



HANGON KAUPUNKI

HANGÖ STAD

Erikssons udden ranta-asemakaava

Ehdotus

Kaava koskee tiloja Erikssons udden 78-401-8-22 sekä Erikssons udden I 78-401-8-30 Hangon kaupungin Tvärminnen kylässä.

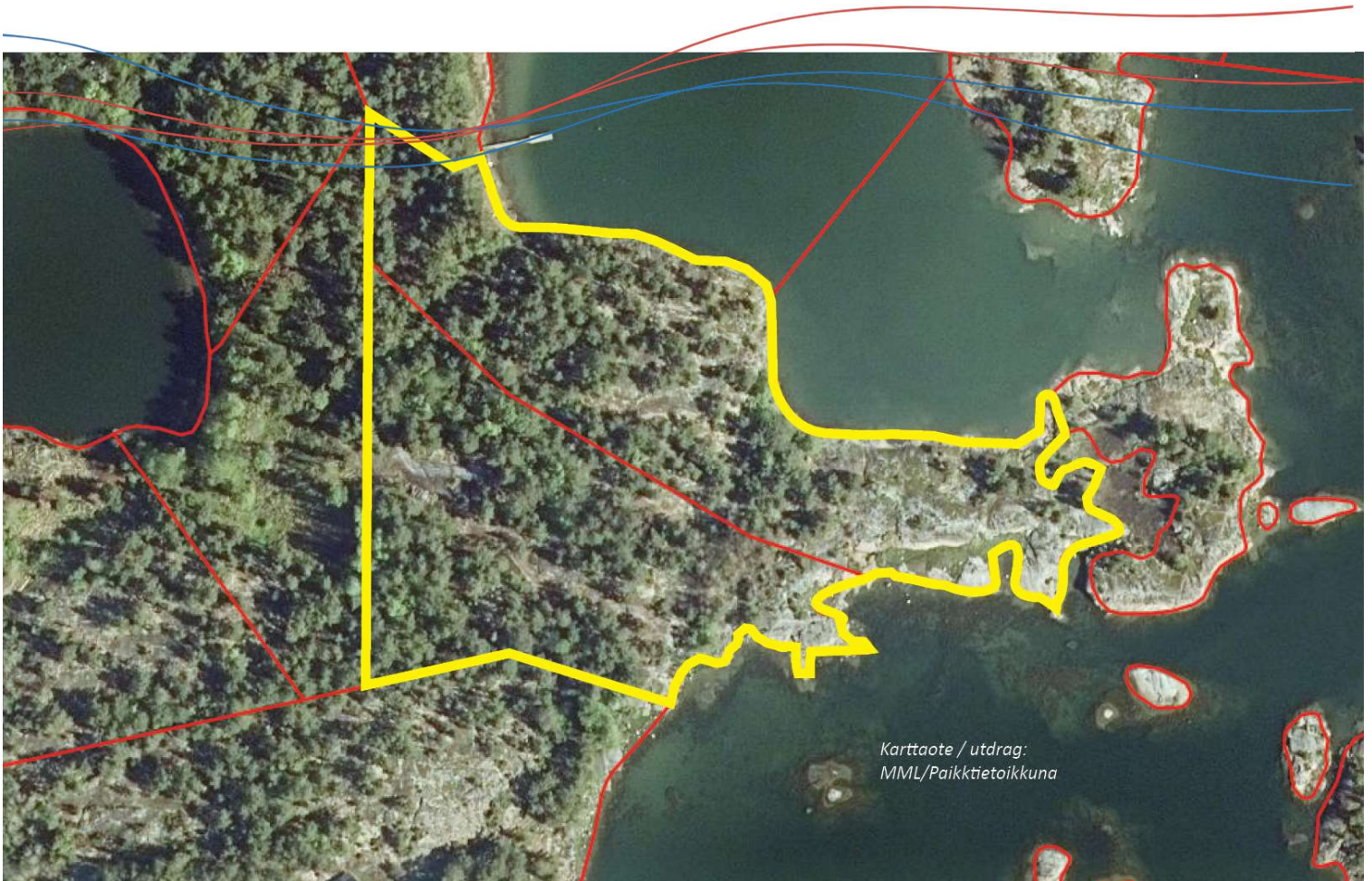
Ranta-asemakaavan selostus

22.02.2023

Vireilletulo, käsittely ja OAS: 22.6.2021 § 115

Kaavaehdotus:

Hyväksytty:



Karttaote / utdrag:
MML/Paikkietoikkuna

SISÄLLYS

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	2
1.1. TUNNISTETIEDOT	2
1.2. KAAVA-ALUEEN SIJAINTI	2
1.3. KAAVAN NIMI JA TARKOITUS	2
1.4. LUETTELO SELOSTUKSEN LIITEASIAKIRJOISTA	3
2. TIIVISTELMÄ.....	3
3. LÄHTÖKOHDAT	4
3.1. SELVITYS SUUNNITTELUALUEEN OLOISTA	4
3.1.1. Alueen yleiskuvaus.....	4
3.1.2. Luonnonympäristö ja maisema	4
3.1.3. Rakennettu ympäristö	5
3.1.4. Kulttuurihistoria ja muinaisjäännökset.....	6
3.1.5. Liikenne.....	6
3.1.6. Laaditut selvitykset.....	6
3.1.7. Suojelupäätökset	7
3.1.8. Maanomistus.....	7
3.1.9. Pohjakartta	8
3.2. SUUNNITTELUUTILANNE.....	8
3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)	8
3.2.2. Maakuntakaava.....	8
3.2.3. Yleiskaavat.....	9
3.2.4. Asemakaava / Ranta-asemakaava.....	10
4. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	10
4.1. SUUNNITTELUN TARVE.....	10
4.2. SUUNNITTELUN KÄYNNISTÄMINEN JA PÄÄTÖKSET	11
4.2.1. Käynnistäminen	11
4.2.2. Vireilletulo.....	11
4.3. OSALLISTUMINEN JA YHTEISTYÖ.....	11
4.3.1. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely	11
4.3.2. Viranomaisyhteistyö	11
4.4. RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET	11
5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	12
5.1. KAAVAN RAKENNE	12
5.2. MITOITUS JA MAANOMISTAJIEN YHDENVERTAINEN KOHTELU	12
5.2.1. Mitoitus ja kantatilatarkastelu (emätilatarkastelu)	12
5.2.2. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ja MRL 73§:n vaatimukset	14
5.2.3. Rakennuskorttelit ja niiden rakennusoikeus.....	15
5.3. KAAVAN SUUNNITTELU- JA YMPÄRISTÖN LAATUTAVOITTEIDEN TOTEUTUMINEN	15
5.4. KORTTELIALUEET JA MUUT ALUEET	16
5.4.1. Loma-asuntojen korttelialue (RA).....	16
5.4.2. Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY).....	17
5.4.3. Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY/s).....	17
5.4.4. Venevalkama-alue (LV-1).....	17
5.5. LIIKENNE.....	17
5.6. TEKNINEN HUOLTO	17
5.7. KAAVAN VAIKUTUKSET.....	17
5.7.1. Yleiset vaikutukset	17
5.7.2. Vaikutukset alueen luontoon, luonnonarvoihin ja maisemaan	18
5.7.3. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön	18
5.7.4. Vaikutukset Natura 2000-alueisiin	18
5.8. YMPÄRISTÖN HÄIRIÖTEKIJÄT	19
5.9. KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET	19
6. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	19
6.1. TOTEUTTAMISVASTUU	19
6.2. TOTEUTTAMISEN AJOITUS.....	19

6.3. TOTEUTUKSEN SEURANTA	19
7. YHTEYSTIEDOT	20

1. PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1. Tunnistetiedot

Tunnistetiedot on esitetty kansilehdellä.

1.2. Kaava-alueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Hangossa Tvärminnen kylässä. Alue sijoittuu Vaktanberget -nimisen niemen koillisosaan osoitteeseen Tvärminnentie 388 ja 390. Tvärminnen kyläkeskus sijoittuu kaava-alueesta koilliseen. Matkaa Hangon keskusta on noin 14 km.



Kuva 1: Suunnittelualue on merkitty karttaotteeseen punaisella rajauksella ja lähivaikutusalue sinisellä katkoviivalla. Karttaote: MML/Paikkatietoikkuna.fi.

1.3. Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Erikssons udden ranta-asetakaava. Kaava-alue on oikeusvaikutteisessa yleiskaavassa kokonaan loma-asuntojen aluetta (RA-2 aluetta). Kaavan tarkoituksena on osoittaa kummallekin tilalle yksi omarantainen loma-asunnon rakennuspaikka. Ranta-asetakaavaa laadittaessa otetaan huomioon alueelle laadittujen kattavien luonto- ja ympäristöselvitysten johtopäätökset. Lähtökohtana on, että rakennukset liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Kaavaa laadittaessa rakennusoikeuksien määrittelyn pohjana noudatetaan samaan emätilakokonaisuuteen kuuluneen Torskären ranta-asetakaavahankeen yhteydessä tehtyjä rakennusoikeuden emätilamitoitustarkasteluja ja ratkaisuja (Torskären I ja Torskären II). Torskären I ja Torskären II ranta-asetakaava on saanut lainvoiman vuonna 2022. Kaavassa esitetyt perustelut ja arvioinnit ja myös mitoitustarkastelut ovat näin ollen saaneet hyväksynnän (lainvoiman). Torskären ranta-asetakaavan emätilamitoitus selvityksissä Erikssons uddenin tiloille on esitetty kummallekin yksi rakennusoikeusyksikkö (RA-tontti). Erikssons udden tilat kuuluvat samalle maanomistajalle. Kaava-alueen sijainti on esitetty kansikuvassa sekä kuvissa 1 ja 2.



