



RASEBORG
RAASEPORI

STRANDEDETALJPLAN - RANTA-ASEMAKAAVA

21.9.2024



Plan namn
Kaavan nimi

LÖKGRUNDET

Plan nummer
Kaavanumero

7019

Planens uppgörare
Kaavan laatija

Sten Öhman

Typ av dokument
Dokumentin tyyppi

Program för deltagande och bedömning-Osallistumis- ja arviontisuunnitelma

1. INLEDNING

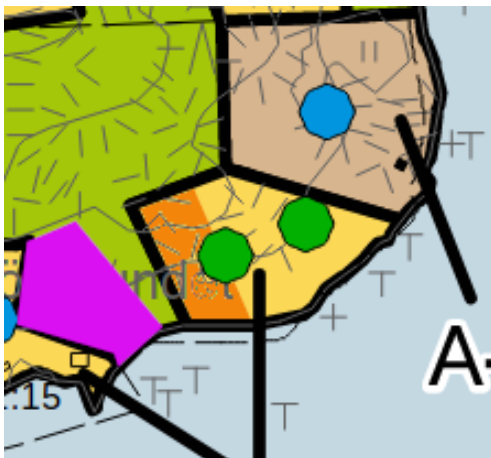
Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområdet, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en 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

Enligt MBL 74 § har markägare rätt att låta utarbeta stranddetaljplan för sitt strandområde. Markägaren har för avsikt att skifta planområdet mellan delägarna och det förutsätter en justering av byggplatsavgränsningarna.

3. MÅLSÄTTNINGAR

Avsikten med planeringen är att uppgöra stranddetaljplan så att byggplatsernas avgränsning följer de blivande markägoförhållandenas gränser.



Målet med stranddetaljplanen är att flytta den västra Outnyttjade byggrätten (grön boll, orange område) Till det gredelina området.

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

Maanomistajalla on MRL 74 §:n mukainen oikeus laadituttaa mailleen ranta-asemakaava. Maanomistajalla on tarkoitus jakaa kaava-alue omistajien kesken ja se edellyttää rakennuspaikkojen rajausten tarkistamista.

3. TAVOITTEET

Suunnittelun tarkoituksena on ranta-asemakaavan laatiminen niin, että rakennuspaikkojen rajaukset noudattavat tulevan maanomistuksen mukaisia rajoja.

Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää länsipuolinen käyttämätön rakennusoikeus (vihreä pallo oranssi alue) lilian väriselle alueelle.

4. PLANERINGSOMRÅDE

Planområdet omfattar fastigheten (saknar namn) 710-477-1-64 på Skåldö Fåfångön, Raseborg. Planområdets areal uppgår till ca 12,2 hektar och dess strandlinje till ca 440 meter.

4. SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue käsittää kiinteistön (nimetön) 710-477-1-64 Raaseporin Skåldössa, Fåfångön. Kaava-alueen pinta-ala on n. 12,2 hehtaaria ja sen ranta-viiva n. 440 metriä.





Bilder 1 och 2. Planområdet ligger söder om Torsö i
nassa Snappertuna (röd ring). Planrådets fastighet är
710-447-1-64

Kuva 1 ja 2. Kaava-alue sijaitsee Torsön eteläpuolella Snappertu-
(punainen ympyrä). Kaava-alue käsittää kiinteistön 710-447-1-64.

Beskrivning av planeringsområde

Planområdet omfattar hela fastigheten 710-477-1-64. På fastighetens gårdstun finns ett egnahemshus med bastu vid stranden och ett antal ekonomibyggnader. Till övriga delar är området obebyggt.

Områdets strandzon har ett kraftigt trädbestånd av blandskog som sträcker sig i huvudsak ända ner till stranden. Den inre delen av fastigheten domineras av berg bevuxet med tallbestånd.

Suunnittelualan kuvaus

Kaava-alue käsittää koko kiinteistön 710-477-1-64. Kiinteistön piha-alueella on omakotitalo ranta-saunoineen ja talousrakennuksineen. Muilta osin alue on rakentamaton.

Alueen rantavyöhykkeellä kasvaa voimakasta sekametsää pääasiassa rantaan asti. Kiinteistön sisäosat ovat kallioisia jossa kasvaa pääosin mäntyä.



Bild 3. Lantmäteriverkets flygbild finns på pärmen. Bilden ovan är Googles satellit bild.

Kuva 3. Maaanmittauslaitoksen ilmakuva on kannessa. Yllä oleva kuva on Googlen satelliittikuva.

Markägoförhållanden

Planområdet är i sin helhet i privat ägo.

Maanomistus

Kaava-alue on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa.

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. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

Helheten Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolen beslut

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-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 Korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä. Voimassa olevassa

den 13.3.2023. I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) finns det inga beteckningar eller specifika bestämmelser för stranddetaljplaneområdet. På planeringsområdet gäller därmed enbart Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

Generalplanering

För området gäller strandgeneralplanen över Ekenäs östra skärgård. I strandgeneralplanen är fastigheten anvisad med tre byggrätter, av vilka en utgör bostadsområde (A-2) och två byggrätter anvisas på ett område för fritidsbostäder (RA-2). Till övriga delar är fastigheten betecknat som jord- och skogsbruksdominerat område (M-1).

