



RASEBORG
RAASEPORI

29.4.2025

STRANDETALJPLAN RANTA-ASEMAKAAVA



Plan namn
Kaavan nimi

YTTRE GÖLPAN

Plan nummer
Kaavanumero

7031

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 områdesanvändningslagen 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 arbets 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. Behovet är att uppgöra en detaljplan som motsvarar och fastställer den rådande situationen på området med två befintliga byggplatser för fritidsboende.

3. MÅLSÄTTNINGAR

Planeringsområdet är i privat ägo. På området finns idag två separata fastigheter med befintliga fritidsbostäder och tillhörande ekonomibyggnader. Målsättningen är att stranddetaljplanen skall motsvara den rådande situationen på området och granska den byggplatsvisa bygggrätten i enlighet med generalplanen samt enligt rådande behov. I strandgeneralplanen är holmen anvisad som en byggplats. De två olika fastigheterna utgör dock skilda byggplatser, vilket inte har noterats i strandgeneralplanen.

4. PLANERINGSOMRÅDE

Planeringsområdet är beläget i Raseborg, ca 5 km söder om Skäldö och ca 13 km söder om Ekenäs.

Planeringsområdet omfattar fastigheterna 710-432-1-3 och 710-432-1-33.

1. JOHDANTO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu alueidenkäyttölain 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

Aloite kaavoitukselle on tullut alueen maanomistajilta. Tarve on laatia yksityiskohtainen suunnitelma, joka vastaa ja määrittelee alueen nykytilannetta, jossa on kaksi olemassa olevaa loma-asuntojen rakennuspaikkaa.

3. TAVOITTEET

Suunnittelualue on yksityisessä omistuksessa. Alueella on tällä hetkellä kaksi erillistä kiinteistöä nykyisillä loma-asunnoilla ja niihin liittyvillä ulkorakennuksilla. Tavoitteena on, että rantaosayleiskaava tulisi vastaamaan alueen nykytilannetta ja että rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus tarkistetaan yleiskaavan mukaisesti ja nykyisten tarpeiden mukaan. Rantaosayleiskaavassa saari on merkitty yhdellä rakennuspaikalla. Kiinteistöt muodostavat kuitenkin kaksi erillistä rakennuspaikkaa, mitä ei ole huomioitu yleiskaavassa.

4. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Raaseporissa, noin 5 km Skäldösta ja noin 13 km Tammisaaresta etelään.

Suunnittelualue koostuu kiinteistöistä 710-432-1-3 ja 710-432-1-33.



Bild 1. Planområdets läge i rött

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti punaisella

Beskrivning av planeringsområde

Planeringsområdets storlek är ca 2,4 ha av vilket markområde är ca 2,4 ha. Områdets strandlinje uppgår till ca 860m.

Området utgörs av en mindre skogsbevuxen ö, Yttre Gölpan, i Ekenäs södra skärgård. På planområdet finns två fastigheter, 710-432-1-3 och 710-432-1-33. Båda fastigheterna är bebyggda.

Planområdets naturförhållanden är i enlighet med skärgårdens förhållanden rätt typiska. Öns stränder består till största del av klippor medan öns inre del är skogsbevuxen. Öns norra del är bebyggd medan södra delen är obebyggd och är i generalplanen betecknad som skogsområde (MU).

Suunnittelalueen kuvaus

Suunnittelalueen koko on n. 2,4 ha josta maa-alue 2,4 ha. Alueen rantaviiva on n. 860 m.

Alue koostuu pienestä metsäsaaresta, Yttre Gölpani, Tammisaaren eteläsaaristossa. Kaava-alueella on kaksi kiinteistöä, 710-432-1-3 ja 710-432-1-33. Molemmat kiinteistöt ovat rakennettuja.

Suunnittelalueen luonnonolosuhteet ovat saaristolle melko tyypilliset. Saaren rannat ovat pääosin kallioita, saaren sisäosa on metsäistä. Saaren pohjoisosassa on rakennettu, kun taas eteläosa on rakentamaton ja yleiskaavassa osoitettu metsäalueeksi (MU).



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.

Naturområde

Planeringsområdet naturförhållande av typisk skär-gårdsmijö med klippiga ständer och barrskogsdominerande växtlighet. Vid stränderna förekommer tidvis lövträdspartier. Området kring byggnaderna i planeringsområdets norra del utgörs av skötta gårdsområden. På området görs en naturinventering

Bebyggt område

I planområdets norra del finns två separata fritidsbostadsbyggnader med tillhörande byggnader och ekonomibyggnader. På området finns inga fornminneslämningar eller andra kulturarvsobjekt.

