

VASTINE

RAASEPORIN KAUPUNKI

TENHOLAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

Tenholan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus on ollut kaavaehdotuksena nähtävillä 15.4.–15.5.2024. Kaavaehdotuksesta ei saatu muistutuksia osallisilta. Kaavaehdotuksesta saatiin 6 lausuntoa. Kaavan laatijana olen tehnyt vastineet lausuntoihin.

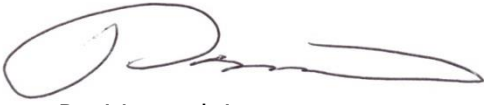
Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Uudenmaan ELY-keskuksen lausunto (7.6.2024): ELY-keskus on antanut lausuntonsa ranta-asemakaavan valmisteluaineistosta 15.12.2023. ELY-keskus toteaa, että kaavaehdotuksessa ja -selostuksessa on pääosin huomioitu lausunnossa esitetyt asiat. Kaavamääräys mahdollistaa sivuloma-asunnon toteuttamisen RA-rakennuspaikalle. ELY-keskus toteaa, että maankäyttö- ja rakennuslaki ei tunne sivuasuntokäsitettä, mutta oikeuskäytännössä sivuasunnon on tulkittu olevan ns. toinen asunto rakennuspaikalla. Uudenmaan ELY-keskus katsoo, että kaavaselistuksessa tulee arvioida sivuloma-asunnon vaikutusta kaavan mitoittamiseen ja tutkia, voidaanko maanomistajien yhdenvertaisen kohtelun periaatteen mukaisesti myös muille maanomistajille myöntää vastaavaa rakentamista. Mikäli sivuloma-asunto katsotaan mahdolliseksi, tulee kaavamääräystä täsmentää mm. rakentamisen määrän ja rakentamisen sijoittelun suhteen siten, että sivuloma-asunnon alisteinen asema on yksiselitteinen. Luonnonsuojelun osalta ELY-keskus lisäksi huomauttaa, että kaavakartalla s-1 -alueen kaavamääräystä tulee täsmentää. Määräyksessä tulee lukea: ”Suojeletava alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 64 §:n tarkoittama pähkinäpenssaikko. Luontotyyppin ominaispiirteitä ei saa hävittää tai heikentää.” Myös kaavaselistuksen luvussa 5.4.3 tulee kaavamerkintää koskevaa tekstiä korjata korvaamalla sana ’luo’ merkinällä ’s-1’.	Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys mahdollistaa, että asemakaava-alueen ulkopuoliselle vapaa-ajan asuinrakennuspaikalle saa rakentaa varsinaisen loma-asunnon lisäksi sivuasunnon. Rakennuksen käyttötarkoituksen mukaan molemmat ovat asuinrakennuksia, joiden rakentaminen vaatii vuoden 2025 vuoden alusta voimaan tulevan rakentamislain mukaan aina rakentamisluvan. Laaditulla ranta-asemakaavalla ei ole tarkoitus saattaa maanomistajia eriarvoiseen asemaan asemakaava-alueen ulkopuolella ranta-alueen omistaviin maanomistajiin verrattuna. Sekä varsinaisen vapaa-ajan asuinrakennuksen että sivuasunnon tulee mahtua kaavassa rakennuspaikalle annetun kokonaisrakennusoikeuden sisään. Täydennetään kaavamääräystä. Korjataan viittaus kaavaselistuksessa.
Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksen lausunto (11.6.2024): Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos on tutustunut Tenholan, asemakaavan aineistoon. Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole aiempaan lausuntoon lisättävää.	Merkitään tiedoksi.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Länsi-Uudenmaan museon lausunto (29.4.2024): Suunnittelualue sijaitsee Stornäsetillä Trollshovdassa ja koostuu kahdeksasta rakentuneesta vapaa-ajan asunnon rakennuspaikasta saaren luoteisosassa. Osalla suunnittelualuetta on voimassa 27.9.1983 vahvistettu Tenholan ranta-asemakaava ja osa alueesta on asemakaavoittamaton aluetta. Tavoitteena on päivittää alueen maankäyttöä ja osoittaa alueelle Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksen mahdollistama suurin sallittu rakennusoikeus. Suunnittelussa huomioidaan lisäksi voimassa olevan kaavan mahdollistama saunarakennuksen rakennusoikeus sekä alueelle rakennettujen venevajojen säilyminen. Museo on aiemmin 14.11.2023 antanut lausunnon saman kaavahankkeen luonnoksesta. Museo ei nähnyt rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmista estettä esitetyille kaavamuutokselle, mutta katsoi, että alueen rakennuskannan esittelyä tulisi täydentää siten, että se kattaa kaikki rakennukset, jotta voidaan varmistua siitä, että mahdolliset suojeluarvot tulevat huomioiduiksi asianmukaisesti. Esittelyä ei ole täydennetty. Asuinrakennukset on esitelty kaavaselostuksessa valokuvin ja esittelyn perusteella kyse on sellaisesta uudemmassa rakennuskannasta, johon ei liity suojeluarvoja. Mikäli talousrakennukset ovat samalta ajalta tai uudempia, asiassa ei ole huomautettavaa. Museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa asiaan rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman tai rakennussuojelun osalta. Arkeologisen kulttuuriperinnön näkökulmasta museo toteaa, että kaava-alueelta ei tunneta muinaismuistolain (295/1963) rauhoittamia kiinteitä muinaisjäänköksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Kaava-alueella on tehty arkeologinen inventointi vuonna 2008 (Jouni Taivainen / Tammisaaren museo, Tammisaari Tenhola, rantakaavainventointi 2008). Länsi-Uudenmaan museo teki Raaseporin kaupunginkaavoituksen edustajan kanssa kaava-alueella maastokatselmuksen 7.11.2023 arkeologisen inventointitarpeen selvittämiseksi, jolloin todettiin, että uusien, ennestään tuntemattomien arkeologisten kohteiden löytyminen alueelta on epätodennäköistä, eikä arkeologista inventointia edellytetty. Koska ranta-asemakaava-alueeseen kuulu myös vesialueita, museo kuuli asiassa vedenalaisista kulttuuriperintökohteista vastaavaa Museovirastoa, jonka mukaan kaavahankkeen yhteydessä ei ollut tarvetta suorittaa vedenalaisen kulttuuriperinnön inventointia. Museolla ei näin ollen ole kaavaehdotukseen arkeologisen kulttuuriperinnön osalta huomautettavaa. Museolla ei ole tällä erää muuta kommentoitavaa asiaan.	Merkitään tiedoksi. Merkitään tiedoksi.