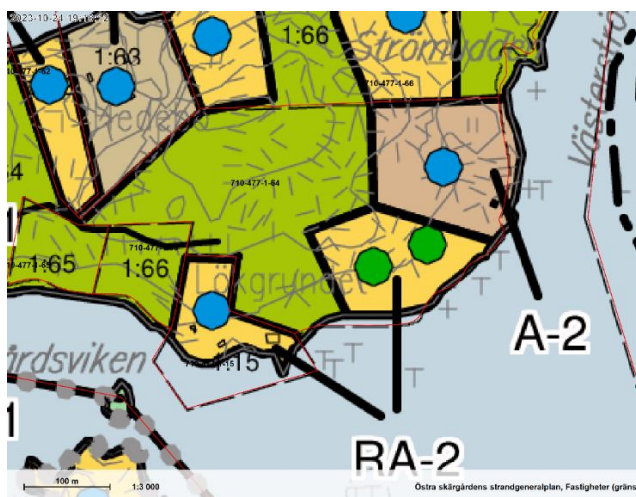


Bild 3. Utdrag ut strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård.

Detaljplanering

Området har ingen detaljplan från tidigare.

Byggnadsordning

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

Byggförbud

Området har inget byggförbud.

maiemakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) ei ole ranta-asemakaava-alueen osalta merkintöjä eikä erityismääräyksiä. Suunnittelualueetta koskevat täten vain Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaava. Rantayleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu kolme rakennusoikeutta, joista yksi on asuntoalue (A-2) ja kaksi rakennusoikeutta osoitetaan loma-asutusalueeksi (RA-2). Muilta osin kiinteistö on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1).

Kuva 3. Ote Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavasta.

Asemakaavoitus

Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa

6. BEDÖMNINGEN AV KONSEKVEN- SERNA 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 utredningar är tillsvidare gjorda.

Utredningar som bör uppgöras

Under planeringens gång bedöms huruvida det behövs någon naturutredning, sannolikt inte. Andra utredningar torde in behöva göras.

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:

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SUUN- NITTELUALUEEN SELVITYKSET

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeelliseksi 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

Toistaiseksi ei ole laadittu selvityksiä.

Laadittavat selvitykset

Suunnittelun aikana arvioidaan luontoselvityksen mahdollinen laatimistarve, todennäköisesti luontoselvitystä ei ole tarpeen tehdä. Muita selvityksiä ei liene tarpeen tehdä.

7. OSALLISET

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

Regionala myndigheter

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnd

Övriga aktörer

- 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 tjänstemän ordnas också vid behov under planlägningsprocessen. Utlåtanden skall bes från myndigheterna enligt MBF 28§.

9. INFORMATION

Om planens anhängiggörande, framläggning av förslag och till slut godkännande samt i kraft trädande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: www.raseborg.fi/kungoerelser. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i följande lokaltidningar:

- Västra Nyland (på svenska)
- Etelä-Uusimaa (på finska)

Programmet för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägarentressenter. Därtill finns det till påseende på stadens hemsida och planläggningsenheten under hela planläggningsprocessen.

Planmaterial läggs offentligt fram på stadens hemsida, www.raseborg.fi. Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

Seudulliset viranomaiset

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

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Muut toimijat

- 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

Tarvittaessa järjestetään MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edessä järjestetään tarpeen myös muita viranomaisneuvotteluita. Kaupungin eri viranhaltijoiden kanssa tullaan järjestämään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

9. TIEDOTTAMINEN

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, kaavaehdotus nähtäville sekä lopuksi kaava hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: www.raasepori.fi/kuulutukset. Lisäksi ainakin kaavan vireille tuloa 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 kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

10. 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 åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

11. PLANENS GÅNG

Anhängiggörande

11/2024

Plan för deltagande och bedömning

11/2024

Planförslag

3/2025

Godkännande

9/25

12. KONTAKTINFORMATION

Raseborg stad:

Planläggningsingenjör Anne-May Sundström

Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs

p. 019- 289 3841

xxxx@raseborg.fi

Planeringskonsult:

Lantmätare Öhman

Sten Öhman

Långstrandsvägen 260, 10600 Ekenäs

0442530464

sten.ohman@netsten.fi

Address för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad

Planläggningsenheten

Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs

10. VUOROVAIKUTUS

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus osallisille.

Siitä tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja osallisten kanssa.

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

11. KAAVOITUKSEN KULKU

Vireille tulo

11/2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

11/2024

Kaavaehdotus

3/2025

Hyväksyminen

9/25

12. YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupunki:

Kaavoitusinsinööri Anne-May Sundström

Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari

p. 019- 289 3841

xxxx@raasepori.fi

Kaavakonsultti:

Maanmittari Öhman

Sten Öhman

Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari

0442530464

sten.ohman@netsten.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki, kaavoitusyksikkö

Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari