

Asemakaavan selostus, luonnos



Kunta Raasepori
Kaavan nimi **Båssastranden**

Asemakaava ja asemakaavan muutos

**Asemakaava ja asemakaavan muutos koskee Båssa-
bölen kylässä osa tilasta 710-444-1-12 Båssaskog ja
asemakaavan muutos tonttia 710-14-334-1.**

**Asemakaavalla ja asemakaavan muutoksella muo-
dostuu kaupunginosassa 14 osa korttelista 334 sekä
korttelit 365-378, katualueita, lähivirkistysalueita,
maa- ja metsätalousalueita, venevalkama, sekä vesi-
aluetta.**

Kaavan laatija Kaupunkisuunnitteluosasto

Kaava numero 7706

Vireilletulo Kuulutus 25.4.2013

Käsittely Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 17.4.2013 § 38
Kaupunginhallitus 29.4.2013 § 213
Kaupunginvaltuusto 20.5.2013 § 81
Päivitetty Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, sekä ideasuunni-
telma
Kaavoituslautakunta 11.6.2014 § 103
Kaupunginhallitus 18.8.2014 § 276
Kaupunginvaltuusto 22.9.2014 § 87
Asemakaavan ja asemakaavamuutoksen luonnos
Kaavoituslautakunta 22.2.2017 §

1. PERUSTIEDOT

1.1. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Båssabölen kylässä, noin 2,5 km Tammisaaren keskustan eteläpuolella ja Gammelbodan asemakaava-alueen länsipuolella, Båssafjärdenin rannalla. Alue on rakentamaton.

1.2. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavasta käytetään nimeä Båssastranden.

Asemakaavamuutoksen tarkoitus on päivittää voimassa oleva asemakaava 716-71. Kaava on hyväksytty 1997 ja saanut lainvoiman 2001, mutta kaava ei ole miltään osin toteutunut.

Asemakaavan muutoksella muodostetaan merenläheisiä korttelialueita erillispientaloille (AO) ja asuinpientaloille (AP), sekä lähivirkistysalueita (VL). Rantaan osoitetaan venevalkama (LV) sekä mahdollisuus pienen liike- tai kerhotilan rakentamiseen (p). Muilta osin ranta osoitetaan virkistyskäyttöön (VL) ja sinne osoitetaan uimaranta (vv). Asemakaavassa osoitetaan lisäksi kevytliikenneyhteydet lähialueen olevilta asuinalueilta rantaan.

Kaava-alueen itäosassa muutetaan voimassa olevan asemakaavan 821-77 toteutumaton pientalokortteli (AP) erillispientalojen korttelialueeksi (AO) sekä lähivirkistysalueeksi (VL).

1.3. Selostuksen sisällysluettelo

1. PERUSTIEDOT
 - 1.1 Kaava-alueen sijainti
 - 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus
 - 1.3 Selostuksen sisällysluettelo
 - 1.4 Luettelo selostuksen liitteistä
 - 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista
2. TIIVISTELMÄ
 - 2.1 Kaavaprosessin vaiheet
 - 2.2 Asemakaava
 - 2.3 Asemakaavan toteuttaminen
3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT
 - 3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista
 - 3.2 Suunnittelutilanne
4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET
 - 4.1 Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen
 - 4.2 Osallistuminen ja yhteistyö
 - 4.3 Asemakaavan tavoitteet
 - 4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot
5. ASEMAKAAVAN KUVAUS
 - 5.1 Kaavan rakenne
 - 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen
 - 5.3 Yleiskavallinen tarkastelu
 - 5.4 Kaavan vaikutukset
 - 5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset
 - 5.6 Nimistö
6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS
 - 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat
 - 6.2 Toteutuksen ajoitus
 - 6.3 Toteutuksen seuranta

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

1. Asemakaavan seurantalomake
2. Sijaintikartta
3. Ote luontoselvityksestä
4. Ote arkeologisesta inventoinnista
5. Kumottavat asemakaavat
6. Esimerkkejä alueen toteuttamiseksi
7. Päivitetty OAS
8. Ote Havsmanualenista, Båssafjärden
9. Pienennös asemakaavaluonnoksen kartasta ja määräykset

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista

- Luontoinventointi, Silvestris luontoselvitys Oy, 2012
- Arkeologinen inventointi, Museovirasto, 2013

2. TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Asemakaavan tekoon ryhdyttiin Raaseporin kaupungin aloitteesta. Alue sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan, hyväksytty kaupunginhallituksessa 19.11.2012 § 499.
- Kaavoituslautakunta merkitsi tiedoksi osallistumis- ja arviointisuunnitelman 17.4.2013, sekä lähetti sen eteenpäin kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle tiedoksi.
- Kaavoituslautakunta päätti 17.4.2013 kuuluttaa hankkeen vireille, osallistumis- ja arviointisuunnitelman ja mahdollisuudesta mielipiteen jättämiseen

- Vireilletulo kuulutuksen perusteella 25.4.2013.
- Kaavoituslautakunta merkitsi tiedoksi päivitetyn osallistumis- ja arviointisuunnitelman 11.6.2014, sekä lähetti sen eteenpäin kaupunginhallitukselle ja kaupunginvaltuustolle tiedoksi.
- Kaavoituslautakunta päätti 11.6.2014 asettaa ideasuunnitelmia julkisesti nähtäville.
- Ideasuunnitelmat ovat olleet julkisesti nähtävillä 18.8. - 19.9.2014.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaluonnoksen, sekä lausuntojen ja huomautusten vastineet koskien ideasuunnitelmia xx.x.2017 ja päätti asettaa luonnoksen julkisesti nähtäville.
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä xx.xx. - xx.xx.2017.
- Kaavoituslautakunta käsitteli kaavaehdotuksen xx.xx.201x.
- Kaupunginhallitus käsitteli kaavaehdotuksen xx.xx.201x.
- Kaupunginvaltuusto käsitteli kaavaehdotuksen xx.xx.201x.

2.2 Asemakaava

Asemakaava käsittää erillispientalojen korttelialueita (AO) sekä asuinpientalojen korttelialueita (AP) katualueita, lähivirkistysalueita (VL), vesialuetta (W), venesataman korttelialueen (LV), vesialuetta, jonne saa sijoittaa laitureita (lv) ja palvelurakennuksen (p), sekä uimaranta-alueen (vv).

Rakennusoikeutta asuinrakentamiseen on yhteensä noin 21 250 k-m².

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Kaupunki vastaa asemakaavan toteuttamisesta.



Kuva 1. Näkymä kokoojakadulta rantaan.

3. SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Suunnittelualue sijaitsee Båssabölen kylässä, noin 2,5 km Tammissaaren keskustan eteläpuolella ja Gammelbodan asemakaava-alueen länsipuolella, Båssafjärdenin vieressä.

Suunnittelualueen pinta-ala on noin 40,5 hehtaaria. Alue on rakentamaton.

Luonnonympäristö

Alueesta on tehty luontoinventointi vuonna 2012, ks. liite 3. Selvityksen mukaan luontoarvoiltaan arvokkain alue on paikallisesti erityisen arvokas kuvio 20 (saniaislehto, saniaiskorpi). Paikallisesti arvokkaita alueita ovat myös rannassa sijaitsevat kuviot 4,5,6, ja 7 (rantametsikkö, merenranta-

ruovikko, rantakallio ja kallioalue), sekä kuviot 3 (saniaislehto, saniaiskorpi), 10, 16, 22 ja 27 (kallioalueet) ja 21 (mustikkakangaskorpi, tuore kangas).

Alueet, jotka kaavoitetaan korttelialueiksi, ovat suurimmaksi osaksi kangasmetsiä joilla ei ole luontoarvoja tai niitä on vähän. Alueet, joilla on paikallisesti arvokkaita luontoarvoja, suunnitellaan ensisijaisesti lähivirkistysalueiksi ja ulkoilumetsiksi (MU). Alueen kallioinen ja lehtomainen pohjoisosa on enemmän kumpuileva joka soveltuu virkistykseen. Vesialueelle kaavoitetaan venelaitureita ja uimaranta.

Lähimpänä korttelialueita sijaitseva luontoselvityksen kuvio 3 merkitään kaavaan kaavamerkinnällä VL/luo, Lähivirkistysalue, joka säilytetään luonnontilaisena.

Luontoselvityksen kuvio 20 merkitään kaavaan kaavamerkinnällä luo-1; Alueen osa, jolla sijaitsee metsälain 10§:ssä tarkoitettu erityisen tärkeä elinympäristö. Osa-alue sisältyy lähivirkistysalueeseen.

Vesialue

Raaseporin ympäristötoimiston Havsmanual-tietokannan mukaan Båssa-fjärden on tyypiltään selkä. Pohjaa on tutkittu noin 65 metrin etäisyydessä rannasta, välittömästi kaava-alueen ulkopuolella. Pohja on mutapohja ja veden syvyys tällä kohtaa on 2,5 m. Alueelta on löydetty laji Chara aspera (mukulanäkinparta), joka on yleisin näkinpartalaji Suomessa. Havsmanualin tietojen perusteella pienvenesataman sijoittamiselle ei ole esteitä.

Muinisjäännökset

Alueesta on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2013, ks. liite 4. Alueelta löytyi kiinteä muinajäännös, Båssauddintie, tunnus 1000022489. Muinajäännös on tyypiltään kivilautainen asuinpaikka ja se merkitään kaavaan kaavamerkinnällä sm-1; Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaita rauhoitettu kiinteä muinajäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista toimenpiteistä ja suunnitelmista on neuvoteltava Museoviraston kanssa. Osa-alue sisältyy lähivirkistysalueeseen.



Kuva 2. Näkymä merelle korttelista 375.



Kuva 3. Kuvan oikealla laidalla AO-kortteli 374.

Rakennettu ympäristö

Kaavoitusalueen itäpuolella on toteutettu kaupunkirakenne, Gammelbodan asemakaava-alue. Kaavoitusalueen pohjoispuolella on toteutettu kaupunkirakenne, Gammelbodan asemakaava-alue, sekä alue jossa asemakaava on laadinnan alla. Lännessä kaavoitusalue rajoittuu Båssafjärdeniin ja etelässä metsämaahan ja yksittäisiin vapaa-ajantontteihin.

Yhdyskuntatekninen huolto

Alue liitetään kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

Maanomistus

Kaava-alue on kaupungin omistuksessa.

Nykyisen kaavan toteutuminen

Nykyiset asemakaavat eivät ole toteutuneet.

