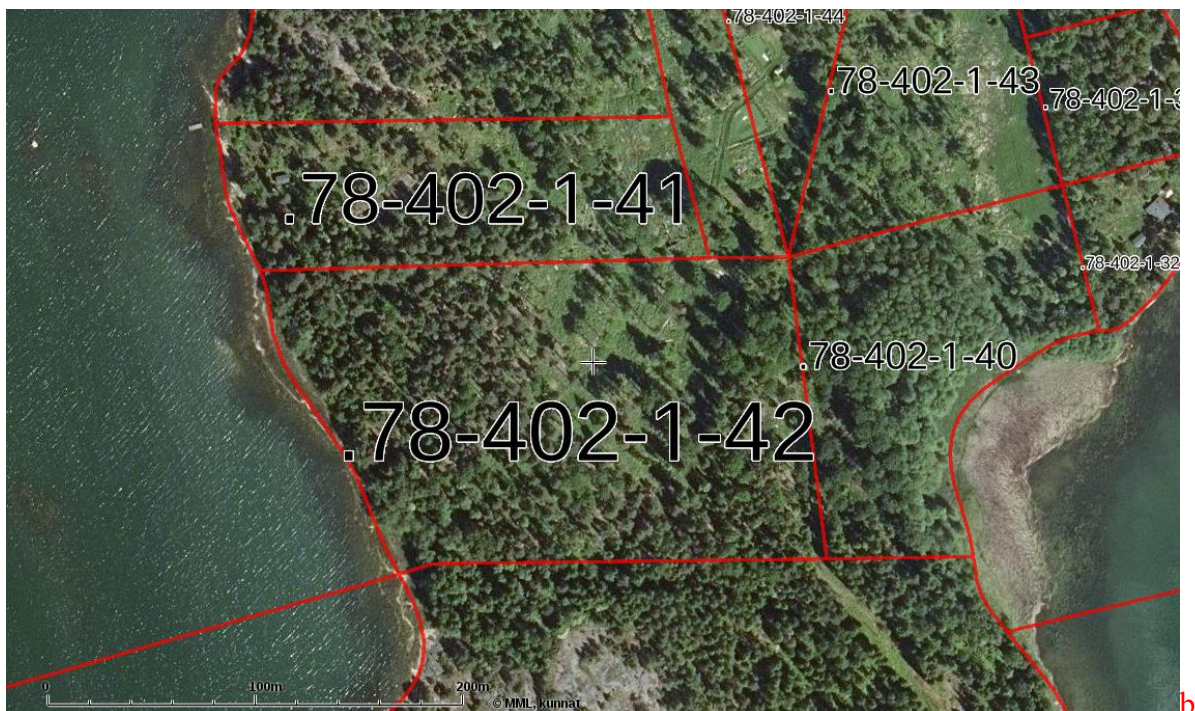


HANKO

ARVOLA

RANTA-ASEMAKAAVA



15.1.2023

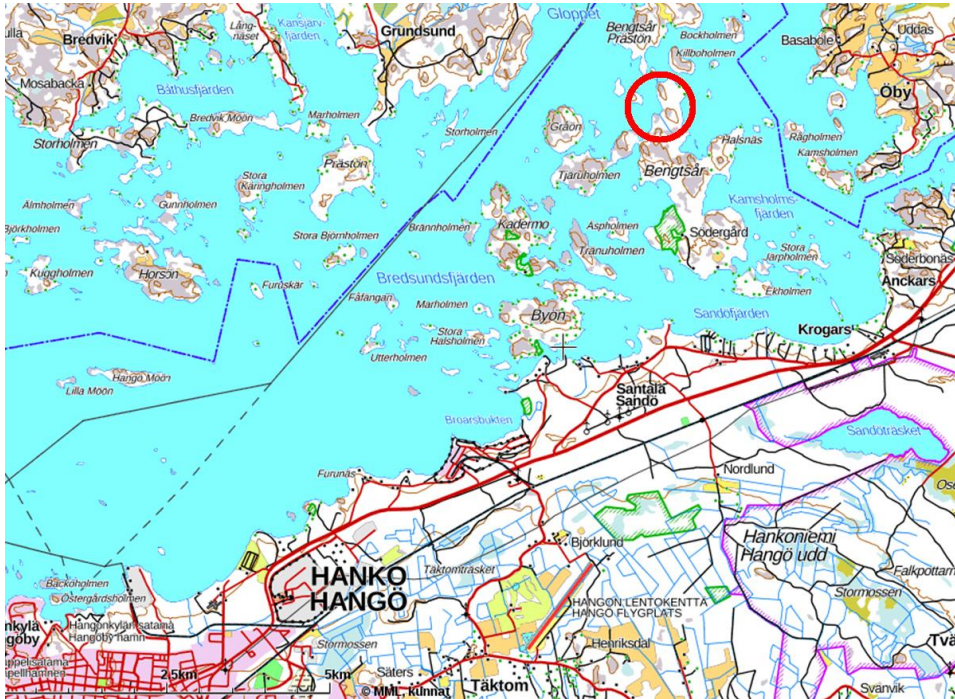
KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tullut vireille 27.1.2022 § 14.
Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 15.9.-15.10.2022.
Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

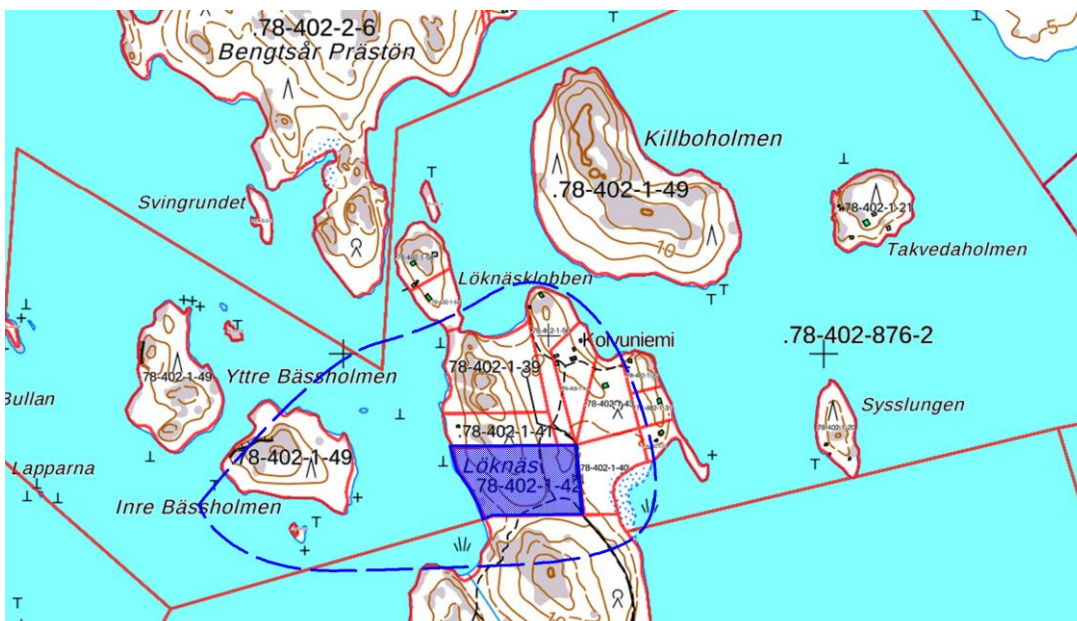
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistön Arvola 78-402-1-42 Hangon Bengtsårissqa. Kaava-alueen pinta-ala on n. 3,4 ha ja sen rantaviiva n. 160 m.



Kaava-alue sijaitsee Hangon kantakaupungin koillispuolella olevassa Bengtsårissa (rengastettu punavärillä).



Ranta-asetmakaava-alue on osoitettu sinirasterilla. Kaavan vaikutusalue on merkitty sinisellä katkovii-valla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Arvolan ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle yksi rakennuspaikka.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) tuli vireille 27.1.2022 § 14 ja kuulutettiin 17.2.2022.

OAS on nähtävillä Teknisessä virastossa.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 15.9.-15.10.2022.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan loma-asuntokortteliin RA yksi rakennuspaikka. Muilta osin alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Mitoitus

Kaava-alueen mitoitus on yksi rakennuspaikka.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat toteutetaan maanomistajan omien tarpeiden mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Ympäristö

Alueella kasvaa melko vahva ja peittävä sekametsä. Alueen keskiosaa vallitsevana ovat suurehkot kuuset. Rannassa on kaislaa pientä etelärannan osaa lukuun ottamatta, jossa ranta on kohtalaisen syvä laiturin rakentamista ajatellen. Kiinteistön keskikohta ja takaosa on harvennushakattu jokin aika sitten. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja, kuten myös alla olevat kuvat osoittavat.



Kuva 1. Alueen rantaa lounaaseen.



Kuva 2. Länteen viettävä ranta.



Kuva 3. Kaavaan osoitetun rakennuspaikan rakennusalan rannanvastainen raja on suurin piirtein kuvan keskellä.



Kuva 4. Alueen takaosa, jossa viime hakkuun seurauksena nousee nuorpuustoa.



Kuva 5. Kuvan takaosassa pilkistää naapurikiinteistö, jonka omistaa Helsingin kaupunki.



Kuva 6. Ranta-alueen pohjoisosassa, joka on osoitettu M-alueeksi.



Kuva 7. Kuvan takaosassa kulkee pohjoisen naapurin raja.

Alueesta biologi Jere Salmisen toimesta laadittu luontoselvitys ”Luontoarvojen tarkistus Hangon Bengtsårin ranta-asemakaavaehdotuksen alueella vuonna 2022”. Selvityksen mukaan alueella ei esiinny sellaisia luontoarvoja, joiden perusteella kaavaehdotukseen olisi tarvetta tehdä muutoksia. Alueelta ei todettu myöskään sellaisia elinympäristöjä, jotka voisivat toimia jonkin EU:n luontodirektiivin liitteen IV lajin erillistä selvitystä vaativana lisääntymis- tai levähdysalueena. Luonnonsuojelulain 29 §:n mukaan suojeltavia luototyyppisiä ei alueella ole, eikä minkään luonnonsuojeluasetuksen nojalla erityisesti suojeltavan lajin esiintyminen alueella vaikuta todennäköiseltä.

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. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Maakuntakaavoitus

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaalle kohdistuvasti sitä on täydennetty myöhemmin seuraavasti:

1. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2012:
 - jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet
 - kiviaineshuollon alueet
 - moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet
 - liikenteen varikot ja terminaalit
 - laajat yhtenäiset metsätalousalueet
2. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2016:
 - toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne
 - rakennetta tukeva liikennejärjestelmä
 - kaupan palveluverkko
 - maakunnallinen kyläverkko
4. vaihemaakuntakaava, joka on hyväksytty 2017, täydentää voimassa olevia maakunta kaavoja seuraavien teemojen osalta:
 - elinkeinot ja innovaatiotoiminta
 - logistiikka
 - tuulivoima
 - viherrakenne
 - kulttuuriympäristöt.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kokonaismaakuntakaavan Uusimaa-kaava 2050. Kaava on yleispiirteisempi kuin voimassa oleva maakuntakaava eikä sisällä erityisiä merkintöjä ranta-asemakaavan muutosalueen osalta. Maakuntakaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella, mutta toimii ohjeena ranta-asemakaavaa muutettaessa.

Alueella on voimassa Hangon rantayleiskaava, joka on oikeusvaikutteinen ja on hyväksytty v. 1987.



Alueella ei ole ennestään ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys
Hangan kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 12.9.2001.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin käyrästöllä sekä maanmittauslaitoksen numeerisella raja-aineistolla. Kartan on hyväksynyt Hangon kaupungingeodeetti.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma tuli vireille 27.1.2022 § 14 ja kuulutettiin 17.2.2022. OAS on nähtävillä Teknisessä virastossa.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 15.9.-15.10.2022.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa kiinteistölle Arvola 1-42 yksi loma-asuntorakennuspaikka.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle osoitetaan yksi loma-asuntorakennuspaikka (RA). Muilta osin alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi.

