



RASEBORG  
RAASEPORI

# RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

27.2.2024



Kaavan nimi

**Ändring och utvidgning av stranddetaljplanen för  
Tenala • Tenholan ranta-asemakaavan muutos ja  
laajennus**

Kaavanumero

**KAAVANUMERO 7007**

Koskee  
kaavakarttaa

**KAVAEHDOTUS 27.2.2024**

Dokumentin tyyppi

**Ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaavaselostus, ehdotusvaihe**

# Rantakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Tenholan ranta-asemakaavan kortteleita 4 ja 5 sekä ranta-asemakaavoittamatonta aluetta.
Kaavalla muodostuu	Loma-asuntojen korttelialuetta sekä vesialuetta.
Kaavan laatija	Nosto Consulting Oy
Vireilletulo	Kuulutus 16.10.2023
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 27.9.2023 § 153  <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta 27.9.2023 § 153  <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta __.__.2023 § __  <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta __.__.202__ § __ Kaupunginhallitus __.__.202_ § __ Kaupunginvaltuusto __.__.202_ § __



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### Ranta-asemakaavan muutos ja laajennus koskee:

Kiinteistöjä 710-592-2-43 KV 4 T 1, 710-592-2-3 LÖFHYDDAN, 710-592-2-18 LÖVVATTEN, 710-592-2-41 Lövbacken, 710-592-2-51 OLLILA, 710-592-2-45 Peikonpesä, 710-592-2-46 KV 5 T 3, 710-592-2-47 Linnankoski, 710-592-2-48 KV 5 T 5 sekä 710-592-2-49 KV 5 T 6.

Voimassa olevan ranta-asemakaavan loma-asuntojen korttelialueita sekä maa- ja metsätalousaluetta. Ranta-asemakaavoittamatonta loma-asunnon rakennuspaikkaa sekä vesialueita.

### 1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 17,6 hehtaaria.

Kaava-alue sijaitsee Trollshofdan kylässä, Stornäsetin saarella. Alueen tarkempi sijaintikuvaus on esitetty osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (OAS, liite 2.)



Kaava-alueen sijainti maastokartalla sinisellä rajattuna (Kartta MML).

### 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Tenholan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus. Kaavassa muodostuu loma-asuntojen korttelialuetta sekä vesialuetta.



### 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo .....	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	2
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista .....	2
2	TIIVISTELMÄ .....	3
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	3
2.2	Ranta-asemakaava.....	3
2.3	Kaavan toteuttaminen.....	3
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....	3
3.1	Selvitys suunnittelualan oloista.....	3
3.2	Suunnittelutilanne .....	7
4	RANTA-ASEMAKAAVAN VAIHEET .....	10
4.1	Ranta-asemakaavoituksen tarve .....	11
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo .....	11
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö .....	11
4.4	Asemakaavan tavoitteet .....	11
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS .....	12
5.1	Kaavan mitoitus .....	12
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen .....	12
5.3	Aluevaraukset .....	12
5.4	Kaavan vaikutukset.....	13
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	16
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat .....	16
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	16
6.3	Toteutuksen seuranta .....	16
7	YHTEYSTIEDOT .....	17

### 1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

- Liite 1. Asemakaavan seurantalomake
- Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
- Liite 3. Kaavakartta ja -määräykset
- Liite 4. Lausunnot kaavaluonnoksesta
- Liite 5. Vastine lausuntoihin kaavaluonnoksesta.

### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

- Tenholan ranta-asemakaava (kaavanumero 2026)
- Luontoinventointi (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy)

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloite kaavamuutokselle on tullut alueen maanomistajilta.
- Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 27.9.2023 § 153.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 16.10.2023
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 16.10.2023 - 14.11.2023.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti \_\_.\_\_.202\_ - \_\_.\_\_.202\_

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:

<http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

### 2.2 Ranta-asemakaava

Ranta-asemakaavamuutoksen ja laajennuksen tavoitteena on päivittää maankäyttöä Tenholan vuonna 1983 vahvistuneen ranta-asemakaavan alueella sekä sen lähialueella, jossa ei ole voimassa olevaa ranta-asemakaavaa. Pyrkimyksenä on osoittaa alueen rakennuspaikoille Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksen mukainen suurin sallittu rakennusoikeus.

