



RASEBORG
RAASEPORI

1.4.2025

DETALJPLAN ASEMAKAAVA



Plan namn
Kaavan nimi

GAMMELBODA-TALLBODA

Plan nummer
Kaavanumero

7030

Planens uppgörare
Kaavan laatija

Fredrik Lindberg, arkitekt/arkkitehti SAFA & Janina Skult BI/Rak.ins (A)

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

Planläggningen har initierats av områdets markägare. Syftet är att uppgöra en detaljplan som utvecklar området kring Gammelboda gård och anpassa det till närliggande bebyggelse. Projektet är medtaget i stadens planläggningsprogram 2024.

3. MÅLSÄTTNINGAR

Planeringsområdet är i privat ägo. På området finns idag ett par egnahemshus samt gamla gårdsbyggnader.

För planeringsområdet gäller ingen detaljplan. Området ingår i Gammelboda Nyboda delgeneralplan (1007) som ursprungligen godkänkts 2.11.1997 och justerats 15.6.1999. Delgeneralplanen saknar rättsverkningar.

Målsättningen med planläggningen är att utveckla området så att flera nya egnahemshustomter kan bildas samt områden för närrekreationsområden, grönområden, gemensam brygga samt strandområdet. Målsättningen är att utveckla ett område anpassat för högkvalitativt strandnära boende. Området ligger intill befintlig infrastruktur och servicenät. Genom planläggning skulle ca 13 st. nya tomter kunna bildas.

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 vuorovaikutusmenetely 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

Aloite kaavoitukselle on tullut alueen maanomistajilta. Tarkoitus on laatia asemakaava, joka kehittää Gammelboda tilan ympäristöä ja sovittaa alue lähitöllä olevaan asutukseen. Hanke on mukana kaupungin kaavoitusohjelmassa 2024.

3. TAVOITTEET

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Alueella on tällä hetkellä muutama omakotitalo sekä vanhoja talousrakennuksia.

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa. Alue on osa Gammelboda Nyboda osayleiskaavaa (1007) joka alun perin hyväksyttiin 12.11.1997 ja oikaistiin 15.6.1999. Osayleiskaavalla ei ole oikeusvaikutuksia.

Kaavoituksen tavoitteena on kehittää aluetta siten, että voidaan muodostaa uusia omakotitalotontteja sekä lähivirkistysalueita, viheralueita, yhteinen laiturin sekä ranta-alueita. Tavoitteena on kehittää aluetta sopivaksi laadukkaalle rannanläheiselle asumiselle. Alue sijaitsee olemassa olevan infrastruktuurin ja palveluverkon lähelle. Kaavoituksen myötä alueelle voisi muodostua n. 13 kpl uutta tonttia.

4. PLANERINGSOMRÅDE

Planeringsområdet är beläget i Raseborg, ca 3 km söder om centrum.

Planeringsområdet omfattar fastigheterna 710-447-1-4 och 710-447-1-61.

4. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Raaseporissa, noin 3 km keskustasta etelään.

Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 710-447-1-4 ja 710-447-1-61.

