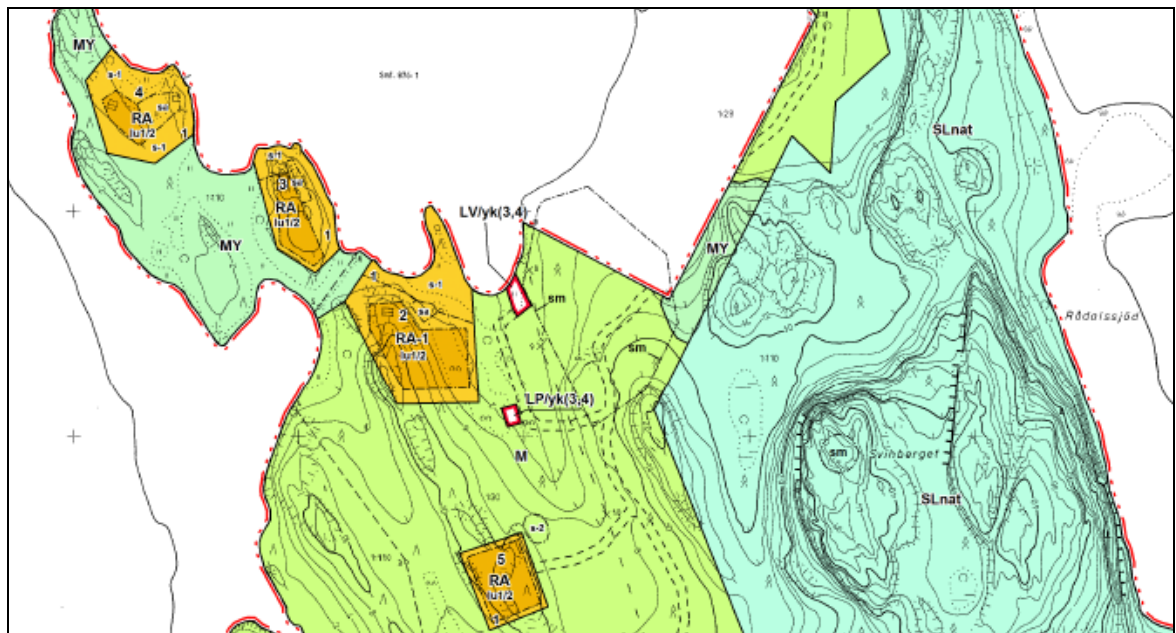


# RAASEPORI

## BONVIKEN

### RANTA-ASEMAKAAVA

### KAAVASELOSTUS



16.3.2018

**Karttaako oy**

Pertti Hartikainen

Pakkamestarinkatu 3, 00520 Helsinki

p. 09-1481943, 0400-425390

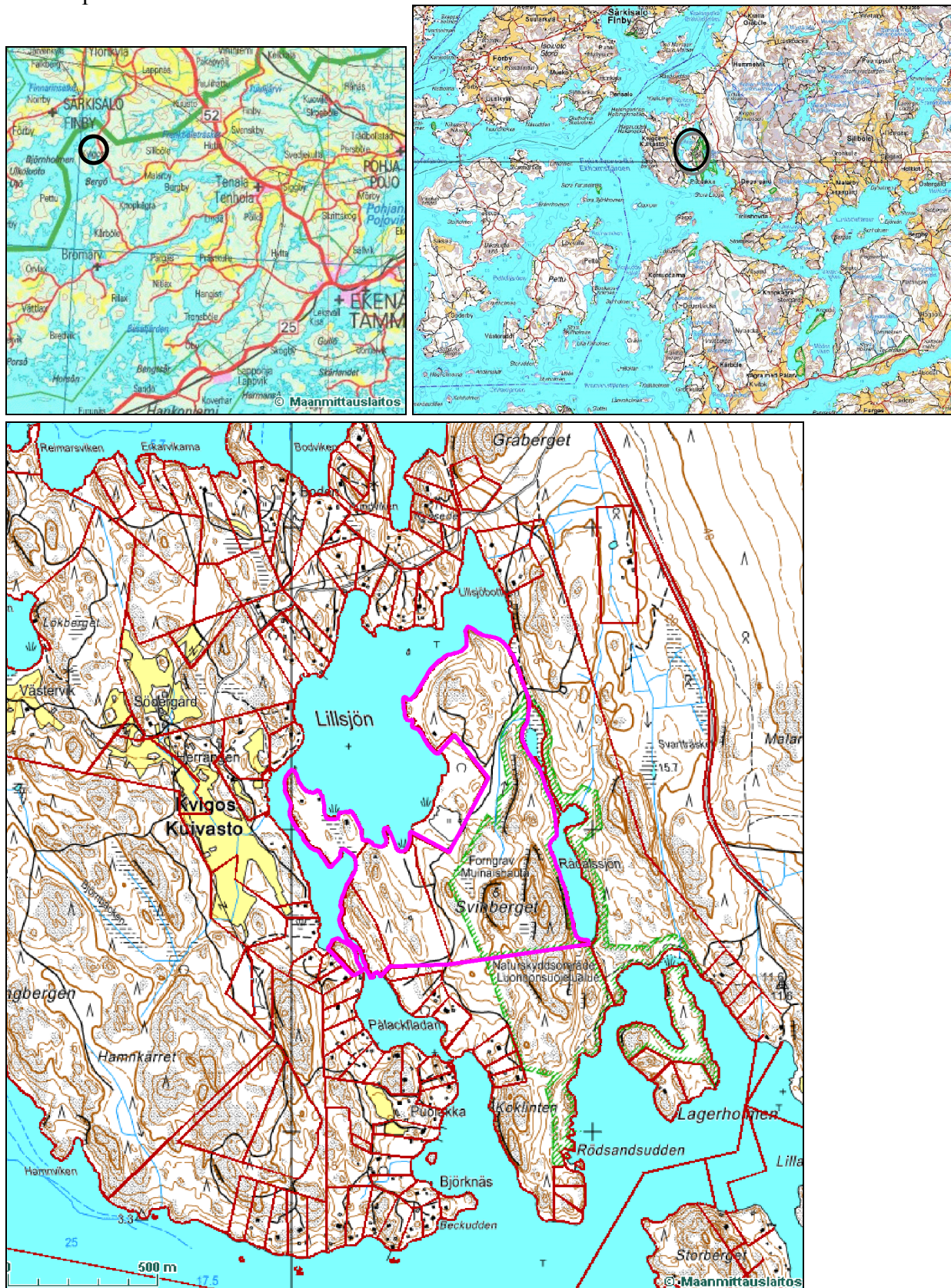
email: [phartikainen@kolumbus.fi](mailto:phartikainen@kolumbus.fi)