### 2.3 Kaavan toteuttaminen

Maanomistajat vastaavat alueen toteuttamisesta. Ranta-asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

## 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

#### Alueen yleiskuvaus

Alue on pääosin tavanomaista saariston metsämaata sekä lomarakennusten pihapiiriä. Alueella sijaitsee kahdeksan loma-asuntoa talousrakennuksineen.



*Alueen lomarakennuskantaa.*



### 3.1.1 Luonnonympäristö



Suunnittelualueen luonnonympäristöä.

#### **Maaperä**

Suunnittelualue on pinta- sekä pohjamaalajiltaan pääosin moreenia ja pienemmiltä osin kalliomaata. (Lähde: gtkdata.gtk.fi/maankamara)

#### **Luonnon monimuotoisuus**

Alueelta on laadittu luontoinventointi luontotyypeistä ja kasvillisuudesta 26.7.2023 (Luonto- ja ympäristötutkimus Envibio Oy, FM (biologi) Turkka Korvenpää). Selvityksessä alueelta löytyi yksi luonnonsuojelulain luontotyyppin määritelmän täyttävä pähkinäpensaslehto, joka olisi hyvä jättää rakentamatta. Myös muualla suunnittelualueella olisi hyvä pyrkiä säästämään pähkinäpensaita, metsälehmäksiä ja muuta lehtokasvillisuutta mahdollisimman paljon. Selvitysalueen itäreunalla kasvava kolohaapa olisi myös luontoselvityksen mukaan hyvä säästää. Luontoinventointi on liitetty osaksi kaavan taustaselvityksiä.

#### **Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi**

Raaseporin ympäristötoimiston Havsmanualen -hankkeen tietoja on viety kunnan karttapalveluun. Karttapalvelun mukaan suunnittelualueen ja sen ympäristön vesistöä ei koske erityisiä rajoituksia. Ranta-alueet ovat paikoin ruovikkoisia. Suunnittelualue ei sijaitse pohjavesialueella.

#### **Luonnonsuojelu**

Suunnittelutyön yhteydessä alueelta laaditussa luontoselvityksessä löydettiin luonnonsuojelulain luontotyyppin määritelmän täyttävä pähkinäpensaslehto.

Suunnittelualueen välittömässä läheisyydessä sijaitsee Trollshovdan luonnonsuojelualue sekä arvokas kallioalue (Ärmdalsberget).

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

#### **Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella**

Alueella sijaitsee loma-asutusta.



### **Yhdyskuntarakenne**

Kaava-alue on pääosin rakentunutta loma-asuntojen aluetta ja myös lähistöllä sijaitsee loma-asumista.

### **Asuminen**

Alueella sijaitsee kahdeksan vapaa-ajan asuntoa talousrakennuksineen.

### **Palvelut**

Alue tukeutuu Tenholan kirkonkylän palveluihin, jotka sijaitsevat noin 20 kilometrin päässä suunnittelualueelta. Kattavammat palvelut sijaitsevat Tammisaaren keskustaajamassa.

### **Liikenne**

Kaava-alueelle kuljetaan Ärmdalsuddenin yksityistietä sekä Stornäsintietä.

### **Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot**

Alueelta ei ole tiedossa kulttuuriympäristön tai muinaismuistojen kohteita. Kaava-alueen läheisyydessä sijaitsee kaksi muinaisjäännöskohdetta. Kohteet ovat pronssikautisia hautapaikkoja. Kaavalla ei arvioida olevan vaikutusta muinaishautoihin.

Suunnittelualue kuuluu alueeseen, jonka muinaisjäännökset ovat maakuntakaavan liitekartan V10 mukaan inventoitu vuonna 2005 tai sen jälkeen. Länsi-Uudenmaan museon mukaan kaava-alueella on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2008 (Jouni Taivainen / Tammisaaren museo, Tammisaari Tenhola, rantakaavainventointi 2008).