Kommunalteknik

På området finns inte kommunalteknik.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Luonnonympäristö

Suunnittelun alueen luonnonolosuhteet ovat tyypilliset saaristolle, jossa on kallioisia rantoja ja havumetsäkasvillisuutta. Rannoilla esiintyy paikoitellen lehtipuuvaltaista kasvillisuutta. Suunnittelun alueen pohjoisosassa rakennusten ympärillä on hoidettuja piha-alueita. Alueella tehdään luontoselvitys.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelun alueen pohjoisosassa on kaksi erillistä loma-asuntorakennusta ja niihin liittyvät rakennukset ja ulkorakennukset. Alueella ei ole muinaismuistoja 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 kehittämisvyöhyke*. Suunnittelualueella koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.

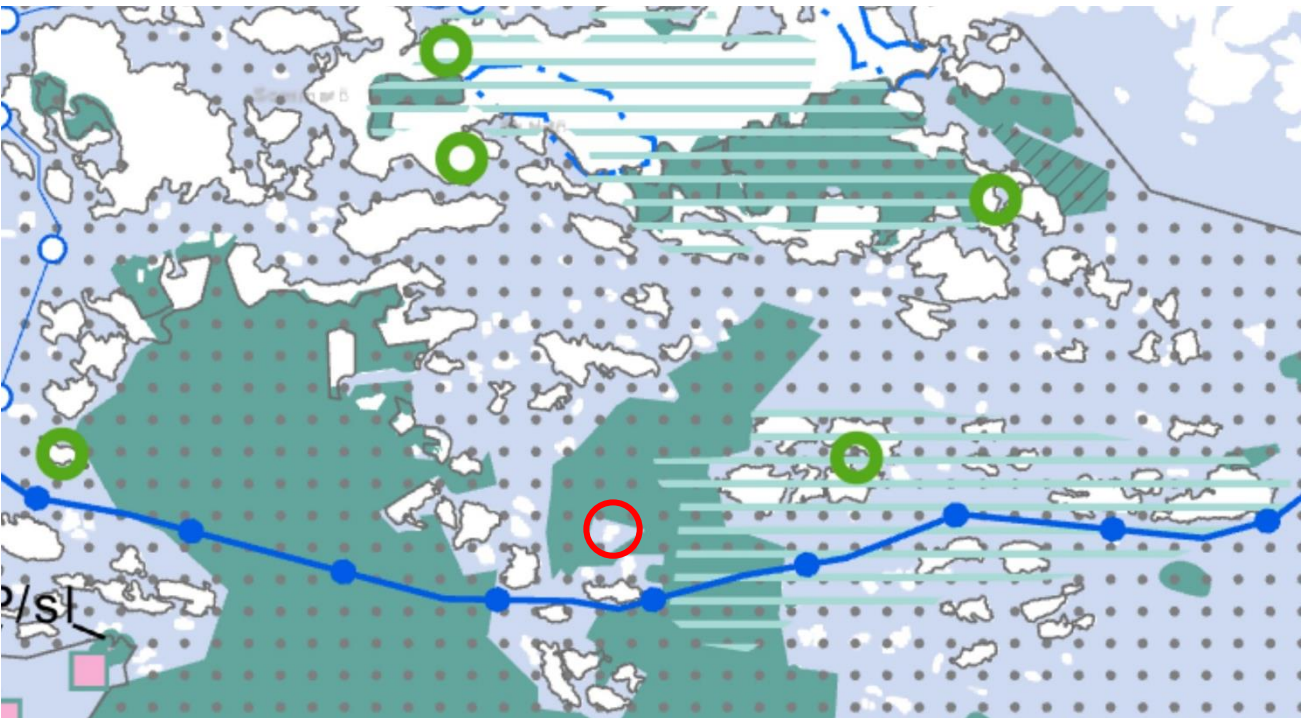


Bild 3. Sammanställning av landskapsplanen
Planområdets placering med röd cirkel

Kuva 3. Maakuntakaavan yhdistelmä
Kaava-alueen sijainti punaisella ympyrällä

Generalplanering

Området är en del av strandgeneralplanen för Ekenäs södra skärgård (1012) som är godkänd 13.12.1999. I generalplanen är planeringsområdet betecknat som fritidsbostadsområde (RA-3) med en byggplats för fritidsboende samt som jord- och skogsbruksområde med behov av att styra friluftslivet och/eller miljövärden (MU-1).

Yleiskaavoitus

Alue on osa Tammisaaren eteläisen itäisen saariston rantayleiskaavaa (1012), joka on hyväksytty 3.11.1999. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA-3) yhdellä rakennuspaikalla sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1).

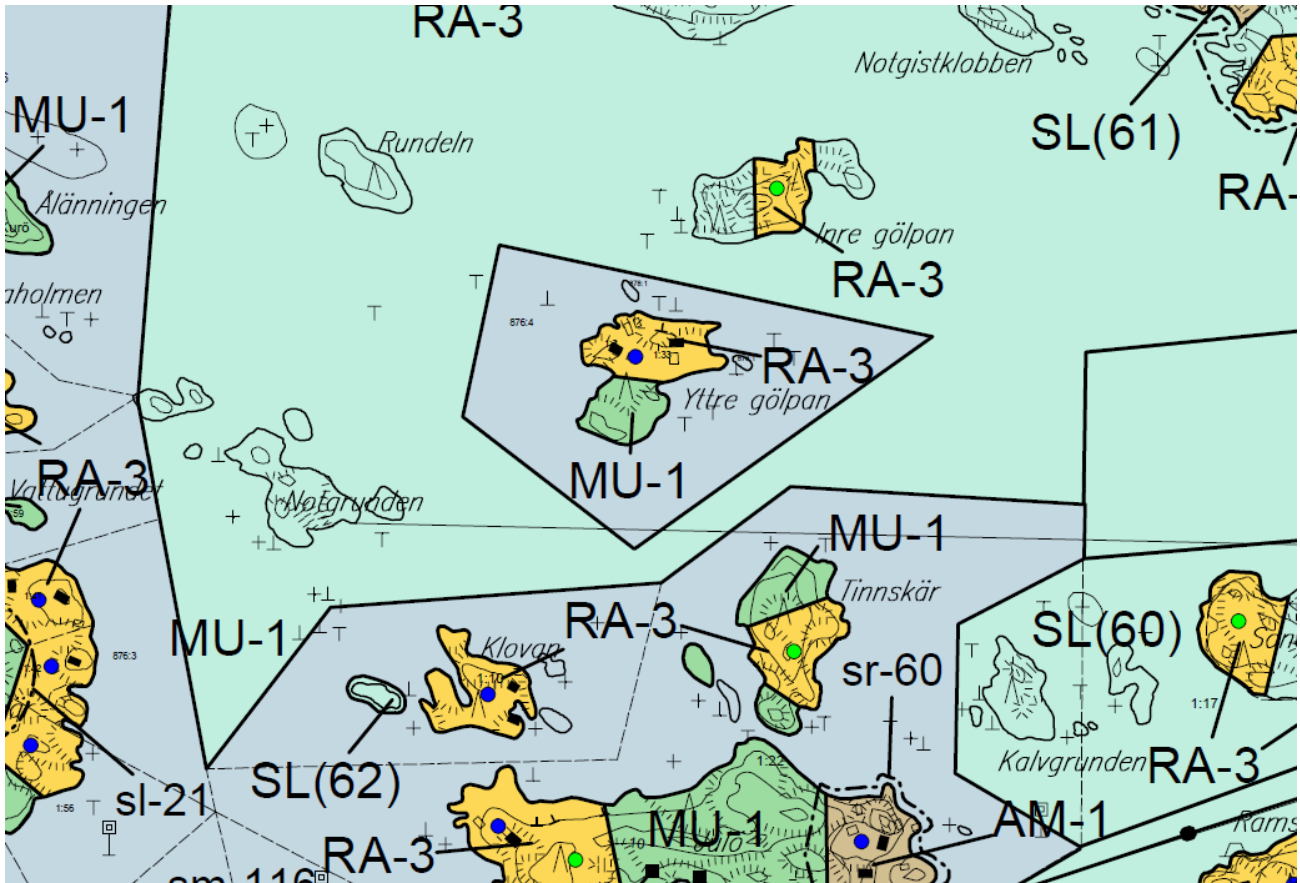


Bild 4. Utdrag ur strandgeneralplan

Kuva 4. Ote rantayleiskaavasta

Detaljplanering

För avtalsområdet gäller ingen detaljplan.

Asemakaavoitus

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaava.

Byggnadsordning

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

Rakennusjärjestys

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

Byggförbud

På området finns inte byggförbud.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

6. BEDÖMNINGEN AV KONSEKVEN- SERNÄ 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 samhällsstrukturer, samhälls- och energiekonomi och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Utredningar som bör uppgöras

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

7. INTRESSENTER

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, yhdyskuntaja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Laadittavat selvitykset

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

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:

Regionala myndigheter

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

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Sydspetsens miljöhälsa

Övriga aktörer

- Rasebors 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 OAL 66 § och MRF 26 §. Under planläggningens 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.

Seudulliset viranomaiset

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

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveys

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. VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa AKL 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.

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.

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 (sommaren 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.

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 kaupunkilaatii vastineet nähtävilläoloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

11. KAAVOITUKSEN KULKU

Vireilletulo 2025

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos (kesä 2025)

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaavan valmistumateriaalina 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:

Linda Kaira, Markanvändningsplanerare
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019- 289 3837
Linda.Kaira(at)raseborg.fi

Planeringskonsulter:

Fredrik Lindberg, arkitekt SAFA
Arkitekturum Ab
Fresegatan 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:

Linda Kaira, Maankäyttösuunnittelija
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3837
Linda.Kaira(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