

# Kansjerfin ranta-asemakaava

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



**RASEBORG  
RAASEPORI**

15.12.2017  
Korjattu 1.11.2020

## KANSJERFIN 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](http://www.raseborg.fi/planer) ja [www.raasepori.fi/kaavoitus](http://www.raasepori.fi/kaavoitus), sekä kaavoitusyksikön toimistolla, osoitteessa Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa, koko kaavoituksen ajan.

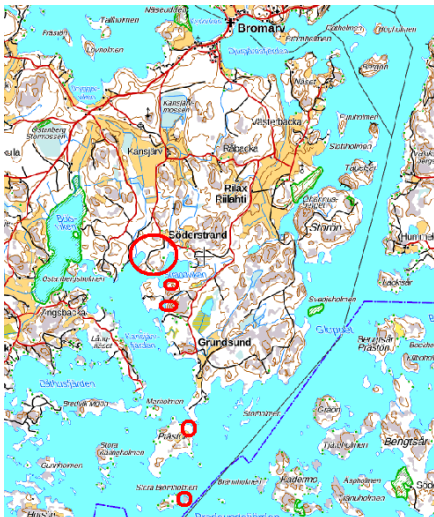
#### 2. Aloite ja suunnittelun tarve

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

#### 3. Suunnittelualue

##### 3.1 Suunnittelualueen sijainti

Alue käsittää osan kiinteistöistä Kansjerf RN:o 1:25 (710-538-1-25) ja Westergård RN:o 1:57 (710-591-1-57) Raaseporin Bromarvissa. Kaava-alueen mannerosa sijaitsee n. 5 km Bromarvin kyläkeskuksesta etelään. Kansjerfin kiinteistöllä on lisäksi kaksi saaripalstaa Prästön saarella ja Lilla Björkholmenissa Grundsundin eteläpuolella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 60 hehtaaria ja rantaviiva n. 2,3 km.



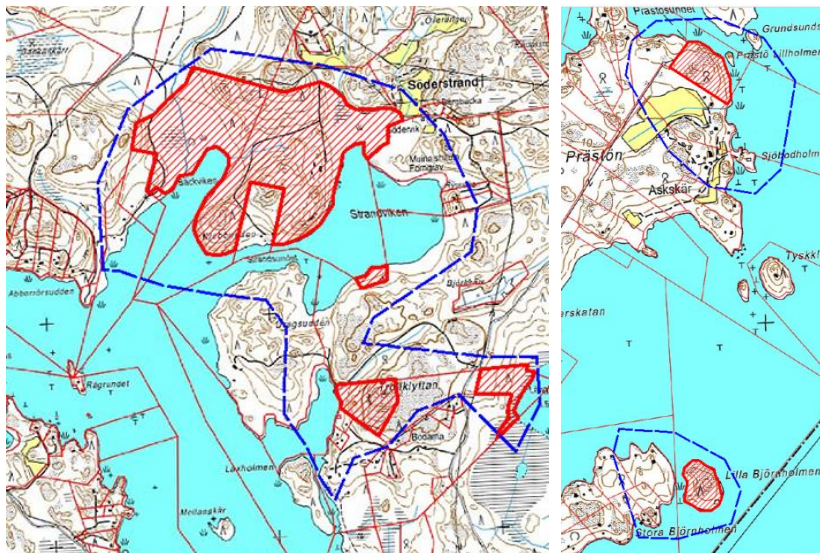
Kaava-alueen mannerosa sijaitsee n. 5 km Bromarvin kyläkeskuksen eteläpuolella sekä kaksi saarta Grundsundin eteläpuolella (rajattu punaisella).



### 3.2 Suunnittelualueen kuvaus

Kaava-alue käsittää Kansjerfin kartanon ranta-alueet, jotka ovat osia 2 eri kiinteistöstä Kansjärvfjärdenin kohdalla ja kahdessa saarella Bredsundsfjärdenin kohdalla. Ranta-alue käsittää manneralueen osalta n. 200 metrin rantavyöhykkeen sekä saarten palstat kokonaan. Kaava-alueen pinta-alaksi muodostuu siten n. 60 hehtaaria. Kaava-alueella ei ole muita rakennuksia kuin Strandvikenissa olevan tontin asuinrakennus ja liiteri.

Kaava-alueen on pikkupalstojen osalta hajanainen, mutta rakennusoikeustarkastelun kannalta myös maanomistajan pienet rantapalstat on välttämätöntä sisällyttää kaavaan, jotta maanomistajan rakennusoikeustarkastelu voidaan käsitellä kokonaisuutena ja tyhjentävästi. Joidenkin palstojen jättäminen kaavan ulkopuolelle tarkoittaisi sitä, että rakennusoikeuden määrittely näille tilanteissa, jossa alueelle laaditaan rantayleiskaava, olisi hankalaa. Ainoa yhtenäinen alue joka olisi tarkoituksenmukainen kokonaisuus on Dragsudden ja Strandvikenin rannat, mutta maanomistajat näillä alueilla eivät ole halukkaita osallistumaan kaavaan.



Ranta-asetakaava-alueen mannerosa on neljässä palstassa ja saaret kahdessa (rajattu punarasterilla). Kaavan vaikutusalue on kuvattu sinisellä katkoviivalla.

