



RASEBORG
RAASEPORI

RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

4.8.2023



Kaavan nimi

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

Kaavanumero

KAAVANUMERO 7007

Koskee
kaavakarttaa

KAVALUONNOS 4.8.2023

Dokumentin tyyppi

Ranta-asemakaavan muutoksen ja laajennuksen kaavaselostus, luonnosvaihe

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 __.__.2023
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta __.__.2023 § __ <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta __.__.2023 § __ <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	6
4	RANTA-ASEMAKAAVAN VAIHEET	9
4.1	Ranta-asemakaavoituksen tarve	9
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	9
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	10
4.4	Asemakaavan tavoitteet	10
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	10
5.1	Kaavan mitoitus	10
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen	11
5.3	Aluevaraukset	11
5.4	Kaavan vaikutukset.....	12
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	14
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	14
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	14
6.3	Toteutuksen seuranta	15
7	YHTEYSTIEDOT	16

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavan seurantalomake

Liite 2. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Liite 3. Kaavakartta ja -määräykset

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 __.__.2023 § __.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille __.__.2023
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä MRL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti __.__.2023 - __.__.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.

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 kokonaisuudessaan selostuksen liitteenä 4.

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.

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.

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.

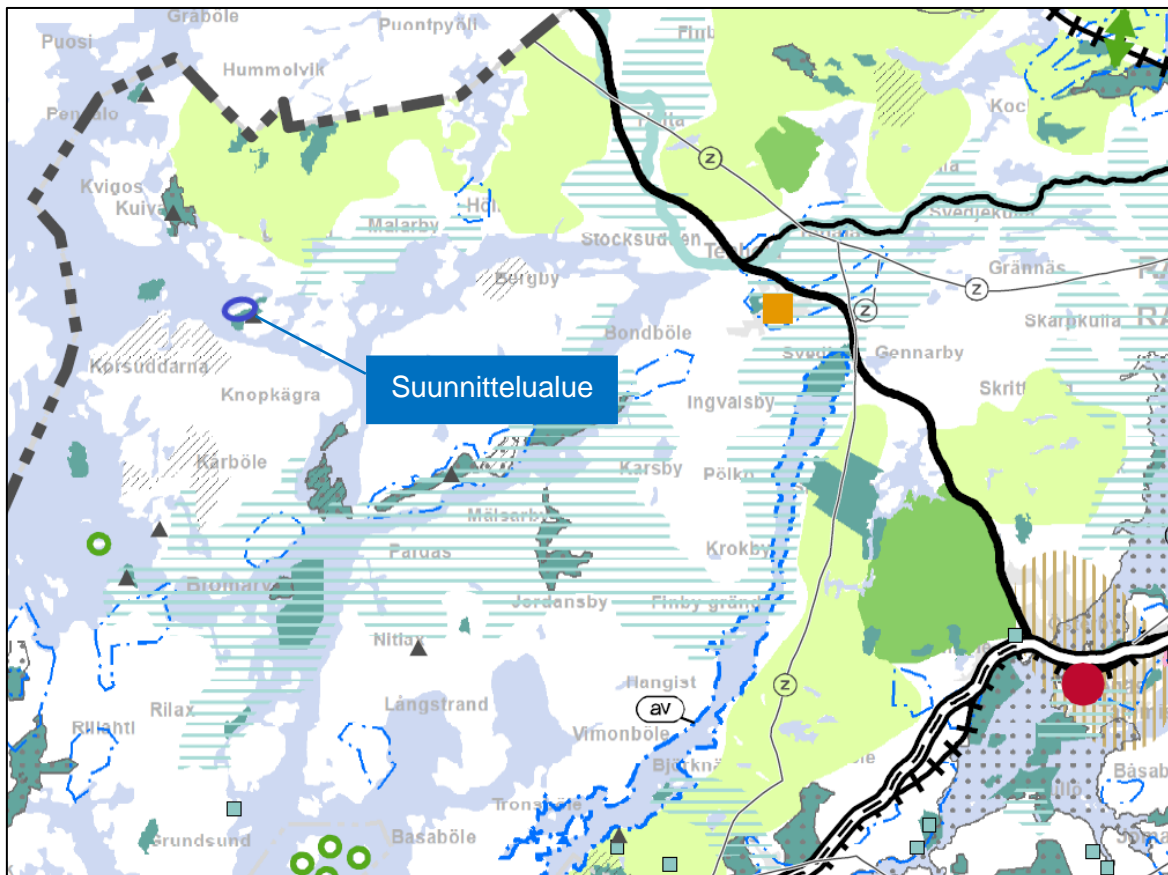


Maakuntakaava

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.

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



Ote Uusimaa-kaavasta 2050.

Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

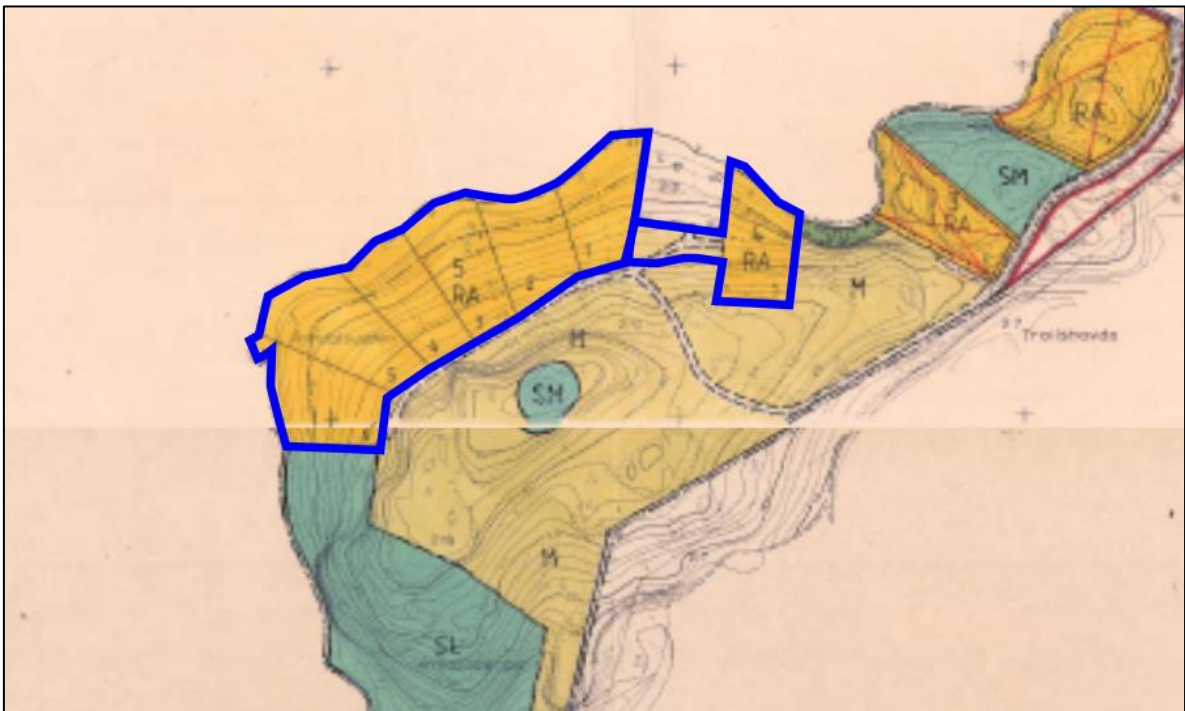
Ranta-asemakaava

Osalla suunnittelualueesta on voimassa Tenholan ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Kaava on vahvistettu 27.9.1983. Suunnittelualan 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-m² sekä erilliselle saunarakennukselle 40 k-m². 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.

RA	<p>Loma-asuntojen korttelialue. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yhdenperheen loma-asunnon kerrosalaltaan enintään 150 m². Lisäksi saa kullekin rakennuspaikalle rakentaa yhden kerrosalaltaan enintään 40 m² suuruisen saunarakennuksen ranta-alueelle rakennusosalasta 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, maastonmuodot sekä rantaviiva on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisina. Rantapuustoa ei saa kaataa ilman pakottavaa syytä. Kirkkaiden kateaineiden käyttö on kielletty.</p>
M	<p>Maa- ja metsätalousalue. Alueella ei saa rakentaa muuta kuin maa- ja metsätaloustaloustaloutta 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 väriyty 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 luonnonmukaisuus 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-asemakaavaa 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 __.__.2023 § __

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille __.__.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 __.__.2023.

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-m². Raaseporin rakennusjärjestyksen mahdollistama rakennusoikeus vastaavalla alueella on 280 k-m². 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-m². Lomarakennuspaikkoja on yhteensä kahdeksan. Koko kaava-alueelle on osoitettu rakennusoikeutta yhteensä 2 240 k-m². Rakennusoikeus lisääntyy ranta-asemakaavan muutoksessa ja laajenuksessa yhteensä 910 k-m².

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-m². Fritidshusets och sidobostadens sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 180 vy-m². Den separata bastubyggnaden får vara högst 40 vy-m² och ekonomibygnaderna högst 120 k-m². På byggplatsen får man inom ramen för den totala byggrätten 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-m² och takåsen högst 3 meter hög. Utöver den tillåtna byggrätten får man på byggplatsen uppföra konstruktioner om högst 100 m².

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-m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä sivuasunnon yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 180 k-m², erillisen saunarakennuksen enintään 40 k-m² ja talousrakennusten kerrosala enintään 120 k-m². 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-m² ja harjan korkeus enintään 3 metriä. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa enintään 100 m² 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
- asuinympäristöön.

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.



<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
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.

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.

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.
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



Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	21.08.2023
Kaavan nimi	Tenholan ranta-asemakaavan muutos ja laajennus		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	7007
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	17,6440	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	9,2050
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	8,4390

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,87	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	8	Ei-omarantaiset 0
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	8	Ei-omarantaiset 0

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	17,6440	100,0	2240	0,01	9,2050	910
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	9,1552	51,9	2240	0,02	1,0976	910
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000		0		-0,3814	0
W yhteensä	8,4888	48,1	0		8,4888	0

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinnt

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	17,6440	100,0	2240	0,01	9,2050	910
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	9,1552	51,9	2240	0,02	1,0976	910
RA	9,1552	100,0	2240	0,02	1,0976	910
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	0,0000		0		-0,3814	0
M	0,0000		0		-0,3814	0
W yhteensä	8,4888	48,1	0		8,4888	0
W	8,4888	100,0	0		8,4888	0



RASEBORG
RAASEPORI

STRANDETALJPLANEÄNDRING – RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

4.8.2023



Planens namn
Kaavan nimi

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

Plan nummer
Kaavanumero

Plan nummer • kaavanumero 7007

Planen utarbetas av
Kaavan laatija

Nosto Consulting Oy

Typ av dokument
Dokumentin tyyppi

Program för deltagande och bedömning • Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. INLEDNING

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområdet, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande och en lista på intressenter. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsidor www.raseborg.fi samt på stadsplaneringsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

2. INITIATIV OCH PLANERINGSBEHOV

Planeringsarbetet har inletts på initiativ av privata markägare.

3. MÅLSÄTTNINGAR

Syftet med stranddetaljplaneändringen är att uppdatera markanvändningen i planeringsområdet och anvisa största möjliga byggrätt i enlighet med Raseborgs stads byggnadsordning. I planeringen av området beaktas därtill byggrätten för en bastu i den gällande planen samt bevarandet av de uppförda båthusen.

4. PLANERINGSOMRÅDE

Planeringsområdet är beläget på Stornäset i Trollshovda i Västra Nyland, ca 20 km västerut från Tenala kyrkoby. Planeringsområdet finns på öns nordvästra del.

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 selvitettävät 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.raasepori.fi. sekä kaavoitusyksikössä, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, koko kaavoituksen ajan.

2. ALOITE JA SUUNNITTELUN TARVE

Suunnittelutyö on käynnistynyt yksityisten maanomistajien aloitteesta.

3. TAVOITTEET

Ranta-asemakaavamutoksen tavoitteena on päivittää suunnittelualueen maankäyttöä ja osoittaa alueelle Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksen mahdollistama suurin sallittu rakennusoikeus. Alueen suunnittelussa huomioidaan lisäksi voimassa olevan kaavan mahdollistama saunarakennuksen rakennusoikeus sekä alueelle rakennettujen venevajojen säilyminen.

4. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Stornäsetillä Länsi-Uudellamaalla Trollshovdassa, noin 20 km Tenholan kirkonkylästä länteen. Suunnittelualue sijoittuu saaren luoteisosaan.

