

VASTINE

**RAASEPORIN KAUPUNKI**  
**TENHOLAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS**

Tenholan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus on ollut kaavaluonnoksena nähtävillä 16.10.–14.11.2023. Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin 7 lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineet lausuntoihin.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p><b>Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto (14.12.2023):</b></p> <p>Luonto</p> <p>Kaava-aineiston mukana ei ollut luontoselvitystä, joten Uudenmaan ELY-keskus ei voi ottaa kantaa siihen. Kaavaselostuksen mukaan alueelta on löytynyt luonnonsuojelulain mukainen pähkinäpensaslehto. Uuden luonnonsuojelulain 64 § mukainen oikea termi suojeltu luontotyyppille on pähkinäpensaikko. Luonnonsuojelulain mukainen luontotyyppi täytyy merkitä kaavaan S-1 alueena ja kaavamääräyksellä, joka kieltää alueen ominaispiirteiden heikentämisen.</p> <p>Alueelle, jossa pääkäyttötarkoitus on RA (tontit 6 ja 7) ei voi osoittaa luo-merkintää. Pääkäyttötarkoituksen tulee olla säilyttävä.</p> <p>Tulvariski</p> <p>Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita tai toimintoja ilman asianmukaista vesieristystä, on Raaseporissa Tenholan ranta-asemakaava-alueella N2000 +3,3 metriä. Suosituskorkeuteen sisältyy rannan suunnan, kaltevuuden ja peitteisyyden sekä avoimen ulapan pituuden perusteella määritetty aaltoiluvara +0,8 metriä. Suosituskorkeus koskee kaikkea uutta rakentamista sekä siihen verrattavissa olevaa rakennusten täysimittaista uusimista. Suositus tulee ottaa huomioon varsinaisten rakennusten lisäksi myös yhdyskuntatekniikan (mm. sähköjakelu, vesihuolto, tietoliikenne) rakenteiden kohdalla. Kevyempiä rakennuksia, kuten eristämättömiä saunoja, vajoja tai varastoja, voidaan rakentaa suosituskorkeustason alapuolelle edellyttäen, että merivesi ei aiheuta niille tai ympäristölle vahinkoa taikka vaaraa suosituskorkeuden tasolle noustessaan.</p>	<p>Mikäli luontotyyppi- ja kasvillisuus selvitystä ei ole ollut lausuntopyynnön liitteenä, on se ollut nähtävillä kaupungin verkkosivuilla osoitteessa <a href="https://www.raasepori.fi/kaavat/kaava-7007/">https://www.raasepori.fi/kaavat/kaava-7007/</a>.</p> <p>On syytä huomioida, että pähkinäpensaslehto on muodostunut voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaiselle lomarakennuspaikalle, joka on olemassa olevan lomarakennuksen pihapiirin lisäksi myös voimassa olevan kaavan mukaista rakentamiselle sallittua aluetta. Käsillä olevan muutoksen yhteydessä laaditussa selvityksessä alueelta on havaittu tämä luonnonsuojelulain 64 §:n mukainen pähkinäpensaikko.</p> <p>Muutetaan luo-1 alue s-1-merkinnällä osoitettavaksi suojeltavaksi alueen osaksi, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 64 §:n perusteella suojeltu pähkinäpensaikko. ELY-keskuksen ehdottaman S-1 (suojelualue) -merkinnän ei ole katsottu olevan MRL 57 §:ssä säädetysti maanomistajalle kohtuullinen suojelumääräys. Kohtuulliseksi on katsottu osoittaa alue jatkossakin lomarakennuspaikaksi. Muutoksessa alueen rakennusala on kuitenkin pienennetty runsaasti aiemmasta, jotta luonnonsuojelulain mukaisen luontotyypin säilymiselle on jatkossakin hyvät edellytykset.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>ELY-keskus toteaa, että kaavamääräyksessä esitetty alin rakentamiskorkeus N2000 +2,6 metriä ei ole edellä esitettyyn perustuen riittävä. Korkeustasoksi on korjattava N2000 +3,3 metriä.</p> <p>Tekninen huolto</p> <p>Kaavaselostuksessa on todettu, että "Raaseporin kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaan suunniteltualue kuuluu vyöhykkeeseen 3: Ranta-alue II." Aluetta koskevien määräysten mukaan "käymäläjätevedelle on oltava umpisäiliö tai ankaramman puhdistustason täyttävä jätevesien käsittelyjärjestelmä. Harmaavesille on oltava ankaramman puhdistustason täyttävä käsittelyjärjestelmä."</p> <p>ELY-keskus toteaa, että myös selostuksessa tulee tuoda esiin rannoilla voimassa oleva vesikäymäläkielto. Kaavamääräyksissä tämä RA-alueilla voimassa oleva vesikäymäläkielto on todettu. Määräyksestä voi poistaa tarpeettomana ensimmäisen virkkeen, joka kuuluu seuraavasti: <i>"Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla."</i></p>	<p>Muutetaan rakentamiskorkeus esitetyn mukaiseksi.</p> <p>Lisätään tieto kaavaselostukseen.</p> <p>Poistetaan osoitettu virke.</p>
<p><b>Länsi-Uudenmaan museon lausunto (14.11.2023):</b></p> <p>Museo on tutustunut asiaan rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmista, eikä näe estettä esitetyille kaavamuutokselle. Kaavaselostuksen mukaan alueella sijaitsee kahdeksan lomiasuntoa talousrakennuksineen. Kaavaselostuksessa jokaisesta lomarakennuksesta on yksi valokuva ja niiden perusteella vaikuttaa siltä, että rakennukset edustavat sellaista uudempaa lomarakentamista, johon ei liity kaavassa osoitettavia suojeluarvoja. Kaava-aineistosta ei kuitenkaan selviä, onko alueen koko rakennuskanta suunnilleen samalta ajalta, vai onko joukossa myös joidenkin vanhempia rakennuksia, joiden arvot olisi syytä arvioida tarkemmin erikseen. Kaava-aineistoa on syytä tarkentaa tältä osin, ja jos vanhempaa rakennuskantaa on, ne tulee esitellä kaava-aineistossa siten, että niiden mahdollisiin suojeluarvoihin voi esittelyn perusteella ottaa kantaa. Todettavat suojeluarvot tulee myös osoittaa kaavassa asianmukaisella tavalla.</p> <p>Uudisrakentamisen rakennustapaa ja maaston käsittelyä koskevat kaavamääräykset vaikuttavat hyviltä ja kannatettavilta. Lisäksi museo esittää, että maisemallisista syistä kaavassa tulisi vielä erikseen määrätä, että rantaviiva tulee säilyttää mahdollisimman luonnonmukaisena ja ranta-alueet puustoisina ja luonnonmukaisina. Asiasta on maininta myös voimassa olevassa ranta-asemakavassa.</p> <p>Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman tai rakennussuojelun osalta.</p>	<p>Kaavassa on annettu yleinen määräys "Uudisrakentaminen on sopeuduttava maasto-olosuhteisiin sekä luonnonmaisemaan. Rakennukset ja rakenteet pitää sijoittaa rakennuspaikalle siten, etteivät ne olennaisesti muuta luonnonmaisemaa". Kaava-alueelle on osoitettu myös määräys maisematyöluvasta, jonka myötä esimerkiksi maisemaa muuttava maanrakennustyö ja puiden kaataminen ovat luvanvaraista toimintaa. Osoitettujen määräysten lisäksi ei olla nähty tarvetta erilliselle määräykselle koskien rakennuspaikan puustoa tai luonnonmukaisuutta.</p>

