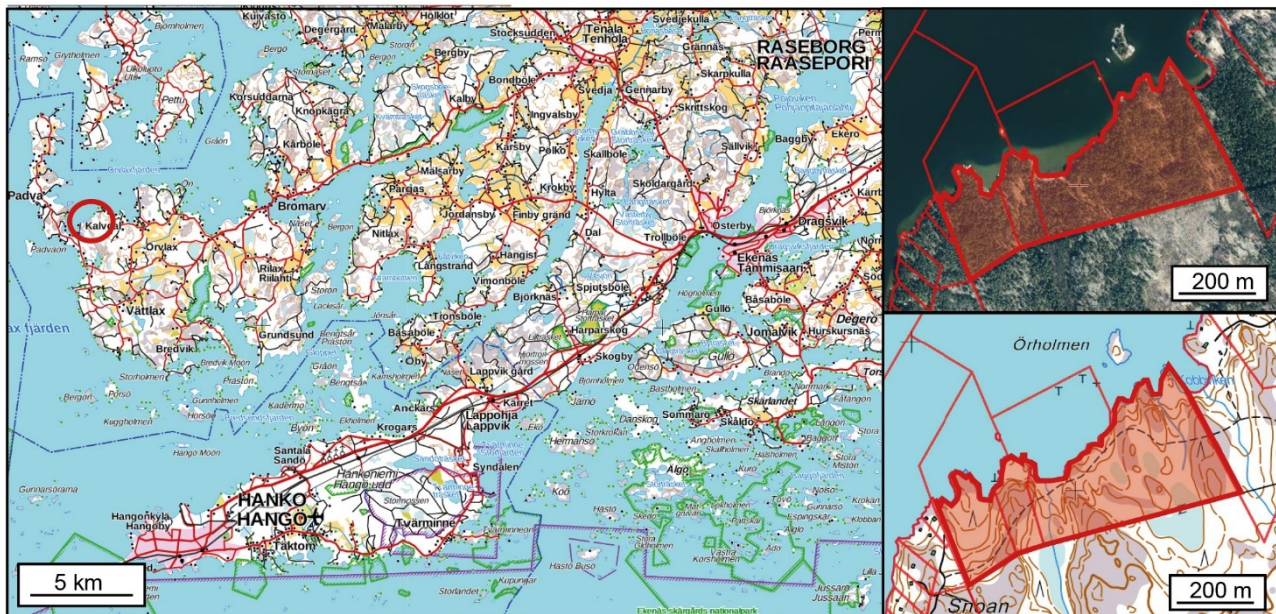


RANTA-ASEMAKAAVALUONNOKSEN SELOSTUS

joka koskee 02.05.2017 päivättyä kaavakarttaa



TILOJEN BERGVIK, SANDVIK JA ÖRNVIK RANTA-ASEMAKAAVALUONNOKSEN SELOSTUS

Ranta-asemakaavaluonnos koskee Raaseporin kaupungissa sijaitsevia tiloja Bergvik 710-537-1-78 ja Sandvik 710-537-1-79 sekä osaa tilasta Örnvik 710-537-1-77

Ranta-asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen korttelialueet 1-4, sekä maa- ja metsätalousalue.

Kaavan laatija: Seppo Lamppu tmi, DI Seppo Lamppu
Kurtinniitynkuja 11, 02780 Espoo. seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Vireilletulo: Kaavoituslautakunta 23.08.2017

Kuulutus:

Käsittely: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS), kaavaluonnos
Kaavoituslautakunta 23.08.2017
Kaupunginhallitus

Ranta-asemakaavaehdotus
Kaavoituslautakunta
Nähtävillä

Ranta-asemakaavan hyväksyminen
Kaavoituslautakunta
Kaupunginhallitus
Kaupunginvaltuusto

Hankenumero: 7756

Piirustusnumero: 14-17 kaavakartta, 15-17 havainnekuva

SISÄLLYSLUETTELO

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	3
1.1	Tunnistetiedot ja kaavan nimi	3
1.2	Kaava-alueen sijainti.....	3
1.3	Kaavan tarkoitus	3
1.4	Kaavan vireilletulo.....	3
2	TIIVISTELMÄ.....	3
3	LÄHTÖKOHDAT	3
3.1	Alueen yleiskuvaus	3
3.2	Luonnonympäristö ja maisema.....	4
3.3	Rakennettu ympäristö.....	8
3.4	Maanomistus	8
3.5	Ympäristöhäiriöt.....	8
3.6	Suunnittelutilanne	8
3.6.1	Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	8
3.6.2	Maakuntakaava.....	9
3.6.3	Yleiskaava.....	10
3.6.4	Asemakaavat	11
3.6.5	Pohjakartta ja maastotieto	11
4	KAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET	11
4.1	Kaavasunnittelun tarve	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	11
4.3.1	Osalliset	11
4.3.2	Vireilletulo	12
4.4	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	12
5	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	12
5.1	Kaavan rakenne ja kuvaus	12
5.2	Mitoitus- ja määrätarkastelut.....	12
5.3	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	14
5.4	Aluevaraukset	16
5.5	Kaavan vaikutukset.....	16
5.6	Kaavamerkinnot ja määräykset	19
6	RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	20
6.1	Toteutusta ohjaavat suunnitelmat.....	20
6.2	Toteutus ja ajoitus.....	20

LUETTELO SELOSTUKSEN LIITTEISTÄ

Liite 1: Tilastolomake

Liite 2: Ranta-asemakaavan pienennös ja kaavamääräykset

Liite 3: Ranta-asemakaavan havainnekuva

MUUT KAAVA-ASIAKIRJOJEN OHEISAINEISTOT

- Raasepori, Bergvik-Sandvik-Örnvik, Luontoselvitys 2016, Silvestris luontoselvitys oy, Jorma Pennanen, Sami Virta, Esko Vuorinen 31.8.2016 (tähän selvitykseen viitatessa käytetään muotoa: "Silvestris luontoselvitys oy, 2016").
- Raasepori, Bromarv kiinteistöjen Örnvik, Bergvik ja Sandvik ranta-asemakaavan muinaisjäännösinventointi 2016, Timo Jussila ja Johanna Rahtola, Mikroliitti Oy.
- Viranomaisneuvottelun 10.03.2017 muistio.

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Tunnistetiedot ja kaavan nimi

Tunnistetiedot ja kaavan nimi on esitetty kansilehdellä.

1.2 Kaava-alueen sijainti

Tilat Bergvik 710-537-1-78, Sandvik 710-537-1-79 ja Örnvik 710-537-1-77 sijaitsevat Raaseporin kaupungin länsiosassa Bromarvin kyläalueen länsilaidalla. Matkaa suunnittelualueelta Bromarvin kyläkeskukseen on autoteitä pitkin noin 14 kilometriä. Matkaa Tammisaareen on noin 46 km ja Helsingin keskustaan 137 km. Tilat sijaitsevat meren rannalla noin 9 kilometriä linnuntietä Bromarvin kyläkeskuksesta länteen ja niiden rannat avautuvat luoteis-pohjoiseen. Suunnittelualueen sijainti on esitetty kansikuvassa sekä kuvassa 1.

1.3 Kaavan tarkoitus

Kaavan tarkoituksena on osoittaa alueelle Raaseporin kaupungin suunnitteluperiaatteiden mukainen ja alueen olosuhteista johdettu rantarakennusoikeus omarantaisina loma-asuntojen rakennuspaikkoina.

1.4 Kaavan vireilletulo

Kaava on tullut vireille xx.xx.xxxx.

2 TIIVISTELMÄ

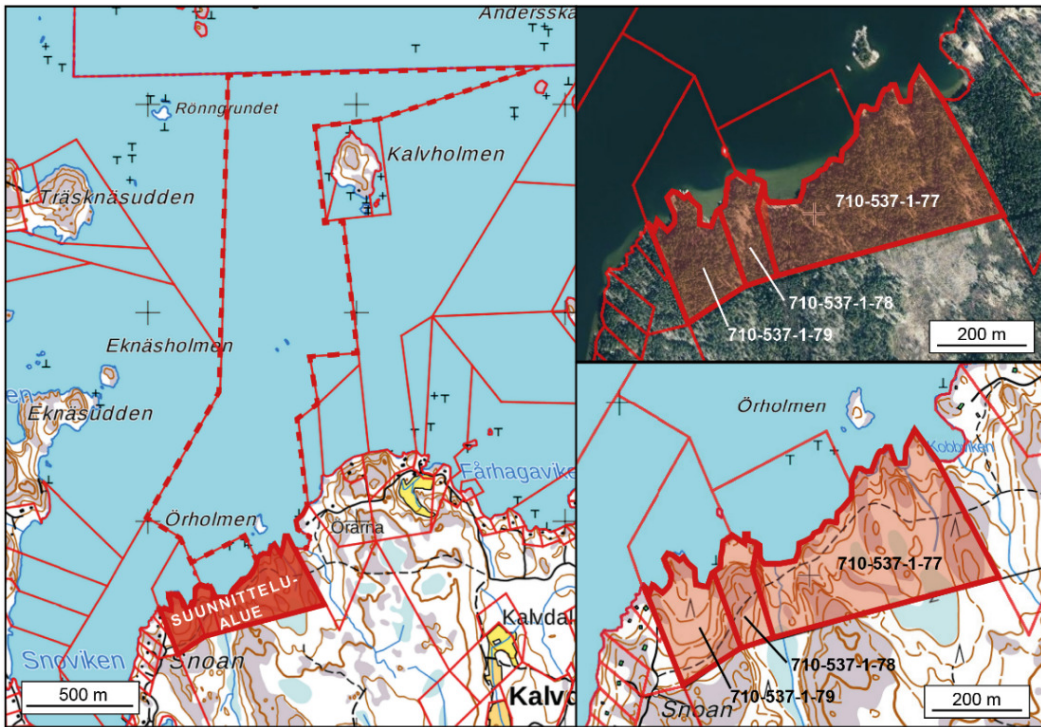
Tiivistelmä laaditaan tarpeen mukaan ehdotusvaiheessa.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Alueen yleiskuvaus

Tilan Bergvik 710-537-1-78 maapinta-ala on KTJ:n mukaan 1,7780 ha ja tilan Sandvik 710-537-1-79 pinta-ala on 3,280 ha. Nämä tilat kuuluvat kokonaisuudessaan kaava-alueeseen eikä niihin kuulu vesialueita. Tilan Örnvik 710-537-1-77 kokonaispinta-ala vesialueineen on KTJ:n mukaan 151,65 ha. Örnvikin tilasta kaava-alueeseen kuuluu vain mannerosa, jonka pinta-ala kaavakartan mukaan on 12,5763 ha. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on noin 17,6 ha. Kaava-alueen todellinen rantaviivan pituus on 1,452 km ja mitoittavan rantaviivan pituus on 1,043 km.