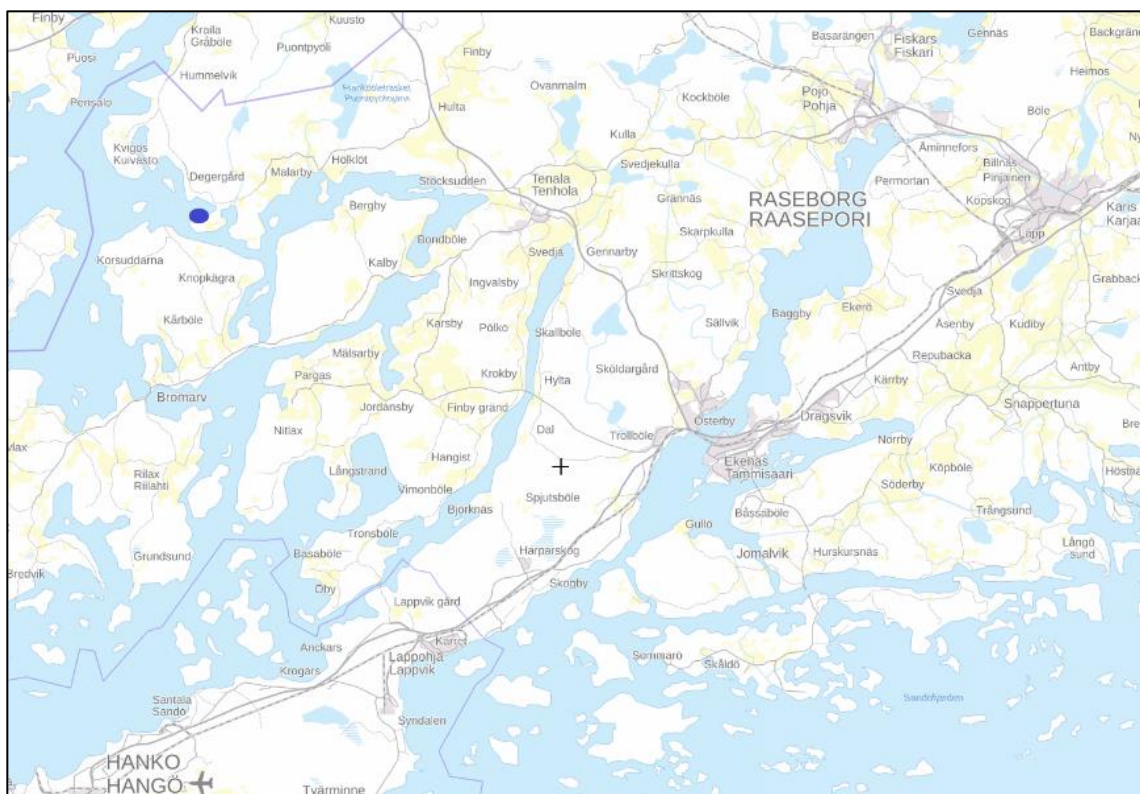


Bild 1. Planområdets läge med blått (Bakgrundskarta LMV)

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti sinisellä (Taustakartta MML)

Beskrivning av planeringsområdet

Planeringsområdet består av åtta bebyggda byggplatser för fritidsbostäder.

Suunnittelualan kuvaus

Suunnittelualue koostuu kahdeksasta rakentuneesta vapaa-ajan asunnon rakennuspaikasta.



Bild 2. Planområdets gräns på terrängkartan (LMV) Kuva 2. Kaava-alueen rajaus maastokartalla (MML).

Markägoförhållanden

Fastigheterna i planeringsområdet är privatägda.

Naturområde

Planeringsområdet består i huvudsak av för skärgården typisk skogsmark samt bebyggda gårdsområden vid fritidshusen. I närterrängen kring planeringsområdet finns naturskyddsområden.

Bebyggt område

I planeringsområdet finns byggda fritidsbostäder med ekonomibyggnader. Den byggda miljön behandlas mer ingående i planbeskrivningen.

Kommunalteknik

Vattenförsörjningen hanteras specifikt för varje fastighet.

Enligt Raseborgs stads miljöskyddsföreskrifter hör planeringsområdet till zon 3: Strandområde II. Enligt föreskrifterna ska det för avloppsvatten från vattenklosett finnas en sluten tank eller ett reningssystem som fyller strängare reningskrav.

Reningssystem som uppfyller strängare reningskrav lämpar sig för behandling av gråvatten.

Maanomistus

Suunnittelualueen kiinteistöt ovat yksityisomistuksessa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pääosin saariston tavanomaista metsämaata sekä rakentunutta loma-asuntojen pihapiiriä. Suunnittelualueen lähimaastossa sijaitsee luonnonsuojelualuetta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella sijaitsee rakentuneita loma-asuntoja talousrakennuksineen. Rakennettua ympäristöä kuvataan tarkemmin kaavaselostuksessa.

Kunnallistekniikka

Vesihuolto hoidetaan alueella kiinteistökohtaisesti. 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.



Bild 3. Planområdets gräns (LMV)

Kuva 3. Kaava-alueen rajaus (MML).

5. PLANERINGENS UTGÅNGSLÄGE

Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. Hållbar utveckling och en bra livsmiljö hör till de viktigaste målen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

Helheten Nylandsplanen 2050 innefattar tre etapplandskapsplaner som utarbetats för Helsingforsregionen, östra respektive västra Nyland. I landskapsplanen ingår alla centrala markanvändningsteman och den har beretts under åren 2016–2020. Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanehelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna skulle träda i kraft 7.12.2020.

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

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

Planhelheten har trätt i kraft till den del som förvaltningsdomstolen genom sitt avgörande, meddelat 24.9.2021, har avslagit besvär som hade anförts. Högsta förvaltningsdomstolen gav beslut om besvären och de etappplansplaner som ingår i planhelheten vann laga kraft 13.3.2023.

Landskapsplanen har inga beteckningar i planeringsområdet. Näromgivningen har i landskapsplanen anvisats som ett skyddsområde och här finns även en värdefull geologisk formation.

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 maakuntakaavassa merkintöjä. Suunnittelualueen lähiympäristö on osoitettu maakuntakaavassa suojelun alueeksi ja lähistölle on osoitettu myös arvokas geologinen muodostuma.

