosala saa olla enintään 30 m<sup>2</sup>.

Vanha torppa ja venevaja on suojeltu merkinnällä sr.

#### Loma-asuntojen korttelialueet (RA)

RA-alueen rakennusoikeus on Tammisaaren rantayleiskaavojen mukainen.

RA- rakennuspaikalle saa rakentaa

- yhden enintään 100 kerros-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>:n katettu terassi,
- yhden enintään 30 kerros-m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen, jossa saa olla enintään 15 m<sup>2</sup>:n katettu terassi,
- yhden enintään 40 kerros-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen ja
- yhden enintään 40 kerros-m<sup>2</sup>:n vierasmajan, jossa saa olla enintään 1/4 rakennusalasta katettua terassia.

RA-1- rakennuspaikalle (saari ja taustamaasto) saa rakentaa

- yhden enintään 80 kerros-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 20 m<sup>2</sup>:n katettu terassi
- yhden enintään 15 kerros-m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen, jossa saa olla enintään 10 m<sup>2</sup>:n katettu terassi ja
- yhden enintään 40 kerros-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen.

Vanha uimakoppi korttelissa 5 on suojeltu merkinnällä sr.

#### Rakennusten etäisyys rannasta (RA ja AO/s)

Rakennusala ja kaavamääräys määräävät rakennusten vähimmäisetäisyyden rannasta:

Sauna (sa): 15 m. Muut rakennukset:40 m

#### Alin rakentamiskorkeus

Alin rakentamiskorkeus on +2,5 m (N2000).

#### 4.22 Maa- ja metsätalousalueet

Metsät on osoitettu M-merkinnällä ja pellot MT-merkinnällä.

#### 4.23 Vesialueet

Linnuston kannalta arvokas alue on osoitettu merkinnällä W/s ja muu vesialue merkinnällä W.

### **4.3 Kulkuyhteydet**

Ajoyhteyksien sijainti on ohjeellinen (ohjeellinen pääsytie).



Alueelle on osoitettu yhteiskäyttöön tarkoitettua venevalkama korttelia 2 varten (LV/yk).

## 5 KAAVAN VAIKUTUKSET

### 5.1 Maakuntakaava ja kulttuurimaisema

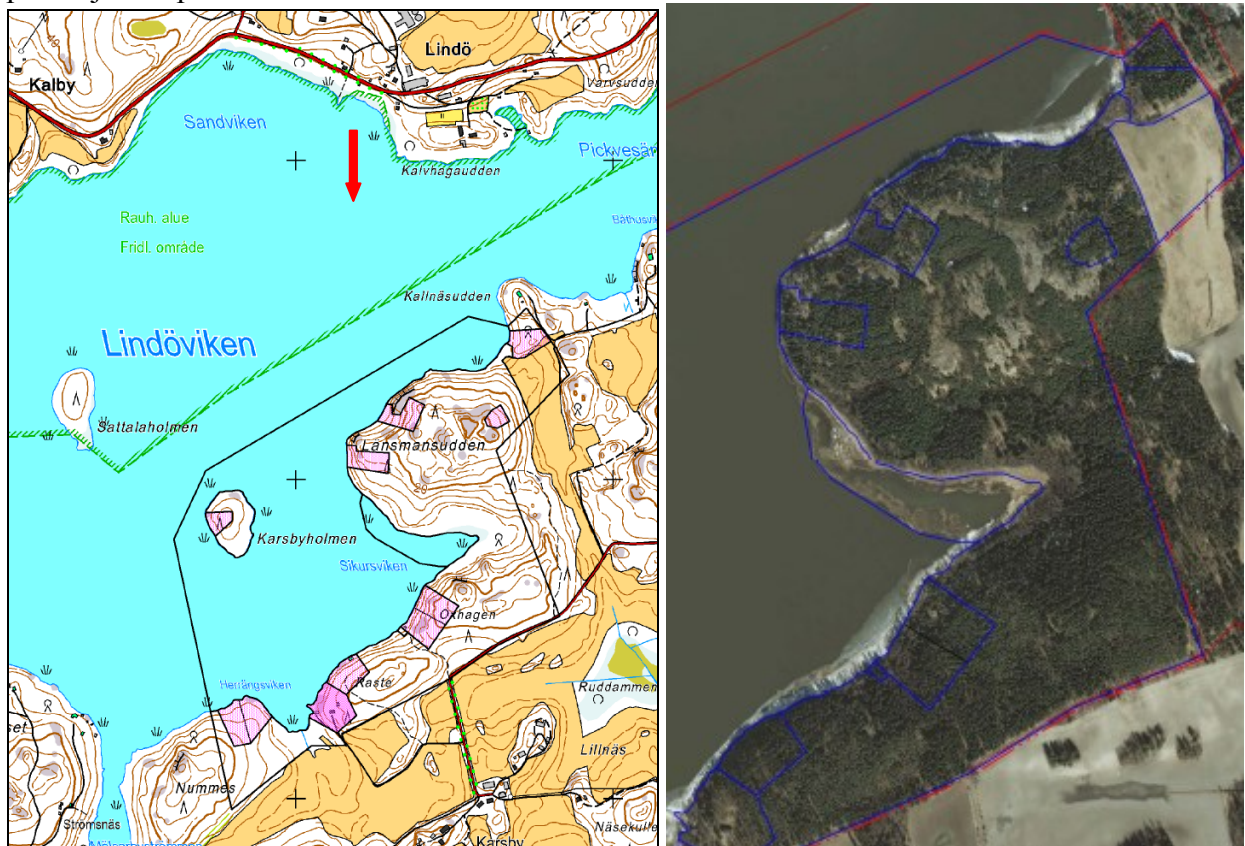
Koko kaava-alue sisältyy maakunnalliseen merkittävään kulttuuriympäristöön (selvitys 2). Lindön kartanomaisema on valtakunnallisesti merkittävä (kohta 1.121). Kulttuuriympäristön arvot on kuvattu selvityksessä 2.

