

RAASEPORI

JUSSARÖ

RANTA-ASEMAKAAVA



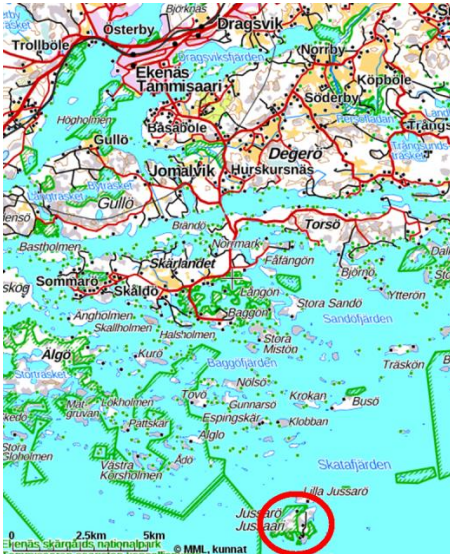
KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 12.2.2021
 Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) ...
 Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Alue käsittää kiinteistön Majakkamestarin poukama 710-413-1-1 Raaseporin Jussarössä. Kaava-alueen pinta-ala on n. yksi hehtaari ja rantaviiva n. 200 metriä.



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



Kaava-alueen sijainti Jussarössä (rengastettu punavärillä).



Maanmittauslaitoksen ilmakuva alueen nykytilasta kaava-alueesta kiinteistörajoineen.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Jussarön ranta-asemakaava.

Kaavan tarkoitus

Hankkeen tarkoituksena on ranta-asemakaavan muodossa laatia voimassa olevan yleiskaavan edellyttämä yksityiskohtainen maankäyttösuunnitelma. Maaperäsaneerauksen seurauksena 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 sen säilyttäminen perusteltua. Alueen yleiskaavan mukainen käyttötarkoitus matkailu-, loma- ja kursikeskuksena 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.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 12.2.2021. Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan matkailupalvelujen sekä loma-asumisen korttelialue (RM/s). Alueella on erityisiä luonnonarvoja.

Mitoitus

Kaava-alueen mitoitus on ratkaistu yleiskaavassa ja sen mukaisesti korttelin kerrosalaksi osoitetaan 1200 m².

2.3 Toteuttaminen

Korttelin toteuttaminen tapahtuu käytännössä kokonaan uudisrakentamisena.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Historiaa

Jussarön saarella on kirkonkirjojen mukaan ollut pysyvää asutusta 1774 lähtien. Luotsitoiminnasta esiintyy tietoa 1800-luvun alusta lähtien. Jussarön rakennettua kokonaiskuvaa hallitsee kuitenkin vv. 1959-1967 kestänyt kaivostoiminta, jonka seurauksena saaren itäpuoliskon maasto ränsistyneine tehdas- ja asuinrakennuksineen on jäänyt muistoksi ja muistutukseksi jälkipolville. Kaava-alueella lähiympäristöineen toimi vuosina 1930-2011 Jussarön merivartioasema. Jussarön itäpuoli oli puolustusvoimien hallinnassa vuodenvaihteeseen 2004-2005, jolloin se siirtyi Metsähallitukselle.

Kaava-alueen rakennuskanta 1960-luvulta eteenpäin ilmenee maanmittauslaitoksen peruskartoista.



Rakennuskanta 1968. Kaava-alueella olevia merivartioston majoitusrakennuksia ei vielä ole merkitty asuinrakennuksiksi. Varsinaisena asuinrakennuksena toimi mustalla merkitty rakennus, joka aiemmin palveli myös luotsien tukikohtana. Kaava-alueella on lisäksi kolme pientä rakennusta. Tähytystornia ei vielä ollut.



Rakennuskanta 1982. Asuinrakennuksia alueella on nyt neljä. Kaava-alueen muut rakennukset on purettu, laiturin viereen on rakennettu nykyinen rantavaja. Laituri on uusittu. Tähystystorni on rakennettu. Kaivosalueelle kulkeva tie on myös rakennettu.



Rakennuskanta 1990. 1980-luvulla ei tapahtunut peruskarttaan merkittäviä muutoksia.



Nykyisellä maastokartalla (ent. peruskartta) entinen merivartioiden ja luotsien asumus (liila) on merkitty julkiseksi rakennukseksi. Kaava-alueen rannassa laiturin eteläpuolella oleva vaja näkyy vielä, sekin kuitenkin purettiin maaperäsaneerauksen yhteydessä.