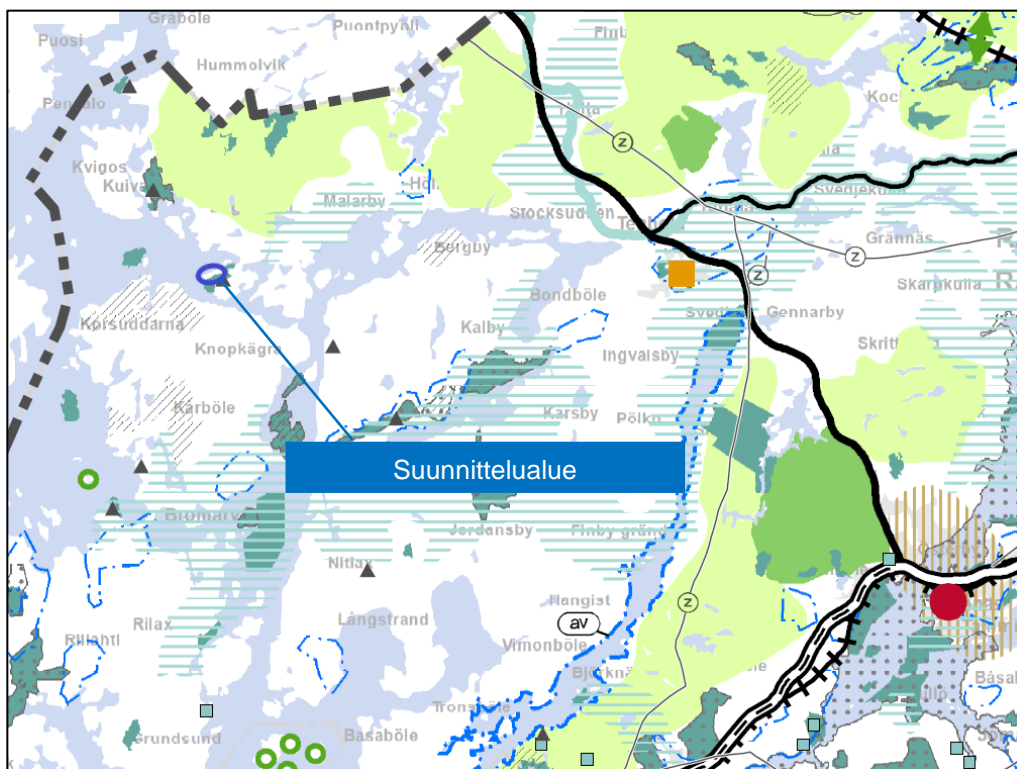


Bild 3. Sammanställning av landskapsplanen

Kuva 3. Maakuntakaavan yhdistelmä

Generalplanering

Det finns ingen gällande generalplan i planeringsområdet.

Detaljplanering

Stranddetaljplanen för Tenala, godkänd 27.9.1983, är i kraft i en del av planeringsområdet (godkänd som en strandplan förenlig med den upphävda byggnadslagen). En del av planeringsområdet är ett icke-detaljplanerat område.

Byggnadsordning

Yleiskaavoitus

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa.

Asemakaavoitus

Osalla suunnittelualueella on voimassa 27.9.1983 vahvistettu Tenholan ranta-asemakaava (hyväksytty kumotun rakennuslain mukaisena rantakaavana). Osa suunnittelualueesta on asemakaavoittamatonta aluetta.

Rakennusjärjestys

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 av stadsfullmäktigen och den har fastställts 5.7.2018.

Byggförbud

Inga byggförbud har utfärdats i planområdet.

Övriga planer rörande planeringsområdet

Man känner inte till några andra planer i området.

6. BEDÖMNINGEN AV KONSEKVENSERNA OCH UTREDNINGAR

Bedömning av konsekvenser

Enligt markanvändnings- och bygglagens 9 § skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planering kräver. Under planeringsprocessen skall utredas planens miljökonsekvenser, inberäknat samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Alla utredningar måste täcka hela det område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1§ bedöms följande konsekvenser:

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Uppgjorda utredningar

Inga särskilda planer som påverkar denna planläggning har utarbetats i området.

Utredningar som bör uppgöras

- Nuläget
- Naturinventering sommaren 2023

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

Rakennuskielto

Kaava-alueella ei ole rakennuskieltoja.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat

Suunnittelualueelta ei ole tiedossa muita suunnitelmia.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SUUNNITTELUALUEEN SELVITYKSET

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä 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

Laaditut selvitykset

Alueelta ei ole laadittu erityisiä kaavaan vaikuttavia suunnitelmia.

Laadittavat selvitykset

- Nykytilanne
- Luontoselvitys kesä 2023

7. INTRESSETER

Intressenter är enligt § 62 markanvändnings- och bygglagen markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, åtminstone följande:

Regionala myndigheter

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Miljöhälsovården

Övriga aktörer

- Karis Telefon Ab
- Caruna Oy
- Elisa Abp
- Telia Finland Oyj
- Raseborgs Natur r.f.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

8. MYNDIGHETSSAMARBETE

Myndighetssamråd ordnas vid behov enligt MBL 66 § och MRF 26 §. Under planläggningens gång ordnas vid behov också andra myndighetssamråd. Arbetsförhandlingar med stadens myndigheter ordnas också vid behov under planläggningsprocessen. Utlåtanden skall bes från myndigheterna enligt MBF 28§.

