



RASEBORG
RAASEPORI

STRANDDETALJPLAN RANTA-ASEMAKAAVA

25.5.2025



Plan namn
Kaavan nimi

DAL

Plan nummer
Kaavanumero

7032

Planens uppgörare
Kaavan laatija

Sten Öhman, Fredrik Lindberg

Typ av dokument
Dokumentin tyyppi

Program för deltagande och bedömning • Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



1. INLEDNING

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt lagen om områdesanvändning 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

Initiativet till att uppgöra stranddetaljplan har tagits av planeringsområdets fastighetsägare. Området saknar plan på basen av vilket bygglov kan beviljas.

3. MÅLSÄTTNINGAR

Avsikten med planeringen är att uppgöra stranddetaljplan för strandområdet vid Gennarbyviken för de fastigheter som ingår i planen i enlighet med de dimensioneringsnormer som tillämpas i Raseborg.

4. PLANERINGSOMRÅDE

Planområdet omfattar en del av fastigheterna DALVIK 710-512-1-4, DAL 710-512-1-7 och Dalskog 710-512-1-14 samt fastigheten Blåklockan 710-512-1-12. Planområdet är beläget vid Gennarbyvikens östra strand, ca 1,5 km sydost från Krokby bro och ca 12 km från Ekenäs centrum.

1. JOHDANTO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu aluekäyttölain 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.raasepori.fi sekä kaavoitusyksikössä, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, koko kaavoituksen ajan.

2. ALOITE JA SUUNNITTELUN TARVE

Aloitteen ranta-asetakaavan laatimiseksi ovat tehneet alueen kiinteistönomistajat. Alueella ei ole rakennusluvan myöntämisen perustaksi edellytettävää kaavaa.

3. TAVOITTEET

Suunnittelun tarkoituksena on ranta-asetakaavan laatiminen kaavaan sisältyvien kiinteistöjen Gennarbyvikenin ranta-alueelle Raaseporissa sovellettavien mitoitusnormien mukaisesti.

4. SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue käsittää osan kiinteistöistä DALVIK 710-512-1-4, DAL 710-512-1-7 ja Dalskog 710-512-1-14 sekä kiinteistön Blåklockan 710-512-1-12. Kaava-alue sijaitsee Gennarbyvikenin itäisellä rannalla, n. 1,5 km lounaaseen Krokbyn sillasta ja n. 12 km Tammi-saaren keskustasta.