Kuva 2: Kaava-alueen sijainti. Karttaote: Hangon karttapalvelu.

1.4. Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Kaavaselostuksen liite 1: Ranta-asemakaavan seurantalomake

Kaavaselostuksen liite 2: Kaavakartan ja kaavamääräysten pienennös

Muut kaavan oheisaineistot ja selvitykset on listattu kappaleessa 3.1.6. Tässä selostuksessa hyödynnetään myös otteita edellä mainitusta Torskaren I ja Torskären II kaavahankkeen ranta-asemakaavaselostuksesta (kaava saanut lainvoiman 23.6.2022) sekä sen liite- ja selvitysaineistoista (ks. tarkemmin viittaukset). Ko. materiaali on kokonaisuudessaan saatavilla Hangon kaupungin kotisivuilta osoitteesta: https://www.hanko.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_kiinteistonmuodostus/kaavoitus/ajankohtaiset_kaavat/ranta-asemakaavat/erikssons_udden_ranta-asemakaava

Torskaren I ja Torskären II kaavahankkeen selvitykset kattavat kokonaan myös Erikssons udden kaavan alueen. Torskären ja Erikssons udden kaavat ovat aikoinaan olleet samaa kaavahanketta. Selvitykset ovat ajantasaisia. Kaupungin www-sivuilla olevat Erikssons udden kaavahankkeessa hyödynnetyt selvitysaineistot ovat samat aineistot, jotka ovat olleet Torskaren I ja Torskären II kaavahankkeen pohjana. Erikssons udden kaavan osalta on tehty usea maastokäynti ja on arvioitu alueen luonto ja ympäristöoloja sekä maisematekijöitä. Kaava-alueen mitoitustiedot pohjautuvat Torskaren I ja Torskären II kaavahankkeen emätilamitoitustaulukon tietoihin. Mitoitustaulukko on selostuksen liitteenä 3. Rantaviivatietoja on esitetty selostuksen liitteellä 4.

Kaavaselostuksen liite 3: Mitoitus-taulukko

Kaavaselostuksen liite 4: Mitoitus-rantaviivat

2. TIIVISTELMÄ

Ranta-asemakaavan laatiminen perustuu Hangon kaupungin yleiskaavassa osoitettujen loma-asuntoalueiden (RA²) kaavalliseen toteuttamiseen ja käyttöönottoon yksityiskohtaisella (ranta)asemakaava-suunnittelulla. Ranta-asemakaavalla järjestellään alueen olemassa oleva loma-asuinrakennusoikeus ottaen huomioon alueen luonto- ja muut suojeluarvot sekä Syndalenin mahdollinen ampumamelu.

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta. Kaava koskee tiloja Erikssons udden (78-401-8-22) ja Erikssons udden I (78-401-8-30) Hangon kaupungin Tvärminnen kylässä. Tilat ovat yksityisomistuksessa. Yhteensä kaava-alueen pinta-ala on noin 3,04 ha. Tilat ovat rakentamattomia.

Kesällä 2019 tilojen kehittämistä suunniteltiin poikkeamislupiin perustuen. Poikkeamislupa on saatu toiselle tiloista ja se oli voimassa kevääseen 2022. Poikkeamislupa myönnettiin rakennusjärjestyksen mukaisesti: loma-asunto 150 k-m², sauna 25 k-m² ja muita talusrakennuksia 25 k-m². Maanomistaja päätti kuitenkin edistää ranta-asemakaavan laatimista molemmille tiloille, joten varsinaista rakentamislupaa ei haettu. Näin ollen poikkeamisluvitushankkeesta luovuttiin.

Ranta-asemakaavassa molemmille tiloille osoitetaan yksi yleiskaavan mukainen loma-asuinrakentamiseen tarkoitettu rakennuspaikka (RA). Luontoinventoinnin mukaiset arvokkaat luontoalueet sekä tärkeät elinympäristöt on osoitettu säilytettäväksi luonnontilaisina/luonnonmukaisina (MY, /s, /luo). Lisäksi kaava-alueen laaja itäinen, kallioinen niemialue on esitetty maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi. Rakennusoikeutta on osoitettu loma-asuinrakentamiselle yhteensä 300 k-m². Pohjoisemmalle tilalle on osoitettu loma-asuinrakennus, jonka rakennusoikeus on 175 k-m² ja eteläisemmälle tilalle 125 k-m². Molemmille tiloille saa osoittaa 50 k-m² talusrakennuksia (sauna 25 k-m² + muita talusrakennuksia 25 k-m²). Kaavamääräyksen mukaan rakennukset tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

3. LÄHTÖKOHDAT

3.1. Selvitys suunnittelualueen oloista

3.1.1. Alueen yleiskuvaus

Kaava-alue on rakentamaton ja alueelle johtaa olemassa oleva ajotieyhteys. Kaava-alue koostuu kahdesta saman omistajan tilasta. Pohjoisempi tila on Erikssons udden (78-401-8-22) ja sen pinta-ala on 1,6560 ha. Eteläisempi tila on Erikssons udden I (78-401-8-30) ja sen pinta-ala on 1,3840. Kaava-alueen pinta-ala on yhteensä noin 3,04 ha. Kaava-alueeseen ei kuulu vesialueita. Kaava-alueen pohjois-koilliskulmaan on aikoinaan perustettu rasitteet venepaikkoja varten. Ne otetaan kaavassa huomioon LV-1 alueena.

3.1.2. Luonnonympäristö ja maisema

Suunnittelualue on ajo- ja polkuyhteyksiä lukuun ottamatta luonnontilainen. Luontokartoituksen arvoluokituksen mukaan kaava-alueeseen kuuluu arvoluokkien 1 ja 2 alueita.¹ Luontokartoituksen kuviojako on esitetty kuvassa 3.

Kuvio 73 on kallioaluetta, jolla luontoselvityksen mukaan ei ole luonnonarvojen puolesta rajoituksia alueen käytölle, mutta alueella todetaan olevan silmälläpidettäviä (NT) *merenrantojen kalliolammikoita*.² Selvityksen mukaan alueella kasvaa kalliomännikköä sekä tiheämpää sekametsikköä.³ Kuvio 73 on osin tiheäkasvuista.

Kuvio 75 on rantalehtoa ja arvoltaan arvoluokkaa 2 (*edustava lajisto, uhanalainen luontotyyppi: tuore keskiravinteinen lehto (VU)*).⁴ Luontoselvityksen suosituksena on, että alue säilytetään luonnontilassa.⁵ Alue on myös yksi monista lepakoille soveltuvista alueista selvitysalueella.⁶

Kuvio 76 käsittää suunnittelualueen itäosan kallioisen niemekkeen. Alue on arvoluokkaa 3 (*tärkeä vesilinnuston pesimäalue, monipuolinen kasvillisuus; silmälläpidettävä luontotyyppi:*

lintukallio (NT)).⁷ Luontoselvityksen suosituksena on, että alue säilytetään rakentamattomana ja todetaan, että linnusto hyötyisi puuston poistosta.⁸

Itäinen niemialue on avoimena ja laakeana kallioalueena myös maisemallisesti arvokasta aluetta (maisematarkastelu).

Kuvio 69 ulottuu pieneltä osin Erikssons udden tilojen alueelle. Erikssons udden tilojen alueella alue on tavanomaisempaa metsämaata. Luontoselvityksen mukaan alue on hakamaisen harvaa, kuivalle hiekkapohjalle kasvanutta männikköä. Pensaskerroksessa harvassa katajia, orjanruusuja ja pihlajia. Heinävaltaisessa kenttäkerroksessa runsaimpina hietakastikka ja metsälauha.



Kuva 3: Ote luontoselvityksen (E.Vuorinen, Silvestris Oy 9.11.2010) luontokuva-arvulukituksesta. Kaava-alue sijoittuu kuvioiden 73, 75 ja 76 alueelle.

Suunnittelualue on kokonaisuudessaan kalliovoittoinen merenranta-alue, josta aukeaa näkymiä merelle pohjoiseen sekä itään ja etelään. Topografialtaan alue on vaihtelevaa alueen korkeimman kohdan sijoituessa noin korkeudelle 8,2 mpy. Pohjois-/koillisosassa maasto laskee loivahkosti rantaan. Pohjoisemmän kallioalueen merenvastainen kalliorinne on hyvin jyrkkää pudoten paikoin jopa 5 metriä 6 metrin matkalla.