Metsähallitus vuokrasi ranta-asemakaava-alueen nykyiselle kiinteistönomistajalle v. 2015. Vuokrauksen tarkoituksena oli perustaa alueelle matkailupalvelujen keskus, jossa merivartioston asemarakennukset majoitustiloineen hyödynnettäisiin monipuolisesti lomailuun ja kaikkinaiseen harrastustoimintaan (kalastus, sukellus, luontoelämyksiä ym.). Jussarön itäosalle samoihin aikoihin laaditussa osayleiskaavassa (kts. alla) Metsähallituksen tavoiteasettelu ja lopullinen kaavaratkaisu perustui tähän toimintamalliin.

Yleiskaavan tavoitteiden mukaisesti merivartioston entistä asemarakennusta ryhdyttiin peruskorjamaan v. 2015 ja työ saatettiin rakennuksen osalta päätökseen alkusyksyllä 2016.



Asemarakennuksen eteläjulkisivu sekä maanpäällinen öljysäiliö ennen peruskorjausta.



Näkymä alueen laiturista ennen peruskorjausta.



Peruskorjattu asemarakennus kesällä 2017.



Rakennukseen asennettiin 7 kW:n aurinkopanelijärjestelmä. Lämmitysjärjestelmäksi asennettiin kalliolämpöön perustuva lämpöönnotto kolmella 200 metrin kallioreiällä (ei kuvaa).



Asemarakennuksen julkisivu etelään ja länteen peruskorjauksen jälkeen.

Piha-alueiden kunnostamisen yhteydessä löydettiin syksyllä 2016 maaperästä öljypäästö. Maaperän puhdistustoimenpiteiden yhteydessä tutkimukset osoittivat koko alueen asemarakennuksesta rantaan saastuneen. Rakennukset lämmitettiin merivartioston toiminnan aikana öljyllä ja maanalaiset öljysäiliöt olivat osin rikkoontuneet ja vuosien aikana tapahtunut vuoto oli mittava. ELY-keskuksen vaatimuksesta koko alue edellytettiin saneerattavaksi, siten että asemarakennuksen ja rantavajan alla oleva maaperä on vaihdettava. Saastunut maa kuljetettiin mantereelle ja tilalle täytettiin puhdasta sepeliä.



Saneeraushanke aloitettiin purkamalla asemarakennus ja poistamalla sen takana ollut öljysäiliö.



Saastunut maa-aines kaivettiin pois ja kuljetettiin mantereelle puhdistuslaitokseen.

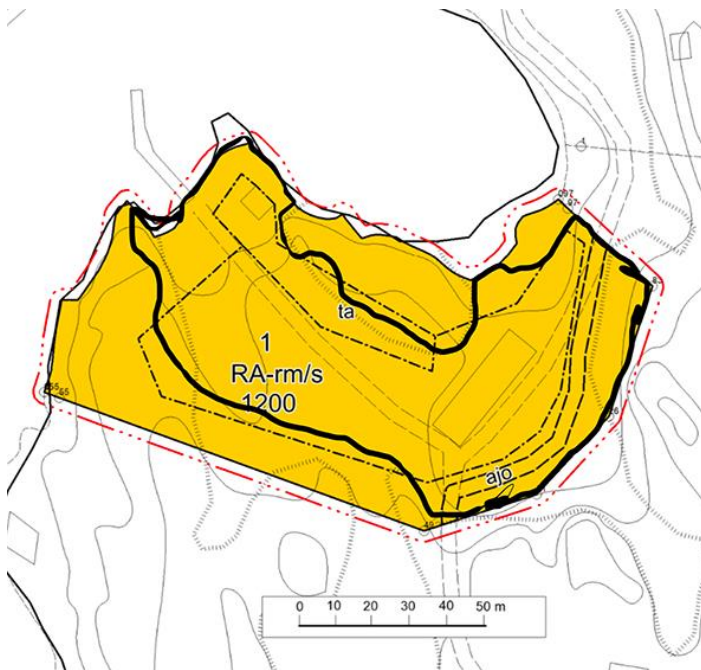


Maaperän saneeraus valmistumassa.

Matkailutoiminnan perustana olleiden majoitus- ja palvelurakennusten välttämätön purkaminen maaperän kunnostustoimenpiteiden takia vei pohjan yleiskaavan tarkoittaman matkailun toimintaedellytyksiltä.