Kaava on kuulutettu vireille 8.1.2018  
OAS ja luonnos nähtävänä (MRA 30 §) ...  
Ehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...  
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa ...

# 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

## 1.1 Suunnittelualue

Kuivaston kylä. Tilat Bonviken 1:30 ja Bonviken1 1:110.  
Alueen pinta-ala on n. 50 ha.



## SISÄLLYSLUETTELO

1.1	Suunnittelualue.....	1
2	LÄHTÖKOHDAT .....	3
2.1	Selvitys suunnittelualueen oloista .....	3
2.11	Luonnonympäristö ja maisema .....	3
2.111	Aiemmat selvitykset ja Natura-alue .....	3
2.112	Ranta-asemakaavan luontoselvitys.....	3
2.113	Yleiskaavan luontoselvitys .....	3
2.114	Maisema ja rakennettavuus .....	4
2.12	Vesistöselvitys.....	7
2.13	Rakennettu ympäristö.....	9
2.14	Maanomistus .....	10
2.2	Suunnittelutilanne.....	10
2.21	Maakuntakaava.....	10
2.22	Yleiskaava .....	11
2.23	Pohjakartta.....	11
3	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET .....	11
3.1	Aikaisemmat käsittelyvaiheet .....	11
3.2	Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset .....	11
3.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	11
3.31	Osalliset.....	11
3.32	Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt.....	11
3.4	Ranta-asemakaavan tavoitteet .....	12
3.5	Laillistumatta jäänyt kaava.....	12
4	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	12
4.1	Mitoitus .....	12
4.11	Emätilatarkastelu .....	12
4.12	Muunnettu rantaviiva .....	13
4.13	Pinta-alan merkitys.....	13
4.14	Kaavan mitoitus.....	14
4.2	Aluevaraukset.....	14
4.21	Korttelialueet.....	14
4.22	Luonnonsuojelualueet .....	15
4.23	Maa- ja metsätalousalueet .....	15
4.24	Kulkuyhteydet .....	15
5	KAAVAN VAIKUTUKSET.....	16
5.1	Suhde maakuntakaavaan .....	16
5.2	Luontoarvot .....	16
5.3	Vaikutus vesistöön .....	16
5.4	Yleinen virkistys .....	17
5.5	Maisemakuva .....	17
5.6	Taloudelliset vaikutukset.....	17
5.7	Sosiaaliset vaikutukset .....	18
5.8	Korkean veden riski .....	18
5.9	Lillsjönin kokonaismitoitus ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu .....	18
5.10	Yhtenäinen rakentamaton ranta koko vesistöalueella .....	19



## 2 LÄHTÖKOHDAT

### 2.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

#### 2.11 Luonnonympäristö ja maisema

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

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

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

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

##### 2.112 Ranta-asemakaavan luontoselvitys

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

##### 2.113 Yleiskaavan luontoselvitys

Yleiskaavan laatimiseen on varauduttu luonto- ja maisemaselvityksellä: Lindö-Kvigosin alueen luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelukeskus Oy, 26.2.2008).