Länsi-Uudenmaan museo on tehnyt Raaseporin kaupungin kaavoituksen edustajan kanssa alueelle maastokatselmuksen 7.11.2023 arkeologisen inventointitarpeen selvittämiseksi. Maastokatselmuksen perusteella museo totesi, että uusien, ennestään tuntemattomien arkeologisten kohteiden löytyminen alueelta on epätodennäköistä, eikä kaava-alueella ole tarpeen tehdä laajempaa arkeologista inventointia. Myöskään vedenalaisen kulttuuriperinnön inventointia ei ole tarpeen suorittaa.

### **Tekninen huolto**

Raaseporin kaupungin ympäristönsuojelumääräysten mukaan suunnittelualue kuuluu vyöhykkeeseen 3: Ranta-alue II. Määräysten mukaan käymäläjätevedelle on oltava umpisäiliö tai ankaramman puhdistustason täyttävä jätevesien käsittelyjärjestelmä. Harmaavesille on oltava ankaramman puhdistustason täyttävä käsittelyjärjestelmä.

Uudellamaalla on yleisesti sovellettu ranta-asemakaavoissa vapaa-ajanasunnoilla vesikäymäläkieltoa, ellei kiinteistöä liitetä alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon.

## **3.1.3 Maanomistus**

Kaava-alueen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.





