

HANKO

BYÖN

RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS



15.10.2022

KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 26.8.2021
 Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...
 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

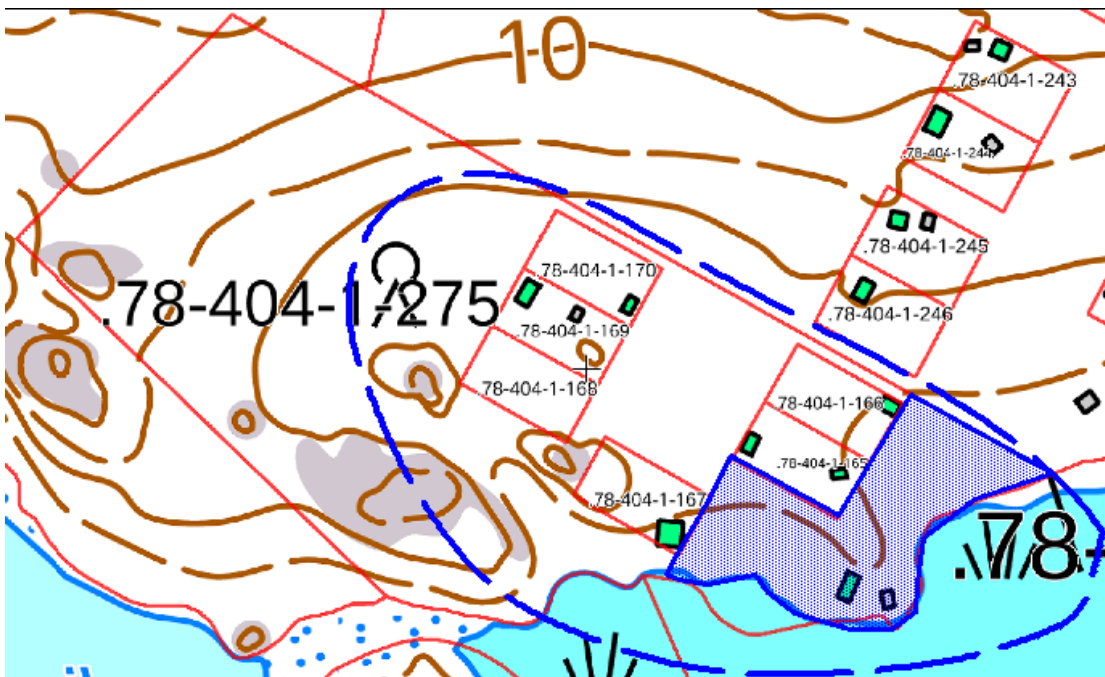
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää osan kiinteistöstä Tamminiemi 78-404-1-275 Hangon Byössä. Kaava-alueen pinta-ala on n. 0,87 ha ja sen rantaviiva n. 150 m.



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



Ranta-asetuskaava-alue on osoitettu sinirasterilla. Kaavan vaikutusalue on merkitty sinisellä katkoviivalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Byön ranta-asemakaavamuutos.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa asuntorakennuksella ja saunalla rakennettu alue loma-asuntorakennuspaikaksi vallitsevan tilanteen mukaisesti.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin (OAS) 26.8.2021. OAS on nähtävillä Teknisessä virastossa.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan loma-asuntokorttelin rakennuspaikaksi (RA-1). Voimassa olevan ranta-asemakaavan venevalkama siirretään muutosalueen pohjoisreunasta etelärantaan (LV). Muu alue rantakaavan muutosalueesta osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL). Voimassa oleva ranta-asemakaava on muutosalueen osalta vanhentunut. Muutettu kaava vastaa vallitsevaa tilannetta.

Mitoitus

Kaava-alueen mitoitus noudattaa vallitsevaa tilannetta.

2.3 Toteuttaminen

Rakennuspaikat toteutetaan maanomistajan omien tarpeiden mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Ympäristö

Alueella kasvaa melko vahva ja peittävä sekametsä. Rakennusten lähiympäristö on tontin pihapiiriä. Kaavaan osoitettava uusi venevalkamapaikka on avointa hiekka- ja nurmikkoaluetta. Alueen koillisosa on luonnonmukaisessa tilassa. Alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Alueella on tehty luontoselvitys, Luontoarvojen tarkistus Hangon Byön ranta-asemakaavan muutosehdotuksen alueella vuonna 2022, Jere Salminen.



Kuva 1. Alueen rantamaisemaa etelään.



Kuva 2. Alueella oleva saunarakennus. Rakennuslupa on myönnetty v. 1991.



Kuva 3. Alueella oleva asuinrakennus. Rakennuksen rakennusvuodesta ei ole tarkkaa tietoa, mutta se on joka tapauksessa rakennettu ennen kuin rakennuslupakäytäntö ryhdyttiin soveltamaan 1950-luvulla. Alla olevasta peruskarttaotteesta vuodelta 1953 näkyy alueella silloin toiminnassa olleen asutustilan rakennuskanta. Asuinrakennus on siinä vaiheessa rakennettuna. Peruskarttaotteesta vuodelta 1966 asuinrakennus on karttamerkitty asuinrakennukseksi. Siinä vaiheessa pari talousrakennusta on jo purettu.



Kuva 4. Peruskartta vuodelta 1953.



Kuva 5. Peruskartta vuodelta 1966.



Kuva 6. Asuinrakennus nykytilassa rannasta kuvattuna.



Kuva 7. Asuinrakennus idästä päin kuvattuna, taustalla saunarakennus.



Kuva 8. Alueen itäosan rantaa.



Kuva 9. Asuinrakennuksen edustalla oleva ranta.



Kuva 10. Alueen itäosan rantavyöhykettä.



Kuva 11. Alueen itäreunan kohta, jossa voimassa olevassa kaavassa on venevalkamavaraus. Venevalkama on poistunut käytöstä ja veneiden pitopaikka on siirretty kaavamuutoksen osoittamalle LV-alueelle (kuva 13).



Kuva 12. Alueen itäosan metsää.



Kuvat 13-15. Siirretyn LV-alueen paikka.

3.2 Suunnittelutilanne

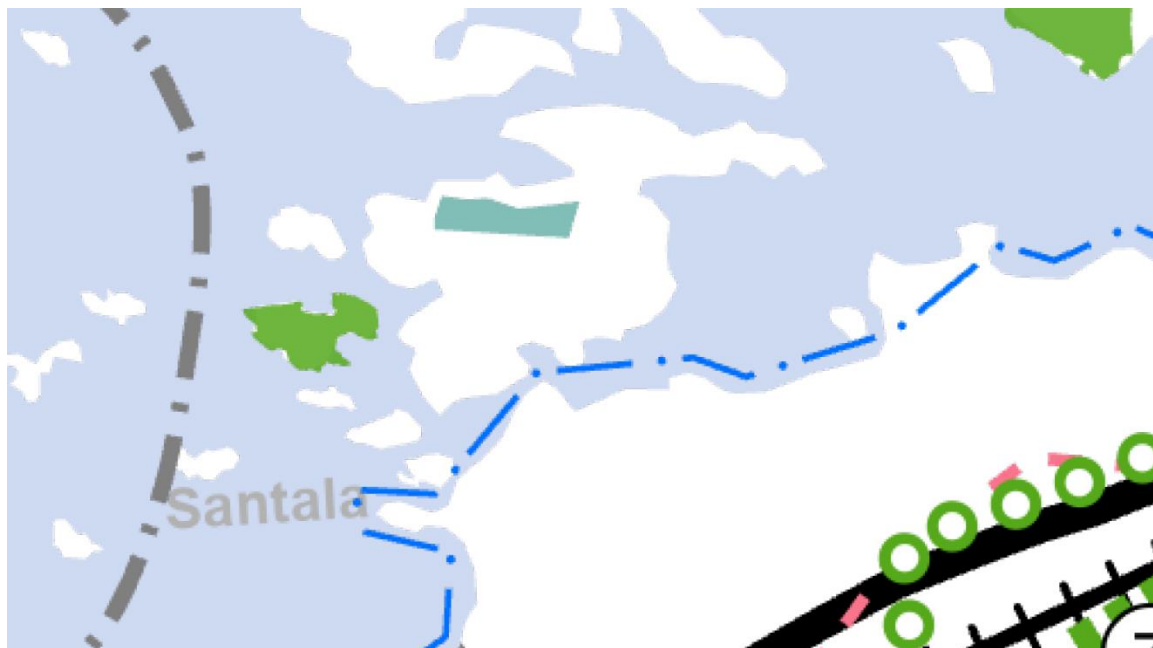
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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.