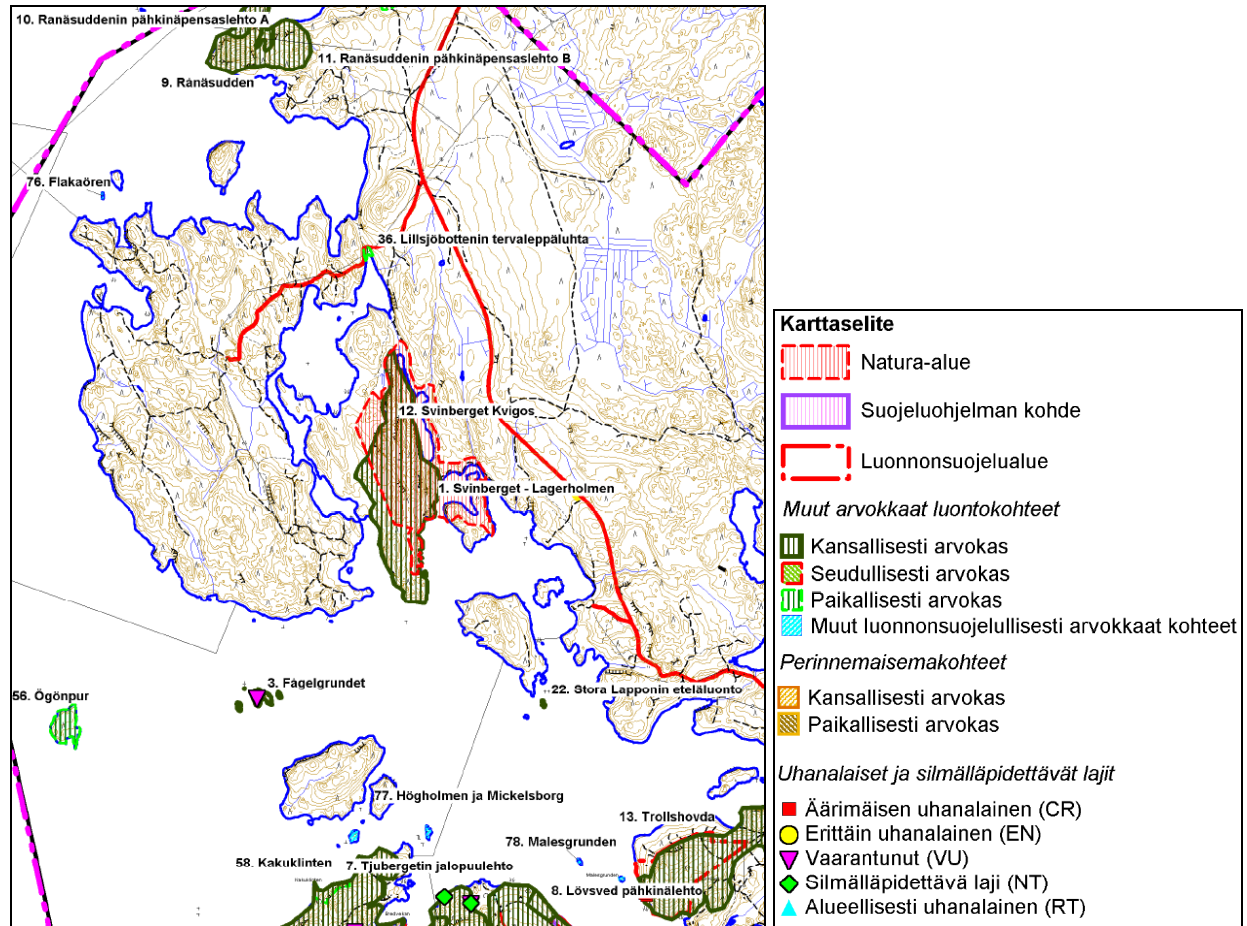
Luontoselvityksen arvoluokitus pohjautuu seuraavaan jaotukseen: a) kansainvälisesti arvokkaat kohteet, b) kansallisesti arvokkaat kohteet, c) maakunnallisesti ja seudullisesti arvokkaat kohteet, d) paikallisesti arvokkaat kohteet sekä e) muut luonnonsuojelullisesti arvokkaat kohteet.