## 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.

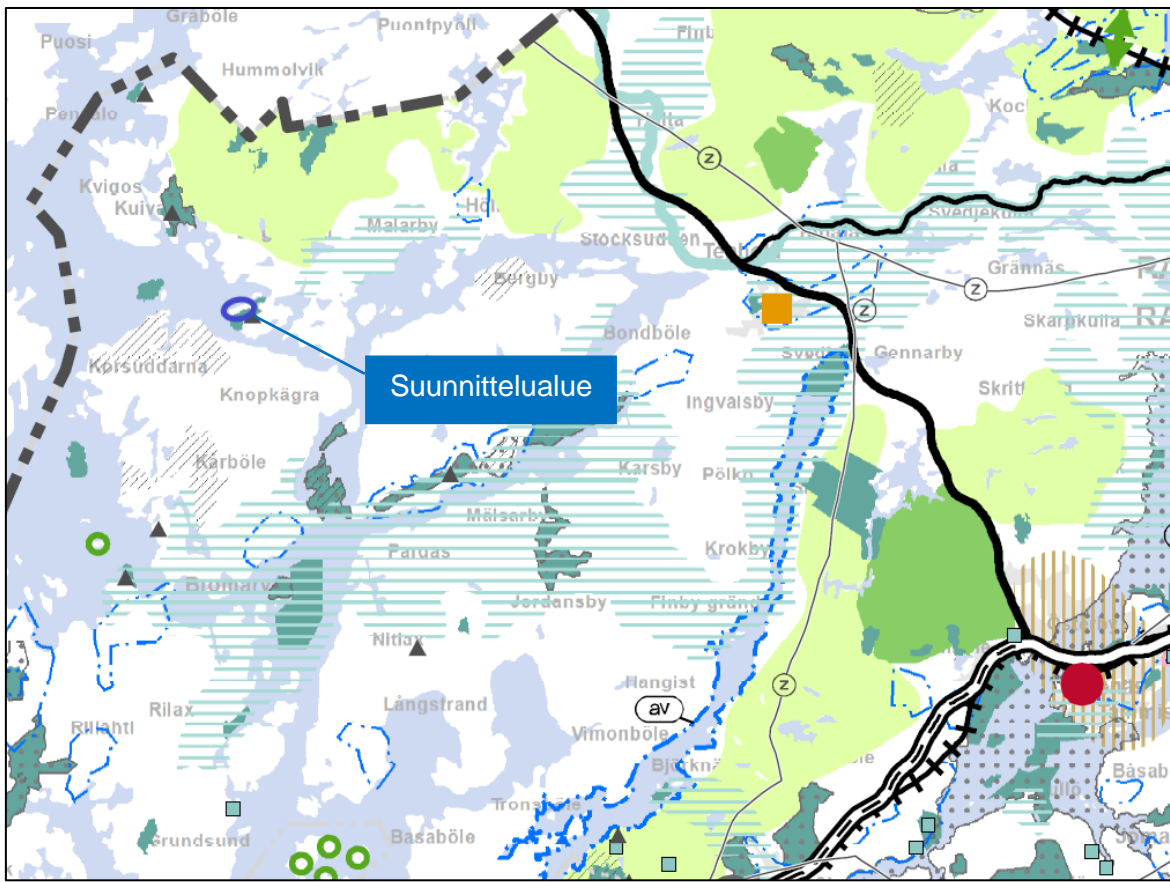
### Maakuntakaava

Uusimaa-kaavan 2050 kokonaisuus sisältää kolme vaihemaakuntakaavaa, jotka on laadittu Helsingin seudulle, Itä- ja Länsi-Uudellemaalle. Kaikki maankäytön keskeiset teemat yhteen kokoava maakuntakaava on valmisteltu vuosina 2016-2020. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Korkein hallinto-oikeus antoi päätöksensä jatkovalituksista ja kaavakokonaisuuteen kuuluvat vaihemaakuntakaavat saivat lainvoiman 13.3.2023.

Suunnittelualueelle ei kohdistu merkintöjä maakuntakaavakokonaisuudessa.

Suunnittelualueen välittömään läheisyyteen on maakuntakaavakokonaisuudessa osoitettu suojelualuetta sekä arvokas geologinen muodostuma.





Ote Uusimaa-kaavasta 2050.

Maakuntakaavakokonaisuudessa on lisäksi annettu yleisiä suunnittelumääräyksiä. Niistä suunnittelualueetta koskevat ainakin:

#### Kasvun kestävä ohjaaminen sekä liikkuminen ja logistiikka

- Alueidenkäytön suunnittelussa on edistettävä ilmastonmuutoksen hillinnän ja ilmastonmuutokseen sopeutumisen kannalta kestäviä ratkaisuja.
- Alue- ja yhdyskuntarakennetta tulee kehittää olemassa olevaan rakenteeseen tukeutuen.

#### Ympäristön voimavarat ja vetovoima

- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja alueidenkäytössä on otettava huomioon alueiden arvokkaat ominaispiirteet ja turvattu luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvot. Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on tarkistettava viranomaispäätösten, inventointien tai rekisterien ajantasainen tieto arvokkaista alueista, kohteista ja yhteyksistä mukaan lukien alueiden ja kohteiden tarkemmat rajaukset.
- Yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on edistettävä vesiensuojelua ja pyrittävä parantamaan vesien ekologista tilaa.
- Saariston alueella on huomioitava saaristoelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset, virkistyskäyttämömahdollisuudet, ympärivuotinen asuminen, vapaa-ajan asuminen ja matkailu. Alueella on myös huomioitava maakunnallisesti merkittävän vesiliikenteen ja teknisen huollon sekä puolustusvoimien rajavalvonnan toimintaedellytykset. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen, ympäristön tilan parantaminen sekä vesiensuojelun edistäminen

**Yleiskaava**

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

**Ranta-asemakaava**

Osalla suunnittelualueesta on voimassa Tenholan ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Kaava on vahvistettu 27.9.1983. Suunnittelualueen kaavaan kuuluvat osat on ranta-asemakaavassa osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi sekä maa- ja metsätalousalueeksi. Osa suunnittelualueesta on ranta-asemakaavoittamatonta aluetta.

Alueen lomarakennuspaikoille on osoitettu rakennusoikeutta loma-asunnolle 150 k-m<sup>2</sup> sekä erilliselle saunarakennukselle 40 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset on ainakin osittain sijoitettava olevan puuston suojaan mereltä katsottuna ja rakennusten värin on oltava luontoon soveltuvia. Loma-asuntoalueen puusto ja muu kasvillisuus, maastonmuodot sekä rantaviiva on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisina. Rantapuustoa ei saa kaataa ilman pakottavaa syytä. Kirkkaiden kateaineiden käyttö on kielletty.