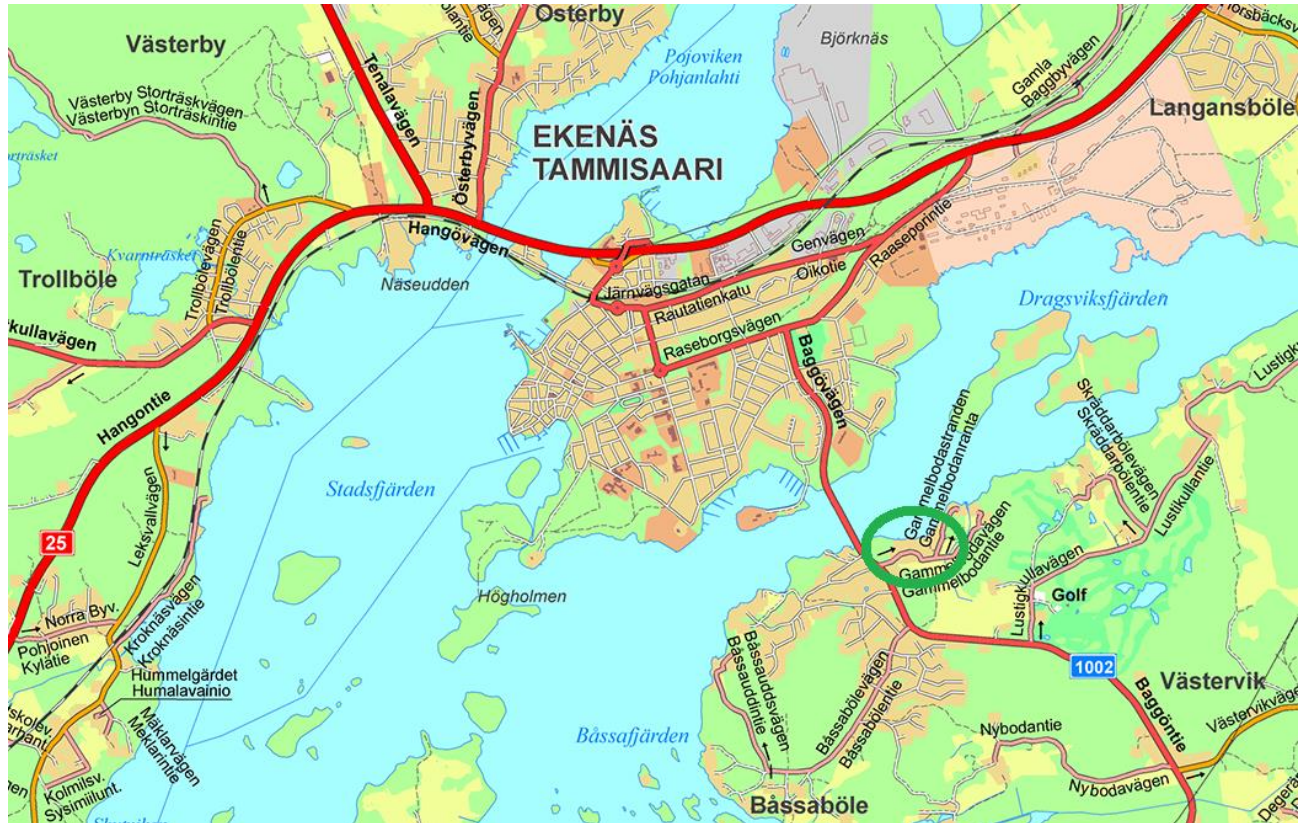


Bild 1. Planområdets läge

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti

Beskrivning av planeringsområde

Planeringsområdets storlek är ca 15,5 ha av vilket markområde är ca 7,5 ha och vattenområde ca 8 ha. Områdets strandlinje uppgår till ca 290m.

Områdets angränsar till Baggövägen och bostadsområdena på dessa andra sida. Genom området går Gammelbodavägen som leder till Baggövägen. På södra och östra sidan vetter området mot åkrar och skogsområden. På ca 1 km avstånd ligger golfbanan Eke-Golf. Planeringsområdets två fastigheter är båda bebyggda med småhus för fast boende, övriga delar av området är närrekreationsområden (VL) samt åker- eller skogsmark. Området längs med Gammelbodavägen är ett småhusbetonat område som angränsar till glesbebyggelse.

Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelualueen koko on n. 15,5 ha josta maa-alue n. 7,5 ha ja vesialuetta n. 8 ha. Alueen rantaviiva on n. 290 m.

Alue rajautuu Baggöntiehen ja sen toisella puolella oleviin asuinalueisiin. Alueen läpi kulkee Gammelbodantie, joka johtaa Baggöntiehen. Etelä- ja itäpuolella alue rajoittuu peltoihin ja metsäalueisiin. Noin 1 km etäisyydellä sijaitsee Eke-Golf:in golfkenttä. Suunnittelualueen kaksi kiinteistöä ovat molemmat rakennettu ympärivuotisen asumisen pientaloilla, muut alueen osat ovat lähivirkistysalueita (VL) sekä peltoa- ja metsää. Gammelbodantien varrella on pääsääntöisesti pientaloasutusta, joka rajautuu haja-asutukseen.

