

RAASEPORI

POHJAN ALUE

TEGELBRUKSHAGEN

RANTA-ASEMAKAAVA

Kortteli 1 ja luonnonsuojelu-, sekä maa- ja metsätalousalueet

KAVAEHDOTUS

12.04.2012

Seppo Lamppu tmi



# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Tunnistetiedot

Kunta: Raasepori, Pohjan alue

Kylä: Baggby

Tila: Tegelbrukshagen RN:0 3:55

Kaavan nimi: Tegelbrukshagenin ranta-  
asemakaava

Hanke: 7672

Kaavamuoto: Ranta-asemakaava

Kortteli 1 ja suojelu- sekä maa- ja metsätalous-  
alueet.

### Ranta-asemakaavaehdotus 12.04.2012

Suunnittelija: Seppo Lamppu tmi, DI Seppo  
Lamppu

Käsittelyvaiheet:

- Käynnistys ja OAS: Pohjan kunnan maankäyttöjaosto 8.6.2005
- Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu 20.9.2005.
- Kuulutettu vireille ja OAS nähtävillä 8.1.2006.
- Kaavaluonnoksen asettaminen nähtäville: Pohjan kunnan maankäyttöjaosto 1.6.2006, kuulutus 18.6.2006, nähtävillä 26.6.–10.8.2006.
- Toinen viranomaisneuvottelu 25.8.2006
- Kaavaehdotuksen asettaminen nähtäville: Pohjan kunnan maankäyttöjaosto 18.12.2007, kuulutus 29.12.2007, nähtävillä 2.1.–4.2.2008.
- Kaavaehdotus nähtäville: Raaseporin yhdyskuntatekninen lautakunta \_\_. \_\_. 2012

## 1.2 Kaava-alueen sijainti

Tegelbrukshagenin kaavatyö on käynnistynyt jo vuonna 2005/2006, jolloin alue kuului Pohjan kuntaan. Suunnittelualue koskee nykyisen kuntarakenteen mukaisesti Raaseporin kaupungin Pohjan alueen Baggbyn kylän (661) tilan Tegel-

brukshagen RN:O 3:55 (710-661-3-55) maa-  
aluetta. Kiinteistötietojärjestelmän mukaan tilan maapinta-ala on 5,704 ha ja vesipinta-ala 14,984 ha, ja yhteensä 20,6880 ha. Ranta-  
asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5,5 ha.

Suunnittelualue sijaitsee Pohjanpitäjänlahden itärannalla, Kaislasalmentien pohjois-päässä (lähin osoite KTJ:n mukaan Kaislasalmentie 123). Kaava-alueelta on Tammisaaren keskusta-  
taan matkaa noin 6 km ja Karjaan keskusta-  
noin 16 km. Pohjan kirkonkylään kertyy Tammi-  
saaren ja Österbyn kautta matkaa noin 25 km (Eniron reittihakuohjelman mukaan). Alueelta Helsingin keskusta-  
noin 91 km.

Kaava-alueen sijainti on esitetty liitteellä 1.

## 1.3 Kaavan nimi ja tarkoitus

### 1.3.1 Alkuperäinen suunnittelualue 2005- 2008

Suunnittelualueen nimi on: ” Tegelbrukshagenin  
ranta-asemakaava ”.

Kohdassa 1.3.1 kuvataan suunnitteluprosessin lähtökohtia ja tarkoitus prosessin ensimmäises-  
sä vaiheessa vuosien 2005 – 2008 aikana. Loppuvaihetta kuvataan kohdassa 1.3.2. Pro-  
sessin kaikki vaiheet kuvataan selostuksessa erityisesti, koska viranomaiset sitä yleensä raportoinnilta myös edellyttävät. Selostuksen muissa osissa on myös ensin kuvattu koko alkuvaiheen prosessi käsitteilyneen ja erikseen loppuvaiheen prosessi.

Uudenmaan ympäristökeskus (UUS) on v. 2004 muodostanut Tegelbrukshagenin tilan osalle suojelualueen, joka on merkittävästi pienempi kuin yleiskaavassa esitetty SL varaus. Samassa yhteydessä UUS totesi, ettei se korvaa sijoitta-  
matta jäänyttä rakennusoikeutta ja totesi samal-  
la että UUS ei vastusta rakennusoikeuden sijoit-  
tamista Tegelbrukshagenin tilalle. Rakennusoi-  
keus on mahdollista sijoittaa yleiskaavan mukai-  
sen SL alueen sille osalle joka jäi UUS:n suoje-  
lualueen varauksen ulkopuolelle. Uudenmaan  
ympäristökeskus on nykyään osa Uudenmaan  
ELY-keskusta.

Kaavatyön alkuvaiheissa kaavan laatimisen päätavoitteena on sijoittaa yleiskaavan mukai-  
nen yhden omarantaisen loma-  
asuntorakennuspaikan mukainen rakennusoike-

us tilan keski-koillisosaan. Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan suunnitteluperiaatteiden mukaisesti sijoitettaessa rantarakennusoikeutta kauemmas rannasta korotetaan rakennuspaikkojen lukumäärää kertoimella 1,5 – 2,0 – 2,5 riippuen sijoitettavien rakennusten etäisyydestä rantaan.

### 1.3.2 Suunnitteluprosessin loppuvaiheet vuodesta 2008 eteenpäin

Suunnitteluprosessin monien vaiheiden jälkeen vuoden 2012 keväällä on päädytty osoittamaan jäljellä oleva loma-asuntorakennusoikeus yhtenä omarantaisena loma-asuntotonttina nykyisen rakennetun loma-asuntotontin pohjoispuolelle.

Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavassa on tehty rantarakennusoikeuden mitoitus (emätilamitoitus) ja mitoituksen mukainen rakennusoikeus on sijoitettu maanomistajan tiluksille. Kahdessa tapauksessa kaikkea rakennusoikeutta ei voitu sijoittaa ja sijoittamatta jäänyt rakennusoikeus on ollut tarkoitus korvata siinä vaiheessa kun kiinteistön alueella muodostetaan suojelualueet. Sijoittamatta jäänyt ja korvattavaksi tarkoitettu rakennusoikeus on esitetty osayleiskaavaselostuksen liitteellä. Tegelbrukshagenin tilan osalla sijoittamatta jäänyt rakennusoikeus on yksi omarantainen loma-asuntotontti. Ote Pohjanpitäjänlahden kaavaselostuksen liitteestä (5), jossa korvattava Tegelbrukshagenin tilan rakennuspaikka on esitetty liitteenä 8: Liite 8: Rakennuspaikka.

### 1.4 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Tunnistetiedot .....	1
1.2	Kaava-alueen sijainti .....	1
1.3	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	1
1.3.1	Alkuperäinen suunnittelualue 2005-2008 ....	1
1.3.2	Suunnitteluprosessin loppuvaiheet vuodesta 2008 eteenpäin .....	2
1.4	Selostuksen sisällysluettelo .....	2
1.5	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista .....	2
2	TIIVISTELMÄ .....	3
3	LÄHTÖKOHDAT .....	3
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	3
3.1.1	Alueen yleiskuvaus .....	3
3.1.2	Luonnonolot, ympäristö, muinaisjäännökset	3
3.1.3	Rakennettu ympäristö .....	5
3.1.4	Palvelut, työpaikat, virkistys, kunnallistekniikka, häiriötekijät .....	5
3.1.5	Maanomistus .....	5
3.2	SUUNNITTELUKÄYTTÖALUE .....	5
3.2.1	Kaava-alueita koskevat päätökset ja selvitykset	5
	Vaihemaakuntakaava .....	5
4	RANTA-ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET ...	6

4.1	Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistyminen .....	6
4.2	Ranta-asemakaavan tavoitteet .....	6
4.2.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet .....	6
4.2.2	Kunnan antamat tavoitteet .....	6
4.2.3	Maanomistajan tavoitteet .....	6
4.2.3.1	Tavoitteet prosessin alussa ja aikana .....	6
4.2.3.2	Tavoitteet vuoden 2012 kaavaehdotuksessa	7
4.3	Mitoitus .....	7
5	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	7
5.1	Kaavaprosessi vuoteen 2008 asti .....	7
5.1.1	Kaavan rakenne ja kuvaus .....	7
5.1.2	Kaavaehdotus 14.11.2007 .....	7
5.1.3	Aluevaraukset .....	8
5.1.4	Kaavan vaikutukset .....	8
5.2	Kaavaehdotus 12.04.2012 .....	9
5.2.1	Kaavan rakenne ja kuvaus .....	9
5.2.2	Aluevaraukset .....	10
5.2.3	Kaavan vaikutukset .....	10
5.3	Natura tarveharkinta .....	10
5.4	Ympäristön häiriötekijät .....	11
5.5	Kaavamerkinnot ja määräykset .....	11
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TILASTOTIEDOT .....	11
6.1	TILASTOTIEDOT .....	11

### 1.5 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Suunnittelussa on hyödynnetty mm. maastotietokantaa ja siitä tuotettuja teema-aineistoja, valtionhallinnon Hertta- järjestelmän tietoja sekä yleisesti käytettäviä kunnan ja viranomaistahojen aineistoja. Lisäselvityksiä aluetta koskien on tehty seuraavasti:

Luonto- ja ympäristöselvitykset: Ekotoni Ky 2005 ja 2006

Täydentävä luontoselvitys ja Natura tarveharkinta: Silvestris Oy 2011

Muinaisjäännösselvitys: Mikroliitti Oy 2011

Liiteluettelo:

Liite 1: Kaava-alueen sijainti

Liite 2: Ote maakuntakaavasta

Liite 3: Pohjanpitäjänlahden osayleiskaava, ote

Liite 4: Luonnonsuojelualueen rajaus

Liite 5: Pienennös, kaavakartta ja määräykset

Liite 6: Tilastotiedot

Liite 7: Rakennukset-1

Liite 8: Rakennuspaikka

## 2 TIIVISTELMÄ

Tiivistelmä laaditaan kaavatyön lopussa, mikäli tarpeen.