*Kaavamuuotosalue voimassa olevassa ranta-asemakaavassa.*



<p><b>RA</b></p>	<p>Loma-asuntojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yhdenperheen loma-asunnon kerrosalaltaan enintään 150 m<sup>2</sup>. Lisäksi saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa yhden kerrosalaltaan enintään 40 m<sup>2</sup> suuruisen saunarakennuksen ranta-alueelle rakennuslupasta riippumatta vähintään 10 metrin etäisyydelle rantaviivasta. Rakennusten suunnittelussa ja rakentamisessa sekä rakennusten sijoittelussa rakennuspaikalle on erityisesti otettava huomioon ettei maisemakuvaa turmella ja että naapurille ei aiheuteta vahinkoa eikä häiriötä. Rakennukset on ainakin osittain sijoitettava olevan puuston suojaan mereltä katsottuna. Rakennusten värin on oltava luontoon soveltuva. Loma-asuntoalueen puusto ja muu kasvillisuus, maastomuodot sekä rantaviiva on säilytettävä mahdollisimman luonnollisina. Rantapuustoa ei saa kaataa ilman pakottavaa syytä. Kirkkaiden kateaineiden käyttö on kielletty.</p>
<p><b>M</b></p>	<p>Maa- ja metsätalousalue. Alueella ei saa rakentaa muuta kuin maa- ja metsätalouskäyttöä palvelevia varastorakennuksia. Rantapuustoa ei saa kaataa ilman pakottavaa syytä.</p>

Vesikäymälöiden rakentaminen alueelle on kielletty. Rakennuspaikoille on rakennettava kuivakäymälät tai vastaavat laitteet. Talous-, pesu- ja saunavesiä ei saa johtaa suoraan vesistöön. Talous-, pesu- ja saunavesien käsittely on järjestettävä viranomaisten hyväksymällä tavalla.

Kuivat jätteet on kompostoitava tai kuljetettava kaatopaikalle.

### Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

Raaseporin rakennusjärjestyksen mukaan:

- Ranta-alueelle rakennettaessa tulee erityisesti huomioida rakennusten ja rakennelmien korkeusasema, muotoilu, julkisivumateriaali ja värit sekä jäteveden asiallisen käsittelyn mahdollisuudet ympäristöä ajatellen.
- Rakennuspaikalla on rannan puusto pääasiallisesti säilytettävä ja ainoastaan harvennus on sallittua.
- Rakennuksen ja rakennelman sijoitus rakennuspaikalle on määrättävä siten, että maiseman luonnollisuus säilytetään mahdollisuuksien mukaan. Rakennus tulee sijoittaa vähintään 40 metrin etäisyydelle keskivedenkorkeuden mukaisesta rantaviivasta. Kun erillisen saunarakennuksen saa rakentaa, on sen etäisyys yllä määriteltyyn rantaviivaan oltava vähintään 15 metriä.
- Meren rannikolla alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään +2,6 m + rakennuspaikkakohtaisesti erikseen määriteltävä aaltoiluvara (N2000).

Lain mukaan rakennusjärjestys ei ole sitovana ohjeena ranta-asetakaavaa laadittaessa tai muutettaessa.

### Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

## 4 RANTA-ASEMAKAAVAN VAIHEET



## 4.1 Ranta-asemakaavoituksen tarve

Tarve kaavamuutokseen on esitetty alueen maanomistajien taholta.

## 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutokseen ovat tehneet suunnittelualueen maanomistajat. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 27.9.2023 § 153

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 16.10.2023.

## 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

### 4.3.1 Osalliset

Osalliset on lueteltu osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa.

### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos on kuulutettu julkisesti nähtäville 16.10.2023.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos ovat olleet nähtävillä 16.10-14.11.2023 välisenä aikana.

Kaavaluonnoksesta ei saatu mielipiteitä osallisilta. Kaavaluonnoksesta saatiin Uudenmaan ELY-keskuksen, Länsi-Uudenmaan museon, Caruna Oy:n, Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen, Raaseporin rakennus- ja ympäristölautakunnan, Raaseporin teknisen lautakunnan sekä Eteläkärjen ympäristöterveyden lausunnot. Uudenmaan liitolla ei ollut lausuttavaa kaavaluonnoksesta. Lausunnot ovat selostuksen liitteenä 4 ja kaavanlaatijan vastine lausuntoihin liitteenä 5.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä MRL 65 § ja MRA 27 § mukaisesti \_\_\_.\_\_-\_\_\_.\_\_.202\_ välisenä aikana.

### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaupunki pyytää tarvittavat lausunnot viranomaisilta kaavaluonnos- ja tarvittaessa kaavaehdotusvaiheessa.

## 4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kaavamuutoksen ja laajennuksen tavoitteena on päivittää maankäyttöä suunnittelualueen kiinteistöillä. Voimassa olevassa asemakaavassa sallittu rakennuspaikkakohtainen



rakennusoikeus on 190 k-m<sup>2</sup>. Raaseporin rakennusjärjestyksen mahdollistama rakennusoikeus vastaavalla alueella on 280 k-m<sup>2</sup>. Kaavamuutoksessa ja laajennuksessa alueen rakennuspaikoille osoitetaan rakennusjärjestyksen mukainen rakennusoikeus. Lisäksi alueelle osoitetaan vesialuetta ja ranta-asemakaavoittamattomaan kiinteistöön liittyvät maa- ja metsätalousalueet osoitetaan osaksi kaavoitettavaa loma-asunnon rakennuspaikkaa. Alueen suunnittelussa huomioidaan lisäksi voimassa olevan kaavan mahdollistama saunarakennuksen rakennusoikeus sekä alueelle rakennettujen venevajojen säilyminen.

## 5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaava-alue koostuu kiinteistöistä 710-592-2-43, 710-592-2-18, 710-592-2-3, 710-592-2-41, 710-592-2-51, 710-592-2-45, 710-592-2-46, 710-592-2-47, 710-592-2-48 sekä 710-592-2-49.

Ranta-asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa osoitetaan loma-asuntojen korttelialueita sekä vesialuetta.

### 5.1 Kaavan mitoitus

Kaava-alueen yksityiskohtainen mitoitus esitetään asemakaavan seurantalomakkeella (Liite 1).

Kaava-alueen pinta-ala on noin 17,64 hehtaaria.

Loma-asuntojen korttelialuetta muodostuu yhteensä noin 9,15 ha ja vesialuetta noin 8,49 ha.

Kaavassa on osoitettu rakennusoikeutta lomarakennuspaikoille kullekin 280 k-m<sup>2</sup>. Lomarakennuspaikkoja on yhteensä kahdeksan. Koko kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 240 k-m<sup>2</sup>. Rakennusoikeus lisääntyy ranta-asemakaavan muutoksessa ja laajennuksessa yhteensä 910 k-m<sup>2</sup>.

### 5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ranta-asemakaavan muutos täydentää olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta. Noudattamalla kaavassa rakentamisesta annettuja määräyksiä alueen toteutus ei vaaranna luonto-, maisema- tai kulttuuriarvoja. Kaavassa on tarkoituksenmukaisin aluevarauksin, merkinnöin ja määräyksin pyritty vähentämään rakentamisesta johtuvia vaikutuksia sekä turvattu terveellisen ja turvallisen ympäristön toteutuminen.

### 5.3 Aluevaraukset

Kaavamerkinnot ovat ympäristöministeriön voimassa olevien ohjeiden mukaisia. Liitteenä ovat kaavakartta, kaavamerkinnot ja -määräykset (Liite 3.)



### 5.3.1 Korttelialueet

#### Kortteli 4



##### **Kvartersområde för fritidsbostäder.**

På en byggplats får uppföras en fritidsbostad, en sidobostad, en bastu samt ekonomibygnaden som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 280 vy-m<sup>2</sup>. Fritidshusets och sidobostadens sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 180 vy-m<sup>2</sup>. Den separata bastubyggnaden får vara högst 40 vy-m<sup>2</sup> och ekonomibygnaderna högst 120 k-m<sup>2</sup>. På byggplatsen får man inom ramen för den totala bygggrätten uppföra ett träbeklätt båthus utan värmeisolering från strandlinjen mot land. Åsen på båthuset ska ligga vinkelrätt mot stranden. Båthusets våningsyta får vara högst 20 vy-m<sup>2</sup> och takåsen högst 3 meter hög. Utöver den tillåtna bygggrätten får man på byggplatsen uppföra konstruktioner om högst 100 m<sup>2</sup>.

