RASEBORG
RAASEPORI

ASEMAKAAVA

26.8.2026



Kaavan nimi	**Kipparinkuja**
Kaavanumero	**7034**
Koskee kaavakarttaa	**PIIRROS NRO 21-26**
Dokumentin tyyppi	**asemakaavan ehdotuksen selostus**

Asemakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Kaupunginosassa 9, korttelissa 9326, tiloja 710-409-1-11 Trolltorp ja 710-409-1-38 Lugnet sekä tontteja 710-9-9326-1 ja 710-9-9326-3 sekä viheraluetta.
Kaavalla muodostuu	Kaupunginosassa 9, kortteli 9326 ja lähivirkistysalue sekä katualue.
Kaavan laatija	Raaseporin kaupunki, kaavoitusyksikkö
Vireilletulo	Kuulutus xx.xx.20xx
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 26.11.2025 § 191 <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta 26.11.2025 § 191 <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 26.8.2026 § xx <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 1 ha ja se sijaitsee Trollbölessä, Kvarnträsketin välittömässä läheisyydessä, noin 3 km Tammisaaren keskustasta.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alue on rajattu punaisella katkoviivalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Kipparinkuja.

Kaupungin tavoitteena on selvittää edellytykset VL-kaavamerkinnän poistamiselle suunnittelualueen kiinteistöiltä 710–409–1–38 ja kiinteistön muuttamiselle kokonaisuudessaan asuinrakennusten alueeksi, AO. Lisäksi kaupungin tavoitteena on selvittää edellytykset VL- kaavamerkinnän poistamiselle suunnittelualueen kiinteistöltä 710–409–1–11 ja kiinteistön muuttamiselle kokonaisuudessaan asuinrakennusten alueeksi, AO. Maanomistajan tavoitteena on, että VL- merkintä poistetaan kiinteistöltä 710–409–1–38.

Kapea VL-alue asuinalueen ja vesistön välissä ei liity mihinkään laajempaan VL-kokonaisuuteen ja on luonnollinen osa kiinteistön 710–409–1–38 pihapiiriä.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT 1
1.1 Kaava-alueen sijainti 1
1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus 1
1.3 Selostuksen sisällysluettelo 2
1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista 2
1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista ..... **Fel! Bokmärket är inte definierat.**

2 TIIVISTELMÄ 3
2.1 Kaavaprosessin vaiheet 3
2.2 Asemakaava 3
2.3 Asemakaavan toteuttaminen 3

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT 3
3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista 3
3.2 Suunnittelutilanne 7

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET 9
4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve 9
4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo 10
4.3 Osallistuminen ja yhteistyö 10
4.4 Asemakaavan tavoitteet 11
4.5 Asemakaavaratkaisun vaihtoehdot ja niiden vaikutukset /Luonnoksen kuvaus **Fel! Bokmärket är inte definierat.**

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS 12
5.1 Kaavan rakenne 12
5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen 12
5.3 Aluevaraukset 12
5.4 Kaavan vaikutukset 13
5.5 Ympäristön häiriötekijät 15
5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset 15
5.7 Nimistö 15

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS 15
6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat 15
6.2 Toteuttaminen ja ajoitus 15
6.3 Toteutuksen seuranta 15

7 YHTEYSTIEDOT 16

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta ja -määräykset
Liite 2. Yhteenveto luonnosvaiheen lausunnoista mielipiteistä, ja vastineista

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 26.11.2025. § 191.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 22.12.2025
- Kaavaluonnos on ollut nähtävillä AKL 62 §:n ja MRA 30 §:n mukaisesti 22.12.2025-23.1.2026. Luonnoksesta annettiin viisi lausuntoa (Uudenmaan liitto ja Uudenmaan elinvoimakeskuksen liikenneosasto eivät antaneet lausuntoa).
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti xx.xx.-xx.xx.20xx.
- Ehdotuksesta annettiin xx lausuntoa ja jätettiin yksi mielipide.

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville AKL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: http://www.raasepori.fi/kuulutukset

2.2 Asemakaava

Kaavaehdotuksessa on osoitettu asuinalueen (AO) laajentamista. jotta asemakaava vastaisi paremmin nykytilannetta. Lisäksi kaavassa on osoitettu pieni alue lähivirkistysalueeksi, joka on osa suurempaa lähivirkistysalueen kokonaisuutta.

Kaava-alueella on vanhempaa rakennuskantaa mutta suojeluarvoja ei olla todettu. Kaava-alueelle ei ehdoteta lisää rakennusoikeutta.

