



RAASEPORI - Villa Vikan
Ranta-asemakaava

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

30.11.2015

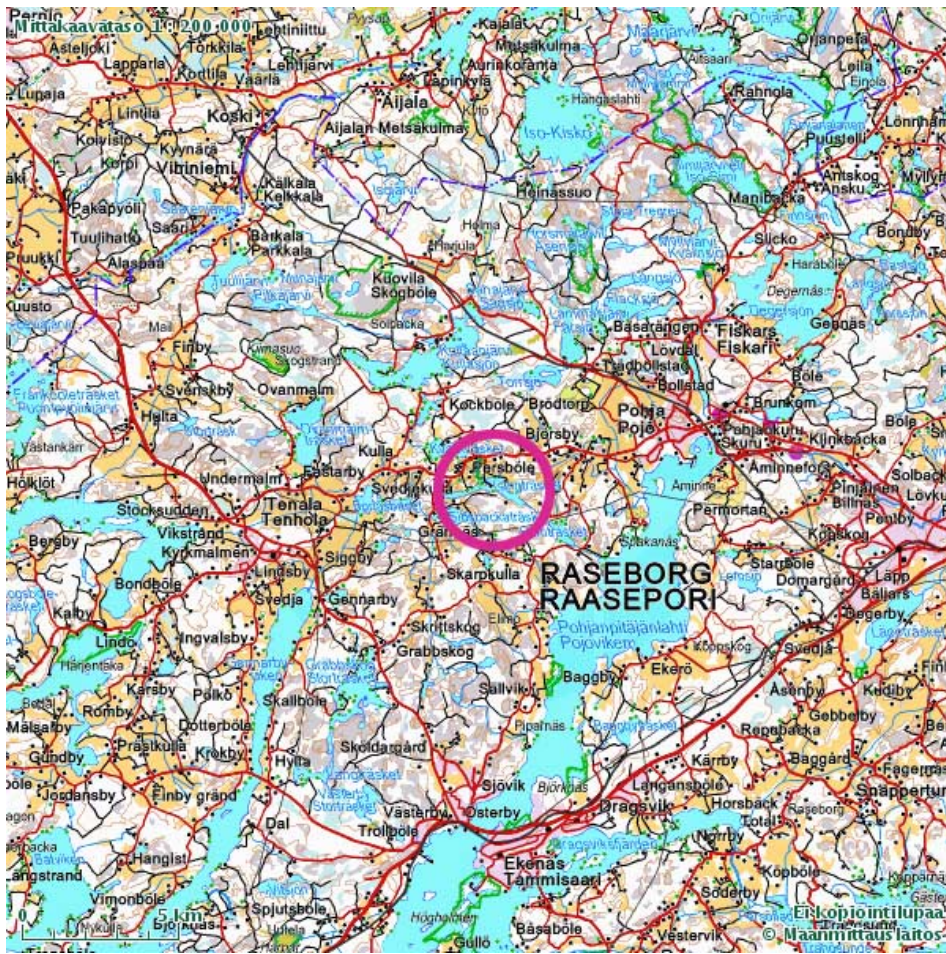


OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) esittelee kaavan laadinnan lähtökohtia, sisältöä ja tavoitteita sekä sisältää suunnitelman siitä, miten kaavan laadinnan aikana kuullaan maanomistajia ja muita osallisia ja mitä kaavan vaikutuksia tullaan arvioimaan.

ALUE JA SUUNNITTELUN KOHDE

Ranta-asemakaava laaditaan Villa Vikanin huvila-alueelle, joka sijaitsee Långträsketin pohjoisrannalla Persbölen kylässä Raaseporin kunnassa Länsi-Uudellamaalla. Kaavoitettavana oleva alue käsittää tilan, jonka nimi on Wikan ja tunnus 710-692-2-1. Tilan pinta-ala on 4,78 hehtaaria ja siihen kuuluva vesialue 1,03 hehtaaria. Paikan postiosoite on Vikan 30-31, 10420 Pohjankuru.