### 3.3 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Folke Gräsbeck.

### 3.4 Luonnonympäristö

Koko ranta-alue on luonnontilassa lukuun ottamatta Westergårdin kiinteistön rantatontti Strandvikenissä, jossa on asuinrakennus ja liiteri.

## 4. Tavoitteet

Ranta-asetakaavan tavoitteena on maankäyttö- ja rakennuslain määräysten mukaisesti osoittaa kaava-alueelle pääasiassa loma-asuntotontteja.

## 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 paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

### 5.2 Maakuntakaavoitus

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

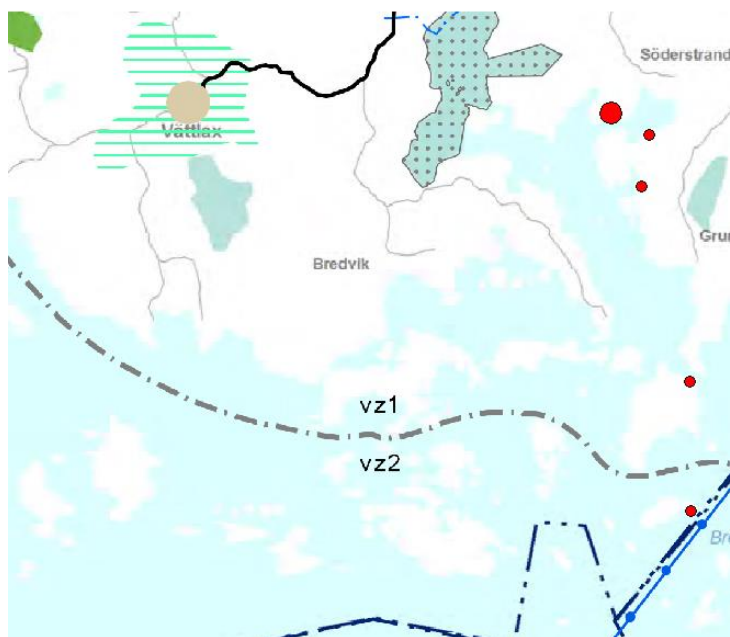
1. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2012:
  - jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet
  - kiviaineshuollon alueet
  - moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet
  - liikenteen varikot ja terminaalit
  - laajat yhtenäiset metsätalousalueet
2. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2016:
  - toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne
  - rakennetta tukeva liikennejärjestelmä
  - kaupan palveluverkko
  - maakunnallinen kyläverkko

Parhaillaan valmistelussa on sekä 4. vaihemaakuntakaava että kokonaismaakuntakaava Uusimaa-kaava 2050. 4. vaihemaakuntakaava täydentää voimassa olevia maakuntakaavoja seuraavien teemojen osalta:

- elinkeinot ja innovaatiotoiminta
- logistiikka
- tuulivoima
- viherrakenne
- kulttuuriympäristöt

Neljäs vaihemaakuntakaava on tavoitteena saada maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2017 aikana ja Uusimaa-kaava 2050 – hanke on puolestaan käynnistynyt vuonna 2016.

Ranta-asemakaava-alueella ei ole erityisiä merkintöjä.



Ote maakuntakaavasta, ranta-asemakaava-alue oikeassa yläkulmassa.

### 5.3 Yleiskaavoitus

Alueella on 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 Laadittavat selvitykset

Luontoselvitys tehdään kaudella 2017. Luontoselvitys on vv. 2019 ja 2020 päivitetty ja ne ovat ajan tasalla. Osana kaavoitustyötä analysoidaan alueen rantamaisemaa.

## 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo</li> <li>- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos</li> <li>- Uudenmaan ELY-keskus</li> <li>- Uudenmaan liitto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raaseporin vesi</li> <li>- rakennusvalvonta</li> <li>- ympäristöterveydenhuolto</li> <li>- ympäristötoimi</li> <li>- ympäristö- ja rakennuslautakunta</li> </ul>

### MUUT TOIMIJA

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- suunnittelualueen ja lähialueen asukkaat</li> <li>- suunnittelualueen ja lähialueen maanomistajat</li> <li>- suunnittelualueen ja lähialueen yrittäjät</li> <li>- suunnittelualueella ja sen vaikutuspiirissä toimivat yhdistykset ja yhteisöt</li> </ul>
--	--

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 järjestetään työneuvotteluja tarvittaessa 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](http://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](http://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. 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 kaupungin kaavoitusyksikölle. Raaseporin kunta laatii vastineet kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana saatuun kirjalliseen palautteeseen.



## 11. Aikataulu

Vireille asettaminen	Huhtikuu 2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja valmisteluvaiheen aineisto	Huhtikuu 2018
Kaavaehdotus I Kaavaehdotus II	Huhtikuu 2019 Marraskuu 2020
Hyväksyminen	Talvi 2021

## 12. Yhteystiedot

### **Kaavoituskonsultti:**

Sten Öhman/MAANMITTARI ÖHMAN  
Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari  
Puh. 044 2530464  
[sten.ohman@netsten.fi](mailto:sten.ohman@netsten.fi)

### **Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:**

Raaseporin kaupunki, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.  
[kaavoitus@raasepori.fi](mailto:kaavoitus@raasepori.fi)

### **Hallinnollisen käsittelyn kaupungissa hoitaa:**

Kaavoitusinsinööri Johanna Laaksonen  
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari  
p. 019- 289 3846  
[johanna.laaksonen@raasepori.fi](mailto:johanna.laaksonen@raasepori.fi)