## 3 LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 3.1.1 Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue koskee Raaseporin kaupungin Pohjan alueen Baggbyn kylän (661) tilan Tegelbrukshagen RN:O 3:55 (710-661-3-55) maa-alueita. Kiinteistötieto-järjestelmän mukaan tilan maapinta-ala on 5,704 ha ja vesipinta-ala 14,984 ha, ja yhteensä 20,6880 ha. Ranta-asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 5,5 ha. Tila sijaitsee Pohjanpitäjänlahden itäranalla. Maastokartalla alueen nimenä on Högholmen. Aluetta vastapäätä Pohjanpitäjänlahden länsirannalla sijaitsee Sällvikin kartanon talouskeskusalueet. Suunnittelualue muodostaa metsäisen ranta-alueen, joka rajoittuu koko länsiosaltaan Pohjanpitäjänlahteen ja itäosaltaan naapurikiinteistön peltoalueeseen. Suunnittelualueen eteläosaan on toteutettu oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaisesti loma-asuntotontti. Suunnittelualue muodostaa topografialtaan pyöreähköön mäenkumparealueen, joka nousee Pohjanpitäjälahdelta itäänpäin siten, että alueen korkein kohta on suunnittelualueen keskiosan itäosalla. Korkein kohta on noin 17,5 metriä Pohjanpitäjänlahden pinnasta. Suunnittelualueen eteläisemmässä osassa oleva rakennettu loma-asuntotontti on keskimäärin tasolla + 7 metriä merenpinnasta. Suunnittelualueen eteläkärjessä on melko alava osa ja sen läpi kulkee idästä tuleva oja, joka laskee Pohjanpitäjänlahteen.

Suunnittelualueelle kuljetaan etelästä siten, että tieyhteys lähtee Tammisaareen johtavalta maantieltä Tammisaaren puoleiselta alueelta. Matka maantieltä suunnittelualueelle on noin kolme kilometriä. Alueelle johtavan ajotien varteen sijoittuu alkupäässä tiiviimpää yhdyskuntarakennetta ja tien loppuosalla loma-asumiskäytössä sekä ympärivuotisessa asumiskäytössä olevia kiinteistöjä ja maa- ja metsätalousalueita. Suunnittelualueen pohjois- ja koillispuolella olevat alueet ovat rakentamattomia. Suunnittelualueelta koilliseen sijaitseva Baggbyn kartanon talouskeskusalue on noin 1,5 kilometrin etäisyydellä

suunnittelualueesta ja siitä edelleen koilliseen oleva Ekerön kartanon talouskeskusalue on noin 3 kilometrin etäisyydellä Tegelbrukshagenin suunnittelualueesta. Suunnittelualueen eteläosaan rakennettu loma-asuntokiinteistö on maanomistajan omassa käytössä ja on pääosin ympärivuotisessa loma-asumiskäytössä.

#### 3.1.2 Luonnonolot, ympäristö, muinaisjäänökset

Suunnittelualue kuuluu lähes kokonaisuudessaan Pohjanpitäjänlahden Natura alueeseen sekä myös rantojensuojelunohjelman alueeseen. Lisäksi alue sijoittuu kulttuuriympäristön ja maisemanvaalimisen kannalta tärkeään alueeseen joka on esitetty myös maakuntakaavassa. Yleiskuvauksessa esitetyn tarkastelun mukaisesti suunnittelualue muodostaa metsäisen rannasta alueen itäosaan päin nousevan mäenkumparealueen. Alueen eteläosassa on vesijättöalue Pohjanpitäjänlahden puolella. Suunnittelualueen itäpuolella olevien peltoalueiden eteläosassa on soistunutta aluetta ja sen eteläosassa Flada-alue. Fladan länsipuolella olevan pellon länsireunassa on suojeltu lehmusmetsikkö.

Suunnittelualueen länsi- ja luoteisosaan sijoittuu Uudenmaan Ympäristökeskuksen vuoden 2004 lopussa perustama luonnonsuojelualue. Luonnonsuojelualue on rajattu merkittävästi pienemmäksi kuin Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavassa suojelualueeksi osoitettu aluevaraus. Uudenmaan Ympäristökeskuksen suojelupäätöksen yhteydessä ei tarkemmin ole kuvattu alueen luonto – ja ympäristöolosuhteita. Suojelun taustalla on alueelle osoitettu rantojensuojeluohjelma ja Natura – aluevaraukset. Ympäristökeskuksen suunnittelijoiden ja virkamiesten lausuntojen mukaan Ympäristökeskus ei näe estettä yleiskaavassa sijoittamatta jääneen rakennusoikeuden sijoittamiseen Tegelbrukshagenin keski- ja itäosaan.

Tegelbrukshagenin tilan pohjois-luoteisosassa kasvaa tiivis metsä, joka on havupuuvältaista rantavyöhykkeellä ja lehtipuiden osuus lisääntyy tilan keskiosassa ja itäisemmässä osassa. Rakennetun loma-asuntokiinteistön pohjoispuolella on peltoalueeseen rajautuva alue, jossa puuston määrä on hakkuiden jäljeltä pienempi.

Luonto- ja ympäristöselvitysten tarkennus 2011 ja muinaisjäännösselvitys 2011.

Luontoselvityksen (2011) johtopäätösten mukaan selvitysalue (varsinainen selvitysalue ei sisältänyt jo muodostettua SL-suojelualuetta) on pääosin kuusten ja koivujen muodostamaa metsätalousalueeksi luokiteltavaa sekametsää. Kaava-alueen keskellä sijaitsevan metsälehmusta kasvavan lehtomaisen alueen puustoa on suositeltavaa käsitellä varoen metsikön ominaisluonne säilyttäen.

Lähellä rantaa maasto laskeutuu jyrkästi Pohjanpitäjänlahden rantaan. Rantakaista on noin 35 metriä pitkä rajautuen etelässä lahuriin ja pohjoisessa luonnonsuojelualueeseen. Ruovikoinen vesialue on matalaa.

Koska Pohjanpitäjänlahti on Natura 2000- aluetta, tulee kaavoituksessa huomioida rakentamisen sovittaminen Natura-arvoihin.

Huomionarvoiset luontokohteet:

Luontoselvityksen 2011 liitekartan kohde 1: Metsälehmusta kasvava alue (0,5). Rakennetun alueen pohjoispuolella on raivattu lehtomainen niittyalue. Alueen reunassa rinteelle nousten on rantalaiturilta alkaen kapea metsälehmusta kasvava alue. Luontotyypiltään alue on kuivaa runsasravinteista, lähinnä helmikkä- linnunherneytyypin (MeLaT) lehtoa. Metsälehmuksissa on joitakin vanhoja puita. Suurimmalta osin metsälehmukset ovat vielä kasvunsa alkuvaiheessa.

*Arvoluokka 3: Kuiva runsasravinteinen metsälehmuslehto on vähälukuisuuden vuoksi erittäin uhanalainen luontotyyppi (EN)*

*Suositus: Metsälehmusmetsikön puustoa käsitellään varoen.*

Vuoden 2005-2006 luontoselvityksessä (Ekotoni Ky) on todettu/kuvattu myös metsälehmusta kasvava alue (kohde 4.5). Selvityksen mukaan Pohjanpitäjänlahteen viettävä rinne on kasvillisuudeltaan lehtomainen. Sitä voidaan luonnehtia kuivakoksi rinnelehdoksi. Alue rajoittuu melko kapeana 10-20 m levyisenä vyöhykkeenä rinteeseen. Ylempänä rinteessä se muuttuu muuksi metsäalueeksi (kuvattu kohdassa 4.4). Lehtomaisessa rinteessä kasvaa muutamia metsälehmuksia, joista muutama on melko kookas. Niiden ympärillä on kymmenkunta nuorempaa metsälehmusta, jotka ovat juurivesoja. Lehmukseen ohella esiintyy koivua, kuusta ja haapaa ja

tuomea. Etenkin kuusi varjostuksellaan haittaa jo selvästi lehmuksia. *Arvio: seudullisesti merkittävä (arvoluokka 3)*

Ekotoni Ky:n selvityksessä (2005-2006) todetaan myös että kaava-alueen eteläosan ojan varren puusto muodostuu pääosin järeästä tervalepistä (kohde 4.1). Jonkin verran esiintyy myös tuomea ja raitaa. Puustoa on jonkin verran harvennettu ja aluskasvillisuutta raivattu pihapiirin eteläreunalla. *Arvio: paikallisesti tai seudullisesti merkittävä (arvoluokka 2)*

Liito-orava, linnusto

Maastokäynnillä 21.5.2011 (Silvestris Oy) kartoitettiin alue myös liito-oravan esiintymisen osalta etsimällä puiden juurelta merkkejä liito-oravan esiintymisestä. Kartoituksessa ei löytynyt merkkejä liito-oravan pesimä-, ruokailu- tai levähdysalueesta.

Linnusto oli vähäistä eikä käynnillä havaittu lajeja, jotka poikkeaisivat tavanomaisesti tämän kaltaisen luontotyypin linnustosta.

Muinaisjäännösselvitys

Tegelbrukshagenin 14.11.2007 päivätystä ranta- asemakaavaehdotuksesta antamassaan lausunnossa museovirasto toteaa, että sillä ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksen johdosta arkeologisen kulttuuriperinnön osalta. Museovirasto pyytää lausunnossaan kuitenkin lisäämään kaavaselostuksen lukuun 3.1.2 maininnan, että museoviraston maastotarkastuksessa vuonna 2006 alueella ei havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä.

Alueen luontoselvityksessä (Silvestris Oy, 2011) todettiin kiviröykkiö Högholmenin mäen laen eteläreunalla (N 6659113 E 304210). Paikalla syksyllä 2011 käynyt museoviraston asiantuntija ei osannut arvioida onko kyseessä luonnon tai ihmisen tekemä muodostelma. Paikkaa ei ole myöskään merkitty muinaisjäännösrekisteriin. Mikroliitti Oy:n asiantuntija teki maanomistajan toimeksiannosta Tegelbrukshagenin kaava-alueelle tarkastuskäynnin 27.10.2011. Kasvillisuus oli jo täysin laonnut, joten havaintomahdollisuudet olivat hyvät. Selvitysraportin mukaan asiantuntija tarkasti mäen lakialueen ja etelärinteet erittäin tarkasti – metri metriltä. Inventoija toteaa, että ei havainnut mäen laella eikä rinteillä mitään sellaista rakennetta, joka edes etäisesti muistuttaisi ihmisen tekemää röykkiötä. Raport-

tin mukaan alue on kivikkoinen luontaisesti ja kiviä on pinnassa, muinoin rantaan iskeneen aallokon esiin pesemänä, erittäin runsaasti. Missään ei luontaisesta kivikosta voi erottaa erikseen mitään rakennetta tai muodostumaa jota voisi sanoa ihmisen tekemäksi. Inventoijan mukaan samanlaista kivikkoa on kaikkialla lähi-alueella ja yleisemminkin kaikkialla kivikkoisilla, muinaisilla vedentasoilla sijaitsevilla maaperillä missä hän on kulkenut. Inventoijan esittämän näkemyksen mukaan alueella ei ole minkään aikaista, maan pinnalle näkyvää, ihmisen latomaa hauta- tai muuta röykkiötä. Samalla inventoija tarkasti Högholmenin alueen kokonaisuudessaan mutta ei raportin mukaan havainnut alueella mitään muinaisjäänökseen viittaavaa.

