



RANTA-ASEMAKAAVA



Kaavan nimi	REHVAKKA, RANTA-ASEMAKAAVA
Kaavanumero	7814
Koskee kaavakarttaa	PIIRROS NRO 16-23
Dokumentin tyyppi	Ranta-asemakaavan luonnoksen selostus

Ranta-asemakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Kaava-alueeseen kuuluvat kokonaisuudessaan kiinteistöt Rehvakka 710-572-1-90 (5 palstaa, yht. 11,1160 ha) sekä Korsudden 710-572-1-41 (1 palsta, 0,4050 ha). Molemmat kiinteistöt ovat saman maanomistajatahon omistuksessa.
Kaavalla muutostuu	Korttelit 1-4 sisältäen loma-asuntojen korttelialueet RA ja loma-alueen korttelialueen R-1 sekä maa- ja metsätalousalueet ja suojelualueet
Kaavan laatija	Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY, Seppo Lamppu
Vireilletulo	Kuulutus 08.07.2022
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 22.06.2022 § 75 <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx Lainvoimainen





REHVAKAN KAAVASELOSTUKSEN ROOLISTA

Rehvakka-kaavaselostus koskee luonnosvaiheen kaavaratkaisua. Selostuksessa käsitellään lähtökohdat ja tavoitteet kattavasti. Kaavaratkaisu kuvataan keskeisten kohtien osalta. Vaikutusten arviointi kohdistuu pääosin perusratkaisuihin. *Selostus täydentyy ehdotusvaiheessa.*

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

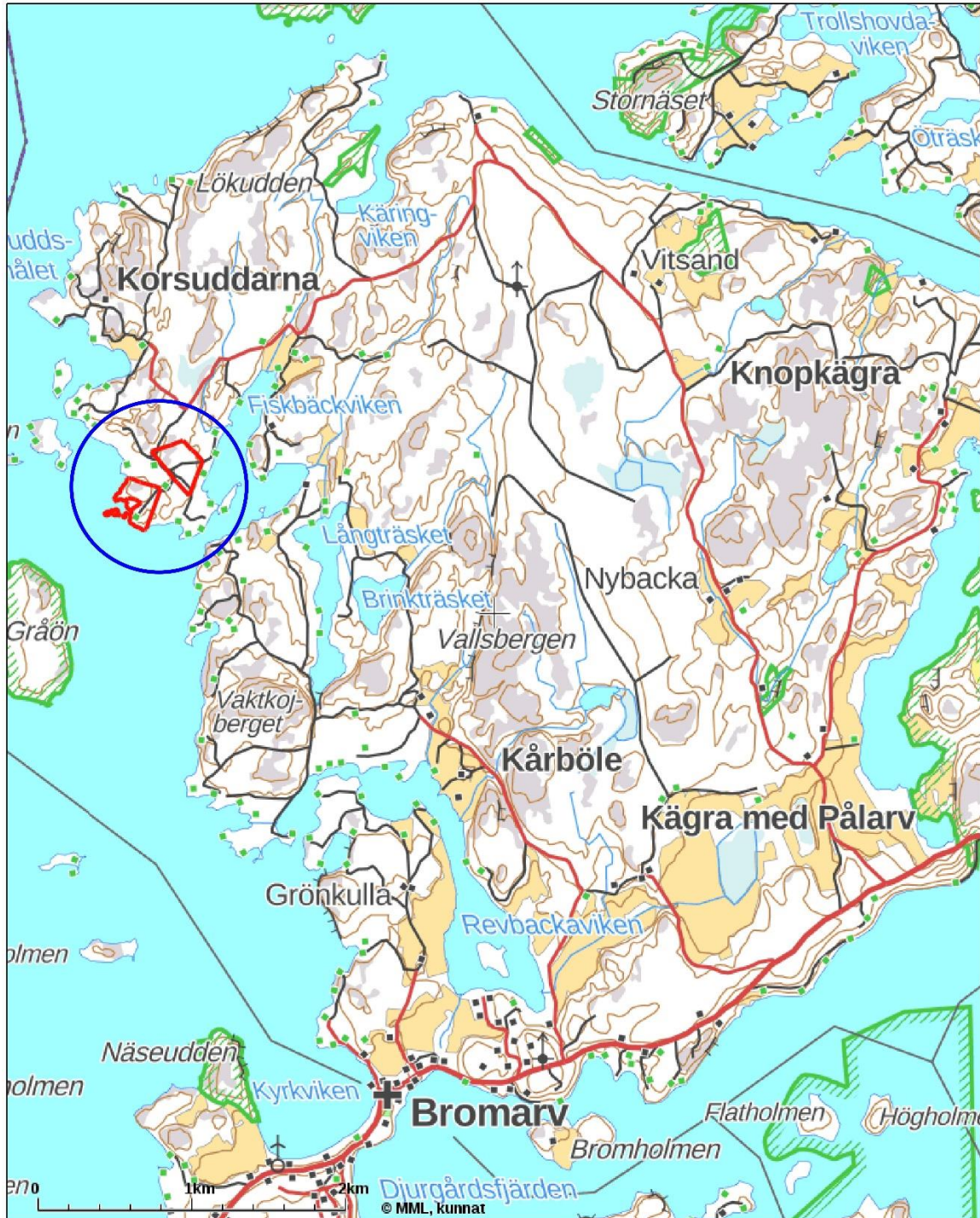
Rehvakka-kaava-alue sijaitsee Raaseporissa Bromarvin kyläalueen pohjoispuolella. Matkaa Bromarvin kyläkeskukseen on (ajoteitä pitkin) noin 13,5 km ja Tammisaaren keskustaan noin 40 km (Google Maps). Venematka Rehvakka-päärakennuksen rannasta Bromarvin kirkon rantaan on noin 4,2 km. Kaava-alueen sijainti on esitetty kuvissa 1, 2 ja 3. Kuvassa 3 on esitetty myös kaava-alueen välitön vaikutusalue sekä kiinteistörajat ja -tunnukset.

Kaava-alueen pinta-ala on kaavakartalta mitatun tiedon mukaan noin 11,5826 hehtaaria. Rehvakka-päärakennuksen osoite on Fiskbäcksviken 19 c.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti on kuvattu sinisen ympyrän sisällä olevilla punaisilla aluerajauksilla. Karttaote KTJ / MTJ.

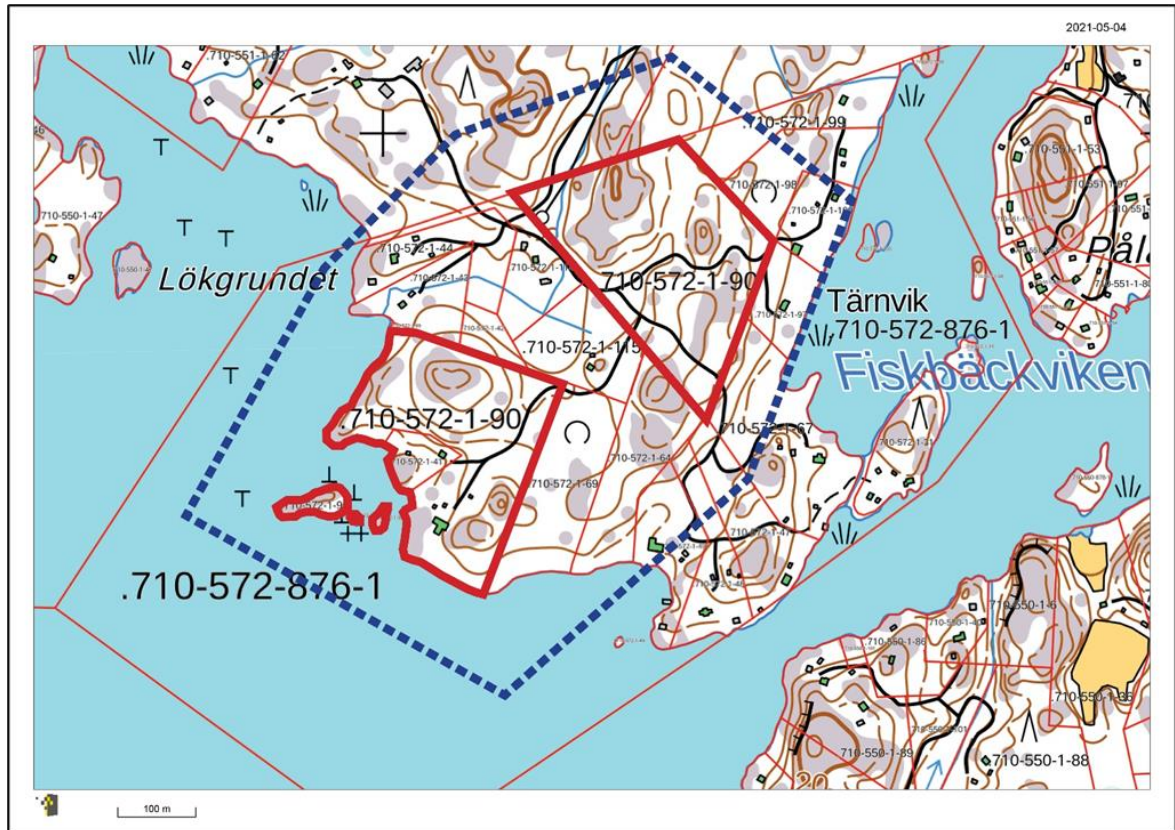




Kuva 2. Kaava-alueen sijainti on kuvattu sinisen ympyrän sisällä olevilla punaisilla aluerajauksilla. Karttaote KTJ / MTJ.

Kuvan 2 mukaan rehvakka-alueen päärakennuksen rannasta on melko lyhyt venematka Bromarvin kirkon rantaan (n. 4,2 km). Tieyhteys Bromarvin kyläkeskuksesta Rehvakkaan kiertää pitkän lenkin Bromarvin pohjoispuolisen metsäalueen itä- ja pohjoissivujen kautta (13,5 km).





Kuva 3. Kaava-alueen rajausta punaisella viivalla ja välitön vaikutusalue sinisellä katkoviivalla. Kartta-ote: MML/Paikkatietoikkuna.fi

Rehvakka ranta-asetmakaava käsittää kaksi kiinteistöä. Tila Rehvakka sisältää 3 pientä saaripalstaa ja kaksi mannerpalstaa. Tila Korsudden on yksipalstainen. Kaavaan ei sisälly vesialueita. Kaava-alue rajoittuu länsiosastaan mereen.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Rehvakka, ranta-asetmakaava.

Hankkeessa selvitetään tilakokonaisuuden rakennusoikeus emätilaperiaatteella. Selvitetään myös mahdollisuudet järjestellä rakennusoikeuksia tilojen ja osa-alueiden kesken.

Rehvakka tilan päärakennuksen ja muiden rakennusten rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot on selvitetty. Kaavassa ratkaistaan, miten suojeltava päärakennus pihapiireineen otetaan alueen kehittämisessä huomioon.

