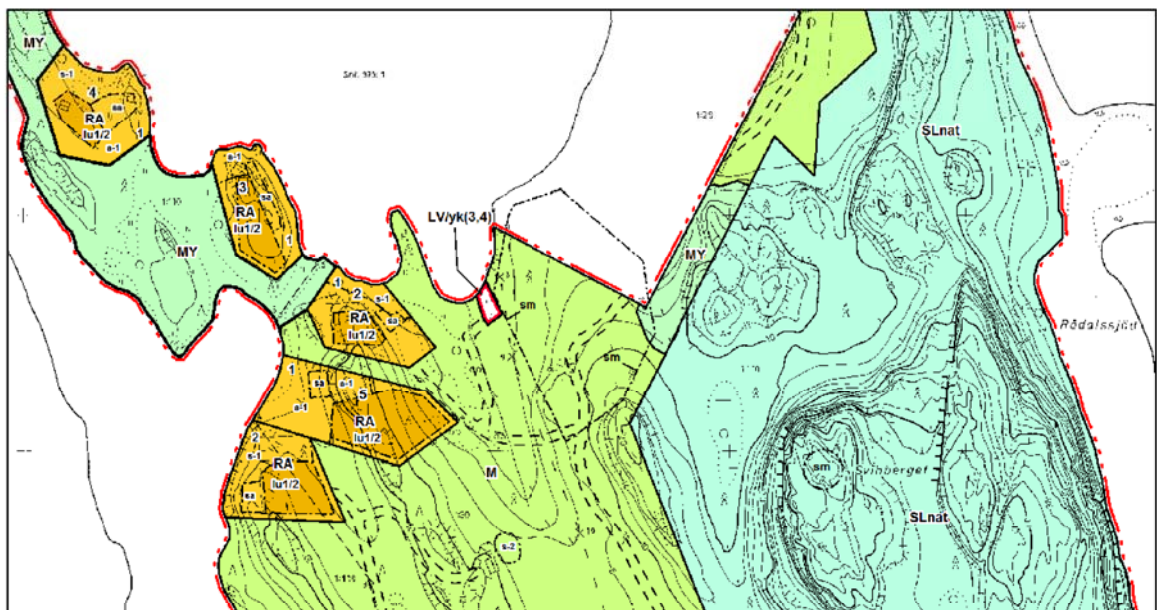


RAASEPORI

BONVIKEN

RANTA-ASEMAKAAVA

KAAVASELOSTUS



10.11.2011. Täydennetty 30.5.2014

Karttaako oy

Pertti Hartikainen

Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki

p. 09-1481943, 0400-425390

email: phartikainen@kolumbus.fi

Vireille tulosta ilmoitettu kuulutuksella 11.11.2010 Etelä- Uusimaa

Luonnos (21.5.2010) nähtävänä (MRA 30 §) 6/2010-12/2011

Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 12.3.2012-13.4.2012

Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

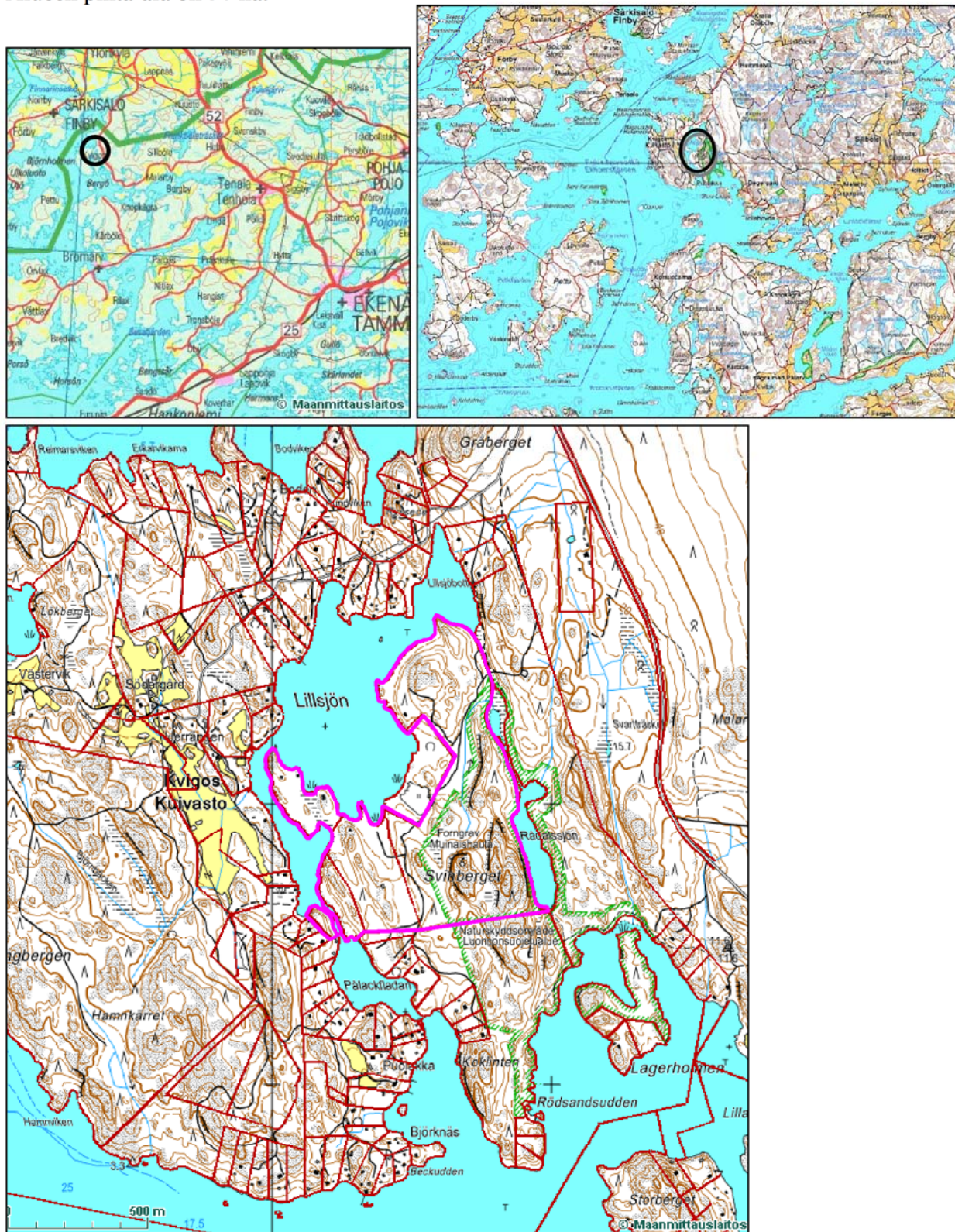
RANTA-ASEMAKAAVA

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Suunnittelualue

Kuivaston kylä. Tilat Bonviken 1:30 ja Bonviken1 1:110.

Alueen pinta-ala on 50 ha.



SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Suunnittelualue.....	1
2	LÄHTÖKOHDAT	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	3
2.11	Luonnonympäristö ja maisema	3
2.111	Aiemmat selvitykset ja Natura-alue	3
2.112	Ranta-asemakaavan luontoselvitys.....	3
2.113	Yleiskaavan luontoselvitys	3
2.114	Maisema ja rakennettavuus	4
2.12	Vesistöselvitys.....	7
2.13	Rakennettu ympäristö.....	9
2.14	Maanomistus	10
2.2	Suunnittelutilanne.....	10
2.21	Maakuntakaava.....	10
2.22	Yleiskaava	10
2.23	Pohjakartta.....	10
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	11
3.1	Aikaisemmat käsittelyvaiheet	11
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
3.31	Osalliset.....	11
3.32	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
3.4	Ranta-asemakaavan tavoitteet	12
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
4.1	Mitoitus	12
4.11	Mitoituksen perusteet	12
4.111	Mitoitus nojautuu rantaosayleiskaavojen perusteisiin.....	12
4.112	Emätilatarkastelu	12
4.113	Muunnettu rantaviiva.....	13
4.114	Pinta-alan merkitys	13
4.115	Mitoitusluvat ja mitoitettu rantaviiva	13
4.12	Kaavan mitoitus.....	14
4.2	Aluevaraukset.....	15
4.21	Korttelialueet.....	15
4.22	Luonnonsuojelualueet	15
4.23	Maa- ja metsätalousalueet	15
4.24	Kulkuyhteydet	15
5	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	16
5.1	Suhde maakuntakaavaan	16
5.2	Luontoarvot	16
5.3	Vaikutus vesistöön	16
5.4	Yleinen virkistys	17
5.5	Maisemakuva	17

5.6	Taloudelliset vaikutukset.....	17
5.7	Sosiaaliset vaikutukset	17
5.8	Korkean veden riski	18
5.9	Lillsjön kokonaismitoitus ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu	18

2 LÄHTÖKOHDAT

2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

2.11 Luonnonympäristö ja maisema

2.111 Aiemmat selvitykset ja Natura-alue

Alueesta on aiemmin laadittu useita luontoselvityksiä: Björk ym. 1992, Bondestam & Vuorinen 1999.