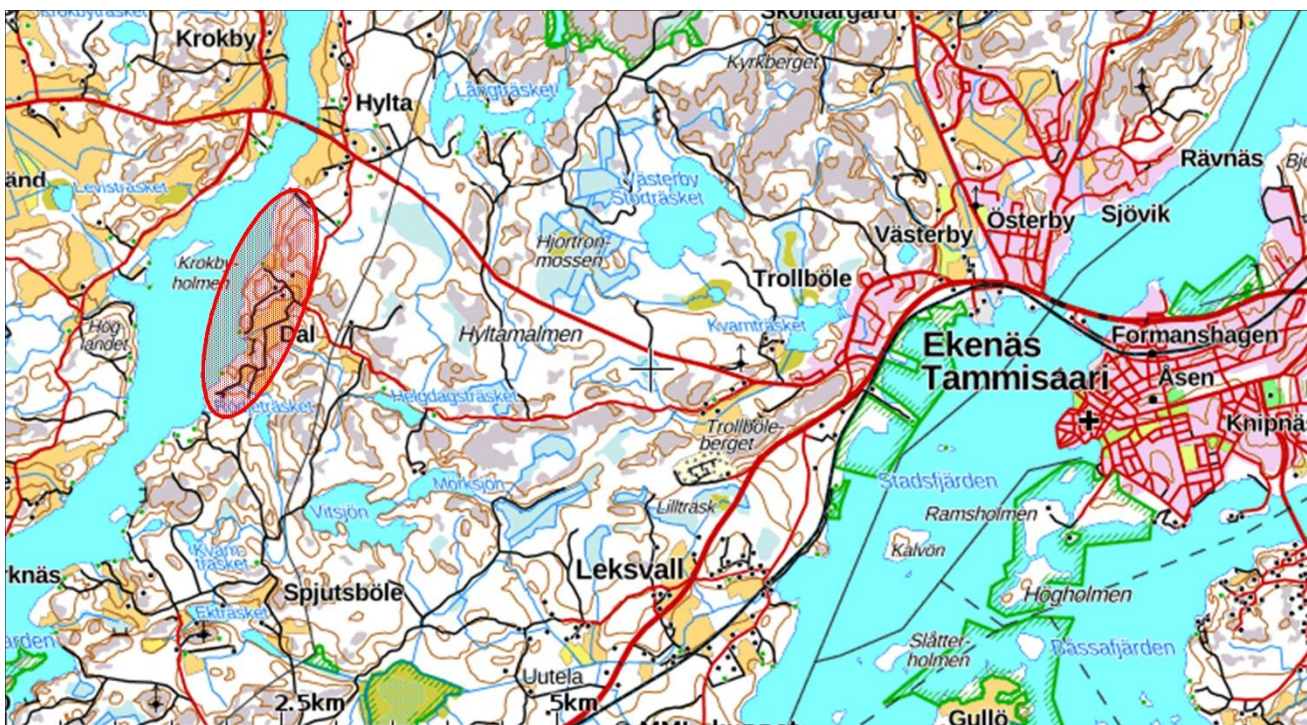


Bild 1. Planområdet ligger på Gennarbyvikens östra strand (röd avgränsning).

Kuva 1. Kaava-alue sijaitsee Gennarbyvikenin itärannalla. (punarajaus).

Beskrivning av planeringsområde

Planområdets areal uppgår till ca 42 hektar och strandlinjens längd till ca 2,25 kilometer. Området inbegriper Dal gårds ursprungliga stränder vid Gennarbyviken. Fyra fritidstomter är bebyggda vid stranden, av vilka två finns i den södra delen på fastigheten DALVIK 1-4, en på fastigheten DAL 1-7 och en på Blålockan 1-12. På tomterna finns ett fritidshus jämte ekonomibyggnader. I övrigt är stränderna obebyggda. Dal gårds gårdscentrum ligger på ett avstånd från stranden som inte motiverar att stranddetaljplaneområdet omfattar detta. På två ställen når åkern ner till stranden, i övrigt är stranden skogbevuxen, i huvudsak tall med inslag av blandskog. Ställvis är stranden rätt brant. Stränderna i sig är djupa.

Suunnittelalueen kuvaus

Kaava-alueen pinta-ala on noin 42 hehtaaria ja rantaviivan pituus noin 2,25 kilometriä. Alue käsittää Dalin kartanon alkuperäiset Gennarbyvikenin rannat. Neljä loma-asuntotonttia on rannassa rakennettuna, joista kaksi on kiinteistön DALVIK 1-4 alueella, yksi kiinteistön DAL 1-4 alueella ja yksi Blålockan 1-12 alueella. Tonteilla on vapaa-ajan asunnot talousrakennuksineen. Muutoin ranta on rakentamatta. Dalin tilan tilakeskus on etäisyydellä rannasta, jonka takia ei ole perusteltua sisällyttää sitä ranta-asetakaava-alueeseen. Kahdessa kohtaa pellot ulottuvat rantaan, muutoin ranta on metsäaluetta, pääosin mäntyä kasvavaa sekametsineen. Paikoitellen rannat ovat jyrkähkijä. Rannat sinänsä ovat syvät.

