

Jussarön eteläpoukaman ranta-asemakaava

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



**RASEBORG
RAASEPORI**

30.11.2020

JUSSARÖN ETELÄPOUKAMAN RANTA-ASEMAKAAVA

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. Johdanto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti. Se sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvittävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kaupungin kotisivuilla, osoitteissa www.raseborg.fi/planer ja www.raasepori.fi/kaavoitus, sekä kaavoitusyksikön toimistolla, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelun tarve

Maanomistajalla on MRL 74 §:n mukainen oikeus laadituttaa mailleen ranta-asemakaava.

3. Suunnittelualue

Suunnittelualueen kiinteistöt ja sijainti

Kaava-alue käsittää kiinteistön Majakkamestarin poukama 710-413-1-1 Raaseporin Jussarössä. Kaava-alueen pinta-ala on n. 1,01 ha ja sen rantaviiva 200 m.



Kaava-alue sijaitsee Jussarössä Tammisaaren ulkosaaristossa (rengastettu punavärillä).



Kaava-alueen sijainti Jussarössä (rengastettu punavärillä).



Kaava-alue käsittää kiinteistön 710-413-1-1. Ilmakuvauksen jälkeen kuvan keskellä oleva vanha merivartiorakennus ja sen rannanpuoleinen talousrakennus on purettu.



Suunnittelualan kuvaus

Kaava-alue on entistä Jussarön merivartioasema-alueita. Alueen rakennuskanta on merivartioston käytössä käsittänyt asuin- ja palvelutarkoituksia palvelevia tiloja yhteensä lähes 1000 kerrosalaa. Maaperän saneeraustoimenpiteiden yhteydessä purettujen rakennusten jälkeen alueella on yksi purettavana oleva rivitalotyyppinen asuinrakennus sekä vesivarasto. Rannassa on merivartioston entinen yhteyslaituri ja rantavaja, joka palvelee tulevaa alueen käyttöä. Rantavaja ja laituri ovat hyvässä kunnossa. Alueen itäosan kautta kulkee tie entiseen merivartioston valvontatorniin.

Alueen maaperää on suurilta osin eri vaiheissa ollut rakentamisen kohteena ja piha-alueita. Viimeksi maata on merkittävästi möyhitty kun v.2018 alueelta siirrettiin saastunutta maata pois yli 1000 tonnia maa-ainesta.

Merivartiostotoiminnan loputtua alue siirtyi Metsähallituksen hallintaan. Metsähallituksen tavoitteena oli käyttää olemassa olevia matkailuun soveltuvia rakenteita merivartioaseman pihapiirin osalta vahvistamalla ja kehittämällä virkistys- ja matkailupalveluja saaren erityispiirteet huomioiden.

Ranta-asemakaava-alueen käsittävä alue vuokrattiin ensi vaiheessa yksityiselle toimijalle ja myytiin myöhemmin vuokramiehelle. Yleiskaavan laatimisvaiheessa uusi omistaja teki merivartioston päärakennukseen ja rantavajaan mittavan peruskorjauksen. Peruskorjauksen viimeisinä toimenpiteinä suoritettujen ulkopuolisten jätehuoltolaitteiden asennustöiden yhteydessä havaittiin maaperässä öljyvuoja. Löydön seurauksena Uudenmaan ELY-keskuksen päätöksin entinen omistaja määrättiin suorittamaan em. laajamittainen maaperän saneeraus. Tämän seurauksena juuri peruskorjattu päärakennus ja rantakatos jouduttiin kokonaisuudessaan purkamaan kun niiden alla ollut maaperä jouduttiin vaihtamaan. Ainoa peruskorjaukseen liittyvä investointina säilyi kolme kalliolämpökaivoa ja aurinkoenergialaitteisto.

Luonnonympäristö

Kaava-alue on pitkään toiminut merivartioasemana ja kokonaisuudessaan rakennuspaikkana käytössä. Maaperän puhdistustoimenpiteiden johdosta merkittävimmät rakennukset on jouduttu purkamaan ja niiden alueella on tehty huomattavia maanvaihtotoimenpiteitä. Vain alueen eteläreunassa on luonnonmukainen kallioreunama, jossa kasvaa kalliomännikköä. Poukaman vesialueesta osa kuuluu Natura-verkoston.

4. Tavoitteet

Hankkeen tavoitteena on ranta-asemakaavan muodossa laatia yleiskaavan edellyttämä yksityiskohtainen maankäyttösuunnitelma. Maaperäsaneerauksen johdosta alueen vanhan rakennuskannan säilyminen ja uudiskäytön edistäminen ei ole enää mahdollista, koska alueen toiminnan kannalta keskeiset rakennukset on purettu edellisen omistajan toimesta. Rungoltaan



purkamatta oleva entinen kasarmimainen asuinrakennus ei enää mahdollista uudiskäyttöä. Ainoastaan rannassa säilynyt toinen rantavaja on arvokas ja säilyttäminen perusteltua.

Alueen yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus matkailu-, loma- ja kurssikeskuksena ei ole enää tarkoituksenmukaista eikä mahdollista, kun alueen keskeisin rakennuskantapääoma, johon alueen käytön suunnittelu pohjautui, on hävitetty. Alueen yksityiskohtaisen maankäytön suunnittelun lähtökohdaksi muodostuu siten yleiskaavan tarkoittama lomakyläkäyttö sekä muu lomailu ja vapaa-aikaa palveleva käyttö.

Ranta-asemakaavalla alue on tarkoitus suunnitella siten, että yleiskaavan mukainen rakennusoikeus osoitetaan yksittäisinä loma-asuntorakennuksina, jotka käytetään omistuksen tai vuokrauksen perusteella vapaa-ajan asuntoina. Alueen olemassa oleva infrastruktuuri, laituri, kolme maalämpökaivoa (200 m/kpl) ja aurinkoenergialaitteisto hyödynnetään yhteisesti.

5. 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.

Maakuntakaavoitus

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaalle kohdistuvasti sitä on täydennetty myöhemmin eräillä vaihemaakuntakaavoilla. Uusimaakaava 2050 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020. Kaava ei ole vielä lainvoimainen.

Kaavoitettava alue on em. maakuntakaavoissa osoitettu suojelualueeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi.

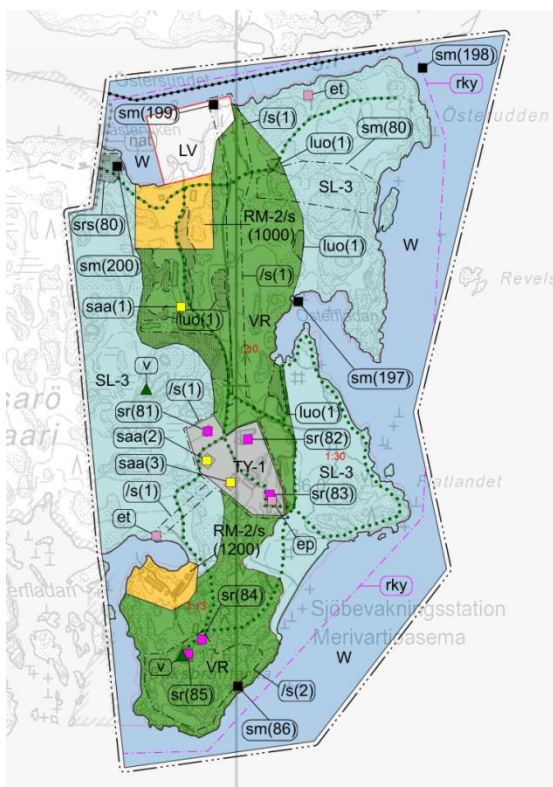
Maakuntakaava ei ole voimassa ranta-asemakaavoitettavalla alueella, koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava.

Yleiskaavoitus

Jussarön itäpuoliskolle laadittiin vv. 2016-2019 Tammisaaren eteläisen saariston yleiskaavamuutos. Kaava sai lainvoiman 26.6.2020. Kaavamuutos laadittiin Majakkamestarin poukaman kiinteistön 710-413-1-1 osalta edellä mainitun Metsähallituksen tavoiteasettelun pohjalta. Yleiskaavassa kiinteistö on osoitettu matkailupalvelujen alueeksi, jolla on erityisiä luonnonarvoja (RM-2/s).

Yleiskaavan kaavamääräysten mukaan alue on tarkoitettu matkailu-, loma- ja kurssikeskuksille, lomakylille sekä muuta lomailua ja vapaa-aikaa palvelevaan käyttöön. Alueelle saa sijoittaa kiinteistönhoidon kannalta välttämättömiä työntekijöiden asuntoja. Alueella sallitaan vesikäymälöiden rakentaminen. Alueen kokonaisrakennusoikeus on 1200 kerrosala-m².

Rakentaminen alueelle edellyttää yksityiskohtaisempaa maankäyttösuunnitelmaa. Alueen vanhan rakennuskannan säilymistä ja uudiskäyttöä tulee edistää. Alueen luonnonarvot tulee huomioida suunnittelussa. Luonnonympäristön osalta alueelle tulee laatia hoitosuunnitelma. Rakennusluvan myöntäminen edellyttää poikkeamispäätöstä suunnittelutarpeesta ranta-alueella (MRL 72 §).



Ranta-Asemakaava-alue käsittää yleiskaavassa osoitetun matkailupalvelualueen RM-2/s (kartan eteläisempi alue), jossa on rakennusoikeutta 1200 kerrosala-m².

Asemakaavoitus

Ennestään alueella ei ole ranta-Asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 14.5.2018 ja se on saanut lainvoiman 5.7.2018.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

6. Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen selvitykset

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä kaava-alueen ja vaikutusalueen suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Lisäksi ranta-alueiden vaikutusten arvioinnissa on huomioitava sinne kohdistuvat MRL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset. Laadittaessa ranta-asemakaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä asemakaavasta muuten 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
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Koska yleiskaava ennestään on ratkaissut alueen rakennusoikeuden ja maankäytön, ranta-asemakaavan vaikutukset voivat nojautua yleiskaavassa tehtyihin arviointeihin.

Laadittavat selvitykset

Alueen maankäyttö yleiskaavassa perustuu Jussarön yleiskaavan selvityksiin.

7. Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:



VIRANOMAISET

Seudulliset viranomaiset	Kaupungin viranomaiset
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos - Museovirasto /arkeologia - Uudenmaan ELY-keskus - Uudenmaan liitto - Metsähallitus	- rakennusvalvonta - ympäristöterveydenhuolto - ympäristötoimi

MUUT TOIMIJIAT

	- suunnittelualueen ja lähialueen asukkaat - suunnittelualueen ja lähialueen maanomistajat - suunnittelualueella ja sen vaikutuspiirissä toimivat yhdistykset ja yhteisöt
--	---

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

8. Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä järjestetään myös muita viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan. Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa järjestetään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

9. Tiedottaminen

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, sen luonnos sekä ehdotus nähtäville ja lopulta kaava hyväksytyksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla osoitteessa www.raasepori.fi/kuulutukset. Lisäksi ainakin kaavan vireille tulosta kuulutetaan seuraavissa paikallislehdissä:

- Västra Nyland (ruotsiksi)
- Etelä-Uusimaa (suomeksi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kaupungin kotisivuilla ja kaavoitusyksikössä.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä Raaseporin kaupungin kotisivuilla, osoitteessa www.raasepori.fi/kaavoitus. Kaavaan liittyvä aineisto on nähtävillä hankkeen kotisivuilla koko kaavaprosessin ajan.



10. Vuorovaikutus osallisten kanssa

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavoituskonsulttiin tai kaupungin yhteyshenkilöihin. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan tarpeen vaatiessa järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan siinä tapauksessa erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävillä oloaikoina voidaan jättää kirjallinen muistutus Raaseporin kaupungille. Raaseporin kaupunki laatii vastineet kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana saatuun kirjalliseen palautteeseen.

11. Aikataulu

Vireille asettaminen	Joulukuu 2020
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Joulukuu 2020
Kaavaehdotus	Nähtäville kevät 2021
Hyväksyminen	Syksy 2021

12. Yhteystiedot

Kaavoituskonsultti:

Sten Öhman/MAANMITTARI ÖHMAN
Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari
Puh. 044 2530464
sten.ohman@netsten.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.
kaavoitus@raasepori.fi

Hallinnollisen käsittelyn kaupungissa hoitaa:

Kaavoitusinsinööri Niclas Skog
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3840
niclas.skog@raasepori.fi