Aiemmissa luontoselvityksissä on käsitelty alueen luontoarvoja ja erityisesti uhanalaisen liito-oravan esiintymistä varsin kattavasti (erillinen selvitys 1).

Kaava-alueeseen sisältyy osa Svinbergetin-Lagerholmin Natura-alueesta (FI0100054), jonka luontoarvoista ja lajistosta on saatavilla melko runsaasti tietoa (*Uudenmaan ympäristökeskus 2006*). Alue on rauhoitettu Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksellä 20.12.1999. Alueella on kielletty rakentaminen ja kaikki toiminta, joka saattaa muuttaa alueen maisemakuvaa tai vaikuttaa epäedullisesti kasvillisuuden tai eläimistön säilymiseen.

2.112 Ranta-asemakaavan luontoselvitys

Aiemmin laadittuja selvityksiä täydennettiin vielä luonto- ja maisemaselvityksellä (Karttaako Oy/Siitonen 2008, erillinen selvitys 1). Selvitys painotettiin niihin alueisiin, joihin kaavalla suunnitellaan rakentamista. Kaavalla suunnitellut rakennuspaikat eivät selvityksen mukaan vaaranna alueen luontoarvoja.

2.113 Yleiskaavan luontoselvitys

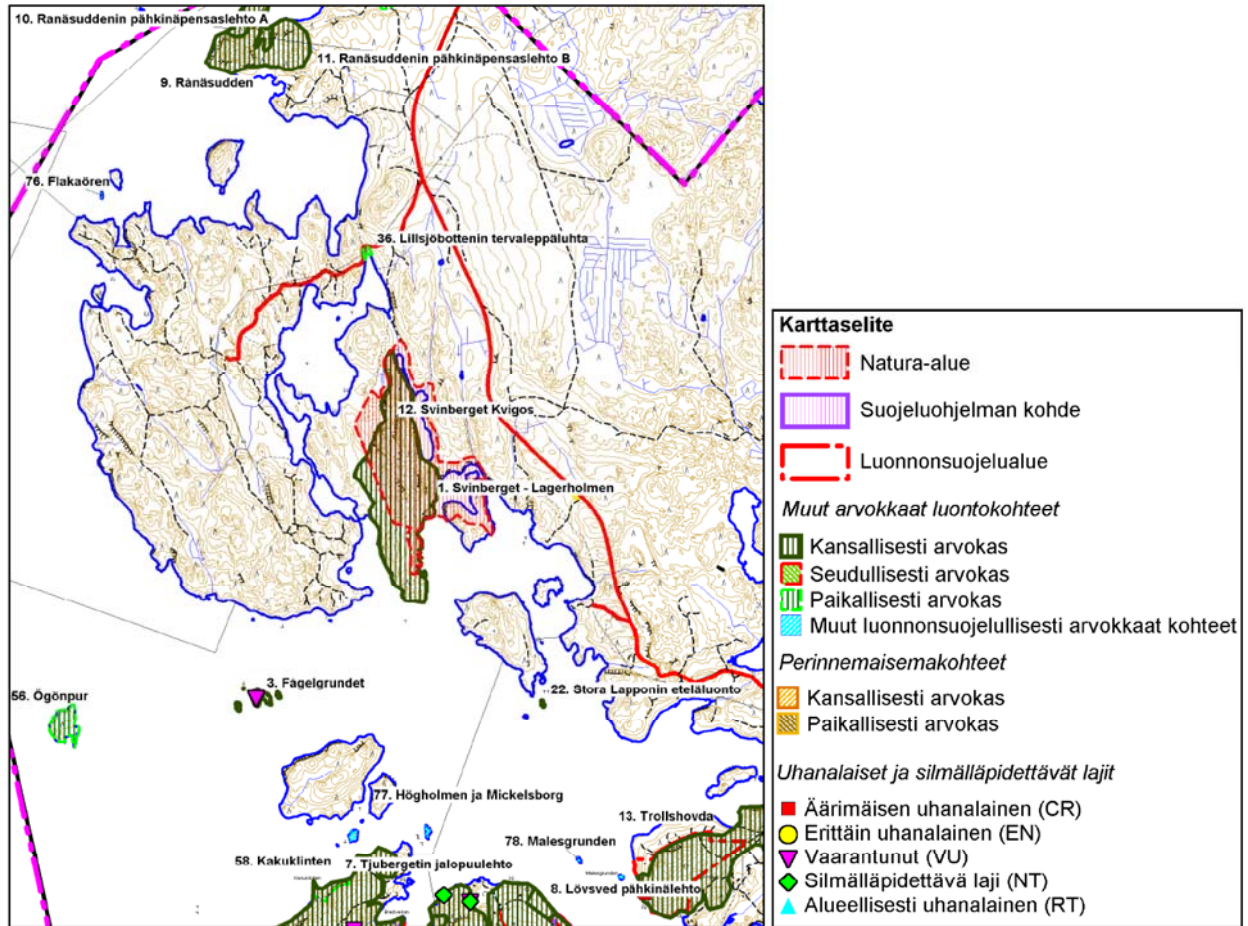
Vireillä olevaa Tammisaaren länsiosan saariston rantayleiskaavoitusta varten on laadittu laaja Lindö-Kvigosin alueen luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelukeskus Oy, 26.2.2008).

Luontoselvityksen arvoluokitus pohjautuu seuraavaan jaotukseen: a) kansainvälisesti arvokkaat kohteet, b) kansallisesti arvokkaat kohteet, c) maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kohteet, d) paikallisesti arvokkaat kohteet sekä e) muut luonnonsuojelullisesti arvokkaat kohteet.

Fladat ja kluuvijärvet on luokiteltu kansallisesti arvokkaiksi kohteiksi, mutta Lillsjönlahti ei sisälly näihin.