Hanke edellyttää ranta-asetmakaavan laatimista.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	4
1.4	Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista	5
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	5
2	TIIVISTELMÄ	5
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	5
2.2	Ranta-asemakaava.....	5
2.3	Ranta-asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.1.1	Luonnonympäristö	6
3.1.2	Rakennettu ympäristö	9
3.1.3	Maanomistus	12
3.2	Suunnittelutilanne	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	14
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	14
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	15
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	15
4.3.1	Osalliset	15
4.3.2	Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt	15
4.3.3	Viranomaisyhteistyö.....	16
4.4	Ranta-asemakaavan tavoitteet.....	16
4.4.1	Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet.....	17
4.4.2	Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen.....	19
5	RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS	19
5.1	Kaavan rakenne.....	19
5.1.1	Mitoitus.....	19
5.1.2	Palvelut	20
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	20
5.3	Aluevaraukset	20
5.3.1	Korttelialueet	20
5.3.2	Muut alueet	20
5.3.3	Suojelukohteet	20
5.4	Kaavan vaikutukset.....	21
5.4.1	Yleiskaavallinen tarkastelu	21
5.4.2	Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	23
5.4.3	Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön	23
5.4.4	Muut vaikutukset.....	23
5.5	Ympäristön häiriötekijät	23
5.6	MRL 73§	23
5.7	Kaavamerkinnot ja -määräykset	25
5.8	Nimistö	25
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	25
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	25
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	28
6.3	Toteutuksen seuranta	28



7 YHTEYSTIEDOT28

1.4 Luettelo kaavaselostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Asemakaavakartta ja -määräykset, pienennös

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Alueelle on kaavatyön yhteydessä laadittu seuraavat inventoinnit/suunnitelmatarkastelut:

- Rehvakka, Rakennushistoriallinen tarkastelu 8.12.2020, päivitetty 21.5.2021, Tmi Studio MAYKO
- Korsudden rakennushistoriallinen tarkastelu 21.5.2021, Tmi Studio MAYKO
- Raaseporin Rehvakka–Korsudden, asemakaava-alueen luontoselvitykset 2021, Luontoselvitys Metsänen OY
- Arkeologinen inventointi joulukuu 2021, Mikroliitti OY
- Emätilatarkastelu, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY.
- Maakuntakaava, oikeusvaikutteiset yleiset määräykset, referaatti.

Lähtökohtaisesti muita selvityksiä ei laadita. Rakennusoikeuden mitoitustarkastelu on suoritettu emätilaperiaatteella. Tarpeen mukaan kaavatyön aikana laaditaan lisäselvityksiä.

Kaavahankkeessa hyödynnetään tarpeellisilta osin maakuntakaavoituksen selvityksiä ja myös muita yleisiä rekisteri- ja selvitysaineistoja.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Aloitteen kaavan laatimiseksi on tehnyt kiinteistöjen maanomistaja (säätio).

- Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi kokouksessaan 22.06.2022 § 75.
- Ranta-asemakaava on kuulutettu vireille 08.07.2022.
- Ranta-asemakaavaluonnos: kaavoituslautakunta 21.06.2023
-

Kaavaluonnoksen ja myöhemmin ehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: <http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

2.2 Ranta-asemakaava

Kuvataan ehdotusvaiheessa. Luonnosvaiheessa, ks. kohta 5.

2.3 Ranta-asetmakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Koko ranta-asetmakaava-alueen pinta-ala on kaavakartalta mitatun tiedon mukaan noin 11,5826 hehtaaria. Rantakiinteistö Korsudden on rakennettu loma-asuinkäyttöön ja Rehvakan kiinteistön rantapalstalla on rakennettuna loma-asuinrakennus pihapiireineen. Muilta osin kaava-alue on pääosin talousmetsää. Pienet luodot ja pieni saari ovat luonnontilaisina.

Alueen korkein kohta nousee pienellä alalla 20 m tasolle Rehvakan koillisella loholla ja rantapalstalla 17 m tasolle.

Kaava-alueen mannerrannan todellisen rantaviivan pituus on 562 m. Luotojen ja pienen saaren rantaviivan todellinen pituus on 343 m. Asemakaavan seurantalomakkeen mukainen rantaviivan pituus on yhteensä 904 m (sisältää luodot). Rakennusoikeuden määrittelyssä käytettävä koko kaava-alueen mitoittava rantaviiva (muunnettu rantaviiva) on noin 493 m. Mitoitavassa rantaviivassa ei ole mukana luotojen rantaviivaa. Korsuddenin tila on mitoituksellisesti oma emätila. Rehvakan tilan osalta emätilatarkastelussa huomioitava mitoittava rantaviiva on noin 450 m. Emätilatarkastelu on esitetty raportissa: *"Emätilatarkastelu, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY."*

Kaikille mantereen puolella sijaitseville palstoille johtaa olemassa oleva tieyhteys. Rehvakan ja Korsuddenin kiinteistöt on liitetty sähköverkkoon. Käyttövesi otetaan paikallisesta (pora-)kaivosta ja Rehvakan päärakennuksen wc-jätevedet johdetaan umpisäiliöön. Harmaat jätevedet käsitellään myös kaupungin ohjeiden mukaan ja johdetaan maastoon/imeytetään.

3.1.1 Luonnonympäristö

Rehvakan rakennetun ympäristön välitöntä pihapiiriä on hoidettu avoimena. Rannassa kasvaa sekapuustoa.

Rehvakan tilan saaret ovat luonnontilassa. Muilta osin Rehvakka sekä Korsuddenin rantapalstat ovat metsäisiä ja paikka paikoin esiintyy kalliopaljastumia. Rehvakan tilan rantapalstan taustamaastossa on tehty harvennus- ja päätehakkuita.

Rehvakan tilan sisämaanpalsta on suurelta osin päätehakattu ennen kaavatyon käynnistymistä. Kalliometsäalue sisämaanpalstan luoteisosassa on käytännössä luonnontilaisena (ks. kuva 2).

Alueelle on laadittu luontoselvitys vuoden 2021 huhtikuun puolivälin ja kesäkuun lopun välisellä ajanjaksolla. Selvitys on raportoitu syyskuussa 2021 (Luontoselvitys Metsänen 24.9.2021). Selvitys löytyy kaavan liitemateriaaleista.

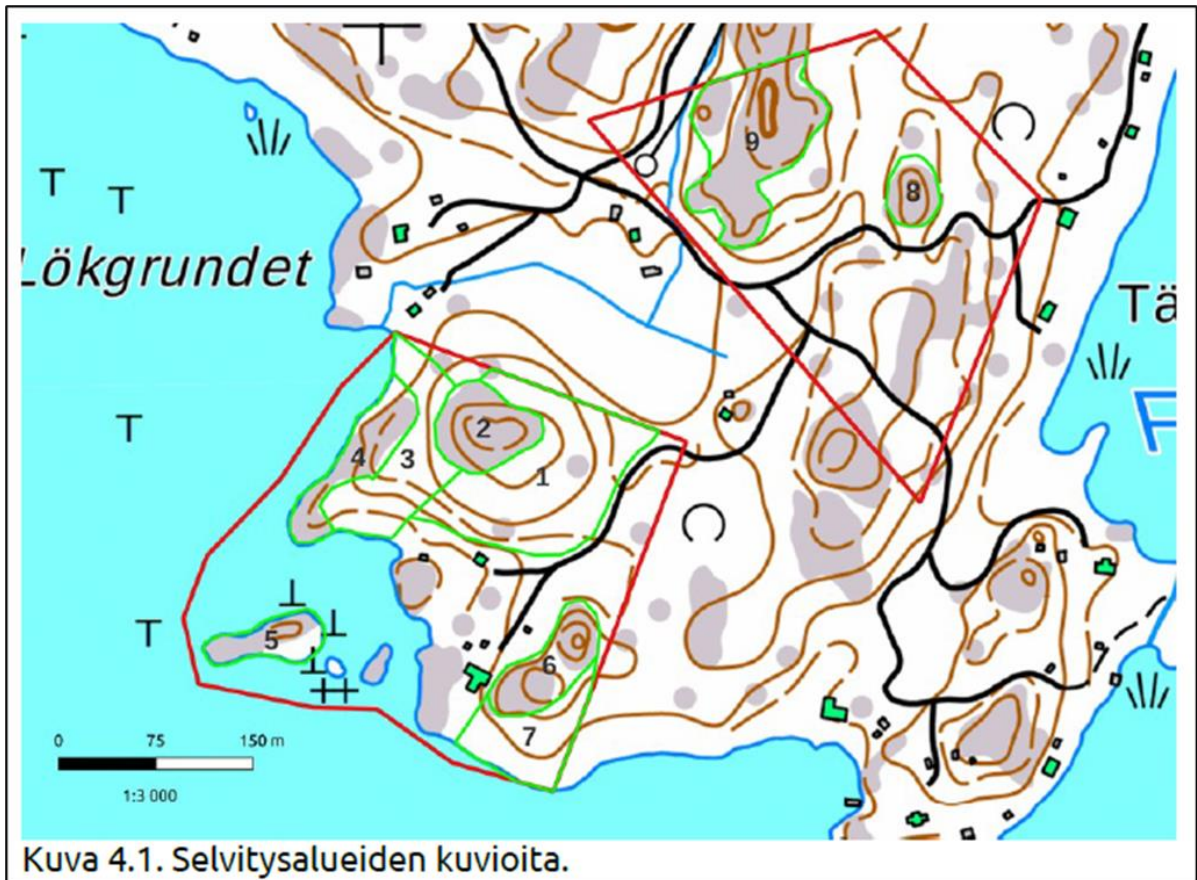


Luontoselvityksen yhteenvedon keskeisimpien johtopäätösten tiivistelmä:

Alueella ei havaittu liito-oravaa. Pohjoisemman palstan luoteiskulmassa on sähkölinjan ja kallion välissä muutamia haapoja, joissa osassa on myös koloja. Tämä haaparyhmä on suositeltavaa säilyttää.

Pesimälinnuston osalta ei ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia. Ainoa uhanalainen laji, viherpeippo, löytää sopivia pesäpaikkoja monentyyppisistä ympäristöistä. Lajin uhanalaistuminen ei liity suoraan rakentamiseen tai metsien hakkuisiin.

Uhanalaiset sekä silmälläpidettävät ja edustavuudeltaan hyvät luontotyyppikohteet suositellaan rajattavan rakentamisen ulkopuolelle. Laajin kohde (nro 9) saattaisi soveltua myös METSO-ohjelmaan.



Kuva 4: Luontoselvityksen kuva 4.1: Selvitysalueiden kuvioita. T. Metsänen 2021.

Maisemarakenne, maisemakuva

Rehvakkan tilan sisämaanpalsta on kallioista ja maisematilaltaan pääosin avaraa/puolia-vointa. Luonnontilaisena säilyneet alueen osat ovat puustoisia/peitteisiä.

Olemassa oleva rakennuskanta ja myös uusi rakentaminen tulee sijoittumaan pääosin Rehvakkan tilan rantapalstan rantavyöhykkeelle. Kuvassa 5. on ilmakuvatuloste Rehvakkan tilan rantapalstan ja Korsuddenin tilan alueelta.



Kuva 5. Ilmakuva Rehvakan tilan rantapalstan alueelta. Rehvakan tila ja Korsuddenin tila on esitetty punaisella aluerajausviivalla. Karttaote KTJ / MTJ.

Kuvan 5. ilmakuva osoittaa, että kaava-alueen rantavyöhyke on hyvinkin metsäinen. Rannassa on kallioalueita ja kalliopaljastumia, mutta ne jäävät (ilmasta katsottuna) puuston katveeseen. Rantavyöhykkeen taustaosassa sijaitseva päätehakkuualue erottuu ilmakuvassa käytännössä puuttomana alueena. Päätehakkuualueella näkyy muutamia siemenpuiksi tai maisemapuiksi jätettyjä kookkaita mäntyjä.

Lähimaiseman ja meren suuntaan olevien näkyminen osalta rakennukset voidaan hyvin sijoittaa olemassa olevan rantapuuston lomaan siten, ettei häiritseviä näkymiä synny.

Virkistyskäytön ja vapaa-ajan oleskelun kannalta päärakennuksen rannasta, Korsuddenin tilan rantakalliolta ja erityisesti Rehvakan tilan länsiosan kallioniemen alueelta, on upeat näkymät merelle länteen. Kaava-alueen sisäosissa näkemät ovat hyvin suppeita ja rajattuja.

Rehvakan päärakennuksen itäpuolella kohoaa näyttävä metsäinen kalliokohouma.

Maaperä

Kaava-alueen merenrantaan rajautuva ranta-alue on pääsoin metsäistä ja osin kallioista rantamaastoa, joka on maaperältään hyvin rakentamiseen sopivaa. Nykyisen Korsuddenin tilan keskiosa on alavahkoa niittymäistä aluetta, joka osin on pehmeäpohjaista ja sijoittuu osin korkeusaseman 1,5 m alapuolelle. Niityn läpi virtaa pieni metsäoja. Rannassa on korkeampi kallioinen mäenkumparealue.

Kaava-alueen maaperää on kuvattu myös arkeologisen selvityksen raportissa (ks. raportti).

Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Kaava-alue rajoittuu länsiosastaan mereen. Kaava-alueella ei ole pohjavesialueita eikä muita vesikohteita. Alueen ojasto muodostuu kapeista metsäojista ja tiealueiden reunoista. Selvityksessä ojilla ei ole mainittu olevan erityisiä suojeluarvoja (esim. noroina).

Maa- ja metsätalous

Pihapiirejä ja välitöntä rantavyöhykettä lukuun ottamatta kiinteistöt ovat pääsoin talousmetsäkäytössä.

Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella tai lähialueilla ei ole Natura-alueita eikä luonnonsuojelualueita tai muitakaan suojelualueita. Lähin suojelualue on Rehvakan rannasta luoteeseen sijaitseva Grön saari.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Kaava-alueen molemmat kiinteistöt ovat vapaa-ajan käytössä. Rehvakan päärakennusta käytetään partiolaisten johtajakoulutukseen ja myös muuhun säätiön toimintaan ja kokouksiin.

Lähialueiden naapurikiinteistöt ovat kaikki loma-asuinkäytössä. Merkittäviä lisärakentamissuunnitelmia lähialueilla ei ole tiedossa.

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenteellisesti kaava-alue ja lähialueet ovat harvaa loma-asumisen aluetta ja valtaosin talousmetsäkäytössä olevia metsäalueita.

Kaupunki-/ taajamakuva

Kaava-alue ja lähialueet ovat alueelle tyypillistä metsäympäristöä. Maasto on topografialtaan paikoin hyvinkin vaihtelevaa. Kallioalueita on melko runsaasti.



Asuminen

Kaava-alueilla ja lähialueilla ei ole vakituista asumista.

Palvelut

Alueella ei ole palveluja. Lähimmät kunnalliset ja kaupalliset palvelut löytyvät Bromarvin kyläkeskuksesta.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Metsätalouden harjoittamiseen liittyvien työtehtävien lisäksi alueella ei ole muita merkittäviä työtehtäviä. Nykyisin kiinteistöjen hoito ja valvonta tarjoavat jonkin verran työtä lähialueiden henkilöille.

Virkistys

Alueella ei ole kunnallisia virkistysalueita tai muitakaan kunnallisia kohteita. Metsät ovat käytettävissä ulkoiluun jokamiehen oikeudella.

Kaava-alue rajoittuu mereen, joten nykyisiltä ja tulevilta rakennuspaikoilta on oivalliset mahdollisuudet veneilyyn ja kalastukseen. Lomatonttien talviaikainen käyttö on vielä melko vähäistä.

Liikenne

Kaava-alueen kiinteistöille johtaa kapea, mutkitteleva soratie. Lähimmät bussiliikenteen pysäkit löytyvät Bromarvin kyläkeskuksesta.

Rakennusinventointi, suojeltavat rakennukset

Kiinteistön Rehvakka rantapalstalle sijoittuu loma-asuinrakennus, pieni (vanha) aittarakennus, varastovaja, puuvaja ja puucee. Kiinteistölle Korsudden sijoittuu vapaa-ajanasunto, ranta-sauna, halkoliiteri ja puucee.

Molempien alueiden rakennukset on inventoitu ja kuvattu erillisissä selvityksissä, jotka löytyvät kaavan liiteaineistoista.

- *Rehvakka, Rakennushistoriallinen tarkastelu 8.12.2020, päivitetty 21.5.2021, Tmi Studio MAYKO*
- *Korsudden rakennushistoriallinen tarkastelu 21.5.2021, Tmi Studio MAYKO*

Selvityksissä on kattavasti kuvattu alueen rakennuskanta ja pihapiirit ja erityisesti Rehvakan päärakennuksen suunnittelun lähtökohtia ja päärakennuksen arkkitehtisuunnittelun prosessia ja rakennuksen arkkitehtuuria. Raportissa on kattava valokuvakooste päärakennuksesta (ulkoa ja sisältä) ja erityisesti kuvia rakennuksen pihapiiristä ja kasvillisuudesta sekä näkymistä piha-alueilta merelle. Rehvakan rakennus selvitysten pohjalta on jo kaavan valmisteluvaiheessa kontaktoitu Raaseporin museota. Alustavan kaavaluonnoksen valmistuttua Rehvakan kaava-alueelle on tehty tutustumiskäynti keväällä 2023. Retkellä oli säätiön edustajien lisäksi mukana edustajat Raaseporin kaavoitusyksiköstä ja Raaseporin museosta. Alustavien näkemysten mukaan Rehvakan päärakennuksella ja pienellä aittarakennuksella (aitta on pihapiirin vanhin rakennus) on merkittävää suojeluarvoja. Päärakennus pihapiireineen olisi suotavaa suunnitella niin, että suojelunarvoiset rakennukset suojellaan ja pihapiiri esitetään myös ympäristönä, jonka ilme ja ominaisuudet säilytetään.

Korsuddenin tilan rakennuksilla tai pihapiirillä ei ole todettu olevan erityisarvoja/suojeluarvoja. Piilutuista hirsistä tehty sauna voidaan säilyttää tai mahdollisesti siirtää uudelle paikalle.

Arkeologia ja muinaisjäännökset

Alueella ei ole MML/Paikkatietoikkuna(.fi):n tai Museoviraston Museoverkko -paikkatietopalvelun mukaan muinaisjäännöksiä tai muita kulttuurihistoriallisia kohteita.

Inventointiraportin mukaan: *Alueelle on tehty joulukuussa 2021 arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy, Timo Jussila). Inventointiraportin mukaan Rehvakan kaava-alue sijaitsee Bromarvin keskustasta n. 4 km pohjoisluoteeseen. Se koostuu kahdesta erillisestä lohkosta, joista toinen, lounaisempi, sijaitsee rannassa ja sen sisällä on pieni mökkikiinteistö 1:41. Alueella ei tiettävästi ole aiemmin tehty nykyaikaista arkeologista inventointia, todennäköisesti alueella ei ole arkeologi käynyt lainkaan. Lähin tunnettu muinaisjäännös on historiallisen ajan mahdollinen vanha kylän- tai talonpaikka Korsuddarna n. 700 m tästä alueesta pohjoiseen. Kyseinen muinaisjäännös on hyvin epämääräinen ja aivan ilmeisesti perusteeton – ainoana konkreettisenä havaintona kellariksi luultu, tienteossa tehty kuoppa. Esihistoriallisia muinaisjäännöksiä ei koko seudulla tunneta lainkaan.*

Alue on jyrkkäpiirteistä ja kallioista, suureksi osaksi avokalliota tai ohuen moreenin ja kuntan peittämää kalliota. Alueen korkein kohta nousee pienellä alalla 20 m tasolle koillisella loholla ja lounaisella loholla 17 m tasolle. Tällä lounaisen kiinteistön osan mäen itä- ja eteläosassa on pinnan mineraalimaa hieman paksumpi, hyvin kivikkoinen moreeni. Periaatteessa alueella voisi sen korkeustason puolesta sijaita varhaismetallikautisia, rantasidonnoisia muinaisjäännöksiä, mutta esim. pronssikautiselle asuinpaikalle alue on epätyypillinen (piensaaristoa) ja käsittääkseni myös hankala pyyntikulttuurin asunpaikoille ylipäättäen. Hautaröykkiöitä voisi tämänkaltaisella alueella hyvinkin olla, mutta niitä ei tunneta koko seudulta lainkaan, lähin sijaitsee yli 6 km etäisyydellä kaakossa ja sekin on epämääräinen.

Alue kuuluu Revbackan (yhden talon) kylään ja on kylän rintamaista erillinen, Daglös -niminen takamaa (Urfjeld). Alue on vanhojen karttojen perusteella ollut asumatonta 1800-luvun loppupuolelle saakka, jolloin niemen länsirannalle on tullut Fiskbäck niminen torppa ja alueen luoteispuolelle, Kårbölen maille Korsvikin torppa.

Inventoijan raportin mukaan: *”Maastossa tarkastin alueen kattavasti silmänvaraisesti. Näkyväisyys alueella oli hyvä, metsää oli hakattu ja harvennettu ja lounaisosan mäellä maata laikutettu hakkuun jälkeen. Koekuoppia en tehnyt koska maanalaiselle muinaisjäännökselle sopivaa (ja mahdollistakaan) mastoa en havainnut ja missä lapiota maahan löin, oli kallio tai kivi liki jo pian turpeen alla vastassa. Mitään muinaisjäännökseen viittaavaa en alueella havainnut. (Mikroliitti Oy, Timo Jussila).”*

Arkeologisen inventoinnin mukaan: *”Rantakaava-alueella ei siis ole kiinteitä muinaisjäännöksiä eikä muita suojeltavaksi katsottavia arkeologisia jäännöksiä.”*

Tekninen huolto

Käyttövesi otetaan porakaivoista. Rehvakan päärakennuksen vesi-WC vedet johdetaan umpisäiliöön. Harmaat vedet johdetaan maaperäkäsittelyyn. Korsuddenin kiinteistöllä ei ole vesi-WC:tä.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

Sosiaalinen ympäristö

Kaikki lähialueiden rakennetut kiinteistöt ovat loma-asuin- ja vapaa-ajankäytössä.

Rehvakka-alueen päärakennusta käytetään Auramo säätiön sääntöjen mukaan pääosin partiojohtajien koulutus- ja kokoontumiskäyttöön. Säätiö käyttää rakennusta myös muuhun (omaan) kokous- ja kokoontumiskäyttöön.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alueeseen kuuluvat kokonaisuudessaan kiinteistöt Rehvakka 710-572-1-90 (5 palsta, kiinteistörekisterin mukaan yht. 11,1160 ha) sekä Korsudden 710-572-1-41 (1 palsta, kiinteistörekisterin mukaan 0,4050 ha). Molemmat kiinteistöt ovat saman maanomistajatahon omistuksessa (Auramo-säätiö).

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta ja edelleen oikeusvaikutteisen yleiskaavan kautta.

Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerrosuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Keskeisenä tavoitteena on kestävä kasvu.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä

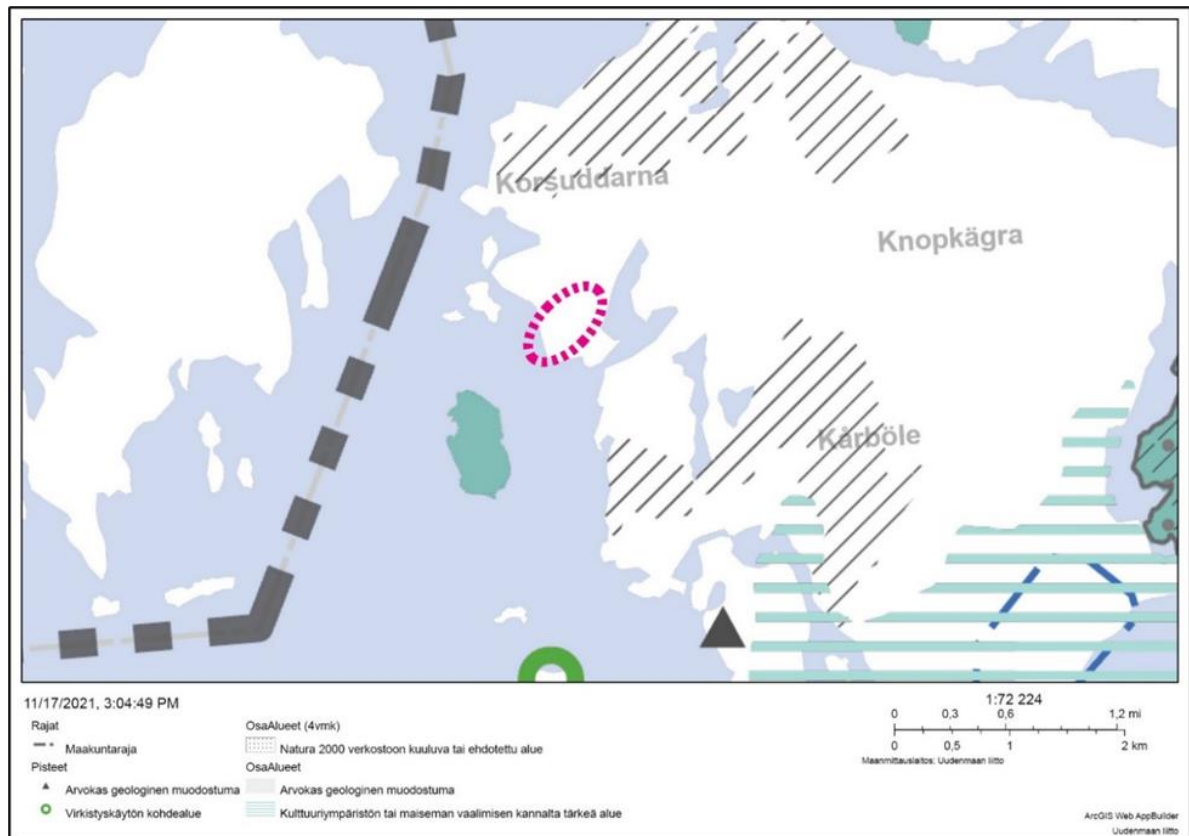
muutoksia. Länsi-Uudenmaan kaavasta kumoutui oikeuskäsittelyn myötä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen suunnittelumääräyksen osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

Uusimaa-kaavan aikatahtain on vuodessa 2050, eli se kertoo, millaista maakunnan aluerakennetta tavoittelemme siihen mennessä. Uudenmaan ennustetaan kasvavan tulevaisuudessa jopa 550 000 asukkaalla ja 290 000 työpaikalla. Kaavan päätavoitteet ovat:

- kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino
- ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnonvarojen ja luonnon kestävä käyttö
- hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen
- kestävä kilpailukyky.

Uudenlainen kaavakokonaisuus on aiempaa strategisempi ja joustavampi, ja siinä kuuluu yhä vahvemmin seutujen ääni. Rehvakka ranta-asetakaava-alue kuuluu Uusimaa-kaava 2050 Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavaan.

Rehvakka kaava-alueelle maakuntakaavassa ei ole osoitettu aluevaruksia tai kohdemerkintöjä. Maakuntakaavaote on esitetty kuvassa 6.



Kuva 6. Ote Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuudesta. Karttaote: Uudenmaan liitto. Rehvakka ranta-asetakaava-alue on merkitty punaisella soikiolla.

Suunnittelualueetta koskevat kaavakartan ja kaavamääräysten lisäksi myös maakuntakaavan yleiset, oikeusvaikutteiset suunnittelumääräykset. Oikeusvaikutteiset suunnittelumääräykset on referoitu kaavan oheisaineistoihin liitettyssä tarkastelussa: ”*Uudenmaan Maakuntakaava: Oikeusvaikutteiset suunnittelumääräykset.*” Suunnittelumääräyksiä on tarkasteltu selostuksen kohdassa 4.4.1

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa. Kaavaselostukseen on liitetty yleiskaavallinen arviointi, kohdassa 5.4.1. Ylempiasteisena kaavana Uudenmaan maakuntakaava ohjaa ”suoraan” Rehvakan ranta-asemakaavan laatimista.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

Pohjakartta

Kaava-alueelle laaditaan uusi ranta-asemakaavan pohjakarttaa GK24 / N2000 koordinaatioissa. Kaava-alueelta on valmisteluvaiheessa mitattu maastossa kaikki rakennukset, rantaviivat, ajotiet, sähkölinjat ja on tarkistusmitattu myös kaikki kiinteistörajat. Kiinteistörajoissa, etenkin Rehvakan sisämaan palstat osalla havaittiin merkittäviäkin eroja kiinteistörekisterin ja maastosta löytyneiden rajapisteiden välillä.

Rehvakan päärakennuksen pihapiiristä on mitattu myös piha-alueen käyttöä: autopaikat, ajotiet ja muiden toimintojen alueet.

Pohjakartan käyrätiedot tuotetaan maanmittauslaitoksen laserkeilausaineistosta. Tarkempaa suunnittelua varten käytetään 0,5 metrin välein olevaa käyrästöä. Pohjakarttaan tulostetaan 1 m:n välein oleva käyrästö.

Kalliorajaukset ja muut pohjakartan maastoelementit kopioidaan MTJ aineistosta.

Kartta-aineisto editoidaan MicroStation ohjelmistolla (ja osin Stella ohjelmistolla) ja toimitetaan kaavan saatua lainvoiman kuntaan ensi sijassa dgn-formaatissa.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Hankkeessa selvitetään tilakokonaisuuden rakennusoikeus emätilaperiatteella. Selvitetään myös mahdollisuudet järjestellä rakennusoikeuksia tilojen ja osa-alueiden kesken.



Rehvakkan tilan päärakennuksen ja muiden rakennusten rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot on selvitetty. Kaavassa ratkaistaan, miten suojeltava päärakennus pihapiireineen otetaan alueen kehittämisessä huomioon. Rakennusoikeuden selvitys tehdään emätilaperiaatteella.

Hanke edellyttää ranta-asemakaavan laatimista.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavan laatimiseksi on tehnyt kiinteistöjen maanomistaja (säätio).

Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi kokouksessaan 22.06.2022 § 75.

Ranta-asemakaava on kuulutettu vireille 08.07.2022.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Raaseporin museo

Kaupungin viranomaiset

- Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia / Caruna
- Tekninen lautakunta

Muut osalliset

- Raaseporin luonto ry

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä ja tutustuttavissa kaupungin www-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa: www.raasepori.fi/kaava-7814/



Kaavaluonnos asetetaan nähtäville ja luonnoksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta. Luonnoksesta voi jättää kirjallisen huomautuksen kaavahankeen yhteyshenkilöille.

Osa naapureista on kaavan valmisteluvaiheessa ollut myös puhelimitse/sähköpostilla yhteydessä kaavanlaatijaan.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta ei ole järjestetty aloitusvaiheen viranomaisneuvottelua.

Kaavahankkeen valmisteluvaiheessa on pidetty kaupungin kaavoitusyksikössä työpalaveria, joissa on käyty läpi suunnittelun lähtökohtia ja tavoitteita sekä rakennusoikeuden mitoitustarkastelun raameja. Mitoituksessa erityispiirteenä on, miten suojeltava arvokas, yhteisön käyttöön varattu/tarkoitettu rakennus otetaan huomioon kaavaratkaisussa.

Alustavan kaavaluonnoksen pohjalta on järjestetty tutustumiskäynti maastoon (02.05.2023). Maastokäynnin aikana tutustuttiin kaavan laatijan ja maanomistajien (säätöedustajat) johdolla laadittuun kaavaluonnokseen. Kaavahankkeen esittely pidettiin päärakennuksessa ja samalla säätöedustajat kertoivat säätöedustajien tarkoituksesta ja tehtävistä. Tutustuttiin myös Rehvakkaan päärakennuksen sisätiloihin. Keskusteltiin rakennusten arkkitehtisuunnittelusta ja päärakennuksen sisätilojen rakenteista/huoneista ja kiinteästä kalustuksesta. Retkelle osallistui kaksi henkilöä Raaseporin kaavoitusyksiköstä ja yksi henkilö Raaseporin museosta.

Muita viranomaisneuvotteluja valmistelu-/luonnosvaiheessa ei ole järjestetty.

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville ja luonnoksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta. Osalliset voivat jättää kaavaluonnoksesta huomautukset/mielipiteet.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville ja siitä pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta. Osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjalliset muistutukset.

4.4 Ranta-asetemakaavan tavoitteet

Suunnittelualueen kiinteistöjä tarkastellaan kokonaisuutena siten, että rakennusoikeutta voidaan tarpeen mukaan siirtää kiinteistöltä toiselle. Rakennusoikeuden mitoitus tehdään emätilaperiaatteella ensisijaisesti rantaviivan mukaan, mutta tarpeen mukaan arvioidaan myös pinta-alaan pohjautuva mitoitus.

Kaava-alueen rakennusten kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot on selvitetty. Suunnittelualueen kiinteistöillä Rehvakka sijaitsee laaditun selvityksen mukaan kulttuurihistoriallisesti arvokas vapaa-ajan rakennus (päärakennus) ja myös suojelun arvoinen pieni aittarakennus. Alustavien lausuntojen mukaan rakennusten suojelu nähdään perustelluksi. Suojelun piiriin kuuluisi alustavan tarkastelun mukaisesti Rehvakkaan päärakennus (ulko- ja sisätilat) sekä vanha aittarakennus. Päärakennuksen tontti/pihapiiri on tarkoitus myös säilyttää/ylläpitää ilmeeltään ja kasvillisuudeltaan alkuperäisen luonteisena.

Tavoitteena on, että suojeltavien rakennusten rakennusoikeus voidaan hyödyntää muun, mitoitettavan rakennusoikeuden lisänä.

Päärakennuksen ja piha-aitan suojelemisella kaavassa on tarkoitus turvata Rehvakkaan päärakennuksen ja sen miljöönsä säilyminen jatkossakin. Päärakennuksen ylläpito ja korjaus sen



arvoja kunnioittaen on taloudellisesti vaativaa. Kaavassa pyritäänkin löytämään ratkaisuja, joilla voidaan kattaa osin myös päärakennuksen ylläpitokustannuksia.

