

Kårbölen ranta-asemakaava

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



**RASEBORG
RAASEPORI**

8.8.2017
Päivitetty 5.5.2020

KÅRBÖLEN 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 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.raseborg.fi/planer ja www.raasepori.fi/kaavoitus, sekä kaavoitusyksikön toimistolla, osoitteessa Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelun tarve

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

3. Suunnittelualue

3.1 Suunnittelualueen sijainti

Alue käsittää osan kiinteistöistä Kårböle RN:o 1:53 (710-550-1-53), Gullböle RN:o 1:68 (710-550-1-68) ja Kårböle I RN:o 1:70 (710-550-1-70) sekä kiinteistöt Vesterskogen RN:o 1:84 (710-550-1-84) ja Gläntan RN:o 1:94 (710-550-1-94) Raaseporin Bromarvissa. Kaava-alue sijaitsee Bromarvin kirkolta n. 2 km pohjoiseen. Kaava-alueen pinta-ala on noin 75 hehtaaria ja rantaviivan pituus n. 3,2 kilometriä.



Kårbölen ranta-asemakaava-alueen sijainti Bromarvin kirkonkylän pohjoispuolella.



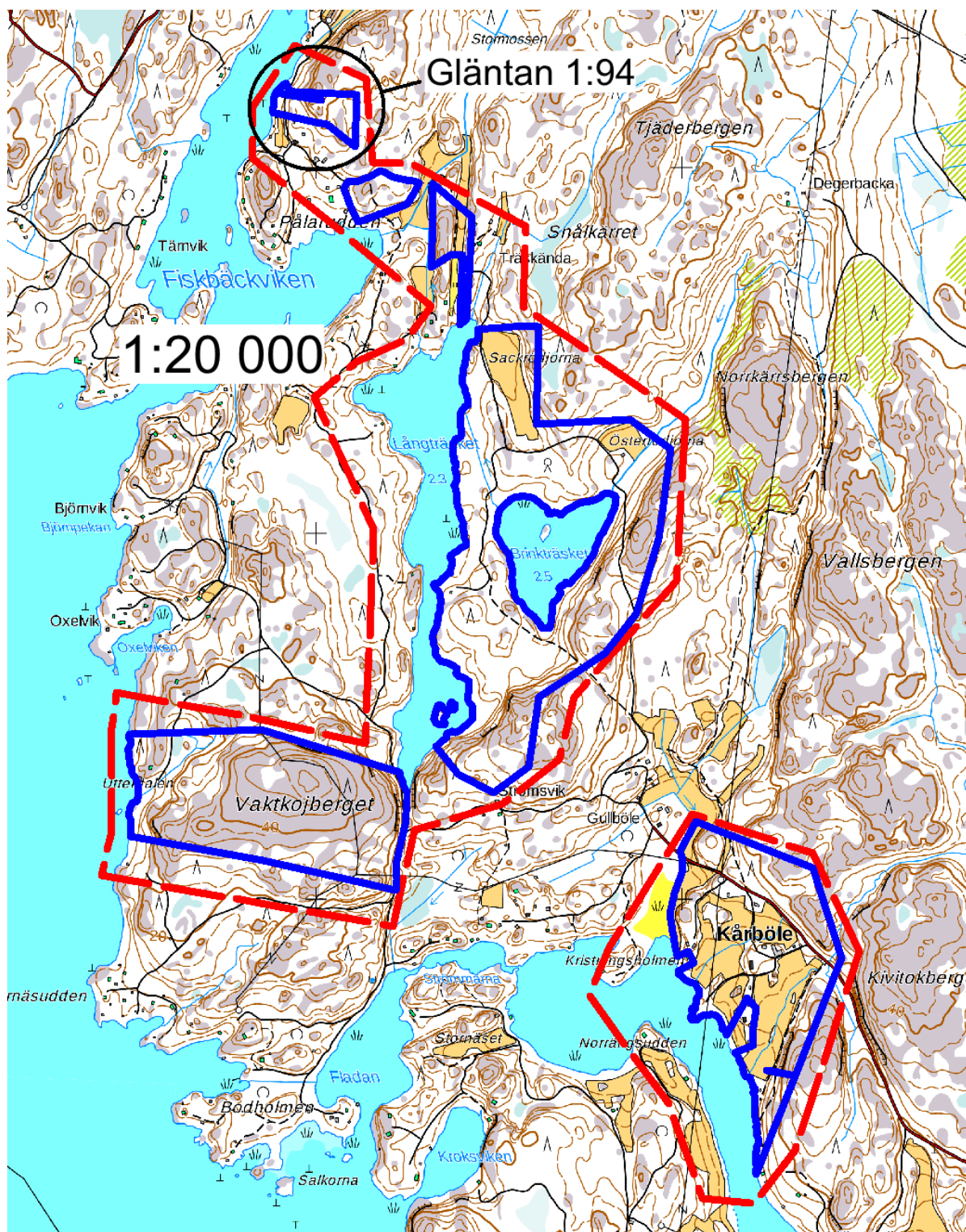
3.2 Suunnittelualueen kuvaus

Kårbölen tila käsittää 4 eri kiinteistöä, joilla on rantaa kahden lammen, Långträsket ja Brinksträsket, sekä Revbackavikenin merenlahden ja Bromarvsfjärdenin ulapan kohdalla. Tilan kokonaispinta-ala on runsaat 166 ha. Perinnönjaot ja eräät lohkomiset ovat jossain määrin supistaneet tilan kokoa 1970- ja 1980-luvuilla. Ranta-asemakaavaan sisältyvät tilan kaikki ranta-alueen 200-400 metrin levyisellä rantakaistaleella. Alueen pinta-alaksi muodostuu näin 75 hehtaaria. Kaava-alueen talouskeskuksella on rakennuskantaa pitkältä menneisyydeltä. Päärakennuksen ja entisen navetan lisäksi alueella on useita talousrakennuksia. Kaava-alueella on ennestään loma-asuntorakennus ja erillinen rantasauna Bromarvsfjärdenin rannalla (Utterdal), Långträskin rannalla sauna sekä sauna Revbackavikenin tilan eteläkärjen kohdalla.