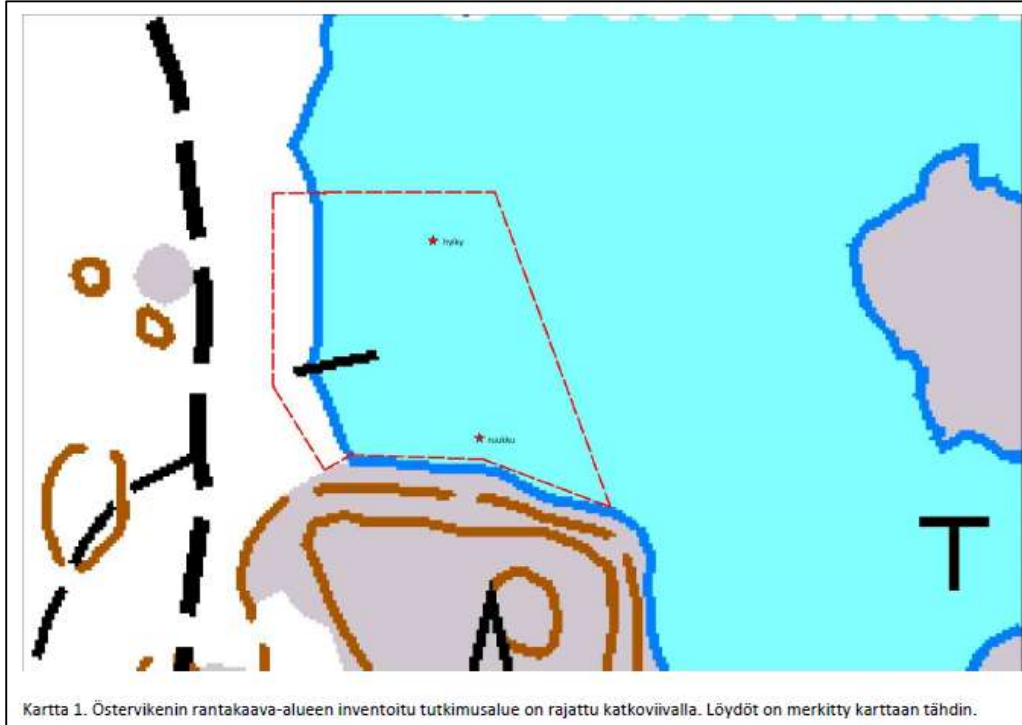
Alueen peitteisyys näkyy ilmakuvassa kansilehdellä (ilmakuva: MML/Paikkatietoikkuna.fi). Korkeampi kallioalue on tiheämpikasvuista, joten laajoja näkymälinjoja alueelle tai alueelta merelle ei synny. Hyvin kapeita ja pitkiäkin näkymälinjoja kauemmas merelle syntyy paikka paikoin puuston lomasta. Aukeammilta kallio- ja ranta-alueilta sekä niemekealueelta suunnittelualueen itäosasta aukeaa laajat näkymät merelle. Luontoselvityksen mukainen kuvion 76 alue ja samoin koko muikin itäinen niemialue on avoimena ja laakeana kallioalueena maisemallisesti arvokasta aluetta.

3.1.3. Rakennettu ympäristö

Alue on rakentamaton. Alueelle johtaa olemassa oleva ajotieyhteys. Alueen pohjois-koillisosassa, naapuritilan puolella on rakennettu venelaituri ja venevalkama-alue.

3.1.4. Kulttuurihistoria ja muinaisjäänökset

Suunnittelualueelle ei sijoitu kulttuurihistoriallisia kohteita eikä muinaismuistoja tai muinaisjäänöksiä. Pohjoisemman kiinteistön edustalla vesialueella, joka ei kuulu kaava-alueeseen, sijoittuu vedenalaisia muinaisjäänöksiä.⁹ Naapurikiinteistön puolelle sijoittuvan laiturin läheisyydestä löytyi hylky ja kaava-alueen pohjoisemman kiinteistön edustalta ruukku.¹⁰



Kuva 4: Vedenalaisen arkeologisen inventoinnin kartta 1 (Museovirasto 2013).¹¹

3.1.5. Liikenne

Alueelle kulkee olemassa oleva ajotieyhteys. Ajotie lähtee Tvärminnentieltä. Ajotie palvelee useampaa kiinteistöä ja jatkuu kaava-alueen etelä-/länsiosassa suunnittelualueen eteläpuolella sijaitsevalle naapurikiinteistölle.

3.1.6. Laaditut selvitykset

Tässä kaavaprosessissa hyödynnetään Björkskärin ranta-asemakaavaprosessin aikana laadittuja hyvin kattavia luonto- ja ympäristöselvityksiä sekä kaavaprosessin aikana tehtyjä tarkasteluja. Erikssons udden tilat olivat osa Björkskärin ranta-asemakaavahanketta. Aikaisemmin laadittuja kaavaselvityksiä voidaan käyttää pääosin sellaisinaan hyväksi ja niitä täydennetään tarpeen mukaan. Ko. ranta-asemakaavahankkeen aikana on mm. selvitetty vaikutukset Natura-alueeseen, eli vesialueeseen, johon Erikssons uddenin ranta-asemakaava-alue rajautuu.

Lisäksi hyödynnetään Erikssons uddenin länsipuolisille alueille laaditun (KV 12.4.2022 § 19 ja voimaantulo 23.6.2022)¹² Torskaren I ja Torskären II ranta-asemakaavan aineistoja sekä hankkeeseen liittyviä selvityksiä.

Lista Erikssons uddenin kaavahankkeessa käytettävissä olevista selvityksistä:

- Hangon Björkskär luontoselvitys 2010, Silvestris Luontoselvitys Oy 2010
- Björkskärin rantakaava-alueen arkeologinen inventointi, Museovirasto 10.10.2013
- Hanko, Tvärminne, Österviken, Ranta-asemakaava-alueen vedenalaisarkeologinen inventointi 28.10-29.10.2013, Museovirasto/Riikka Tevali 2013
- Björkskärin ranta-asemakaava, Ranta-asemakaavan liiteselvitys, Selvitys ranta-asemakaavan vaikutuksista Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueen Natura 2000-alueeseen, Oy Wixplan Ab 2014
- Torskaren I ja Torskären II ranta-asemakaava, Ranta-asemakaavan liiteselvitys, Selvitys ranta-asemakaavan vaikutuksesta Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueen Natura 2000-alueeseen, Oy Wixplan Ab 2014 ja 2020
- Selvitys rakennetun ympäristön kehityksestä, nykyisestä rakennuskannasta sekä rakennussuojelusta Björkskärin ranta-asemakaava-alueella, Oy Wixplan Ab 2013
- Björkskär ranta-asemakaava, Liittymätarkastelu 16.3.2014
- Syndalenin ampuma-alue, Ympäristömeluselvitys, Akuko Oy 2013
- Akukon 180384-01 Syndalenin ah-alue- Meluselvityksen päivitys 2018
- Björkskär, RAK, Viemäröinnin yleissuunnitelma, Hangon kaupunki 2012
- Björkskärin RAK, LSP-painevesiviemärin yleissuunnitelma ja alustava mitoitus, SKT Suomi Oy Björn Backström 2012
- Torskaren I ja Torskären II, ranta-asemakaavaselostus 20.11.2021. Kantatilamitoitustaulukko (emätilamitoitus) on liitetaulukkona: Mitoitus-*taulukko*.

3.1.7. Suojelupäätökset

Vesialue kaava-alueen edustalla kuulu laajempaan Natura 2000 -alueeseen (Tammisaaren ja Hangon saariston sekä Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue), jossa suojelu toteutetaan vesilain keinoin.¹³ Kaava-alueelle voimassa olevissa kaavoissa ei ole osoitettu suojelualueita tai kohteita.

Kaava-alueen itäpuolisilla alueilla olevat pienet saaret ovat suurelta osin suojeltuja (ks. kuva 6.: SL). Kaava-alueen itäosan kallioisen niemialueen ja sen itäpuolella olevan suojellun saaren välissä (saari on naapurikiinteistöä) on kapea, osin ruohottunut vesialueen osa. Vesialueen pohjoisreunassa niemen koilliskärki ja pieni suojeltu saari ovat käytännössä kuroutuneet lyhyeltä matkalta yhteen.

3.1.8. Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

3.1.9. Pohjakartta

Kaavan pohjakarttana käytetään Hangon kaupungin ylläpitämästä pohjakartasta päivitettyä pohjakarttaa. Tasokoordinaatteina on GK24 ja korkeusjärjestelmänä N2000.

3.2. Suunnittelutilanne

3.2.1. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (VAT)

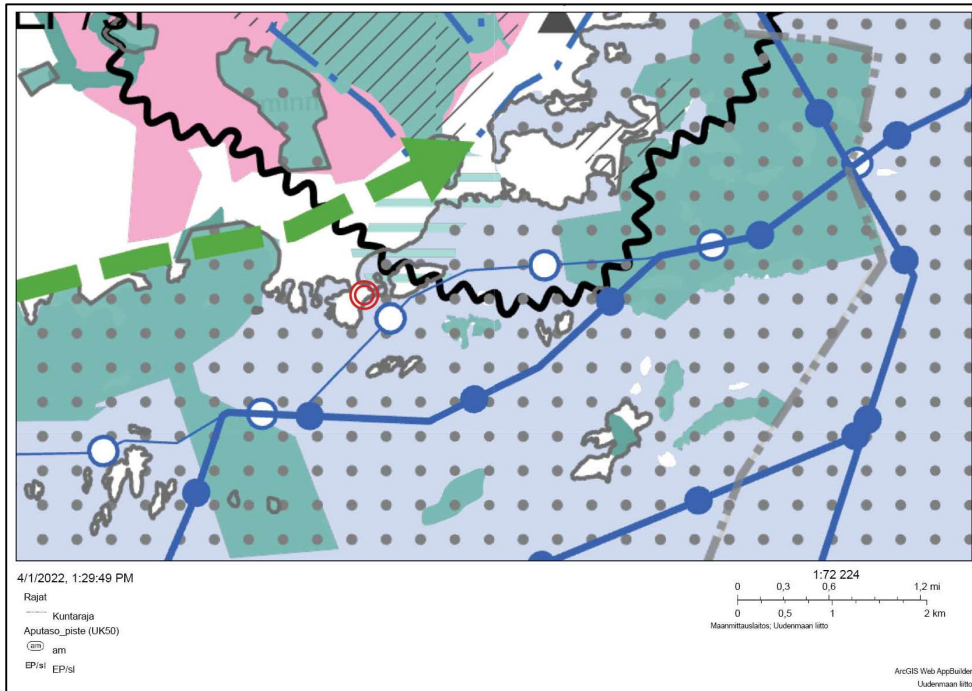
Valtioneuvosto päätti valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 14.12.2017. Päätöksellä valtioneuvosto korvaa valtioneuvoston vuonna 2000 tekemän ja 2008 tarkistaman päätöksen valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista. --- Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää.¹⁴ Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet tulivat voimaan 1.4.2018.¹⁵ Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.¹⁶