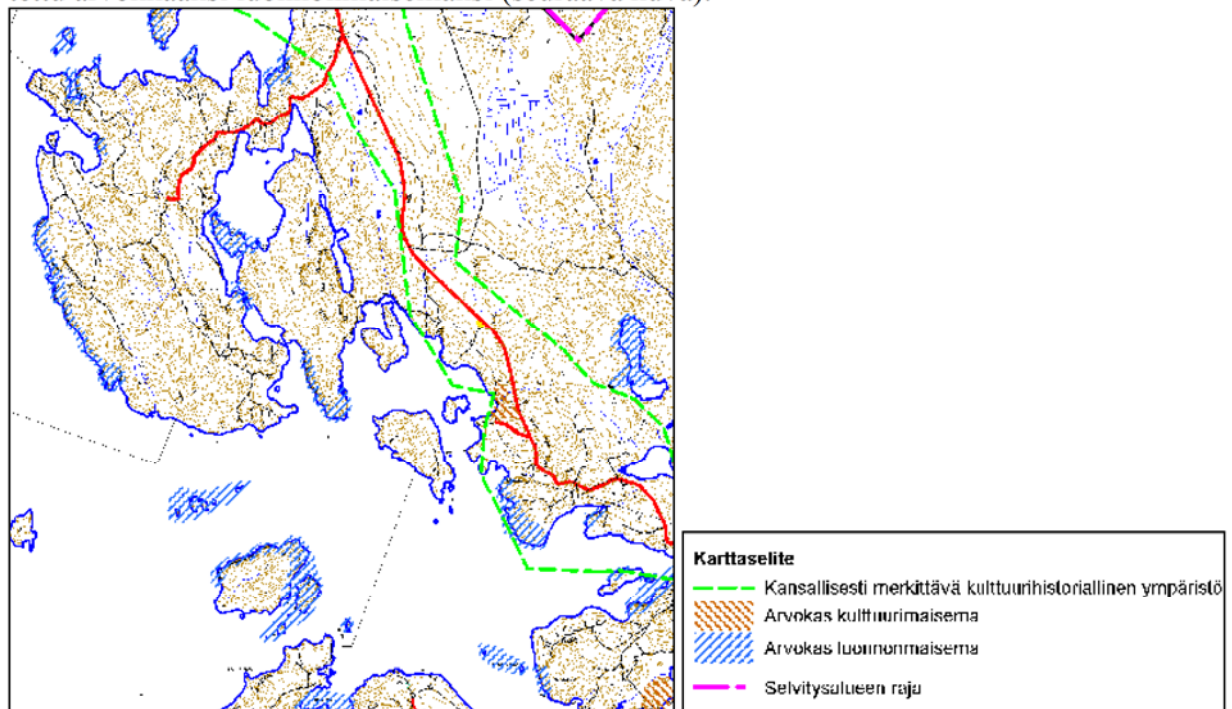
Ranta-asemakaava-alueeseen sisältyy osa Svinbergetin-Lagerholmin Natura-alueesta. Muita yleiskaavan arvoluokituksen mukaisia alueita ei kaava-alueella tai sen läheisyydessä sijaitse (seuraava kuva).

Luonnonoloiltaan arvokkaat alueet

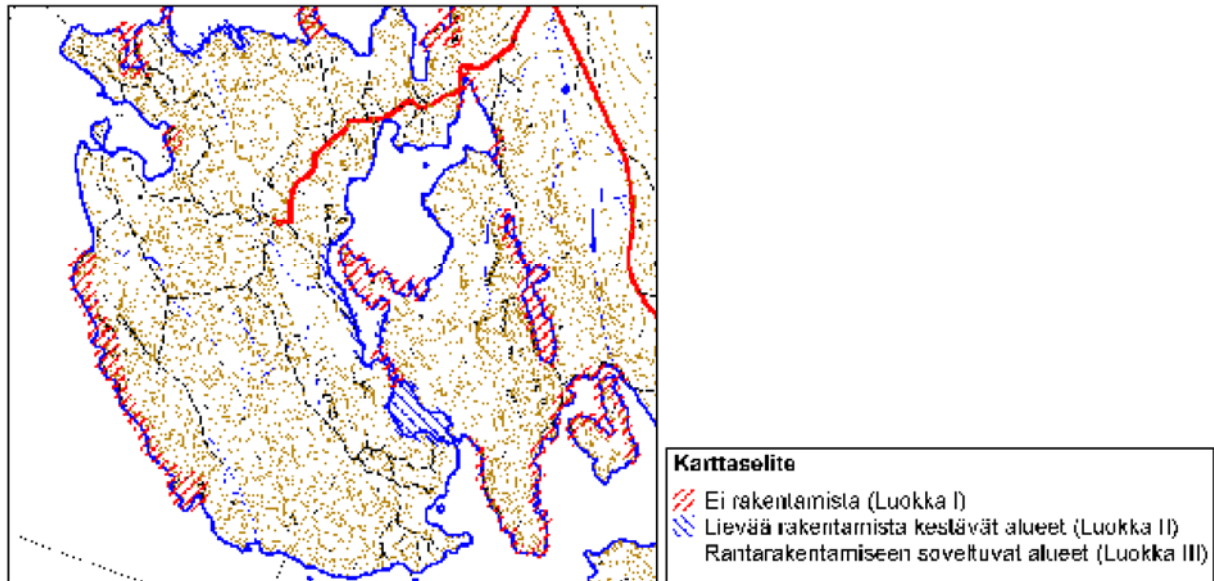


2.114 Maisema ja rakennettavuus

Vireillä olevaa rantayleiskaavoitusta varten on laadittu laaja Lindö-Kvigosin alueen luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelukeskus Oy, 26.2.2008). Niemi (korttelit 2-4) ja salmi on osoitettu arvokkaaksi luonnonmaisemaksi (seuraava kuva).



Yleiskaavan luonto- ja maisemaselvityksessä rannat on luokiteltu myös rantojen rakennettavuuden perusteella (seuraava kuva). Niemeen (korttelit 2-4) ei suositella rakentamista. Korttelin 5 tienoo kestää lievää rakentamista.

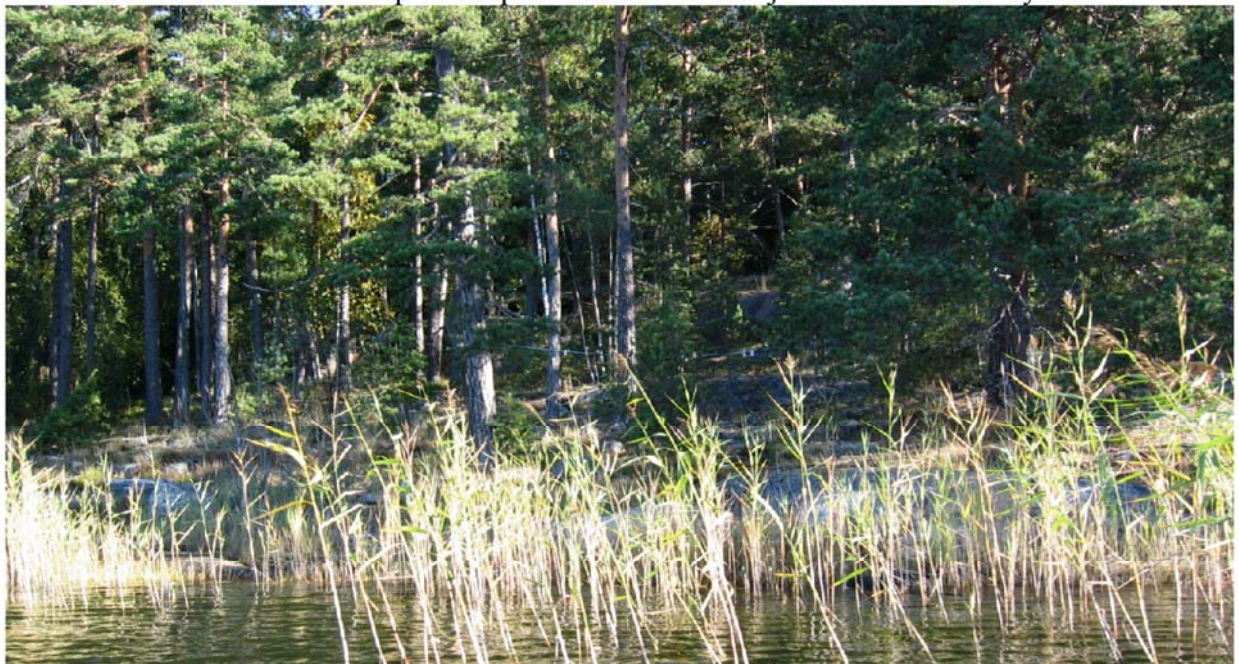


Maisemaa havainnollistavia kuvia.

Näkymä korttelin 1 suuntaan



Korttelin 1 kodalla maasto on pääosin peitteistä moreeniharjannetta. Ranta on syvä.



Korttelin 4 kohdalla maasto on peitteinen



Korttelin 4 kohdalla oleva niemen kärki on kalliainen



Korttelin 5 kohdalla maasto on osin kalliosta kangasta.



Vastarannalla on runsaasti loma-asutusta. Näkymä pohjoiseen korttelin 4 eteläpuolelta.