Lausunto	Kaavan laatijan vastine
Caruna Oy:n lausunto (13.6.2024): Carunalla ei ole lisättävää luonnosvaiheessa annettuun lausuntoon, mutta pyydämme edelleen luonnosvaiheen lausuntomme huomiointia. Toivomme tiedoksisaantia, kun asemakaava etenee seuraavaan vaiheeseen.	Merkitään tiedoksi.
Ympäristö- ja rakennuslautakunnan lausunto (12.6.2024): Ympäristö- ja rakennuslautakunta antaa rakennusvalvontaviranomaisena seuraavan lausunnon: Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole huomautettavaa Tenholan ranta-asemakaavan muutoksesta ja laajenuksesta Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen antaa asiassa seuraavan lausunnon: - luontoselvityksen perusteluista huolimatta ympäristönsuojeluviranomainen suosittelee, että lahokaviosammaleen esiintyminen merkitään kaavaan asianmukaisella suojelumerkinnällä. Laji on suojeltu eikä sen esiintymistä saa tarkoituksella heikentää tai tuhota. - tontin nro 1 mahdolliset ruoppaukset on ohjattava tontin länsiosaan alueen paikallisesti arvokkaan vesiympäristön suojelemiseksi.	Merkitään tiedoksi. Lahokaviosammaleen esiintymistiheyttä Suomessa on tutkittu viime vuosina kohtuullisen paljon. Tieteellisesti yhtenä merkittävimpänä voidaan pitää Vantaan kaupungin alueelta vuonna 2019 tehtyä selvitystä (Manninen, O. & Nieminen, M. 2020: Lahokaviosammal Vantaalla: esiintymisselvitys ja suojelusuunnitelma. – Faunatican raportteja 1/2020. 59 s.). Esillä olevan ranta-asemakaavamuutoksen kannalta, Faunatican laatiman selvityksen merkittävin anti on siinä esitetty laajennettu pisteytysjärjestelmä, jolla on pyritty arvioimaan lahokaviosammaleen esiintymän vaikuttavuutta. Lahokaviosammaleen yksittäisellä itujuväsryhmän esiintymällä yhden rakennuspaikan alueella ei ole sellaista vaikuttavuutta, että kohdetta pitäisi erityisesti suojella ranta-asemakaavassa. Kaavan yleisiin määräyksiin lisätään korttelin 4 rakennuspaikkaa nro 1 koskeva määräys: "Korttelin 4 rakennuspaikalla nro 1 on huomioitava kaikessa uudisrakentamisessa (talonrakentaminen sekä maa- ja vesirakentaminen) alueen edustan vesialueen luontoarvot sekä alueen rajoittuminen luonnonsuojelualueeseen. Alueen mahdollinen ruoppaus tulee rajoittaa rakennuspaikan länsiosaan."
Eteläkärjen ympäristöterveyden lausunto (13.6.2023): Ympäristönsuojelun näkökulmasta ei ole kommentoitavaa Tenholan ranta-asemakaavan muutokseen ja laajennukseen.	Merkitään tiedoksi.

Turussa 9.9.2024

Nosto Consulting Oy

A handwritten signature in dark ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a series of loops and a long horizontal stroke.

Pasi Lappalainen
dipl.ins.