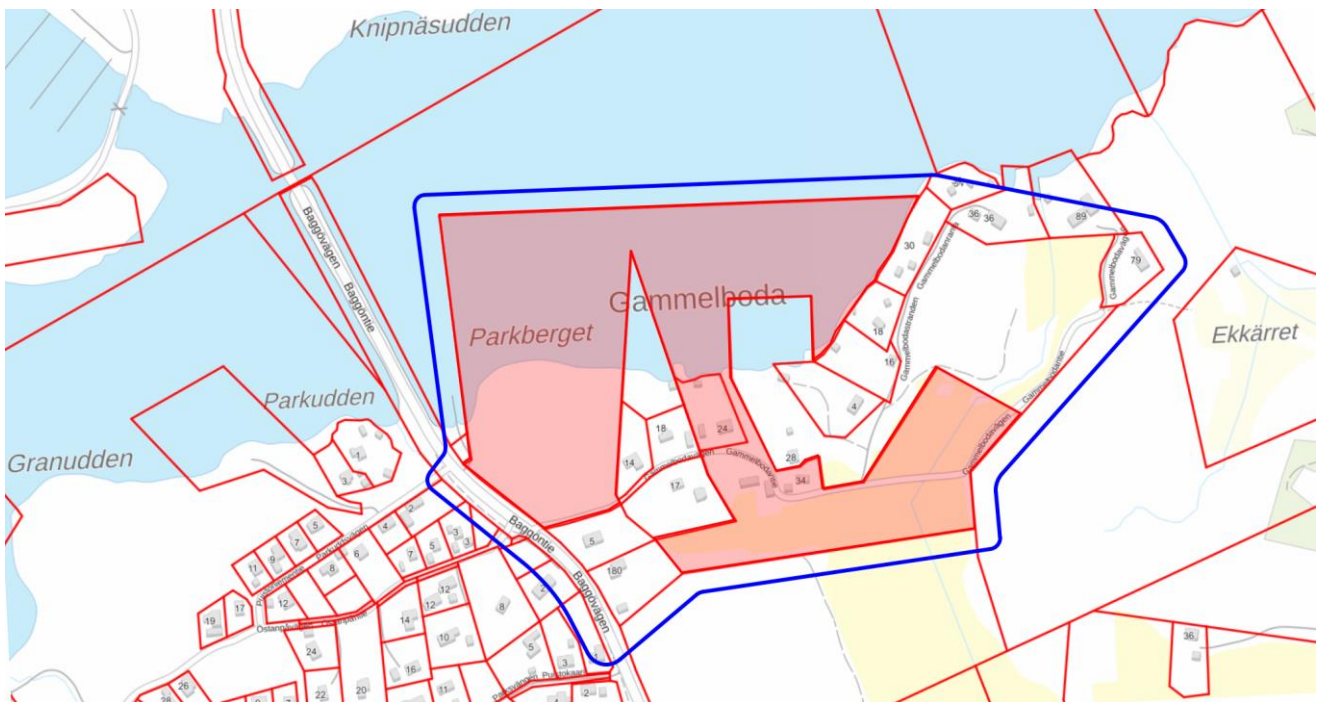


Bild 2. Planområde med röd och influensområde med blå linje

Kuva 2. Kaava-alue punaisella ja vaikutusalue sinisellä viivalla

Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

Markanvändningsavtal

Innan planförslaget godkänns görs vid behov markanvändningsavtal med områdets markägare.

Naturområde

Planeringsområdet utgörs av relativt glest bebyggt boende i närheten av befintlig stadsstruktur. Delar av området utgörs av åker och skog.

Bebyggt område

På planeringsområdet finns småhusbetonad fast bosättning. På området finns inga fornminneslämningar eller andra kulturarvsobjekt.

Kommunalteknik

På området finns inte kommunalteknik.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Maankäyttösopimukset

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä laaditaan tarvittaessa maankäyttösopimusalueen maanomistajien kanssa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on suhteellisen väljästi rakennettua asuin ympäristöä olemassa olevan kaupunkirakenteen läheisyydessä. Osa alueesta on peltoa ja metsää.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on vakituista pientaloasutusta. Alueella ei ole muinaismuistojäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita

Kunnallistekniikka

Alueella ei ole kunnallistekniikkaa.

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

På planeringsområdet är Nylandsplanen 2050 i kraft. Till helheten för Nylandsplanen hörande etapplandskapsplanerna för Helsingforsregionen, västra Nyland och östra Nyland har vunnit laga kraft i och med högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Över en del av planeringsområdet har i Nylandsplanen 2050 anvisats följande beteckning: *Utvecklingszon för tätortsfunktioner*. På planeringsområdet gäller även Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

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

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat ovat tulleet korkeimman hallinto-oikeuden 13.3.2023 antamien päätösten myötä lainvoimaiseksi. Osa suunnittelualueella on Uusimaa-kaava 2050:ssä seuraava merkintä: *Taajatoimintojen kehittämisyöhyke*. Suunnittelualueella koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.