Mikroliitin raportissa todetaan myös, että alueella ei ole ollut asutusta 1700 luvun lopulla ns. Kuninkaankartan mukaan. Baggbölen vanha tonttimaa sijaitsee alueesta runsaan kilometrin koilliseen.

### 3.1.3 Rakennettu ympäristö

#### Rakennus- kulttuurimaisemainventointi

Erillistä rakennusinventointia ei kaava-alueella ole tehty, koska koko ranta-asemakaavaan kuuluva alue ja lähiympäristö on uutta loma-asuntoa lukuun ottamatta rakentamatonta maa- ja metsätalouskäytössä olevaa aluetta.

#### 3.1.4 Palvelut, työpaikat, virkistys, kunnallistekniikka, häiriötekijät

Suunnittelualue on haja-asutusalueetta ja alueen työpaikat liittyvät maa- ja metsätalouteen. Alueella on hyvät mahdollisuudet jokamiehenoikeudella tapahtuvaan virkistäytymiseen ja ulkoiluun. Alueelle ei ulotu kunnallista vesi- tai viemäriverkostoa. Alueella ei ole mitään ympäristön häiriötekijöitä.

#### 3.1.5 Maanomistus

Suunnittelualan tila on kokonaisuudessaan yksityisen maanomistajan omistuksessa.

## 3.2 SUUNNITTELUTILANNE

### 3.2.1 Kaava-alueita koskevat, päätökset ja selvitykset

#### Maakuntakaava

Suunnittelualue sisältyy Uudenmaan liiton maakuntakaavaan. Uudenmaan maakuntakaava (maakuntavaltuusto 14.12.2004) on valitusprosessien jälkeen tullut voimaan KHO:n päätöksen mukaisesti 9.11.2006. Suunnittelualue on osayleiskaavan RA tontin ulkopuolisilta osilta Natura 2000-alueita (Natura-rasteri). Suunnittelualue on myös osa valtakunnallisesti merkittävää Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemaa, mikä näkyy maakuntakaavassa kulttuurialuerasterina.

Ote maakuntakaavasta on esitetty liitteellä 2.

#### Vaihemaa- ja -kuntakaava

Vaihemaa- ja -kuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole esitetty mitään merkintöjä tai varauksia. Noin kilometrin päässä suunnittelualan itäpuolitse kulkee maakaasun runkoputken ohjeellinen linjaus ja noin puolentoista kilometrin päähän kaakkoon on merkitty ampumarata.

#### Yleiskaava

Alue kuuluu 27.1.1993 vahvistettuun ja oikeusvaikutteiseen Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavaan. Osayleiskaavassa alueen pohjoisosa kuuluu SL alueeseen ja sen eteläpuolella on RA aluetta ja itäpuolella MT aluetta. Ote Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavasta on esitetty liitteellä 3. Liitteellä 3a on esitetty myös otteita Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan kaavamääräyksistä (RA alue).

Osa Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan SL alueesta on muodostettu luonnonsuojelun alueeksi uudenmaan ympäristökeskuksen 27.12.2004 antamalla päätöksellä LUO 1360. Ote päätöksestä on liitteenä 4.

#### Asemakaavat

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Alue rajautuu eteläosaltaan viimeistelyvaiheessa olevaan Ön niemen ranta-asemakaavaan.

#### Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin uusi rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 07.06.2010.

## **Yhdyskuntatekniikka**

Yleinen vesi- ja viemäriverkosto ei ulotu kaava-alueelle tai sen läheisyyteen. Puhtaan veden hankinta ja jätevesien käsittely tulee kaava-alueella järjestää kiinteistö- tai rakennusryhmäkohtaisesti.

Kaava-alue tukeutuu jo rakennettuun tieverkkoon.

## **Pohjakartta ja maastotieto**

Kaava-alueella laaditaan uusi ranta-asemakaavan pohjakartta (1:2000). Pohjakartta on numeerisena MicroStation Stella – järjestelmässä ja KJ-koordinaatistossa. Pohjakartta toimitetaan Raaseporin kaupunkiin hyväksyttäväksi kaavaehdotuksen hallinnollisen kuntakäsittelyn aikana.

## **4 RANTA-ASEMAKAAVASUUNNITTELUN VAIHEET**

### **4.1 Ranta-asemakaavan suunnittelun tarve ja käynnistyminen**

Ranta-asemakaavatyön laatiminen on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta osallistumis- ja arvioimissuunnitelman laatimisella. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivätty 11.4.2005. Aloituskäytön viranomaisneuvottelu on pidetty 20.9.2005. Viranomaisneuvottelussa esitettyjen näkemysten ja kommenttien pohjalta osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa tarkistettiin ja tarkistettu suunnitelma on päivätty 21.11.2005. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman aineisto on ollut kaikkien asiasta kiinnostuneiden saatavilla Pohjan kunnassa koko suunnitteluprosessin ajan (ja myöhemmin Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköstä).

Kaavaluonnosaineisto on ollut laatimisvaiheen kuulemista varten nähtävillä vuoden 2006 kesällä. Laatimisvaiheen aikana pidettiin viranomaisneuvottelu 25.8.2006. Neuvottelussa käsiteltiin kaksi luonnosta. Neuvottelun johtopäätösten pohjalta on laadittu tarkennettu kaavaluonnos joka on päivätty 02.11.2006. Tämän luonnoksen pohjalta on pyydetty lausunnot Uudenmaan ympäristökeskukselta, museovirastolta, Uudenmaan liitolta sekä Pohjan kunnan ja ympäristö- ja rakennuslautakunnalta. Lausunnot pyydettiin toimittamaan Pohjan kuntaa 14.8.2007 mennessä.

sä. Kaavan laatijan vastineet ja kommentit annettiin lausuntoihin ovat erillisenä liitteenä.

## **4.2 Ranta-asemakaavan tavoitteet**

### **4.2.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet siirtyvät alempiasteisiin kaavoihin, pääosin maakunta-kaavoituksen ja yleiskaavoituksen kautta, mutta osin myös suoraan.

Hertta-tietojärjestelmän ja maakuntakaavan mukaan suunnittelun koko pohjoisempi osa kuuluu Natura alueeseen ja maakuntakaavassa alueelle on esitetty myös kulttuurimaisema-alueen rasteriivointi. Alueella ei ole tiedossa muinaismuistikohteita. Osa Natura-alueen länsireunasta (kaava-alueen länsireuna) on perustettu suojelualueeksi (SL).

### **4.2.2 Kunnan antamat tavoitteet**

Pohjan kunnalla (Raaseporin kaupungilla) ei ole alueella tarpeita uimarantojen tai virkistysalueiden sijoittamiseen eikä muitakaan maankäyttöön liittyviä tavoitteita.

### **4.2.3 Maanomistajan tavoitteet**

#### **4.2.3.1 Tavoitteet prosessin alussa ja aikana**

Suunnittelun lähtökohtina on Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavassa osoittamatta jätetyn omantaisen loma-asuntoyksikön toteuttaminen ranta-asemakaavalla. Osayleiskaavassa esitetyn tarkastelun mukaan tilalle RN:o 3:55 on jätetty yksi omantaisen loma-asunnon tontti osoittamatta ja se on tarkoitus korvata SL alueen perustamisen yhteydessä. Uudenmaan ympäristökeskus (UUS) poikkesi osayleiskaavan SL alueen rajauksesta muodostamalla luonnon-suojelualueen selvästi osayleiskaavassa esitettyä pienemmäksi. Samalla UUS ei korvannut SL alueelle osoitettua rakennusoikeutta, mutta totesi, ettei UUS vastusta kyseisen RA rakennusoikeuden toteuttamista alueelle. Käytännössä toteuttamisinstrumenttina on ranta-asemakaavan laatiminen.

Maanomistajan tavoitteena on osoittaa Tegelbrukshagenin tilalle RN:o 3:55 osayleiskaavan yhtä omantaisista RA rakennusoikeutta vastaava rakennusoikeus perustetun SL alueen itäpuolelle ns. taustamaaston rakennusoikeutena.



Rakennusoikeus sijoitetaan ensisijassa osayleiskaavan SL alueen sille osalle, joka jäi (27.12.2004) perustetun luonnonsuojelualueen ulkopuolelle. Omarantaisen rakennuspaikan korvaaminen taustamaaston rakentamisella korvataan korottamalla rakennusyksiköiden määrää taustamaaston ja omarantaisen tontin hintasuhteesta johdetulla kertoimella (arvio = noin 2,0). SL alueen muodostamisen yhteydessä on SL alueen pohjoisosaan jätetty noin 10 metrin maakaistale josta sisämaan rakennusalueelta voidaan järjestää yhteys rantaan. Rantaan voidaan sijoittaa uimapaikka ja venevalkama.

Työn aikana selvitetään kaava-alueen lopullinen laajuus. Vaihtoehtoina on että kaava koskee vain osayleiskaavan sitä SL alueen osaa, joka jäi muodostetun luonnonsuojelualueen ulkopuolelle tai kaavaan liitetään alueen eteläpuolella oleva RA alue ja mahdollisesti myös perustettu SL alue ja tarpeen mukaan muutakin aluetta.

#### **4.2.3.2 Tavoitteet vuoden 2012 kaavaehdotuksessa**

Suunnitteluprosessin monien vaiheiden jälkeen vuoden 2012 keväällä on päädytty osoittamaan jäljellä oleva loma-asuntorakennusoikeus yhtenä omarantaisena loma-asuntotonttina nykyisen rakennetun loma-asuntotontin pohjoispuolelle.

Viranomaisten taholta, etenkin Uudenmaan ELY-keskuksen osalta on esitetty jäljellä olevan rakennusoikeuden esittämistä esim. yhtenä omarantaisena loma-asuntotonttina.

### **4.3 Mitoitus**

Ranta-asemakaavassa sijoitettava rakennusoikeus on määräytynyt jo yleiskaavassa joten erillistä mitoitusarkastelua ei tarvita.