Alue on kokonaisuudessaan rakentamatonta metsätalousmaata. Alueen halki kulkee itä-länsi suunnassa vaatimaton polku. Kaava-alueen lounaiskulmaan on rakennettu uusi ajotie vuoden 2016 lopulla. Vuonna 2016 on perustettu rasi-tietieoikeus, joka ulottuu alueen kaakkoiskulmaan. Tietä ei ole vielä rakennettu. Naapuritilalla alueen etelärajaa pitkin kulkee sähkölinja. Kaava-alue on esitetty kansikuvassa sekä kuvassa 1.

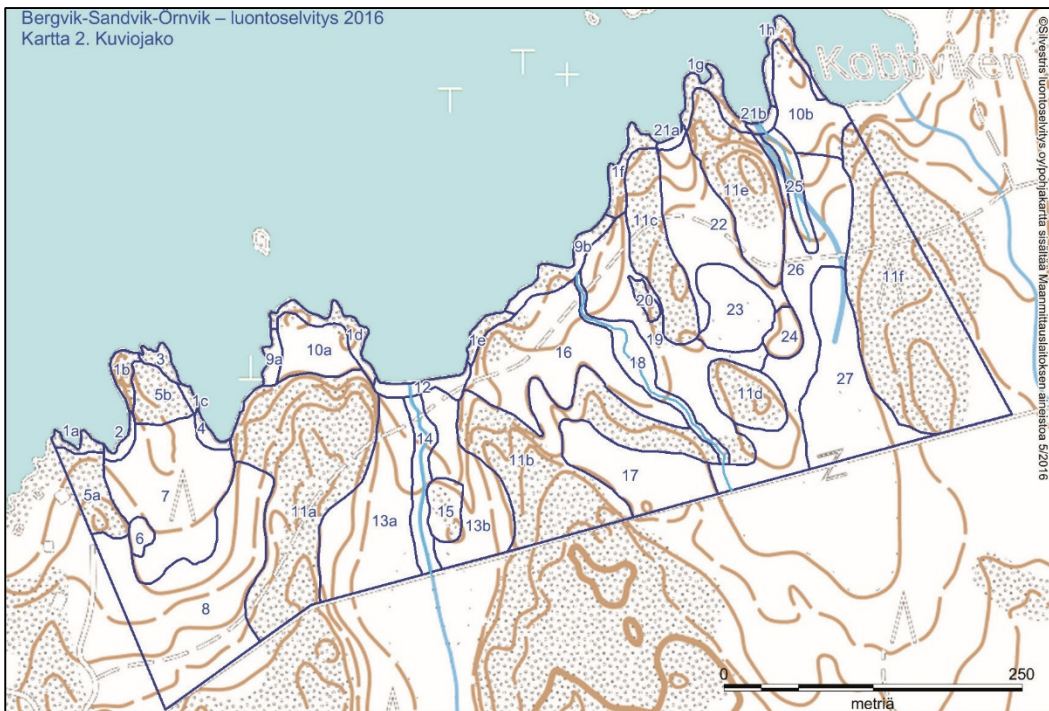


Kuva 1: Kaava-alue on esitetty kuvassa punaisella.

3.2 Luonnonympäristö ja maisema

Kasvillisuus ja eläimistö

Alueelle laadittiin luontoselvitys nimeltä Raasepori, Bergvik-Sandvik-Örnvik, Luontoselvitys 2016 (Silvestris luontoselvitys oy, Jorma Pennanen, Sami Virta, Esko Vuorinen 31.8.2016) keväällä-alkukesästä 2016.



Kuva 2: Luontoselvityksen kuviojako, karttaote (Silvestris luontoselvitys oy, 2016, kartta 2).

Luontotyytit ja lajisto:

Luontoselvityksen mukaan metsälain (§ 10) tarkoittamaksi erityisen tärkeäksi elinympäristöksi voidaan tulkita:

- o Kuvioiden 14, 18 ja 25 noron varret (norojen välittömät lähiympäristöt).
- o Kuvioiden 11a–11f kallioalueiden harvapuustoiset osat (kalliot, kivikot ja louhikot).
- o Kuvion 23 tupasvillaräme (vähäpuustoiset suot).

Alueella ei esiinny luonnonsuojelulain § 29 mukaisia suojeltuja luontotyyppiejä. Alueella esiintyviä uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppiejä ovat (Raunio ym. 2008):

- o Erittäin uhanalainen (EN) luontotyyppi (Itämeren hiekkarannat) kuviolla 12.
- o Vaarantunut (VU) luontotyyppi (sarakorpi) kuviolla 20.
- o Vaarantunut (VU) luontotyyppi (kangaskorpi) kuviolla 27.
- o Silmälläpidettävä (NT) luontotyyppi (Itämeren kasvipeitteiset moreeni-, kivikko- ja lohkarannat) kuviolla 3
- o Silmälläpidettävä (NT) luontotyyppi (tupasvillaräme) kuviolla 23.

Selvitysalueella tavattiin 160 putkilokasvilajia (*selvityksen liite 1*). Lajisto koostuu melko tavanomaisista merenranta- ja kangasmetsäkasveista. Selvitysalueen huomionarvoisimmat putkilokasvit ovat:

- o Vaarantunut (VU) keltamatara (*Galium verum*) esiintyy harvalukuisena rantabiotooppien yläosissa (mm. kuviot 1 ja 3).
- o Silmälläpidettävä (NT) jäkki (*Nardus stricta*) kalliolla polun reunassa (kuvio 11c). Kasvia havaittiin 1 tupas.
- o Alueellisesti uhanalainen (RT) lännenhernesara (*Carex demissa*) kuviolla 6.
- o Alueellisesti uhanalainen (RT) harajuuri (*Corallorhiza trifida*) noron reunassa kuviolla 14.
- o Vanhan metsän indikaattorilaji yövilkka (*Goodyera repens*) on kangasmetsäkuvioilla runsasta.

Selvitysalueelta ei havaittu selvityksen mukaan luonnonsuojelulain § 47:n mukaisia erityisesti suojeltavia lajeja.

(Silvestris luontoselvitys oy, 2016).

Linnut:

Luontoselvityksen mukaan arvokkaita lintulajeja esiintyy alueella kuusi (6) kappaletta. Arvokkaiksi lajeiksi luokitellaan EU:n lintudirektiivin I liitteessä ja/tai uhanalaisuus-luokituksessa mainitut lintulajit, alueellisesti uhanalaisiksi luokitellut lajit sekä suomen kansainväliset vastuulajit. Vastuulajeilla tarkoitetaan lajeja joiden Euroopan kannasta yli 15 % pesii Suomessa. Lajeista on kerrottu tarkemmin luontoselvityksessä (Silvestris luontoselvitys oy, 2016).

Lintulajit ovat:

- o Töyhtötiainen *Lophophanes cristatus* VU (vaarantunut laji), kuviot 7, 26 ja 16 sekä 11b

- Isokäpylintu *Loxia pytyopsittacus* SV (Suomen vastuulaji), kuvio 11b
- Leppälintu *Phoenicurus phoenicurus* SV (Suomen vastuulaji), kuvion painopiste alueen ulkopuolella
- Rantasipi *Actitis hypoleucos* SV (Suomen vastuulaji), kuvat 9a ja 1h
- Palokärki *Dryocopus martius* EU-D1 (lintudirektiivi I-liitteen laji), alueen etelä/kaakkoispuoli, hakkuualueen laita
- Kehräjä *Caprimulgus europaeus* EU-D1 (lintudirektiivi I-liitteen laji), kuvio 11b

(Silvestris luontoselvitys oy, 2016).

Luontoselvityksessä on valokuvia alueen eri luontotyypeistä ja erityiskohteista.

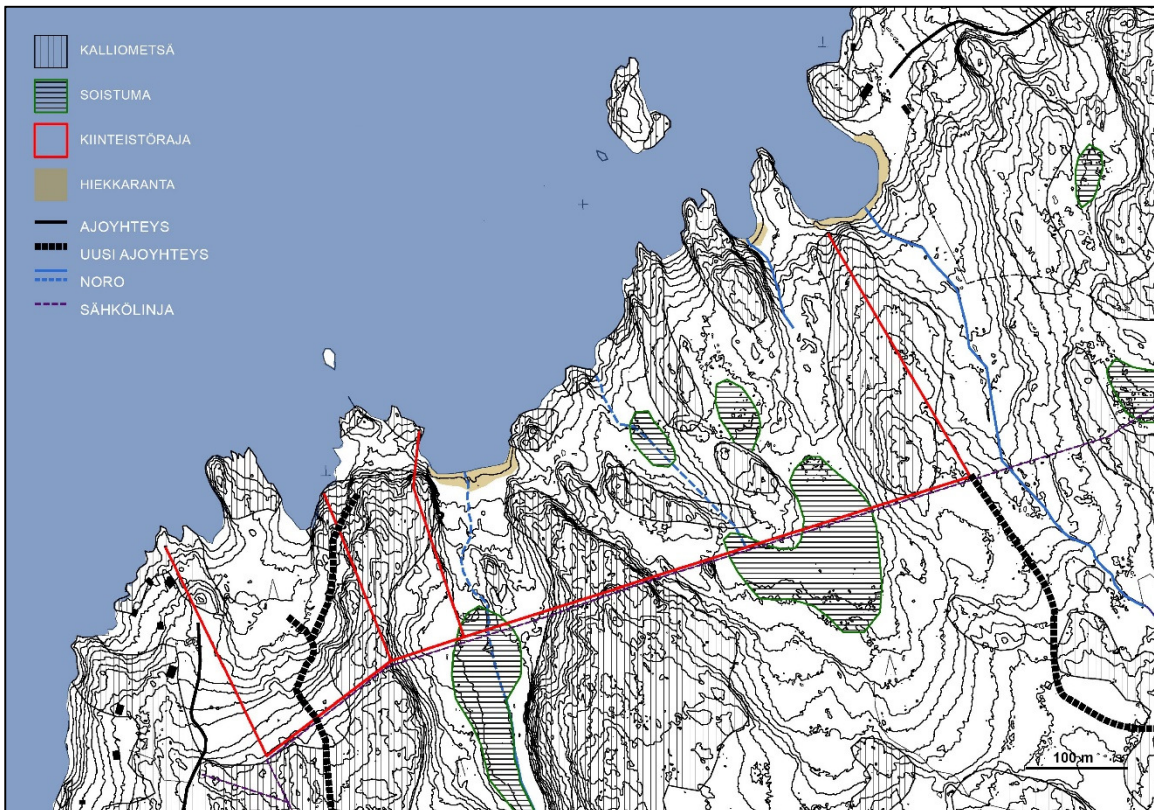
Muu eläimistö

Alueella ei ole suoritettu erillistä eläimistökartoitusta. Maastokäyntien yhteydessä tehtyjen havaintojen perusteella voidaan todeta, että alue on mm. peurojen ja hirvien suosiossa. Nämä lajit ovat alueelle hyvin tyypillisiä eivätkä vaadi erityisiä toimenpiteitä. Erillisen eläimistöselvityksen laatimiselle ei ole tarvetta.