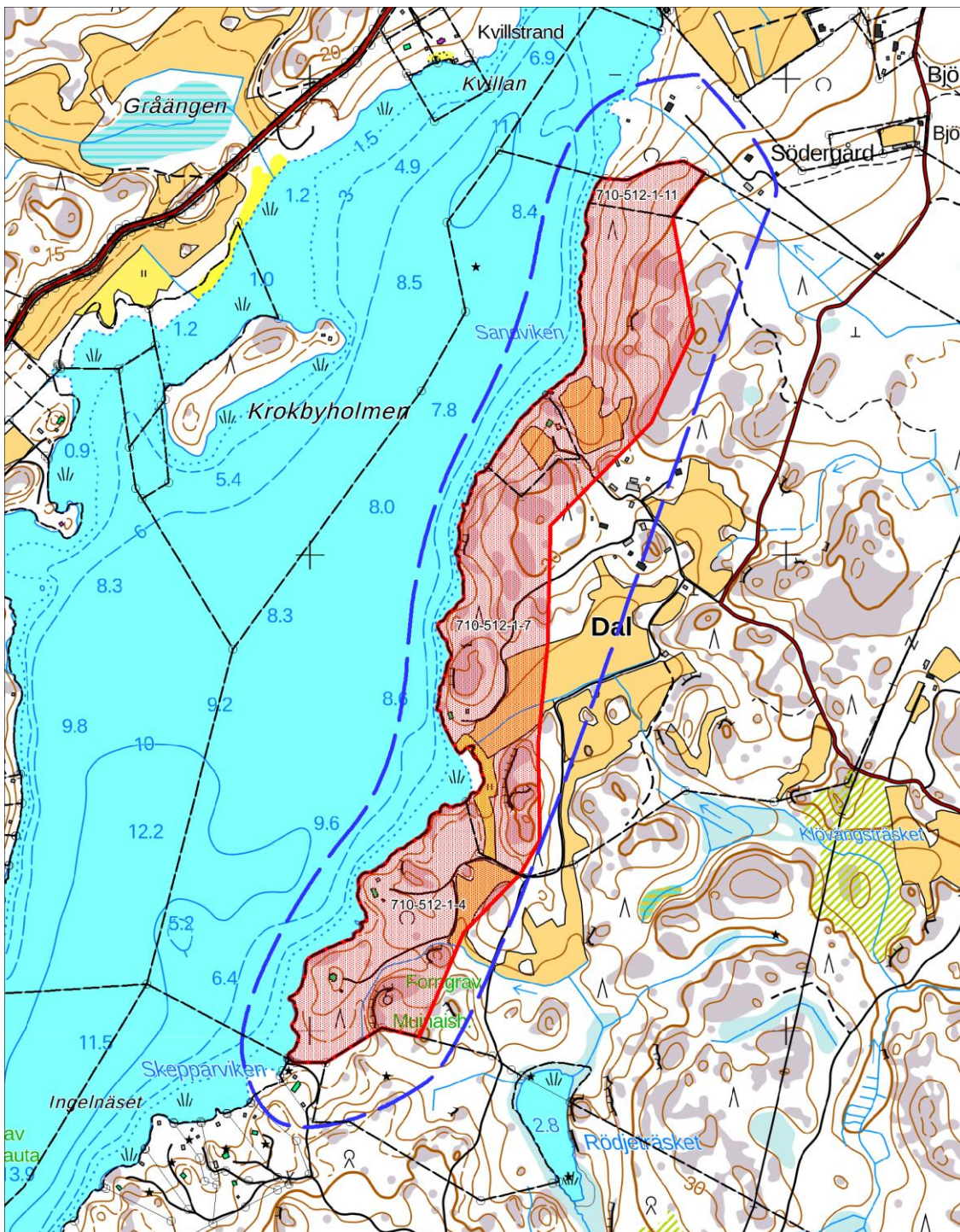


Bild 2. Planområdet är avgränsat med röd raster. Influensområdet är avgränsat med streckad blå linje.

Kuva 2. Kaava-alue on rajattu punarasterilla. Vaikutusalue on rajattu sinisellä katkoviivalla.

Markägförhållanden

Planområdet är i sin helhet privat ägo.

Maanomistus

Alue on kokonaisuudessaan yksityisessä omistuksessa.

Naturmiljön

Förutom de bebyggda tomterna och åkarna har stränderna utnyttjats som ekonomiskog eller i örort tillstånd.

Luonnonympäristö

Rakennettuja tontteja ja peltoja lukuun ottamatta rannat on käytetty talousmetsänä tai ovat koskematta.