Voimassa olevan maakuntakaavan yhdistelmä. Ranta-asemakaava-alueetta ei koske merkintöjä.

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.



Hyväksytty Uusimaa 2050. Byön saareen ja ranta-asemakaavamuutosalueella ei ole merkintöjä (valkoista aluetta).

Yleiskaavoitus

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



Hangon rantayleiskaavassa koko Byön saari on kokonaisuudessaan osoitettu loma-asutusalueeksi.

Asemakaavoitus

Byön ranta-asemakaava on vahvistettu Uudenmaan lääninhallituksessa 18.2.1971. Muutettava kaava-alueen osa on osoitettu yhteiskäyttöiseksi (yk) puistoksi (P), uimarannaksi (Uv) ja venevalkamaksi (Lv). Uimaranta-alueelle on osoitettu saunan (s) rakennusala.



Voimassa olevan Byön ranta-asetmakaavan muutoksen kohteena oleva alue.

Rakennusjärjestys

Hangon 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 kuulutettiin xxxx.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xx.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asetmakaavan tavoitteena on osoittaa asuntorakennuksella ja saunalla rakennettu alue loma-asuntorakennuspaikaksi vallitsevan tilanteen mukaisesti. Samalla ajantasaistetaan muutosalueen muita varauksia ja kaavamerkintöjä.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Kaavan rakenne

Kaava-alueelle osoitetaan yksi rakennuspaikka olemassa olevan tilanteen mukaisesti. 1950-luvulta oleva asuinrakennus osoitetaan loma-asuntorakennukseksi. Pysyvän asutuksen osoittaminen alueelle ei ole tarkoituksenmukaista. Alueella on voimassa olevassa kaavassa uimarantavaraus, jota ei ole koskaan käytetty uimarantana. Uimarannantarve voidaan toteuttaa uudella LV-alueella (kts. kuvat 13-15).

6.2 Mitoitus

Kaavamuutos ei vaikuta alueen mitoitukseen, sillä rakennuspaikaksi nyt osoitettava alue on toiminut rakennuspaikkana 80 vuotta koko sotien jälkeisen ajan. Sotien jälkeen alueelle muodostettiin asutustila siirtolaisia varten. Jostain syystä 50 vuotta sitten laadittuun rantakaavaan asuinrakennukselle ei osoitettu omaa rakennuspaikkaa.

6.3 Aluevaraukset

Loma-asuntojen korttelialue (RA-1)

Alueelle osoitetaan yksi loma-asuntojen rakennuspaikka, johon saa rakentaa enintään 80 kerrosalaa m²:n suuruisen loma-asunnon sekä saunan ja talousrakennuksia, joiden kerrosala on yhteensä enintään 50 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.

Lähivirkistysalue (VL)

Voimassa olevan kaavan puistoalue ja uimaranta osoitetaan nykykäytännön mukaisesti lähivirkistysalueeksi.

Venevalkama (LV)

Venevalkaman paikka osoitetaan nykykäytössä olevaan kohtaan. Alue toimii samalla uimarantana.

Jäte- ja talousvedet

Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan jätevesihuoltoverkkoon, joka on kunnan vesihuoltolain mukaisen kehittämissuunnittelun mukainen. Harmaita jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä ympäristösuojelulain ja -asetuksen sekä rakennusjärjestyksen mukaisesti 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 luontoselvityksen mukaan erityisiä luontoarvoja. Kaavamuutos ei aiheuta mitään 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, 28.7.2021; korjattu 15.10.2022

Sten Öhman
dipl.ins.