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:

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Ympäristöterveydenhuolto

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Raaseporin Luonto ry

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 tullaan järjestämään myös muita viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan. Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa tullaan järjestämään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

9. VÄXELVERKAN

Intressenterna kan kontakta Raseborgs stad under planläggningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planläggningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planläggningsprocessen hålls det nödvändiga olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter.

När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till Raseborgs stads planläggningsenhet. Raseborgs stad ger bemötanden till officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

10. PLANENS GÅNG

Syyskuu 2023
Anhängiggörande,
Plan för deltagande och bedömning och planens beredningsmaterial (planutkast)

Oktober 2023
Planförslag

December 2023
Godkännande

9. VUOROVAIKUTUS

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävilläoloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävilläoloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

10. KAAVOITUKSEN KULKU

Syyskuu 2023
Vireilletulo,
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja kaavan valmisteluaineisto (kaavaluonnos)

Lokakuu 2023
Kaavaehdotus

Joulukuu 2023
Hyväksyminen

11. KONTAKTINFORMATION

Raseborg stad:

Niclas Skog
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tfn 019- 289 3840
niclas.skog(at)raseborg.fi

Plankonsult:

Nosto Consulting Oy

Brahegatan 7, 20100 Åbo

Utarbetare av planen

Pasi Lappalainen, dipl.ing.

tfn 0400 858 101

pasi.lappalainen(at)nostoconsulting.fi

Planerare

Iiris Hongisto, byggn.ark.

tfn 050 551 6777

iiris.hongisto(at)nostoconsulting.fi

Adress för skriftliga åsikter och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande e-postadresser:

planlaggning(at)raseborg.fi

11. YHTEYSTIEDOT:

Raaseporin kaupunki:

Niclas Skog
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3840
niclas.skog(at)raasepori.fi

Kaavakonsultti:

Nosto Consulting Oy

Brahenkatu 7, 20100 Turku

Kaavan laatija

Pasi Lappalainen, dipl.ins

p. 0400 858 101

pasi.lappalainen(at)nostoconsulting.fi

Suunnittelija

Iiris Hongisto, rakennusarkkitehti

p. 050 551 6777

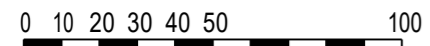
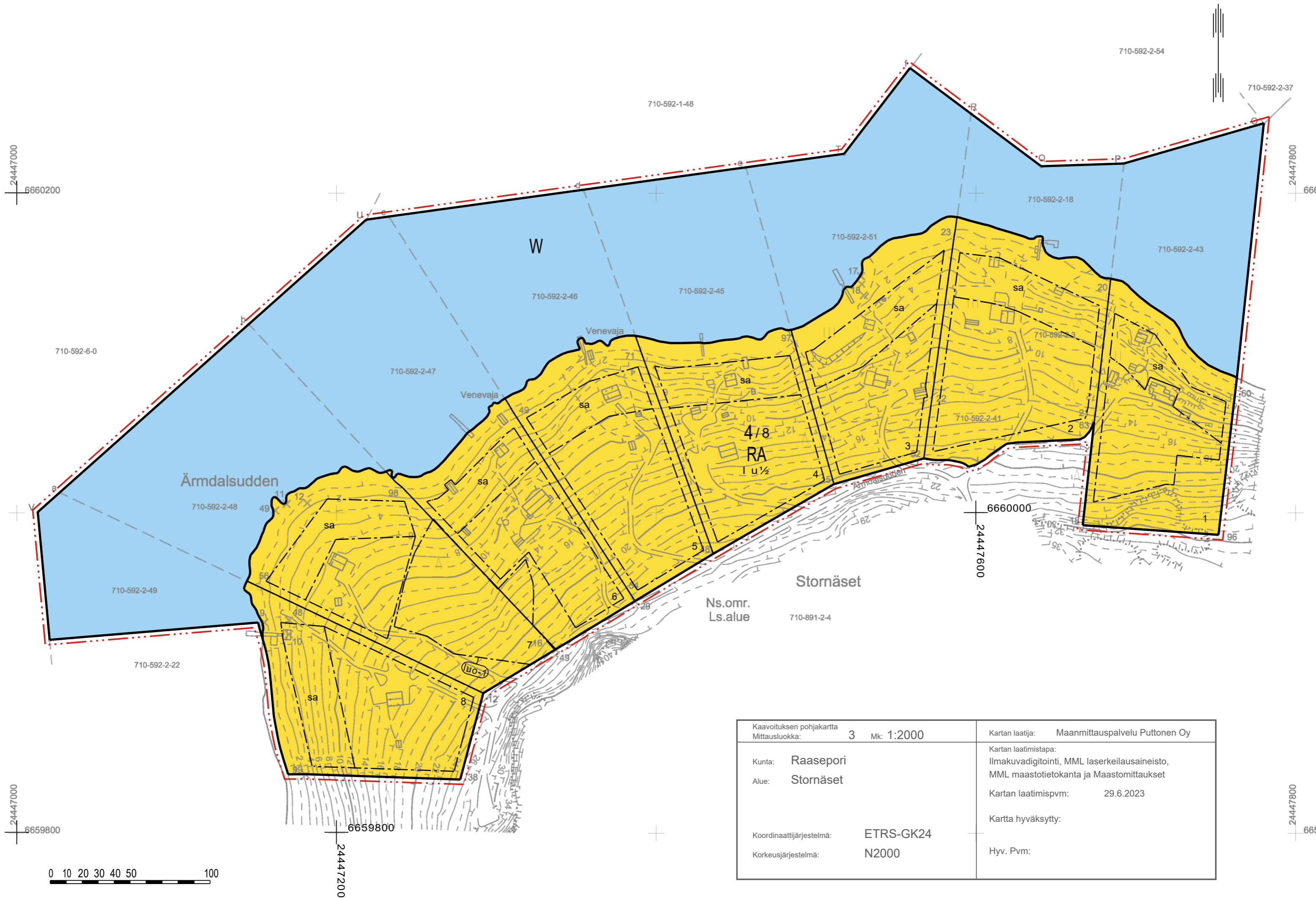
iiris.hongisto(at)nostoconsulting.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Tai seuraaviin sähköpostiosoitteisiin:

kaavoitus(at)raasepori.fi



Kaavoituksen pohjakartta Mittausluokka: 3	Mk: 1:2000	Kartan laatija: Maanmittauspalvelu Puttonen Oy
Kunta: Raasepori Alue: Stornäset		Kartan laatimistapa: Ilmakuvadigitointi, MML laserkeilausaineisto, MML maastotietokanta ja Maastomittaukset
		Kartan laatimispvm: 29.6.2023
		Kartta hyväksytty:
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK24 Korkeusjärjestelmä: N2000		Hyv. Pvm:

RASEBORGS STAD

RAASEPORIN KAUPUNKI

ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STRANDDETALJPLANEN FÖR TENALA TENHOLAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS

UTKAST/LUONNOS 4.8.2023

1:2000

Ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen gäller:

Fastigheterna 710-592-2-3 LÖFHYDDAN, 710-592-2-18 LÖVVATTEN, 710-592-2-41 Lövbacken, 710-592-2-43 KV 4 T 1, 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, 710-592-2-49 KV 5 T 6 och 710-592-2-51 OLLILA.

Kvarteren för fritidsbostäder 4 och 5 i den gällande stranddetaljplanen, jord- och skogbruksområden samt områden som inte har stranddetaljplanerats.

Ranta-asemakaavan muutos ja laajennus koskee:

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

Voimassa olevan ranta-asemakaavan mukaisia loma-asuntojen kortteileita 4 ja 5, maa- ja metsätalousaluetta sekä ranta-asemakaavoittamatonta aluetta.

Genom ändringen och utvidgningen av stranddetaljplanen bildas:

Kvarter 4 för fritidsbostäder och vattenområden.

Ranta-asemakaavan muutoksella ja laajennuksella muodostuu:

Loma-asuntojen kortteli 4 sekä vesialuetta.

BETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER I STRANDDETALJPLAN RANTA-ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

RA

Kvartersområde för fritidsbostäder.





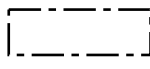
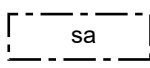
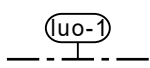
På en byggplats får uppföras en fritidsbostad, en sidobostad, en bastu samt ekonomibyggnaden som tjänar områdets användningsändamål. Byggnadernas sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 280 vy-m². Friditshusets och sidobostadens sammanlagda våningsyta på byggplatsen får utgöra högst 180 vy-m². Den separata bastubyggnaden får vara högst 40 vy-m² och ekonomibyggnaderna högst 120 k-m². På byggplatsen får man inom ramen för den totala byggrätten 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-m² och takåsen högst 3 meter hög. Utöver den tillåtna byggrätten får man på byggplatsen uppföra konstruktioner om högst 100 m².

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-m². Vapaa-ajan asuinrakennuksen sekä sivuasunnon yhteenlaskettu kerrosala rakennuspaikalla saa olla enintään 180 k-m², erillisen saunarakennuksen enintään 40 k-m² ja talousrakennusten kerrosala enintään 120 k-m². 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-m² ja harjan korkeus enintään 3 metriä. Sallitun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa enintään 100 m² rakennelmia.