Bebyggt område

På planeringsområdet finns fyra fritidsbostadsbyggnader med ekonomibyggnader av vilka det äldsta är byggt i mitten av 60-talet och det senaste på 2010-talet.

Kommunalteknik

På området finns inte kommunalteknik.

Rakennettu ympäristö

Alueella on neljä loma-suinrakennusta talousrakennuksineen, joista vanhin on rakennettu 60-luvun puolella välissä ja viimeisin 2010-luvulla.

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

Helheten Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolen beslut den 13.3.2023. I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) finns det inga beteckningar eller specifika bestämmelser för Dal. På planeringsområdet gäller därmed enbart Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser. Planeringsområdet angränsar till Gennarbyviken som i landskapsplanen är betecknat som viktigt ytvattenområde med tanke på vattenförsörjningen.

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 maisemakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) ei ole Dalin osalta merkintöjä eikä erityismääräyksiä. Suunnittelualuetta koskevat täten vain Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset. Suunnittelualue rajautuu Gennarbyvikeniin, joka on maakuntakaavassa merkitty vedenhankinnan kannalta arvokkaaksi pintavesialueeksi.

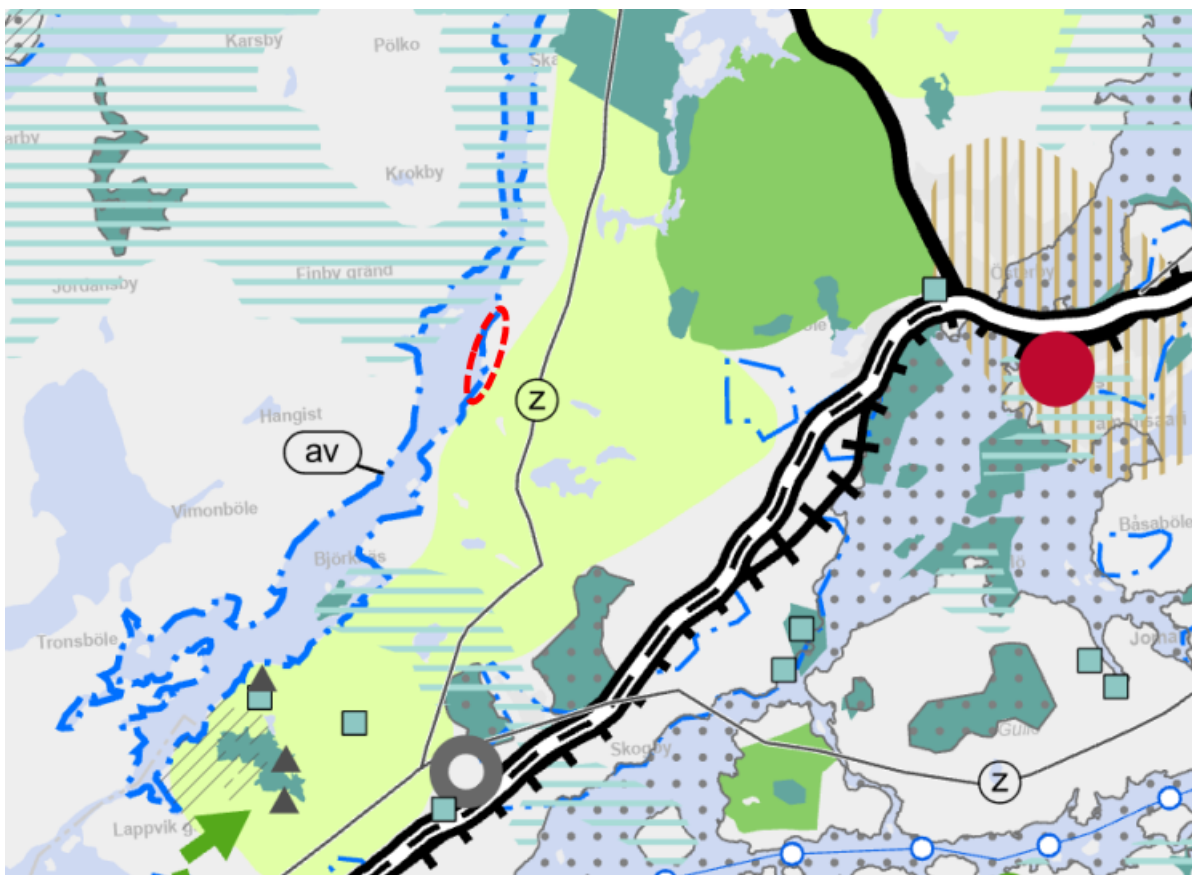


Bild 3. Sammanställning av landskapsplanen,
Planområdet markerad med röstreckad linje.