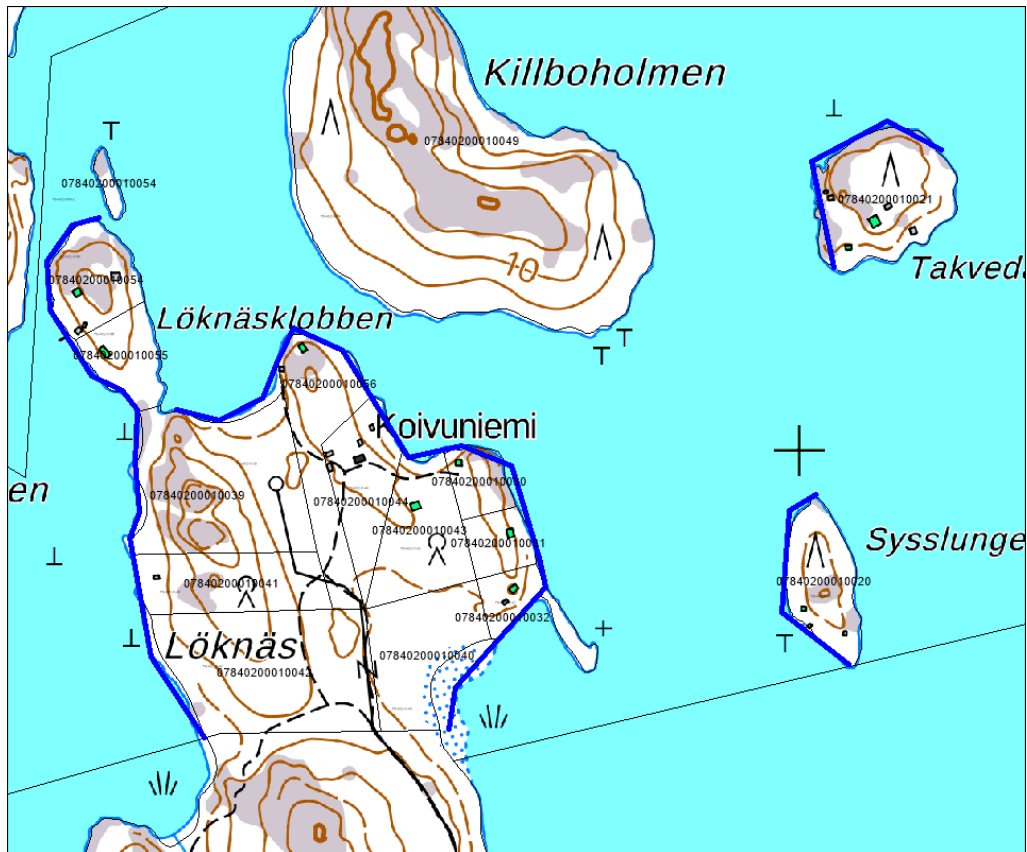
6.2 Mitoitus ja vapaa rantaviiva

Kaava-alueelle haettiin v. 2016 poikkeuslupa loma-asunnon ym. rakentamista varten, minkä kaupungin ympäristölautakunta hyväksyi. ELY-keskuksen valituksesta hallinto-oikeus kumosi lautakunnan päätöksen ja hylkäsi poikkeuslupahakemuksen. Korkein hallinto-oikeus piti hallinto-oikeuden päätöksen voimassa. Päätöksen keskeisin peruste oli, että mahdollisuus loma-asutuksen lisäämiseen alueella on selvittävää riittävän yksityiskohtaisella kaavalla, jolloin rantarakentamisen määrä ja alueen muu maankäyttö voidaan yksittäisiä poikkeamisratkaisuja laajemmin ratkaista maanomistajien tasapuolisen kohtelun vaatimus asianmukaisesti huomioon ottaen.

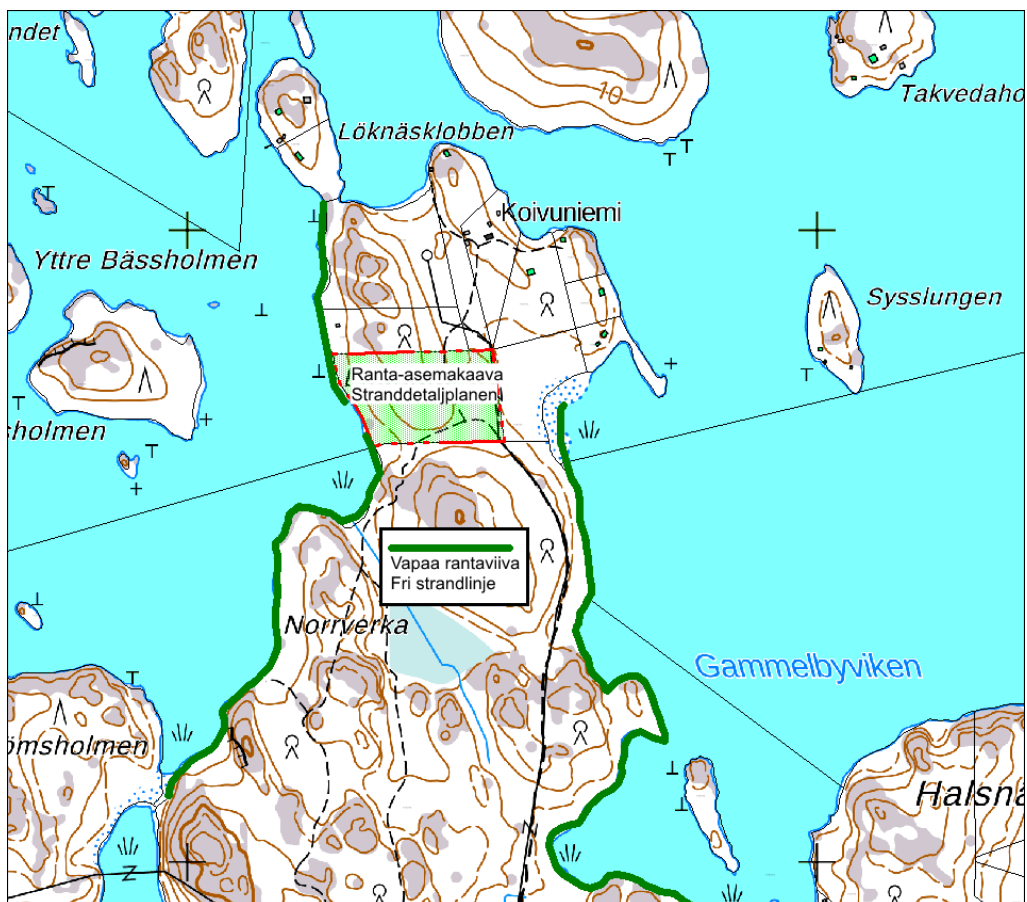
Arvolan kiinteistön 1-42 emäkiinteistö on v. 1958 rekisteröity Koivuniemi 1-6. Koivuniemen 1-6 pinta-ala oli kiinteistörekisteripinta-alojen mukaan 20,36 ha ja mitoittava (korjattu) rantaviiva 2,18 km. Rantaviiva on esitetty alla olevassa kuvassa.

Koivuniemen kiinteistöstä on v. 1959 lähtien muodostettu useita kiinteistöjä, joista 9 on rakennettu. Arvolan ranta-asemakaavan seurauksena rakennusoikeutta omaavien kiinteistöjen määräksi muodostuu yksi lisää eli 10 rakennuspaikkaa. Rantaviivamitoitukseksi emäkiinteistön osalta muodostuu siten $10 \text{ ro} / 2,18 \text{ km} = 4,6$ loma-asuntoa/rantakilometri. Mitoitus antaa siten tilaa osoittaa rakennusoikeutta muillekin maanomistajille

Alueelle jäävä vapaa rantaviiva on kuvattu alla olevassa karttapiirroksessa. Tarkasteltu alue käsittää Bengtsårin saaren pohjoisosan. Vapaan rannan osuudeksi kokonaisrantaviivasta muodostuu runsaat 60 %.



Koivuniemen emäkiinteistön mitoittava rantaviiva v. 1958 sineellä.



Alueen vapaarannan osuudeksi kokonaisrantaviivasta muodostuu runsaat 60 %.

6.3 Aluevaraukset

Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Alueelle osoitetaan yksi loma-asuntojen rakennuspaikka, johon saa rakentaa enintään 150 kerrosala-m²:n suuruisen loma-asunnon sekä saunan ja talousrakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä enintään 50 m². Saunan suurin kerrosala on kuitenkin 30 m².

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan.

Rakennusten kattomuodon tulee olla harjakatto. Kerrosluku on enintään 1.

Alin rakentamiskorkeus on N2000 järjestelmässä +2,80 metriä. Määräys koskee myös olemassa olevan rakennuksen korvaamista. Lämpöeristämättömiä sauna- ja talousrakennuksia voidaan sijoittaa matalammalle, ei kuitenkaan alle 1,8 metrin. Rakenteet, mahdolliset kunnallistekniset liittymät ja muut johdot tulee rakentaa siten, ettei synny vahinkoja, jos vedenpinta nousee alimpaan rakentamiskorkeuteen.

Maa- ja metsätalousalue (M)

Kiinteistön rakennuspaikan ulkopuolinen alue osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi.

Jäte- ja talousvedet

Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on kunnan vesihuoltolain mukaisen kehittämissuunnittelun mukainen. Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla ottaen huomioon alimman rakentamiskorkeuden vaatimukset.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole erityisiä taloudellisia vaikutuksia.

Ympäristölliset vaikutukset

Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Kaava ei aiheuta olennaisia muutoksia ympäristöön.

Vaikutukset kulttuuriarvoihin

Alueella ei ole tietoa muinaisjäännöksistä.

7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista, jotka ovat tulleet voimaan 1.4.2018. Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Hanko, 17.3.2022; korjattu 15.1.2023

Sten Öhman

dipl.ins.

sten.ohman@netsten.fi

044 2530464