Kaava-alueeseen sisältyy lisäksi kiinteistö Gläntan RN:o 1:94, jolla on eri omistaja. Kiinteistö on rakentamaton ja sen pinta-ala on 2 hehtaaria.

Maankäyttö- ja rakennuslain 74 § mukaan maanomistajan toimesta laadittavan asemakaavan alueen tulee muodostaa tarkoituksenmukainen kokonaisuus. Keskeisiä kysymyksiä ranta-asemakaavassa on rakennusoikeuden (rakennuspaikkojen määrä) mitoittaminen. Tämä tarkoittaa että maanomistajan kaikki kiinteistöt alueella tulee sisällyttää kaavaan ja käytetyn rakennusoikeuden määrittely tarkoin analysoidaan niin, että perustuslain säätämä maanomistajien tasapuolinen käsittely voidaan toteuttaa. Pohjoisosassa on kaksi erillistä palstaa, jotka ulottuvat osin lähelle rantaa. Vaikka näillä ei ole muuta merkitystä kaavan kannalta ja johtavat jossain määrin kaava-alueen hajanaisuuteen on tärkeää, että palstat sisältyvät kaavaan koska siten voidaan maanomistajan rannan rakennusoikeus määrittää kokonaisuudessaan ja nämä palsta-alueet jättää ilman rakennusoikeutta eikä niille siten voi rakentaa tulevaisuudessa.

Kiinteistöllä Gläntan on eri maanomistaja kuin Kårbölen tilakokonaisuudella ja sillä ei ole rakennusoikeutta. Tarkoituksena on eri sopimuksen perusteella siirtää yksi Kårbölen rakennusoikeus järvialueelta tänne. Gläntan sijaitsee olemassa olevan asutuksen yhteydessä ja yhden rakennusoikeuden sijoittaminen tänne tiivistää aiempaa asutusta samoin kuin järvialueelta voidaan vähentää yksi rakennusoikeus.



Ranta-asemakaavan alue rajattu sineellä ja kaavan vaikutusalue on rajattu punaisella katkoviivalla.



3.3 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisomistuksessa.

3.4 Luonnonympäristö

Kaava-alue on maatilakäytössä, jossa rakentamattomien rantojen pellot viljellään ja metsää toimii talousmetsänä. Osa ranta-alueiden metsistä on viime vuosina hakattu. Kiinteistö Gläntan on rakentamaton. De käsittää metsämaata, rannassa on umpeen kasvanut pieni pelto.