Salmet on ruopattu, minkä seurauksena Lillsjön vesistöalue on ominaisuuksiltaan meren lahti. Salmen syvyys on n. 1,5 m ja kapeimmillaan sen leveys on n. 4-5 m.



2.12 Vesistöselvitys

Alueesta on laadittu kolme vesistöselvitystä:

- Helsingin vesi- ja ympäristöpiiri 1993.
- Arvio Lillsjön nimisen merenlahden nykytilasta sekä sen arvosta glojärvenä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry, 2008 (erillinen selvitys 2).
- Selvitys Lillsjön nimisen merenlahden tilasta syksyllä 2012, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry, 2012 (erillinen selvitys 2a).

Vuoden 2008 selvitys

Lillsjön vesistön tilasta on selvitys vuodelta 1993 (Helsingin vesi- ja ympäristöpiiri). Vesistön tilaa ja merkitystä on selvitetty uudelleen v. 2008: Arvio Raaseporin kaupungissa sijaitsevan Kuivaston Lillsjön nimisen merenlahden nykytilasta sekä sen arvosta glojärvenä, Länsi-Uudenmaan Vesi ja Ympäristö ry (erillinen selvitys 2). Selvityksen keskeinen sisältö ja johtopäätökset:

- Lillsjön lahti on syvimmillään noin 9 m ja se on yhteydessä ulkopuolisen merialueeseen kapean salmen kautta. Kapeimmillaan salmi on juuri ennen Polackfladan nimistä laajentumaa. Polackfladan on syvimmillään noin 4 m. Lillsjön lahteen ei laske suurempia puroja ja lahden ainoa yhteys ulkopuoliseen merialueeseen on kapea salmi jonka maksimisyvyys ruoppauksen seurauksena on noin 1,5 m.
- Lahden ja merialueen välinen salmi on pidetty auki ruoppaamalla ja kapean salmen kautta vesi pääsee liikkumaan meriveden pinnan liikkeiden mukaisesti. Lahden suolaisuus loppusyksyllä 1993 ja 2008 oli yli,4 ‰, joten lahden suolaisuus poikkeaa vain vähän ulkopuolisen merialueen suolaisuudesta, joka on arviolta suuruusluokkaa 5,0-5,5 ‰.
- Lillsjön lahti ei ole flada tai glojärvi. Lillsjön lahti on merenlahti, koska se on jatkuvasti yhteydessä ulkopuolisen merialueen kanssa. Lahden ja ulkopuolisen merialueen yhteytenä toimiva salmi ei ole luonnontilassa, koska sitä on ruopattu (noin v. 1990) niin, että pienin syvyys on tällä hetkellä noin 1,5 m. Tämä tarkoittaa sitä, että Lillsjön lahden pinnan vaihtelut seuraavat ulkopuolisen merialueen liikkeitä ja veden noustessa uutta vettä työntyy lahteen ja veden laskiessa lahden vesi virtaa ulospäin. Meriveden korkeuden vaihtelut Ekholman selällä vaikuttavat erittäin nopeasti Lillsjönin veden korkeuteen. Vuorokausimuutos voi olla +/- 40 cm.
- Lahden ravinnetaso vastanee normaalia sisälahtea aika hyvin, vaikka pidemmälle menevien johtopäätösten vetäminen on hankalaa.

- Lahtea kuormittaa lähinnä sen ympäröivät maa-alueet sekä haja-asutus. Lahden ympärillä on paljon ranta-asutusta, joten siihen liittyvää ruoppaustoimintaakin on esiintynyt ja esiintyy todennäköisesti. Ruoppaustoiminnan vesistöä kuormittavat vaikutukset ovatkin suuri haaste melko eristetylle lahdelle ja niitä tulisi välttää.

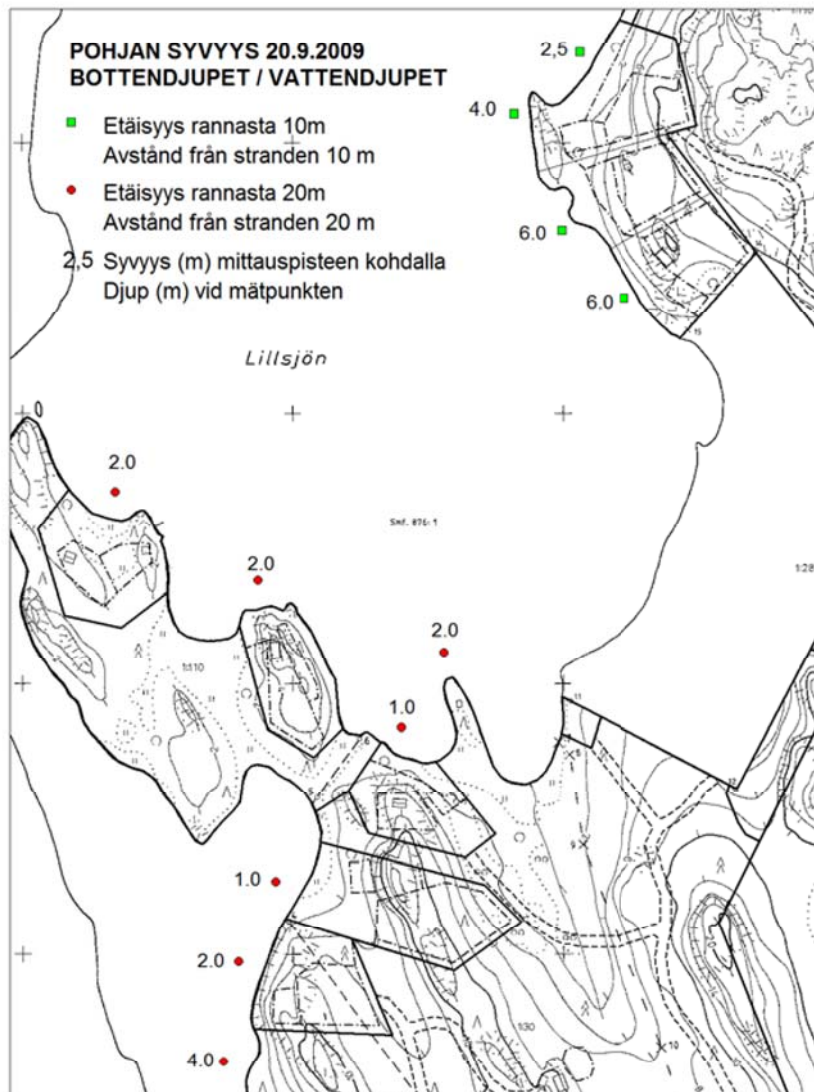
Vuoden 2012 selvitys

Vuonna 2008 tehtyä selvitystä täydennettiin vielä v. 2012 suoritetulla selvityksellä. Selvitys koski veden laatua sekä alueen kasvillisuuden ja pohjabiotooppien yleiskartoituksen.

Vesikasvilajisto oli tyypillinen meren sisälahdelle. Havaitut lajit ilmensivät erittäin selvästi ravinteikkaita kasvuolosuhteita. Lajistossa ei todettu yhtään karun tai puhtaasti edes keskiravinteisen kasvupaikan ilmentäjälajia.

Tehtyjen vedenlaatuanalyysien perusteella alueen pinnanläheisen veden laatu vastasi aika hyvin suojaisen merenlahden vedenlaatua. Lillsjön pohjanläheinen vesi sitä vastoin kärsi näytteenottohetkellä pahasta hapenpuutteesta ja tämä näkyi myös ravinteiden voimakkaana liukenemisena pohja sedimenteistä. Tämä tarkoittaa sitä että ainakin loppukesäisin lahti rehevöittää itseään ulkopuolisesta kuormituksesta riippumatta.

Selvitys osoittaa, että alueen pohjakasvillisuuteen ei liity erityisiä luonnonarvoja.



Syvyysolosuhteet

Vesistön syvyysolosuhteet on kartoitettu suunniteltujen rakennuspaikkojen kohdalta.

Selvitys osoittaa, että suunniteltujen rakennuspaikkojen kohdalla ei ole ruoppaustarvetta.