W

Vattenområde.
Vesialue.

	Linje 3 m utanför planområdets gräns. 3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
	Kvarters-, kvartetsdels- och områdesgräns. Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
	Gräns för delområde. Osa-alueen raja.
	Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns. Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
4 / 8	Kvarterets nummer / tal som anger det högsta antalet byggplatser i kvarteret. Korttelin numero / korttelissa sallittu rakennuspaikkojen enimmäismäärä.
8	Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats. Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
I	Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
I u ½	Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor ned av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
	Byggnadsyta. Rakennusala.
	Byggnadsyta där det är tillåtet att placera en bastubyggnad. Rakennusala, jolle saa sijoittaa saunarakennuksen.
	Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. På området finns en hassellund som uppfyller definitionen i naturvårdslagen. Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alueella sijaitsee luonnonsuojelulain määritelmän mukainen pätkinälehto.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Nybyggnadet för anpassas till terrängen och naturlandskapet. Byggnader och konstruktioner bör placeras på byggsplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet.

Uudisrakentamisen on sopeuduttava maasto-olosuhteisiin sekä luonnonmaisemaan. Rakennukset ja rakenteet pitää sijoittaa rakennuspaikalle siten, etteivät ne olennaisesti muuta luonnonmaisemaa.

Fasadmaterialen för byggnaderna bör vara trä och fasadernas färgsättning bör vara dämpad och anpassad till landskapet. På RA områden bör man gårdvis följa en enhetligt byggnadssätt.

Rakennusten julkisivumateriaali tulee olla puuta ja julkisivujen väriytyksen hillitty ja maisemaan soveltuva. RA-alueilla tulee noudattaa pihapiireittäin yhtenäistä rakentamistapaa.

Sådant jordbyggmadsarbete och sådan trädfällning eller någon annan härmed jämbörbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas i stranddetaljplaneområdet utan tillstånd för miljöåtgärder som beviljats av kommunens byggnadstillsynsmyndighet. Tillstånd behövs emellertid inte för arbeten som är nödvändiga för att genomföra stranddetaljplanen eller som överensstämmer med ett beviljat bygglov eller åtgärdstillstånd och inte för åtgärder med ringa verkningar.

Maisemaa muuttavaa maanrakennustyötä, puiden kaatamista tai muuta näihin verrattavaa toimenpidettä ei saa suorittaa ranta-asemakaava-alueella ilman kunnan rakennusvalvontaviranomaisen myöntämää maisematyölupaa. Lupaa ei kuitenkaan tarvita ranta-asemakaavan toteuttamiseksi tarpeellisten taikka myönnetyn rakennus- tai toimenpideluvan mukaisten töiden suorittamiseen eikä vaikutuksiltaan vähäisiin toimenpiteisiin.

Lägsta konstruktionsnivå för byggnade bör vara minst + 2,6 m (N2000). Lägsta konstruktionsnivå betyder den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras.

Rakentamisessa alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään + 2,6 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus on korkeustaso, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia rakenteita.

Avloppsvatten bör hanteras enligt gällande lagsiftning och i enlighet med ett av kommunens miljömyndighet godkänt sätt. Det gråa avloppsvattnet bör behandlas tillräckligt långt från stranden med tanke på översvämningsrisknivån. På byggplatserna bör hushållsvatten av god kvalitet finnas tillräckligt att tillgå. På Ra-område gäller vattenklosettförbud. Fritidsbostad kan förses med vattenklosett endast ifall den kopplas till et på område fungerande vattentjänstverks avloppshanteringsnätverk.

Jätevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön mukaisesti ja kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla. Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeuden kannalta riittävän kaukana rantaviivasta. Rakennuspaikoilla tulee olla saatavilla riittävästi hyvälaatuista talousvettä. RA-alueilla on voimassa vesikäymäläkielto. Loma-asunto voidaan varustaa vesikäymälällä vain, mikäli se liitetään alueella toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon.

Sophantering bör ordnas enligt kommunens krav på sophantering.

Jätehuolto tulee järjestää kunnan jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut _____.20__, § __ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan _____.20__ , §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar:

stadssekreterare

Viran puolesta:

kaupunginsihteeri

THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
FGE / VALT		
STDS / KH		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		xx.xx.–xx.xx.20xx
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		xx.xx.20xx
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		xx.xx.–xx.xx.20xx
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	22-23	xx.xx.2023
 RASEBORG RAASEPORI	ÄNDRING OCH UTVIDGNING AV STRANDETALJPLANEN FÖR TENALA UTKAST TENHOLAN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS JA LAAJENNUS LUONNOS	
Konsult/Konsultti	 NOSTO Consulting dipl.ing. dipl.ins.	Daterad/Päiväys 4.8.2023
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarinumner/Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt		Planbeteckning/Kaavatunnus
IH		7007
		Ritningsnummer/Piirustusnumero
		22-23