Korsuddenin kiinteistö on oma emätila. Sille on rakennettu loma-asunto ja sauna sekä puuvaja ja puuhuussi. Kaavahankkeessa selvitetään, säilytetäänkö Korsuddenin tila nykyisellään loma-asuntokäytössä vai siirretäänkö sen rakennusoikeus Rehvakan tilan puolelle.

Emätilamitoituksen mukainen Rehvakan tilan uusi rantarakennusoikeus pyritään sijoittamaan omarantaisina loma-asuntojen rakennuspaikkoina ranta-alueen pohjois- ja etelänurkkiin. Rehvakan päärakennus pihapiireineen jää omaksi suojelluksi kohteekseen.

Rehvakan tilan sisämaan palstalle olisi tarkoitus suunnitella esim. Rehvakan päärakennuksen käyttöä ja vapaa-ajan viettoa tukevia toimintoja. Rakentamisena kyseeseen tulisi esim. talousrakennus alueen metsänhoidon koneita varten ja laavu retkeilyä varten.

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Maanomistaja hankkeelle asettamat kehittämistavoitteet luovat raamit kaavassa tutkittaville ratkaisuille. Luonto-/ympäristöselvitysten, rakennusinventointien ja mm. mitoituksen johtopäätökset luovat tarkemmat puitteet tavoitteiden toteuttamiselle.

Kunnan asettamat tavoitteet

Raaseporin kaupungilla ei ole erityisiä maankäytöllisiä tavoitteita tai alueavaruksia kaavan suhteen. Kunnan rakennusjärjestys asettaa yleiset reunaehdot ranta-alueiden suunnittelulle ja mm. rakennuspaikkakohtaiselle rakennusoikeudelle ja rakennusten etäisyydelle rantaviivasta.

Emätilamitoituksessa/-tarkastelussa noudatetaan Raaseporin kaupungin hyväksymiä ja yleisesti noudattamia perusteita ja normituksia.

Vesihuollon ratkaisuihin noudatetaan myös ensisijaisesti Raaseporin kaupungin noudattamia määräyksiä ja ohjeistuksia.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueelle ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, joten maakuntakaava ohjaa ”suoraan” kaavaprosessia. Maakuntakaavassa alueelle ei ole esitetty varauksia tai kohdemerkintöjä.

Maakuntakaavan oikeusvaikutteiset yleiset määräykset koskevat kuitenkin myös Rehvakan ranta-asemakaavan laatimista.

Ranta-asemakaavan laatimista ohjaa Uusimaa 2050 – maakuntakaavakokonaisuus. Suunnittelualuetta koskevat myös maakuntakaavan yleiset, **oikeusvaikutteiset suunnittelumääräykset**. Seuraavassa referoidaan maakuntakaavan yleisiä suunnittelumääräyksiä:

Maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset

Maakuntakaavan merkinnät ovat yleispiirteisiä. Maakuntakaavan yleispiirteisyys koskee sekä kaavan sisältöä, esitystapaa että tulkintaa. Alueidenkäytön ratkaisujen tulee tarkentua yksityiskohtaisemmassa *suunnittelussa tai viranomaispäätösten yhteydessä*.

Yleiset suunnittelumääräykset on jaettu viiteen pääkohtaan:

Kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka

Kauppa ja elinkeinot

Ympäristön voimavarat ja vetovoima

Energia ja tekninen huolto

Ympäristöhäiriöt

Rehvakka ranta-asetmakaavan kaikki korttelialueet on osoitettu loma-asumiseen. Rehvakka ranta-asetmakaavan osalta maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset ovat sellaisia, joiden asiayhteyksien tutkiminen, selvitykset ja arviointi pohjautuvat hyvin kattavasti jo suoraan MRL:n pykäliin sekä muihin säädöksiin ja ohjeituksiin sekä vakiintuneisiin työtapoihin. Nämä asiat ja teemat on jo kuvattu ja arvioitu kaavaselostuksessa. Seuraavassa referoimisessa käsitellään/sivutaan vain niitä suunnittelumääräyksiä, joilla katsotaan olevan selkeä suora yhteys Rehvakka kaavaprosessiin. Muilta osin katsotaan, että määräys ei koske Rehvakka kaavahanketta tai että määräys toteutuu jo muiden määräysten ja lakien pohjalta ja on myös käsitelty kaavaselostuksessa.

Ympäristön voimavarat ja vetovoima

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattu luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot.

- Alueelle on laadittu kattavat luonto- ja ympäristöselvitykset ja niiden johtopäätökset on otettu huomioon kaavaratkaisussa. Alueelle on laadittu rakennusinventoinnit ja selvitysten mukaisesti Rehvakka päärakennus on suojeltu, samoin vanha piha-aitta. Päärakennuksen pihapiiriin luonto- ja maisemaolot säilytetään myös.

Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa.

- Vesihuollosta on annettu määräykset (mm- wc-vesien käsittely).

Maakuntakaavan yleisistä suunnittelumääräyksistä on lyhyt referaattitarkastelu kaavaselostuksen oheisaineistona: *"Maakuntakaava, oikeusvaikutteiset yleiset määräykset, referaatti."*

Yleiskaavallinen tarkastelu on esitetty kohdassa 5.4.1.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet pohjautuvat luonto-/ympäristöselvitysten ja muiden selvitysten johtopäätöksiin.

Osallisten tavoitteet

Täydentyä ehdotusvaiheessa, kun on saatu mahdollinen palaute kaavaluonnoksesta.

Ranta-asetmakaavan laadulliset tavoitteet

Keskeinen lähtökohta suunnittelussa on, että otetaan huomioon laaditut selvitykset siten, että suunniteltu rakentaminen ei merkittävästi heikennä luonto-/ympäristöolosuhteita eikä



maisemaolosuhteita. Hyvillä vesihuollon ratkaisuilla turvataan myös, ettei vesistön laatu rakentamisen myötä heikkene.

Erityisenä tavoitteena on Rehvakan päärakennuksen ja piha-aitan rakennushistoriallisten arvojen säilyminen ja ylläpito. Rakennusten säilyttämisen/suojelun ohessa korostuu piha-piirin alkuperäisen ilmeen vaaliminen ja erityisesti päärakennuksen ja meren rannan välisen kasvillisuuden ja maisematilan muodostaman miljööän säilyminen/ylläpito.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Täydentyä ehdotusvaiheessa.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Rakentaminen on sijoitettu kaavan ranta-alueelle. Ainostaan laavu ja yksi metsänhoitoon tarkoitettu talousrakennus on sijoitettu sisämaan palstalle.

Kaavaratkaisun sitovana lähtökohtana on Rehvakan päärakennus ja sen pihapiiri. Päärakennus suojellaan sisältä ja ulkoa. Alueen vanhimpana rakennuksena suojellaan myös pieni piha-aitta päärakennuksen pihapiirissä. Pihapiiri rakennuksineen muodostaa koko kaavaratkaisun ytimen. Päärakennuksen ja aitan suojelun lisäksi onkin tärkeää säilyttää pihapiirin avoimuus, maisemailme ja rannan kasvillisuus mahdollisimman hyvin nykyisellään. Sijoittamalla uusi rakentaminen riittävän kauas pihapiiristä ja sopivasti maaston topografian ja kasvillisuuden muodostamien näköesteiden katveeseen tavoitellaan säätiön perustajien alkupe- räistä ajatusta päärakennuksen arkkitehtuurista ja päärakennuksen pihapiirin maisema-/miljööolosuhteista.

Mitoituksen mukainen uusi rantarakennusoikeus sijoitetaan etäämmälle päärakennuksesta. Kaava-alueen pohjoiskulmaan ja eteläkulmaan on kumpaankin sijoitettu yksi uusi loma-asuinrakennusten tontti (RA). Korsuddenin tilan rakennusoikeus/tontti on siirretty hieman lännemäs, pääosin Rehvakan kiinteistön puolelle. Korsuddenin rakentaminen siirtyy tällöin vähän kauemmas Rehvakan pihapiiristä ja samalla Korsuddenin tilan alavampi ja osin kostea rantaosuus siirtyy osaksi MY aluetta.

Kaavaratkaisua on havainnollistettu kohdan 6.1 kuvissa 7 ja 8.

5.1.1 Mitoitus

Emätilamitoitustarkastelun mukaan Rehvakan kiinteistöllä on jäljellä kahden loma-asuinrakennusoikeuden mukainen käyttämätön rakennusoikeus. Tällöin Rehvakan päärakennuksen ja sitä ympäröivän pihapiirin rakennusoikeus voidaan käyttää emätilamitoituksen mukaisen rakennusoikeusmäärän lisäksi.



Korsuddenin kiinteistö on samalla emätila, joten sillä on yksi mitoituksellinen rakennusuoikeusyksikkö. Korsuddenin nykyiset rakennukset puretaan tai siirretään ja Korsuddenin rakennusuoikeus osoitetaan hieman pohjoiseen Rehvakan tilan puolelle.

RA korttelialueilla rakennuspaikkakohtainen rakennusuoikeus vastaa rakennusjärjestyksen mukaisia määriä. R-1 korttelialueella päärakennuksen ja aitan rakennusuoikeus (suojellut rakennukset) määräytyy rakennetun tilanteen mukaisesti.

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei sijoitu julkisia tai yksityisiä palveluja. Lähimmät palvelut löytyvät Bromarvin kyläkeskuksesta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on otettu kattavasti huomioon luonto-/ympäristöselvitysten johtopäätökset ja suositukset. Lisäksi kaavassa on rakennusinventoinnin johtopäätösten mukaisesti suojelu Rehvakan päärakennus (ulkoa ja sisältä) ja pihapiirin vanha aitta.

Kaavassa on annettu määräykset rakennustavasta, rakennusmateriaaleista, kattomateriaaleista sekä värityksestä. Metsien hoidosta ja puuston käsittelystä on annettu myös määräyksiä.

5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Aluevaraukset on esitetty kokonaisuudessaan kaavaselostuksen liitteellä 1.

Koko kaava-alueen pinta-ala on 11,5826 ha. Pinta-ala on määritelty kaavan pohjakartan uusien tietojen mukaan. Kaavassa on neljä korttelia ja myös neljä korttelialuetta.

RA korttelialueita on 3 ja niiden yhteispinta-ala on 1,0393 ha ja rakennusuoikeus 600 k-m².

R-1 korttelialueen pinta-ala on 0,5313 ha ja rakennusuoikeus 280 k-m². R-1 korttelialueen suojeltujen rakennusten rakennusuoikeus on yhteensä 130 k-m².

5.3.2 Muut alueet

MY alueita on yhteensä 1,9740 ha, M alueita 2,0246 ha ja M-1 alueita 5,7441 ha. M-alueista ainoastaan M-1 alueelle on osoitettu vähäinen rakennusuoikeus (100 k-m²).

Suojelualueita (S) on yhteensä 0,2693 ha (pienet luodot).

5.3.3 Suojelukohteet

Rehvakan päärakennus ja pieni aitta on osoitettu suojeltavina rakennuksina. Päärakennuksen kerrosala (sr) on 118 k-m² ja aitan 12 k-m².

Päärakennuksen pihapiiri säilytetään mahdollisimman luonnonmukaisena (/s).

5.4 Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 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, etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- asuinympäristöön.

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

5.4.1 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:

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Kaava-alue on kyläalueiden ulkopuolista aluetta, jossa päämaankäyttö on maa- ja metsätalous. Rehvakka-kaavassa ja lähialueilla rakennukset ovat pääosin loma-asuinkäytössä ja rakentaminen sijoittuu ranta-alueille. Kaavaratkaisussa on otettu huomioon ekologinen kestävyys. Rakennuspaikat ovat väljiä ja tonteilla ja muuallakin rantavyöhykkeellä säilyy runsaasti puustoa ja muuta kasvillisuutta. Kaavaratkaisu muodostaa selkeät ekologiset käytävät sisämaasta rantaan ja eri osaluokkien välillä. Maastossa tehtyjen havaintojen mukaan erityisesti peurat ja kaurit ovat oppineen sujuvasti hyödyntämään

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
	näitä käytävyyhteyksiä liikkumisessaan ja oleskelussaan.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Yhdyskuntarakenne pohjautuu kohdan 1. mukaisesti haja-asutustyyppiseen loma-asumiseen. Lähin kylätaajama on Bromarvissa.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saataavuus,	Alue on kaavoitettu kokonaan loma-asumiseen ja säätiön kokoontumiskäyttöön. Lähimmät palvelut on saavutettavissa Bromarvin kyläkeskuksesta.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Alueelle ei ole eikä ole tulossa joukkoliikennepalveluja. Lähimmät bussipysäkit ovat Bromarvin kyläkeskuksessa. Alueella on olemassa sähköverkosto, jota on parhaillaan perusparannettu. Vesihuolto perustuu tontikohtaisiin ratkaisuihin.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Rakennuspaikat on osoitettu loma-asumiseen ja osin säätiön kokous ja koulutuskäyttöön.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Alue on osoitettu loma-asuinkäyttöön. Alueella ei ole varsinaisia työpaikkoja. Kyseen tulee lähinnä isännöinti- ja huolto sekä vartiointipalvelut.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alueella ei ole eikä alueen käyttö aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Rehvakkan päärakennus suojellaan sisältä ja ulkoa ja pieni piha-aitta suojellaan myös. Samoin säilytetään päärakennuksen piha-piiriin ilme ja maiseman ja kasvillisuuden perusolemus.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Rakentamien on osoitettu loma- ja vapaaajan käyttöön. Käyttäjillä on hyvät mahdollisuudet ulkoiluun ja retkeilyyn Rehvakkan kaava-alueella ja erityisesti lähialueiden metsissä. Rakennuspaikat rajoittuvat meren rantaan, joten veneily ja kalastus sekä muu



<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon:</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
	vesillä liikkumien luovat erityisien lisän virkistytymiseen. Kunnallisia virkistyskohteita tai alueita kaavaan ei ole osoitettu eikä niille ole nähty tarvettakaan. Ulkoilu ja retkeily sekä muu metsissä ja vesillä liikkuminen pohjautuu jokamiehen oikeuteen.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Rehvakkan päärakennus ja pihapiirin vanha aitta suojellaan ja pihapiiri säilytetään mahdollisimman hyvin alkuperäisen luonteisena (ks. myös kohta 5.4.1). Rehvakkan päärakennus pihapiireineen säilyttääkin erinomaisesti nykyisen ilmeensä ja olomuotonsa sekä käyttönsä.

Korsuddenin rakennuskanta puretaan ja korvataan uudella rakennuspaikalla hieman pohjoisempaan. Ks. perustelut aiemmissa kohdissa.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Luonto- ja ympäristöselvitysten johtopäätökset ja suositukset on otettu hyvin huomioon kaavassa. Luontoarvoiltaan tärkeimmät alueet on osoitettu säilytettäväksi luo ja luo-1 merkinnöillä. Pienet luodot on merkitty S alueiksi.

Metsäalueet säilyvät metsätalouskäytössä. Luo-merkinnöillä ohjataan herkempien metsäalueiden käyttöä. Avohakkuut on kielletty.

Rakennuspaikoilla on rakennusten ja rannan väliin esitetty säilytettäväksi ja ylläpidettäväksi puustoa ja muuta kasvillisuutta.

5.4.4 Muut vaikutukset

Maanomistajan tavoitteet alueen kehittämiseksi on kaavaluonnoksen mukaisessa kaavaratkaisussa otettu riittävästi huomioon.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole eikä alueen käyttö aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

5.6 MRL 73§

MRL 73 §:n sisältövaatimusten toteutumien

1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;

- Ranta-asemakaavatyön yhteydessä on tehty arkeologinen inventointi sekä olemassa olevan rakennuskannan rakennushistoriallinen selvitys. Selvitysten johtopäätökset on otettu huomioon Rehvakkan kaavaratkaisussa.



- Kaavaratkaisun sitovana lähtökohtana on Rehvakan päärakennus ja sen pihapiiri. Päärakennus suojellaan sisältä ja ulkoa. Alueen vanhimpana rakennuksena suojellaan myös pieni piha-aitta päärakennuksen pihapiirissä. Pihapiiri rakennuksineen muodostaa koko kaavaratkaisun ytimen. Päärakennuksen ja aitan suojelun lisäksi onkin tärkeää säilyttää pihapiirin avoimuus, maisemallisuus ja rannan kasvillisuus mahdollisimman hyvin nykyisellään. Sijoittamalla uusi rakentamien riittävän kauas pihapiiristä ja sopivasti maaston topografian ja kasvillisuuden muodostamien näköesteiden katveeseen tavoitellaan säätiön perustajien alkuperäistä ajatusta päärakennuksen arkkitehtuurista ja päärakennuksen pihapiirin maisema-/miljöolosuhteista.
- Uusi rakentaminen sijoittuu luonto- ja ympäristöolojen sekä kaavan rakenteen mukaisesti sopivimmille ja rakentamista hyvin sietäville paikoille.
- Kaavassa on annettu määräykset rakentamisen ympäristöön sovittamisessa (materiaalit, värytys, kattomateriaalit) ja mm. rakennusten ja rannan välisen puuston ja muun kasvillisuuden säilyttämiseksi.

2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon; sekä

- Ranta-asetmakaavatyön yhteydessä on tehty kattavat luonto- ja ympäristöselvitykset. Selvitysten johtopäätökset ja suositukset on otettu hyvin huomioon kaavaratkaisussa. Kaavaan jää laajat rakentamattomat taustamaaston ja sisämaan alueet. Sisämaasta rantaan ulottuvat ekologiset käytävät palvelevat hyvin elämistön tarpeita ja luovat myös kasvillisuudelle riittävän leveät yhteydet. Käytävien merenrannan puoleiset alueet ovat kaava-alueen maisemallisia kohokohtia.
- Herkimät luontokohteet on rajattu luo ja luo-1 merkinnöillä ja määräyksillä säilyttää kohteet luonnontilaisina. Kolme luotoa on esitetty suojelualueina (S).
- Rehvakan päärakennuksen rakennuspaikalla jatkuu nykyinen vesihuollon käytäntö. Wc-jätevedet kerätään umpisäiliöön ja harmaat vedet esikäsitellään ja imeytetään maastoon. Uusilla RA rakennuspaikoille ei sallita vesi wc:n rakentamista. Vesihuolto toteutetaan kaupungin ympäristönsuojeluohjeiden ja -määräysten mukaisesti. Käyttövesi otetaan porakaivoista.
- Kaava-alueella ja lähialueen metsissä sekä vesialueilla on erinomaiset mahdollisuudet luonnossa liikkumisen ja virkistäytymiseen. Rakennuspaikoilta on hyvät yhteydet merelle.

3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

- Rehvakan ranta-asetmakaavassa virallisen rantaviivan mittausohjeen (tilastolomake) mukainen rantaviivan todellinen määrä on yhteensä 904 metriä. RA ja R-1 korttelialueiden rantoihin sitoutuu yhteensä vajaa 350 m. Näin ollen rakentamiselta vapaan rantaviivan määrä on yli 60 % kokonaisrantaviivasta. Vapaa ranta koostuu luodoista ja kahdesta mannerrannan isommasta rantaosuudesta ja yhdestä pienemmästä. Pelkkää metrimäärä tärkeämpi on vapaiden rantaosuuksien toimiminen osana ekologista verkostoa ja luonnollisena osana sisämaasta rantaan

johtavaa yhteyttä (ks. mm. kuva 8). Ja hyvin arvokasta on, että etenkin ranta-alueen keski-/länsiosassa oleva pitkä kallioinen niemi on erityisen hieno kohde maisemaolosuhteiltaan. Vapaan rannan osalta erityispiirteenä on Rehvakan tilan kuumilinen emätilaan, josta alun perin mittavin osa on sijainnut (ja sijaitsee) Bromarvin kyläkeskuksen alueella. Bromarvin alueelle on laadittu oikeusvaikutteinen osayleiskaava, jonka alueella ko. emätila-alue sijaitsee. Osayleiskaavassa ei ole tehty emätilapohjaista mitoitustarkastelua. Rehvakan ranta-asemakaavatyön yhteydessä on tehty emätilatarkastelu, jonka mukaan Rehvakan tilalla on käytettävissä kaksi omarantaista rakennusoikeutta. Lisäksi päärakennuksen rakennuspaikka ja Korsuddenin rakennusoikeus. Rehvakan emätilavaiheen vapaaseen rantaviivaan voidaan tietenkin sisällyttää myös Bromarvin alueelle olleen emätilavaiheen rantaviivaosuuksia.

Ekologisia yhteyksiä on havainnollistettu kohdan 6.1 kuvassa 8.

- MRL 73 §:n sisältövaatimukset toteutuvat myös tämän kohdan osalta todella hyvin.

Maanomistajien tasapuolista/yhdenvertaista kohtelua tarkastellaan emätilatasolla ja tarpeen mukaan myös emätilaketjussa lohkotilatasolla. Emätilatarkastelu ja rakennusoikeuden mitoitus on esitetty kaavan oheisaineistoissa olevassa raportissa: "Emätilatarkastelu, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY". Tarkastelun mukaan Rehvakan kaavaratkaisu ottaa huomioon maanomistajien tasapuolisen/yhdenvertaisen kohtelun vaatimukset.

5.7 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Kaavakartan ja kaavamääräysten pienennös on esitetty liitteenä 2.

5.8 Nimistö

Kaava-alueelle ei ole osoitettu ajoteiden tai osa-alueiden nimiä. Nykyiset teiden nimet säilyvät jatkossakin.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvien osien kaavan määräysten lisäksi.

Seuraavassa havainnekuvassa on Rehvakan kaavakartan rajaviivaelementti tulostettuna tuoreimman mm-laitoksen ilmakuvaan päälle. Kaavakartasta on esitetty korttelialuerajat, rakennusalat ja kaavaratkaisun mukaisesti rakennuspaikkojen päärakennusten ja saunojen pohjakuviot. R-1 korttelialueelle on esitetty myös talousrakennuksia. Havainnekuva osoittaa hyvin rakentamisen väljyyttä ja luonnontilaisena säilyvien metsäalueiden runsasta määrää.








Kuva 7. Rehvakkan ranta-asemakaava tulostettuna ilmakuvan päälle. Kuvassa näkyy korttelialueiden ja alueiden rajat, rakennusalat, tieyhteydet sekä rakennusten ohjeelliset sijainnit. Loma-asunnot (120 k-m²) on esitetty oransilla suorakaiteella ja saunat siniharmaalla (30 k-m²) suorakaiteella. Rehvakkan päärakennus on esitetty harmaalla värillä. Lisäksi päärakennuksen pohjoispuolelle on esitetty uusi sauna ja muita rakennuksia.