Kortteli 3



Kortteli 4

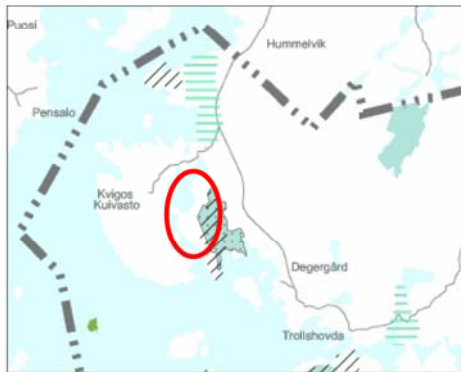


2.14 Maanomistus

Omistaja: Oy Bonviken Ab, co Kati Kallio, Kulovalkeantie 14 B 29, 02760.

2.2 Suunnittelutilanne

2.21 Maakuntakaava



Maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006 (viereinen kuva).

Natura 2000 -alue on osoitettu luonnonsuoalueeksi.

Muuhun alueeseen ei kohdistu merkintöjä.

2.22 Yleiskaava

Alueelle ei ole laadittu oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Vireillä on Tammisaaren länsiosan saariston rantayleiskaavan laatiminen. Yleiskaavoitusta varten on laadittu laaja Lindö-Kvigosin alueen luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelukeskus Oy, 26.2.2008).

2.23 Pohjakartta

Alueen pohjakartta on laadittu mittakaavaan 1:2000. Kartta on hyväksytty 4.2.1997.

3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

3.1 Aikaisemmat käsittelyvaiheet

Tammisaaren kaupunginvaltuusto hyväksyi alueelle ranta-asemakaavan 19.12.2005. Helsingin hallinto-oikeus kumosi valtuuston päätöksen 17.1.2008. Perusteita olivat mm.:

- Kaavan vaikutuksia Lillsjön lahteen ei ole riittävästi selvitetty.
- Kaavan rakennusoikeuden mitoitus perustuu oleellisesti virheellisiin tietoihin.

3.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavan laatiminen on käynnistetty uudelleen. Samassa yhteydessä kaavan laatija vaihtui.

3.3 Osallistuminen ja yhteistyö

3.31 Osalliset

Osalliset on selvitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

3.32 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

Aloitusvaiheen (MRA 26 § ja MRA 35 §) viranomaisneuvottelu järjestettiin 15.9.2009. Neuvottelun pohjana oli OAS (30.4.2009).

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (21.5.2010) ja ranta-asemakaavaluonnos (21.5.2010) ovat olleet nähtävänä 6/2010 alkaen kunnan ilmoitustaululla ja kotisivuilla. Kunta tiedotti nähtävänä olosta kirjeitse Lillsjön rantaan rajoittuvien tilojen omistajille. Kirjettä ei lähetetty Pålackfladaan rajoittuvien tilojen omistajille.

Vireille tulosta on ilmoitettu kuulutuksella 11.11.2010. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) pidettiin nähtävänä 11.11.2010 alkaen.

Olli Nuotio toimitti ELY-keskukselle 30.12.2010 päivätyn kirjelmän, jossa esitettiin MRL 64 §:n 2 momentin mukaisen viranomaisneuvottelun järjestämistä. Mainittu lain kohta tarkoittaa OAS:n riittävyyttä. Kirjelmä sisälsi myös kannanottoja, jotka koskivat mm.

- laaditun vesistöselvityksen riittävyyttä sekä
- ranta-asemakaavaluonnoksen sisältöä mm. mitoituksen osalta.

OAS:n riittävyyttä koskeva viranomaisneuvottelu (MRL 64 §) pidettiin 9.3.2011. ELY-keskus on laatinut neuvottelua koskevan muistion (22.3.2011). Neuvottelun perusteella korjattu OAS on päivätty 4.8.2011.

Kunta tiedotti (8/2011) kirjeitse osallisille maanomistajille (Lillsjö ja Pålackflada), että OAS on muutettu 4.8.2011.

OAS:sta (4.8.2011) ilmenee seuraavaa: Ranta-asemakaavan valmisteluaineisto ja ranta-asemakaavaluonnos ovat olleet aiemmin nähtävänä. Sama aineisto pidetään uudelleen nähtävänä.

nä valmisteluvaiheen kuulemista varten (MRA 30 §) kaupungin ilmoitustaululla 30 päivän ajan. Aiemmin jätetyt mielipiteet ovat edelleen voimassa. Niitä ei tarvitse uusia.

OAS ja kaavaluonnos ovat olleet nähtävänä 8/2011 alkaen. Lausunnot pyydetään vasta kaavaehdotuksesta. Vuoden 2011 loppuun mennessä ei ole jätetty yhtään mielipidettä, mutta ELY-keskukselle osoitettu kirjelmä 30.12.2010, joka koskee OAS:n riittävyttä, sisältää myös kaavaluonnosta koskevia mielipiteitä. Kaavan laatijan vastine esitettyihin mielipiteisiin on esitetty liitteessä 6.

Ranta-asemakaavaehdotus pidettiin nähtävänä (MRA 27 §) 12.3.2012-13.4.2012.

Kaavaehdotusta koskeva viranomaisneuvottelu pidettiin 11.6.2013 (erillinen muistio 11.6.2013).

3.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Maanomistajan asettamat lähtökohdat ja tavoitteet

- Alueen ranta-asemakaava laaditaan uudelleen.
- Kaavan laadinnassa otetaan huomioon ne epäkohdat, joiden perusteella aiemmin laadittu ranta-asemakaava jäi laillistumatta.
- Tavoitteena on osoittaa alueelle joitakin uusia loma-asunnon rakennuspaikkoja.
- Kaavan mitoituksen perusteet laaditaan siten, että ne ovat sopusoinnussa Tammisaarella noudatetun rantojen kaavoituksen kanssa.
- Olemassa olevia luonnonoloja ja vesistön tilaa koskevia selvityksiä täydennetään siten, että kaava nojautuu riittäviin selvityksiin.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

4.1 Mitoitus

4.11 Mitoituksen perusteet

4.111 Mitoitus nojautuu rantaosayleiskaavojen perusteisiin

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).

Käsillä olevassa ranta-asemakaavassa on perusteltua noudattaa niitä periaatteita, joita on sovellettu em. jo laillistuneissa laajoissa rantaosayleiskaavoissa. Samojen periaatteiden soveltamisella voidaan varmistaa, että

- maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti
- mitoitus on sopusoinnussa luontokokonaisuuksien asettamien rajoitusten kanssa.

4.112 Emätilatarkastelu

Emätila tarkoittaa ajankohdan 31.12.1959 mukaista tilaa.

Kaava muodostuu kahdesta tilasta:

- Bonnviken 1:130
- Bonnviken1 1:110

Tila Bonnviken 1:30 on 27.5.1953 rekisteröity emätila.

Tilan Bonnviken1 muodostuminen

- Emätila Kvigos on muodostettu 27.5.1953
- Emätilasta muodostettu 23.10.1964 tilat Väster-Kvigos, Söder-Kvigos ja Norr-Kvigos
- Tilasta Väster-Kvigos muodostettu 31.7.1974 tila Bonnviken1.

Emätilasta Kvigos ei ole muodostettu rakennuspaikkoja ennen tilan Bonnviken1 muodostamista. Bonnviken1 on siten rinnastettavissa emätilaan, josta ei ole muodostettu rakennuspaikkoja.

Vesistöalueen emätilat on esitetty liitteessä 3.

Tiloista Bonnviken ja Bonnviken1 ei ole erotettu rakennuspaikkoja.

4.113 Muunnettu rantaviiva

Yleiskaavan mitoituspöusteiden 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 perustella
- Alle 50 m leveistä niemistä on luettu mukaan vain kanta. Määritys on suoritettu matemaattisen säännön perustella.

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 mitoituspöusteiden mukaan kokonaisrakennusoikeus lasketaan tilan mitoitettavan maapinta-alan perusteella. Kantatilan muunnetun rantaviivan pituus ratkaisee, kuinka suuri osa rakennusoikeudesta voidaan käyttää. Käsillä olevalla kaava-alueella maapinta-alan perusteella muodostuva rakennusoikeus on suurempi kuin rantaviivan perusteella muodostuva oikeus (liite 2). Rakennusoikeus lasketaan siten muunnetun rantaviivan perusteella.