Maastonmuodot, maaperä ja rakennettavuus

Kaava-alue rajautuu pohjoisessa meren rantaan ja eteläpuolella sähkölinjaan. Itä- ja länsipuolella on loma-asuntokiinteistöjä. Topografialtaan alue vaihtelee luoteis-kaakko-suuntaisten korkeampien kallioisten mäki-alueiden ja niiden väliin sijoittuvien painanteiden välillä. Kallioiset mäki-alueet ovat korkeimmillaan tasolla +13-19 m. Laaksopainanteiden korkeus vaihtelee välillä +2-6 m.

Rakentamiselle hyvin soveltuvat alueet sijoittuvat rannan tuntumaan luontoarvoiltaan tavanomaisemmille alueille. Luontoarvoiltaan arvokkaimmat kohteet ovat kolme laaksopainanteisiin sijoittuvaa purouomaa ja niiden reuna-alueet. Kallioselännteistä merkittävin on alueen keskelle sijoittuva kallioalue, jonka pääosa sijoittuu eteläpuolen naapuritiluksille. Kallioalueelle sijoittuu luontoselvityksen mukaan kolme kehräjän reviiriä (pääosin naapurin puolelle). Maastonmuodot ja luontoolosuhteiden pääpiirteet on esitetty kuvassa 3.



Kuva 3: Maastomuodot ja -rakenne.

Vesistöt ja vesitalous

Suunnittelualueella esiintyviä vesilakikohteita (vesilaki 2. luku 11§) ovat kuvioden 14, 18 ja 25 norot. Kaava-alueella ei ole muita vesistökohteita. Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle. Kaava-alue rajoittuu koko pohjoisosastaan mereen.

Maisemakuva

Maisemakuva on kokonaisuudessaan Raaseporin rannikkoseudulle tyypillistä eikä suunnittelualue erityisesti erotu kaukomaisemassa lähiympäristöstään. Maisema on pääosin sulkeutunutta, eikä laajoja näkymälinjoja pääse suunnittelualueen taustamaastossa syntymään. Paikoin hyvinkin tiheä puusto rajaa näkymät tehokkaasti. Aivan rantaviivan tuntumassa, sen suppeahkoilta puuttomilta osilta, syntyy pitkäkööt esteettömät näkymät luoteis-pohjoiseen merelle sekä rannikolle sen takana. Lähimmät suorat näkymälinjat kantavat noin kilometrin päähän ja pisimmät noin 4 km etäisyydelle. Nämä matkat ovat kuitenkin niin pitkiä, että niistä ei juuri pysty erottamaan muuta kuin puuston silhuetin.

Yhteenveto

Luontoselvityksen sekä suunnittelutyön aikana suoritettujen maastokäyntien pohjalta voidaan suunnittelualueelta todeta kaksi paikallisesti erityisen arvokasta kohdetta (kohde 14: noro ja noronvarsi sekä kohde 11b: kalliot/kalliomänniköt ja kehrääjäreviirin luoteiskärki). Kohteiden 18 ja 25 norot on luokiteltu arvoluokkaan 2. Muilta osin alue on luontoselvityksen mukaan arvonluokkiin 1 tai 2 kuuluvia kohteita (Silvestris luontoselvitys oy, 2016), mikä ei luonto-olojen puolesta aseta erityisiä kieltoja tai rajoituksia alueen maankäytölle.

Luontoselvityksessä tehtyjen johtopäätösten ja muiden perusselvitysten pohjalta kaavasunnittelussa on perusteltua selvittää ja arvioida onko mahdollista muodostaa kaavaan (sisämaahan)

mahdollisimman laaja yhtenäinen luontoarvojen ja muiden (metsä/kallio-) alueiden kokonaisuus, joka jäisi kokonaan rakentamisen ja muiden toimenpiteiden ulkopuolelle. Samalla on tärkeää turvata norouomien ja niiden lähiympäristöjen muodostamien laaksokanavien katkeamaton ekologinen yhteys laajan luontokokonaisuuden ja merenrannan välillä.

Kun luontoarvokokonaisuuden muodostaminen priorisoidaan suunnittelutavoitteena, on mahdollista paremmin sijoittaa loma-asuntotontit rantaan ilman itseisarvoista rakentamisen keskittämistavoitetta samaan ryhmään. Joka tapauksessa ranta-alueenkin arvokkaat luontokohteet voidaan säilyttää luonnontilaisina ja rakentamisien ulkopuolella.

3.3 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne, liikenne, tekninen huolto, väestö ja asuminen

Alue on rakentamatonta metsätalousmaata. Suunnittelualueen itä- ja länsipuolella sijaitsee ranta-rakentamista (loma-asuinrakennuksia) ja niille johtavat tiet. Kaava-alueen läpi kulkee itä-länsi -suuntainen vaatimaton polku, joka on paikoin umpeen kasvanut. Kaava-alueen lounaiskulmaan ulottuu vuoden 2016 lopussa rakennettu uusi ajotie. Kaava-alueen kaakkoiskulmaan on vuoden 2016 aikana perustettu uusi ajotierasite. Tietä ei ole vielä rakennettu. Muita tieyhteyksiä ei kaava-alueelle ole. Kaava-alueen lähialueilla ei ole palveluja.

Alueella ei ole kunnallista tai alueellista vesi- tai viemäriverkostoa.

Suunnittelualueen etelärajaa pitkin kulkee sähkölinja. Tällä hetkellä lähin muuntamo sijaitsee kaava-alueen lounaispuolella.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Suunnittelualueelle laadittiin muinaisjäännösinventointi syksyllä 2016 (maastotyö suoritettiin 22.9.2016) Mikroliitti Oy:n toimesta. Tutkimusalueelta ei tunnettu ennestään kiinteitä muinaisjäännöksiä. Muinaisjäännösinventoinnissa alueella ei havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai suojeltavaksi katsottavia kulttuurihistoriallisia jäänteitä. (Raasepori, Bromarv kiinteistöjen Örnvik, Bergvik ja Sandvik ranta-asemakaavan muinaisjäännösinventointi 2016, Timo Jussila ja Johanna Rahtola, Mikroliitti Oy).

Muinaisjäännösselvityksen raportissa on valokuvia tutkimusalueen kohteista.

3.4 Maanomistus

Suunnittelualue on kokonaan yksityisessä omistuksessa.

3.5 Ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriökohteita.

3.6 Suunnittelutilanne

3.6.1 Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista vuonna 2000. Päätöstä tarkistettiin 13.11.2008 tavoitteiden sisällön osalta. Muilta osin, kuten tavoitteiden oikeusperustan ja oikeusvaikutusten osalta, vuoden 2000 päätös jäi voimaan. Lisäksi valtioneuvosto on 22.12.2009 päättänyt, että Museoviraston laatima inventointi Valtakunnallisesti merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt (RKY 2009) korvaa valtakunnallisissa alueidenkäyttötavoitteissa mainitun vuoden 1993 inventoinnin.

Erityistavoite loma-asutuksen mitoituksesta VAT:ssa: "Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoittettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys." Tavoite tulee sovellettavaksi ranta-alueilla silloin kun niissä ohjataan ja mitoitetaan loma-asutusta. Loma-asutusta ohjaavien yleis- ja asema-kaavojen osalta MRL 73 §:ssä (kts. kohta 2.2.4) on erityiset sisältövaatimukset, jotka tulevat sovellettavaksi näitä kaavoja koskevien muiden sisältövaatimusten ohella. Erityisissä sisältövaatimuksissa painottuvat ympäristön huomioon ottaminen ja luonnonsuojelu. Kyseenä oleva valtakunnallinen alueidenkäyttötavoite täsmentää sisältövaatimuksia mitoituksen osalta tuoden näkökulmaksi luontoarvoiltaan arvokkaiden alueiden säilymisen ja loma-asumisen viihtyisyyden.

(http://www.ymparisto.fi/fi-FI/Elinymparisto_ja_kaavoitus/Maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet)

3.6.2 Maakuntakaava

Suunnittelualue sisältyy Uudenmaan maakuntakaavaan. Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudellemaalle kohdistuvasti sitä on täydennetty myöhemmin seuraavasti:

1. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2012:
 - jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet
 - kiviaineshuollon alueet
 - moottoriturheilun- ja ampumarata-alueet
 - liikenteen varikot ja terminaalit
 - laajat yhtenäiset metsätalousalueet
2. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2016:
 - toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne
 - rakennetta tukeva liikennejärjestelmä
 - kaupan palveluverkko
 - maakunnallinen kyläverkko

Parhailaan valmistelussa on sekä 4. vaihemaakuntakaava että kokonaismaakuntakaava Uusimaakaava 2050. 4. vaihemaakuntakaava täydentää voimassa olevia maakuntakaavoja seuraavien teemojen osalta:

- elinkeinot ja innovaatiotoiminta
- logistiikka
- tuulivoima
- viherrakenne
- kulttuuriympäristöt

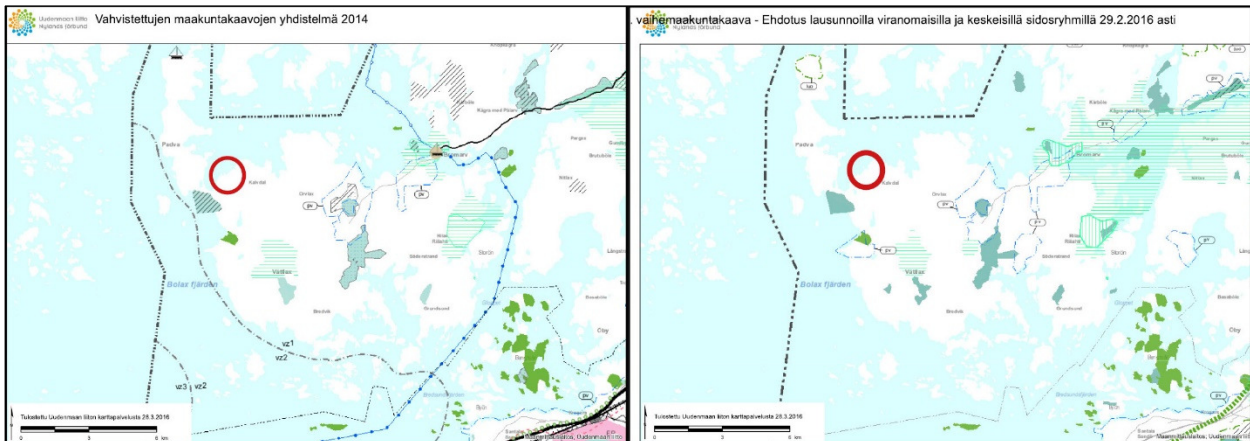
Neljäs vaihemaakuntakaava on tavoitteena saada maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2017 aikana ja Uusimaa-kaava 2050 – hanke on puolestaan käynnistynyt vuonna 2016.