Havainnekuvat osoittavat hyvin ekologisten yhteyksien jatkuvuuden sisämaassa ja erityisesti metsäisten käytävien ulottumisen rantaan asti. Maastossa todettujen havaintojen mukaan metsäkauriit ja peurat käyttävät esim. kuvan 8 mukaisia käytäviä vakiokulkureitteinään ja oleskelualueinaan. Ekologiset yhteydet ovatkin todellisia toimivia käytäviä eivätkä pelkästään tavoitteellisia varauksia. Rehvakkan kaavaratkaisu turvaa ekologisten käytävien

säilymisen ja ylläpidon. Kaavakartan luo-kohteet korostavat yhteyksien luontoarvojen pysyvyyttä. Huomionarvoista on myös, että keskimmäisen ja länsi/pohjoisosan käytävien merenrannassa on todelliset maisemanäkymien hot-spot kohteet. Nämä maisemakohteet luovat retkeilijöille ja muille luonnossa liikkujille erinomaiset mahdollisuudet merimaisemista nauttimiselle.



-  Sammanhängande ekologisk zon utanför bygnadsområdena.
Rakentamisalueiden ulkopuolinen yhtenäinen ekologinen vyöhykealue.
-  Led i ekologisk zon.
Kulkureitti ekologisella vyöhykkeellä.
-  Hot spot-landskapspunkt på stranden av en ekologisk zon.
Hot spot-maisemakohta ekologisen vyöhykkeen rannassa.

Kuva 8. Rehvakka-alueen ekologiset yhteydet/alueet.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7 YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikkö:
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Kaavoitusinsinööri

Anne-May Sundström
Puh: 019 289 3841
Anne-May.Sundstrom@raasepori.fi

Kaavakonsultti:

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY
Seppo Lamppu, DI
puh. 040 867 4451
Ranatie 12, 02780 Espoo
seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37, 10600 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus@raasepori.fi



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Liite 1

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	24.05.2023
Kaavan nimi	Rehvakka, ranta-asemakaava		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	18.07.2022
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7814
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	11,5826	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	11,5826
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,90
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	4 Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	4 Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	11,5826	100,0	980	0,01	11,5826	980
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,5706	13,6	880	0,06	1,5706	880
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä	0,2693	2,3	0		0,2693	0
M yhteensä	9,7427	84,1	100	0,00	9,7427	100
W yhteensä						

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

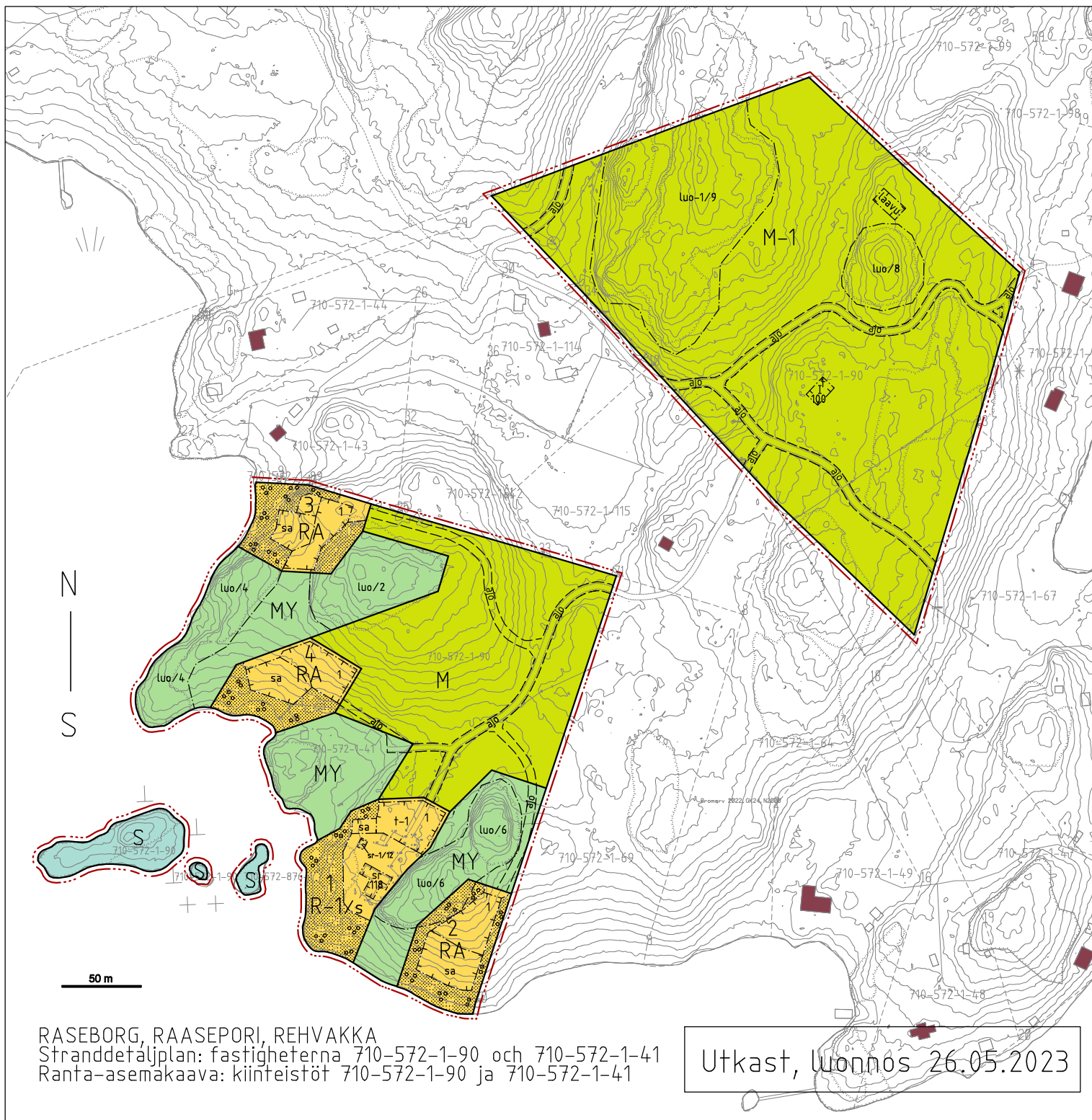
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	130	2	130

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	11,5826	100,0	980	0,01	11,5826	980
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,5706	13,6	880	0,06	1,5706	880
R	0,5313	33,8	280	0,05	0,5313	280
RA	1,0393	66,2	600	0,06	1,0393	600
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä	0,2693	2,3	0		0,2693	0
S	0,2693	100,0	0		0,2693	0
M yhteensä	9,7427	84,1	100	0,00	9,7427	100
M-1	5,7441	59,0	100	0,00	5,7441	100
M	2,0246	20,8	0		2,0246	0
MY	1,9740	20,3	0		1,9740	
W yhteensä						

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä	2	130	2	130
Asemakaava	2	130	2	130
Ei-asekaava				

Bilaga - Liite - 2



RASEBORG, RAASEPORI, REHVAKKA
Stranddetaljplan: fastigheterna 710-572-1-90 och 710-572-1-41
Ranta-asmakaava: kiinteistöt 710-572-1-90 ja 710-572-1-41

Utkast, Wonnös 26.05.2023

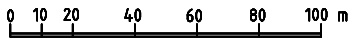
RASEBORG

REHVAKKA, STRANDETALJPLAN

UTKAST

Fastigheterna Rehvakka 710-572-1-90 och Korsudden 710-572-1-41.

Genom planen bildas kvarter 1-4 som omfattar kvartersområden för fritidsbostäder RA och ett kvartersområde för fritid R-1 samt jord- och skogsbruksområden och skyddsområden.



1 : 2 000

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

Fritidsområde där byggnader som betjänar semester och fritid får byggas för att brukas av allmänheten eller sammanslutningar.

R-1

Området är avsett att användas för stiftelsens fritidsverksamhet, utbildningsverksamhet och sammankomster. Den värdefulla villan i området ska skyddas (sr). Den lilla boden i huvudbyggnadens omedelbara gårdsområde ska likaså skyddas (sr-1). I norra delen av R-1-området finns en separat del av en byggnadsyta där det är tillåtet att placera en bastubyggnad i en våning (sa) samt ekonomibygnader i en våning (t-1) som behövs för områdets huvudändamål. Bastun får vara högst 30 vy-m² och de övriga ekonomibygnaderna högst 120 vy-m² sammanlagt. Storleken på en ekonomibyggnad får vara högst 60 vy-m².

Bastuns och de övriga ekonomibygnadernas volymgestaltning och fasadmateriäl samt färgsättning ska anpassas till huvudbyggnadens material och färgsättning.

Kvartersområde för fritidsbostäder.

RA

På en byggplats får uppföras en fritidsbostad i en våning, en bastubyggnad i en våning och ekonomibygnader i en våning. Det riktgivande antalet byggplatser får inte överskridas.

Storleken på fritidsbostaden får vara högst 120 vy-m². Ekonomibygnadernas sammanlagda våningsyta får vara högst 80 vy-m². En separat bastubyggnad som ingår i bygggrätten för ekonomibygnader får utgöra högst 30 vy-m².

Byggnader, vägar och vistelseområden ska planeras och byggas så att trädbestånd och buskvegetation bevaras i största möjliga mån, och så att den känsliga bergsytan och den övriga markytan bevaras så hel och naturlig som möjligt.

Skyddsområde.

S

RAASEPORI

REHVAKKA, RANTA-ASEMAKAAVA

LUONNOS

Tilat Rehvakka 710-572-1-90 ja Korsudden 710-572-1-41

Kaavalla muodostuu korttelit 1-4 sisältäen korttelialueet RA ja lomaalueen R-1 sekä maa- ja metsätalousalueet ja suojelualueet.

SKALA (officiell), MITTAKAAVA (virallinen)

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

Loma-alue, jolle saa rakentaa loman ja vapaa-ajanviettoa palvelevia rakennuksia yleiseen tai yhteisöjen käyttöön.

Alue on tarkoitettu säätöön loma- ja vapaa-ajanviettoon sekä koulutus-/kokoontumiskäyttöön. Alueelle sijoittuu arvokas huvilarakennus, joka suojellaan (sr). Päärakennuksen välittömään pihapiiriin sijoittuu pieni aitta, joka suojellaan myös (sr-1). R-1 alueen pohjoisosaan sijoittuu erillinen rakennusalan osa, johon saadaan sijoittaa yksi yksikerroksinen saunarakennus (sa) ja alueen pääkäyttötarkoituksen kannalta tarpeellisia yksikerroksisia talousrakennuksia (t-1). Saunan koko saa olla enintään 30 k-m² ja muiden talousrakennusten koko yhteensä enintään 120 k-m². Yhden talousrakennuksen koko saa olla enintään 60 k-m². Saunan ja muiden talousrakennusten massoittelu ja julkisivumateriaalit sekä väriytyks tulee sovittaa yhteen päärakennuksen materiaalien ja väriytyksen kanssa.

Loma-asuntojen korttelialue.

Yhdelle rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yksikerroksisen loma-asunnon, yhden yksikerroksisen saunarakennuksen ja yksikerroksisia talousrakennuksia. Kaavassa ohjeellisesti esitettyä rakennuspaikkamäärää ei saa ylittää.