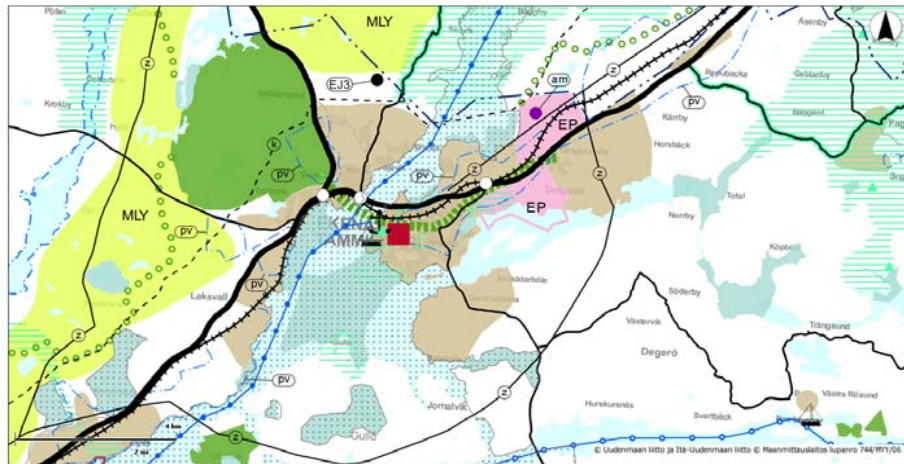
3.2. Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Koko Uudenmaan kattava maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Sen mukaan alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi.

Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 30.10.2014. ja 1. ja 3. vaihemaakuntakaavat vuosina 2010 ja 2012. Vaihemaakuntakaavat eivät sisällä varauksia suunnittelualueelle.

 **Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä**



Kartta on tulostettu Uudenmaan liiton karttapalvelusta 26.3.2013.

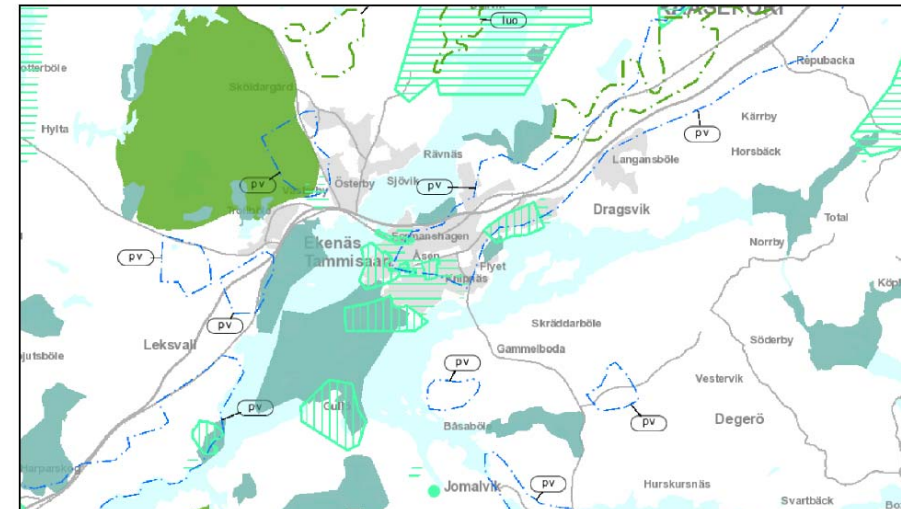
Kuva 4. Ote hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmästä.

Ehdotus Uudenmaan neljänneksi vaihemaakuntakaavaksi oli lausunnoilla helmikuun 2016 loppuun asti. Lausuntojen pohjalta aineisto tarkentuu kaavaehdotukseksi, joka tulee nähtäville vuoden 2016 aikana. Kaava-alueelle on ehdotuksessa merkitty pohjavesialue (pv).



Uudenmaan liitto
Nylandens förbund

Uudenmaan 4. vaihemaakuntakaava - Ehdotus



Kuva 5. Ote lausunnilla olleesta ehdotuksesta 4. vaihemaakuntakaavaksi.

Yleiskaava

Alue sisältyy Gammelboda-Nybodan osayleiskaavaan. Yleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.

Asemakaava

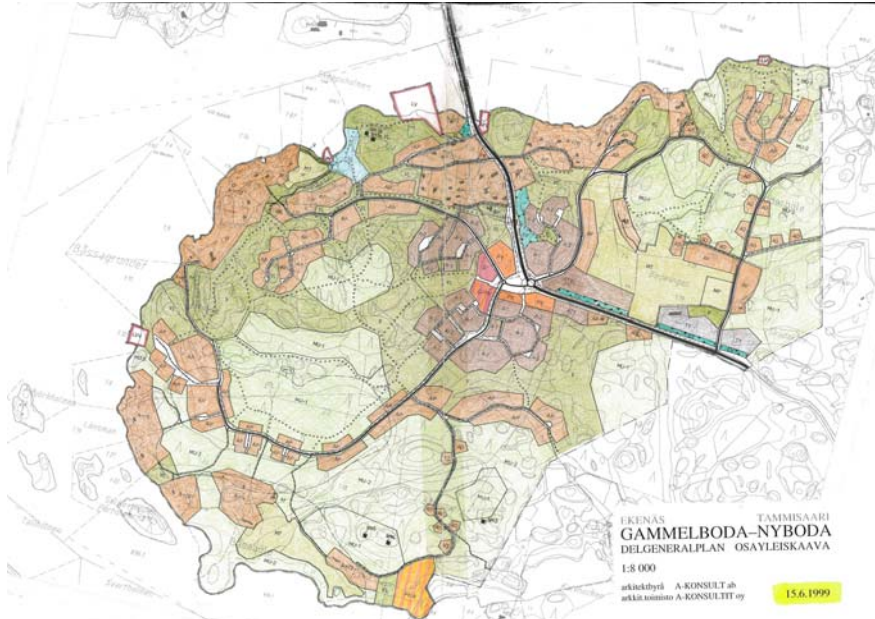
Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:

- asemakaava 716-71, vahvistettu 29.5.2001
- asemakaava 821-72, vahvistettu 6.2.2006

Otteet asemakaavoista on kaavaselostuksen liitteenä nro 5.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja se astui voimaan 19.8.2011.



Kuva 6. Ote Gammelboda-Nybodan yleiskaavasta.

Pohjakartta

Kaavan laatimisessa on käytetty kaupungin peruskartta, jota on ajantasaistettu tarkoitusta varten.

4. ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Asemakaavan tarve ja suunnittelun käynnistäminen

Kaavan laatimiseen ryhdyttiin Raaseporin kaupungin aloitteesta. Kaupungilla on tarve asuintonteista eri puolella Raaseporia. Voimassa oleva asemakaava on kaavataloudellisesti haastava, koska rakennettava katuverkko on pitkä rakennusoikeuden määrään nähden. Lisäksi kaavassa osoitettu yhdyskatu kulkee yksityisen omistaman alueen läpi.

Kaavoituksen aloittamisesta on päätetty yksimielisesti ja valmistelun mukaisesti

- Kaavoituslautakunnassa 17.4.2013 § 38

4.2. Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia kaavaprosessissa ovat

- Alueen ja siihen rajoittuvien alueiden maanomistajat ja maanvuokraajat
- Alueen ja sen välittömän lähiympäristön asukkaat ja yritykset
- Kaupunkikuvan kannalta kaikki kaupungin asukkaat.

Osallistumisen järjestäminen

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lähetetty osallisille 25.4.2013
- Asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 vuorokauden ajaksi kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin www-sivuilla xx.xx.20xx (MRA 27 §)

Viranomaisyhteistyö

- Ennen kaavan lopullista käsittelyä toimitetaan aineisto kommentoitavaksi Uudenmaan ELY-keskukselle

4.3. Asemakaavan tavoitteet

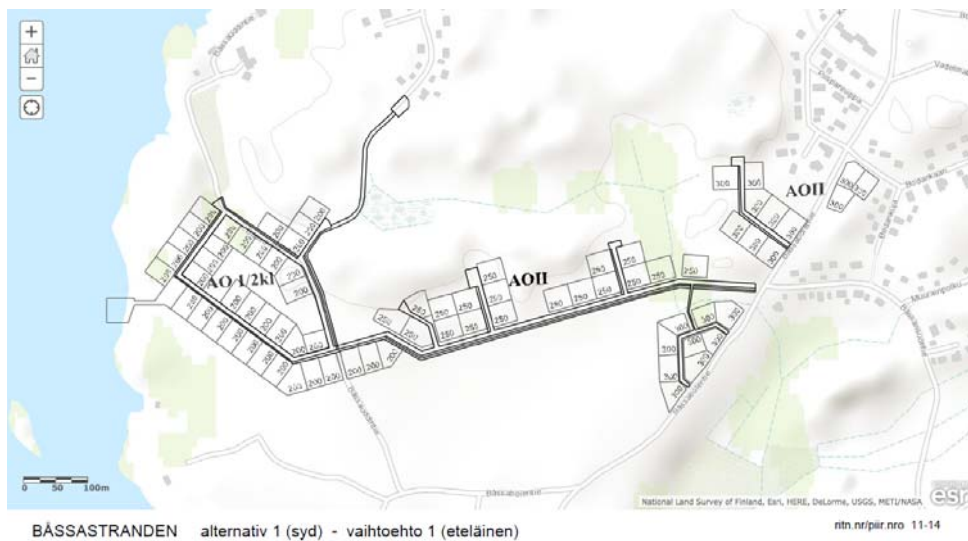
Asemakaavan tavoitteena on,

- luoda uusia asuintontteja ja lisätä kaupungin erillispientalojen ja asuinpientalojen tonttivarantoa,
- varmistaa hyvä elinympäristö ja kaupunkikuva kaava-alueella ja lähiympäristössä.
- osoittaa virkistys- ja kevytliikenneyhteydet Gammelbodan asuinalueilta rantaan.
- aikaansaada kaavataloudellisesti kestävä ratkaisu järkevällä katuverkolla ja tehokkaalla maankäytöllä.
- sopeuttaa rakentaminen maastoon ja maisemaan.

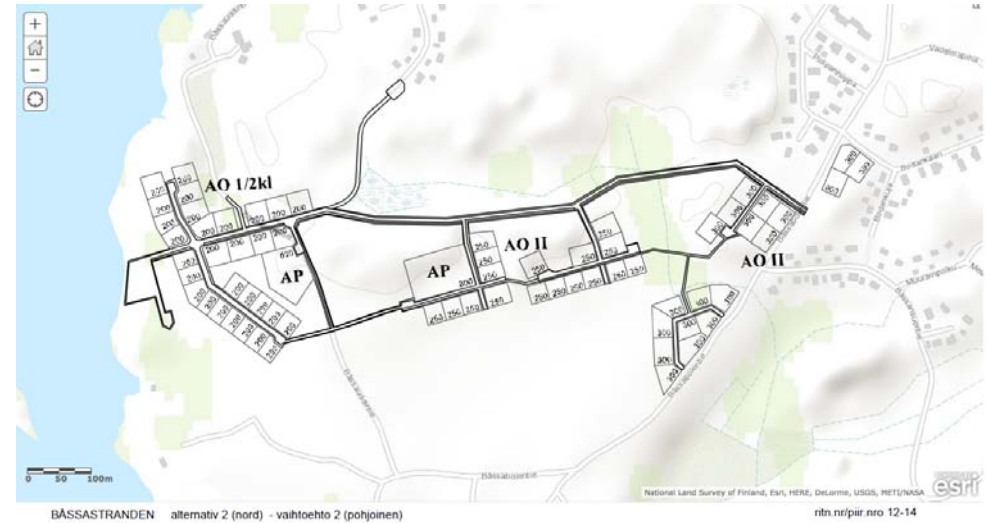
4.4 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot

Asemakaavaluonnoksen pohjaksi laadittiin ideasuunnitelma, joka pidettiin nähtävillä 18.8. - 19.9.2014. Idealuonnos sisälsi kaksi vaihtoehtoa, jotka erosivat pääasiassa pääkadun sijoituksen osalta. Vaihtoehdossa 1, Eteläinen, pääkatu / kokoojakatu oli sijoitettu kaava-alueen eteläosaan ja vaihtoehdossa 2, Pohjoinen, alueen keskiosaan.