3.2.2. Maakuntakaava

Uudenmaan liiton mukaan Uusimaa-kaavan kokonaisuus on hallinto-oikeuden 24.9.2021 antamalla päätöksillä pääosin voimassa. Kaavakokonaisuuden muutoksenhakuprosessi on vielä kesken korkeimmassa hallinto-oikeudessa.¹⁷

Uudellamaalla on tällä hetkellä voimassa useita eri maakuntakaavoja/maakuntakaavojen osia. Alla on esitetty ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Uudenmaan liitto pyytää huomiomaan, että ko. sivulla esitetään maakuntavaltuuston 25.8.2020 hyväksymä kaava-aineisto. Helsingin hallinto-oikeuden 24.9.2021 antamien päätösten mukaisia muutoksia ei ole huomioitu kaava-aineistoissa.¹⁸ Ranta-asemakaava-alueelle ei ole esitetty kaavamerkintöjä ko. maakuntakaavaotteella. Alue rajautuu Natura-alueeseen (vesialue).



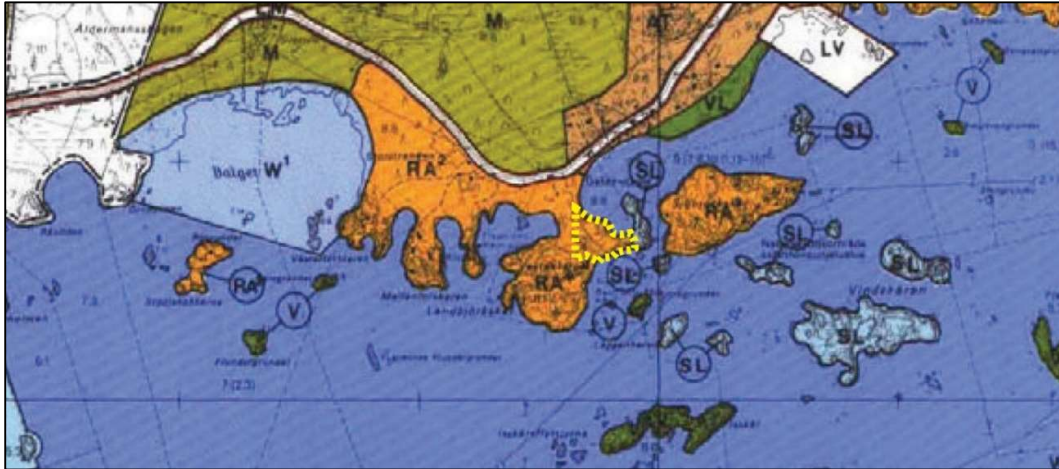
Kuva 5: Ote Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä (Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021)¹⁹. Kaava-alueen suurpiirteinen sijainti on esitetty punaisella ympyrärajauksella.

3.2.3. Yleiskaavat

Hangon kaupungin rantayleiskaava on hyväksytty Hangon kaupunginvaltuustossa 20.12.1984 ja vahvistettu ympäristöministeriössä 4.2.1987.²⁰ Tvärminnen kyläkeskus- alueella on voimassa 15.3.1994 lääninhallituksessa vahvistettu osayleiskaava.²¹

Koko Erikssons udden ranta-asemakaava-alue on osoitettu kaavamerkinnällä RA² (Harvan loma-asutuksen alue. Alueelle ei saa suunnitella rakennuslain (370/58) 4§:ssä tarkoitettuja uusia taaja-asutusalueita. Kuitenkin jo olemassaoleville taaja-asutusalueille soveltuva täydennysrakentaminen on perustelluista syistä sallittua)²². Niemen itäisin kärki (ranta-asemakaava-alueeseen kuulumaton erillinen tila/tilan palsta) ja useat niemen koillis-, itä- ja kaakkoispuolella olevat saaret ovat rantayleiskaavassa osoitettu SL-alueeksi.

Hangon kaupunki on vuodesta 2010 lähtien noudattanut ympäristölautakunnassa käsiteltyjä mitoitusnormeja ranta-asemakaavoissa.²³ Torskaren I ja Torskären II ranta-asemakaavassa tehty emättilamitoitus pohjautuu ympäristölautakunnan käsittelemiin normeihin. Eriksson udden tilat kuuluvat samaan emättilakokonaisuuteen Torskären kaavassa tarkasteltujen tilojen kanssa. Emättilamitoitus on esitetty selostuksen liitetaulukossa 3: Mitoitus-taulukko.



Kuva 6: Ote rantayleiskaavasta. Ranta-asemakaava-alueen suurpiiteinen raja on merkitty keltaisella katkoviivalla. Kartta: Hangon kaupunki, Karttapalvelu²⁴.

3.2.4. Asemakaava / Ranta-asemakaava

Alueelle on laadittu Björkskärin ranta-asemakaava ja kaavaprosessin aikana hyvin kattavat selvitykset (v. 2014). Hangon kaupunginvaltuusto hyväksyi ko. kaavan 9.12.2014 §65.

Korkein hallinto-oikeus kumosi kaupunginvaltuuston hyväksymispäätöksen 26.10.2017 Dnro 3659/1/16 sillä perusteella, että ranta-asemakaava ei ollut kaikilta osin oikeusvaikutteisen rantayleiskaavan mukainen.

Helsingin hallinto-oikeus hylkäsi kaavaa vastaan esitetyt valitukset muilta osin. Näiltä osin KHO ei muuttanut Helsingin hallinto-oikeuden päätöstä, eli ranta-asemakaava katsottiin olevan seuraavilta osin lainmukainen:

- kaavan vaikutukset Natura 2000-alueeseen,
- luontoselvitykset ovat riittävät,
- kaava ei ole valtakunnallisten alueidenkäyttö-tavoitteiden vastainen,
- mitoitusperusteet eivät ole lainvastaisia,
- kaava ei johda haitalliseen yhdyskuntarakenteeseen,
- kaavassa on tulvavaara otettu riittävästi huomioon,
- rakentamista ei ole osoitettu ampumamelualueelle.²⁵

KHO:n kumoamispäätös ei erikseen yksilöidysti koskenut kaavaratkaisua Erikssons uddenin tilan/tilojen osalta. Björkskärin ranta-asemakaavassa suunnittelualueen tilalle, joka on nykyään jaettu kahteen tilaan, oli osoitettu kaksi omarantaista loma-asuntojen rakennuspaikkaa sekä LV-alue. Itäinen niemikannas oli osoitettu MY-alueena, samoin tilan läntinen osa. Tilan pohjoiskoilliskulmaan oli osoitettu venevalkama-alue (LV). Nyt laadittavassa Erikssons udden ranta-asemakaavassa kaavaratkaisu on käytännössä sama kuin oli Björkskärin kaavassakin. Molemmissa on myös kaksi RA tonttia.

4. RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1. Suunnittelun tarve

Osayleiskaavan mukaan alue pitää suunnitella ja rakentaa harvaan loma-asutuksen alueena, jossa olemassa oleva asutus voidaan täydentää tietyssä laajuudessa. Hangon kaupunki on myös

asettanut tavoitteeksi saada lähes kaikki mannerrannat asemakaavoitetuiksi. Kaupunki on myös asettanut tavoitteeksi saada mahdollisimman laajat alueet liitettyä kaupungin viemäriverkostoon.²⁶

Hangon kaupungin hyväksytyssä rantayleiskaavassa koko kaava-alue on osoitettu loma-asutusalueeksi (RA). Ranta-asemakaavan tarkoituksena on ottaa huomioon alueelle laaditut luonto- ja ympäristöselvitysten johtopäätökset ja osoittaa kummallekin tilalle yksi omarantainen loma-asunnon rakennuspaikka. Lähtökohtana on, että rakennukset liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

Erikssons uddenin aluetta päätettiin poikkeamisluvituksen sijaan kehittää ranta-asemakaavalla (ks. kohta 2.). Ranta-asemakaavassa on mahdollista tarpeen mukaan järjestellä rakennusoikeuksia ja alueita saman maanomistajan kahden kiinteistön kesken. Lähtökohtana on kuitenkin rakennusjärjestyksen mukainen kokonaisrakennusoikeus. Poikkeamislupa verrattuna ranta-asemakaavan maankäyttöratkaisu on voimassa, kunnes kaavaa mahdollisesti muutettaisiin. Poikkeamisluvan perusteella taasen rakennuslupaa tulee hakea kahden vuoden kuluessa, muutoin lupa raukeaa.