Loma-asunnon koko saa olla enintään 120 k-m². Talousrakennusten yhteenlaskettu kerrosala saa olla enintään 80 k-m². Talousrakennusten rakennusoikeuteen sisältyvän erillisen saunan koko saa olla enintään 30 k-m².

Rakennukset ja ajotiet sekä oleskelualueet tulee suunnitella ja rakentaa niin, että säilytetään mahdollisimman paljon olemassa olevaa puustoa ja pensaskasvillisuutta ja säilytetään herkkä kalliopinta ja muu maanpinta mahdollisimman luonnonmukaisena ja ehyenä.

Jord- och skogsbruksområde.

Områdets byggrätt har flyttats till samma markägares RA- och R-1-områden. Kalhuggning är förbjuden.

M

Maa- ja metsätalousalue.

Alueen rakennusoikeus on siirretty saman maanomistajan RA ja R-1 korttelialueille. Alueella ei saa tehdä avohakkuita.

Jord- och skogsbruksområde.

I området får en högst 100 vy-m² stor ekonomibyggnad för skogsvården uppföras. Vidare får ett vindskydd placeras i området för dem som använder R-1-området. Vindskyddet får utgöra högst 50 m². Till övriga delar har byggrätten i området flyttats till samma markägares RA- och R-1-områden. Kalhuggning är förbjuden.

M-1

Maa- ja metsätalousalue.

Alueelle saa sijoittaa yhden metsänhoidon kannalta tarpeellisen talousrakennuksen, kerrosalaltaan enintään 100 k-m². Lisäksi alueelle saa sijoittaa yhden laavun R-1 alueen käyttäjiä varten. Laavun koko saa olla enintään 50 m². Muilta osin alueen rakennusoikeus on siirretty saman maanomistajan RA ja R-1 korttelialueille. Alueella ei saa tehdä avohakkuita.

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.

Områdets byggrätt har flyttats till samma markägares RA- och R-1-områden. Vegetationen och trädbeståndet på stranden ska bevaras. De naturvärden som konstaterats i naturinventeringen ska bevaras. Trädbeståndet och buskvegetationen i området mellan kvarter 1 och 4 ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt och de mest låglänta delarna ska utvecklas som ängsliknande svämmarker. Det heltäckande träd- och buskbeståndet i området mellan kvarter 1 och 2 ska bevaras och underhållas i de delar av området där berggrundens yta inte förhindrar det. Kalhuggning är förbjuden.

MY

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueen rakennusoikeus on siirretty saman maanomistajan RA ja R-1 korttelialueille. Rantakasvillisuus ja puusto on säilytettävä. Alueen luontoselvityksessä todetut luontoarvot on säilytettävä. Korttelin 1 ja 4 välisellä alueella puusto ja pensaskasvillisuus tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena ja alueen alavimpia osia tulee kehittää tulvakosteikkoniittymäisinä. Korttelin 1 ja 2 välisellä alueella tulee säilyttää ja ylläpitää kattava puusto ja pensaikko niillä alueen osilla missä pintakallio ei estä puuston ylläpitoa. Alueella ei saa tehdä avohakkuita.

Linje 3 m utanför planeområdets gräns.



3 m 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.

Kvartersnummer.

1

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

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

I

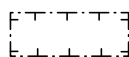
Roomalainen numero osoittaa rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

118

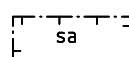
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Byggnadsyta.



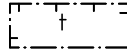
Rakennusala.

Del av byggnadsyta där bara en bastubyggnad får placeras. Bastubyggnaden får vara högst 30 vy-m² och våningsstalet är ett.



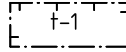
Rakennusalan osa, johon saa sijoittaa vain yhden saunarakennuksen. Saunarakennuksen koko saa olla enintään 30 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluku on yksi.

Del av byggnadsyta där bara en ekonomi- byggnad får placeras.



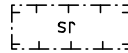
Rakennusalan osa, johon saa sijoittaa vain yhden talousrakennuksen.

Del av byggnadsyta där ekonomibyggna- der får placeras.



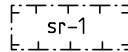
Rakennusalan osa, johon saa sijoitta ta- lousrakennuksia.

Byggnad som ska skyddas.
Kulturhistoriskt/arkitektoniskt värdefull byggnad vars särdrag ska bevaras vid reparations- och ändringsarbeten. Särskilt vid fasadreparationer ska ursprungliga eller motsvarande material användas. Byggnaden får inte rivas. Rumsdisponeringen och -ändamålen, vägg-, golv- och takmaterialen samt deras ytbehandling/färgsättning ska bevaras enligt de ursprungliga i den mån det är möj- ligt. Den ursprungliga fasta inredningen ska bevaras och underhållas. Den ur- sprungliga lösa inredningen ska bevaras och underhållas i den mån det är möjligt. Den skyddade byggnaden får bevaras utöver den övriga byggrätten i planområ- det. Innan reparationer och andra åtgärder vidtas på byggnaden ska museimyndig- heten reserveras tillfälle att utfala sig.



Suojeltava rakennus.
Kulttuurihistoriallisesti/rakennustaiteel- lisesti arvokas rakennus, jonka ominais- piirteet tulee korjaus- ja muutostöissä säi- lyttää. Erityisesti julkisivukorjauksissa tu- lee käyttää alkuperäisiä tai vastaavia ma- teriaaleja. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksen huonejako ja huoneiden käyttötarkoitus, seinien lattioiden ja katto- jen materiaalit ja pintakäsittely/väryitys tulee säilyttää mahdollisimman hyvin alkuperäisen laisena. Alkuperäinen kiinteä kalustus tulee säilyttää ja ylläpitää/huol- -- taa. Alkuperäinen irtain kalustus tulee säi- lyttää ja ylläpitää mahdollisuuksien mu- kaan. Suojeltavan rakennuksen saa säilyttää kaava-alueen muun rakennusoikeuden lisäksi. Ennen rakennuksessa suoritettavia kor- jaus- tai muita toimenpiteitä tulee varata museoviranomaiselle mahdollisuus antaa lausunto toimenpiteistä.

Bod som ska skyddas.
Byggnaden ska bevaras som en del av gårdsområdet kring huvudbyggnaden.



Suojeltava aittarakennus.
Rakennus tulee säilyttää osana päära- kennuksen muodostamaa pihapiiriä

Kvartersområde där miljön ska bevaras. Området omfattar en huvudbyggnad och en bod som vardera ska skyddas samt övrigt byggnadsbestånd. Området mellan huvudbyggnaden och stranden ska be- träffande framtoningen i landskapet och naturförhållandena bevaras och upprätt- hållas enligt sitt nuvarande tillstånd. Gårdsområdet kring huvudbyggnaden ska särskilt värnas med hänsyn till den ur- sprungliga framtoningen och särdragen. Att bevara den fria utsikten från huvud- byggnadens fönster mot havet är också viktigt. Planteringarna på gårdsområdet ska lämpa sig för områdets särdrag.

/s

Korttelialue, jossa ympäristö säilytetään. Alue sisältää suojeltavan päärakennuksen ja suojeltavan pienen aitan sekä muuta rakennuskantaa. Päärakennuksen ja ran- nan välinen alue tulee säilyttää ja ylläpitää maisemallmeeltään ja luonto-oloiltaan ny- kyisellään. Erityisesti päärakennusta ym- päröivän pihapiiriin alkuperistä ilmettä ja ominaispiirteitä tulee vaalia. Tärkeää on myös esteettömät näkymät päärakennuk- sen ikkunoista merelle. Piha-alueiden istu- tusten tulee olla alueen ominaispiirteisiin soveltuvia.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
Områdets naturvärden ska bevaras. Inga nya konstruktioner eller anordningar får placeras i området. Siffran hänvisar till figurerna i naturinventeringen.

luo/6

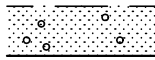
Luonnon monimuotoisuuden kannalta eri- tyisen tärkeä alue.
Alueen luontoarvot on säilytettävä. Alueel- le ei saa sijoittaa uusia rakennelmia tai laitteita. Numero viittaa luontoselvityksen kuviotietoihin.

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald.
Områdets naturvärden ska bevaras. Inga nya konstruktioner eller anordningar får placeras i området. Siffran hänvisar till figurerna i naturinventeringen.
Rekommendation: Området bör inrättas som ett METSO-objekt, om det uppfyller kraven för det.

luo-1/9

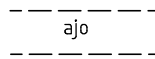
Luonnon monimuotoisuuden kannalta eri- tyisen tärkeä alue.
Alueen luontoarvot on säilytettävä. Alueel- le ei saa sijoittaa uusia rakennelmia tai laitteita. Numero viittaa luontoselvityksen kuviotietoihin.
Suositus: Alue tulisi perustaa metsokoh- teeksi, mikäli alue täyttää vaaditut ehdot.

Del av område som skall planteras.
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.



Istutettava alueen osa.
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.

Instruktiv körförbindelse.



Ohjeellinen ajoyhteys.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Det är förbjudet att bygga vattentoaletter på de nya byggplatserna. I R-1-kvartersområdet får det befintliga vattentoalettsystemet bevaras och underhållas, och grundliga förbättringar av det får göras efter behov.

Trä ska vara det huvudsakliga byggmaterialet. Fasadmaterialen och färgerna ska vara mörka och passa in i den omgivande naturen och miljön. Takmaterialet ska vara på plats falsad plåt eller filt. Klara färger och reflekterande ytmaterial bör inte användas.

Den lägsta rekommenderade bygghöjden, under vilken man inte får placera konstruktioner som skadas eller orsakar skada om de blir våta, är N2000 + 3,00 meter.

En åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen är i kraft i RA- och R-1-kvartersområdena, S- och MY-områdena samt luo- och luo-1-delområdena.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Uusilla rakennuspaikoilla vesi wc:n rakentaminen on kielletty. Korttelialueella R-1 olemassa oleva rakennettu vesi-wc järjestelmä saadaan säilyttää ja ylläpitää ja tarpeen mukaan perusparantaa.

Pääasiallisena rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivumateriaalien ja värien tulee olla tummia ja ympäröivään luontoon ja ympäristöön sopivia. Katemateriaalina paikalla saumattu pelti tai huopa. Kirkkaita värejä ja heijastavia pintamateriaaleja ei tule käyttää.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita on N2000 + 3,00 metriä.

Kaava-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimipiderajoitus RA ja R-1 korttelialueilla, S ja MY alueella sekä luo ja luo-1 osaluueilla.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut under § i protokollet.
Täfen 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
Godkänd i stadsfullmäktige / Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. _____ .2023 Stadsgeodet, kaupungingeodeetti Pentti Viljanmaa				
Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.	
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus				
STDS, förslag / KH, ehdotus				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus				
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus				
PLANLN, förslag/ KAAVLTK, ehdotus				
Offentligen framlagd, utdrag / Julkisesti nähtävillä, luonnos				
PLANLN, utdrag / KAAVLTK, luonnos		16-23	21.06.2023	
		REHVAKKA STRANDETALJPLAN, RANTA-ASEMAKAAVA Utkast, luonnos		
Konsult/Konsultti Kiinteistökehity ja Kaavoitus SKLM OY Seppo Lamppu DI		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti Johanna Backas		Daterad/Päiväys 26.05.2023
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarinumner/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Plirtänyt			7814	16-23