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

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



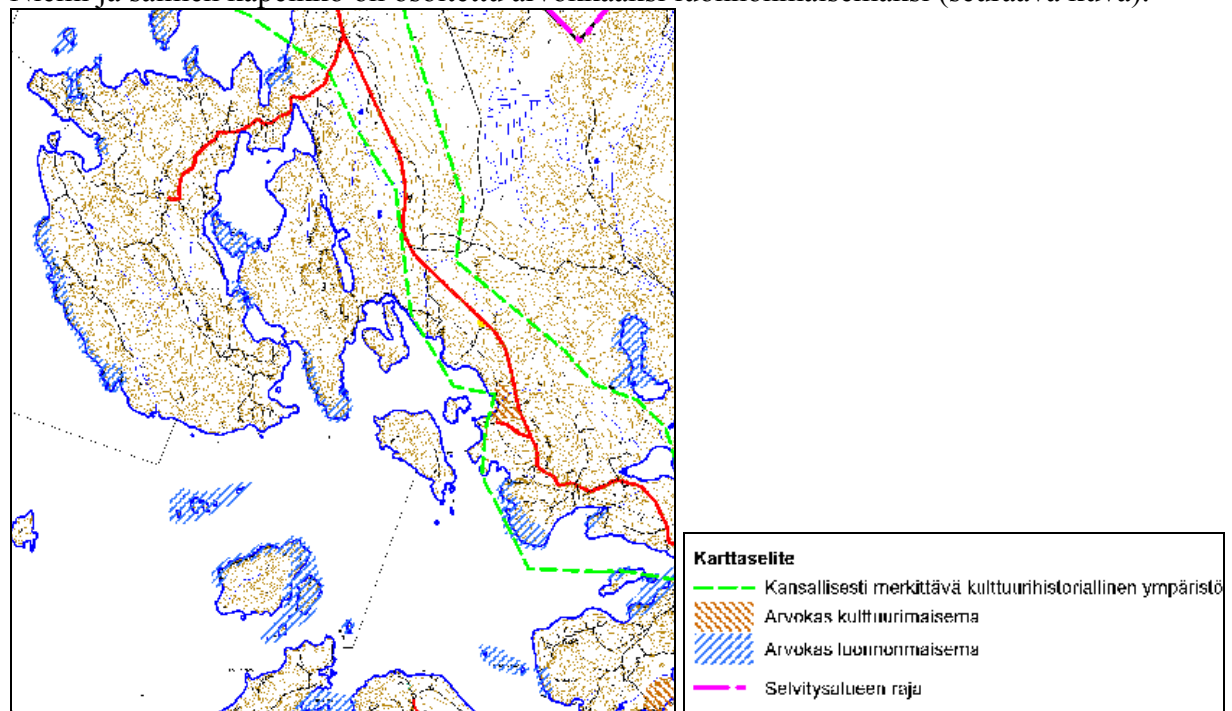
## Luonnonoloiltaan arvokkaat alueet



### 2.114 Maisema ja rakennettavuus

Yleiskaavan laatimiseen on varauduttu luonto- ja maisemaselvityksellä: Lindö-Kvigo sin alueen luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelukeskus Oy, 26.2.2008).

Niemi ja salmen kapeikko on osoitettu arvokkaaksi luonnonmaisemaksi (seuraava kuva).





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



Maisemaa havainnollistavia kuvia.

Näkymä korttelin 1 suuntaan



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





Korttelin 4 kohdalla maasto on peitteinen



Korttelin 4 kohdalla oleva niemen kärki on kallioinen



Salmen pohjoispuolella maasto on osin kallioista kangasta.



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





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



## 2.12 Vesistöselvitys

Alueesta on laadittu kolme vesistöselvitystä:

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

### Vuoden 2008 selvitys

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

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

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

### Vuoden 2012 selvitys

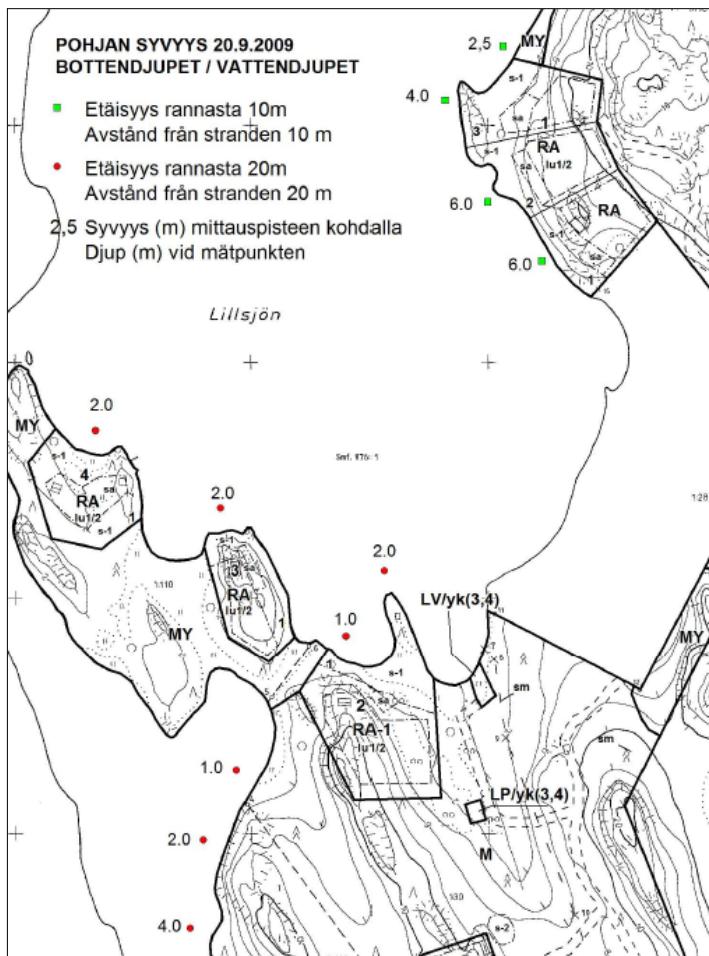
Vuonna 2008 tehtyä selvitystä täydennettiin vielä v. 2012 suoritetulla selvityksellä. Se koski veden laatua ja sisälsi alueen kasvillisuuden ja pohjabiootooppien yleiskartoituksen.

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

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

Selvitys osoittaa, että alueen pohjakasvillisuuteen ei liity erityisiä luonnonarvoja.

### Syvyysolosuhteet



Vesistön syvyysolosuhteet on kartoitettu mm. suunniteltujen rakennuspaikkojen kohdalta.

Selvitys osoittaa, että suunniteltujen rakennuspaikkojen kohdalla ei ole ruoppaustarvetta.



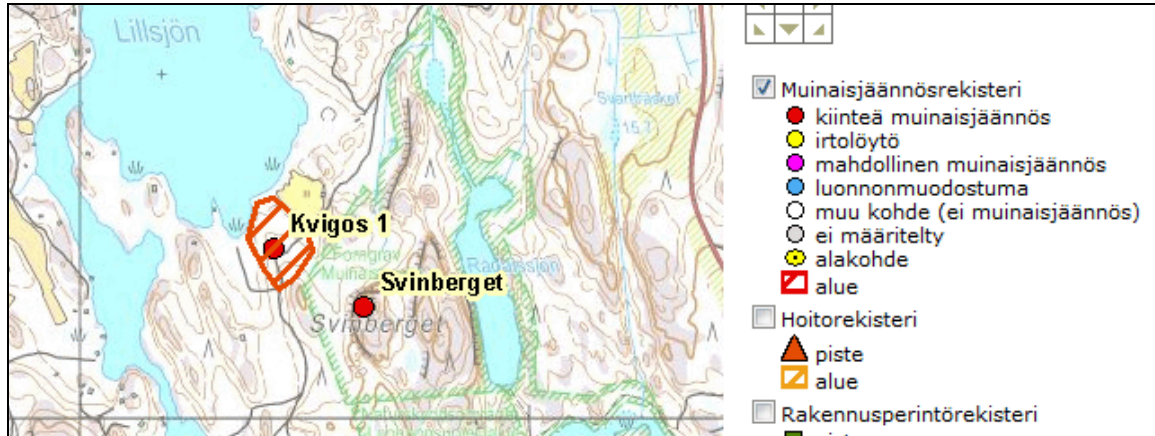
Muinaisjäännökset

Museoviraston lausunnossa 4.11.2010 todetaan seuraavaa: Alueella on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2008, joten kaava perustuu muinaisjäännösten osalta ajantasaiseen tietoon.

Alueella sijaitsee kaksi muinaismuistolailla rauhoitettua kiinteää muinaisjäännöstä:

Svinberget: Pronssikautinen hautaröykkiö.

Kvigos 1: Alueella on 18 maanseikaista röykkiötä ja tulisijallisen rakennuksen perustukset.



Rakennuskanta

Kortteli 1



Kortteli 2

Nykyiselle saunalle ei ole osoitettu rakennusoikeutta





### Kortteli 3



### Kortteli 4



### 2.14 Maanomistus

Omistaja: Oy Bonviken Ab, co Kalervo Heinonen, p. 0400 430 548  
Pietarinkatu 19, 10300 Karjaa, [kalervo@iki.fi](mailto:kalervo@iki.fi)

### 2.2 **Suunnittelutilanne**

### 2.21 Maakuntakaava

Maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Natura 2000 -alue on osoitettu luonnonsuojelualueeksi. Muuhun alueeseen ei kohdistu merkintöjä.



## 2.22 Yleiskaava

Alueelle ei ole laadittu oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Yleiskaavan laatimiseen on varauduttu luonto- ja maisemaselvityksellä: Lindö-Kvigosin alueen luonto- ja maisemaselvitys (FCG Suunnittelukeskus Oy, 26.2.2008).

## 2.23 Pohjakartta

Alueen pohjakartta on laadittu mittakaavaan 1:2000. Kartta on hyväksytty 9.3.2012.

# **3 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET**

## **3.1 Aikaisemmat käsittelyvaiheet**

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

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

Kaavan laatiminen käynnistettiin uudelleen. Samassa yhteydessä kaavan laatija vaihtui. Raaseporin kaupunginvaltuusto hyväksyi alueelle ranta-asemakaavan 10.11.2014. Helsingin hallinto-oikeus (HaO) kumosi valtuuston päätöksen 3.12.2015.

Maanomistaja valitti HaO:n päätöksestä. KHO piti voimassa HaO:n päätöksen. Päätöksestä ilmenee muun ohella seuraavaa:

- Lillsjön on yhteydessä mereen ainoastaan noin 200 metriä pitkän ja erittäin kapean salmen kautta. Muusta merialueesta lähes erillisenä sen kuormituskestävyyden voidaan arvioida olevan olennaisesti tavanomaisia merenlahtia huonompi.
- Bonvikenin ranta-asemakaava-alueen ulkopuoliset Lillsjönin rannat ovat jo tällä hetkellä tiheästi rakennettuja eikä niille juurikaan sisälly mainittavia vapaa-alueita. Myös Bonvikenin ranta-asemakaavassa on osoitettu niukasti vapaa-alueita.
- Bonvikenin ranta-asemakaavassa ei ole otettu riittävästi huomioon vesistön ominaispiirteitä eikä kaavan ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta. Kaava on siten maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n 1 momentissa säädettyjen ranta-asemakaavan sisältövaatimusten vastainen.

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

Kaavan laatiminen on käynnistetty uudelleen. Kaava on kuulutettu vireille 8.1.2018.

## **3.3 Osallistuminen ja yhteistyö**

### 3.31 Osalliset

Osalliset on selvitetty erillisessä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

### 3.32 Osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyt

OAS, laaditut selvitykset, ranta-asemakaavan valmisteluaineisto/ranta-asemakaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupungin kotisivulle (MRA 30 §). Aineisto on nähtävillä myös kaavoitusyksikössä.

Ranta-asemakaavaehdotus pidetään nähtävänä (MRA 27 §) 30.3. – 30.4.2018.