Ranta-alueet osoitetaan asuinalueeksi mutta koko asemakaava-alueelle on asetettu ruoppauskielto ja kaavaehdotuksessa määrätään, että ranta-alueet ja niiden lähiympäristö on säilytettävä luonnonmukaisessa tilassa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Asemakaava-alue muodostuu kahden omakotitalon piha-alueista puron/uoman varrella. Ympäristö on nurmivaltaista hoidettua piha-aluetta.

Asemakaava-aluetta ei olla tämän kaavaehdotuksen mukaan muuttamassa, ympäristö säilyy ennallaan.



Kuva 1., kaava-alue kuvattuna lännestä, alueeseen rajautuvan uoman toiselta puolelta.




Kuva 2 ja 3, alueen uudempaa rakennuskantaa.




Kuva 4 ja 5., yksi alueen vanhemmista rakennuksista pihapiireineen.

3.1.1 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Alue on puoliavointa, vehreää ja väljästi rakennettua asuinaluetta. Lännessä maisema muodostuu avoimesta tai puoliavoimesta rantavyöhykkeestä, jossa kasvaa osittain korkeaa lehtipuuta, kuten koivua. Alueen itäinen osa muodostuu väljästi rakennetuista piha-alueista, jotka ovat avoimia ja puoliavoimia.

Maaperä

Suomen rannikkoalueilla esiintyy monin paikoin ympäristölle haitallisia tai potentiaalisesti haitallisia happamia sulfaattimaita, Happamien sulfaattimaiden esiintymisen todennäköisyys on kuitenkin arvioitu hyvin pieneksi kaava-alueella.

Luonnonympäristö

Alueen luonnonympäristö koostuu pääosin hoidetuista piha-alueista, joissa on nurmikkoa, istutuksia ja harvaa sekapuustoa. Rantaan päin (puro, joka virtaa Kvarntärsketistä kohti Stadsfjärdeniä) kasvillisuus muuttuu luonnonmukaisemmaksi. Rantaa pitkin kasvaa kapea kaistale lehtipuita ja lehtipuuvesakkoa. Rantapuiden ja puron välissä on rehevä kosteikko, jota hallitsevat ruohot ja heinät, mutta siellä esiintyy myös pieniä pensaikkolaikkuja.

Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Kaava-alue sijaitsee Kvarnträsket järven välittömässä läheisyydessä ja alueen läntinen reuna rajautuu järven uomaan.

Luonnonsuojelu

Kaava-alueella ei ole todettuja luonnonsuojelukohteita.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Asuminen

Kaava-alueella sijaitsee kaksi asuinrakennusta kahdella eri tontilla. Rakennukset ovat pientaloja/ omakotitaloja.

Virkistys

Kaava-alue sijaitse lähivirkistysalueen välittömässä läheisyydessä.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Välittömästi kaava-alueen kaakkoiskulman vieressä sijaitsee muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös Trollböle kvarn (tunnus Museoviraston ylläpitämässä muinaisjäännösrekisterissä 1000035567). Kyse on 1600-luvulla perustetusta myllyn paikasta. Lisätietoja kohteesta osoitteessa https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000035567. Muinaisjäännöstä ei ole tarkkuusinventoitu, eikä sen tarkka rajaus ole tiedossa. On mahdollista, että siihen liittyviä rakenteita tai kerrostumia voi sijaita kaava-alueella Trollbölentien länsipuolella vesialueen pohjoisrannalla.

3.1.3 Maanomistus

Kiinteistöt 710-409-1-38 och 710-409-1-11 sekä tontit 710-9-9326-1 ja710-9-9326-3 ovat yksityisessä omistuksessa, näin ollen koko kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää alueidenkäyttölain 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.

Valtakunnallisilla alueidenkäyttötavoitteilla pyritään edistämään:
1. siirtyminen vähähiiliseen yhteiskuntaan,
2. luonnon monimuotoisuuden ja kulttuuriympäristön kestävä käyttö,
3. mahdollisuudet elinkeinojen uudistamiseen,
4. kaupungistumisen mahdollisuuksiin ja haasteisiin vastaaminen.

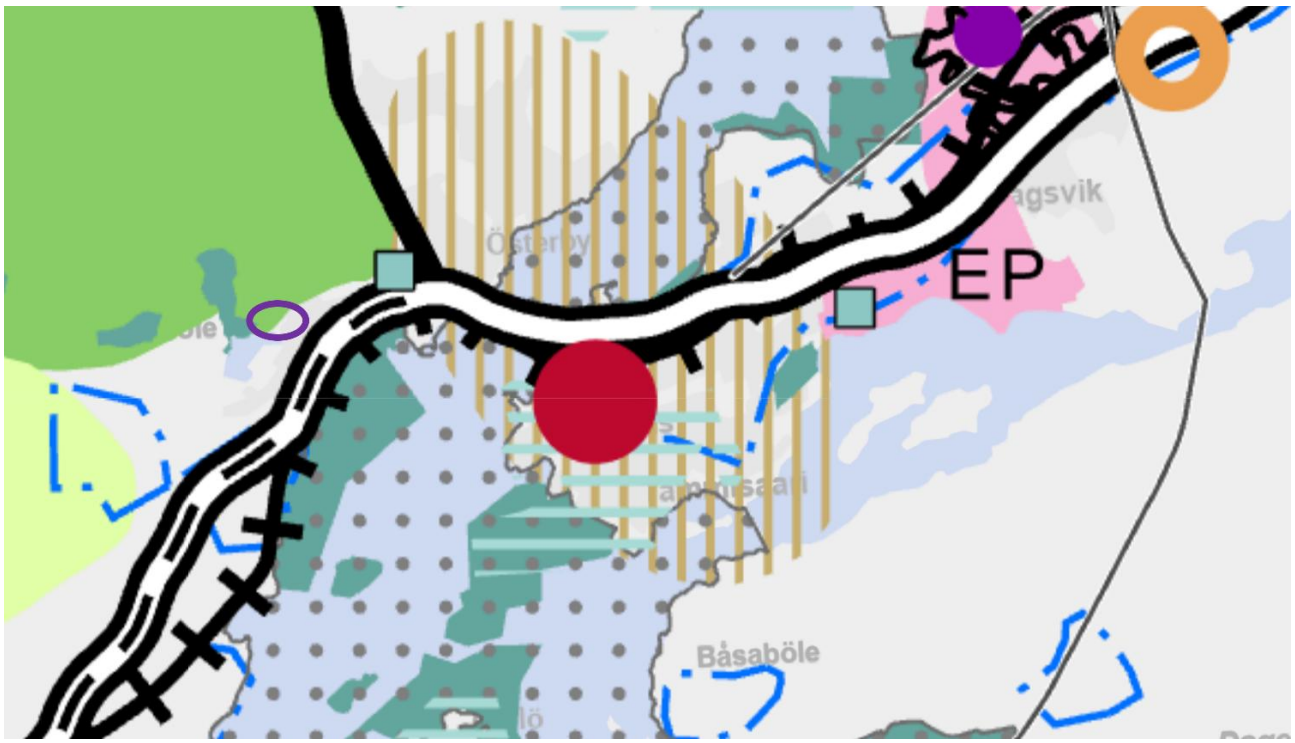
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:
1. Toimivat yhdyskunnat ja kestävät liikennemuodot.
2. Tehokas liikennejärjestelmä.
3. Terveellinen ja turvallinen elinympäristö.
4. Elinkelpoinen luonto- ja kulttuuriympäristö ja luonnonvarat.
5. Uusiutuva energiahuolto.

Maakuntakaava

Raaseporia koskee Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka kuuluu Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuuteen. Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 Korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä.

Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kaava-alueella ei ole varsinaisia

kaavamerkintöjä, mutta se sijaitsee aivan Västerby virkistysalueen rajalla. Kaava-aluetta koskevat Uusimaakaavan yleiset suunnittelumääräykset.



Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Kaava-alue on esitetty liilalla soikiolla.

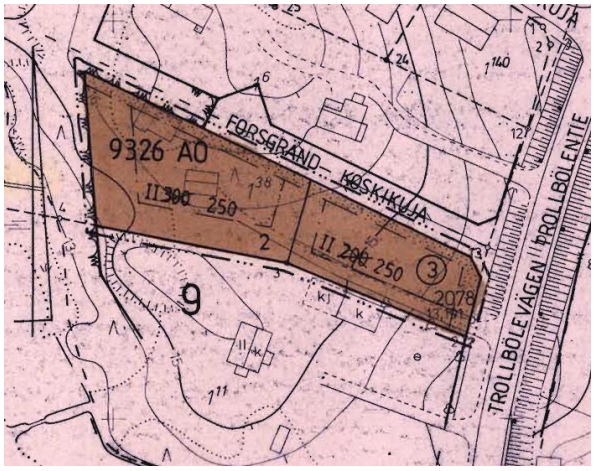
Yleiskaava

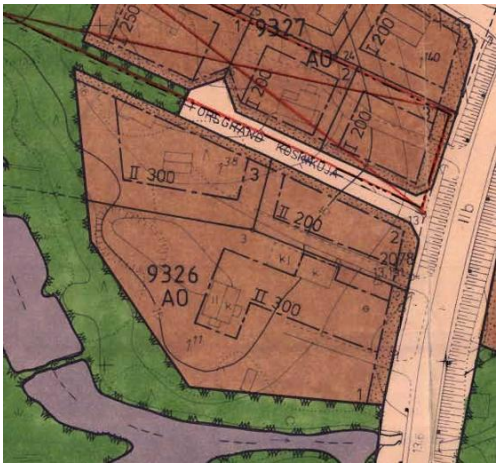
Alueella ei ole voimassa oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa:
- nro 371–52, lainvoimainen 7.3.1984
- nro 506–60, lainvoimainen 14.9.1989