4.2. Suunnittelun käynnistäminen ja päätökset

4.2.1. Käynnistäminen

Kaavoitus on käynnistynyt maanomistajan aloitteesta.

4.2.2. Vireilletulo

Kaava on kuulutettu vireille 22.6.2021 § 115.

4.3. Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1. Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettely

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS) on selostus suunnittelutyön sisällöstä sekä sen etenemisestä: OAS:ssa on esitetty hankkeen yhteyshenkilöt ja heidän yhteystietonsa. OAS on nähtävillä Hangon kaupungin kotisivuilla koko kaavahankkeen ajan: <https://www.hanko.fi/asuminen-ja-ymparisto/kaavoitus-ja-kiinteistonmuodostus/kaavoitus/ajankohtaiset-kaavat/ranta-asemakaavat/erikssons-udden-ranta-asemakaava>

4.3.2. Viranomaisyhteistyö

OAS:n mukaan viranomaisneuvotteluja järjestetään tarvittaessa. Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRL:n mukaisesti. Kaupungin (kaava-)viranomaisten kanssa on neuvoteltu kaavahankkeen kuluessa. Muita viranomaisneuvotteluja ei ole järjestetty.

4.4. Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle rantaosayleiskaavan mukaista rakentamista huomioon ottaen laaditut kattavat luonto-, ympäristö- ja muut selvitykset. Tavoitteena on esittää kummallekin tilalle yksi omarantainen loma-asuinrakennusten rakennuspaikka (tontti).

Kaavassa tutkitaan mahdollisuus jakaa rakennusjärjestyksen mukainen loma-asuinrakennusoikeus siten, että rakennusjärjestyksessä yhdelle rakennuspaikalle osoitettava rakennusoikeus 150 k-m² (yhteensä 300 k-m² / kaksi rakennuspaikkaa) jaetaan siten, että toiselle rakennuspaikalle osoitettaisiin esim. 175 k-m² ja toiselle 125 k-m². Saunat ja muu talousrakennusten rakennusoikeus

osoitettaisiin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Lähtökohtana on myös, että loma-asunnot ja saunat liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

5. RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1. Kaavan rakenne

Kaava käsittää kaksi saman maanomistajan omistamaa kiinteistöä. Kaavassa on yksi loma-asuntojen korttelialue (RA), jossa on kaksi ohjeellista rakennuspaikka. Rakennusoikeus on ranta-asemakaavassa jaettu rakennuspaikkojen välille niin, että toinen loma-asunto on isompi ja toinen pienempi (175 k-m² ja 125 k-m²). Molemmilla rakennuspaikoilla on omaa rantaa. Rakennukset tullaan liittämään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon (kaavamääräyksen mukaisesti).

RA tonttien rannanpuoleiset alueet ja ranta-alueet on rajattu istutusrasterilla, jossa määrätään, että alueella tulee säilyttää mahdollisimman hyvin olemassa oleva puusto ja pensaskasvillisuus. Kuolleet puut ja pensaat voidaan poistaa.

Kaava-alueen länsiosa on MY-alueita. Alueen länsireunassa kulkee ajoyhteys sekä uusille rakennuspaikoille, että ajorasitteena eteläiselle naapurille. Ajoyhteys kulkee alueen pohjoisosassa olevaa tieyhteyttä pitkin. Keski- ja eteläosassa naapurialueelle johtava tie on esitetty kulkemaan kaava-alueen länsi ja eteläsivua pitkin. Alueen läpi kulkeva tie siirtyy näin lännemmäksi pois kallioalueelta ja vältetään tien kulku RA tontin läpi.

Pohjoisemman tilan koko itäosan laaja niemialue on osoitettu MY/s alueeksi, jolla ympäristö säilytetään. MY/s alueelle ei osoiteta rakentamista eikä muitakaan toimintoja. Alue tulee säilyttää kokonaan luonnontilaisena (luo-1/76). MY/s alueen itäpuolelle, kapean ruohottuneen vesikaistaleen niemialueesta erottamana sijoittuu Tvärminnen eläintieteellisen aseman omistama pieni saari/luoto. Luodolle on helpoin kulkea vesiteitse, kuten myös muille vastaaville saman maanomistajan lukuisille saari- ja luotoalueille. Niemialue on myös maisemallisesti arvokasta aluetta ja on otettu huomioon kaavassa (arvokas maisema-alue vaakaviivitus rasteri). Alueella on erityisarvoja lintujen pesimäkohteena sekä levähdysalueena. Alueelle on lisätty suositus: Alueella tulee välttää liikkumista aikavälillä 01.04-15.06.

Kaava-alueen pohjois-/koilliskulmaan on osoitettu venevalkama-alue (LV-1). Venevalkama on esitetty kiinteistörekisterissä rasitteena tietyille tiloille. Venevalkaman käyttö määritellään niille tiloille, joilla on siihen kiinteistörekisterin mukaan käyttöoikeus kaavan saatua lainvoiman.

5.2. Mitoitus ja maanomistajien yhdenvertainen kohtelu

5.2.1. Mitoitus ja kantatilatarkastelu (emätilatarkastelu)

Kaavaa laadittaessa rakennusoikeuksien määrittelyn pohjana noudatetaan emätilaperiaatetta. Erikssons udden tilat kuuluvat saman emätilakokonaisuuteen kuin Torskären ranta-asemakaavahankkeessa tarkastellut tilat (ranta-asemakaava Torskären I ja Torskären II). Torskären I ja Torskären II ranta-asemakaava on saanut lainvoiman vuonna 2022. Kaavassa esitetyt perustelut ja arvioinnit ja myös mitoitustarkastelut ovat näin ollen saaneet hyväksynnän (lainvoiman), koskien myös Erikssons udden tiloja. Kaava-alueen pohjois-/koilliskulmaan on osoitettu venevalkama-alue (LV-1). Venevalkama on esitetty kiinteistörekisterissä rasitteena tietyille tiloille.

Venevalkaman käyttö määritellään niille tiloille, joilla on siihen kiinteistörekisterin mukaan käyttöoikeus kaavan saatua lainvoiman.

Seuraavassa on pääosin suoraan referoituina Torskaren I ja Torskären II ranta-asemakaavassa oleva rakennusoikeuden ja emätilamitoituksen tarkastelu niiltä osin kuin tarkastelu koskee myös Erikssons udden ranta-asemakaavaa:

Ranta-asemakaavan mitoitus perustuu Hangon kaupungissa vuodesta 2010 lähtien vastaavissa ranta-asemakaavoitushankkeissa käytettyihin mitoitusohjeisiin. Torskaren I ja Torskären II ranta-asemakaavassa mitoitus lasketaan kaupungin mitoitusperiaatteiden kohdan 2 mukaisesti rantaviivan ja pinta-alan mukaan ja yleensä pienempi mitoitus ratkaisee.

Erikssons udden kaavassa määrätään, että rakennukset tulee liittää yleiseen vesi- ja viemäriverkostoon. Näin ollen Erikssons udden kaavassa mitoitus voitaisiin perustaa kaupungin mitoitusperusteiden kohtaan 1. Taulukossa ”Mitoitus-tilakko” emätilatarkastelu/mitoitus on tehty kohdan 2. mukaan.

Torskären kaavaselostuksen mukaan rantaviiva on mitattu 1:2000 mittakaavaiselta pohjakartalta (todellinen rantaviiva) ja maanmittauslaitoksen maastotietokannan kartalta 40 m suorilla viivoilla (muunnettu rantaviiva). Yksityiset suojelalueet (Balgetin Natura-alue) ovat mukana laskennassa, koska kun suojelupäätös tehtiin, on sovittu, että rakennusoikeudesta ei suoriteta korvauksia, koska rakennusoikeus siirretään ranta-asemakaavassa takamaastoon taikka samojen maanomistajien muille alueille suojeltavan alueen ulkopuolella. Kaupungin mitoitusnormeissa ei käsitellä läheisyystekijöitä. Läheisyystekijää ei ole erikseen käytetty, koska melkein kaikki emätilasta lohotut tilat ovat jo rakennettuja, jolloin läheisyystekijöiden käyttö mitoittavan rantaviivan määrittämisessä johtaisi väärään eriarvoiseen tulokseen eräiden maanomistajien osalta eikä tasapuolisen kohtelun vaatimusta toteutuisi.

Emätilaketju alkaa vuodesta 1797 jolloin tilakokonaisuus oli 78-401-8-0 Björksund. Mitoitus perustuu kantatilatarkasteluun koko Björksundin emätilalla 74-401-8-0. Björksundin tilalla 78-401-8-8, joka oli ollut jakamatta isojaosta lähtien suoritettiin halkomisuusjako vuosina 1976-1982, mihin myös Tvärsandin tila liitettiin, joka oli eri kantatila. Kantatilatarkastelussa on selvitetty alueen kiinteistöjaon muutokset vuodesta 1913 lähtien, mutta rakennusoikeuden erittely on seurattu vuodesta 1959 eteenpäin. Ne alueet, jotka on siirretty valtiolle ampuma-alueeksi vuonna 1971 ja Tvärminnen eläintieteelliselle asemalle vuonna 1963, eivät vaikuta alueen muiden kiinteistöjen rakennusoikeuteen, eikä niiden rantaviivan pituutta taikka pinta-alaa ole laskettu mukaan emätilan rakennusoikeuden perusmitoituksessa.