## **5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS**

### **5.1 Kaavaprosessi vuoteen 2008 asti**

#### **5.1.1 Kaavan rakenne ja kuvaus**

Tegelbrukshagenin suunnittelualueelle on laadittu alustavien selvitysten ja ideatarkastelujen pohjalta kaksi vaihtoehtoista ranta-asemakaavaluonnosta. Luonnokset olivat nähtävillä kesällä 2006.

Ranta-asemakaava alueeseen on selkeyden vuoksi sisällytetty oikeusvaikutteisessa osayleiskaavassa jo osoitettu yksi loma-asuntoyksikön tontti alueen eteläosassa. Pää tavoitteen mukaisesti tarkoituksena on sijoittaa alueelle yksi omarantaisen loma-asuntoyksikön vastaava rakennusoikeus alueen keski- ja itäisempään osaan. Sijoitettaessa rantarakennusoikeutta sisemmäksi rannasta voidaan osayleiskaavan suunnitteluperiaatteiden ja myös yleisten suunnitteluperiaatteiden mukaan rakennusoikeutta korottaa. Korotuskerroin yleisemmin johdetaan tonttien (rantatontti/sisämaantontti hintasuhteesta). Merkitystä on myös ympäristöllisillä vaikutuksilla.

Perusversiona tutkittiin yhden rantarakennuspaikan sijoittamista kahtena loma-asuntorakennuspaikkana alueen itäisemmässä ja keskiosassa. Toisena vaihtoehtona tutkittiin nykyisen olemassa olevan loma-asunto paikan osoittaminen edelleenkin loma-asuntona ja puuttuvan rakennusoikeuden sijoittaminen yhtenä omakotitalon rakennuspaikkana.

Alustavien luonnosten pohjalta ja laatimisvaiheen aikana pidetyn viranomaisneuvottelu 25.8.2006 kommenttien perusteella laadittiin tarkennettu kaavaluonnos joka on päivätty 02.11.2006. Tämän pohjalta pyydettiin viranomaislausunnot kesällä 2007.

Saadun palautteen perusteella on laadittu kaavaehdotus joka on päivätty 14.11.2007.

#### **5.1.2 Kaavaehdotus 14.11.2007**

Suunnittelualueen eteläosaan on osoitettu oikeusvaikutteisen osayleiskaavan mukaisesti yksi (1) loma-asuntotontti RA. Tontti on jo rakennettu loma-asuntokäyttöön. Suunnittelualueen länsi- ja luoteisosa on osoitettu suojelualueena (SL), Ympäristökeskuksen tekemän suojelupäätöksen mukaisesti. Suojelualueen pohjoispuolelle on muodostettu kapea puistoyhteys alueen itäosaan Pohjanpitäjän rantaan. Yhteyskaistale on määritelty suojelualueen perustamisen yhteydessä. Osayleiskaavassa sijoittamatta jäänyt yhden omarantaisen loma-asuntoyksikön rakennusoikeus on sijoitettu kahtena sisämaan loma-asuntorakennuspaikkana (RA) suunnittelualueen keskiosan itäreunaan. Loma-asuntorakennuspaikkojen ja SL-alueen ja jo aiemmin muodostetun loma-asuntorakennuspaikan väliset alueet on osoitettu MY alueena. Koko kaava-alueelle

lukuun ottamatta eteläisintä kulmaa, on osoitettu ohjelmien mukainen Natura-alue. Rantaan on luonto- ja ympäristöolosuhteiden vaalimista varten osoitettu 30-40 metriä leveä alueen osa erityismerkinnällä s-1.

### 5.1.3 Aluevaraukset

RA alueiden rakennusoikeus on rakennusjärjestyksen mukainen. RA alueiden kokonaispinta-ala on 1,8157 hehtaaria, SL- alueen 1,2883 hehtaaria, MY-alueiden 1,4282 hehtaaria ja M alueen 0,9385 hehtaaria. Yhteenlaskettuna kaava-alueen pinta-ala on 5,4707 hehtaaria. Kaavan aluevarauksista on esitetty tilastotiedot selostuksen lopussa

### 5.1.4 Kaavan vaikutukset

#### Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ja Natura-alueet:

Vaikutusten tarkastelussa voidaan todeta, että koko suunnittelualue sijoittuu Natura, rantojen-suojelu ja kulttuurimaisema-alueisiin. Uudet rakennuspaikat on sijoitettu siten, että rakentaminen sijoittuu kumpareilta itään peltojen suuntaan viettävälle rinteille samoin kaakkoon ja etelään viettävälle rinteille. Koko rakennuspaikan ja Pohjanpitäjänlahden välinen alue säilyy metsäisenä ja runsaspuustoisena alueena, jolloin näkymät Pohjanpitäjälahdelle ovat täysin suljetut. Maisema- ja ympäristövaikutuksiltaan ei uudella rakentamisella ole merkittävää vaikutusta Pohjanpitäjälahden ympäristöön. Luonto- ja ympäristöolosuhteiden osalta rakentamisella ei myöskään ole vaikutusta. Lisäksi SL-alueen perustamisen yhteydessä, jolloin Ympäristökeskus on tarkemmin tutkinut yleiskaavassa laajempaan esitetyn SL-varauksen ympäristöolosuhteita, Ympäristökeskus toteaa, ettei Ympäristökeskus tule vastustamaan rakennusoikeuden sijoittamista Tegelbrukshagenin tilan itäisempään osaan.

Natura-arvioinnin osalta voidaan todeta että uudet rakennuspaikat (RA, kaksi tonttia) on sijoitettu ranta-asemakaavassa suunnittelualueen itäosaan laajan peltoalueen reunaan. Tonttien alueella on puusto osaksi poistettu ja sen ja Pohjanpitäjänlahden rantaan perustetun suoje-lualueen (SL) väliin on jätetty kaavaratkaisussa metsäinen puskurialue. Korttelialueen ja Pohjanpitäjänlahden rannan väliin jää noin 60-70 m

vyöhyke. Lisärakentaminen on vähäinen ja sen vaikutusta Pohjanpitäjänlahden suojelun perustana oleviin kriteereihin voidaan pitää merkityksettömänä. Uusien loma-asuntojen jätevedenkäsittely toteutetaan siten, että niiden aiheuttama kuormitus Pohjanpitäjänlahden vedenlaatuun on minimoitu. Kaavassa esitetyllä ratkaisulla ei ole merkittävää haitallista vaikutusta Pohjanpitäjänlahden Natura-alueen perustan oleviin luonto- ja ympäristöarvoihin.

#### Luonto- ja ympäristöolosuhteet ja muinaismuistot

Kaavatyön aikana on tehty luonto- ja ympäristöselvitykset. Selvitykset ja niiden suositukset on otettu suunnittelussa huomioon. Kaavassa uusi rakentamien sijoittuu taustamaastoon ja ranta säilyy nykyisessä käytössään. Rannan pohjoisosa sisältyy perustettuun luonnonsuojelualueeseen ja eteläosa on kaavassa esitetty nykytilanteen mukaisesti jo rakennetun loma-asunnon rantana.

Luonto- ja ympäristöolosuhteiden osalta kaavan toteuttaminen ei aiheuta sellaisia haitallisia vaikutuksia jotka olisivat kaavan toteuttamisen esteenä.

Alueelta ei ole tiedossa muinaismuistokohteita.

#### Yhdyskuntarakenne

Kaavassa osoitetaan ainoastaan loma-asuntojen tontteja (3 kpl) joten haitallista yhdyskuntarakenteen kehitystä ei tapahdu.

#### Sosiaaliset vaikutukset ja palvelut

Ranta-asemakaavan toteutuminen (kaksi uutta loma-asuntotonttia) ei lisää merkittävästi alueen käyttäjiä.

#### Kunnallistekniikka ja liikenne

Puhtaan käyttöveden hankintaan ja jätevesien käsittelyyn kiinnitetään erityistä huomiota. Rakennuslupavaiheessa on näiden osalta tehtävä erillinen suunnitelma joka on kunnassa hyväksyttävä ennen rakentamiseen ryhtymistä. Suunnitelman laatimisessa otetaan huomioon uusin käytettävissä oleva tekniikka ja laatimisen ohjeena ovat kunnan ympäristönsuojelumääräykset, rakennusjärjestys ja yleiset normit ja ohjeet.

Uusi rakentaminen tukeutuu jo olemassa olevaan tieverkkoon ja kulkuyhteyksiin.

## 5.2 Kaavaehdotus 12.04.2012

Vuode 2008 alussa suoritetun kaavaehdotuksen nähtävilläolon jälkeen on maanomistajan ja kunnan kesken käyty neuvotteluja miten kaavaan osoitettavan yhden omarantaisen loma-asuntorakennuspaikan rakennusoikeus lopullisesti osoitetaan kaavassa. Uudenmaan ELY-keskuksen yksi keskeinen tulkinta on, että nykyisen omarantaisen loma-asuntotontin lisäksi esitettävä uusi rakennuspaikka tulee olla omarantainen. Koko Tegelbrukshagenin kaavatyön lähtökohdaksi on ollut Uudenmaan ympäristökeskuksen (nyk. ELY-keskus) viranomaisneuvottelussa 20.09.2005 esittämä kanta, jossa Leena Eerola varmisti että UUS:n tekemän SL alueen rajauksen yhteydessä on maanomistajalle esitetty, että UUS ei tule vastustamaan puuttuvan rakennusoikeuden sijoittamista yleiskaavan mukaiselle sille SL alueen osalle, joka jäi UUS:n SL-alueen ulkopuolelle. Maanomistaja on tämän lausunnon mukaisesti käynnistänyt ranta-asemakaavan laadinnan ja kaavan loma-asuntotonttien määrä on perustunut em. lausuntoon.

Tegelbrukshagenin kaava käsiteltiin vielä viranomaistyöpalaverissa Uudenmaan elinkeino-, liikenne ja ympäristökeskuksessa (ELY) 12.04.2011. Neuvottelussa ELY:n osalta todettiin, että ennen uuden kaavaehdotuksen viimeistelyä ja nähtävillä asettamista on syytä vielä tehdä tarpeellisessa laajuudessa täydentävä luontoselvitys, jonka pohjalta asiantuntija voi suorittaa Natura tarveharkinnan. Täydentävä luontoselvitys on laadittu keväällä 2011 ja sen pohjalta on suoritettu myös Natura tarveharkinta. Tarveharkinnan mukaan kaavahankkeessa on mahdollisuus edetä siten, että varsinaista Natura arviota ei ole tarve tehdä. Syksyllä 2011 maanomistajan toimeksiannosta on tehty myös muinaisjäännöselvitys. Muinaisjäännöksiä ei löytynyt.

Kaavaehdotus on laadittu maaliskuussa 2012. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on myös päivitetty. Kaavan lähtökohdat, tavoitteet ja kaavaluonnosvaiheen ja ensimmäisen kaavaehdotusvaiheen ratkaisut ja saatu palaute on kuvattu kaavaselostuksessa, joten osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan ei niiltä osin enää

työstetty tekstejä. Kaavaehdotus asetetaan samaan aikaan nähtävillä kuin 12.04.2012 päivitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan (12.04.2012) on kirjattu tiedot osallisista, loppuajataulusta ja yhteystiedot sekä tiedot myös miten kaavaan voi loppuvaiheessa vaikuttaa. Alkuperäinen osallistumis- ja arviointisuunnitelma on aiemmin laadittujen asiakirjojen liitteenä ja saatavissa Raaseporin kaupunkisuunnitteluyksiköstä.

### 5.2.1 Kaavan rakenne ja kuvaus

Kaavan laatija on laatinut vastineet kaavaehdotuksesta 14.11.2007 nähtävilläolon aikana saatuihin lausuntoihin ja kommentteihin (02.02.2008 päivätyt vastineet ovat liitteenä). Maanomistaja on luopunut alkuperäisestä tavoitteestaan osoittaa jäljellä oleva loma-asuntorakennusoikeus yhteisranta-asemana tilan taaempaan osaan. Näin ollen kaavan laatijan 02.02.2008 päivätyissä vastineissa esitettyä kaavaratkaisua ei enää ole tarkoitus sellaisenaan viedä eteenpäin. Uudessa 12.04.2012 päivätyssä Tegelbrukshagenin ranta-asemakaavaehdotuksessa jäljellä oleva yhden loma-asuntotontin rakennusoikeus on osoitettu omarantaisena loma-asuntotonttina nykyisen jo rakennetun tontin pohjoispuolelle. Uusi tontti käyttää jo rakennettua venevalkama- ja uimapaiikkaa. Uudet rakennukset sijoittuvat luonnonsuojelualueen tiiviin rantapuuston takana olevalla metsäiselle tasanteelle. Rakennukset eivät näy luonnonsuojelualueen puuston läpi Pohjanpitäjänlahdelle. Nykyisen loma-asuntotontin ja uuden tontin länsilounaispuolella oleva Pohjanpitäjänlahden kaislikko säilyy koskemattomana. Tieyhteys uudelle tontille on ohjattu kulkemaan eteläosassa tilan itäreunan kautta siten että herkemät ja huomionarvoiset luontokohteet eivät turmellu.

Rakentaminen keskittyy tilan keski- ja eteläosaan ja samalla tilan pohjoisosaan jää enemmän rakentamiselta vapaata aluetta. Tilan keski- ja pohjoisosissa ei selvitysten mukaan ole huomionarvoisia luontokohteita. Tilan länsi- ja luoteisosaan sijoittuva luonnonsuojelualue säilyy tietenkin luonnontilaisena suojelualueena.

Kaavaratkaistussa on otettu huomioon luonto- ja ympäristöselvityksissä todetut huomionarvoiset kohteet ja alueet.

### 5.2.2 Aluevaraukset

Kaavaselostuksen liitteenä olevan tilastolomakkeen (Liite 6) mukaan kaavan kokonaispinta-ala on 5,3037 ha ja kokonaisrakennusoikeus on 735 ka-m2 (sisältää loma-asuin-, sauna ja talousrakennukset). RA alueiden (RA-1 ja RA-2) yhteispinta-ala on 2.1635 ha ja alueelle saa sijoittaa yhteensä enintään kaksi loma-asuintonttia. MY, MY/s ja M-1alueiden yhteispinta-ala on 1,8519 ha. Luonnonsuojelualueen pinta-ala on kaavakartan mukaan 1,2883 ha. Kaava-alueen ranta- viivan pituus on melko tarkkaan 500 metriä.

### 5.2.3 Kaavan vaikutukset

Kaavan vaikutukset on kuvattu pääosin jo kohdassa 5.1.4. Lisäpiirteinä voidaan todeta, että kaavaan on luontoinventointiraporttien huomionarvoisten kohteiden (2011/ kohde 1 ja 2005-2006 kohteet 4.1 ja 4.5) mukaisille alueille lisätty luo merkinnät (luo/4.1 ja luo/1, 4.5): ”Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Mahdollinen metsälain 10 §:n tai luonnonsuojelulain 29 §:n mukainen kohde tai jokin muu ympäristö- tai luonnonarvoiltaan merkityksellinen kohde. Kohteen ominaispiirteitä ei saa heikentää. Numero viittaa kaavaselostuksen liitteenä olevan luontoselvityksen kohdenumeroon”.

Natura tarveharkinta-arvio on esitetty kohdassa 5.3. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemaa. Kulttuurimaisema on otettu huomioon lisäämällä kaavaan ma-1 merkintä (koko kaava-alueelle): ”Valtakunnallisesti merkittävä kulttuurihistoriallinen ympäristö. Alueella tapahtuvassa rakentamisessa ja ympäristöhoidossa on otettava huomioon kulttuuriympäristön ominaispiirteiden vaaliminen ja turvattava merkittävien maisema- ja kulttuuriarvojen säilyminen. Kulttuurimaisemaan merkittävästi vaikuttavista hankkeista on kuultava museoviranomaisia”.

Uusi rakentaminen on sijoitettu siten että rakennukset eivät näy Pohjanpitäjänlahdelle. Yhtenäisestä rakentamistavasta on annettu omat määräykset.

Kaava-alueen eteläosan rannassa (kaavan ulkopuolella olevalla vesialueella) olevan laajan ruovikko-alueen säilyminen nykyisellään on turvattu kaava-alueen rantaan annetulla erityismääräyksellä: ”Puustoisena säilytettävä rannan

osa. Alueen kasvillisuus, erityisesti puusto tulee säilyttää luonnontilaisena. Alueen osa, jonka kohdalle ei saa rakentaa venevalkama- tai uimaranta-alueita eikä ruopata tai pengertää rantaa”.

### 5.3 Natura tarveharkinta

Pohjanpitäjänlahti kuuluu Natura 2000 -alueeseen nimeltään Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelu-alue, tunnus FI0100005, aluetyyppi SCI ja SPA (Ympäristöhallinto 2004). Kaava-alueeseen rajautuvan merialueen osalta toteuttamistapana on vesilaki ja Pohjanpitäjänlahden vahvistettu osayleiskaava. Perusteena Natura-alueen perustamiselle ovat ennen kaikkea meriluonnon luontotyypin ja lajin suojelu.

Pohjanpitäjänlahden Natura-perusteena on luontotyyppi 1650 (Itämeren boreaaliset kapeat murtovesilahdet).

#### Natura-arvio:

Luonnonsuojelulain (65 §) mukaan, jos suunnitelma joko yksistään tai tarkasteltuna yhdessä muiden hankkeiden ja suunnitelmien kanssa todennäköisesti merkittävästi heikentää Natura 2000 -verkostoon sisällytetyn alueen niitä luonnonarvoja, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon, hankkeen toteuttajan tai suunnitelman laatijan on asianmukaisella tavalla arvioitava nämä vaikutukset. Sama koskee sellaista hanketta tai suunnitelmaa alueen ulkopuolella, jolla todennäköisesti on alueelle ulottuvia merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

#### Rakentamisen sovittaminen Natura-arvoihin:

Tavoitteeksi kaavoitukselle tulee asettaa se, että alueen rakentaminen ei heikennä merialueen suojeluarvoja. Tämä toteutuu siten että:

- vesialueelle ei rakenneta
- rantavesissä ei tehdä suurempia ruoppauksia
- rantoja ei pengerrretä eikä paaluteta
- rakentamista ei osoiteta arvokkaimmille rantajaksoille
- lähivesien vedenlaatu ei rakentamisen takia heikkene merkittävästi esim. jäte- tai hulevesien takia.

### Natura-arvion tarve:

Jos yllä mainitut ehdot täyttyvät, ei kaavalla ole todennäköisesti merkittävää heikentävää vaikutusta alueen niihin luonnonarvoihin, joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Varsinaista luonnonsuojelulain mukaista Natura- arviota ei tällöin tarvita.

### **5.4 Ympäristön häiriötekijät**

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä eikä alueen tulevasta käytöstä aiheudu ympäristöhäiriöitä

### **5.5 Kaavamerkinnot ja määräykset**

Ympäristö- ja luontoarvojen säilymistä ja vaalimista turvaavia kaavamääräyksiä on tarkasteltu jo kohdassa 5.2.3.

Korttelinosan RA-1 rakennusten esitetty 1u3/4 enimmäiskerros luku johtuu jo rakennetun rakennuksen massoittelusta. Nykyinen lomiasuntorakennus on mansardikattoinen ja toisen kerroksen rakennuspinta-ala on suurempi kuin 1/2 ensimmäisen kerroksen pinta-alasta. Liitteellä 7 ”Rakennukset-1” on kuvia nykyisestä rakentamistilanteesta. Uudet rakennukset korttelinosassa RA-2 saavat olla enintään yksikerroksisia.

Kaavassa on annettu yleisiä määräyksiä rakentamistavasta ja tonttien käsittelystä sekä vesihuollosta:

- Alueella on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja väritystä. Rakennusten tulee olla harjakattoisia. Pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puu. Rakennukset tulee sopeuttaa alueen ympäristöolosuhteisiin ja maisemakuvaan erityisesti massoittelun ja väriytyksen ja sijainnin osalta.
- Rantavyöhyke on hoidettava mahdollisimman luonnonmukaisena. Erityisesti on säilytettävä riittävän kattava puusto ja aluskasvillisuus siten että luonnon monimuotoisuus säilyy ja maisemakuva ei merkittävästi muutu. Korttelialueilla on luonnollista kasvillisuutta suojeltava ja säilytettävä ja rakentamatta jäävät rakennuspaikan osat, joita ei käytetä kulkuteinä tai autojen pysäköintipaikkoina, on istutettava.