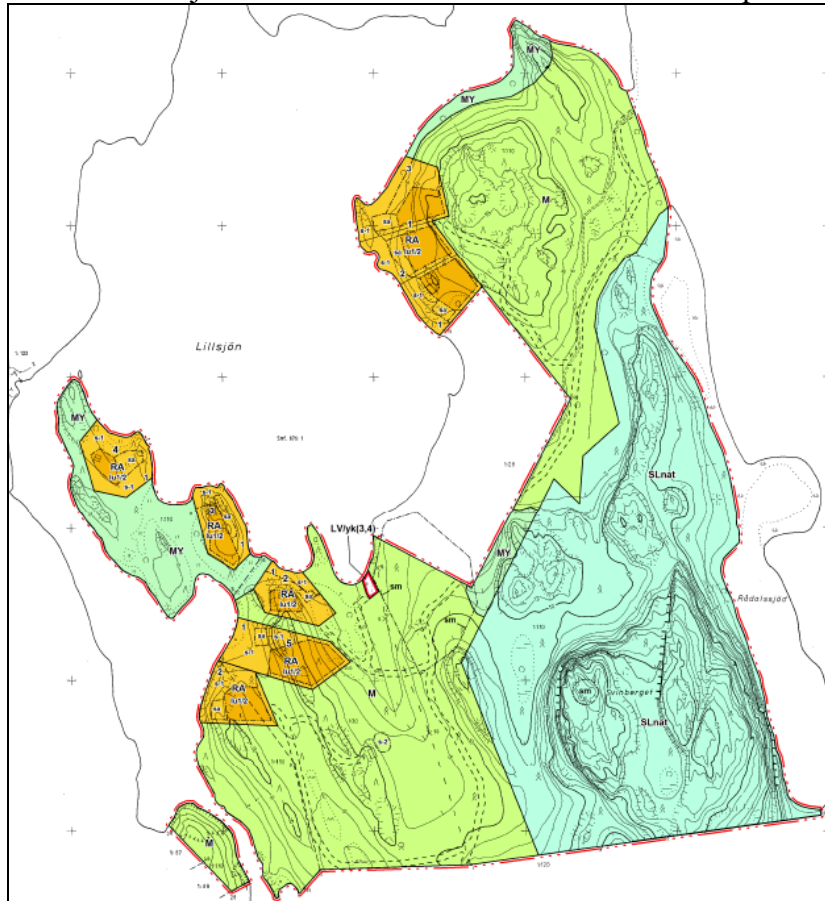
### 3.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Maanomistajan asettamat lähtökohdat ja tavoitteet

- Alueen ranta-asemakaava laaditaan uudelleen.
- Kaavan laadinnassa otetaan huomioon ne epäkohdat, joiden perusteella aiemmin laadittu ranta-asemakaava jäi laillistumatta.
- Tavoitteena on osoittaa rantaan kaksi uutta loma-asunnon rakennuspaikkaa olemassa olevan rakennuspaikan viereen ja taustamaastoon yksi uusi loma-asunnon rakennuspaikka n. 140 m:n etäisyydelle rannasta.
- Kaavan mitoituksen perusteet laaditaan siten, että ne ovat sopusoinnussa Tammissaarella noudatetun rantojen kaavoituksen kanssa.

### 3.5 Laillistumatta jäänyt kaava

Laillistumatta jääneessä kaavassa oli osoitettu 8 rakennuspaikkaa



## 4 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

### 4.1 Mitoitus

#### 4.1.1 Emätilatarkastelu



Emätila tarkoittaa ajankohdan 31.12.1959 mukaista tilaa.

Kaava muodostuu kahdesta tilasta:

- Bonviken 1:30
- Bonviken1 1:110

Tila Bonviken 1:30 on 27.5.1953 rekisteröity emätila.

Tilan Bonviken1 muodostuminen (liite 4):

- Emätila Kvigos on muodostettu 27.5.1953
- Emätilasta muodostettu 23.10.1964 tilat Väster-Kvigos, Söder-Kvigos ja Norr-Kvigos
- Tilasta Väster-Kvigos muodostettu 31.7.1974 tila Bonviken1.

Emätilasta Kvigos ei ole muodostettu rakennuspaikkoja ennen tilan Bonviken1 muodostamista. Bonviken1 on siten rinnastettavissa emätilaan, josta ei ole muodostettu rakennuspaikkoja.

Vesistöalueen emätilat on esitetty liitteessä 3.

Tiloista Bonviken ja Bonviken1 ei ole erotettu rakennuspaikkoja.

#### 4.12 Muunnettu rantaviiva

Mitoituksen perusteena oleva rantaviivan muuntotapa nojautuu niihin kahteen laajaan oikeusvaikutteiseen rantaosayleiskaavaan, jotka on hyväksytty Tammisaaren alueelle 2000-luvulla:

- Eteläisen saariston rantaosayleiskaava
- Itäisen saariston rantaosayleiskaava.

Molemmissa kaavoissa on noudatettu samoja mitoitusperusteita (liite 1). Tässä kaavassa käytetty rantaviivan muuntomenetelmä on yhtenevä näiden kanssa.

Yleiskaavoissa sovellettua rantaviivan muuntomenetelmää on yleisesti sovellettu myös viime vuosina Raaseporiin laadituissa ranta-asemakaavoissa.

Samalla muuntomenetelmällä voidaan varmistaa eri kaavojen mitoituksen vertailukelpoisuus.

Yleiskaavojen mitoitusperusteiden mukaan muunnettu rantaviiva määritetään vähentämällä kapeat niemet ja lahdet siten, että rantaviiva vastaa todella käyttökelpoista rantaa (liite 1):

- Lähtökohtana on peruskartan rantaviiva.
- Peruskartan rantaviivan mutkat on oikaistu.
- Alle 50 m leveistä niemistä on luettu mukaan vain kanta.
- Kapeat vesistönosat eivät yleiskaavojen mitoitusperusteiden mukaan vaikuta mitoittavaan rantaviivaan yli 50 m leveissä vesistön osissa.

Luonnonsuojelualueeksi perustetun vesistön (Rådalssjön) rantaviivaa ei lasketa mitoittavaan rantaan, vaikka maanomistajalle ei ole maksettu korvausta rakennusoikeuden menetyksestä.

Muunnettu rantaviiva on esitetty liitteessä 2.

**Muunnetun rantaviivan pituus on 2205 m.** Rantaviiva on muunnettu samalla tavalla kuin Tammisaaren yleiskaavoissa ja yleisesti myös ranta-asemakaavoissa (kohta 4.12).

#### 4.13 Pinta-alan merkitys

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

#### 4.14 Kaavan mitoitus

Kaava-alueen pinta-ala on 50,2 ha. Peruskartan rantaviivan pituus on 3570 m. Muunnetun rantaviivan pituus on 2205 m (kohta 4.12).

Olemassa olevia rakennettuja rakennuspaikkoja on 4. Tiloista ei ole muodostettu rakennuspaikkoja vuoden 1959 jälkeen.

Uusia rakennuspaikkoja on osoitettu rantaan kaksi ja taustamaastoon (140 m rannasta) yksi. Taustamaaston rakennuspaikka vastaa 0,5 rantarakennuspaikkaa.

Kaavassa osoitettu laskennallinen rakennusoikeus on 6,5 rantarakennuspaikkaa.

#### **Mitoitus on 2,9 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km.**

Raaseporin yleiskaavoissa manneralueella ja sisäsaaristossa on sovellettu mitoitusperustetta 5 rakennuspaikkaa/muunnettu ranta-km. Tässä kaavassa on erityisten luonnonolojen vuoksi sovellettu yleiskaavojen mitoitusta selvästi alhaisempaa mitoitusta.

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

	m	%	ha	%
RA (loma-asuntoalue)	784	22,0	4,6319	9,2
M (maa- ja metsätalousalue)	759	21,2	22,6387	45,1
MY (maa- ja metsätalousalue)	1112	31,2	3,6167	7,2
LV/yk(venevalkama/yhteiskäyttö)	40	1,1	0,0664	0,1
LP/yk(pysäköinti/yhteiskäyttö)			0,0462	0,1
SL (luonnonsuojelualue)	875	24,5	19,2298	38,3
YHTEENSÄ	3570	100,0	50,2296	100,0

Loma-asuntoalueilla keskimääräinen rakennuspaikkakoko on 6617 m<sup>2</sup>. Pienin rakennuspaikka on 4044 m<sup>2</sup> ja suurin 12120 m<sup>2</sup>.

Vapaan rannan (M, MY, LV, SL) osuus (2786 m) kokonaisrantaviivasta (3570 m) on noin 78 %.

## **4.2 Aluevaraukset**

### 4.21 Korttelialueet

#### Loma-asuntojen korttelialueet (RA)

Viisi rakennuspaikkaa rannassa ja yksi taustamaastossa (140 m rannasta).

Rakennuspaikan rakennusoikeus on sama kuin rantaosayleiskaavoissa.

Rakennuspaikalle saa rakentaa:

- Yhden enintään 100 kerros-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>:n katettu terassi.
- Yhden enintään 30 kerros-m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen, jossa saa olla enintään 15 m<sup>2</sup>:n katettu terassi.
- Yhden enintään 40 kerros-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen.

Asunnon alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metrin ylävesirajaa korkeammalla.

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

#### Loma-asuntojen korttelialueet (RA-1)

Yksi rakennuspaikka rannassa (12120 m<sup>2</sup>).

Rakennuspaikan rakennusoikeus on sama kuin rantaosayleiskaavoissa.

Rakennuspaikalle saa rakentaa:

- Yhden enintään 100 kerros-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 40 m<sup>2</sup>:n katettu terassi.
- Yhden enintään 40 kerros-m<sup>2</sup>:n vierasmajan, jossa saa olla enintään 10 m<sup>2</sup>:n katettu terassi. Rakennuksessa saa olla tulisija ja vesijohto.
- Yhden enintään 30 kerros-m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen, jossa saa olla enintään 15 m<sup>2</sup>:n katettu terassi.
- Yhden enintään 40 kerros-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen.

Asunnon alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metrin ylävesirajaa korkeammalla.

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

#### 4.22 Luonnonsuojelualueet

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

#### 4.23 Maa- ja metsätalousalueet

##### MY-alueet

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

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

##### M-alueet

Tavanomaiset metsät on osoitettu M-merkinnällä.

#### 4.24 Kulkuyhteydet

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



Alueelle on osoitettu kaksi yhteiskäyttöön tarkoitettua venevalkamaa kortteleita 3, 4 ja 5 varten (LV/yk).

Alueelle on osoitettu kaksi yhteiskäyttöön tarkoitettua pysäköintialuetta kortteleita 3, 4 ja 5 varten (LP/yk).

## **5 KAAVAN VAIKUTUKSET**

### **5.1 Suhde maakuntakaavaan**

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

### **5.2 Luontoarvot**

#### Natura-alue

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

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

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

#### Muut alueet

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

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

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

### **5.3 Vaikutus vesistöön**

Lillsjönin veden nykytilaa on selvitetty vesistöselvityksissä (erilliset selvitykset 2 ja 2a). Selvityksestä 2 ilmenee mm. seuraavaa:

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

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

- Vesikasvilajisto oli tyypillinen meren sisälahdelle. Havaitut lajit ilmensivät erittäin selvästi ravinteikkaita kasvuolosuhteita.
- Tehtyjen vedenlaatuanalyysien perusteella alueen pinnanläheisen veden laatu vastasi aika hyvin suojaisten merenlahden vedenlaatua.
- Lillsjönin pohjanläheinen vesi sitä vastoin kärsi näytteenottohetkellä pahasta hapenpuutteesta ja tämä näkyi myös ravinteiden voimakkaana liukenemisena pohja sedimenteistä. Tämä tarkoittaa sitä että ainakin loppukesäisin lahti rehevöittää itseään ulkopuolisesta kuormituksesta riippumatta.

Selvitys osoittaa, että alueen pohjakasvillisuuteen ei liity erityisiä luonnonarvoja.

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

Kaavaan sisältyy tiukat vesiensuojelua koskevat määräykset:

- Vesikäymälän rakentaminen ei ole sallittua.
- Jätevesien käsittely ei saa aiheuttaa vaaraa vesistölle eikä pohjavedelle.
- Jätevesiä ei saa päästää puhdistamatta vesistöön.
- Jätevesien käsittelyssä tulee noudattaa talousvesien käsittelystä annettua valtioneuvoston asetusta, joka koskee vesihuoltolaitosten viemäriverkoston ulkopuolisia alueita.

Näillä määräyksillä varmistetaan, että rakentaminen ei vaaranna vesistön tilaa.

Vesistön kuormituskestävyyttä arvioitaessa on lisäksi otettava huomioon, salmen kautta tapahtuva veden voimakas vaihtuminen. Veden korkeuden vuorokausimuutos voi olla +/- 40 cm (kohta 2.12).

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

#### **5.4 Yleinen virkistys**

Kaava-alueella ei ole merkkejä yleisestä virkistyskäytöstä. Rakennuspaikat on vapaata rantaa säästään sijoitettu ryhmiin. Vapaan rannan osuus kaava-alueella on selvitetty kohdassa 4.14 ja koko vesistöalueella kohdassa 5.10.

#### **5.5 Maisemakuva**

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

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

#### **5.6 Taloudelliset vaikutukset**

Kaava ei aiheuta kunnalle taloudellisia velvoitteita.

## 5.7 Sosiaaliset vaikutukset

Kaavalla ei ole nähtävissä erityisiä sosiaalisia vaikutuksia.

## 5.8 Korkean veden riski

Asunnon alimman lattiatason tulee olla vähintään 1 metrin ylävesirajaa korkeammalla.

## 5.9 Lillsjönin kokonaismitoitus ja maanomistajien tasapuolinen kohtelu

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

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

Vesistöalueen (Lillsjö-Pålackflada) emätilat (31.12.1959) on esitetty liitteessä 3.

Vesistöalueella (liite 3) käytetty rakennusoikeus ja käsillä olevan kaavan mitoituserusteiden mukainen rakennusoikeus muodostuu emätilakohtaisesti seuraavasti:

Emätila	Rakennusoikeus rakennuspaikkoina	Rannassa käytetty rakennusoikeus rakennuspaikkoina
Pålack	2,0	14
Herrängen	1,1	3
Södergård	0,2	1
Nybacka	0,9	2
Boden1	0,8	3
Solgård	3,2	7
Norr-Kvigos	0,6	2

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

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

Lillsjönin alueella on tällä hetkellä 25 rakennettua rakennuspaikkaa. Kaavalla on suunniteltu kaksi uutta rantarakennuspaikka, mikä merkitsee 8 %:n lisäystä olemassa olevaan tilanteeseen.

### Vesistöalueen kokonaismitoitus

	Rantaviiva km		Rakennuspaikat		
	Todellinen	Muunnettu	kpl	/Todellinen km	/Muunnettu km
Lillsjön	5,910	5,00	27	4,6	5,4
Pålackfladan	1,010	1,00	11	10,9	11,0

Lillsjön



Pålackfladan



### 5.10 Yhtenäinen rakentamaton ranta koko vesistöalueella

Käsillä olevalla kaavalla ratkaistaan vesistön kokonaismitoitus, sillä muille tiloille ei kuulu enää rakennusoikeutta (kohta 5.9).

Rakennettavan ja rakentamattoman rannan osuus koko Lillsjönin-Pålackfladan vesistöalueella on esitetty liitteessä 5. Vesistöalueelle jää 8 yli 150 m pitkää yhtenäistä rakentamatonta rannan osuutta (yhteensä 2877 m). Niiden osuus koko rantaviivasta (6810 m) on n. 42 %. Alueelle jää MRL 73 §:n tarkoittamalla tavalla riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

KARTTAAKO OY

Pertti Hartikainen  
dipl. ins.

Liitteet

1. Yleiskaavojen mitoituserusteet
2. Mitoittava rantaviiva
3. Emätilat
4. Emätilan Kvigos muodostumisketju
5. Yhtenäinen rakentamaton ranta koko vesistöalueella

Erilliset selvitykset

- 1. Luonto- ja maisemaselvitysselvitys
- 2. Vesistöselvitys 2008
- 2a Vesistöselvitys 2012