Idealuonnoksesta annettiin 6 lausuntoa ja jätettiin 5 huomautusta. Huomautuksissa korostettiin alueen merkitystä lähialueen asukkaiden virkistykseen. Idealuonnosvaihtoehdoista vaihtoehto 1, Eteläinen, sai annettussa palautteessa enemmän tukea.



Kuva 7. Idealuonnos, vaihtoehto 1, Eteläinen



Kuva 8. Idealuonnos, vaihtoehto 2, Pohjoinen.

5. ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaava koostuu pientalotonteista, lähivirkistysalueista, katualueista ja kevyen liikenteen väylistä, sekä vesialueesta.

Pientalojen korttelialueet AO ja AP

(AO) tonttien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 6,15 ha. Esitetyn ohjeellisen tonttijaon mukaisesti korttelialueille voidaan muodostaa yhteensä 59 tonttia, joista 19 tontille sallitaan paritalon tai kahden kytketyn pientalon rakentaminen. Yhden asunnon sallivien tonttien keskikoko on noin 1000 m² ja kahden asunnon sallivien tonttien keskikoko noin 1100 m².

Tonttia kohden saa rakentaa yhden enintään 250 k-m² suuruisen asuinrakennuksen sekä 30 k-m² suuruisen autotallin tai varaston. AO-tonteilla, joilla sallitaan kahden asuinrakennuksen rakentaminen, rakennusoikeus määräytyy tehokkuusluvun 0,3 mukaan. Tällöin autotallien / varastojen

yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 60 k-m². Tonteille saa rakentaa kahdessa kerroksessa lukuun ottamatta kortteleita 377-378, joissa suurin sallittu kerrosluku on 1.

Asuinpientalojen (AP) korttelialueiden yhteenlaskettu pinta-ala on noin 1,6 ha ja se jakautuu kolmeen kortteliin / tonttiin. Tonteille saa rakentaa kahdessa kerroksessa ja tonttitehokkuusluku on $e = 0,30$. Yksittäisen erillisen pientalon kerrosala saa olla enintään 250 k-m².

Virkistysalueet

Kortteleiden lähiympäristössä viheralueet on osoitettu lähivirkistysalueiksi (VL) ja kauempana asutuksesta alueen pohjoislaidalla maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta (MU). Lähimpänä venevalkama-alueita sijaitseva viheralue on osoitettu luonnontilaisena säilytettäväksi lähivirkistysalueeksi VL/luo. Jaon tavoitteena on mahdollistaa järkevä hoitoluokitus siten, että alueiden hoitoon panostetaan erityisesti keskeisillä alueilla.

Rantaan on osoitettu venevalkama-alue, joka mahdollistaa arviolta noin 40 venepaikan toteuttamisen. Sen pohjoispuolelle on osoitettu varaus uimarannalle. Virkistykseen käytettävien alueiden (VL, MU, LV) yhteenlaskettu pinta-ala on noin 30 ha. Vesialueen pinta-ala on noin 0,4 ha.

Katu- ja kevytliikenneverkosto

Kaava-alueen katuverkko liittyy itäpuolelta Båssabörentiehen. Kaava-alueen läpi kulkeva Båssaudentie muuttu kevyen liikenteen väyläksi, jossa ajo tonteille sallitaan. Kevytliikenneyhteydelle Gammelbodan asuinalueilta on esitetty varaukset sekä katualueille että lähivirkistysalueelle erillisenä verkostona.

Katualueiden yleissuunnittelu on käynnistetty. Hulevesisuunnitelma laaditaan ennen kaavaehdotuksen nähtävällepanoa. Katualueiden sekä kevyenliikenteen väylien yhteenlaskettu pinta-ala on noin 2,6 ha.

Asukkaat ja asunnot

Kaava mahdollistaa yhteensä noin 110 asunnon rakentamisen. Näistä AO-kortteleihin sijoittuu 80 asuntoa ja AP-kortteleihin (arviolta) 30. Alueelle arvioidaan muuttavan enimmillään noin 350 asukasta. Arvioinnissa on käytetty seuraavaa oletusta: AO-korttelit 3 asukasta / asunto, AP-korttelit 50 k-m² / asukas.

5.2. Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Uudisrakentamisen sopeutuminen materiaalien ja värisävyjen osalta ympäröivään rakennuskantaan ja meren läheisyyteen huomioidaan kaavamerkinnoissä ja -määräyksissä. Uudisrakentamisessa korostetaan alueelle soveltuvaa ja laadukasta rakentamista alueen ulkoilu- ja virkistyskäyttöön liittyvät arvot huomioon ottaen.

5.3. Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset:

Yleiskaavallinen tarkastelu	
<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Båssastranden sijaitsee rakennetun Gammelbodan asuinalueen vieressä ja on luonnollinen kasvusuunta Gammelbodalle länteen, sekä antaa suuremman tarjonnan asuin-

	tonteista Tammisaaren keskustan lähellä. Luontoselvitys on tehty ja vaikutusten arvioinnin mukaan luontoon ei tapahdu merkittäviä heikennyksiä koskien luontoarvoja.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Gammelbodaan on olemassa olevia liikenneväyliä ja jatkamalla kokoojakadun Båssabörentietä ja sen kevyen liikenteen väylää hyödynnetään olevaa yhdyskuntarakennetta. Oleva yhdyskuntarakenne ei myöskään vaadi parannusta kaava-alueen takia.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Alueella on hyviä virkistysmahdollisuuksia. Kaava-alueelle suunnitellaan yleistä uimarantaa sekä mahdollisuus venelaiturille. Gammelbodassa on ruotsinkielinen päiväkotijärjestelmä ja esikoulu. Muut palvelut ovat noin 2,5 km etäisyydellä Tammisaaren keskustassa.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla,	Asemakaava-alue sijaitsee suotuisasti huomioon ottaen liikenneverkostoa, kuitenkin joukkoliikennettä ei ole tähän suuntaan Tammisaaren keskustasta. Kaava-alueelle johtaa kokoojakatu Båssabörentie ja sen vieressä kevyen liikenteen väylä. Toimiva kävely-, pyöräily- ja mopoliikenne on mahdollista toteuttaa. Jätteenkäsittely voidaan toteuttaa tarkoituksenmukaisesti. Vesijohto- ja jätevesijohdoverkosto voidaan laajentaa Gammelbodasta kaava-alueelle ja

	sisältyy vesihuoltolaitoksen tulevaan toiminta-alueeseen. Koska Gammelboda alue ei ole liitetty kaukolämpöverkostoon kaava-alueella ei voida kohtuullisiin kustannuksiin liittää verkostoon.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön,	Kaava mahdollistaa rauhallisen ympäristön asumiselle pientaloissa jossa merenläheiset tontit rajoittuvat viheralueisiin.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset,	Kaava-alue on tarkoitettu asumiselle. Uudisasutus noin 2,5 km Tammisaaren keskustasta tukee kaupallisten palvelujen kehittämistä keskustassa.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen,	Alueelle ei ylety liikennemelu.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen,	Kaavassa on huomioitu luontoarvoja ja arkeologisia arvoja tehtyjen inventointien mukaisesti. Kaavan toteutumisessa on huomioitava alueen sopeuttaminen mereen.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaava-alueen pinta-alasta noin ¼ koostuu lähivirkistysalueista. Luontoselvityksen mukaan luontoarvot eivät rajoita alueiden käyttöä virkistykseen.

5.4. Kaavan vaikutukset

Ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Aikaisemmin rakentamattomalla kaava-alueella tulee olemaan arviolta noin 350 asukasta kun alue on rakennettu. Kaavan toteuttaminen ei aiheuttane mainittavia häiriöitä lähialueiden asuinviihtyvyyteen, koska kaava-alueen ja olevan asutuksen välillä on isoja viheralueita, lukuun ottamatta kaava-alueen itäistä osaa, jossa uusi kortteli muodostuu olevan asutuksen lähelle.

Maa, kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon

Kaava-alueen eteläosa sijaitsee vedenhankinnalle sopivalla pohjavesialueella. Määräys rakentamisesta ja muusta maankäytöstä pohjavesialueella on kaavan yleisissä määräyksissä.

Kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonarvoihin

Rakentamaton luontoympäristö pienenee aluetta rakennettaessa. Kaavassa huomioidaan luontoselvitystä. Osalla aluetta joka muodostaa tontti- ja katumaata on tehty uudishakkuuta ja jätetty harva siemenpuuasento.

Alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Koska alue on rakentamaton, kaavan toteuttaminen tulee vaikuttamaan liikennemääriin alueella. Oleva vesijohto- ja jätevesijohtoverkosto Gammelbodan läpi jatketaan alueelle. Båssabörentietä kevyenliikenteen väylällä jatketaan noin 1,2 km:llä ja muita katuja rakennetaan noin 0,45 km. Kevyen liikenteen väylä yhdistää kaava-alueen ja Kalliolahdentien.

Kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaavan vaikutus rakentamattomaan maisemaan on merkittävä. Asutus sijoitetaan suureksi osaksi rinteeseen merelle päin ja näkyy osana maisemaa Båssafjärdeniltä.

5.5. Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavamerkinnot ja -määräykset ilmenevät kaavakartalta ja niitä on käsitelty myös kohdassa 5.1 Kaavan rakenne.

5.6. Nimistö

Kaavassa annetaan uusia kadunnimiä.

6. ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan määräysten lisäksi rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä sekä Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin.

6.2. Toteutuksen ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

6.3. Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.



Kuva 8. Ilmakuva alueesta, Vallas Oy.