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta museo toteaa, että kaava-alueella on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2008 (Jouni Taivainen / Tammisaaren museo, Tammisaari Tenhola, rantakaavainventointi 2008). Kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee kuitenkin kaksi muinaismuistolain rauhoittamaa kiinteää muinaisjäännöstä, pronssikautiset rökkiöt <b>Ärm-dalsberget</b> (tunnus muinaisjäänösrekisterissä 835010005) ja <b>Edesberget</b> (835010004).</p> <p>Kaava-alue sijaitsee paikoin jyrkästikin pohjoiseen ja luoteeseen kohti merta laskevassa rinteessä. Alueen vapaa-ajan asunnot on rakennettu pääosin 1990- ja 2000-lukujen mittaan rakennettuja. Arkeologisesti potentiaalisimmat alueet sijoittuvat vielä rakentamattomille alueille kaava-alueen eteläreunalle sekä kiinteistöillä 710-592-2-47 ja 710-592-2-48 sijaitsevan, kaavaan merkityn pähkinälehdon (luo-1) alueelle.</p> <p>Länsi-Uudenmaan museo teki Raaseporin kaupungin kaavoituksen edustajan kanssa kaava-alueella maastokatselmuksen 7.11.2023 arkeologisen inventointitarpeen selvittämiseksi. Maastokatselmuksen yhteydessä todettiin, että pääosa alueella sijaitsevien vapaa-ajankiinteistöjen rakentamattomista osista ovat joko topografialtaan hyvin jyrkkiä tai viimeisten vuosikymmenten mittaan täysin pengerrytetyjä. Parhaiten luonnollisen topografiansa on säilyttänyt kaavaluonnoksessa luo-1 merkinnällä varustettu pähkinälehdon alue, jolta ei kuitenkaan maastokatselmuksen yhteydessä havaittu merkkejä kiinteistä muinaisjäännöksistä tai muista kulttuuriperintökohteista.</p> <p>Maastokatselmuksen perusteella museo katsoo, että uusien, ennestään tuntemattomien arkeologisten kohteiden löytäminen alueelta on epätodennäköistä, eikä kaava-alueella ole tarpeen tehdä laajempaa arkeologista inventointia. Koska ranta-asemakaava-alueeseen kuuluu myös vesialueita, museo on kuullut asiassa vedenalaisista kulttuuriperintökohteista vastaavaa Museovirastoa, jonka mukaan kaavahankkeen yhteydessä ei ole tarvetta suorittaa vedenalaisen kulttuuriperinnön inventointia. Museolla ei näin ollen ole kaavaluonnokseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa.</p> <p>Museolla ei ole tällä erää muuta kommentoitavaa asiaan.</p>	<p>Merkitään tiedoksi. Lisätään tieto myös kaavaselostukseen.</p>
<p><b>Caruna Oy:n lausunto (28.11.2023):</b></p> <p>Nykyinen sähköjakeluverkko</p> <p>Kaava-alueella on Caruna Oy:n sähköjakeluverkkoa oheisen liitteen 1 mukaisesti. Sinisellä viivalla on esitetty 20 kV johdot ja 0,4 kV johdot viherällä ja vaaleanpunaisella värillä. Ilmajohdot on esitetty yhtenäisellä viivalla ja maakaapelit katkoviivalla. Puistomuuntamo on violetilla neliöllä.</p> <p>Vaikutukset sähköjakeluun ja muuntamovaraukset</p> <p>Alueen sähkönkulutus nousee hieman ja alueelle tarvitaan mahdollisesti uusia kaapelointeja.</p> <p>Siirtokustannusten jako</p>	