Voimassa olevissa asemakaavoissa kaava-alue on osoitettu erillispientalojen korttelialueeksi ja lähivirkistysalueeksi.





Ote asemakaavoista 506 (vasemmalla) ja 371-52 (oikealla).

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.5.2025 ja se on tullut voimaan 2.6.2025.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Asemakaavan suunnittelun tarve todettiin, koska voimassa olevat asemakaavat eivät vastaa nykytilannetta.

Kaupungin tavoitteena on selvittää edellytykset VL-kaavamerkinnän poistamiselle suunnittelualueen kiinteistöiltä 710–409–1–38 ja kiinteistön muuttamiselle kokonaisuudessaan asuinrakennusten alueeksi, AO. Lisäksi kaupungin tavoitteena on selvittää edellytykset VL- kaavamerkinnän poistamiselle suunnittelualueen kiinteistöltä 710–409–1–11 ja kiinteistön muuttamiselle kokonaisuudessaan asuinrakennusten alueeksi, AO. Maanomistajan tavoitteena on, että VL- merkintä poistetaan kiinteistöltä 710–409–1–38.

Kapea VL-alue asuinalueen ja vesistön välissä ei liity mihinkään laajempaan VL-kokonaisuuteen ja on luonnollinen osa kiinteistön 710–409–1–38 pihapiiriä.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutokseen teki Raaseporin kaupunki/maanomistaja. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 26.11.2025. § 191.

Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 22.12.2025

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 Osalliset

Osallisia ovat alueidenkäyttölain 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
- Lupa- ja valvontavirasto
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset
- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta

Muut toimijat
- Raaseporin Luonto ry

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

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 vähintään paikallislehdissä Västra Nyland (ruotsiksi) ja 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.

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 nähtävillä oloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävillä oloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestetään tarpeen mukaan MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä järjestetään myös tarpeen mukaan muita viranomaisneuvotteluita. Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa järjestetään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

Kaupungin sisäisesti on järjestetty työneuvotteluja valmistelun aikana.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Kaupungin tavoitteena on selvittää edellytykset VL-kaavamerkinnän poistamiselle suunnittelualueen kiinteistöiltä 710–409–1–38 ja kiinteistön muuttamiselle kokonaisuudessaan asuinrakennusten alueeksi, AO. Lisäksi kaupungin tavoitteena on selvittää edellytykset VL- kaavamerkinnän poistamiselle suunnittelualueen kiinteistöltä 710–409–1–11 ja kiinteistön muuttamiselle kokonaisuudessaan asuinrakennusten alueeksi, AO.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Alueen käytön valtakunnallisina alueidenkäyttötavoitteina on luoda toimiva yhteiskunta ja kestävät liikkumismuodot, tehokas liikennejärjestelmä, terveellinen ja turvallinen elinympäristö sekä elinkelpoinen luonto- ja kulttuuriympäristö.

Maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kaava-alueella ei ole varsinaisia kaavamerkintöjä, mutta se sijaitsee aivan Västerby virkistysalueen rajalla. Kaava-aluetta koskevat Uusimaakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Osallisten tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on, että VL- merkintä poistetaan kiinteistöltä 710–409–1–38.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

Kaavamuutos ei poikkea kovinkaan paljon nykytilanteesta. Kuten nykyinenkin kaava, uusi kaava mahdollistaa pientaloasumisen jo rakennetulla pientaloalueella.

5.1 Kaavan rakenne

Kuten nykyisessäkin kaavassa, kaava-alueelle osoitetaan pientalojen korttelialue (AO). Lisäksi pieni osa kaava-alueesta osoitetaan lähivirkistysalueeksi (VL).