- Mikäli rakennukset sijoittuvat viettävälle rakennuspaikan osalle, tulee rakennukset porrastaa maaston mukaan siten, ettei ympäristöön sopeutumattomia korkeita sokkeleita muodostu.
- Puhtaan veden hankinta ja jätevesien käsittely sekä kotitalousjätteiden käsittely toteutetaan kaupungin ohjeiden ja määräysten mukaisesti. Puhtaan veden hankinnasta ja jätevesien käsittelystä sekä kotitalousjätteiden käsittelystä tulee esittää suunnitelma toimenpide- ja rakennuslupahakemuksen yhteydessä.

## **6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS**

Ranta-asemakaavan toteutuksesta vastaa maanomistaja. Vesihuoltoratkaisut toteutetaan maanomistajien toimesta joko kiinteistökohtaisesti tai yhdessä useamman kiinteistön kanssa.

Vesihuoltosuunnitelma on syytä tehdä koko alueelle ennen tonttien rakentamiseen ryhtymistä. Tällöin on mahdollista tutkia voidaanko hyödyntää yhteisiä ratkaisuja.

### **6.1 TILASTOTIEDOT**

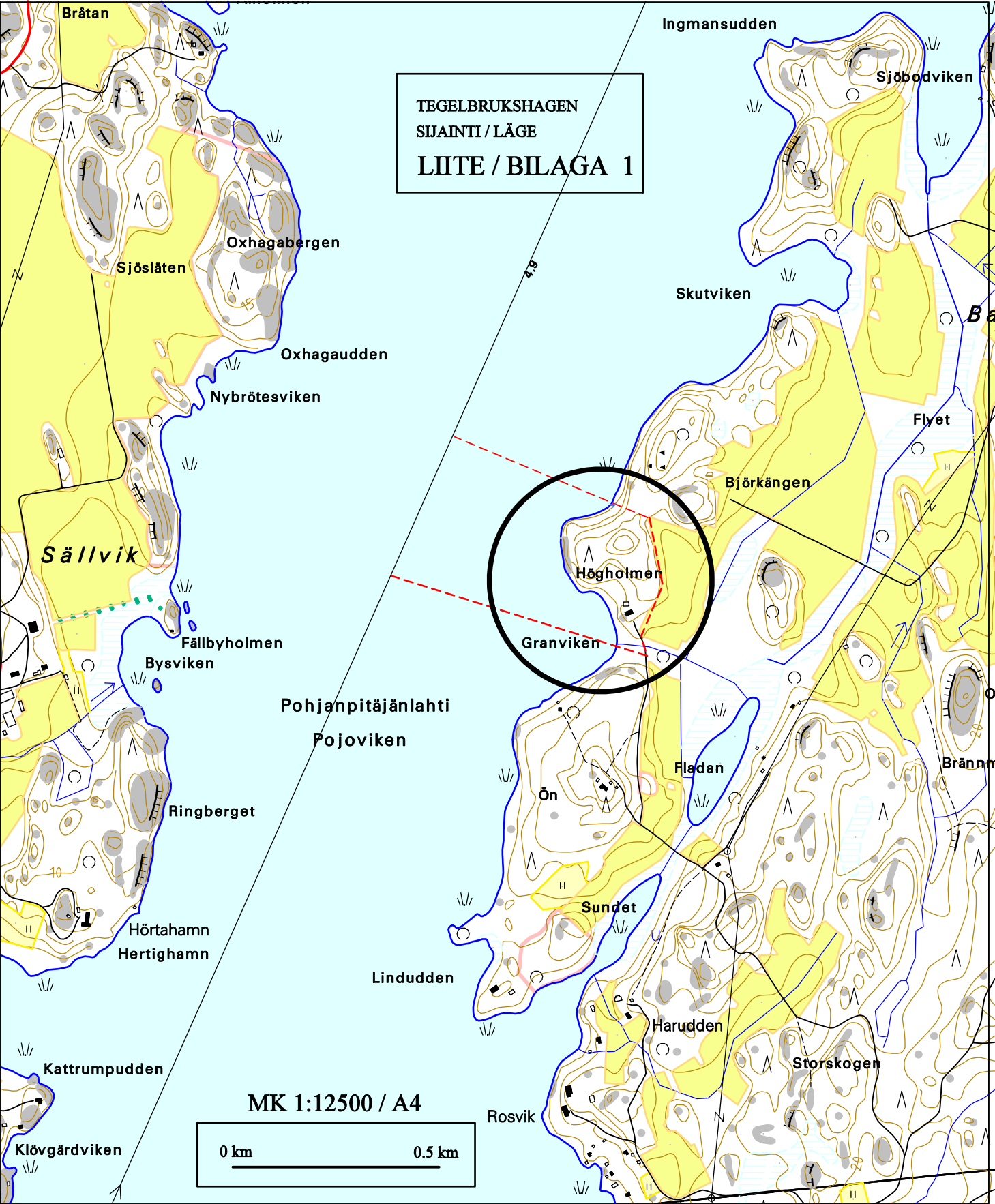
Tilastotiedot on esitetty liitteellä 6.

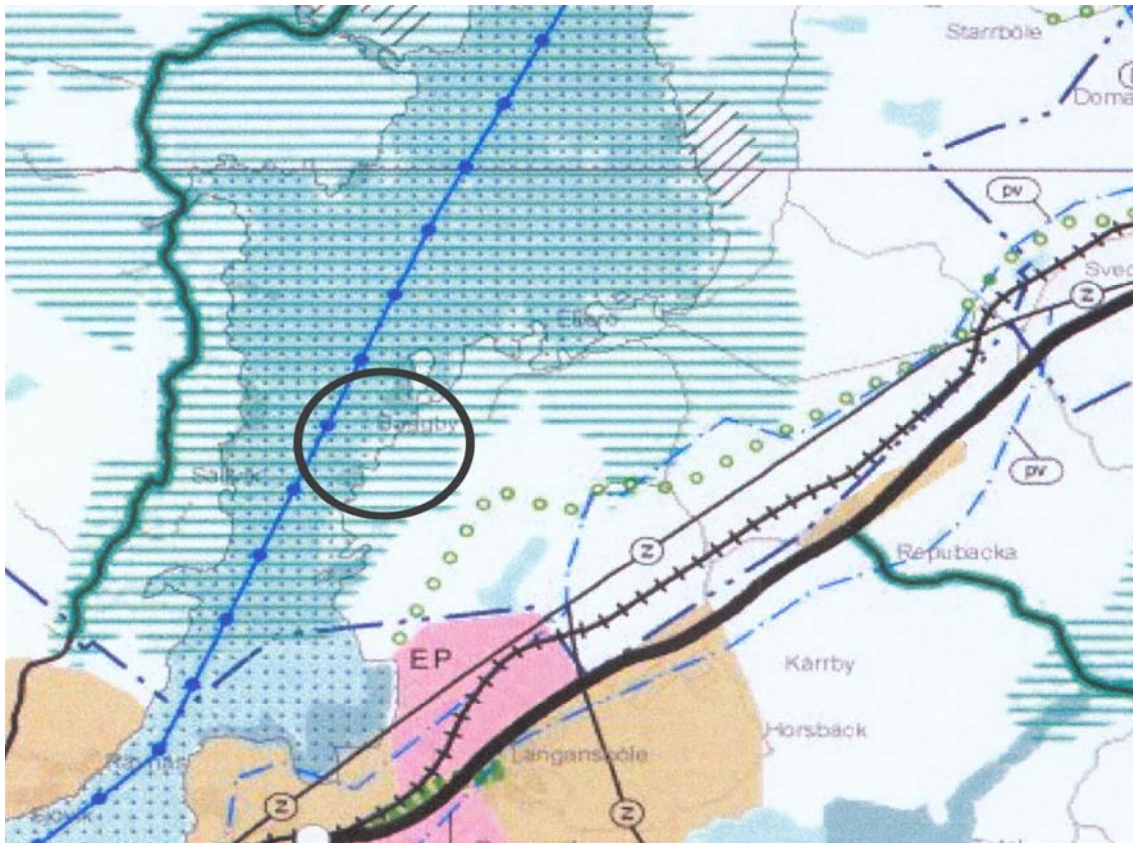
Espoo 12.04.2012

Seppo Lamppu Tmi

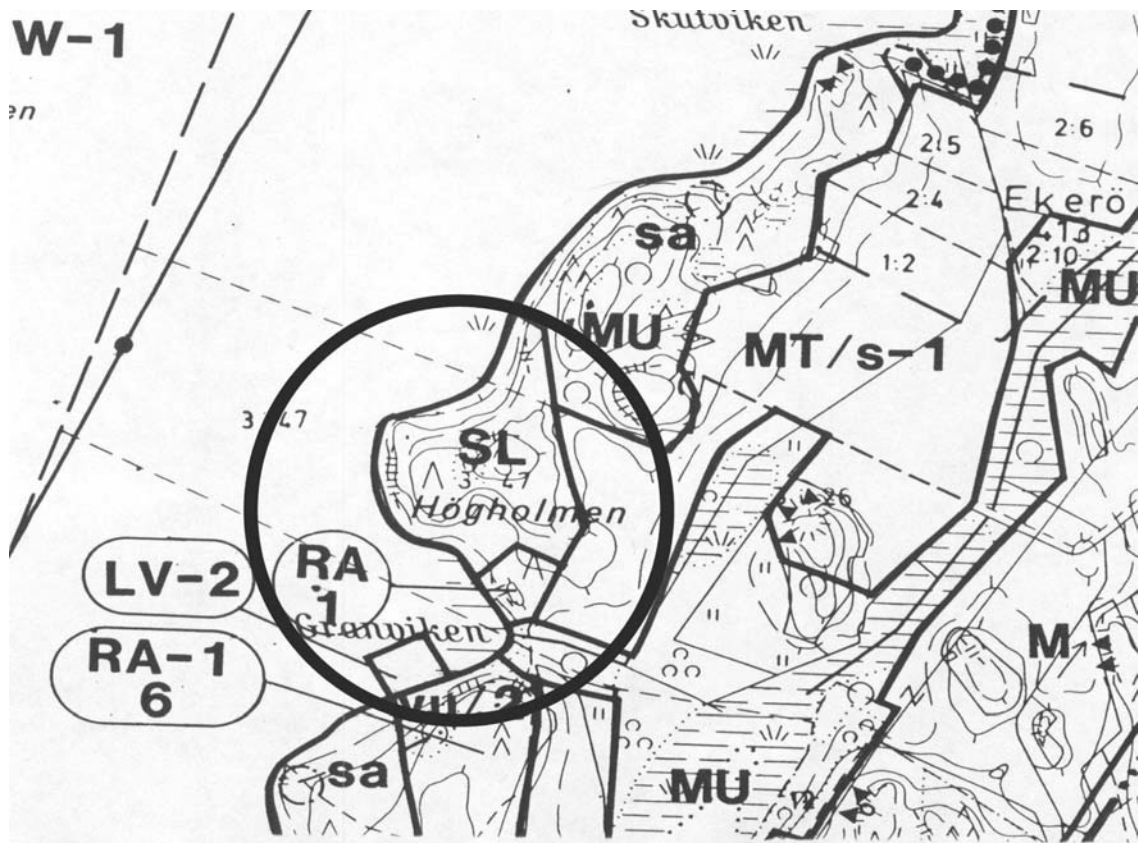
Seppo Lamppu DI

TEGELBRUKSHAGEN  
SIJAINTI / LÄGE  
LIITE / BILAGA 1





**Tegelbrukshagen: Ote/Utdrag Maakuntakaava/Landskapsplan**  
**Liite: 2/Bilaga: 2**



**Tegelbrukshagen: Ote/Utdrag Yleiskaava/Generalplan**  
**Liite: 3/Bilaga: 3**

## Bilaga, Liite 3a

RA  
2

### LOMA-ASUNTOALUE.

LUKU MERKINNÄN RA ALLA OSOITTAU UUSIEN LOMA-ASUNTOJEN RAKENNUSPAIKKOJEN ENIMMÄISMÄÄRÄN.