##### **Loma-asuntojen korttelialue.**

Rakennuspaikalle saa rakentaa vapaa-ajan asuinrakennuksen, sivuasunnon, saunan sekä alueen käyttötarkoitusta palvelevia talousrakennuksia. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 280 k-m<sup>2</sup>. Vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä sivuasunnon yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 180 k-m<sup>2</sup>, erillisen saunarakennuksen enintään 40 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennusten kerrosala enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa kokonaisrakennusoikeuteen kuuluvana rakentaa yhden puupintaisen lämpöeristämättömän venevajan rantaviivasta maalle päin. Venevajan harjan suunnan tulee olla kohtisuorassa rantaan nähden. Venevajan kerrosala saa olla enintään 20 k-m<sup>2</sup> ja harjan korkeus enintään 3 metriä. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa enintään 100 m<sup>2</sup> rakennelmia.

### 5.3.2 Muut alueet

#### Vesialue



Vattenområde.  
Vesialue.

## 5.4 Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä
- liikenteeseen, etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- asuin ympäristöön.

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

#### 5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu



Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset:

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Alueella edistetään yhdyskuntarakenteen kehittymistä parantaen sen käyttöastetta. Alue on olemassa olevaa loma-asutusta.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Kaavassa hyödynnetään olemassa olevaa yhdyskuntarakennetta mahdollistamalla lisärakentamista alueen rakennuspaikoille.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Alueella tukeudutaan Tenholan kirkonkylän sekä Tammisaaren keskustaajaman palveluihin.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Kaava-alueen liikennöinti tapahtuu olemassa olevan liikenneverkon kautta. Alueella noudatetaan paikallisia jätehuoltomääräyksiä.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava mahdollistaa turvallisen, terveellisen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoisen elinympäristön toteutumisen.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaavaratkaisulla ei ole kunnan elinkeinoelämää heikentäviä vaikutuksia.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alueelta ei ole tiedossa ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Suunnittelualueelta ei ole tiedossa erityisiä maisema- tai luonnonarvoja. Alueelta laaditaan luontoselvitys ennen kaavaehdotusvaihetta.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Kaavassa pieni osa maa- ja metsätalousalueesta osoitetaan osaksi loma-asunnon rakennuspaikkaa. Kaava-alueen läheisyydessä on runsaasti virkistykseen soveltuvaa maastoa.





## Johtopäätökset

Kaava täyttää yleiskaavan sisältövaatimukset.

### 5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta rakennettuun ympäristöön. Kaavamuutos mahdollistaa lisärakentamisen alueen lomarakennuspaikoille.

Kaava-alueen lomarakennuspaikoille osoitetun määräyksen mukaan rakennuspaikoille saa rakentaa venevajoja. Kaava-alueella sijaitsee nykyisellään neljä venevajaa ja kaava-alueen maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun varmistamiseksi on katsottu tarpeelliseksi osoittaa venevajojen rakennusoikeus kaikille kaava-alueen rakennuspaikoille. Yksi kaava-alueella sijaitseva venevaja on aikanaan Tammisaaren rakennuslautakunnan päätöksestä saanut purkumääräyksen, sillä se oli katsottu lautakunnan näkemyksen mukaan vuonna 1993 voimassa olleen rakennuslain (370/1958) 130 §:n mukaiseksi uudisrakennukseksi. Uudenmaan lääninoikeus on kuitenkin kumonnut lautakunnan päätöksen ja katsonut, että venevaja on ollut päätösaikaan voimassa olleen rakennuslain 131 §:n mukainen rakennelma, eikä rakennuslautakunnalla ollut oikeutta määrätä venevajaa luvattomana purettavaksi. Myös kyseinen päätös puoltaa venevajojen osoittamista kaavamuutoksessa.