Mitoitus on laskettu maanomistajaysiköittäin pinta-alojen ja rantaviivapituuden perusteella, jolloin pienempi arvo on kiinteistön rakennusoikeus, koska perusoletuksena on, ettei kaikkia kiinteistöjä liitetä yleiseen viemäriverkostoon.²⁷

Pinta-alan perusteella:

- 1 rakennuspaikka/ täyttä ha, 0-5 ha:n tiloille ja tämän jälkeen
- 1 rakennuspaikka/täyttä 2 ha 5-11 ha:n tiloille ja tämän jälkeen
- 1 rakennuspaikka/ täyttä 5 ha 11 ha isoimmille maanomistuksyksiköille²⁸

Muunnetun rantaviivan perusteella:

- 5 rakennuspaikka/km rantaa²⁹

Näin laskettu Björksundin kantatilasta muodostettujen tilojen yhteenlaskettu teoreettinen mitoitusrakennusoikeus on 23 rakennuspaikkaa rantaviivan mukaan ja 29 pinta-alan mukaan. Koska Hangon kaupungin mitoitusperiaatteet takaavat kaikille rakennuskelpoisille tiloille yhden rakennusoikeuden, on emätilamitoitukseen lisättävä 3 rakennuspaikkaa niiden tilojen osalta, jotka eivät rajoitu rantaan ja/tai ovat pääosiltaan rantavyöhykkeen ulkopuolella. Emätilan nykyisten tilojen mitoitusrakennusoikeus on siten 26 rakennuspaikkaa. Tiloilla on 15 rakennettua rakennuspaikkaa, jolloin emätilan alueen käyttämätön rakennusoikeus on 11 uutta rakennuspaikkaa. Torskären ranta-asemakaava-alueen kiinteistöjen laskennallinen rakennusoikeus on 9 rakennuspaikka, joista 3 on käytetty. Torskären ranta-asemakaava-alueelle voidaan siis sijoittaa 6 uutta rakennuspaikkaa ja emätilasta lohkotuille muille tiloille 5 uutta rakennuspaikkaa (mm. Erikssons uddenin tilat).

Mitoitustaulukossa Erikssons uddenin tiloille on molemmille esitetty yksi rakennuspaikka. Mitoitustaulukko on Erikssons udden kaavaselostuksen liiteaineistona 3: ”Mitoitus-taulukko”.

5.2.2. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ja MRL 73§:n vaatimukset

Maankäyttö- ja rakennuslain 73 §:n mukaan laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

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

Torskären ranta-asemakaavassa MRL:n 73 §:n vaatimuksia on tarkasteltu emätilakokonaisuuden kannalta. Torskären ranta-asemakaavassa kaavaselostuksen mukaan vapaan rantaviivan (MY- ja SL-alueet) osuus on 1,06 km eli 69 % ja korttelialueiden rantaviiva on 0,48 km eli 31 % ranta-asemakaavan muunnetusta rantaviivasta. Lisäksi todetaan, että kaksi (emätila-) mitoituslaskelman mukaisista käyttämättömistä rakennuspaikoista on varmasti sijoitettava rantavyöhykkeen ulkopuolelle.

Erikssons udden ranta-asemakaavassa todellisen rantaviivan pituus on noin 670 metriä ja loma-asuntojen korttelialueiden rantaviiva on 183 metriä. Rakentamiselta vapaan rantaviivan osuus (487 m) on noin 73 % kokonaisrantaviivasta (asemakaavan seurantalomakkeen edellyttämä rantaviiva). Liitteellä 4 esitettyjen rantaviivatietojen mittausta Erikssons udden ranta-asemakaavan mitoittavan/muunnetun rantaviivan pituus on yhteensä 0,413 km. Kaavaselostuksen liitteen 4 (Liite 4: Mitoitus-rantaviivat) rantaviivatietojen mukaan Eriksson udden ranta-asemakaavan rakennusoikeus on yhteensä 2,1 rakennuspaikkaa ja liitteen 3 pinta-alan mukaan 2 rakennuspaikkaa (liite 3: Mitoitus-taulukko ja Liite 4: Mitoitus-rantaviivat). Kaavaan on pinta-alamitoituksen mukaisesti sijoitettu 1 +1 rakennuspaikkaa (yhteensä 2 kpl RA rakennuspaikkaa).

Yhteenvedona Torskären ja Erikssons udden kaavaratkaisuista voidaan todeta, että (lisä)rakennusoikeus on voitu/voidaan sijoittaa emätilan alueelle, siten että alueelle jää riittävästi vapaata ranta-aluetta. Maanomistajien yhdenvertainen kohtelu ei ole ristiriidassa MRL 73 §:n erityisten

sisältövaatimusten rakennusoikeuden tasapuolisen osoittamisen ja riittävän yhtenäisen vapaan rantaviivan säilymisen kanssa. ³⁰

Merkittävää on myös, että valtaosa Erikssons udden kaavan rakentamiselta vapaasta rantaviivasta on luonto-, ympäristö- ja maisemaolosuhteiltaan erityisien arvokasta aluetta ja on otettu kaavassa asianmukaisesti huomioon (itäinen kallioniemialue = MY/s, luo-1/76 ja maisemallisesti arvokas alue). Erikssons udden kaavan pinta-ala ja rantaviivatiedot/mitoitus on esitetty liitteessä 4: Mitoitus-rantaviivat. Muutoinkin luonto ja ympäristöarvot on otettu hyvin huomioon.

Kaavassa on määräys loma-asuntojen ja saunojen liittämistä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Kaavassa on myös määräykset rakentamistavasta ja rakentamisen sopeuttamisesta luonto-oloihin ja maanpinnan (kallioalueiden) säilyttämisestä mahdollisimman ehjänä rakennettaessa.

Yhteenvedon voidaan todeta, että Erikssons udden kaavaratkaisussa MRL:n 73 §:n mukaiset vaatimukset toteutuvat hyvin.

5.2.3. Rakennuskorttelit ja niiden rakennusoikeus

Erikssons udden ranta-asemakaavassa on yksi loma-asuntojen korttelialue (RA) ja siinä on kaksi (ohjeellista) rakennuspaikkaa.

Toisen loma-asuntorakennuspaikan (RA) loma-asunnon enimmäisrakennusoikeus on 175 k-m² ja toisen 125 k-m². Molemmille rakennuspaikoille saa rakentaa lisäksi yhden saunarakennuksen, jonka koko on enintään 25 k-m² ja talousrakennustilaa enintään 25 k-m² rakennuspaikkaa kohden.

Loma-asuinrakennusten yhteinen enimmäiskerrosala on 300 k-m², saunarakennusten 50 k-m² ja muiden talousrakennusten enintään 50 k-m². Kaavan enimmäiskerrosala on yhteensä 400 k-m².

	KORTTELIALUEEN / TONTIN PINTA-ALA (k-m ²)	KORTTELIALUEEN / TONTIN PINTA-ALA (ha)	RAKENNUSOIKEUS LOMA-ASUNTO	RAKENNUSOIKEUS SAUNA	RAKENNUSOIKEUS TALOUSRAKENNUS	TEHOKKUUS e
RA/tontti 1	7 246	0,7246	175	25	25	0,03
RA/tontti 2	6 396	0,6396	125	25	25	0,02
MY	10 207	1,0207	0	0	0	0,00
MY/s	6 230	0,623	0	0	0	0,00
LV-1	277	0,0277	0	0	0	0,00
yht.	30 356	3,0356	300	50	50	0,01

Kuva 7: Ranta-asemakaavan tilastotaulukko. Asemakaavan seurantalomake on esitetty kaavaselostuksen liitteellä 1.

5.3. Kaavan suunnittelu- ja ympäristön laatutavoitteiden toteutuminen

Ohjaavien kaavojen ja muiden yleisten ohjeiden asettamat ohjeet ja tavoitteet ovat toteutuneet kaavoituksessa seuraavasti:

1. *Kaavaratkaisu noudattaa hyväksytyyn maakuntakaavan periaatteita sekä suoraan vahvistetun rantaosayleiskaavan varauksia ja periaatteita ts. harvaa loma-asutusta.*
2. *Korttelialue ja rakennusalat on pystytty sijoittamaan siten, että luontoselvityksen mukaan luonoltaan arvokkaimmat alueet säilyvät rakentamattomina luontoalueina luo-merkinnällä. Erytisen hyvä on koko itäisen niemialueen säilyminen rakentamattomana (MY/s) ja luonnontilassa (luo-1/76). Niemialue säilyy myös maisemallisesti arvokkaana alueena.*
3. *Kaavaan ei sisälly vesialueita eikä Natura-alueita. Kaava rajoittuu mereen ja Natura-alueeseen. Vesi- ja Natura-alueiden suojelua on turvattu mm. antamalla kaavassa ruoppauskielto ranta-alueilla. Natura tarveharkinnan tarkastelu on esitetty kohdan 3.1.6 mukaisissa liitteistöissä:*
 - Björkskärin ranta-asemakaava, Ranta-asemakaavan liiteselvitys, Selvitys ranta-asemakaavan vaikutuksista Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelun alueen Natura 2000-alueeseen, Oy Wixplan Ab 2014
 - Torskaren I ja Torskären II ranta-asemakaava, Ranta-asemakaavan liiteselvitys, Selvitys ranta-asemakaavan vaikutuksesta Tammissaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelun alueen Natura 2000-alueeseen, Oy Wixplan Ab 2014 ja 2020
4. *Kaavamääräyksen mukaan kaikki rakennukset tulee liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.*
5. *Eriksson udden kaava-alueen 0,67 km:n pitkistä rantaviivasta on 0,18 km osoitettu korttelialueeksi (RA) ja 0,44 km on osoitettu MY, MY/s ja LV-1 alueiksi. MY/s alue (laaja niemialue) säilyy koskemattomana luontoalueena. Rannan käyttöaste on varsin alhainen, mikä osaltaan turvaa alueen maiseman ja luontoarvojen säilymistä.*