Kaava-alueen nyky-ympäristö

Kaava-alue on ollut rakennettua ympäristöä kauan. Asutusta, joko pysyvänä tai jatkuvasti miehitettynä vartiointitehtävissä, on paikalla ollut pitkälti toista sataa vuotta. Alueella ei käytännössä ole luonnonympäristöä muuten kuin pienellä eteläpuolisella kallioreunustalla ja lahdenpohjukassa lähellä rantaa. Rantapohjukan vesialue on ajan saatossa rehevöitynyt ja kasvaa sen seurauksena vahvaa kaislikkoa. Puolustusvoimien ja merivartioston järeän kallio- ja betonirakentamisen seurauksena maaperä muual- lakin kuin maaperän saneerausalueella on rakennettua aluetta. Aluskasvillisuus ja ryteiköt ovat piilot- taneet pahimmat jäljet. Alla olevaan karttaan on rajattu aikojen saatossa rakentamisen kohteena olevat alueet.



Eri aikoina rakentamisen kohteena oleva alue rajattuna mustalla viivalla.



Saneeratun alueen nykytila. Kuvassa rantavaja - ainoa alueella säilytettävä rakennus. Kuva laiturilta itään.



Säilytettävä rantavaja. Rakennuksen takana vasemmalla näkyy alueen pienvenelaituri.



Laituri kuvattuna sisääntuloveneväylän suuntaan.



Majakkamestarin poukaman näkymä tyynen ääripäässään aikaan.



Rehevöityneen kaislan levinneisyys. Keskikuvan puiden takana pilkistää purettava majoitusrakennus.



Purettava majoitusrakennus pohjoisesta kaivosalueelta tulevan tien suunnasta kuvattuna.



Yläkuvan rakennus idästä päin kuvattuna. Edustalla umpeen kasvavaa ryteikköä.



Entinen vesisäiliöbunkkeri on sekin saanut purkutuomion.



Kaava-alueen kaakkoiskulmasta luoteeseen kuvattua maastoa. Ylämäkeen kulkeva tie vie tähystystornille.



Maaston jatketta edellisestä kuvasta oikealle.



Kaava-alueen itäreunan sisämaastoa.



Puretun asemarakennuksen sijoituspaikka nykytilassa.



Poukaman etelärannan luonnontilassa olevaa männikköä.



Poukaman pohjoisrannassa oleva Metsähallituksen rakennus on varastokäytössä.



Alueen sisääntuloväylä laiturista kuvattuna.



Jäähyväisyyskuva alueelta lähdettäessä. Maisemallisesti kaava-alueelle ei ole näkymää mereltä.

Selvitykset

Voimassa olevan yleiskaavan laatimisen yhteydessä (Tammisaaren eteläisen saariston rantayleiskaavamuutos, Jussarö) laadittiin Jussaröhön kulttuuriperintöinventointi, Jussarö Kulttuuriperintöinventointi 2011, Metsähallitus, Etelä-Suomen luontopalvelut, Tapani Tuovinen. Kaava-alueelle ulottuu pieni osa inventoidusta vanhasta majakkatiestä.

Jussarön luontoarvoista on tehty inventointi v. 2015, yleiskaavaselostuksen liite.

Ranta-asemakaavoituksessa on ollut käytössä em. yleiskaavatyön yhteydessä tehdyt selvitykset ja inventoinnit. Niistä maaperän pilaantumiseen liittyvät selvitykset ja toimet on kaikilta osin toteutettu, joten ne eivät enää vaikuta ranta-asemakaavan laatimiseen. Myöskään muut yleiskaavan erillisselvitykset eivät sisällä kaava-alueita koskevia erityiskohtia.

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 paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Maakuntakaavoitus

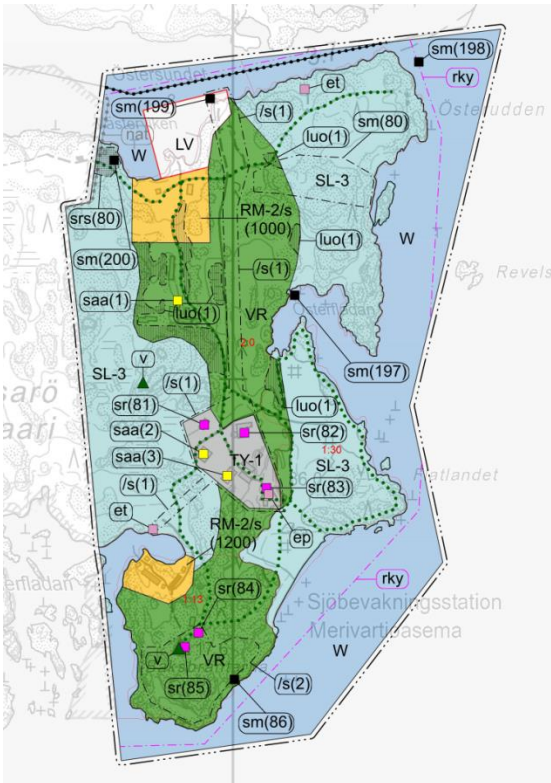
Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi 25.8.2020 kokonaismaakuntakaavan Uusimaa-kaava 2050. Ranta-asemakaavoitettava alue on maakuntakaavassa osoitettu virkistysalueeksi sekä kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Maakuntakaava ei ole voimassa yleiskaava-alueella.