3.5 Rakennettu ympäristö

Päärakennuksen ja entisen navetan lisäksi alueella on useita talousrakennuksia. Kaava-alueella on ennestään loma-asuntorakennus ja erillinen rantasauna Bromarvsfjärdenin rannalla (Utterdal), Långträskin rannalla sauna sekä sauna Revbackavikenin tilan eteläkärjen kohdalla.

3.6 Kunnallistekniikka

Aluetta ei ole liitetty kunnallistekniikkaan.

4. Tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa alueelle omarantaisia loma-asuntorakennuspaikkoja. Osa rakennusoikeudesta suunnitellaan toteutettavaksi omakotitontteina talouskeskuksen yhteyteen sen pohjoispuolella. Kiinteistöllä Gläntan ei sitä koskevan kantatilaselvityksen mukaan ole rakennusoikeutta. Kiinteistölle osoitetaan rakennuspaikka siten, että Kårbölen tilalle kuuluvasta rakennusoikeudesta siirretään yksi rakennusoikeus, vrt kohta 3.2.

5. Suunnittelutilanne

5.1 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.

5.2 Maakuntakaavoitus

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaalle kohdistuvasti sitä on täydennetty myöhemmin seuraavasti:

1. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2012:
 - jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet
 - kiviaineshuollon alueet
 - moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet
 - liikenteen varikot ja terminaalit
 - laajat yhtenäiset metsätalousalueet



2. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2016:

- toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne
- rakennetta tukeva liikennejärjestelmä
- kaupan palveluverkko
- maakunnallinen kyläverkko

Vaihemaakuntakaava hyväksyttiin 24.5.2017. Maakuntahallitus päätti 21.8.2017, että kaava tulee voimaan ennen kuin se saa lainvoiman. Uusimaa-kaava 2050 – hanke on käynnistynyt vuonna 2016.

Ympäristöministeriön v. 2006 vahvistetussa maakuntakaavassa ei ole muita ranta-asemakaava- aluetta koskevia merkintöjä kuin arvokas harju merkinnällä osoitettu geologinen muodostelma. Alue kuuluu mantereen rantavyöhykkeeseen ja sisäsaaristoon, vyöhyke vz1. Vyöhykettä koskee seuraava suunnittelumääräys:

Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen sekä arvokkaiden luonto-olosuhteiden säilyminen, ympäristön tilan parantaminen ja vesiensuojelun edistäminen sekä virkistyskäyttötarpeet. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on selvitettävä ja otettava huomioon tärkeät lintualueet.



Ote maakuntakaavasta.

5.3 Yleiskaavoitus

Alueella ei ole yleiskaavaa.

5.4 Asemakaavoitus

Alueella ei ole asemakaavaa.



5.5 Rakennusjärjestys

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

5.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

6. Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen selvitykset

6.1 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 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.

6.2 Laaditut selvitykset

Kaava-alueelle on laadittu luontoselvitys, jossa on lepakoita koskeva tarkastelu.

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	- Raaseporin vesi - rakennusvalvonta - yhdyskuntatekninen toimi - ympäristöterveydenhuolto - ympäristötoimi

MUUT TOIMIJA

	- suunnittelualueen ja lähialueen asukkaat - suunnittelualueen ja lähialueen maanomistajat - suunnittelualueen ja lähialueen yrittäjät - 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 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. Tiedottaminen

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, sen luonnos (tarpeen mukaan) 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 maanomistajille. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kaupungin kotisivuilla.

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 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 nähtävillä oloaikoina tehtävä virallinen muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikölle. Raaseporin kunta laatii vastineet nähtävilläoloaikana saatuun kirjalliseen palautteeseen.

11. Aikataulu

Vireille asettaminen	April 2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Syyskuu 2017
Kaavaluonnos	Syyskuu 2017
Kaavaehdotus	Helmikuu 2021
Hyväksyminen	Kesäkuu 2021

12. Yhteystiedot

Kaavakonsultti:

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

Kaavaehdotuksen kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten sekä valitusten toimitusosoite:

Raaseporin kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
raasepori@raasepori.fi

Hallinnollisen käsittelyn kaupungissa hoitaa:

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