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
<p>Mahdollisesti tarvittavat johto- ja muuntamosiirrot tehdään Carunan toimesta ja siirtokustannuksista vastaa siirron tilaaja. Jakeluverkon siirrot edellyttävät, että niille järjestyy uusi pysyvä sijainti.</p> <p>Muuta huomautettavaa</p> <p>Meillä ei ole muuta huomautettavaa ko. asemakaavaluonnoksesta. Pyydämme saada mahdollisuuden lausua vielä ehdotusvaiheessa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunto (24.11.2023):</b></p> <p><b>Tiestö</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Ajoyhteydet on rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla ajoneuvokalustolla liikennöitäväksi.</li> </ul>	<p>Merkitään tiedoksi. Lisätään vastaava tieto myös kaavaselostukseen.</p>
<p><b>Rakennus- ja ympäristölautakunnan lausunto (15.11.2023):</b></p> <p><b>Rakennusvalvontaviranomainen</b></p> <p>Lautakunta ei anna lausuntoa Tenholan ranta-asema-kaavan muutos- ja laajennusluonnoksesta. Lautakunta ottaa kantaa ranta-asemakaavaan sen ollessa ehdotusvaiheessa.</p> <p><b>Ympäristönsuojeluviranomainen</b></p> <p>Lautakunta ei anna lausuntoa Tenholan ranta-asema-kaavan muutos- ja laajennusluonnoksesta. Lautakunta ottaa kantaa ranta-asemakaavaan sen ollessa ehdotusvaiheessa.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>Teknisen lautakunnan lausunto (14.11.2023):</b></p> <p>Teknisellä lautakunnalla ei ollut lausuttavaa Tenholan ranta-asemakaavan muutos- ja laajennus luonnoksesta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>
<p><b>Eteläkärjen ympäristöterveyden lausunto (8.12.2023):</b></p> <p>Terveydensuojelun näkökulmasta ei ole lausuttavaa Tenholan ranta-asemakaavamuutoksen luonnoksesta.</p>	<p>Merkitään tiedoksi.</p>

Turussa 27.2.2024

**Nosto Consulting Oy**



Pasi Lappalainen  
dipl.ins.