### 5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Alue on rakentunutta vapaa-ajan asuntojen aluetta. Kaavalla ei arvioida olevan merkittävää vaikutusta luontoon tai luonnonympäristöön. Kaavamuutoksen myötä uudet rakennukset saattavat näkyä maisemassa vähäisesti, mutta rakentamisesta ei arvioida aiheutuvan erityisiä haitallisia vaikutuksia alueen maisemalle tai luonnonympäristölle.

Rakennuspaikkakohtaiseksi kerrosluvuksi on osoitettu I u ½. Suunnittelutyön yhteydessä alueelta laaditussa luontoinventoinnissa havaittu luonnonsuojelulain määritelmän täyttävä pähkinälehto on esitetty kaavakartalla luo-alueena. Luontoselvityksessä mainittu kolohaapa on osoitettu rakennusalojen ulkopuolelle.

### 5.4.4 Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen

Kaavamuutoksessa päivitetään voimassa olevaa ranta-asemakaavaa sekä vahvistetaan yksi kaavoittamaton loma-asunnon rakennuspaikka. Rakennuspaikkojen edustat osoitetaan kaavassa vesialueeksi. Kaavamuutos- ja laajennusalue sijoittuu olemassa olevan loma-asutuksen läheisyyteen, eikä kaavamuutoksella hajauteta yhdyskuntarakennetta.

### 5.4.5 Vaikutukset ilmastoon

Kaavamuutoksella arvioidaan olevan jonkin verran vaikutuksia ilmastoon, kun alueen lomarakennuspaikoille osoitetaan lisää rakennusoikeutta.

Kaavan ilmastovaikutuksia on pyritty hillitsemään esimerkiksi määräämällä uudisrakentamisen sopeutumisesta maasto-olosuhteisiin sekä luonnonmaisemaan. Uudisrakennusten julkisivun tulee olla puuta. Puu toimii julkisivussa pitkäaikaisena hiilivarastona.

Alueella on voimassa myös määräys maisematyöluvasta, jonka myötä maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Maisematyöluvan määräys osaltaan turvaa alueen säilymisen puustoisena sekä luonnonmukaisena. Alueelle on myös osoitettu luonnonsuojelulain mukainen pähkinälehto.

Äärevöityviin sääolosuhteisiin on valmistauduttu kaavassa osoittamalla alueelle rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita sekä osoittamalla rakennuspaikkojen rakennusalat tarkoituksenmukaiselle etäisyydelle rantaviivasta.

#### 5.4.6 Taloudelliset vaikutukset

Kaavamuutoksella ja laajennuksella ei ole suoria taloudellisia vaikutuksia muille kuin alueen maanomistajille.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Ranta-asemakaavan toteutumista ohjaa kaavakartan lisäksi tämä kaavaselostus.

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

### 6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Alueen toteuttaminen voidaan käynnistää, kun ranta-asemakaava on tullut kuulutuksella voimaan. Maanomistajat vastaavat ranta-asemakaavan toteuttamisesta omistamillaan maa-alueilla.

Rakennuspaikkojen suunnittelussa on varmistettava, että mahdollisissa onnettomuustilanteissa pelastusajoneuvoilla on vapaa pääsy onnettomuuskohteeseen.

### 6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta ja valvonnasta vastaa Raaseporin kaupunki.



## 7 YHTEYSTIEDOT

### **Kaavakonsultti:**

Nosto Consulting Oy  
Brahenskatu 7  
20100 Turku  
y-tunnus 2343223-6

Kaavan laatija  
Pasi Lappalainen, dipl.ins. YKS 742  
puh. 0400 858 101  
pasi.lappalainen@nostoconsulting.fi

Suunnittelija  
Iiris Hongisto, rakennusarkkitehti  
puh. 050 551 6777  
iiris.hongisto@nostoconsulting.fi

### **Raaseporin kaupunki:**

Johtava kaavoitusinsinööri Niclas Skog  
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari  
puh. 019 289 3840  
niclas.skog(at)raasepori.fi

### **Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:**

Raaseporin kaupunki  
Kaavoitusyksikkö  
Raaseporintie 37,  
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:  
kaavoitus(at)raasepori.fi