Yhteenvedon voidaan vielä todeta, että ranta-asemakaava on voimassa olevan oikeusvaikutteisen rantaosayleiskaavan mukainen. Kaavaratkaisun mukainen väljä korttelialue mahdollistaa rakentamisen sijoittelun alueella niin, ettei maisema tai luonto-olosuhteet vaarannu. Rakentaminen sijoituu voimassa olevien määräysten mukaisille etäisyyksille rantaviivasta (pää- ja talousrakennus 40 m ja sauna 15 m rantaviivasta). Suunnittelussa otetaan huomioon luontoselvitysten suositukset mm. siitä, mitkä alueet jätetään kokonaan rakentamisen ulkopuolelle. Nämä alueet säilyvät luonnontilaisina kaavassa (MY/s, luo). Itäisen niemialueen osalta on otettu huomioon myös alueen maisemalliset arvot.

5.4. Korttelialueet ja muut alueet

5.4.1. Loma-asuntojen korttelialue (RA)

Loma-asuntojen korttelialue on kooltaan 1,3641 ha. Korttelialue koostuu kahdesta tontista, joista kummallekin saa rakentaa yhden yksikerroksisen loma-asunnon, talousrakennustilaa

sekä saunan. Rakennusoikeutta on yhteensä 400 k-m² (loma-asunnot 125 ja 175 k-m² + sauna 25 k-m² + talousrakennus 25 k-m² / tontti).

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

Maa- ja metsätalousalue (MY) on kooltaan 1,0207 ha. Alueella kulkee olemassa oleva ajoyhteys ja alueen kautta ohjataan myös uusi eteläpuolisen RA-kiinteistön ajoyhteys. Alueella ei ole selvitysten mukaan suojeluarvoja tai -kohteita. Luontoselvityksen mukaan arvokkain osa on pieni osuus luo-1/75 kuvioista aivan kaava-alueen etelä-kaakkoisnurkassa.

5.4.3. Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja (MY/s).

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja, jolla ympäristö säilytetään (MY/s). Koko kaava-alueen itäinen kallioinen niemialue on luontoselvityksen suositusten mukaan säilytetty luonnontilaisena ("suojeltu"). Alue on kooltaan 0,6230 ha. Alue on tärkeä vesilinnuston pesimäalue ja siellä on monipuolinen kasvillisuus.³¹ Alue muodostuu kokonaisuudessaan luontoselvityksen kuvioista 76 (kaavassa luo-1/76). Lisäksi koko kallioinen niemi on esitetty maisema-arvojensa vuoksi maisemallisesti arvokkaaksi alueeksi (vaakaviiva rasteri). Alueella on erityisarvoja lintujen pesimäkohteena sekä levähdysalueena. Alueelle on lisätty suositus: Alueella tulee välttää liikkumista aikavälillä 01.04-15.06.

5.4.4. Venevalkama-alue (LV-1)

LV-1 alue on tarkoitettu niiden kiinteistöjen käyttöön, joilla kiinteistörekisterin mukaan on jo oikeus alueeseen kaavaan laatimishetkellä.

5.5. Liikenne

Kaavan rakennuspaikoille kuljetaan olemassa olevaa tieyhteyttä pitkin. Liittyminen maantiehen tapahtuu nykyisessä liittymäpaikassa. Samassa kohtaa maantiehen liittyy myös osa Torskären kaavan rakennuspaikkojen ajoyhteys. Erikssons udden kaava-alueen eteläpuoleisen niemialueen kiinteistölle johtava ajotie siirretään eteläosaltaan kulkemaan kaava-alueen länsi-/lounaisosan MY aluetta pitkin etelään.

5.6. Tekninen huolto

Rakennukset liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkoston. Alue tullaan liittämään myös sähköverkkoon ja mahdollisuuksien/tarpeen mukaan telekuituverkkoon

5.7. Kaavan vaikutukset

5.7.1. Yleiset vaikutukset

Vaikutuksia on kuvailtu kattavasti jo edellä kohdissa 5.1 – 5.6. Kaava-alue on suunniteltu voimassa olevan rantaosayleiskaavan mukaisesti. Sekä yleiskaavoituksen, että erityisesti aiemman ranta-asemakaavan (Björkskär) aikana alueelle on laadittu erittäin kattavat selvitykset alueen oloista. Kaavaan osoitetulla RA-korttelialueella ei ole erityisiä luonto- tai muita ympäristöarvoja. Alueen itäosan kallioinen niemi säilyy luonnontilaisena kokonaisuudessaan eikä sinne osoiteta rakentamista eikä kulkuyhteyksiä, joten vaikutukset luontoarvoihin jäävät vähäisiksi: MY/s, luo-1/76, maisema.

Rakentamisen osalta on annettu määräykset, jonka mukaan: *”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.”*

5.7.2. Vaikutukset alueen luontoon, luonnonarvoihin ja maisemaan

Rakentaminen on osoitettu kaavassa alueille, joilla ei selvitysten mukaan löytynyt suojelukohteita eikä erityisiä luonto-/ympäristöarvoja. Korttelialueelle johtaa jo olemassa oleva tieyhteys. Kaava-alueen eteläpuolelle olevalle niemialueelle johtava ajotieyhteys siirretään kulkemaan kaavan lounais-/eteläosaan pois kallioalueelta ja rakennuspaikalta. Vesi- ja viemäröinti johdetaan alueelle pääosin olevia ajotieyhteyksiä mukaillen, samoin sähkölinjat.

Saunat sijoittuvat vähintään 15 m etäisyydelle ja loma-asuinrakennukset ja muut talousrakennukset vähintään 40 metrin etäisyydelle rannasta. Täten alueen rantaosat säilyvät pääosin ennallaan. Alueen rakennuspaikoilta joudutaan rakentamisen aikana poistamaan jonkin verran puustoa, mutta vaikutukset maisemaan jäävät vähäisiksi ranta-alueiden säilyessä pääosin koskemattomina. Kaavassa on myös yleismääräys, jonka tavoitteena on sijoittaa rakentamisen siten että olemassa olevan puuston latvusprofiili säilyy maisemakuvassa mahdollisimman ehyenä.

Rakennusalojen ja rannan väliselle alueelle on esitetty rasterointi, jossa määrätään rannan käsittelystä: *”Alueen osa, jossa tulee säilyttää mahdollisimman hyvin olemassa oleva puusto ja pensaskasvillisuus. Kuolleet puut ja pensaas voidaan poistaa.”*

Kaava-alueen koko itäinen kalliainen niemi on maisema-arvojen turvaamiseksi esitetty maise-
mallisesti arvokkaana alueena. Lisäksi alue on MY/s aluetta ja luo-1/76 aluetta.

Kaavaratkaisu ottaa hyvin huomioon laaditut luonto- ja ympäristöselvitykset ja turvaa arvokkaiden luonto- ja ympäristöolosuhteiden ja maisema-arvojen säilymisen.

5.7.3. Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Alueella ei sijaitse rakennuksia. Rasitetie kulkee nykyisellään eteläisemmän kiinteistön halki siten, että maanomistajan mahdollisuus käyttää aluetta rantaosayleiskaavan mukaisessa tarkoituksessa on haastavaa. Tästä syystä alueen olevaa tieyhteyttä siirretään rasitetien eteläpään osalta länteenpäin. Muuten alueella voidaan hyödyntää olevaa ajoyhteyttä ja alueelle tarvitsee rakentaa vain pieni matka uutta ajoyhteyttä pohjoisemman tilan loma-asunnolle.

5.7.4. Vaikutukset Natura 2000-alueisiin

Björkskärin kaavahankkeen aikana on laadittu selvitys, jossa tutkittiin Björkskärin ranta-asemakaavan vaikutuksia Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueen Natura 2000 -alueeseen (Oy Wixplan Ab 2014). Suunnittelualueeseen ei kuulu vesialueita, mutta kaava-alue rajautuu vesialueeseen, joka on Natura-alueita. Suunnittelualueen kaavaratkaisu ei merkittävästi muutu Björkskärin kaavaratkaisusta eikä olosuhteet alueella ole vuoden 2014 jälkeen merkittävästi muuttuneet. Selvityksen tulosten voidaan katsoa olevan riittävän ajan tasalla.

Natura selvityksen yhteenvedossa todetaan:

Natura 2000-alueen FI 0100005 suojelun toteutuskeinot on Natura 2000-perustamispäätöksen mukaan vesialueilla vesilaki, jonka perusteella suojellaan merenpohjaa, vedenalaista luontoa ja veden laatua. Natura alueen suojeluintressi ja tavoitteet tulevat vesialueilla ajankohtaisiksi vesilain mukaisten ilmoitus- ja lupamenettelyn kautta, eikä varsinaisesti ranta-asemakaavoituksessa vaan vasta kaavan nojalla myönnettävien rakennus- tai toimenpidelupien yhteydessä. Ranta-asemakaavan suunnittelussa on kuitenkin vesiensuojeluaspektit otettu huomioon viemärintelvoitteella ja lisäksi rantojen ruoppauskiellolla.