Suunnittelualueelle kohdistuvat maakuntakaavassa seuraavat merkinnät ja määräykset:

Kaava-alue on osoitettu Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä vz-1 -kaavamerkinnällä (Mantereen rantavyöhyke ja sisäsaaristo). Kaavamerkinnän kuvaus on: *"Vyöhykkeen pohjoisrajan muodostaa meren rantaviivasta sisämaahan ulottuvan rantavyöhykkeen mantereen puoleinen reuna. Vyöhykettä on tarkoitus suunnitella kaikkia toimintoja ja maankäyttömuotoja sisältävänä alueena".* Merkinnän suunnittelumääräys on: *"Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen sekä arvokkaiden luonto-olosuhteiden säilyminen, ympäristön tilan parantaminen ja vesiensuojelun edistäminen sekä*

virkistyskäyttötarpeet. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on selvittävä ja otettava huomioon tärkeät lintualueet”.

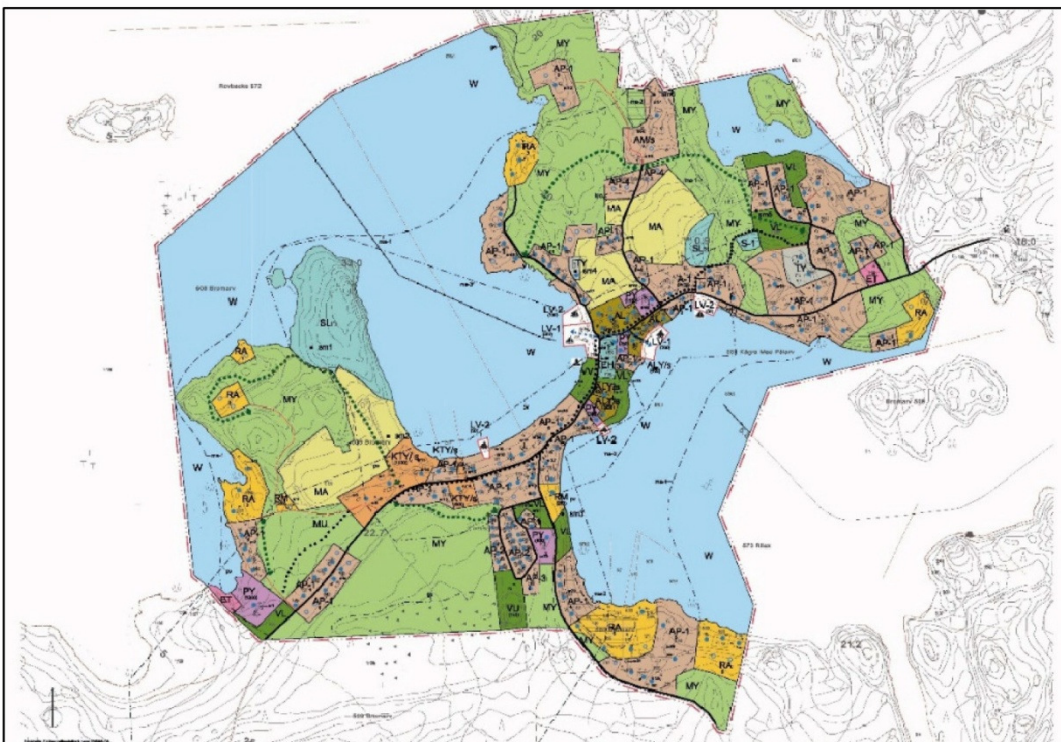
Uudenmaan maakuntakaavan 4.vaihemaakuntakaavaehdotuksessa kaava-alue on ns. valkoista aluetta (ei merkintöjä). Otteet Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä ja Uudenmaan 4.vaihemaakuntakaavaehdotuksesta on esitetty kuvassa 4.



Kuva 4: Otteet Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä (vasen) ja Uudenmaan 4.vaihemaakuntakaavaehdotuksesta (oikea).

3.6.3 Yleiskaava

Kaava-alueella ei ole voimassa yleiskaavaa tai osayleiskaavaa. Lähin voimassa oleva yleiskaava sijoittuu Bromarvin kirkonkylän ja sen lähiympäristön alueelle. Kaavan nimi on Bromarvin kirkonkylän osayleiskaava (7642) ja se on saanut lainvoiman 1.7.2014. Osayleiskaavakartan pienennös on esitetty kuvassa 5.



Kuva 5: Bromarvin kirkonkylän osayleiskaavan (7642) pienennös.

3.6.4 Asemakaavat

Kaava-alueella ei ole voimassa olevaa asema- tai ranta-asemakaavaa. Raaseporin alueella on voimassa useita ranta-asemakaavoja. Suunnittelualuetta lähimpänä sijaitsevia ranta-asemakaavoja ovat mm: Bonvikenin ranta-asemakaava (hyväksytty kaupunginvaltuustossa: 10.11.2014 § 111, ei vielä lainvoimainen) ja Odensön ranta-asemakaava (saanut lainvoiman 20.5.2016).

3.6.5 Pohjakartta ja maastotieto

Suunnittelun tausta-aineistoina hyödynnetään maakuntakaavoituksen taustaselvityksiä, uusinta ortoilmakuvaa ja laserkeilausaineistosta tuotettua tarkkaa maastomallia. Kaava-alueella ei ole rakennuksia eikä teitä. Kiinteistörajat (tarkistus-)mitataan tarpeellisessa laajuudessa maastossa. Suunnittelun pohjaksi laaditaan pohjakartta mittakaavaan 1:2000 koordinaatistossa GK24, N2000. Kaikki suunnitteluaineisto tuotetaan digitaalisena kaupungin käyttämässä koordinaatistossa.

4 KAAVAN SUUNNITTELUVAIHEET

4.1 Kaavasunnittelun tarve

Maankäyttö- ja rakennuslain § 72 mukaan meren tai vesistön ranta-alueeseen kuuluvalla rantavyöhykkeelle ei saa rakentaa rakennusta ilman asemakaavaa tai sellaista oikeusvaikutteista yleiskaavaa, jossa on erityisesti määrätty yleiskaavan tai sen osan käyttämisestä rakennusluvan myöntämisen perusteena. Näin ollen ranta-asemakaava on laadittava, jotta maanomistajan tarve kehittää suunnittelualuetta loma- ja vapaa-ajan asuinrakentamiseen soveltuvaksi mahdollistuu.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Suunnittelu on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaisesti alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

Osallisia ovat:

Kaavoitusalueen maanomistajat ja haltijat sekä lähialueen maanomistajat ja asukkaat, alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja järjestöt sekä viranomaiset:

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Museovirasto

kaupungin viranomaiset mm.

- Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia

Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on pidetty 10.03.2017. Tarvittavista muista viranomaisneuvotteluista sovitaan erikseen. Jos osallisten listaan haluaa täydennyksiä ja kaavahankkeen osallisten postituslistalle, siitä voi tehdä ilmoituksen asemakaavoitukseen.

4.3.2 Vireilletulo

Kaavan osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos käsitellään kaavoituslautakunnassa 23.08.2017. Kaava on kuulutettu vireille vv.vv.vvvv.

4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Maanomistajan tavoitteena on osoittaa alueelle Raaseporin kaupungin suunnitteluperiaatteiden mukainen ja alueen olosuhteista johdettu rantarakennus-oikeus oma-rantaisina loma-asuntojen rakennuspaikkoina. Suunnittelussa otetaan huomioon laaditut luonto- ja ympäristöselvitykset sekä muinaisjäännösinventointi.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne ja kuvaus

Kaavaratkaisussa on pyritty erityisiä luontoarvoja omaavista alueista ja niiden välialueista muodostamaan mahdollisimman yhtenäinen aluekokonaisuus, jolla samalla turvataan alueiden virkistyskäyttö ja ulkoilu. Pääosa kaava-alueen sisäosista on merkitty s-1 suojelumerkinnällä siten, että aluerajaus sisältää myös rantaan johtavat puropainannealueet ja isoimman hiekkarannan alueen.

Kaavaan on osoitettu 4 loma-asuntojen korttelialuetta ja yhteensä 5 loma-asuntotonttia. Kaikki loma-asuntotontit (RA) sijoittuvat rantaan ja tonttien koko vaihtelee välillä 5005 m² – 8870 m². Tonttien sijoittelussa on otettu huomioon luontoselvityksessä todetut luontoarvot ja tontit on sijoitettu kohtiin, joissa ei ole todettu erityisiä/suojeltavia luontoarvoalueita. Luontoselvityksessä todetut kaapean rantakaistaleeseen liittyvät arvot on otettu huomioon luo-1 rajauksilla.

Tonttien sijoittelu on määräytynyt maaston topografian, luontoarvojen ja erityisesti rantaan johtavien kolmen noroalueen pohjalta. Norot ja niiden ympärillä oleva laaksomainen painannealue on merkitty kaavan MY alueen päällekkäismerkinnällä s-1. Nämä kolme vapaa-alueita ja itäosan vapaaksi jätetyt niemet ja lahdenpoukama ovat määritelleet melko tarkkaan tonttien sijoittumisen. Tiukkaa keskittämistä tärkeämpänä onkin nähty luontoarvojen säilyttäminen. Kaava-alueen rantaviiva (tilastoinnin edellyttämä todellinen rantaviiva) on yhteensä 1452 m. Rakentamiselta vapaan rantaviivan pituus (MY alueet) on yhteensä 834,5 m. Vapaan rantaviivan osuus kokonaisrantaviivasta on 57,5 %. Pisin yhtenäinen rantaviivaosuus on 367,2 m.

5.2 Mitoitus- ja määrätarkastelut

Emätilavuotena käytetään vuoden 1959 loppua. Kaava-alueen tilat Bergvik 710-537-1-78, Sandvik 710-537-1-79 ja Örnvik 710-537-1-77 kuuluvat emätilaan 842-486-1-27 Kalfdal ja siitä 07.10.1953 muodostettuun tilaan 842-486-1-33 Kalfdalskog.