KULLEKIN RAKENNUSPAIKALLE SAA RAKENTAA YHDEN LOMA-ASUNNON JA YHDEN VIERASMAJAN YHTEISPINTA-ALALTAAN ENINTÄÄN 160 M<sup>2</sup> KORKEINTAAN KAHTEN KERROKSEEN SEKÄ TARPEELLISET SAUNA- JA TALOUSRAKENNUKSET YHTEISPINTA-ALALTAAN KORKEINTAAN 60 M<sup>2</sup>. VIERASMAJAN KOKO SAA OLLA KORKEINTAAN 40 M<sup>2</sup> JA SAUNARAKENNUKSEN KORKEINTAAN 25 M<sup>2</sup>. UUSIEN MUODOSTETTAVIEN RAKENNUSPAIKKOJEN VÄHIMMÄISPINTA-ALA ON 5000 M<sup>2</sup>.

RAKENNUSTEN TULEE MUODOLTAAN, VÄREILTÄÄN JA MATERIAALEILTAAN SOPEUTUA LUONNON- JA KULTTUURIMAISEMAAN. LOMA-ASUNNOT JA TALOUSRAKENNUKSET ON SIOITETTAVA, MIKÄLI MAASTO-OLosuhteet EIVÄT MUUTA EDellytÄ, VÄHINTÄÄN 30 M JA SAUNARAKENNUKSET 20 M PÄÄHÄN KESKIVEDENPINNAN MUKAISESTI RANTAVIIVASTA. RANTAA RAJAAVA PUUSTO TULEE SÄILYTTÄÄ.

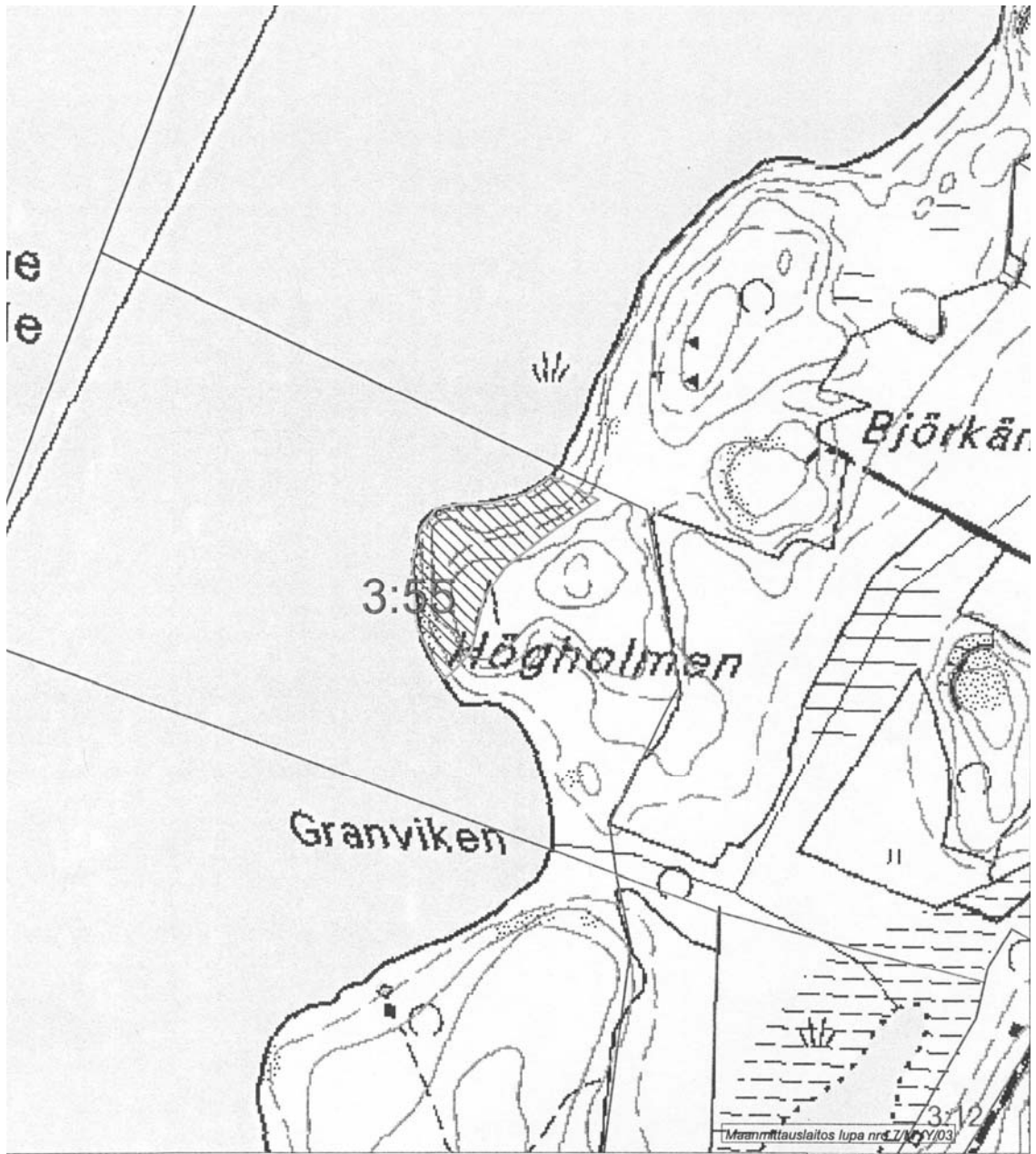
### OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER.

SIFFRAN UNDER BETECKNINGEN ANGER STÖRSTA TILLÄTNA ANTAL BYGGNADSPATSER FÖR NYA FRITIDSBOSTÄDER.

PÅ VARJE BYGGNADSPLATZ FÅR UPPFÖRAS EN FRITIDSBOSTAD OCH EN GÄSTSTUGA MED EN SAMMANLAGD YTA OM HÖGST 160 M<sup>2</sup> I HÖGST TVÅ VÅNINGAR SAMT BEHÖVLIGA BASTU- OCH EKONOMIBYGGNADER MED EN SAMMANLAGD YTA OM HÖGST 60 M<sup>2</sup>. GÄSTSTUGANS STORLEK FÅR VARA HÖGST 40 M<sup>2</sup> OCH BASTUBYGGNADENS STORLEK HÖGST 25 M<sup>2</sup>. MINIMIYTAN FÖR NYA BYGGNADSPATSER SOM BILDAS ÅR 5000 M<sup>2</sup>.

BYGGNADERNA BÖR I FRÅGA OM FORM, FÄRGSÄTTNING OCH MATERIAL ANPASSA SIG TILL NATUR- OCH KULTURLANDSKAPET. FRITIDSBOSTÄDER OCH EKONOMIBYGGNADER BÖR PLACERAS, OM TERRÄNGFÖRHÅLLANDEN EJ FÖRUTSÄTTER ANNAT, PÅ MINST 30 M:S OCH BASTUBYGGNADER PÅ 20 M:S AVSTÅND FRÅN STRANDLINJEN VID MEDELVATTENSTÅNDET. TRÄDBESTÅNDET SOM AVGRÄNSAR STRANDEN BÖR BEVARAS.





**Tegelbrukshagen: Ote/Utdrag, SL-alue/SL-Område**  
**Liite: 4/Bilaga: 4**

# Bilaga 6

Blankett för uppföljning av detaljplanen

## Basuppgifter och sammandrag

<b>Kommun</b>	710 Raseborg	<b>Datum för ifyllning</b>	26.04.2012
<b>Planens namn</b>	Stranddetaljplan för Tegelbrukshagen		
<b>Datum för godkännande</b>		<b>Förslagsdatum</b>	12.04.2012
<b>Godkännare</b>		<b>Dat. för meddel. om anh.gör.</b>	08.01.2006
<b>Godkänd enligt paragraf</b>		<b>Kommunens plankod</b>	7672
<b>Genererad plankod</b>			
<b>Planområdets areal [ha]</b>		<b>Ny detaljplaneareal [ha]</b>	
<b>Areal för underjordiska utrymmen [ha]</b>		<b>Detaljplaneändringens areal [ha]</b>	

**Stranddetaljplan**      **Strandlinjens längd [km]** 0,50  
**Byggplatser [antal]**      **Med egen strand**      **Utan egen strand**  
**Fritidsbost.byggpl. [antal]** **Med egen strand** 2 **Utan egen strand**

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>5,3037</b>		<b>735</b>	<b>0,01</b>	<b>5,3037</b>	<b>735</b>
<b>A sammanlagt</b>						
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>						
<b>R sammanlagt</b>	2,1635	40,8	735	0,03	2,1635	735
<b>L sammanlagt</b>						
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>	1,2883	24,3			1,2883	
<b>M sammanlagt</b>	1,8519	34,9			1,8519	
<b>W sammanlagt</b>						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>					

## Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>5,3037</b>		<b>735</b>	<b>0,01</b>	<b>5,3037</b>	<b>735</b>
<b>A sammanlagt</b>						
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>						
<b>R sammanlagt</b>	2,1635	40,8	735	0,03	2,1635	735
RA-1	1,1189	51,7	425	0,04	1,1189	425
RA-2	1,0446	48,3	310	0,03	1,0446	310
<b>L sammanlagt</b>						
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>	1,2883	24,3			1,2883	
SL	1,2883	100,0			1,2883	
<b>M sammanlagt</b>	1,8519	34,9			1,8519	
M	0,1288	7,0			0,1288	
MY	1,7231	93,0			1,7231	
<b>W sammanlagt</b>						

# Liite 6

## Asemakaavan seurantalomake

### Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	26.04.2012
Kaavan nimi	Tegelbrukshagenin ranta-asetakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	12.04.2012
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	08.01.2006
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7672
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]		Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

**Ranta-asetakaava** Rantaviivan pituus [km] 0,50  
Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset  
Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 2 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>5,3037</b>		<b>735</b>	<b>0,01</b>	<b>5,3037</b>	<b>735</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
<b>R yhteensä</b>	<b>2,1635</b>	<b>40,8</b>	<b>735</b>	<b>0,03</b>	<b>2,1635</b>	<b>735</b>
L yhteensä						
E yhteensä						
<b>S yhteensä</b>	<b>1,2883</b>	<b>24,3</b>			<b>1,2883</b>	
<b>M yhteensä</b>	<b>1,8519</b>	<b>34,9</b>			<b>1,8519</b>	
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>					

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

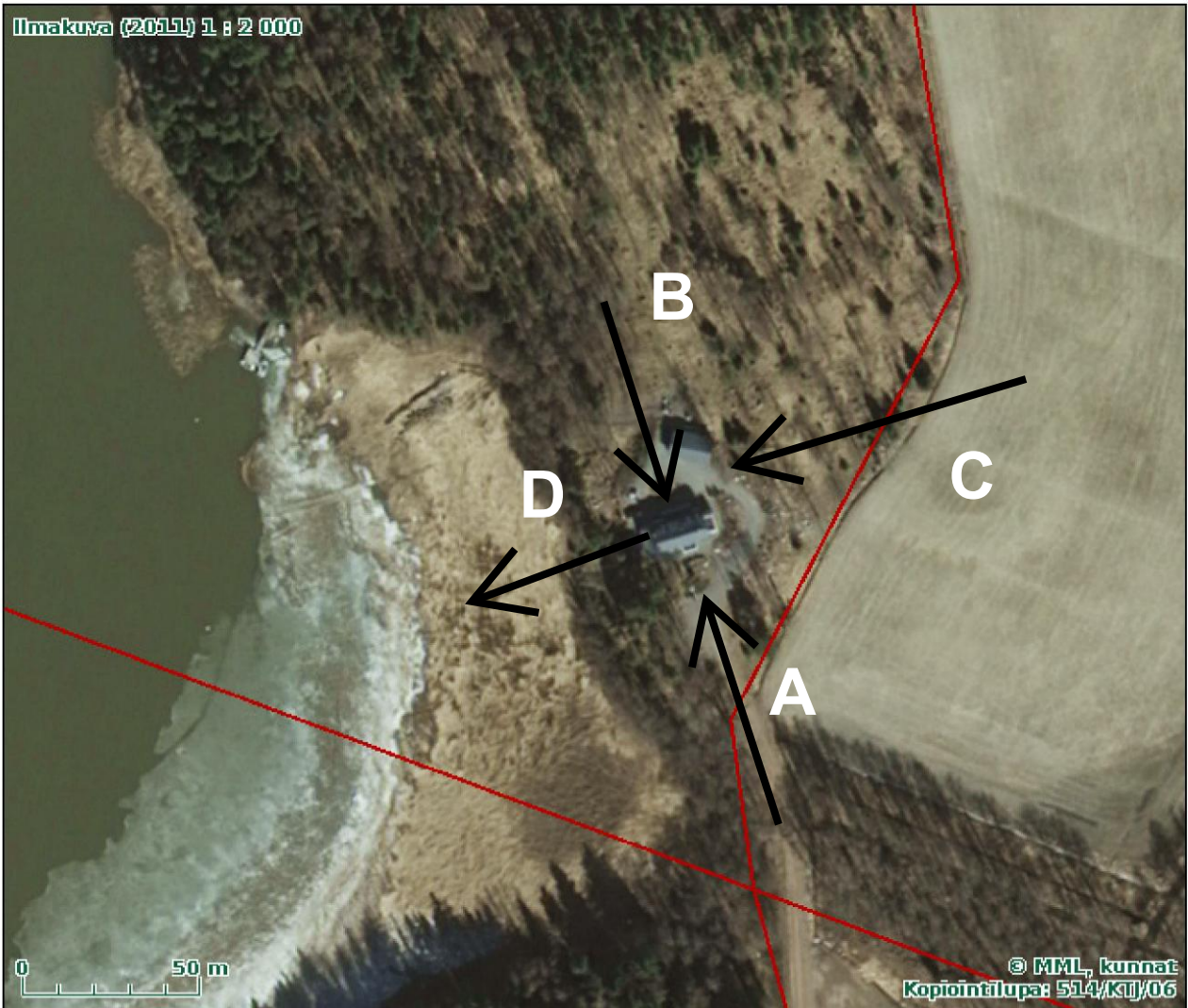
## Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-ala muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>5,3037</b>		<b>735</b>	<b>0,01</b>	<b>5,3037</b>	<b>735</b>
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
<b>R yhteensä</b>	2,1635	40,8	735	0,03	2,1635	735
RA-1	1,1189	51,7	425	0,04	1,1189	425
RA-2	1,0446	48,3	310	0,03	1,0446	310
L yhteensä						
E yhteensä						
<b>S yhteensä</b>	1,2883	24,3			1,2883	
SL	1,2883	100,0			1,2883	
<b>M yhteensä</b>	1,8519	34,9			1,8519	
M	0,1288	7,0			0,1288	
MY	1,7231	93,0			1,7231	
<b>W yhteensä</b>						

# Bilaga / Liite 7





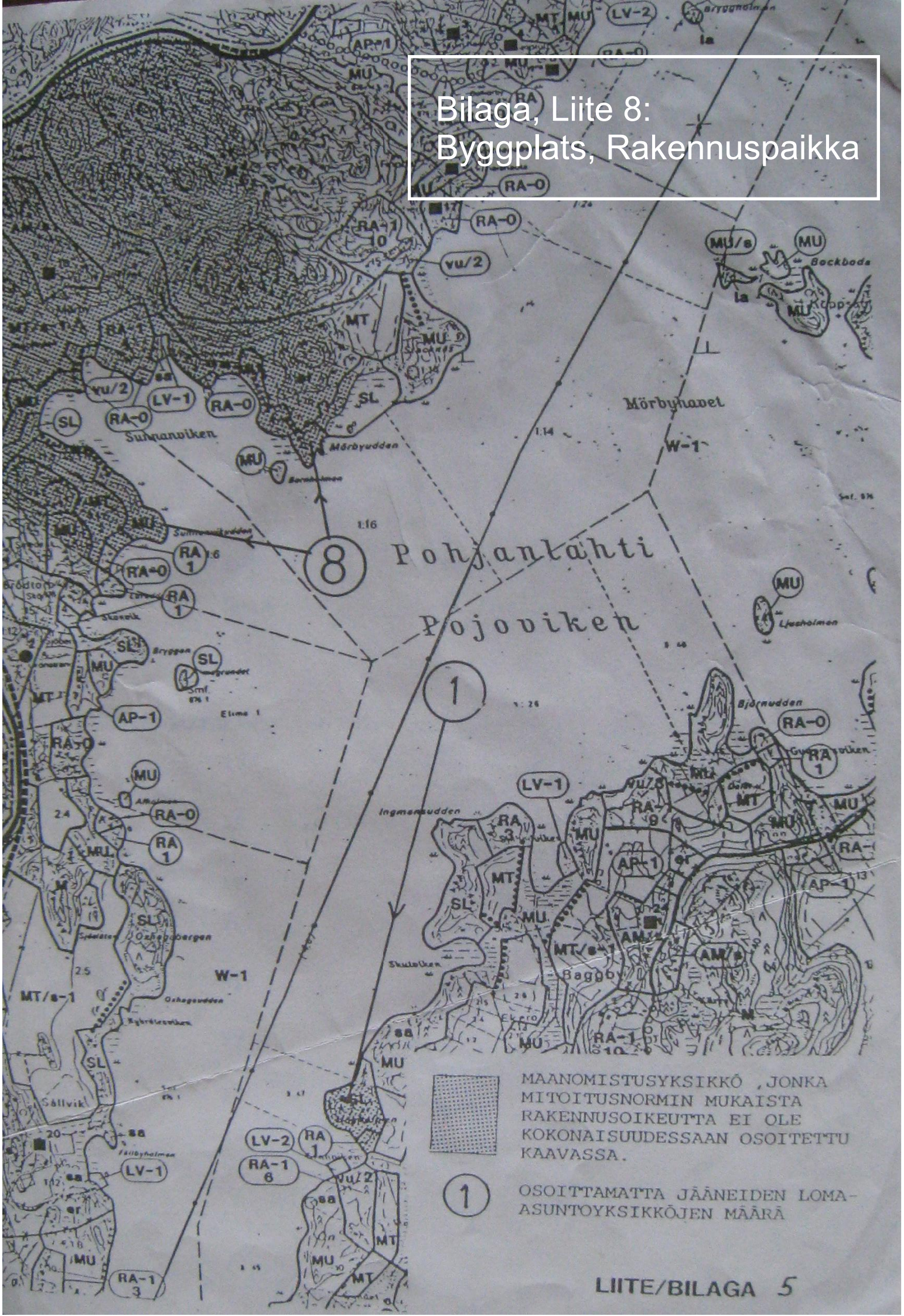


Tulosteen keskipisteen koordinaatit (ETRS-TM35FIN): N: 6658967 E: 304193  
Tuloste ei ole mittatarkka.

Bilder / Kuvat A-D



Bilaga, Liite 8:  
Byggplats, Rakennuspaikka



MAANOMISTUSYKSIKÖ, JONKA  
MITOITUSNORMIN MUKAISTA  
RAKENNUSOIKEUTTA EI OLE  
KOKONAIUUDESSAAN OSOITETTU  
KAAVASSA.



OSOITTAMATTA JÄNEIDEN LOMA-  
ASUNTOYKSIKÖJEN MÄÄRÄ