ALUEEN SIJAINTI KARTALLA



KAAVOITETTAVA HUVILA-ALUE

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

KAAVOITUSTILANNE

MAAKUNTAKAAVOITUS

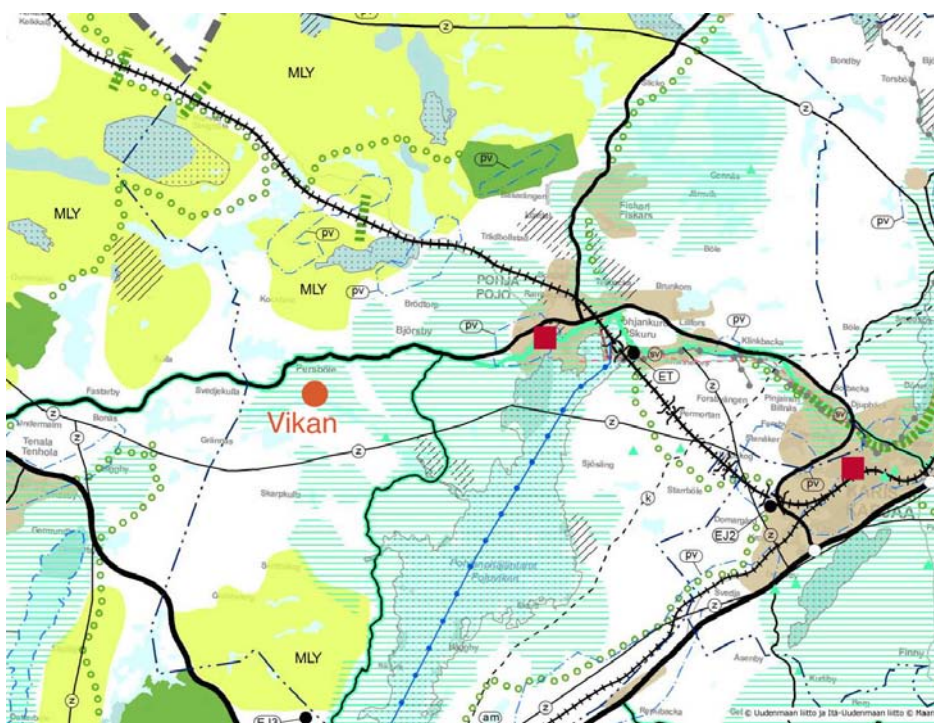
Suunnittelualueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava, joka on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Villa Vikania ja sen ympäristöä koskee alumerkintä "kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue, tie tai kohde".

YLEISKAAVA

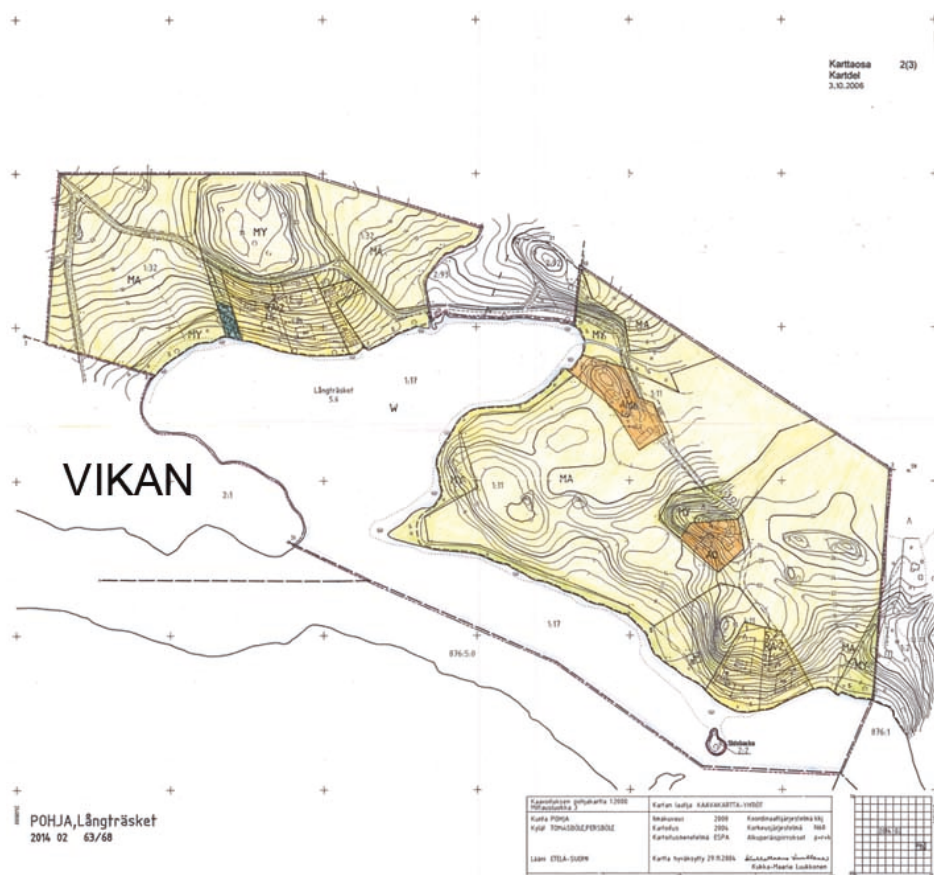
Alueelle ei ole laadittu yleiskaavaa.