Erikssons udden kaava sisältyy Björkskärin kaavassa samoin kuin myöhemmin Torskären I ja Torskären II kaavassa tarkasteltuihin alueisiin. Ranta-asemakaavaehdotuksen mukaisen maankäytön ei arvioida heikentävän merkittävästi Natura 2000 –alueen luonnonarvoja. Varsinaista luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista vaikutusten arviointia ei siis tarvita.³²

5.8. Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristön häiriötekijöitä. Suunnittelualue sijoittuu Syndalenin ampuma-alueen meluvyöhykkeen (ohjearvo 55 dB) ulkopuolelle.³³

5.9. Kaavamerkinnot ja määräykset

Kaavakartan pienennös sekä kaavamerkinnot ja määräykset on esitetty kokonaisuudessa kaavaselostuksen liitteellä 2.

6. RANTA-ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1. Toteuttamisvastuu

Maanomistaja vastaa ranta-asemakaavan toteuttamisesta.

6.2. Toteuttamisen ajoitus

Toteuttaminen on mahdollista heti kaavan saatua lainvoiman. Loma-asuntojen ja saunojen käyttöönotto edellyttää, että rakennukset on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

6.3. Toteutuksen seuranta

Toteutuksen seuranta tapahtuu Hangon kaupungin normaalin rakennusvalvonnan puitteissa.

7. YHTEYSTIEDOT

Kaavakonsultti

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY

DI Seppo Lamppu

puh. 040 867 4451

s-posti: seppo.lamppu(a)kaavoitus.fi

Kaava-alikonsultti

Studio MAYKO

Maisema-arkkitehti MARK, kaavan laatija YKS 696, Emmi Lamppu

Hangon kaupunki

Hangon kaupunki, Santalantie 2, 10960 Hanko

Kukka-Maaria Luukkonen

Kaupungingeodeetti

puh. 040 135 9281

s-posti kukka-maaria.luukkonen(a)hanko.fi

Kaupungin kotisivut: www.hanko.fi

Lähteet

¹ E. Vuorinen (Silvestris luontoselvitys Oy). 11.11.2010. Hangon Björkskär luontoselvitys 2010.

² E. Vuorinen (Silvestris luontoselvitys Oy). 11.11.2010. Hangon Björkskär luontoselvitys 2010.

³ E. Vuorinen (Silvestris luontoselvitys Oy). 11.11.2010. Hangon Björkskär luontoselvitys 2010.

⁴ E. Vuorinen (Silvestris luontoselvitys Oy). 11.11.2010. Hangon Björkskär luontoselvitys 2010.

⁵ E. Vuorinen (Silvestris luontoselvitys Oy). 11.11.2010. Hangon Björkskär luontoselvitys 2010.

⁶ E. Vuorinen (Silvestris luontoselvitys Oy). 11.11.2010. Hangon Björkskär luontoselvitys 2010.

⁷ E. Vuorinen (Silvestris luontoselvitys Oy). 11.11.2010. Hangon Björkskär luontoselvitys 2010.

⁸ E. Vuorinen (Silvestris luontoselvitys Oy). 11.11.2010. Hangon Björkskär luontoselvitys 2010.

⁹ R. Tevali, Museovirasto 28.10.-29.10.2013. inventointiraportti, Hanko, Tvärminne, Österviken, Ranta-asema-kaava-alueen vedenalaisarkeologinen inventointi.

¹⁰ R. Tevali, Museovirasto 28.10.-29.10.2013. inventointiraportti, Hanko, Tvärminne, Österviken, Ranta-asema-kaava-alueen vedenalaisarkeologinen inventointi.

¹¹ R. Tevali, Museovirasto 28.10.-29.10.2013. inventointiraportti, Hanko, Tvärminne, Österviken, Ranta-asema-kaava-alueen vedenalaisarkeologinen inventointi.

¹² Hangon kaupunki 2022. n.d. Torskaren I ja Torskären II ranta-asemakaava. https://www.hanko.fi/asuminen_ja_ymparisto/kaavoitus_ja_kiinteistonmuodostus/kaavoitus/ajankohtaiset_kaavat/ranta-asemakaavat/torskaren_i_ja_torskaren_ii_ranta-asemakaava. [16.9.2022]

¹³ E. Vuorinen (Silvestris luontoselvitys Oy). 11.11.2010. Hangon Björkskär luontoselvitys 2010.

¹⁴ Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. 14.8.2013, päivitetty 29.3.2018. https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/maankayton_suunnittelu_jarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet. [5.03.2021]

¹⁵ Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. 14.8.2013, päivitetty 29.3.2018. https://www.ymparisto.fi/fi-fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/maankayton_suunnittelu_jarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet, jossa PDF: <https://www.ymparisto.fi/download/numero/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BE00-AF93F8D87AF7%7D/133346>. [25.03.2022]

¹⁶ Ympäristöhallinnon yhteinen verkkopalvelu: Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet. 14.8.2013, päivitetty 29.3.2018. <https://www.ymparisto.fi/fi-fi/>

fi/elinymparisto_ja_kaavoitus/maankayton_suunnittelujarjestelma/Valtakunnalliset_alueidenkayttotavoitteet, josta PDF: <https://www.ymparisto.fi/download/noname/%7B67CD97B8-C4EE-4509-BECO-AF93F8D87AF7%7D/133346> . [25.03.2022]

¹⁷ Uudenmaan liitto n.d. *Uusimaa-kaavan kokonaisuus katsoo 30 vuoden päähän.* <https://uudenmaanliitto.fi/kaavoitus-ja-liikenne/maakuntakaavat/uusimaa-kaava-2050/> . [23.9.2022]

¹⁸ Uudenmaan liitto n.d. Karttapalvelu. <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5f6a338dcc0045848d32cf41861e18e7> . [25.03.2022]

¹⁹ Uudenmaan liitto n.d. *Uusimaa-kaavan kokonaisuus katsoo 30 vuoden päähän.* <https://uudenmaanliitto.fi/kaavoitus-ja-liikenne/maakuntakaavat/uusimaa-kaava-2050/> . [16.09.2022]

²⁰ Hangon kaupunki n.d. Karttapalvelu, josta PDF: https://map.hanko.fi/kaavadokumentit/502_kaava.pdf . [16.9.2022]

²¹ Henrik Wickström (Oy Wixplan Ab). 20.11.2021. *Torskaren I ja Torskären II ranta-asemakaava, Ranta-asemakaavan selostus.*

²² Hangon kaupunki n.d. Karttapalvelu, josta PDF: https://map.hanko.fi/kaavadokumentit/502_selite.pdf . [16.9.2022]

²³ Henrik Wickström (Oy Wixplan Ab). 20.11.2021. *Torskaren I ja Torskären II ranta-asemakaava, Ranta-asemakaavan selostus.*

²⁴ Hangon kaupunki n.d. Karttapalvelu, josta PDF: https://map.hanko.fi/kaavadokumentit/502_kaava.pdf . [16.9.2022]

²⁵ DI Henrik Wickström, Oy Wixplan Ab. 30.1.2020. *Torskären I ja II ranta-asemakaava, joka koskee tiloja Torskaren I 78-401-8-9 ja Torskären II 78-401-8-27 Hangon kaupungin Tvärminnen kylässä. OAS. Saatavilla: [https://www.hanko.fi/files/12722/OAS_30.1.2020_\(netista_otettu\).PDF](https://www.hanko.fi/files/12722/OAS_30.1.2020_(netista_otettu).PDF) . [18.5.2021]*

²⁶ Henrik Wickström (Oy Wixplan Ab). 20.11.2021. *Torskaren I ja Torskären II ranta-asemakaava, Ranta-asemakaavan selostus.*

²⁷ Henrik Wickström (Oy Wixplan Ab). 20.11.2021. *Torskaren I ja Torskären II ranta-asemakaava, Ranta-asemakaavan selostus.*

²⁸ Henrik Wickström (Oy Wixplan Ab). 20.11.2021. *Torskaren I ja Torskären II ranta-asemakaava, Ranta-asemakaavan selostus.*

²⁹ Henrik Wickström (Oy Wixplan Ab). 20.11.2021. *Torskaren I ja Torskären II ranta-asemakaava, Ranta-asemakaavan selostus.*

³⁰ Henrik Wickström (Oy Wixplan Ab). 20.11.2021. *Torskaren I ja Torskären II ranta-asemakaava, Ranta-asemakaavan selostus.*

³¹ E. Vuorinen (Silvestris luontoselvitys Oy). 11.11.2010. Hangon Björkskär luontoselvitys 2010.

³² Oy Wixplan Ab 10.3.2014, täydennetty 1.8.2014. Björkskärin ranta-asemakaava. Ranta-asemakaavan liiteselvitys, Selvitys ranta-asemakaavan vaikutuksesta Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelu-alueen Natura 2000-alueeseen.

³³ T. Markula ja T.Lahti (Akukon Oy / TL Akustiikka) 23.11.2018. Syndalenin ampuma- ja harjoitusalue, Ympäristömeluselvitys, päivitys 2018.