Kuva 3. Maakuntakaavan yhdistelmä
Kaava-alue merkitty punaisella katkoviivalla.

Generalplanering

Området har ingen generalplan.

Yleiskaavoitus

Alueella ei ole yleiskaavaa.

Detaljplanering

Området har ingen detaljplan från tidigare.

Asemakaavoitus

Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 av stadsfullmäktige 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 lagen om områdesanvändning 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.

Utredningar som bör uppgöras

För planområdet görs en naturinventering

7. INTRESSETER

Intressenter är enligt § 62 OAL 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 museum

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SUUN- NITTELUALUEEN SELVITYKSET

Vaikutusten arviointi

Aluekäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioimaan 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

Laadittavat selvitykset

Kaava-alueelle tehdään luontoselvitys.

7. OSALLISET

Osallisia ovat ALK 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:

Seudulliset viranomaiset

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

Stadens myndigheter

- Miljö-och byggnadsnämnden

Övriga aktörer

- Raseborgs Natur och miljö 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 planlägningsprocessen. Utlåtanden skall bes från myndigheterna enligt MBF 28§.

9. INFORMATION

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt ikraftträdande 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 planlägningsprocessen.

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

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Muut toimijat

- Raaseporin Luonto ja Ympäristö 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

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa ALK 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, luonnos ja ehdotus nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. 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. 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 officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

11. PLANENS GÅNG

Inledning av planeringen (våren 2025)

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

Planutkast (sommaren 2025)

Planutkastet framläggs i 30 dagar som beredningsmaterial i samband med PDB. Utlåtande begärs av intressenterna.

Planförslaget (hösten 2025)

Planförslaget framläggs i 30 dagar på stadens hemsida:

www.raseborg.fi/planer.

Om framläggningen kungörs på stadens officiella anslagstavla, adress:

<http://www.raseborg.fi/kungoerelser>.

Godkännande (vintern 2025-2026)

Planen tillställs Raseborgs stadsfullmäktige för godkännande under vintern 2026.

10. VUOROVAIKUTUS

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 nähtävilläoloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköön. Raaseporin kaupunkilaatii vastineet nähtävilläoloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

11. KAAVOITUKSEN KULKU

Kaavoituksen vireilletulo (kevät 2025)

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

Kaavaluonnos (sommaren 2025)

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville 30 päivän ajaksi kaavan valmistelumateriaalina yhdessä OAS:n kanssa. Osallisilta pyydetään lausunnot.

Kaavaehdotus (syksy 2025)

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupungin kotisivuille:

www.raasepori.fi/kaavoitus

Mikäli kaavan nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoite on:

www.raasepori.fi/kuulutukset.

Hyväksyminen (talvi 2025-2026)

Kaava toimitetaan Raaseporin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi talvella 2026.

12. KONTAKTINFORMATION

Raseborg stad:

Johanna Avellan, markanvändningsplanerare
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
p. 019- 289 3846
johanna.avellan(at)raseborg.fi

Planeringskonsult:

Lantmätare Öhman
Sten Öhman
Långstrandsvägen 260, 10600 Ekenäs
0442530464
sten.ohman@netsten.fi

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

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:

Johanna Avellan, maankäytönsuunnittelija
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3846
johanna.avellan(at)raasepori.fi

Kaavakonsultti:

Maanmittari Öhman
Sten Öhman
Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari
0442530464
sten.ohman@netsten.fi

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

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Tai seuraaviin sähköpostiosoitteisiin:

kaavoitus(at)raasepori.fi