Tila **842-486-1-33 Kalfdalskog** on kaavahankkeen Bergvik 710-537-1-78, Sandvik 710-537-1-79 ja Örnvik 710-537-1-77 emätila.

Emätilan tiedot:

Tila 842-486-1-33 KALFDALSKOG, Rekisteröintipäivä: **7.10.1953** (lakkaamispäivä: 30.1.1962): kokonaispinta-ala: 462,9 ha, maapinta-ala: 298,1 ha, vesipinta-ala: 164,84 ha.

Seuraavassa tarkastelussa trv = todellinen rantaviiva, orv = oikaistu/mitoitettava rantaviiva ja maa_pa = tilan maapinta-ala rannassa (200 m ranta-alue), rakoik = rakennusoikeus (kpl).

Emätilasta muodostetut tilat:

- a.) 30.01.1962 on muodostettu tila 842-486-1-40, joka on nykyään tila 710-537-1-40. Tila on sisämaan tila, joka on kaukana rannasta. Ei vaikuta rantarakennusoikeuteen. Tilan pinta-ala on 2,04 ha.
- b.) 30.01.1962 on muodostettu tila 842-486-1-41, joka on emätilaketjussa oleva tila.
- c.) Tilasta 842-486-1-41 on 07.12.1970 muodostettu tilat 842-486-1-50 ja 842-486-1-51.
- d.) Tila 842-486-1-50 on nykyään tila 710-37-1-50 (kuntamuutokset). Maapinta-ala on 1,08 ha, trv= 0,264 km ja orv = 0,235 km. Rantaviivan mukaan rakennusoikeus on: $orv/0,235 \text{ km} \times 5 \text{ las/km} = 1,18 = \underline{1,2 \text{ rakoik}}$. Tila voidaan käsitellä omana yksikkönään, kun sen rakennusoikeus on yli 1 rakennusoikeus (ei vie emätilan rakennusoikeutta).
- e.) Tila 842-486-1-51 on 29.6.1983 lohkottu 6 tilaan, jotka on siirretty uuteen kuntaan 1.1.1993 ja sen jälkeen liitetty Raaseporiin 01.01.2009. Tilat ovat kaikki rantaan rajoittuvia tiloja. Tilatiedot tällä hetkellä (tilat on esitetty liitteellä A):

710-537-1-75: trv = 0,133 km, orv = 0,129 km, maa_pa = 0,3390 ha

710-537-1-76: trv = 0,959 km, orv = 0,694 km, maa_pa = 4,520 ha

710-537-1-77:

710-537-1-78:

710-537-1-79:

Yhteensä tilat 77-79: trv = 1,452 km, orv = 1,043 km, maa_pa = 17,6343 ha

710-537-1-80 trv = 0 km, orv = 0 km, pinta-ala = 272,6 ha. Tila 1-80 on kokonaan sisämaan tila.

MITOITUS

Rantaviivan mukaan (mitoitusluku 5 rakoik/orv-km):

Tilojen 75-79 oikaistu rantaviiva on yhteensä 1,866 km (trv = 2,544 km). Tämän mukaan näiden tilojen kokonaisrakennusoikeus on $1,866 \text{ km} \times 5 \text{ rakoik/km} = \mathbf{9,33 \text{ rakoik}}$. Todellinen rantaviiva on yhteensä 2,544 km.

Tilojen 77-79 orv = yhteensä 1,043 km. Kaava-alueen tilojen 77-79 osuus olisi $1,043 \text{ km}/1,866 \text{ km} \times 9,33 \text{ rakoik} = 5,215 \text{ rakoik} = \underline{\mathbf{5 \text{ rakoik}}}$. Mikäli tilojen osuus määritellään kokonaisluvusta 9 rakoik, olisi kaava-alueen tilojen osuus $1,043 \text{ km}/1,866 \text{ km} \times 9 \text{ rakoik} = 5,03 \text{ rakoik} = \underline{\mathbf{5 \text{ rakoik}}}$. Muille emätilan osakstiloille jää yhteensä 4 rakennuspaikkaa.

Molemmissa tapauksissa Bergvik-Sandvik-Örnvik ranta-asetuskaavan rakennusoikeus rantaviivamitoituksen mukaan on $\mathbf{5 \text{ rakennuspaikkaa}}$.

Pinta-alan mukaan (mitoitusluku 1 rakoik/3 ha 200 m:n ranta-aluepinta-ala):

Tilojen 75-79 rantapalstojen ja 200 m ranta-alueen pinta-alat ovat yhteensä noin 22,5 ha. Ja pinta-alanormin 1 rakoik/ 3 ha mukaan kokonaisrakennusoikeus olisi 22,5 ha / 3 ha/rakoik = 7,5 rakennusoikeutta. Tilojen 77-79 osuus olisi 17,6343 ha / 22,5 ha x 7,5 rakoik = 5,88 rakoik = 6 rakennusoikeutta. Ja kokonaislukuna 17,6343 ha / 22,5 ha x 8 rakoik (7,5 pyöristetty 8 rakoik)= 6,23 rakoik = 6 rakennusoikeutta.

Kaikissa vaihtoehdoissa rantaviivan ja pinta-alan mukaan määriteltynä Bergvik-Sandvik-Örnvik ranta-asetmakaavan rakennusoikeus on **vähintään 5 rakennusoikeutta**.

Yhteenveto:

Bergvik-Sandvik-Örnvik ranta-asetmakaavassa omarantaisten loma-asuntojen rakennuspaikkojen lukumäärä on mitoitustarkastelujen mukaan 5 rakennuspaikkaa.

Mitotustarkastelun lisäksi oleellista on ottaa huomioon MRL 73 §:n sisältövaatimukset:

"MRL 73 §: Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset:

Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asetmakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;*
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä*
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.*

Ranta-asetmakaavasta on muutoin voimassa, mitä asemakaavasta säädetään. Mitä 60 §:ssä säädetään asemakaavan ajanmukaisuuden arvioinnista, ei kuitenkaan koske ranta-asetmakaavaa"

5.3 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

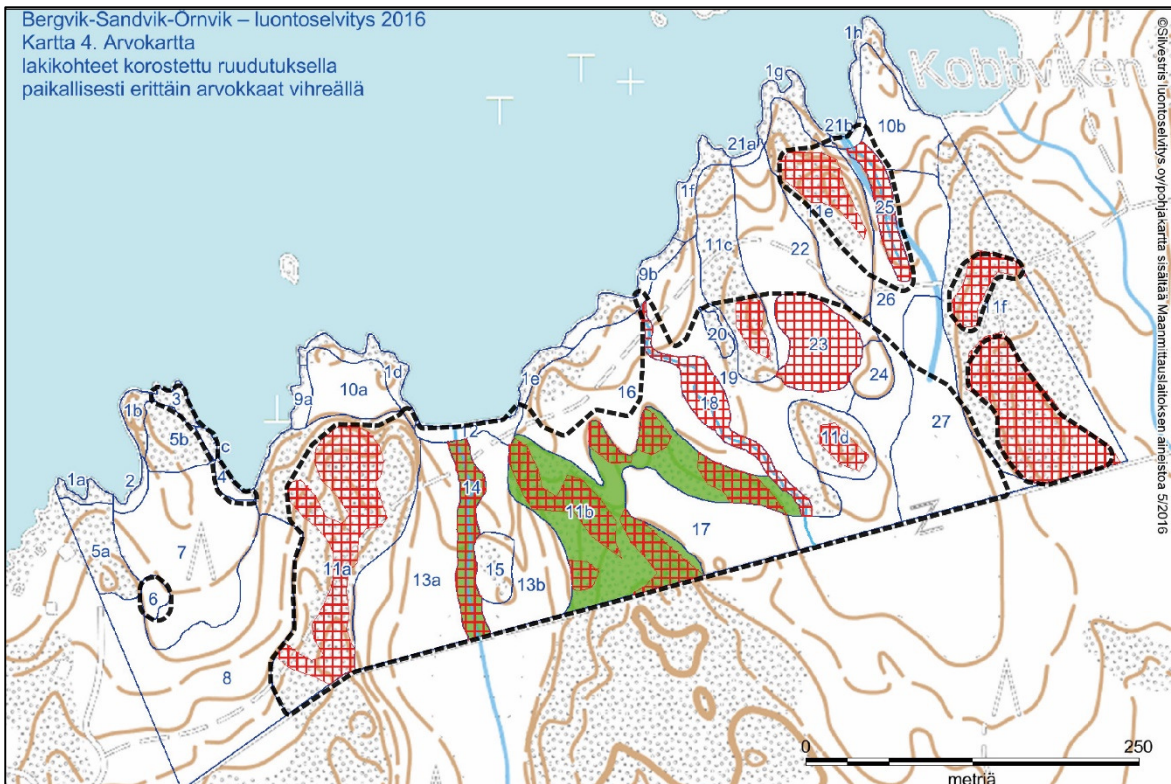
Luontoselvityksessä todetut sekä maastokäynneillä kartoitetut ympäristön laatutekijät on otettu kaavaa laadittaessa kattavasti huomioon. Rakennukset sijoittuvat 40 metrin etäisyydelle rannasta siten, että rakennusten ja pihojen sekä rannan väliin jää kattava puustoalue. Ainoastaan saunarakennukset voivat sijoittua 15 metrin etäisyydelle rannasta. Korttelissa 2 asuinrakennuksen rakennus-ala on osin alle 40 m etäisyydellä rannasta. Kortteliin 2 ei sallita sivuasuntoa ja kokonaisrakennusoikeus on pienempi kuin muissa kortteleissa (muilla tonteilla). Rakennuspaikkojen tonttien väljyys mahdollistaa maisemaan hyvin sulautuvan rakentamisen, sillä mahdollisimman luonnontilaisena säilyvä puusto estää laajojen näkymälinjojen synnyn merelle tai muualle ympäristöön.

Luontoselvityksen mukaisen arvotuksen mukaan sijoitetut rakennuspaikat asettuvat joko arvon 2 (*Paikallisesti arvokas, kohteessa on joitain luonnonarvoja, joiden säilyttäminen saattaa vaatia jonkinlaisia rajoituksia maankäyttöön*) tai arvon 1 (*Vähäiset luonnonarvot, tavanomaista luontoa, ei rajoituksia alueen käyttöön*) alueille. Rakentamistehokkuuden ollessa alhainen ei luonto- tai maisemalliset arvot merkittävästi alene. Rakentaminen tullaan sopeuttamaan maisemaan myös värityksen sekä materiaalien avulla, jolloin vaikutus ympäristöön on vähäinen. Myös puusto ja muu kasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.

Luontoselvityksessä todetut arvokkaat luontokohteet ja alueet sijoittuvat suunnittelualueen taustamaastoon. Näiden kohteiden arvo perustuu myös eri elementtien yhdessä muodostamaan koko-

naisuuteen. Tämä kokonaisuus turvataan sijoittamalla rakentaminen selvityksen suositustenkin mukaisesti lähemmäs rantaa. Paikoin rantaan ulottuvat arvokohteet, kuten puronrotot lähialueineen, on turvattu kaavassa suojelumerkinnoin ja ne jäävät suojavyöhykkeineen täysin rakentamisen ulkopuolelle.

Kuvassa 6 on pohjana luontoselvityksen arvokartta ja selvityksen kuvat ja kuvionumerointi. Arvokartan päälle on piirretty kaavakartan s-1 aluerajaukset. Kuvasta näkyy hyvin miten arvokkaimmat alueet (vihreä teemaväri ja punaiset ruuturasterit) on otettu huomioon ja että s-1 aluerajaukseen sisältyy myös merkittävä määrä muita alueita.



Kuva 6: Luontoselvityksen arvokartta (Silvestris luontoselvitys oy, 2016, kartta 4). Karttaotteelle on osoitettu mustalla katkoviivalla kaavaluonnoksen s-1 -alueet.

Kuvassa 7 on luontoselvityksen kuviorajat esitetty ortoilmakuvan päällä. Kuvasta selviää hyvin kaava-alueella oleva puusto. Kalliometsäalueet erottuvat vähempipuustoisina kohteina. Suurimmalla osalla kaava-alueella metsä on tiivistä. Kallioisten harjanteiden väliin jäävät laaksoalueet ovat hyvin tiiviin metsän peittämiä. Puronotkot sijoittuvat laaksopainanteiden alueelle. Kaavaratkaisun mukaan alueen metsät säilyvät pääosin nykyisellään. RA tontit sijoittuvat luonto-olosuhteiden kannalta rakentamista paremmin sietäville ranta-alueen kohdille.

Ilmakuvilta erottuu myös hyvin naapurikiinteistön alueella tehty (normaalin metsätalouteen kuuluva) metsän uudistaminen. Alue on nyt taimikkovaiheessa.



Kuva 7: Luontoselvityksen kuviorajat ortoilmakuvan päällä (Silvestris luontoselvitys oy, 2016, kartta 4).

5.4 Aluevaraukset

Ranta-asemakaavaluonnoksessa on yhteensä 4 RA -korttelialuetta. Muu osa kaava-alueesta on MY aluetta. RA korttelialueiden ja RA -tonttien pinta-alat ovat seuraavat: K1/8870 m², K2/5005 m², K3/5283 m², K4/t1/ 5132 m² ja K4/t2/5102 m². RA alueiden pinta-ala on yhteensä 2,9392 ha. Kaavan mukainen rakennusoikeus on yhteensä 1120 k-m². Loma-asuntorakennusoikeutta kokonaisrakennusoikeuteen voi sisältyä enintään 770 k-m² ja saunarakennusten rakennusoikeutta yhteensä 150 k-m².

MY alueen koko on 146951 m² (14,6951 ha). Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 17,6343 ha (kaavakartan mukaan). Virallisen tilastolomakkeen edellyttämän mittaustavan mukainen rantaviiva on 1,452 km (todellinen rantaviiva).

5.5 Kaavan vaikutukset

Maakuntakaava ja yleiskaava

Kaava-alue on osoitettu Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä vz-1 -kaavamerkinnällä (*Mantereen rantavyöhyke ja sisäsaaristo*, kts. kohta 3.7.2. Maakuntakaava). Kaavamerkintä on otettu kaavaluonnoksessa hyvin huomioon turvaamalla kaavaratkaisulla alueen luonto- ja virkistysolot, sekä muut arvot, kuten linnusto ja kulttuuriarvot. Ilman ranta-asemakaavaa alue olisi pääosin maa- ja metsätalouskäytössä. 4.vaihemaakuntakaavassa alue on valkoista aluetta. Rantarakennusoikeuden mitoitus pohjautuu kaupungin manterevyöhykkeen ranta-alueilla noudattamiin suunnitteluperiaatteisiin ja vastaavilla alueilla toteutuneiden kaavojen rakentamistehokkuuksien tasoon.

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa tai osayleiskaavaa.

Virkistyskäyttö

Alueen virkistyskäyttömahdollisuudet säilyvät erinomaisina. Ranta-asemakaava turvaa osaltaan virkistysarvoja, sillä arvokkaat luontokohteet tulevat säilymään luonnontilaisina. Arvokkaat rannan osat säilyvät luonnontilassa ja yhteys sisämaan alueeseen säilyy tärkeimmiltä osin (s-1 aluerajaukset). Tärkein hiekkaranta-alue säilyy muiden erityisempien luontokohteiden kanssa täysin koskemattomana. Myös muut ranta-alueen arvokkaammat kohteet sisältyvät s-1 aluerajauksiin.

Luonto-olosuhteet

Luontoselvityksen johtopäätökset ja suositukset on otettu kaavaratkaisussa hyvin huomioon. Rakentaminen (RA tontit) on sijoitettu luonto-oloiltaan hyvin rakentamista sietäville kohdille. Koko muu kaava-alue on osoitettu MY alueena, jolle on annettu kattavat erityismääräykset. Arvokkaimmat alueen osat ja luontoelementit turvataan luo-1 ja s-1 merkinnöin. Suojeltavan osa-alueen merkintä s-1 on itse asiassa erittäin laaja. Se sisältää luonnon arvokohteiden lisäksi niiden väliin jääviä muita alueita. Kokonaisuutena s-1 osa-alue muodostaa hienon laajan luonto- ympäristökokonaisuuden joka turvaa myös alueen virkistys- ja ulkoilukäyttäjien tarpeet. Luonto-oloja on tarkasteltu myös kohdassa 5.3.

MY alueen ja s-1 sekä luo-1 osa-alueiden kaavamääräykset ovat seuraavat:

MY –alue

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY). Alueella suoritettavissa toimenpiteissä on otettava huomioon alueiden virkistyskäyttö ja otettava huomioon luontoselvityksissä todetut erityisarvot ja turvattava niiden säilyminen. Kallioiden lakialueen kasvillisuus on säilytettävä luonnontilaisena. Alueella ei saa toteuttaa avohakkuita, eikä siihen tähtäviä hakkuita. Alueen rakennusoikeus on siirretty saman maanomistajan RA –alueille. Alueen metsien hoidossa ja muussa alueiden käsittelyssä on erityisesti otettava huomioon s-1 ja luo-1 merkinnöissä esitetyt lisämääräykset.

s-1 –osa-alue

Suojeltava alueen osa. Alueella sijaitsee luontoselvityksen mukaan metsälain (10 §) tarkoittamia tärkeitä elinympäristöjä, vesilain mukaisia kohteita (2. luku, 11 §) sekä uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppisiä. Alueen luonto- ja ympäristöarvojen sekä maisemallisten ja virkistysarvojen turvaamiseksi alueeseen on liitetty myös tavanomaisempia metsä- ja kallioalueita.

Alueet muodostavat yhdessä luonto-, ympäristö-, maisema- ja virkistysarvoiltaan erityisen arvokkaan kokonaisuuden, jonka luontoselvityksessä todettuja arvoja ei saa heikentää. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena

luo-1 –osa-alue

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue käsittää kaavan ranta-alueiden kallioniemekkeitä, sorakoita, kivikoita ja pieniä lahdenpohjukoita. Alueilla on maisemallisia arvoja ja vähäisiä luontoarvoja. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena eikä aluetta saa muokata rakentamistoimenpiteillä siten, että alueen luontoarvot tai maisemalliset arvot merkittävästi heikkenevät.

Maisemalliset vaikutukset

Kaikki rakentaminen tulee sijoittumaan puustoiselle/peitteiselle alueelle. Rakennusten koon sekä tonttien väljyyden johdosta puusto säilyy mahdollisimman ehyenä eikä rakentaminen aiheuta häiritseviä näkymiä ympäröivässä maisemassa. Rakennusten materiaalit ja värytys tulee olemaan luonnonmukainen ja harjan korkeus sellainen, että ne sopeutuvat taustamaastoon eikä niiden silhuetti nouse puuston silhuetin yläpuolelle.

Rakentamistapaan liittyvien määräysten lisäksi rakentamisen sulautuminen maisemaan on otettu huomioon myös istutusrasterin määräystekstissä:

(istutusrasteri) Alueen osa, jossa tulee säilyttää ja ylläpitää riittävän kattava puusto ja muu kasvillisuus siten, ettei maisemallisesti häiritseviä näkymiä muodostu. Puuston latvuston profiili tulee säilyttää ehyenä.

Kulttuurihistoria sekä muinaismuistot

Muinaisjäännösinventoinnin (syksy 2016) mukaan kaava-alueella ei havaittu kiinteitä muinaisjäännöksiä tai suojeltavaksi katsottavia kulttuurihistoriallisia jäänteitä.

Vesihuolto

Alueella ei ole kunnallista tai alueellista vesihuoltoa. Kaavassa on annettu vesi-wc:n rakentamiskielto.

Ajoyhteydet

Kaava-alueen lounaiskulmaan on loppuvuodesta rakennettu uusi ajotie. Tämä tieyhteys on jo käytössä ja se palvelee kaavan kortteleita 1 ja 2. Kaavan kaakkoiskulmaan on vuonna 2016 perustettu uusi tierasiteoikeus. Tietä ei ole vielä rakennettu. Tämä ajotie tulee palvelemaan kortteleita 3 ja 4.

Yhdyskuntarakenne ja palvelut

Alueen loma-asuinrakentaminen täydentää jo olevaa loma-asuinrakennusten yhdyskuntarakennetta alueella. Palveluita alueelle ei tule. Lähimmät palvelut löytyvät Bromarvin taajamakeskuksesta.

Talous

Maanomistaja vastaa kaikista kaavan suunnittelusta ja toteuttamisesta aiheutuvista kustannuksista. Kaupungille ei aiheudu kustannuksia kaavan toteuttamisesta.

Kaavan toteuttaminen työllistää erityisesti rakentamisvaiheessa ja myös rakentamisvaiheen jälkeisen huolto- ja ylläpitotoimien muodossa. Alueen loma-asukkaat tulevat ainakin jossain määrin käyttämään Bromarvin taajamakeskuksen kaupallisia palveluja ja myös muita paikallisia palveluja mikäli niitä on tarjolla.

Sosiaaliset vaikutukset

Naapurikiinteistöille sijoittuu loma-asuinrakentamista. Sosiaaliset vaikutukset ovat hyvin vähäiset tai olemattomat. Lähimmät ympärivuotisen asumisen tontit ovat kaava-alueen etelälounaispuolisilla alueilla.

Melu ja muut ympäristöhäiriöt

Kaava ei aiheuta melu- tai muita ympäristöhäiriöitä. Lähialueilla ei ole myöskään ympäristöhäiriöitä aiheuttavia kohteita.

Natura ja suojelu

Alueella tai sen lähiympäristössä ei ole Natura –alueita tai muitakaan suojelualueita tai suojelusuunnitelmia.

5.6 Kaavamerkinnät ja määräykset

Kaavamerkinnät ja määräykset on kokonaisuudessaan esitetty liitteellä 2.

Rakennusoikeus on määritelty kortteleittain seuraavasti:

Loma-asuntojen korttelialue (RA):

Kaavassa korttelialueelle ohjeellisena esitettyä rakennuspaikkamäärää ei saa ylittää. Rakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinkäyttöön tarkoitettuja rakennuksia seuraavasti:

Kortteli 1:

Asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 180 k-m². Rakennusoikeus voidaan jakaa kahdelle erilliselle asuinrakennukselle siten, että pienemmän asuinrakennuksen koko on enintään 60 % isomman asuinrakennuksen koosta. Asuntojen kokonaislukumäärä saa olla enintään kaksi.

Talousrakennuksia yhteensä enintään 120 k-m². Talousrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää erilliseen rantasaunaan enintään 30 k-m².

Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 280 k-m².

Kortteli 2:

Asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 110 k-m². Rakennusoikeutta ei voi jakaa erillisille asuinrakennuksille. Asuntojen kokonaislukumäärä saa olla enintään yksi.

Talousrakennuksia yhteensä enintään 80 k-m². Talousrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää erilliseen rantasaunaan enintään 30 k-m².

Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 180 k-m².

Korttelit 3 ja 4:

Asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 160 k-m². Rakennusoikeus voidaan jakaa kahdelle erilliselle asuinrakennukselle siten, että pienemmän asuinrakennuksen koko on enintään 60 % isomman asuinrakennuksen koosta. Asuntojen kokonaislukumäärä saa olla enintään kaksi.

Talousrakennuksia yhteensä enintään 100 k-m². Talousrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää erilliseen rantasaunaan enintään 30 k-m².

Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 220 k-m².

6 RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat suunnitelmat

Havainnekuvassa (Liite 3) on esitetty periaate, miten rakennukset on mahdollista sijoittaa rakennuspaikoille ja miten alueen sisäiset yhteydet (polut, ajoyhteydet ja olevat tiet) mahdollistavat alueen sisäisen kulun.

Havainnekuvassa on osoitettu tonttikohtaisesti kohdassa 5.6 esitetty enimmäisrakennusoikeus loma-asunnolle (kun tontilla on yksi loma-asunto) ja saunalle kaavamääräyksen mukainen koko (30 k-m²). Loppu tontin kokonaisrakennusoikeudesta on esitetty yhtenä talousrakennuksena.

Kaavassa on annettu määräyksiä mm. katto- ja julkisivumateriaaleista ja väryksestä (ks. liite 2). Alin rakentamiskorkeus on myös määrätty.

6.2 Toteutus ja ajoitus

Rakentaminen on mahdollista aloittaa heti kaavan saatua lainvoiman. Alueelle johtavista tieyhteyksistä läntisempi on jo rakennettu ja itäisempi tieyhteys valmistuu tarpeen mukaan.

Espoo 02.05.2017

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	02.06.2017
Planens namn	Bergvik-Sandvik-Örnvik stranddetaljplan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	17,6343	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km] 1,45
 Byggplatser [antal] Med egen strand 5 Utan egen strand
 Fritidsbost.byggpl. [antal] Med egen strand 5 Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	17,6343	100,0	1120	0,01	17,6343	1120
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	2,9392	16,7	1120	0,04	2,9392	1120
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	14,6951	83,3			14,6951	
W sammanlagt						

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

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	17,6343	100,0	1120	0,01	17,6343	1120
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	2,9392	16,7	1120	0,04	2,9392	1120
RA	2,9392	100,0	1120	0,04	2,9392	1120
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	14,6951	83,3			14,6951	
MY	14,6951	100,0			14,6951	
W sammanlagt						

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	02.06.2017
Kaavan nimi	Bergvik-Sandvik-Örnvik ranta-asemaakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	17,6343	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km] 1,45

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 5 Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset 5 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	17,6343	100,0	1120	0,01	17,6343	1120
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,9392	16,7	1120	0,04	2,9392	1120
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	14,6951	83,3			14,6951	
W yhteensä						

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	17,6343	100,0	1120	0,01	17,6343	1120
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	2,9392	16,7	1120	0,04	2,9392	1120
RA	2,9392	100,0	1120	0,04	2,9392	1120
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	14,6951	83,3			14,6951	
MY	14,6951	100,0			14,6951	
W yhteensä						

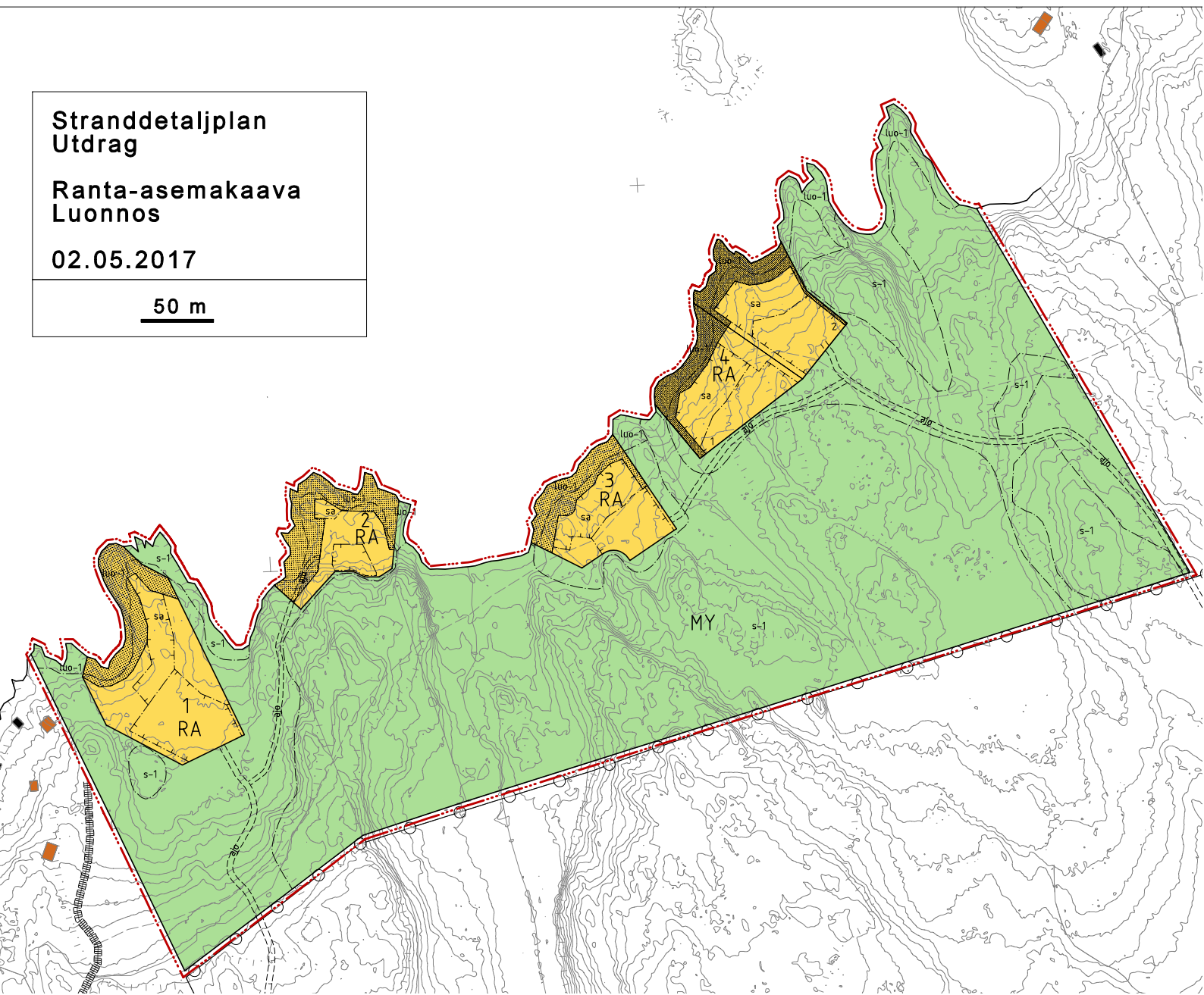
Bilaga / Liite 2

Stranddetaljplan
Utdrag

Ranta-asemakaava
Luonnos

02.05.2017

50 m



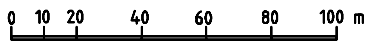
RASEBORG

BERGVIK, SANDVIK, ÖRNVIK
STRANDDETALJPLAN

Utdrag

Fastigheterna Bergvik 710-537-1-78 och Sandvik 710-537-1-79 samt del av fastigheten Örnvik 710-537-1-77.

Genom planen bildas kvarter 1-4 samt jord- och skogsbruksområden.



PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för fritidsbostäder.

RA

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.

MY

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.

luo-1

Området omfattar klippiga uddar, grusmark, stenig mark och små vikar. Området har landskapsmässiga värden och ringa naturvärden. Området bör bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt och får inte bearbetas med byggåtgärder så att naturvärdena eller landskapsvärdena försämras avsevärt.

Del av område som ska skyddas.

s-1

Enligt naturinventeringen omfattar området viktiga livsmiljöer som avses i skogslagen (10 §), objekt enligt vattenlagen (2 kap. 11 §) samt hotade eller missgynnade naturtyper. För tryggheten av områdets natur- och miljövärden samt landskapsmässiga värden och rekreationsvärden har även sedvanligare skogs- och bergsområden fogats till området.

Tillsammans bildar dessa områden en beträffande natur-, miljö-, landskaps- och rekreationsvärdena särskilt värdefull helhet, och de värden som fastställts i naturinventeringen får inte försämras. Området bör bevaras i naturligt tillstånd.

Linje 3 m utanför planeområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Rigtgivande gräns för område eller del av område.