RANTA-ASEMAKAAVAT

Villa Vikanin huvilatilalle ei ole laadittu ranta-asemakaavaa. Lähialueilla on voimassaolevat, vuonna 2007 hyväksytyt, ranta-asemakaavat pohjoisen rajan naapuritilalla Persbölessä (R:no I:32) ja vastarannalla idässä Näsetin tilalla (R:no I:11).



MAAKUNTAKAAVAN PIIRUSTUSOTE SUUNNITTELUALUEEN YMPÄRISTÖSTÄ



RANTA-ASEMAKAAVAT NAAPURI- JA LÄHIALUEILLA



RAKENNUSJÄRJESTYS

Raaseporin kaupungissa on voimassa 7.6.2010 hyväksytty rakennusjärjestys, jonka liitekartan mukaan Vikanin huvilatila sijaitsee haja-asutusalueella. Haja-asutusalueiden ranta-alueilla vallitsee suunnittelutarve.

SUOJELUPÄÄTÖKSET

Alueen länsireunalla virtaava puro, Kvarnträskå ja sen varren lehtolaakso, on suojeltu 8.6.2004 Uudenmaan ympäristökeskuksen päätöksellä No LUO 505 hiuskoukkusammalen esiintymispaikkana, joka on luonnonsuojelulain 47§ I momentissa ja luonnonsuojelusetuksessa 22 § tarkoitettu erityisesti suojeltava laji.

MAANOMISTUS

Kaavoitettavan tilan omistaa Musiikin edistämisseätiö. Ranta-asemakaava laaditaan omistajan aloitteesta.

LUONNONOLOLOT JA MAISEMA

Maastoltaan mäkiselle ja metsäiselle alueelle on kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvilamiljöön lisäksi leimallista länsireunan laaksossa virtaava Kvarnträskå -puro, joka yhdistää kaksi lähialueen järveä, Kvarnträsketin ja Långträsketin, toisiinsa. Puronuomassa kasvaa uhanalaiseksi luokiteltu hiuskoukkusammal.

RAKENNUSKANTA

Vikanin huvila-alueella sijaitsee 5 vapaa-ajan asuinrakennusta, 2 talousrakennusta sekä 2 saunaa.

rakennustyyppi	valmistumisvuosi	kokonaisala
päähuvila, kaksikerroksinen	1897-98	214 m ²
talonvahdin asuinrakennus	1897-98	48 m ²
majoitusrakennus (ns. "alppimaja")	1897-98	koko: 6 m x 8 m
hirsihuvila Honka A	1994	70 m ²
hirsihuvila Honka B	1994	70 m ²
rantasauna	1944	19 m ²
talonvahdin sauna (ns."kalastusmökki")	1992	9 m ²
vaja/ ent.puuliiteri kylmä	1897-98	koko: 4 m x 6 m
talousrakennus/ ent. vaunuliiteri , kylmä	1897-98	koko: 8 m x 10 m

Rakennuskanta ja tontin rakentumisen historialliset vaiheet käsitellään yksilöidymmin erillisessä rakennushistoriaselvityksessä.

RAKENNUSSUOJELU

Päärakennus on julkisivuiltaan ja hahmoltaan aikakautensa huvila-arkkitehtuurin tyypillinen edustaja ja siten rakennustaiteellisesti arvokas. Miljöökokonaisuuden oleellisia elementtejä ovat rakennusten muodostamat pihapiirit sekä niemen maisemapuistomainen luonnonympäristö. Huvilan ja huvila-alueen kulttuurihistoriallisia arvoja tarkastellaan erillisessä rakennushistoriaselvityksessä.



RAKENNUSLUPATILANNE JA MAISEMANHOITO

Päähuvilan muutostoimenpiteille on myönnetty 27.6.2013 rakennuslupa. Majoitustilojen ajanmukaistamiseksi Villa Vikan sekä pihapiirin kaksi 1990-luvulla rakennettua hirsihuvilaa saneerattiin vuosina 2013-2014. Arkkitehti-toimisto Stefan Ahlman Oy:n laatimissa suunnitelmissa Villa Vikan palautettiin aiemmista korjaustöistä poiketen lähemmäs oman aikakautensa asua. Huvila-alueelle on laadittu vuonna 2013 maisemanhoitosuunnitelma horto-nomi Tuuli Viistan toimesta.