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.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin käyrästöllä sekä maanmittauslaitoksen numeerisella raja-aineistolla. Kartan on hyväksynyt Raaseporin kaupungin kaupungingeodeetti.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 12.2.2021.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä xxxx.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-aseமாகაavan tavoitteena on laatia yleiskaavan edellyttämä yksityiskohtainen maankäyttösuunnitelma. Maaperäsaneerauksen seurauksena 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 ole enää miltään osin käyttökelpoinen. Ainoastaan rannassa säilynyt rantavaja on arvokas ja sen 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-aseமாகაavalla alue on tarkoitus suunnitella siten, että yleiskaavan mukainen rakennusoikeus osoitetaan etupäässä yksittäisinä loma-asuntorakennuksina, jotka käytetään omistuksen tai vuokrauksen perusteella kytkettyinä matkailu- ja vapaa-ajan asuntoina. Alueen olemassa oleva infrastruktuuri, laituri ja kolme maalämpökaivoa (200 m/kpl), hyödynnetään tulevassa rakentamisessa.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

6.1 Suhde yleiskaavaan

Yleiskaavan pääkäyttötarkoitus matkailu perustuu merivartioaseman käytössä olleiden tukikohta- ja majoitusrakennusten tilaratkaisuihin. Merivartioasemarakennuksessa oli yhteiset palvelutilat keittiöineen, saunoineen ja muine asumispalveluosioineen sekä makuuhuoneita. Vuonna 2012 tehdyn rakennuksen kuntoarvion mukaan sen kunto oli kohtalainen ja korjaamistarve myös kohtalainen. Erillisen asuntolarakennuksen kunto oli merkittävästi heikompi. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala oli n. 960 m².

Yleiskaavaan osoitettiin lisärakennusoikeutta runsaat 200 kerrosala-m², kokonaiskerrosala yleiskaavassa on 1200 m². Rakennusoikeuden tueksi esitetään yleiskaavassa illustraatio esimerkkinä siitä, miten rakennusmassat korttelialueelle voitaisiin jakaa ja sijoittaa.



Yleiskaavassa esitettävä illustraatio esimerkkinä rakennusmassojen jakamisesta ja sijoituksesta. Illustraatiossa on otettu huomioon rakennusten purkuasetelma.

Yleiskaavaluonnos oli nähtävillä keväällä 2016 ja kaavaehdotus keväällä 2018. Kaupunginvaltuusto hyväksyi yleiskaavan lopullisesti 6.4.2020. Maaperän saastumistilanne tuli ilmi syksyllä 2016. Yleiskaavakäsittelyn loppuvaiheessa ei ollut mahdollista enää tarkastella RM-2-alueen tarkoituksenmukaisuutta matkailupalvelualueena uuden tilanteen pohjalta, mikä oli syntynyt oleellisesti viivästyneen vasta syksyllä 2018 tehdyn maaperäkunnostuksen seurauksena.

Yleiskaavassa ranta-asemakaava-alue on osoitettu /s-merkinnällä tarkoittaen, että alueella on erityisiä luonnonarvoja. Kun alueella ei luonto- ja muiden selvitysten perusteella ole erityisiä suojeltavia kohteita, kaavamerkintä on tulkittava tarkoittavan yleisiä, erityisesti maisemallisia arvoja osana Jussarön saaren kokonaisuutta.

6.2 Aluevaraus

Kaava-alue osoitetaan kokonaan matkailupalvelujen sekä loma-asumisen korttelialueeksi. Yleiskaavan mukaisesti todetaan, että alueella on erityisiä luonnonarvoja. Korttelialueelle saa rakentaa erillisiä tai kytkettyjä asuntorakennuksia. Vähintään 20 % kerrosalasta on käytettävä matkailupalvelutoimintaan.