4.115 Mitoitusluvut ja mitoitettu rantaviiva

Kysymyksessä on yleiskaavan tarkoittama manneralue tai sisäsaaristo.

Yleiskaavan mitoititusluvut:

- Manneralueella ja sisäsaaristossa sovelletaan mitoitusta 5 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km.
- Lillsjö ei ole yleiskaavan tarkoittama flada tai matala vesistöalue, niin kuin kaavaselostuksen kohdasta 2.12 sekä erillisissä selvityksissä 2 ja 2a ilmenee.

- Kapeat vesistönsosat eivät yleiskaavan mitoitusperusteiden mukaan vaikuta mitoittavaan rantaviivaan.
- Luonnonsuojelualueeksi perustetun vesistön (Rådalssjön) rantaviivaa ei lasketa mitoittavaan rantaan, vaikka maanomistajalle ei ole maksettu korvausta rakennusoikeuden menetyksestä. Maanomistajalle on suojelupäätöksen yhteydessä muodostunut se käsitys, että alueen rakennusoikeuden voi käyttää Lillsjön alueella. Tämä on tarpeen ottaa huomioon, kun arvioidaan kaavan mitoittamista.

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

- Laaja vesistöalue: 4 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km
- Kapea vesistöalue: 3,1 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km.
- Salmessa (alle 50 m) vain toinen puoli rantaa on luettu mitoittavaan rantaviivaan.

Muunnettu rantaviiva ja rakennusoikeus:

- Laaja vesistöalue: Muunnettu ranta 1270 m. Rakennusoikeus 5,1 rakennuspaikkaa.
- Kapea vesistöalue: Muunnettu ranta 935 m. Rakennusoikeus 2,9 rakennuspaikkaa.
- Yhteensä 2205 m. **Kokonaisrakennusoikeus on 8 rakennuspaikkaa.**

Olemassa olevia rakennettuja rakennuspaikkoja on 4.

Uusia rakennuspaikkoja osoitetaan 4.

4.12 Kaavan mitoitus

Tiloista ei ole muodostettu rakennuspaikkoja vuoden 1959 jälkeen.

Kaava-alueen pinta-ala on 49,9 ha. Peruskartan rantaviivan pituus on 3570 m.

Ranta-asemakaavan rantaviiva ja pinta-ala jakaantuvat eri käyttötarkoituksiin seuraavasti.

	m	%	ha	%
RA (loma-asuntoalue)	815	22,2	5,14	10,3
M (maa- ja metsätalousalue)	878	24,5	22,15	44,4
MY (maa- ja metsätalousalue)	1002	28,1	3,45	6,9
LV/yk(venevalkama/yhteiskäyttö)	27	0,8	0,07	0,1
SL (luonnonsuojelualue)	875	24,4	19,12	38,3
YHTEENSÄ	3570	100,0	49,93	100,0

Loma-asuntoalueilla keskimääräinen rakennuspaikkakoko on 6573 m². Pienin rakennuspaikka on 5239 m² ja suurin 9221 m².

Loma-asuntoalueiden (815 m) osuus kokonaisrantaviivasta (3570 m) on noin 22 %. Todellisuudessa loma-asutus varaa myös lyhyitä tai kapeita rakennuspaikkojen väliin ja viereen jääviä vapaita rantoja. Tällä periaatteella loma-asutus varaa noin 1100 m rantaviivasta, jolloin sen osuus on noin 31 % kokonaisrantaviivasta.

Kaavassa on osoitettu 8 rakennuspaikkaa, joista 4 on rakentamattomia. Kaavan mitoitus Natura-alueen (Rådalssjön) ulkopuolella on:

- Rakennuspaikkoja 8
- Muunnettu rantaviiva 2205 m (kohta 4.115)

Mitoitus on 3,6 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km.

4.2 Aluevaraukset

4.21 Korttelialueet

Loma-asuntojen korttelialueet (RA)

Rakennuspaikan rakennusoikeus on sama kuin rantaosayleiskaavoissa.

Rakennuspaikalle saa rakentaa

- yhden enintään 100 kerros-m²:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 40 m²:n katettu terassi
- yhden enintään 30 kerros-m²:n saunarakennuksen, jossa saa olla enintään 15 m²:n katettu terassi ja
- yhden enintään 40 kerros-m²:n talousrakennuksen.

Uusilla rakennuspaikoilla muut rakennukset kuin saunat ohjataan rakennusalan perusteella yleensä vähintään 30 m:n etäisyydelle rannasta. Saunan rakennusala (sa) sijoittuu yleensä noin 10-15 m:n etäisyydelle rannasta.

Asunnon alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metrin ylävesirajaa korkeammalla.

Maiseman kannalta arvokkaat alueet on osoitettu s-1-merkinnällä.

4.22 Luonnonsuojelualueet

Luonnonsuojelualueeksi (SL/nat) on osoitettu Natura 2000- alue.

4.23 Maa- ja metsätalousalueet

MY-alueet

Luonnonolojen ja maiseman kannalta arvokkaat alueet on osoitettu MY-alueeksi.

Alueella ei saa suorittaa sen luonnontilaa muuttavia toimenpiteitä. Olemassa oleva puusto on säilytettävä siten, että sallitaan vain luonnon tai maisemanhoidon kannalta tarpeelliset toimenpiteet.

M-alueet

Tavanomaiset metsät on osoitettu M-merkinnällä.

4.24 Kulkuyhteydet

Ajoyhteyksien sijainti on ohjeellinen (ohjeellinen pääsytie). Ne noudattavat pääpiirteissään olemassa olevia teitä.

Alueelle on osoitettu yhteiskäyttöön tarkoitettu venevalkama kortteleita 3 ja 4 varten (LV/yk).

5 KAAVAN VAIKUTUKSET

5.1 Suhde maakuntakaavaan

Ranta-asemakaavan SL- varaus on sopusoinnussa maakuntakaavan kanssa. Alueeseen ei kohdistu muita maakuntakaavan varauksia.

5.2 Luontoarvot

Natura-alue

Natura-alue on jo suojeltu Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksellä 20.12.1999 (kohta 2.111). Kaikki kaavassa osoitettu rakentaminen sijoittuu selkeästi Natura-alueen ulkopuolelle eikä rakennuspaikkojen käyttö tukeudu millään tavalla Natura-alueen maa- tai vesialueeseen.

Luotoselvityksen mukaan kaavalla suunniteltu rakentaminen ei voi vaarantaa Natura-alueella esiintyvää liito-oravaa (liite 1, luontoselvityksen kohta 5,4)

Kaavalla suunniteltu vähäinen rakentaminen ei voi vaarantaa Natura-alueen arvoja.

Muut alueet

Rakennuspaikkojen luontoarvot on selvitetty Luontoselvityksen (erillinen selvitys 1) liitteessä 2. Rakennuspaikkoihin sisältyvät luonto- ja maisema-arvot on otettu huomioon rakennusalojen sopivalla sijoituksella sekä rakennuspaikoille osoitetulla s-1-merkinillä.

Luontoselvityksessä on selvitetty myös liito-oravan esiintyminen ja kaavan vaikutus liito-oravaan (erillisen selvityksen 1 kohta 5).

Luontoselvityksessä todetaan, että kaavalla suunniteltu maankäyttö ei vaaranna alueen luontoarvoja.

5.3 Vaikutus vesistöön

Lillsjön veden nykytilaa on selvitetty vesistöselvityksissä (erilliset selvitykset 2 ja 2a).

Selvityksestä 2 ilmenee mm. seuraavaa:

- Yleiskäsitys Lillsjön alueesta on se, että alueen veden laatu määräytyy osin ympäröiviltä mailta tulevasta valumasta ja sen mukana tulevasta kuormituksesta (hajakuormitus) sekä kaapean salmen kautta tapahtuvasta veden vaihtumisesta.
- Hajakuormituksen (mm. haja-asutus) sekä maalta huuhtoutuvien vesien kautta Lillsjön alueella pääsee jonkin verran ravinne- ja muuta kuormitusta.
- Lillsjön ravinnetaso ei ollut erityisen korkea.
- Hajakuormitusta indikoivia fekaalisia bakteereita ei juuri esiintynyt näytteenottohetkellä.
- On varsin todennäköistä että Lillsjön lahden veden tila vastaa suunnilleen muiden vastaavalaisten sisälahtien tilaa.

Selvitystä 2 täydentävästä selvityksestä 2a ilmenee lisäksi mm. seuraavaa:

- Vesikasvilajisto oli tyypillinen meren sisälahdelle. Havaitut lajit ilmensivät erittäin selvästi ravinteikkaita kasvuolosuhteita.

- Tehtyjen vedenlaatuanalyysien perusteella alueen pinnanläheisen veden laatu vastasi aika hyvin suojaisen merenlahden vedenlaatua.
- Lillsjön pohjanläheinen vesi sitä vastoin näytteenottohetkellä pahasta hapenpuutteesta ja tämä näkyi myös ravinteiden voimakkaana liukenemisena pohja sedimenteistä. Tämä tarkoittaa sitä että ainakin loppukesäisin lahti rehevöittää itseään ulkopuolisesta kuormituksesta riippumatta.

Selvitys osoittaa, että alueen pohjakasvillisuuteen ei liity erityisiä luonnonarvoja.

Lillsjön alueella on tällä hetkellä 25 rakennettua rakennuspaikkaa. Kaavalla on suunniteltu neljä uutta rakennuspaikkaa. Lisäys nykytilanteeseen on vähäinen. Muu osa Lillsjön lahtea on rakennettu niin tehokkaasti, että sinne ei enää ole odotettavissa uutta asutusta (kohta 5.9, liite 3). Kaikki muut emätilat ovat selkeästi ylittäneet käsillä olevan kaavan mitoitusperusteiden mukaisen rakennusoikeuden.

Kaavaan sisältyy tiukat vesiensuojelua koskevat määräykset:

- Vesikäymälän rakentaminen ei ole sallittua.
- Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistölle eikä pohjavedelle.
- Jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön.
- Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa talousvesien käsittelystä annettua valtioneuvoston asetusta (SDK 542/2003), joka koskee vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolisia alueita. Näillä määräyksillä voidaan varmistaa, että rakentaminen ei vaaranna vesistön tilaan.

Ruoppaustoiminnasta vesistöselvityksessä todetaan seuraavaa: Ruoppaustoiminnan vesistöä kuormittavat vaikutukset ovatkin suuri haaste melko eristetyille lahdelle ja niitä tulisi välttää.

Vesistön syvyys kaavalla suunniteltujen rakennuspaikkojen kohdalla on selvitetty kohdassa.

2.12. Selvitys osoittaa, että suunniteltujen rakennuspaikkojen kohdalla ranta on rantautumisen ja uimisen kannalta riittävän syvä siten että ruoppaustarvetta ei ole. Rannan edustalla ei ole myöskään sen käyttöä vaikeuttavaa runsasta vesikasvillisuutta. Lisäksi kaava sisältää seuraavan määräyksen: Rakennuspaikan edustan vesialuetta ei saa ruopata.

5.4 Yleinen virkistys

Kaava-alueella ei ole merkkejä yleisestä virkistyskäytöstä. Rakennuspaikat on vapaata rantaa säästään sijoitettu ryhmiin. Vapaan rannan osuus on selvitetty kohdassa 4.12.

5.5 Maisemakuva

Uudet rakennuspaikat sijoittuvat sellaiselle alueelle, johon yleiskaavan maisemaselvityksen perusteella ei liity erityisiä maisema-arvoja (kohta 2.114).

Rakennuspaikat sijoittuvat metsäiselle alueelle. Rakennusalan ja rannan välinen alue on osoitettu s-1- suojelumerkinnällä.

5.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaava ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita.

5.7 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

5.8 Korkean veden riski

Asunnon alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metrin ylävesirajaa korkeammalla.

5.9 Lillsjön kokonaismitoitus ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kaavan mitoitus nojautuu niihin kahteen laajaan oikeusvaikutteiseen rantaosayleiskaavaan, jotka on hyväksytty Tammisaaren alueelle 2000-luvulla (kohta 4.111) Molemmissa kaavoissa on noudatettu samoja mitoituserusteita. Samojen periaatteiden soveltamisella voidaan varmistaa, että

- maanomistajia kohdellaan tasapuolisesti
- mitoitus on sopusoinnussa luontokokonaisuuksien asettamien rajoitusten kanssa.

Vesistöalueen emätilat (31.12.1959) on esitetty liitteessä 3.

Vesistöalueella (liite 5) käytetty rakennusoikeus ja käsillä olevan kaavan mitoituserusteiden mukainen rakennusoikeus muodostuu emätilakohtaisesti seuraavasti:

Emätila	Rakennusoikeus rakennuspaikkoina	Rannassa käytetty rakennusoikeus rakennuspaikkoina
Pällack	2,5	14
Herrängen	1,3	3
Södergård	0,2	1
Nybacka	1,0	2
Boden1	0,9	3
Solgård	3,7	7
Norr-Kvigos	0,7	2

Taulukosta voi havaita, että kaikki muut emätilat ovat selvästi ylittäneet käsillä olevan kaavan mitoituserusteiden mukaisen rakennusoikeuden. Käsillä oleva kaava ei siten voi vaarantaa muiden maanomistajien tasapuolista kohtelua.

Käsillä olevalla kaavalla ratkaistaan vesistön kokonaismitoitus, sillä muille tiloille ei kuulu enää rakennusoikeutta.

Lillsjön alueella on tällä hetkellä 25 rakennettua rakennuspaikkaa. Kaavalla on suunniteltu neljä uutta rakennuspaikkaa, mikä merkitsee 16 %:n lisäystä olemassa olevaan tilanteeseen.

Helsinki 10.11.2011. Täydennetty 30.5.2014

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen
dipl. ins.

Liitteet

1. Yleiskaavojen mitoitusperusteet
2. Mitoittava rantaviiva
3. Emätilat

Erilliset selvitykset

- 1. Luonto- ja maisemaselvitysselvitys
- 2. Vesistöselvitys 2008
- 2a Vesistöselvitys 2012
- Kaavan laatijan vastine mielipiteisiin
- Kaavan laatijan vastine lausuntoihin ja muistutuksiin
- ELY-keskuksen lausuntoa koskeva kaavan laatijan täsmennyspyyntö 10.8.2012
- Viranomaisneuvottelun muistio 11.6.2013