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	18.01.2017
Kaavan nimi	Båssastranden, asemakaava ja asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	25.04.2013
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7107706
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	40,6119	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	33,0597
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	7,5522

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	40,6119	100,0	21552	0,05	33,0597	13582
A yhteensä	7,7586	19,1	21252	0,27	4,2816	13432
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	19,7164	48,5	150	0,00	16,1794	150
R yhteensä						
L yhteensä	3,0046	7,4	150	0,00	2,4748	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	9,7244	23,9			9,7244	
W yhteensä	0,4079	1,0			0,3995	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

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

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	40,6119	100,0	21552	0,05	33,0597	13582
A yhteensä	7,7586	19,1	21252	0,27	4,2816	13432
AP	1,6012	20,6	4803	0,30	1,6012	4803
AR					-0,6180	-1950
AO	6,1574	79,4	16449	0,27	3,2984	10579
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä	19,7164	48,5	150	0,00	16,1794	150
VP					-0,5370	
VL	19,2094	97,4	150	0,00	16,2094	150
VL/luo	0,5070	2,6			0,5070	
R yhteensä						
L yhteensä	3,0046	7,4	150	0,00	2,4748	
Kadut	2,6012	86,6			2,0714	
LV	0,4034	13,4	150	0,04	0,4034	
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	9,7244	23,9			9,7244	
MU	9,7244	100,0			9,7244	
W yhteensä	0,4079	1,0			0,3995	
W	0,4079	100,0			0,3995	



Norra hamnen
Candelinsgatan
Candelininkatu
Formansgatan
Rautatienkatu
Pehr Sommars gata

Järnvägsgränd
Flemingsgatan
Stationsgatan
Stationsgatan
Stationsgatan
Stationsgatan

Skola Koulun
Skola Koulun
Skola Koulun
Skola Koulun
Skola Koulun

Jägarbacken
Jägarbacken
Jägarbacken
Jägarbacken
Jägarbacken

Hagen
Hagen
Hagen
Hagen
Hagen

Snäcksund
Snäcksund
Snäcksund
Snäcksund
Snäcksund

Båssaböle
Båssaböle
Båssaböle
Båssaböle
Båssaböle

Gammelboda
Gammelboda
Gammelboda
Gammelboda
Gammelboda

Båssaböle
Båssaböle
Båssaböle
Båssaböle
Båssaböle

Nyby
Nyby
Nyby
Nyby
Nyby

Stora Härikan
Stora Härikan
Stora Härikan
Stora Härikan
Stora Härikan

Rautatienkatu
Rautatienkatu
Rautatienkatu
Rautatienkatu
Rautatienkatu

Raseborgsvägen
Raseborgsvägen
Raseborgsvägen
Raseborgsvägen
Raseborgsvägen

Baggövägen
Baggövägen
Baggövägen
Baggövägen
Baggövägen

1002
1002
1002
1002
1002

Gammelbodavägen
Gammelbodavägen
Gammelbodavägen
Gammelbodavägen
Gammelbodavägen

Båssaböle
Båssaböle
Båssaböle
Båssaböle
Båssaböle

Gammelboda
Gammelboda
Gammelboda
Gammelboda
Gammelboda

Båssaböle
Båssaböle
Båssaböle
Båssaböle
Båssaböle

Nyby
Nyby
Nyby
Nyby
Nyby

Stora Härikan
Stora Härikan
Stora Härikan
Stora Härikan
Stora Härikan

Stora Härikan
Stora Härikan
Stora Härikan
Stora Härikan
Stora Härikan

Raseporintie
Raseporintie
Raseporintie
Raseporintie
Raseporintie

Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen

Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen

Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen

Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen

Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen

Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen

Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen

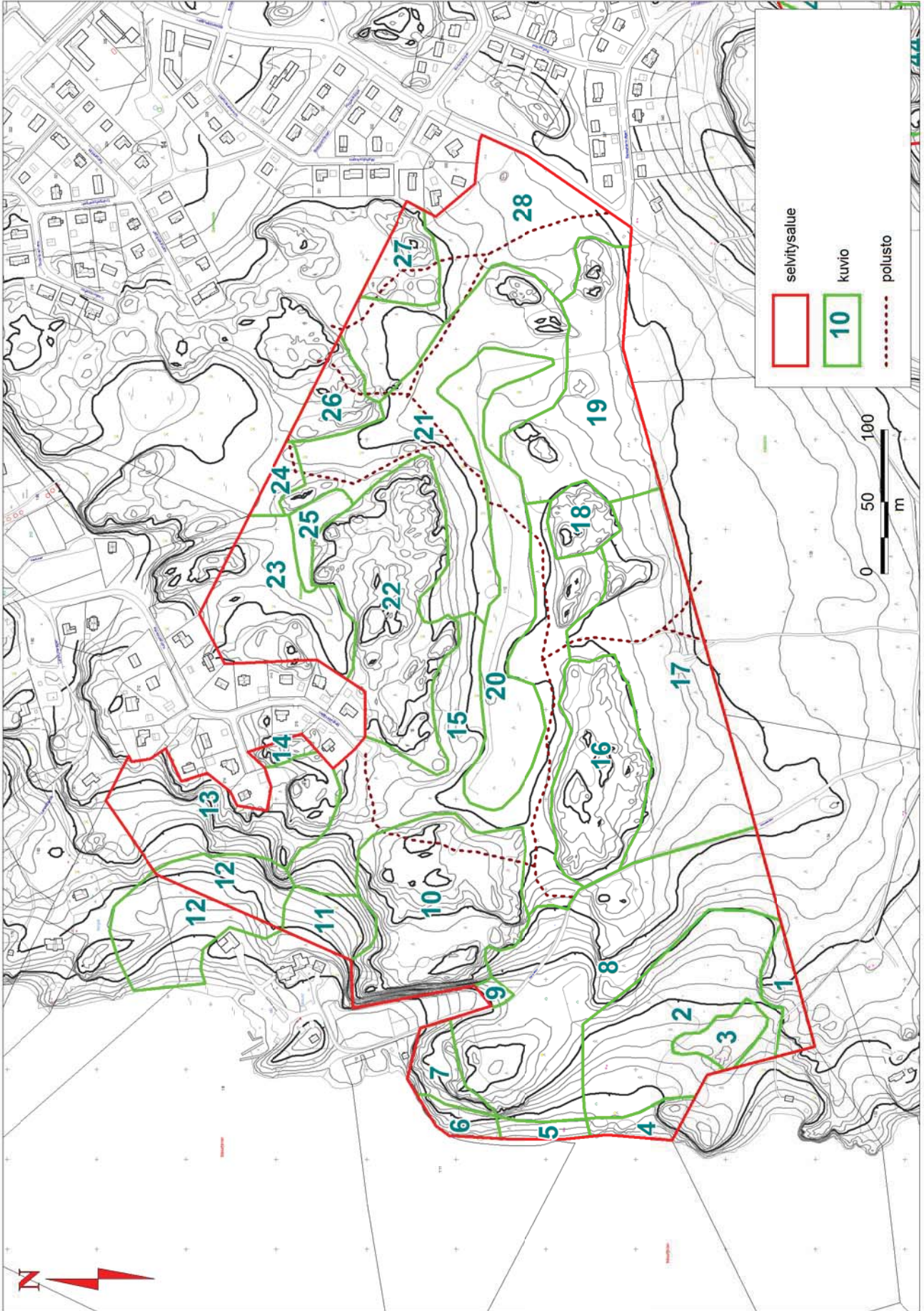
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen

Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen

Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen
Estholmsvägen

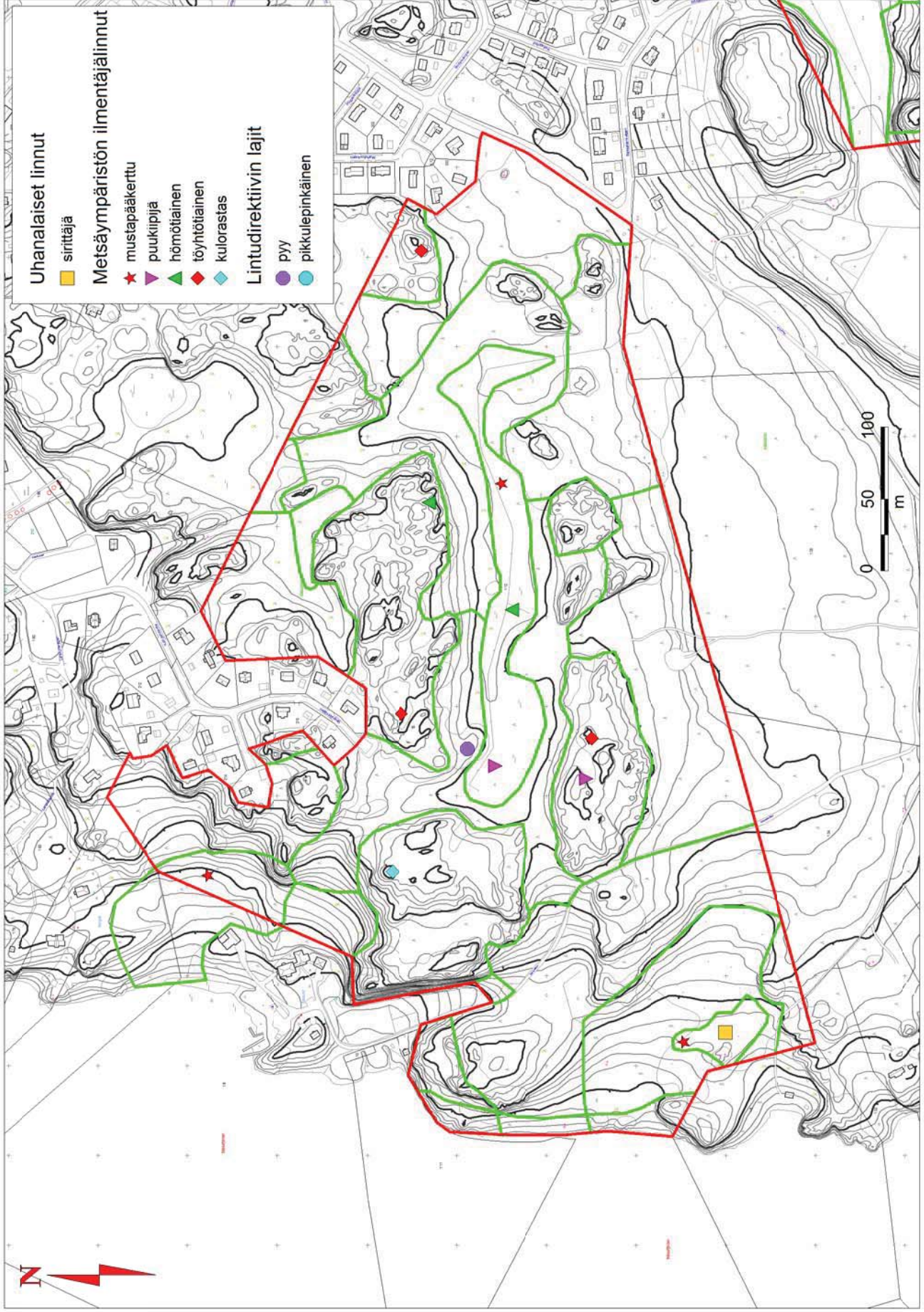
Kartta 1.
Aluerajaus ja kuviojako, länsiosaa

Raasepori, Tammisaari, Gammelboda - Luontoseelvitys 2012



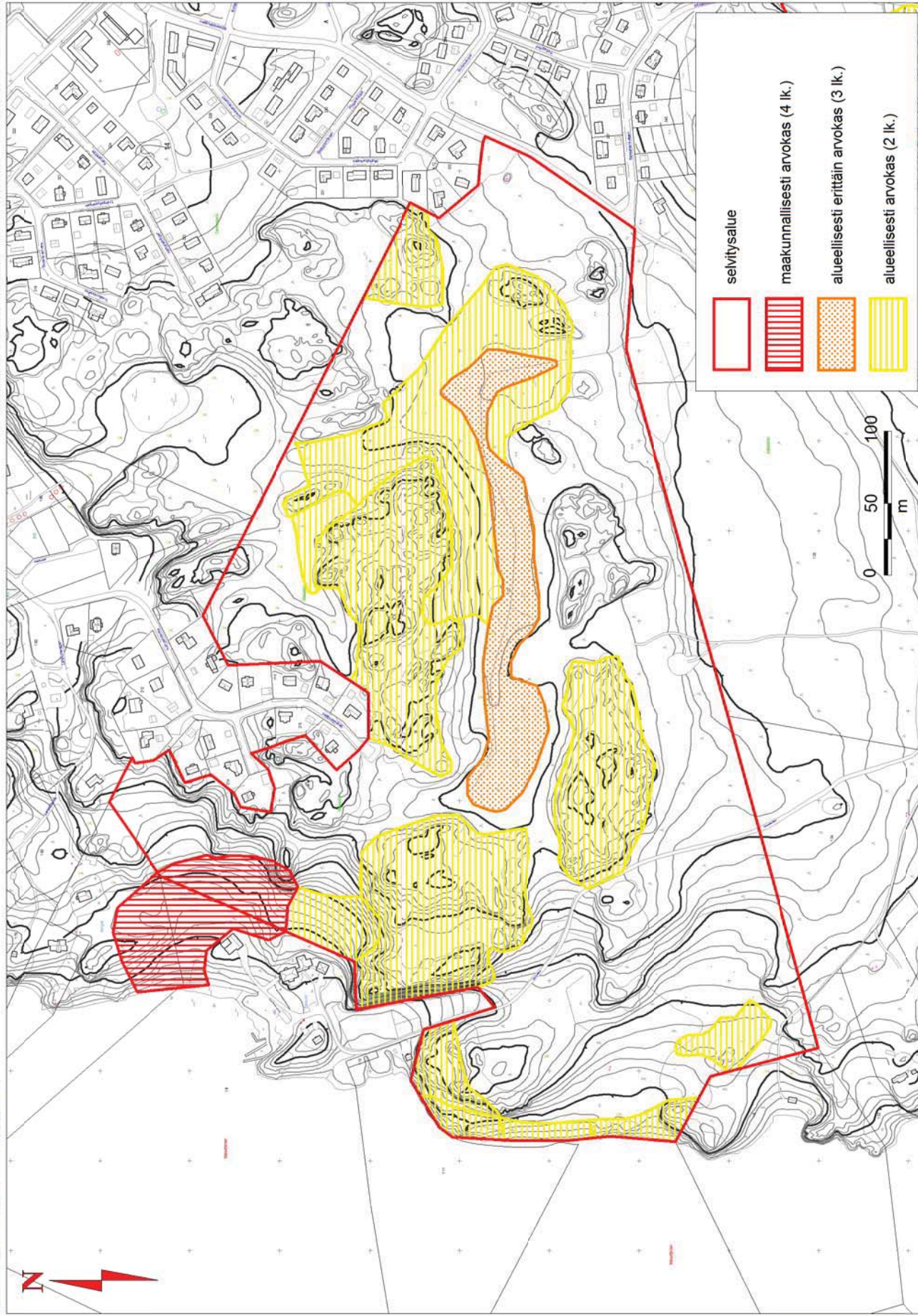
Kartta 3. Linnusto, länsiosia

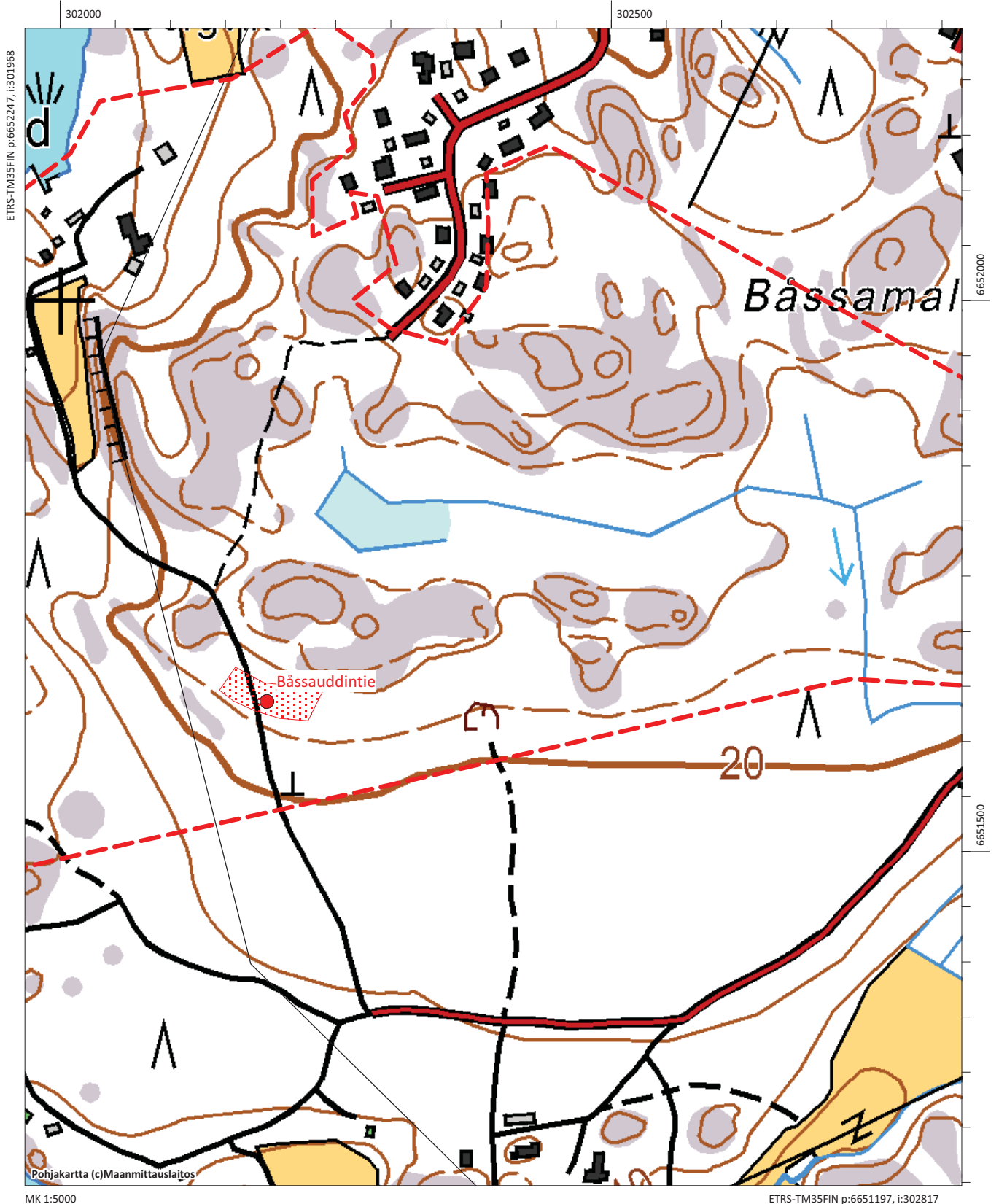
Raasepori, Tammisaari, Gammelboda - Luontoselvitys 2012



Kartta 5.
Arvokartta, länsiosa

Raasepori, Tammissaari, Gammelboda - Luontoselvitys 2012







EKENÄS

BÄSSASTRAND STADSPLAN

XIV STADSDELEN,
KVARTER 101-106
SAMT REKREATIONS-, VATTEN-
OCH GATUOMRÅDEN.

1: 2000 och 1:4000

TAMMISAARI

BÄSSANRANTA ASEMAKAAVA

XIV KAUPUNGINOSAN
KORTTELIT 101-106
SEKÄ VIRKISTYS-, VESI-
JA KATUALUEET.

1:2000 ja 1:4000

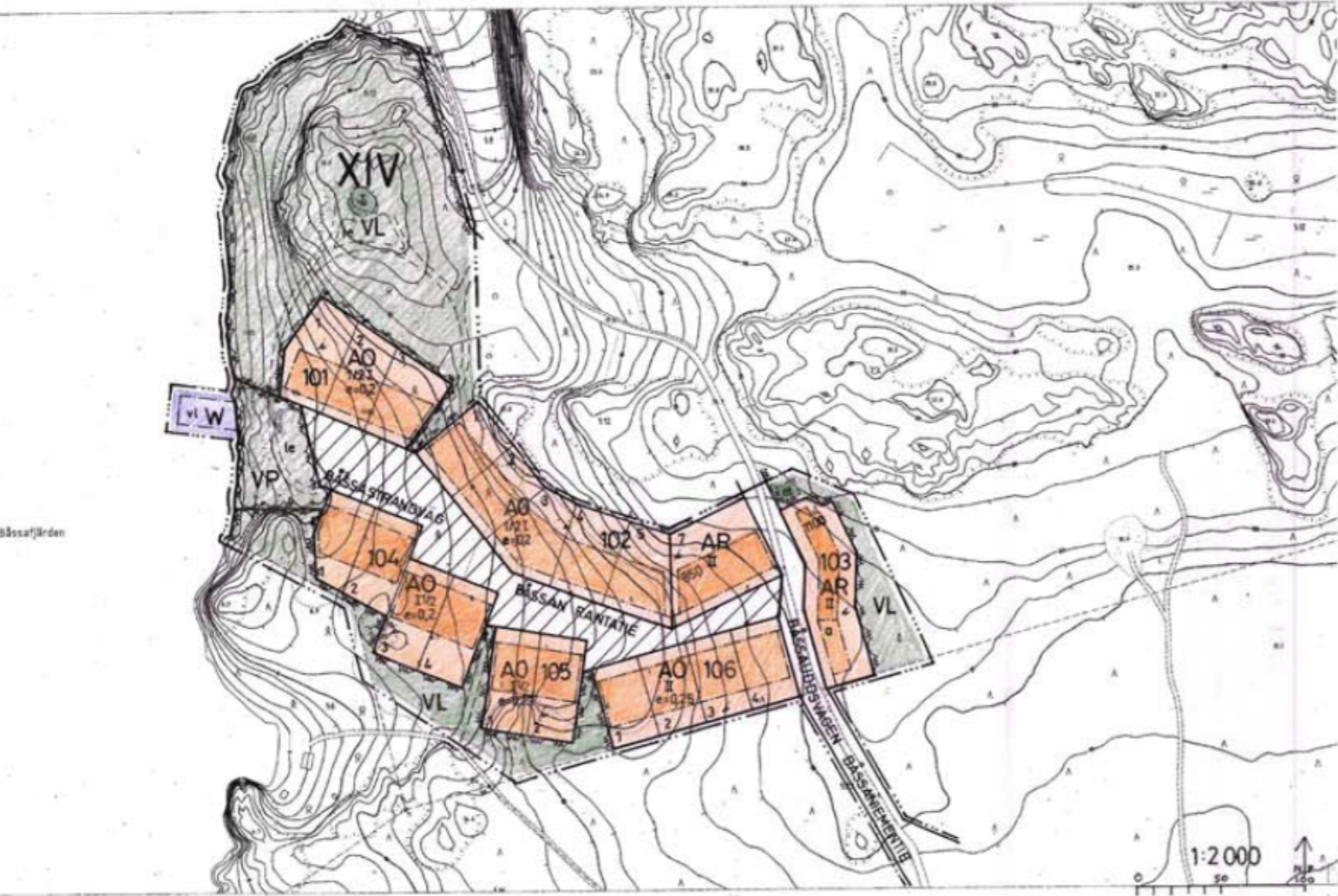
Stadsplänebeteckningar och -bestämmelser: Asemakaavamerkinnt ja -määräykset:

- AR** Kvartersområde för radhus och andra köplade byggnader. Bilplatser bör anläggas minst en per bostad.
Rivitalojen ja muiden kytkettyjen asuinrakennusten korttelialue. Autopaikkoja on rakennettava vähintään yksi asuntoa kohti.
- AO** Kvartersområde för fristående småhus. På tomen får uppföras högst två bostäder, varav den ena är en högst 60 m²vy stor sidobostad. Bilplatser bör anläggas minst två per huvudbostad och en per sidobostad.
Erihuoneistalojen korttelialue. Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa, joista toinen on enintään 60 km² kokoinen sivuasunto. Autopaikkoja on rakennettava vähintään kaksi pääasuntoa kohti ja yksi sivuasuntoa kohti.
- VL** Näirekreatiionsområde. Lähivirkistysalue.
- VP** Park. På parkområdet får uppföras högst 100 m²vy bastu-, förräds-, omklädnings- o. dyl utrymme samt skärmak, lekredskap och kommunaltekniska anläggningar. Strandvegetationen bör huvudsakligen bevaras i naturtillstånd.
- W** Puisto. Puistoalueelle saa sijoittaa enintään 100 km² sauna-, varasto-, puiko- yms tiloja sekä katoksia, leikkivälineitä ja kunnallisteknisiä laitteita. Ranta-kaasvillisuus on säilytettävä päätösön luonnontilaisena.
- et** Vattenområde. Vesialue.

- et** För kommunaltekniska anläggningar reserverad del av område. Kunnallisteknisiä laitteita varten varattu alueen osa.
- vi** Del av vattenområde, där bryggor får anläggas. Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa lamureita.
- Gata. Katu.
- Gårdsgata. Pihakatu.
- uf Riktigivande friutvalsed. Ohjeellinen aikokuluneiti.

Helsingfors, Helsingissä
20.3.1997, 3.4.1997, 5.5.1997

Arkitektybyrå A-KONSULT ab
Arkitehtimistö A-KONSULTIT oy
Staffan Lodenius
Staffan Lodenius arkkt. arkkt. SAFA
Ann-Mari Lindgren
Ann-Mari Lindgren arkkt. arkkt. SAFA



- Linje 3 m utanför det planområde som fastställes gäller. 3 m sen kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva, jota vahvistaminen koskee.
- Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns. Korttelin, kortteliosan ja alueen raja.
- Bestämmelsegräns. Eri kaavamääräysten alaisten alueosien välinen raja.
- Riktigivande bestämmelsegräns. Ohjeellinen eri kaavamääräysten alaisten alueosien välinen raja.
- Riktigivande tomtgräns. Ohjeellinen tomtin raja.
- Stadsdelnummer. Kaupunginosan numero.
- XIV** Kvartersnummer. Korttelin numero.
- 101** Tomtnummer. Tontin numero.
- BÄSSA STRAND** Namn på gata, öppen plats, torg eller park. Kadun, katunkätkin, torin tai puiston nimi.
- 120** Byggnadsrit i kvadratmeter våningsyta. Rakennusosuus kerrosalaneliömetreinä.
- II** Romersk siffra anger största tilläma antal våningar i byggnader, byggnad eller del därav. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
- 1/2 I** Bruset tal framför romersk siffra anger hur stor del av byggnads största vånings yta som, utan hinder av våningsantalet, får användas för utrymme som inräknas i våningsytan av det utrymme som är beläget under de i planen angivna våningarna.
- e=0.20** Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kaavassa lukumäärällään mainittujen kerrosten alapuolella olevasta tilasta kerrosluvun estämättä käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
- Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta. Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
- Byggnadsyta. Rakennusala.
- Byggnadsyta för förvaringsplats för bil. Auton säilytyspaikan rakennusala.
- Del av område som bör planteras med träd och buskar. Puilla ja penssilla istutettava alueen osa.
- le För lek och utevistelse reserverad del av område. Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

GRUNDKARTAN UPPFYLLER FÖRORDNINGENS BESTÄMMELSER
POHJAKARTTA ON ASETUKSEN MUKAINEN

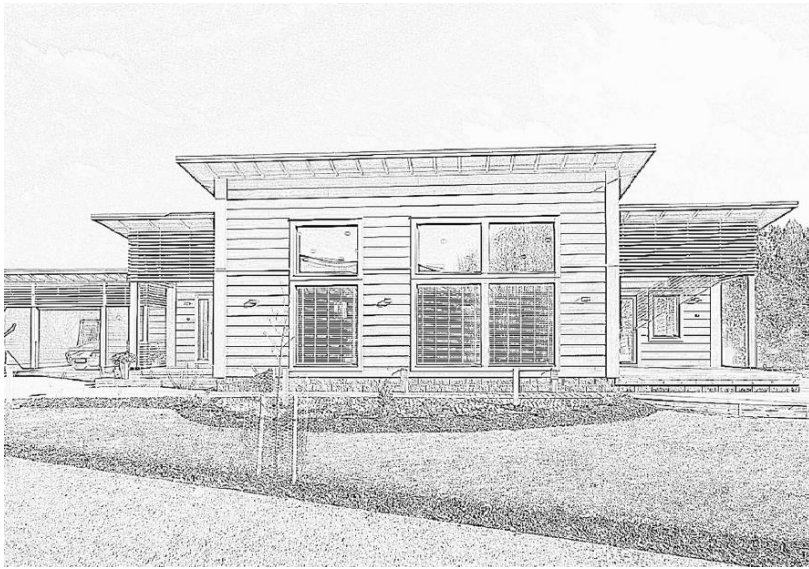
Fastighetsingenjör
Kiinteistöinsinööri
Bernhard Biström
Bernhard Biström

Denna karta överensstämmer med
stadsfullmäktiges i Ekenäs beslut av
den 16.6.1997 27
Tämä kartta on yhtäpitävä Tammisaaren kaupunginvaltuuston päätöksellä
Ekenäs, den 25.8.97
På tjänstens utgåvan
Viran postinum:

Stadsingenjörerna - kaupunginvaltuusto

Uusi Uudonmaan ympäristökeskuksen
Stadens Nylands miljöövervaknings
keskuksen antamaan päätökseen
Päätös on annettu
Päätös nro 01974/224-213
Ost
Helsingissä 29.7.2007
Helsingfors
Sirkka-Liisa
Sirkka-Liisa







RASEBORG RAASEPORI

Liite 7

Båssastranden asemakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain § 63 mukainen **Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



*Suunnittelualue osoitettu yhtenäisellä punaisella viivalla.
Lahivaikutusalue osoitettu sinisellä katkoviivalla.*

Käsittelyt: 17.4.2013
11.6.2014 päivitetty
22.2.2017 päivitetty



1. Aloite ja suunnittelualue

Raaseporin kaupunki on tehnyt aloitteen kaavamuutokseen joka sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2014-2018.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 11.6.2014, koska suunnittelualue on laajennettu koskemaan myös yksityisomistuksessa olevaa maata yksityisistä aloitteista johtuen.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on päivitetty 22.2.2017, koska suunnittelualue on pienennetty, sen tähden että yksityiset maanomistajat ovat luopuneet kaavaprojektista.

Suunnittelualue sijaitsee Båssabölen kylässä, noin 2,5 km Tammisaaren keskustan eteläpuolella ja Gammelbodan asemakaava-alueen länsipuolella Båssaffjärdenin vieressä ja käsittää kiinteistön 710-14-334-1 ja osan kiinteistöstä 710-444-1-12 Båssaskog.

Kaavoitusosasto on yhteistyössä ammattikorkeakoulu Novian kanssa laatinut kaksi vaihtoehtoista ideasuunnitelmaa: Vaihtoehto 1 (eteläinen) piirustus nro 11-14. Vaihtoehto 2 (pohjoinen) piirustus nro 12-14, jotka löytyy osoitteesta

<http://www.geodesign.fi/raseborg/>

Ideasuunnitelmat ovat olleet nähtävillä 18.8-19.9.2014 välisenä aikana.

2. Tavoitteet

Asemakaavan tavoitteet on,

- luoda uusia asuintontteja ja lisätä kaupungin erillispientalojen ja asuinpienalojen tonttivarantoa,
- varmistaa hyvä elinympäristö ja kaupunkikuva kaava-alueella ja lähiympäristössä.
- osoittaa virkistys- ja kevytliikenneyhteydet Gammelbodan asuinalueilta rantaan.
- aikaansaada kaavataloudellisesti kestävä ratkaisu järkevällä katuverkolla ja tehokkaalla maankäytöllä.
- sopeuttaa rakentaminen maastoon ja maisemaan.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Uudenmaan maakuntakaava

Suunnittelualue on ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Yleiskaava

Suunnittelualue sisältyy Gammelboda-Nyboda osayleiskaavaan. Osayleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton, on Tammisaaren valtuuston hyväksymä 15.6.1999.

Asemakaava

Alueella on seuraavat asemakaavat voimassa:

- asemakaava 716-71, vahvistettu 29.5.2001
- asemakaava 821-72, vahvistettu 6.2.2006



Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja se astui voimaan 19.8.2011.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kiinteistö 710-444-1-12 Båssaskog on merkitty valtion ja kiinteistö 710-14-334-1 kaupungin kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Omistussuhteet

Suunnittelualue on Raaseporin kaupungin omistuksessa.

Luonnonympäristö

Alueella on tehty luontoseelvitys vuonna 2012.

Alueet jotka kaavoitetaan tonttimaaksi ovat suurimmaksi osaksi kangasmetsiä joilla on vähäisiä tai joilla ei ole luonnonarvoja. Alueen eteläosa on suhteellisen tasainen ja soveltuu hyvin rakentamiselle. Alueen pohjoisosa on enemmän kumpuileva kallioalueilla ja lehtomaisilla alueilla ja soveltuu lähivirkistykseen. Vesialueelle kaavoitetaan venelaitureita ja mahdollinen uimaranta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakentamaton.

Kunnallistekniikka

Alue liitetään kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkostoon.

4. Maankäyttösopimukset

Asemakaavoitus koskee vain kaupungin maata, jolloin maankäyttösopimusta ei tarvita.

5. Osalliset

Osallisia ovat MRL 62 § mukaan alueen maanomistajat, sekä ne joiden asumiseen, työhön tai muulla tavalla kaava merkittävästi vaikuttaa. Osallisia ovat lisäksi ne viranomaisina ja yhteisöinä, joiden toimiala käsitellään kaavassa. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutukset ja jättää mielipiteitä kaavasta.

Osallisia ovat:

Kaava-alueen maanomistajat ja hallitsijat sekä lähialueen maanomistajat ja asukkaat, alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja organisaatiot,

viranomaisia

- Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos



- Museolaitos, Kulttuuriympäristön suojeluosasto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

kaupungin viranomaisia muun muassa

- tekninen lautakunta
- rakennusvalvonta
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia

6. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivulla www.raasepori.fi. Kaavoituksen käynnistämisestä ja mahdollisuudesta jättää mielipiteitä tiedotetaan Västra Nyland-lehdessä ruotsiksi ja Etelä-Uusimaa -lehdessä suomeksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille ja asetetaan nähtäville kaupunkisuunnitteluosastolla ja kaupungin kotisivulla. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi kaupunkisuunnitteluosastolla, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa.

Luonnoksen ja ehdotuksen nähtävillä oloaikana voivat osalliset ja kunnan jäsenet esittää mielipiteensä ja muistuttaa kaavasta. Lisäksi kaupunki pyytää muilta kaavan kannalta tarpeellisilta viranomaisilta lausunnon kaavasta. Kaikkiin kaavaan liittyviin palautteisiin laaditaan kaavoittajan vastineet.

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen

7. Viranomaisneuvotteluja

Sellainen viranomaisneuvottelu jota tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 66 § järjestetään tarpeen mukaan.

8. Selvitettävät vaikutukset sekä vaikutusten arviointimenetelmät

Suunnittelun alkuvaiheessa laaditaan tarvittavat ja ajanmukaiset selvitykset asemakaavoituksen ja maankäytön lähtötiedoiksi.

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain ja asetuksen mukaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja



välillisiä vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ja etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön vaikutukset asuinympäristöön

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin ja muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

9. Suuntaa-antava aikataulu kaavoitukselle

Kaavoituspäätös	Kaavoitusohjelma hyväksytty kaupunginhallituksessa 19.11.2012 § 499
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitys	17.4.2013, päivitetty 11.6.2014, 22.2.2017
Ideasuunnitelmia nähtävillä	18.8-19.9.2014
Viranomaisneuvotteluja	pidetään tarvittaessa
Kaavaluonnos nähtävillä	Kevät 2017
Kaavaehdotus nähtävillä	Kevät 2018
Tarkistettu kaavaehdotus nähtävillä	laaditaan tarvittaessa
Kaava valtuustoon hyväksyttäväksi	2018

10. Yhteystiedot ja palautteet

kaavoitusteknikko Kurt Bussman
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa
puh. 019 289 3844
sähköposti: kurt.bussman@raasepori.fi

kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa
puh. 019 289 3843
sähköposti: simon.store@raasepori.fi

558 Båssafjärden

Naturtyp: Fjärd med vik.

Tillstånd: Mycket näringsgynnade vattenväxtarter: stora områden med heltäckande *Myriophyllum spicatum*, mycket rikligt med *Ceratophyllum demersum*, *Ranunculus circinatus*, *Myriophyllum sibiricum*, *Lemna trisulca* och lösliggande *trädalger* (*Cladophora sp.*). Halvklart vatten, ställvis mycket klart. Känslig vegetation: små *kransalgsängar* (*Chara aspera*, *Nitellopsis obtusa*, *Chara tomentosa*, *Chara globularis* och *Tolypella nidifica*).

Enstaka *Chara canescens*. Ställvis mycket rikligt med slangalgen *Vaucheria cf. dichotoma* som inte trivs i alltför grumligt vatten.

Påverkan: Det renade avloppsvattnet från Skeppsholmens reningsverk leds ut i Båssafjärden, småbåtshamn och campingplats i Ormnäs, tät bebyggelse i nordost, bryggor, farled, livlig båttrafik, mycket fritidsfiskare, muddrat, anlagda stränder, vass beskuren, jordbruk, djurhållning, strandbete.

Naturvärde: *Kransalgsängar* bildar en mångsidig livsmiljö för smådjur och fiskyngel och har även en renande effekt på vattnet i och med att de upptar mycket näring direkt ur vattenmassan. De klassas som starkt hotade naturtyper i Finland. Hoten utgörs främst av övergödning, *muddring* och *båttrafik*. Kransalger är dokumenterade i Båssafjärden sedan 1930-talet. Bl.a. fiskgjuse, mycket änder och stora mängder småfisk (mörtfiskar och abborre) och stora fiskar (abborre, gädda och braxen) observerades. Västra delen av Båssafjärden är naturskyddsområde.

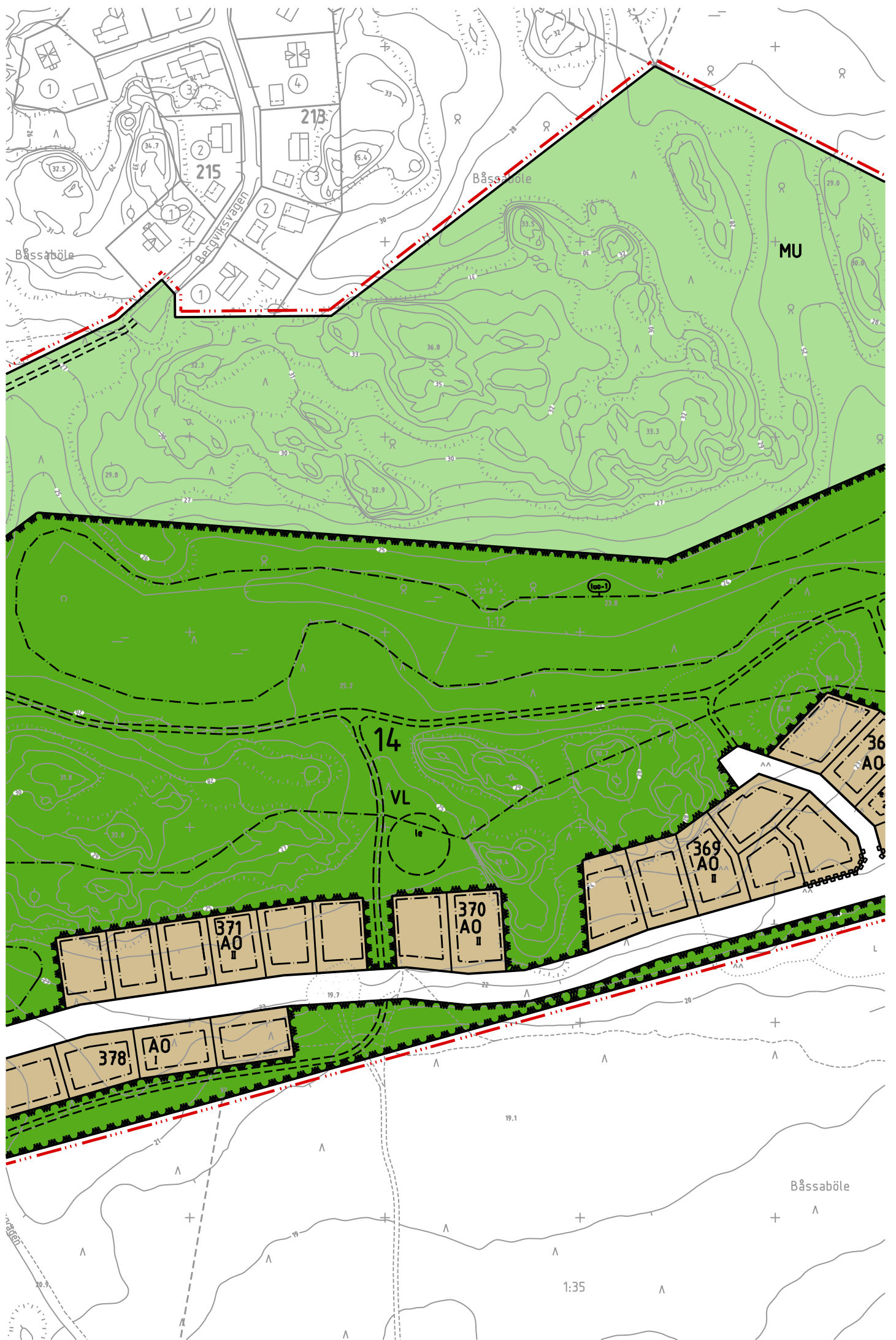
Skötselråd: *näringsstillförseln från bebyggelse* och från verksamhet i och vid vattnet. Inför fasta båtleder och fartbegränsningar. Undvik helt motorbåtstrafik på grunda gyttjebottnar så det näringsrika bottenmaterialet inte blandas i vattenmassan. Minimera näringsstillförseln från jordbruk och djurhållning. Vid *strandbete* bör djuren inte få tilläggsfoder eller beta på gödslad mark, strandbetet får inte heller vara så intensivt att växttäckets slits så mycket att markens näringsämnen spolats ut i vattnet.

Se faktarutor: Massförekomst av axslinga, strandbete, trädalger, kransalgsängar, båttrafik, muddring, näring från bebyggelse, näringsgynnade arter, skyddsvärda arter och miljöer.



Bilaga 9/Liite 9
förminskning/pienennös







Baskarta för detaljplan		06/2016	
Käsittelevägen, Bässaböleentie			
skala	1:1000	koord.system	ETRS-GK24
mittakaava		koord.järj.	höttyösystem kork.järj.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Käsittelevägen, Bässaböleentie 1:1000 asemakaavan pohjakaartalle asetetut vaatimukset.			
plandesigni	kaupunginsuodeti	PENTTI VILJANMÄÄ	8.6.2016

RASEBORGS STAD
BÅSSASTRANDEN DETALJPLAN
Detaljplan och detaljplaneändring

Med detaljplanen bildas i stadsdel 14 kvarter 365-378, del av kvarter 334, småbåtsplats, gatu-, närrekreations-, och jord- och skogsbruksområde samt vattenområde.

Detaljplanen berör del av lägenhet 710-444-1-12 Båssaskog och tomt 710-14-334-1.

RAASEPORIN KAUPUNKI
BÅSSASTRANDEN ASEMA-KAAVA
Asemakaava ja asemakaavan muutos

Asemakaavalla muodostetaan 14. kaupunginosan korttelit 365-378, osa korttelia 334, venevalkama, katu-, lähivirkistys-, ja maa- ja metsätalousaluetta sekä vesialuetta.

Asemakaava koskee osa tilasta 710-444-1-12 Båssaskog ja tonttia 710-14-334-1.

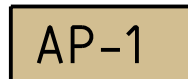


SKALA 1:1000

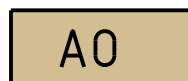
MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för småhus.
På området får uppföras radhus, kopplade småhus och separata småhus för boendeändamål. Våningsytan för ett enskilt separat småhus får vara högst 250 v-m².



Kvartersområde för fristående småhus.
På varje tomt får uppföras en högst 250 v-m² stor bostadsbyggnad samt en högst 30 v-m² ekonomibygnad/garage. På tomterna där uppförandet av två bostäder tillåts bestäms byggrätten enligt tomtexploateringsstal e=0.30. Då får ekonomibygnadens/garagets sammanlagda våningsyta vara högst 60 v-m².



Område för närrekreation.
Utöver friluftss- och lätttrafikleder får man anlägga lekplaner samt dammar för hantering av dagvatten.



Område för närrekreation som ska bevaras i naturtillstånd.
På området får placeras stigar som styr friluftslivet.




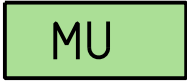







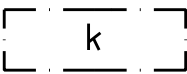

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinpientalojen korttelialue.
Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkettyjä pientaloja ja erillisiä pientaloja asumistarkoituksiin. Yksittäisen erillisen pientalon kerrosala saa olla enintään 250 k-m².

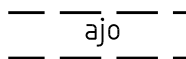
Erillispientalojen korttelialue.
Tonttia kohden saa rakentaa yhden enintään 250 k-m² suuruisen asuinrakennuksen sekä enintään 30 k-m² talousrakennuksen/autotallin. Tonteilla, joilla sallitaan kahden asunnon rakentaminen, rakennusoikeus määräytyy tonttitehokkuusluvun e=0.30 mukaan. Tällöin saa talousrakennuksen/autotallin yhteenlaskettu kerrosala olla enintään 60 k-m².

Lähivirkistysalue.
Virkistys- ja kevytliikennereittien lisäksi alueelle voidaan sijoittaa leikkikenttiä sekä hulevesilammikoita.

Luonnontilaisena säilytettävä lähivirkistysalue.
Alueelle saa sijoittaa ulkoilua ohjaavia polkuja.

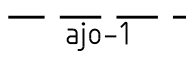
Småbåtsplats. Förutom behövliga färdleder bör stranden bevaras i naturligt tillstånd.		Venevalkama. Tarpeellisia kulkureittejä lukuun ottamatta ranta tulee säilyttää luonnontilaisena.
Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet.		Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta.
Vattenområde.		Vesialue.
Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande tomtgräns.		Ohjeellinen tontin raja.
Stadsdelsnummer.	14	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	365	Korttelin numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	BÅSSABÖLEVÄGEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	150	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	e=0.3	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta där affärs- eller klubbtrymmen som betjänar båthamnen får placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa venesatamaa palvelevan liike- tai kerhotilan.
Gata.		Katu.

Riktgivande körförbindelse.



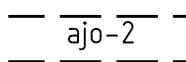
Ohjeellinen ajoyhteys.

Riktgivande körförbindelse, som ersätts av gator då ersättande gator upplåts för allmänt bruk. ajo-1 utgör därefter riktgivande gång- och cykelförbindelse.



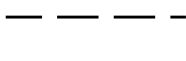
Ohjeellinen ajoyhteys, jota korvataan kaduilla kun korvaavia katuja luovutetaan yleiseen käyttöön. ajo-1 muodostaa sen jälkeen ohjeellisen jalankulku- ja polkupyöräily-yhteyden.

Riktgivande körförbindelse, som ersätter ajo-1 då ersättande gator upplåts för allmänt bruk.



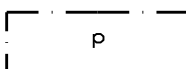
Ohjeellinen ajoyhteys, joka korvaa ajo-1 kun korvaavia katuja luovutetaan yleiseen käyttöön.

Riktgivande del av område reserverad för gång- och cykeltrafik/stig.



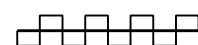
Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa/polku.

Parkeringsplats.



Pysäköimispaikka.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.



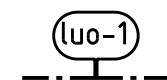
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Största tillåtna antal bostäder per tomt.

2 as.

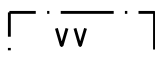
Tonttia kohden sallittujen asuntojen enimmäismäärä.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald och som ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Inom området finns särskilt viktig livsmiljö som avses i 10 § skogslagen, fuktig eutrof lund och ormbunskärr.



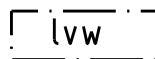
Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena. Alueella sijaitsee metsälain 10 §:ssä tarkoitettu erityisen tärkeä elinympäristö, saniaislehto ja saniaiskorpi.

Del av område som är reserverat för badstrand. På området får placeras små lätta konstruktioner, som betjänar användningen av simstranden, såsom omklädningsskydd. För övrigt bör området bevaras i så naturligt tillstånd som möjligt.



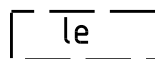
Uimarannalle varattu alueen osa. Alueelle saa sijoittaa uimarantakäyttöä palvelevia, pienkokoisia kevyitä rakennelmia kuten pukusuojia. Muutoin alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.

Del av området som skall bevaras som vattenområde och där båtbygggor får placeras.



Vesialueena säilytettävä venesatamaalueen osa, jolle saa sijoittaa venelaitureita.

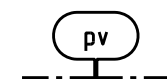
Riktgivande för lek och utevistelse reserverad del av område.



Ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

Jordvärmesystem: För jordvärmeprojekt på grundvattenområden bör det alltid utredas om tillstånd enligt vattenlagen behövs, förutom åtgärdstillstånd.



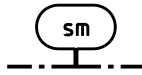
Veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Maalämpöjärjestelmät: Pohjavesialueilla maalämpökaivohankkeissa on toimenpideluvan lisäksi aina selvitettävä vesilain mukaisen luvan tarve.

Objektsbeteckning för eko-punkt. Beteckningen tillåter byggandet av en sorterings- och återvinningspunkt i enlighet med en separat upprättad plan.



Eko-pisteen kohdemerkintä. Merkintä sallii jätteen lajittelu- ja kierrätyspisteen rakentamisen erikseen laadittavan suunnitelman mukaisesti.

Del av område, på vilken finns enligt lagen om fornminnen fredad fornlämning. Istöd av fornlämningslagen är det förbjudet att utgräva, överhölja, ändra, skada, borttaga eller på annat sätt rubba fornlämning. Gällande planer som berör eller anknyter till området bör begäras Museiverkets utlåtande.



Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistollailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydyttävä Museoviraston lausunto.

Område som hör till nätverket Natura 2000.



Natura 2000 -verkostoon kuuluva alue.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

AP- och A0-kvartersområden:

I AP-kvarteren ska byggnaderna utgöra en enhetlig helhet kvartersvis.

Ekonomibyggnader/bilgarage får placeras i AP- och A0-kvarteren på tomterna isidan mot gata eller park ytterom byggnadsytan, dock inte närmare än 2 meter från rå.

I sluttande terräng bör användas byggsätt delvis i två våningar.

Byggnaders takform ska vara åstak, brutet åstak eller pulpettak. Takmaterial ska vara icke reflekterande, mörkgrå maskinfogad plåt eller filttak.

I AP-kvartersområdet ska takform och taklutningen på byggnader vara densamma.

Byggnaders huvudsakliga fasadmaterial ska vara trä eller rappning. Bilgarages/ekonomibyggnadens huvudsakliga fasadmaterial är trä.

I kvarteren 372-376 ska som huvudsakliga fasadfärger användas varma och i terrängen passande grå och bruna nyanser.

I kvarteren 334, 365-371 och 377-378 tillåts även som huvudsakliga fasadfärger övriga brutna jordnära färgnyanser.

Bilplatser bör reserveras enligt följande:
2 bilplatser/tomt.

VL-området:

Område ska skötas och planteras så, att landskapets särdrag bevaras eller återställs och att trädbeståndets ålderstruktur är mångsidig.

LV-område:

Byggnadens takform är åstak eller pulpettak. Täckningsmaterialet är mörkgrå maskinfogad plåt eller filttak och fasadfärgen mörkaktigt grå eller brun nyans.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

AP- ja A0-korttelialueet:

AP-korttelialueilla rakennusten on muodostettava yhtenäinen kokonaisuus korttelikohtaisesti.

Talusrakennukset/autotallit saadaan AP- ja A0-korttelialueilla sijoittaa tontin kadun sekä puiston puolella rakennusalueen ulkopuolelle, ei kuitenkaan 2 metriä lähemmäksi rajaa.

Rinnemaastossa tulee käyttää osittain kaksikerroksista rakennustapaa.

Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto, murrettu harjakatto tai pulpettikatto. Katemateriaalina tulee käyttää heijastamatonta, tumman harmaata konesaumattua peltiä tai huopakatetta.

AP-korttelialueilla rakennusten kattotyyppin ja -kaltevuuden on oltava sama.

Rakennusten pääjulkisivumateriaali tulee olla rappaus tai puuverhous. Autosuojan/talusrakennuksen julkisivumateriaali on puuverhous.

Kortteleissa 372-376 pääjulkisivuväreinä tulee käyttää lämpimiä ja maastoon sopeutuvia harmaan ja ruskean sävyjä.

Kortteleissa 334, 365-371 ja 377-378 pääjulkisivuväreinä sallitaan lisäksi muut murretut maanläheiset värisävyt.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:
2 autopaikkaa/tontti

VL-alueet:

Aluetta on hoidettava ja istutettava siten, että maiseman ominaispiirteet säilyvät tai palautuvat ja puuston ikärakenne on monipuolinen.

LV-alue:

Rakennuksen kattomuoto tulee olla harjakatto tai taitekatto. Katemateriaali tulee olla tumman harmaa konesaumattu peltiä julkisivuväriin tummahko harmaan tai ruskean sävy.

Planområdet utgör ett grundvattenområde, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skyddet av grundvattnet. Byggnad och annan markanvändning på området kan begränsas enligt miljöskyddslagens 16 § (förbud mot förorening av markgrund) och 17 § (förbud mot förorening av grundvatten).

Byggnad, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds skall områdets markgrunds byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov skall göras en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borr- eller grävplåtar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan byggas minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Upplagring av kemikalier eller avfall, som kan skada grundvattnet är förbjudet.

Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym.

Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna i hela området.

Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun.

Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelulain 16 § (maaperän pilaamiskielto) ja 17 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaava-alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpaaluja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan rakentaa vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien taijätteiden varastointi on kielletty.

Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyä koko alueella.


Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut20___, § __ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan20___, §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr./Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE / KVALT		
STDS / KH		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		xx.xx-xx.xx.20xx
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		xx.xx.20xx
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		xx.xx-xx.xx.20xx
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	4-17	22.2.2017
Offentligen framlagda, ideplaner / Julkisesti nähtävillä, ideasuunnitelmia	11-14, 12-14	18.8-19.9.2014
 BÅSSASTRANDEN DETALJPLAN UTKAST BÅSSASTRANDEN ASEMA-KAAVA LUONNOS		
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 22.2.2017
Beredare/Valmistelija KB	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt CL	634/2013	7706
		Planbeteckning/Kaavatunnus
		Ritningsnummer/Piirustusnumero 9-17