SELVITYKSET

- Luontonselvitys: 31.08.2013 / Silvestris luontonselvitys Oy, Esko Vuorinen ja Jorma Pennanen
- Maisemaselvitys: 28.11.2013/ Garden Shop Tahvoset, Tuuli Viista ja Karoliina Arola
- Rakennushistoriaselvitys: 18.12.2013/ Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Oy

Muita selvityksiä laaditaan tarpeen mukaan.

SUUNNITTELUN TAVOITTEET

TOIMINNALLISET TAVOITTEET

- Tavoitteena on turvata käytännön edellytykset muusikkojen taiteilijaresidenssi- ja kurssitoiminnalle

YLEISET TAVOITTEET

- Alueen maisema-arvojen vaaliminen ja säilyttäminen
- Kulttuurihistoriallisesti arvokkaan huvilamiljöön säilyttäminen

Tavoitteet tarkentuvat kaavan laadinnan aikana.

OSALLISET

Alustavan tarkastelun perusteella osallisia ovat:

- maanomistaja
- naapurialueiden ja lähialueiden asukkaat ja maanomistajat

KAUPUNGIN HALLINTOKUNNAT

- ympäristö- ja rakennuslautakunta

VIRANOMAISET

- Uudenmaan ELY-keskus (luonnonsuojelu, maankäyttö)
- Uudenmaan liitto (maakuntakaavoitus)
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo (rakennussuojelu)

Osallisten listaa täydennetään tarvittaessa.

SUUNNITTELUN JA PÄÄTÖKSENTEON VAIHEET, OSALLISTUMISMENETTELYT

KAAVOITUKSEN KÄYNNISTÄMINEN

- kaavoitus käynnistettiin maanomistajan aloitteesta keväällä 2013
- luontonselvitys valmistui 31.08.2013
- pohjakartta 1:2000 hyväksyttiin 28.11.2013
- maisemaselvitys ja rakennushistoriaselvitys valmistui 18.12.2013
- osallistumis- ja arviointisuunnitelma käsitellään kaavoituslautakunnassa 12/2015, jonka jälkeen



kaavan vireilletulosta ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä lehdissä Västra Nyland (ruotsiksi) ja Länsi-Uusimaa (suomeksi) lehdissä.

ALOITUSVAIHEEN VIRANOMAISNEUVOTTELU

- pidettiin 15.05.2014
- LUONNOSVAIHE
- kaavaluonnos käsitellään yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa kaavoituslautakunnassa 12/2015
- ranta-asemakaavan valmisteluaineisto ja luonnos pidetään valmisteluvaiheen kuulemista varten nähtävillä 30 päivän ajan Raaseporin kaupungin ilmoitustaululla ja siitä pyydetään viranomaisten lausunnot.
- tiedottaminen:
- kuulutus nähtävillöolosta kaupungin ilmoitustaululla sekä kotisivuilla
- osalliset voivat esittää mielipiteensä nähtävillöoloaikana
- EHDOTUSVAIHE
- kaavaehdotus käsitellään kaavoituslautakunnassa arviolta keväällä 2016, jonka jälkeen kaavaehdotus asetetaan virallisesti nähtävillä 30 päivän ajaksi.
- samalla pyydetään viranomaisten lausunnot
- HYVÄKSYMINE
- kaupunginvaltuusto hyväksyy ranta-asemakaavan arviolta kesällä 2016
- kuulutus kaavan voimaantulosta

ARVIOITAVAT VAIKUTUKSET

Suunnittelun yhteydessä arvioidaan kaavan vaikutuksia alustavan tarkastelun mukaan seuraavien tekijöiden kanalta:

- luonto: luonnon monimuotoisuus ja uhanalaisten lajien esiintymispaikat ja vesistönsuojelu
- maisema: vapaa rantaviiva
- kulttuuriperintö ja rakennettu ympäristö: uuden rakentamisen liittyminen alueen kokonaisuuteen kulttuurimaisema ja rakennussuojelu, muinaisjännökset
- ihmisten elinympäristö: virkistys ja koettu ympäristö: luonnon- ja kulttuuriympäristö

LISÄTIETOJA

Suunniteltavan ranta-asemakaavan valmistelusta ja aikataulusta antavat lisätietoja:

- RAASEPORIN KAUPUNKI
- kaavoitusarkkitehti Aija Aunio
Kaupunkisuunnitteluosasto
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Raasepori
aija.aunio(at)rasedborg.fi; puh. 0192893846
- KAAVAN LAATIJA / KONSULTTI
- arkkitehti Stefan Ahlman
Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy,
Kalevankatu 18 sisäpiha, 00100 Helsinki
ark(at)stefanahlman.fi; puh. 0207579913