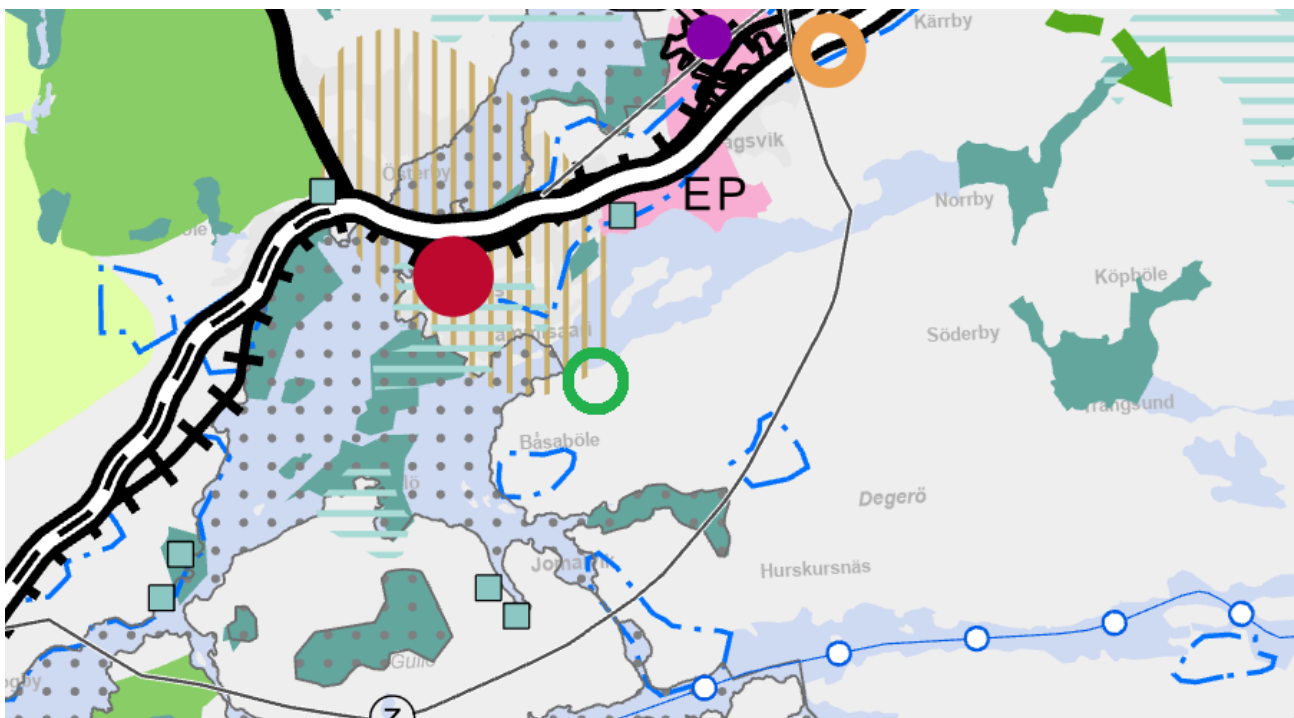


Bild 3. Sammanställning av landskapsplanen
Planområdets placering med grön cirkel

Kuva 3. Maakuntakaavan yhdistelmä
Kaava-alueen sijainti vihreällä ympyrällä

Generalplanering

Avtalsområdet ingår i Gammelboda Nyboda delgeneralplan (1007) som ursprungligen godkännts 12.11.1997 och justerats 15.6.1999. Delgeneralplanen saknar rättsverkningar.

Detaljplanering

För avtalsområdet gäller ingen detaljplan.

Byggnadsordning

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

Byggförbud

På området finns inte byggförbud.

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.

Yleiskaavoitus

Alue on osa Gammelboda Nyboda osayleiskaavaa (1007) joka alun perin hyväksyttiin 12.11.1997 ja oikaistiin 15.6.1999. Osayleiskaavalla ei ole oikeusvaikutuksia.

Asemakaavoitus

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SUUNNITTELUALUEEN 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

Uppgjorda utredningar

- I samband med planeringen har en naturinventering utförts (Ekotoni Ky 5.11.2024).
- Arkeologisk inventering utförd av Museiverket, 29.4.2024.