RAASEPORI

BERGVIK, SANDVIK, ÖRNVIK
RANTA-ÅSEMAKAAVA

Luonnos

Tilat Bergvik 710-537-1-78 ja Sandvik 710-537-1-79 sekä osa tilasta Örnvik 710-537-1-77

Kaavalla muodostuu korttelit 1-4 sekä maa- ja metsätalousalueita

MITTAKAAVA (virallinen), SKALA (offisiell)

1 : 2 000

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

Loma-asuntojen korttelialue.

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue.

Alue käsittää kaavan ranta-alueiden kallioniemekkeitä, sorakoita, kivikoita ja pieniä lahdenpohjukoita. Alueella on maisemallisia arvoja ja vähäisiä luontoarvoja. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena eikä aluetta saa muokata rakentamistoimenpiteillä siten, että alueen luontoarvot tai maisemalliset arvot merkittävästi heikkenevät.

Suojeltava alueen osa.

Alueella sijaitsee luontoselvityksen mukaan metsälain (10 §) tarkoittamia tärkeitä elinympäristöjä, vesilain mukaisia kohteita (2. luku, 11 §) sekä uhanalaisia tai silmälläpidettäviä luontotyyppisiä. Alueen luonto- ja ympäristöarvojen sekä maisemallisten ja virkistysarvojen turvaamiseksi alueeseen on liitetty myös tavanomaisempia metsä- ja kallioalueita.

Alueet muodostavat yhdessä luonto-, ympäristö-, maisema- ja virkistysarvoiltaan erityisen arvokkaan kokonaisuuden, jonka luontoselvityksessä todettuja arvoja ei saa heikentää. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kvartersnummer.

1

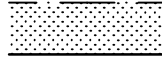
Korttelin numero.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaden eller del därav.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa.

Del av område där ett tillräckligt täckande trädbestånd och annan vegetation ska bevaras och upprätthållas så att inga störande vyer uppkommer i landskapet. Profilen på trädbeståndets krontak ska bevaras sammanhängande.

Alueen osa, jossa tulee säilyttää ja ylläpitää riittävän kattava puusto ja muu kasvillisuus siten, ettei maisemallisesti häiritseviä näkymiä muodostu. Puuston latvuston profiili tulee säilyttää ehyenä.

Byggnadsyta.

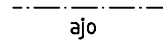


Rakennusala.

Byggnadsyta eller del av byggnadsyta där endast en bastubyggnad får placeras.

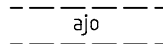
Rakennusala tai rakennusalan osa, johon saa sijoittaa vain saunarakennuksen.

Körförbindelse.



Ajoyhteys

Instruktiv körförbindelse.



Ohjeellinen ajoyhteys.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA)

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Det riktgivande antalet bygglotter i kvartersområdet får inte överskridas. Byggnaderna får ha högst en våning. På en bygglots får byggnader för frifidsboende uppföras enligt följande:

Kaavassa korttelialueelle ohjeellisena esitettyä rakennuspaikkamäärää ei saa ylittää. Rakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia. Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinkäyttöön tarkoitettuja rakennuksia seuraavasti:

Kvarter 1:

Kortteli 1:

Ett bostadshus som får vara högst 180 vy-m². Byggrätten kan fördelas på två fristående bostadshus så att det mindre bostadshuset är högst 60 % av storleken på det större bostadshuset. Det totala antalet bostäder får vara högst två.

Asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 180 k-m². Rakennusoikeus voidaan jakaa kahdelle erilliselle asuinrakennukselle siten, että pienemmän asuinrakennuksen koko on enintään 60 % isomman asuinrakennuksen koosta. Asuntojen kokonaislukumäärä saa olla enintään kaksi.

Ekonomibygnader på högst 120 vy-m² sammanlagt. Högst 30 vy-m² av byggrätten för ekonomibygnader får användas för en fristående sfrandbastu.

Talusrakennuksia yhteensä enintään 120 k-m². Talusrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää erilliseen rantasaunaan enintään 30 k-m².

Den totala byggrätten för en bygglots är högst 280 vy-m² sammanlagt.

Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 280 k-m².

Kvarter 2:

Kortteli 2:

Ett bostadshus som får vara högst 110 vy-m². Byggrätten kan inte fördelas på fristående bostadshus. Det totala antalet bostäder får vara högst ett.

Asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 110 k-m². Rakennusoikeutta ei voi jakaa erillisille asuinrakennuksille. Asuntojen kokonaislukumäärä saa olla enintään yksi.

Ekonomibygnader på högst 80 vy-m² sammanlagt. Högst 30 vy-m² av byggrätten för ekonomibygnader får användas för en fristående strandbastu.

Talusrakennuksia yhteensä enintään 80 k-m². Talusrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää erilliseen rantasaunaan enintään 30 k-m².

Den totala byggrätten för en bygglots är högst 180 vy-m² sammanlagt.

Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 180 k-m².

Kvarteren 3 och 4:

Korttelit 3 ja 4:

Ett bostadshus som får vara högst 160 vy-m². Byggrätten kan fördelas på två fristående bostadshus så att det mindre bostadshuset är högst 60 % av storleken på det större bostadshuset. Det totala antalet bostäder får vara högst två.

Asuinrakennus, joka saa olla kooltaan enintään 160 k-m². Rakennusoikeus voidaan jakaa kahdelle erilliselle asuinrakennukselle siten, että pienemmän asuinrakennuksen koko on enintään 60 % isomman asuinrakennuksen koosta. Asuntojen kokonaislukumäärä saa olla enintään kaksi.

Ekonomibyggnader på högst 100 vy-m² sammanlagt. Högst 30 vy-m² av byggrätten för ekonomibyggnader får användas för en fristående sfrandbastu.

Den totala byggrätten för en byggplats är högst 220 vy-m² sammanlagt.

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY)

Rekreatjonsbruket ska tas i beaktande vid de åtgärder som utförs i området. Likaså ska de särskilda värden som konstaterats i naturinventeringarna tas i beaktande och det ska säkerställas att dessa värden bevaras. Vegetationen på klipphöjderna ska bevaras i naturligt tillstånd. Kalavverkning eller avverkning som siktar på kalavverkning är förbjuden i området. Områdets byggrätt har flyttats till samma markägares RA-områden. Vid skogsvård och vid övrig behandling av områdena ska särskild uppmärksamhet fästas vid tilläggsbestämmelserna i anslutning till s-1- och luo-1 -befeckningarna.

ÖVRIGA BESTÄMMELSER:

Byggnadernas tak ska läggas med matt mörkgrå eller svart, på stället falsad plåt eller takfilt. Ytor som beträffande nyansen framträder starkt i landskapet, glänsande ytor och ytor som reflekterar i ljus tillåts inte.

Som huvudsakligt fasadmateriäl används trä eller träpanel som målas i jordnära nyanser, såsom ljusbrunt, brunt eller grått. Foderbräden vid fönster och hörn målas i samma nyans utan accentueringar. Ytor som beträffande nyansen framträder starkt i landskapet, glänsande ytor och ytor som reflekterar i ljus tillåts inte.

Byggnader som placeras på en sluttande del av en tomt ska terrasserar efter terrängen så att det inte uppkommer höga socklar som inte passar in i miljön.

Utanför byggnadsytorna, stigarna, vägarna och gårdsområdena i omedelbar anslutning till byggnaderna bör trädbeståndet och markvegetationen bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt.

Radonsäkert byggande ska beaktas vid planeringen av bostadsbyggnader.

Det är förbjudet att bygga vattentoaletter.

Den lägsta byggnadshöjden ska vara minst +3,0 m (N2000).

Talusrakennuksia yhteensä enintään 100 k-m². Talusrakennusten rakennusoikeudesta saa käyttää erilliseen rantasaunaan enintään 30 k-m².

Yhden rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on yhteensä enintään 220 k-m².

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY)

Alueella suoritettavissa toimenpiteissä on otettava huomioon alueiden virkistyskäyttö ja otettava huomioon luontselvityksissä todetut erityisarvot ja turvattava niiden säilyminen. Kallioiden lakialueen kasvillisuus on säilytettävä luonnontilaisena. Alueella ei saa toteuttaa avohakkuita, eikä siihen tähtääviä hakkuita. Alueen rakennusoikeus on siirretty saman maanomistajan RA-alueille. Alueen metsien hoidossa ja muussa alueiden käsittelyssä on erityisesti otettava huomioon s-1 ja luo-1 -merkinnöissä esitetyt lisämääräykset.

MUITA MÄÄRÄYKSIÄ:

Rakennusten katteena tulee käyttää mattasävyistä tumman harmaata tai mustaa paikalla saumattua peltikatetta tai huopakatetta. Sävyltään voimakkaasti maisemassa erottuvia, kiiltäviä tai valossa heijastavia pintoja ei sallita.

Pääasiallisena julkisivumateriaalina käytetään maanläheisin sävyin, kuten vaaleanruskea, ruskea tai harmaa, maalattua puuta tai puupaneelia. Ikkunoiden ja nurkkien vuorilaudat tehdään samaan sävyyn ilman korostuksia. Sävyltään voimakkaasti maisemassa erottuvia, kiiltäviä tai valossa heijastavia pintoja ei sallita.

Mikäli rakennukset sijoittuvat viettävälle rakennuspaikan osalle, tulee rakennukset porrastaa maaston mukaan siten, ettei ympäristöön sopeutumattomia korkeita sokkeleita muodostu.

Rakennusalojen sekä polkujen, ajoteiden ja rakennuksiin välittömästi liittyvien piha-alueiden ulkopuolella tulee puusto ja maanpinnan kasvillisuus säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena.

Asuinrakennusten suunnittelussa tulee ottaa huomioon radonturvallinen rakentaminen.

Vesi-wc:n rakentaminen on kielletty.

Alin rakentamiskorkeus tulee olla vähintään +3,0 m (N2000).

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut under § i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Godkänd i stadsfullmäktige / Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen			
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus			
STDS, förslag / KH, ehdotus			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus			
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus			
PLANLN, förslag/ KAAVLTK, ehdotus			
PLANLN, utdrag / KAAVLTK, luonnos		14-17	23.08.2017
<div style="border: 1px solid black; width: 150px; height: 40px; margin-bottom: 5px;"></div> BERGVIK, SANDVIK, ÖRNVIK STRANDETALJPLAN, RANTA-ASEMAKAAVA			
Konsult/Konsultti		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 02.05.2017
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistnumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt			Ritningsnummer/Piirustusnumero
			7756
			14-17

Bilaga / Liite 3
ILLUSTRATION / HAVAINNEKUVA

- Bostadshus
- Asuinrakennus
- Bastu, ekonomibygnad
- Sauna, talousrakennus
- Väg, stig
- Tie, polku



Stranddetaljplan
Utdrag
Ranta-asemakaava
Luonnos
02.05.2017
50 m