Käsillä oleva kaava-alue on pääosin metsää. Alueen merkitys kulttuurimaisemassa perustuu ennen muuta vesistöjä ja peltoja rajaavan metsän reunavyöhykkeeseen.

Vanhan torpan (kortteli 6) huomioonotto on selvitetty kohdassa 4.21. Lisäksi kaavaan kohdistuu seuraavat määräykset:

- Rakentamisessa on otettava huomioon, että koko kaava-alue sisältyy maakunnallisesti arvokkaaseen kulttuurihistorialliseen ympäristöön.
- Uudisrakentaminen on sopeutettava luonnonympäristöön ja kulttuuriympäristöön.
- Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan.
- Rakennukset ja rakenteet pitää sijoittaa rakennuspaikalle siten, etteivät ne olennaisesti muuta luonnonmaisemaa.

Länsmansuddenin rakennuspaikoilla on merkitystä Lindön kartanomaisemassa. Maisemassa ne jäävät piiloon maastomuotojen taakse ja metsän sisälle. Karsbyn viljelymaisemassa rakennuspaikat jäävät piiloon metsän sisälle.



## 5.2 Luontoarvot ja maisema

### Natura-alue

Alue rajautuu Tapelsåsen- Lindövikens- Heimlax natura-alueeseen (kohta 2.111). Natura-alue koostuu seitsemästä erillisestä osa-alueesta, jotka edustavat kolmen tyyppisiä alueita. Läheinen Lindövikensin luonnonsuojelualue edustaa arvokkaita lintuvesiä. Lindövikens on erityisesti syysmuuton ja vesilintujen sulkasadon aikaisena kerääntymisalueena tärkeä.

Kaava-alueen ruovikot (Sikursvikens) eivät suoraan liity Lindövikensin laajoihin ruovikkoalueisiin, mutta toimivat niiden tapaan linnuston suoja- ja ruokailualueina. Sikursvikensin rannat säilyvät rakentamattomina. Ratkaisu tukee Lindövikensin suojelua. Kaavalla suunniteltu vähäinen rakentaminen ei vaaranna Lindövikensin suojeluarvoja.

Karsbyholmenin saaren rakentamisen (mietintämaja) vaikutukset Lindövikensin luonnonsuojelu-alueeseen (Lindövikens-området, päätös 355/31.12.1993) ja Tapelsåsen-Lindövikens-Heimlax Natura-alueeseen (FI0100002, SCI) on kuvattu selvityksessä 1a.

### Muut alueet

Luontoselvityksessä todetut erityiset luonto- ja maisema-arvot (kohta 2.112) on osoitettu seuraavilla merkinnöillä:

s-2: Suojeltava alueen osa, jota hoidettaessa tulee erityistä huomiota kiinnittää kookkaiden mäntyjen vaalimiseen ja siihen, ettei alueen maisemakuva muutu.

s-3: Suojeltava alueen osa, jossa tervaleppälehdon ominaispiirteet tulee säilyttää.

Vesilinnuston kannalta arvokas Sikursvikensin ruovikko on osoitettu merkinnällä W/s. Alueella ei saa suorittaa toimenpiteitä, jotka vaarantavat alueen merkityksen vesilintujen pesintä- ja levähdysalueena.

Rakennuspaikkojen n. 20-30 m leveää rantavyöhykettä sekä M-alueella 15 m leveää rantavyöhykettä koskee s-1-merkintä:

s-1: Suojeltava alueen osa, jota hoidettaessa erityistä huomiota tulee kiinnittää siihen, että alue säilyy mahdollisimman luonnonmukaisena ja ettei alueen maisemakuva muutu. Puustoa harvennetaan tulevalle alueelle jättäen riittävästi puustoa ja aluskasvillisuutta luonnon monimuotoisuuden säilyttämiseksi.

Lisäksi kaavaa rakennuspaikkoja koskevat seuraavat määräykset:

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan. Rakennukset pitää sijoittaa rakennuspaikalle siten, etteivät ne olennaisesti muuta luonnonmaisemaa.

Koko kaava-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpidekielto.

Luontoselvityksessä todetaan, että ranta-asemakaavan tavoitteiden mukainen maankäyttö ei vaaranna alueen luontoarvoja.

## 5.3 Vesihuolto ja vaikutus vesistöön

Talousveden hankinta hoidetaan rakennuspaikkakohtaisesti rengaskaivosta tai porakaivosta.

Kaavaan sisältyy seuraavat vesiensuojelua koskevat määräykset:

- Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistölle eikä pohjavedelle.
- Jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön.
- Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa talousvesien käsittelystä annettua valtioneuvoston asetusta (209/2011), joka koskee vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolisia alueita.
- Vesiskäymälä on kielletty RA- ja RA-1-alueilla.

Suunniteltujen rakennuspaikkojen kohdalla ranta on rantautumisen ja uimisen kannalta riittävän syvä siten että ruoppaustarvetta ei ole. Rannan edustella ei ole myöskään sen käyttöä vaikeuttavaa runsasta vesikasvillisuutta.

#### **5.4 Yleinen virkistys**

Kaava-alueella ei ole merkkejä yleisestä virkistyskäytöstä. Vapaan rannan osuus on noin 73 % (kohta 4.12).

#### **5.5 Taloudelliset vaikutukset**

Kaava ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita.

#### **5.6 Sosiaaliset vaikutukset**

Kaavalla ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia

#### **5.7 Korkean veden riski**

Alin rakentamiskorkeus on +2,5 m (N 2000). Määräys poistaa korkean veden riskin (Opas alimpien rakentamiskorkeuksien määrittämiseksi ranta-alueilla, ympäristöministeriö 2014).

#### **5.8 Maanomistajien tasapuolinen kohtelu**

Kaavan mitoitus on alhaisempi kuin Tammissaaren rantayleiskaavoissa sovellettu mitoitus (kohta 4.1). Kaava ei siten vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua

#### **5.9 Liikenteelliset vaikutukset**

Alueelle johtaa hyväkuntoinen yksityistie. Kymmenen uuden rakennuspaikan lisäys liikennemääriin on niin vähäinen, että sillä ei ole merkitystä tiestön liikennöitävyyden kannalta.

Alueen sisäisten pääsyteiden sijaintia ei ratkaista kaavalla. Pääsyteiden sijainti on osoitettu ohjeellisesti (ohjeellinen pääsytie). Kaikille rakennuspaikoille on mahdollista johtaa tieyhteys tilan omien maiden kautta.

Uutta tiestöä tarvitaan ennen muuta kortteleita 2-4 varten. Kaavasta riippumatta tälle alueelle toteutetaan kaavan tarkoittama tieverkko metsätalouden tarvetta varten.

Helsinki 22.12.2014. Korjattu 12.2.2016

KARTTAAKO OY      Pertti Hartikainen  
dipl. ins.

**Liitteet**

1. Yleiskaavojen mitoitusperusteet
2. Mitoittava rantaviiva
3. Ranta-asemakaavan seurantalomake

**Selvitykset**

- Selvitys 1      Luonto- ja maisemaselvitysselvitys  
Selvitys 1a     Karlsbyholmenin saaren rakentamisen vaikutukset Lindövikenin  
                         luonnonsuojelualueeseen ja Natura-alueeseen  
Selvitys 2      Missä maat on mainiommat- Uudenmaan kulttuuriympäristöt

**Muu aineisto**

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
Vastine 22.12.2014, Luonnos  
Vastine 1.9.2015, Ehdotus

# TAMMISAAREN RANTAOSAYLEISKAAVOJEN MITOITUSPERUSTEET OTTEITA

## 4.4 Rakennusoikeuksien laskeminen

### 4.4.1 Kantatilatarkastelu ja rakennusoikeuksien jakautuminen

Jotta maanomistajia voidaan kohdella tasapuolisesti, lasketaan rakennusoikeus ns. kantatilaperiaatteen mukaisesti. Kantatilatarkastelu perustuu tilanteeseen 1.7.1959, jolloin rakennuslaki tuli voimaan.

Teoreettinen kokonaisrakennusoikeus lasketaan siis kantatiloittain.

Teoreettisesta rakennusoikeudesta vähennetään kaikki kantatilan alueella 1.7.1959 jälkeen käytetty rakennusoikeus.

Saman maanomistajan omistamat alueet muodostavat ns. *maanomistusyksikön*, jonka puitteissa on mahdollista siirtää rakennusoikeuksia yhdeltä tilalta tai palstalta toiselle tilalle tai palstalle, jos tällä tavalla saadaan aikaan tarkoituksenmukaisempi kaava.

Alueilla, jotka kuuluvat erilaisiin valtakunnallisiin suojeluohjelmiin, Natura 2000-verkostoon sekä alueilla, jotka erilaisissa luontoinventoinneissa on luokiteltu arvokkaiksi, lasketaan rakennusoikeus valitun mitoituksen mukaisesti. Yksityisten omistamilla vahvistetuilla rauhoitusalueilla tapahtuu mitoitus rauhoitusmääräysten mukaisesti.

## 4.6 Rakennusoikeuden laskentaperusteet

### 4.6.1 Teoreettinen kokonaisrakennusoikeus

Kantatilan teoreettinen kokonaisrakennusoikeus lasketaan tilan mitoittavan maapinta-alan perusteella. Kantatilan muunnetun rantaviivan pituus ratkaisee, kuinka suuri osa rakennusoikeudesta voidaan käyttää.

### 4.6.2 Mitoittava pinta-ala

Laskennan perustana käytetään 200 metriä rantaviivasta maalle päin ulottuvan alueen pinta-alaa. Aluetta kutsutaan rantavyöhykkeeksi.

### 4.6.3 Muunnettu rantaviiva

Muunnettu rantaviiva ratkaisee kuinka monta rakennuspaikkaa voi sijoittaa rannalle. Kantatilan muunnettu rantaviiva määritetään vähentämällä kapeat niemet ja lahdet siten, että rantaviiva vastaa todella käyttökelpoista rantaa.

### 4.6.4 Pyörityssäännöt

Mitoittavan pinta-alan mukaan saatua teoreettista rakennusoikeutta ei pyöristetä ylöspäin, vaan kuhunkin rakennusoikeuteen vaaditaan aina täydet hehtaarit.

## 4.7 Mitoitusohjeet

### 4.7.1 Rannikovyöhykkeen mitoitusnormi

Seuraavia mitoitusohjeita noudatetaan rantavyöhykkeellä eri saaristovyöhykkeillä:  
I Mannervyöhyke: enintään 1 rakennusoikeus / 3 ha mitoittavaa maapinta-alaa  
enintään 5 rakennusoikeutta/km muunnettua rantaviivaa

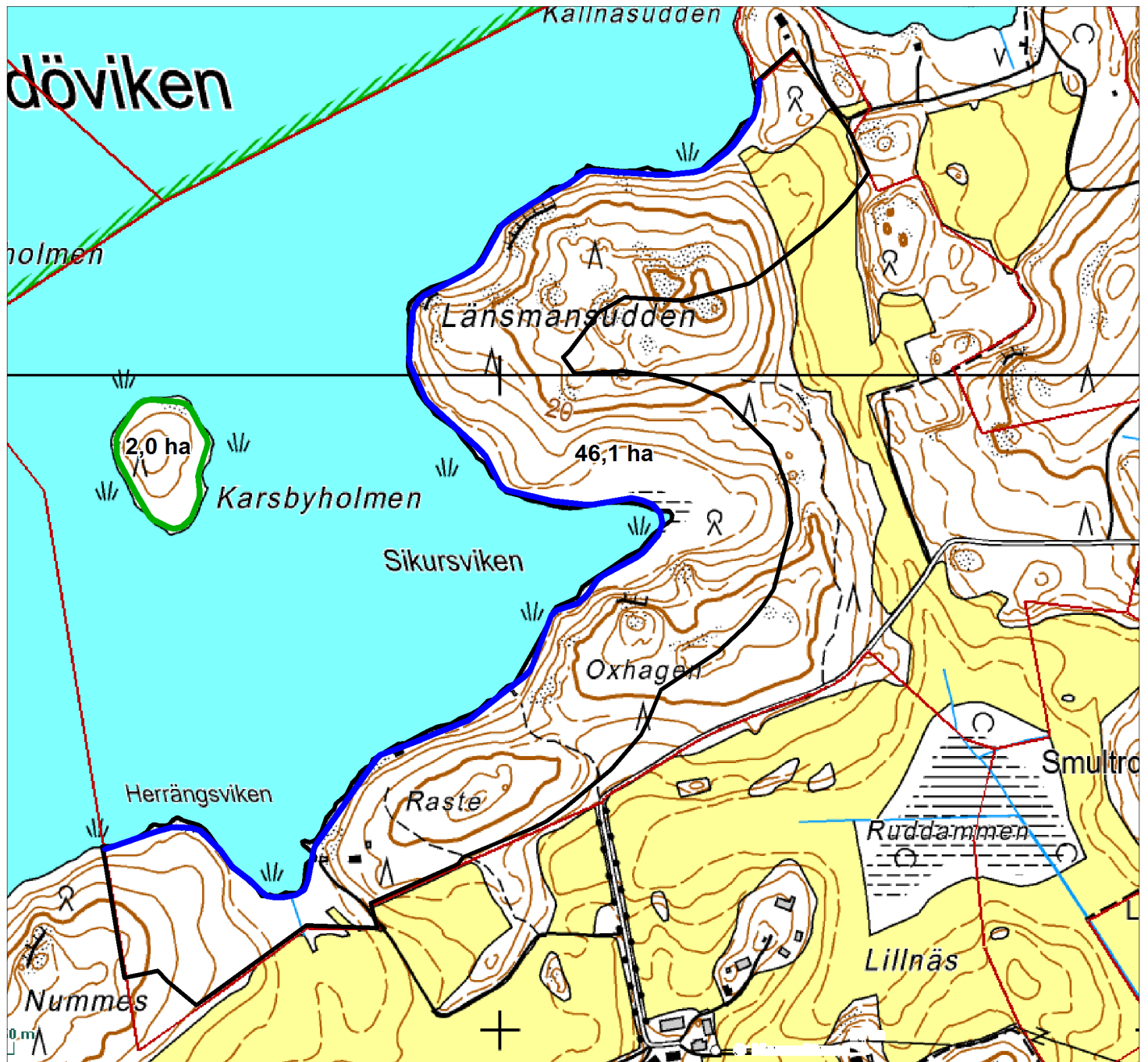
II Sisäsaaristo enintään 1 rakennusoikeus/3,5 ha mitoittavaa maapinta-alaa  
enintään 5 rakennusoikeutta/km muunnettua rantaviivaa  
III Ulkosaaristo enintään 1 rakennusoikeus/3,5 ha mitoittavaa maapinta-alaa  
enintään 4 rakennusoikeutta/km mitoittavaa rantaviivaa  
IV Merivyöhyke ei uusia rakennusoikeuksia

Erityistapauksia:

Järvet ja "fladat" (kaisloittuneet lahdet) / matalat vesialueet:

Alueen mitoitusperusteet ovat riippuvaisia alueen erityisistä ominaisuuksista ja mitoitus lasketaan erikseen sopimalla maanomistajan kanssa.

Enintään 2 - 3 rakennusoikeutta / km mitoittavaa rantaviivaa.



Liite 2  
Bilaga 2

### MITOITTAVA RANTAVIIVA

Tammisaaren rantayleiskaavojen mitoituserusteilla muunnettu rantaviiva.



Mitoitus 5 rakennuspaikkaa/km, 2460 m, 12,3 rp.


Mitoitus 2 rakennuspaikkaa/km, 530 m, 1 rp.


Rakennusoikeus yhteensä 13,3 rp.

Yleiskaavojen mitoitettava rantavyöhyke (200 m rannasta) ei vaikuta mitoitukseen


### DIMENSIONERAD STRANDLINJE

  Strandlinje ändrad enligt Ekenäs strandgeneralplanens dimensioneringsbestämmelser.

 Dimensionering 5 byggplatser/km, 2460 m, 12,3 bp.

 Dimensionering 2 byggplatser/km, 530 m, 1 bp.

Byggrätten är sammanlagt 13,3 byggplatser.

 Generalplanernas dimensionerande strandområde (200 m från stranden) påverkar inte dimensioneringen.

**Asemakaavan seurantalomake**

**Liite 3**

**Asemakaavan perustiedot ja yhteenvedo**

<b>Kunta</b>	710 Raasepori	<b>Täyttämispvm</b>	26.02.2016
<b>Kaavan nimi</b>	Grönkulla ranta-asemakaava		
<b>Hyväksymispvm</b>		<b>Ehdotuspvm</b>	
<b>Hyväksyjä</b>		<b>Vireilletulosta ilm. pvm</b>	16.01.2012
<b>Hyväksymispykälä</b>		<b>Kunnan kaavatunnus</b>	
<b>Generoitu kaavatunnus</b>			
<b>Kaava-alueen pinta-ala [ha]</b>	113,1719	<b>Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]</b>	113,1719
<b>Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]</b>		<b>Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]</b>	

**Ranta-asemakaava** Rantaviivan pituus [km] 3,00

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 9 Ei-omarantaiset 1

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 8 Ei-omarantaiset 1

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>113,1719</b>	<b>100,0</b>	<b>2250</b>	<b>0,00</b>	<b>113,1719</b>	<b>2250</b>
<b>A yhteensä</b>	1,4078	1,2	300	0,02	1,4078	300
<b>R yhteensä</b>	7,1800	6,3	1950	0,03	7,1800	1950
<b>L yhteensä</b>	0,0464	0,0			0,0464	
<b>M yhteensä</b>	47,6569	42,1			47,6569	
<b>W yhteensä</b>	56,8808	50,3			56,8808	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	<b>50</b>

**Alamerkinntät**

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>113,1719</b>	<b>100,0</b>	<b>2250</b>	<b>0,00</b>	<b>113,1719</b>	<b>2250</b>
<b>A yhteensä</b>	1,4078	1,2	300	0,02	1,4078	300
AO	1,4078	100,0	300	0,02	1,4078	300
<b>R yhteensä</b>	7,1800	6,3	1950	0,03	7,1800	1950
RA	7,1800	100,0	1950	0,03	7,1800	1950
MT	2,2869	4,8			2,2869	
<b>W yhteensä</b>	56,8808	50,3			56,8808	
W	56,8808	100,0			56,8808	

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m <sup>2</sup> ]	[lkm +/-]	[k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>1</b>	<b>50</b>	<b>1</b>	<b>50</b>
Asemakaava	1	50	1	50