Utredningar som bör uppgöras

- I samband planeringen görs vid behov även en utredning över områdets kultur- och landskapsmässiga värden.

7. INTRESSEENTER

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

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

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnd
- Tekniska nämnden
- Raseborgs vatten
- Raseborgs Energi
- Sydspetsens miljöhälsa

Övriga aktörer

- Karis Telefon Ab
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera 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.

Laaditut selvitykset

- Suunnittelun yhteydessä on tehty luontoselvitys alueesta (Ekotoni Ky, 5.11.2024)
- Museoviraston arkeologinen inventointi 29.4.2024.

Laadittavat selvitykset

- Suunnittelun yhteydessä tehdään myös tarvittaessa selvitys alueen kulttuuri- ja maisema-arvoista.

7. OSALLISET

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asuminen, 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
- Raaseporin vesi
- Raaseporin energia
- Eteläkärjen ympäristöterveys

Muut toimijat

- Karjaan Puhelin Oy
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- TeliaSonera 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. MYNDIGHETSSAMARBETE

Myndighetssamråd ordnas vid behov enligt MBL 66 § och MRF 26 §. Under planläggningsens 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§.

9. INFORMATION

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt i kraftträdande 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 markägarintressenter. 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.

10. VÄXELVERKAN

Intressenterna kan kontakta Raseborgs stad under planläggningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planläggningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planläggningsprocessen hålls även skilda informations- och förhandlingsträffar med invånare, markägare samt andra intressenter vid behov.

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.

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

Kaavan vireilletulosta, luonnoksen ja ehdotuksen nähtävillä olosta ja lopuksi kaava hyväksymisestä ja lainvoimaisuudesta kuulutetaan. 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 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. VUOROVAIKUTUS

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

11. PLANENS GÅNG

Anhängiggörande 2025

Planeringskonsulten har till staden lämnat i Program för deltagande och bedömning (MBF 34§). Planen har kungjorts som anhängig xx.xx.2025.

Plan för deltagande och bedömning samt planutkast (våren 2025)

Planutkastet framläggs som beredningsmaterial i samband med PDB.

Planförslag (hösten 2025)

Planförslaget framläggs i 30 dagar på stadens hemsida:

www.raseborg.fi/planer

Om framläggningen kungörs på stadens officiella anslagstavla, adress:

www.raseborg.fi/kungorelser

Godkännande (vintern 2026)

Planen tillställs Raseborgs fullmäktige för godkännande.

11. KAAVOITUKSEN KULKU

Vireille tulo 2025

Kaavakonsultti on toimittanut kaupungille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRA 34§). Kaava on kuulutettu vireille xx.xx 2025.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos (kevät 2025)

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaavan valmistelumateriaalina yhdessä OAS:n kanssa.

Kaavaehdotus (syksy 2025)

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupungin kotisivuille:

www.raasepori.fi/kaavoitus

Mikäli nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoite on:

www.raasepori.fi/kuulutukset

Hyväksyminen (talvi 2026)

Kaava toimitetaan Raaseporin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

12. KONTAKTINFORMATION

Raseborg stad:

Pontus Högström, Markanvändningsplanerare
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019- 289 3844
Pontus.Hogstrom(at)raseborg.fi

Planeringskonsulter:

Fredrik Lindberg, arkitekt SAFA
Arkitekturum Ab
Freesehatan 3 A, 00100 Helsingfors
fl@arkitekturum.fi
tel. 050 5890937

Janina Skult, By.Ing (A)
JS Bygg & Design
Kungsgatan 7a3
10600 Ekenäs
janina@js.fi
tel. 044 5756359

Address för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande epost adresser:

planlaggning(at)raseborg.fi

12. YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupunki:

Pontus Högström, Maankäyttösuunnittelija
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3844
Pontus.Hogstrom(at)raasepori.fi

Kaavakonsultit:

Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
Arkitekturum Oy
Freesenkatu 3 A, 00100 Helsinki
fl@arkitekturum.fi
puh. 050 5890937

Janina Skult, Rak.Ing (A)
JS Bygg & Design
Kuninkaankatu 7a3
10600 Tammisaari
janina@js.fi
puh. 044 5756359

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Tai seuraaviin sähköpostiosoitteisiin:

kaavoitus(at)raasepori.fi