Uudisrakentaminen on sopeutettava niin, että maisemakuvan arvokas luonne säilyy. Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Väriytyksen tulee olla hillitty ja soveltua maisemaan. Rakennusten katto-
muodon tulee olla harjakatto. Rakennusten sijoittelu noudattaa korttelin aiemman rakennuskannan mukaista periaateratkaisua. Etäisyys rakennusten ja rannan välissä ei siten muutu suhteessa korttelialueen aiempaan rakentamiseen.

Vesikäymälän saa asentaa asuntoihin. Jätevesiä ei saa johtaa mereen, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen hyväksymällä tavalla. Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeuden kannalta riittävän kaukana rantaviivasta. Alin rakentamiskorkeus on N2000 +3,60 metriä.

Kaava-alueella on voimassa MRL:n 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä. Kortteli rakennetaan matkailupalveluun ja loma-asumiseen käytettäväksi.

Taloudelliset vaikutukset

Kaava toteuttaminen edellyttää suhteellisen suuria investointeja. Matkailupalvelujen toteuttaminen tulee perustua taloudellisesti realistiseen kannattavuuslaskelmaan.

Ympäristölliset vaikutukset

Luonto- ja maisemaselvityksessä todetut ympäristöarvot on kaavassa otettu huomioon. Selvitysten mukaan alueella ei ole erityisiä luontoarvoja. Keskeisimmät ympäristöarvot liittyvät lähimaisemaan. Kaukomaisemassa alue ei näy merelle (kts. kuva s. 18). Lähimaisemassa alue avautuu poukaman vastarannalle ja alueelle pohjoisesta kulkevalta tieltä. Rannassa on riittävä kalliomännikköinen suojapuoisto, johon ei ilman toimenpidelupaa saa kajota.

Vaikutukset kulttuuriarvoihin

Alueella ei ole tietoa muinaisjäänöksistä. Alueen kulttuurihistoriallisia arvoja ei vaaranneta.

Vaikutukset matkailun kehittämiseen kokonaisuutena Jussarössä

Jussarön tähänastisen matkailutoiminnan kehittäminen on perustunut saaren pohjoisrannassa sijaitsevan vierassataman tarjoamiin palveluihin. Vierassataman kautta on ollut mahdollista vieraillla Jussarön luonnon tarjoamiin kohteisiin ja tutustua saaren historiaan. Matkailun kannalta merivartioasema on sen toiminnan lopettamiseen saakka ollut suljettua aluetta. Nykyisin vanha vartiotorni sekä alueelle osoitettu ja rakennettu polkuverkosto on matkailun käytössä. Merivartiostoaseman majoitusalue, johon nyt laaditaan ranta-asemakaava, on tällä hetkellä yksityistä aluetta. Matkailutarkoituksiin suunniteltu ja peruskorjattu rakennuskanta on kaavaselostuksesta yllä ilmenevistä syistä jouduttu purkamaan. Jussarön osayleiskaavaan on osoitettu kaksi matkailupalvelujen aluetta (RM-2/s), jotka tukevat toisiaan. Vierassataman alue toimii saaren pääsytatamana, johon matkailijat tulevat joko yhteysaluksella tai yksityisveneillä. Ainakin toistaiseksi sen palvelut nojaavat lyhytaikaisiin käynteihin. Eteläpoukamaassa oleva alue soveltuu ja tullaan kehittämään pitempiaikaisempiin palveluihin. Näitä ovat kurssi-toiminta, elämysmatkailu, erityisharrastustoiminta kuten sukellus, aavan meren kalastus, metsästys jne. Pääsytatamana aluetta voidaan käyttää vain rajoitetusti.

Jussarön kehittäminen täytyy perustua siihen, että alueella on pääosan vuodesta toimintaa ja siellä myös ollaan ja asutaan. Asumisesta ei voida edellyttää vakinaista asutusta, mutta tärkeätä on, että lomamainen asuminen olisi vuositasolla pitkäaikaista. Ranta-asemakaavassa osoitettava hybridinomai-nen asumismuoto mahdollistaa rinnakkaista matkailuun ja perinteiseen lomailuun liittyvää asumista. Yleiskaavan luomat edellytykset Jussarön monipuoliseksi kehittämiseksi siten, että lavea vapaa-ajan toimintojen tarvekirjo otetaan huomioon, voidaan näin myös ranta-asemakaavan lisäarvolla odottaa toteutuvan mahdollisimman optimaalisissa puitteissa.

Raasepori, 15.9.2022

Sten Öhman
dipl.ins.