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

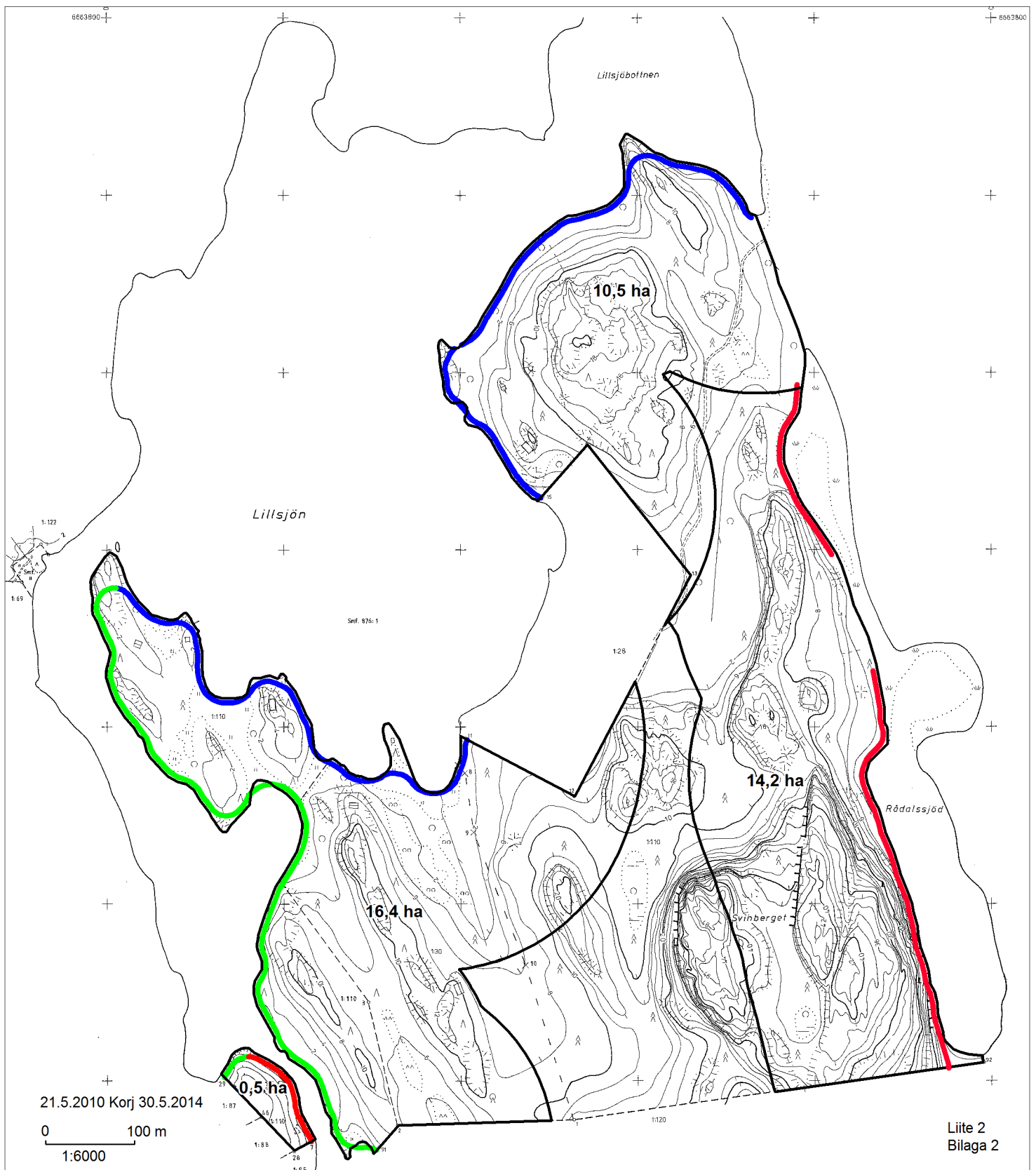
II Sisäsaaristo enintään 1 rakennusoikeus/3,5 ha mitoittavaa maapinta-alaa
enintään 5 rakennusoikeutta/km muunnettua rantaviivaa
III Ulkosaaristo enintään 1 rakennusoikeus/3,5 ha mitoittavaa maapinta-alaa
enintään 4 rakennusoikeutta/km mitoittavaa rantaviivaa
IV Merivyöhyke ei uusia rakennusoikeuksia

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

MITOITUSPERUSTEET

Tammisaaren rantayleiskaavojen mitoituserusteilla muunnettu rantaviiva.

Mitoitus 4 rakennuspaikkaa/km, 1270 m, 5.1 rp.


Mitoitus 3,1 rakennuspaikkaa/km, 935 m, 2.9 rp.


Mitoitus 0 rakennuspaikkaa/km, 810 m, 0 rp.


Rakennusoikeus 8,0 rakennuspaikkaa


Yleiskaavojen mitoittava rantavyöhyke (200 m rannasta) ei vaikuta mitoitukseen

DIMENSIONERINGSGRUNDER


 Strandlinje ändrad enligt Ekenäs strandgeneralplanens dimensioneringsbestämmelser.

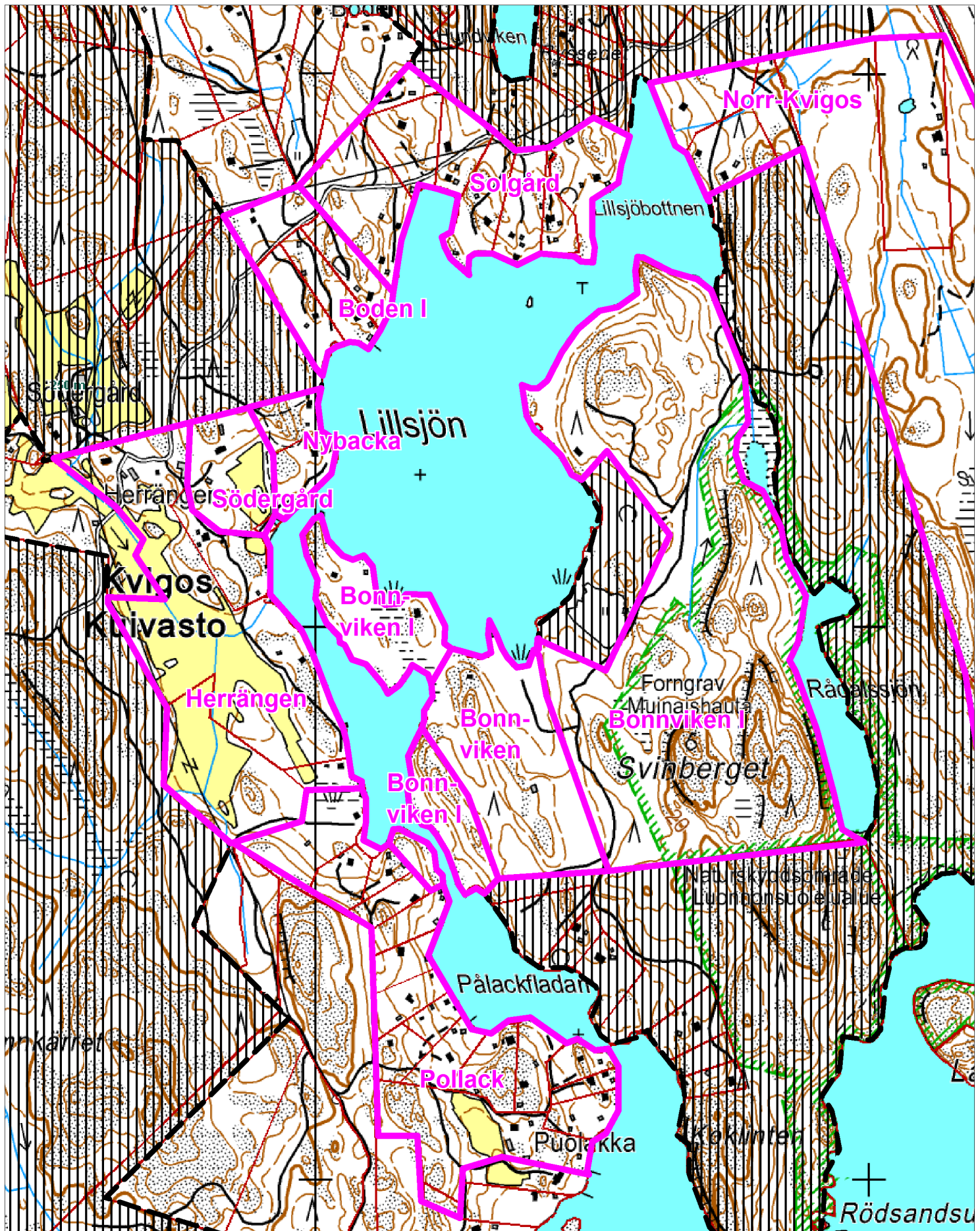
 Dimensionering 4 byggplatser/km, 1270 m, 5.1 bp.

 Dimensionering 3,1 byggplatser/km, 935 m, 2.9 bp.

 Dimensionering 0 byggplatser/km, 810 m, 0 bp.

Byggrätten 8,0 byggplatser

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



**EMÄTILAT JA RANTA-ASEMAKAAVAT
MODERFASTIGHETER OCH STRADDETALJPLANER**

Liite 3
Bilaga 3

0 100 400 m



Ranta-asemakaava
Stranddetaljplan



Emättila 31.12.1959
Moderfastighet 31.12.1959