5.1.1 Mitoitus

Erillispientalojen korttelialue (AO) rakennusoikeus yhteensä 890 k-m2, kuten nykyisessäkin kaavassa, rakennuspaikkoja ja niiden mitoituksia ei siis muuteta. Kaava-alueesta 228 m2 on osoitettu lähivirkistysalueeksi (VL). Kaava-alueesta 793 m2 on katualuetta.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Ympäristön laatua vaalitaan kaavassa annetuilla määräyksillä ruoppauskiellosta ja ranta-alueen säilyttämisestä luonnontilaisena. Kaavalla ei osoiteta lisää rakennusoikeutta tai uutta rakentamista ja kaava-alueen ympäristön on tarkoitus säilyä nykytilassa.

5.3 Aluevaraukset

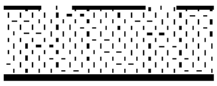
5.3.1 Korttelialueet, muut alueet ja osa-alueet



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Istutettava alueen os.



Katu.

5.3.2 Suojelukohteet

Kaava-alueella ei ole todettuja suojelukohteita ja kaavaehdotuksessa ei esitetä kohteita suojeltavaksi. Kaavatyön yhteydessä alueen vanhempia rakennuksia on kuvattu ja kuvat on

toimitettu museoviranomaiselle kommentteja varten. Kaavaehdotuksesta pyydetään myös lausunto museoviranomaiselta.

5.4 Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä
- liikenteeseen, etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- asuinympäristöön.

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Alueidenkäyttölain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvin osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset:

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,	*Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:*
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Alue sijaitsee taajama-alueella, joka on rakennettu pääasiassa pientaloille. Alueella on olemassa olevaa infrastruktuuria ja se sijaitsee noin 3 kilometrin päässä asukkaita palvelevista palveluista. Kaava-alue sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Alueella hyödynnetään olemassa olevaa yhteiskuntarakennetta.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Kaava palvelee asumista ja palvelut sijaitsevat muutaman kilometrin päässä alueesta.

Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,	*Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:*
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestävällä tavalla;	Kaavamuutosalue sijaitsee muutaman kilometrin päässä Tammisaaren matkakeskuksesta. Kaava-alueelta pääsee liikkumaan Tammisaaren keskustaan pyöräillen tai jalan. Kaava-alue sijaitsee vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella. Jätehuolto toteutetaan olemassa olevan jätehuoltojärjestelmän puitteissa.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Kaava-alue sijaitsee pientaloalueen laitamilla ja rajoittuu Västerbyn virkistysalueeseen. Kaava-alue on rauhallinen ja turvallinen asuinalue, jossa on hyvät mahdollisuudet terveelliseen elämäntapaan.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Kaava-alue on asuinaluetta. Liiketoimintaa on lähellä olevien Österbyn ja Tammisaaren taajamissa.
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Alueelle ei sijoiteta uutta, eikä sen lähistöllä sijaitse ennestään erityisiä ympäristöhaittoja aiheuttavia toimintoja.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	Kaavamuutos ei sisällä lisää rakennusoikeutta tai uutta rakentamista. Olemassa olevat luontoarvot ja maisemakuva otetaan asianmukaisesti huomioon kaavamääräyksillä.
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	kaava-alue sijaitse lähivirkistysalueen välittömässä läheisyydessä.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Kaavamuutoksella ei ole kaupunkikuvallisia kielteisiä vaikutuksia sillä kaavamuutoksessa ei esitetä lisää rakennusoikeutta tai uutta rakentamista ja kaava-alueen maisemalliset arvot on huomioitu kaavamuutoksen yleisissä määräyksissä.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Asemakaavan muutos ei vaikuta luontoon ja luonnonympäristöön, sillä kaavamuutoksella todetaan nykytilanne, eli se että nykyisessä kaavassa olevat VL-alueet ovat käytännössä osa AO-alueiden luonnollista pihapiiriä. Lisäksi kaavamuutoksen myötä kaava-alueelle lisätään yleinen määräys ruoppauskiellosta koko alueella, sekä määräys että ranta-alueen luonnonmukaisuus tulee pääosin säilyttää 15 metrin levyisellä rantavyöhykkeellä, ja rannan puusto tulee pääosin säilyttää, ainoastaan vähäinen harvennus sallittua.

5.4.4 Vaikutukset ilmastoon

Kaava-alueen vaikutukset eivät muutu kaavamuutoksen myötä.

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä aiheuttavaa toimintaa, eikä kaavasta ja kaavamuutoksesta aiheudu ympäristöhaittaa.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Katso Liite 1 Kaavakartta ja -määräykset.

5.7 Nimistö

Kaavassa ei anneta uusia nimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7 YHTEYSTIEDOT

maankäyttösuunnittelija/ maisema-arkkitehti Linda Kaira
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3837
linda.kaira(at)raasepori.fi

kaupunginarkkitehti Johanna Backas
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3843
Johanna.backas(at)raasepori.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi