RASEBORG
RAASEPORI

30.9.2026

DETALJPLAN - ASEMAKAAVA



Plan namn
Kaavan nimi

Skeppargränden/ Kipparinkuja

Plan nummer
Kaavanumero

7034

Planens uppgörare
Kaavan laatija

Raseborgs stad / Raaseporin kaupunki

Typ av dokument
Dokumentin tyyppi

Program för deltagande och bedömning • Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. INLEDNING

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt 63 § i lagen om områdesanvändning (OAL) 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 samt på stadsplaneringsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

2. INITIATIV OCH PLANERINGSBEHOV

Initiativet till planändringen togs av markägare för fastighet 710-409-1-38 och tomt 710-9-93-26-3. Fastigheten och tomten har samma ägare, som önskar att VL-beteckningen på fastighet 710-409-1-38 avlägsnas. Det smala VL området mellan område för boende och vattendraget är inte anslutet till någon större VL- helhet och är en naturlig del av fastighetens 710-409-1-38 gård.

3. MÅLSÄTTNINGAR

Stadens målsättning är att:

- Utreda förutsättningarna för att nå initiativtagarens målsättningar, dvs. att avlägsna VL-planbeteckningen från fastighet 710-409-1-38 på planeringsområdet och ändra fastigheten i sin helhet till område för bostadshus, AO
- Utreda förutsättningarna för att avlägsna VL-planbeteckningen från fastighet 710-409-1-11 på planeringsområdet och ändra fastigheten i sin helhet till område för bostadshus, AO

Markägarens målsättningar är att:

- VL-beteckningen på fastighet 710-409-23-38 avlägsnas.

1. JOHDANTO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu alueidenkäyttölain (AKL) 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 asemakaavan muutokseen tehtiin kiinteistön 710-409-1-38 ja tontin 710-9-93-26-3 maanomistajan toimesta. Kiinteistöllä ja tontilla on sama omistaja, joka toivoo, 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.

3. TAVOITTEET

Kaupungin tavoitteena on:

- Selvittää edellytykset aloitteentekijän tavoitteiden saavuttamiselle, eli VL-kaavamerkinnän poistamiselle suunnittelualueen kiinteistöiltä 710-409-1-38 ja kiinteistön muuttamiselle kokonaisuudessaan asuinrakennusten alueeksi, AO
- 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.

4. PLANERINGSOMRÅDE

Planeringsområdets är beläget i Trollböle, alldeles intill Kvarnträsket, cirka 3 km från Ekenäs centrum.



Bild 2. Planområde och influensområde
Kuva 2. Kaava-alue ja vaikutusalue

Markägoförhållanden

Fastigheterna 710-409-1-38, 710-409-1-11 och 710-409-1-6 samt tomterna 710-9-9326-1 och 710-9-9326-3 är i privat ägo.

Markanvändningsavtal

Innan planförslaget godkänns görs vid behov markanvändningsavtal med sådana markägare, vilkas fastigheters värde stiger avsevärt genom planen.

Naturområde

Naturmiljön i området består till största delen av vårdad tomtmark, med gräsmatta, planteringar och ett glest blandträdsbestånd. Mot stranden (bäcken som rinner från Kvarnträsket mot Stadsfjärden) blir vegetationen mer naturlig. Längs stranden växer en smal remsa med lövträd och lövträdssly. Mellan strandträden och bäcken finns en frodig våtmark som domineras av gräs och örter, men även inslag av små buskage förekommer.

Raseborgs miljöbyrå har tillsammans med planläggaren gjort fältbesök till och en genomgång av området. Enligt Raseborgs Miljöbyrå var en naturinventering inte nödvändig i detta fall.

4. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Trollbölessä, Kvarnträsketin välittömässä läheisyydessä, noin 3 km Tammisaaren keskustasta



Bild 3. Planområde och influensområde
Kuva 2. Kaava-alue ja vaikutusalue

Maanomistus

Kiinteistöt 710-409-1-38, 710-409-1-11 ja 710-409-1-6 sekä tontit 710-9-9326-1 ja710-9-9326-3 ovat yksityisessä omistuksessa.

Maankäyttösopimukset

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä tullaan laatimaan maankäyttösopimuksia niiden maanomistajien kanssa, joiden omistamille kiinteistöille kaavamuutos tuo merkittävää arvonnousua.

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.

Raaseporin ympäristötoimisto on yhdessä kaavoittajan kanssa tehnyt alueelle maastokäynnin ja katselmuksen. Raaseporin ympäristötoimiston mukaan

En del av planeringsområdet är enligt Nylandsplanen anvisat som rekreationsområde och skyddsområde.

Bebyggt område

Planeringsområdet är till största delen bebyggt.

Kommunalteknik

Området är anslutet till stadens vatten- och avloppsledningsnätverk.

5. PLANERINGENS UTGÅNGSLÄGE

Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivån 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 områdesandvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

Raseborg omfattas av etapplandskapsplanen för Västra Nyland som är en del av helheten Nylandsplanen 2050. Helheten Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 13.3.2023. I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) anvisas planområdet som:

- skyddsområde
- rekreationsområde

På planeringsområdet gäller även Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

luontoselvitys ei ollut tässä tapauksessa tarpeellinen.

Osa suunnittelualueesta on Uusimaakaavassa merkitty virkistys- ja suojelualueeksi.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue on suurimmalta osalta rakennettu.

Kunnallistekniikka

Alue on liitetty kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkostoon.

5. 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.

Maakuntakaavoitus

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. Voimassa olevassa maisemakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kaava-alue on määritelty:

- suojelualue
- virkistysalue

Suunnittelualuetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.

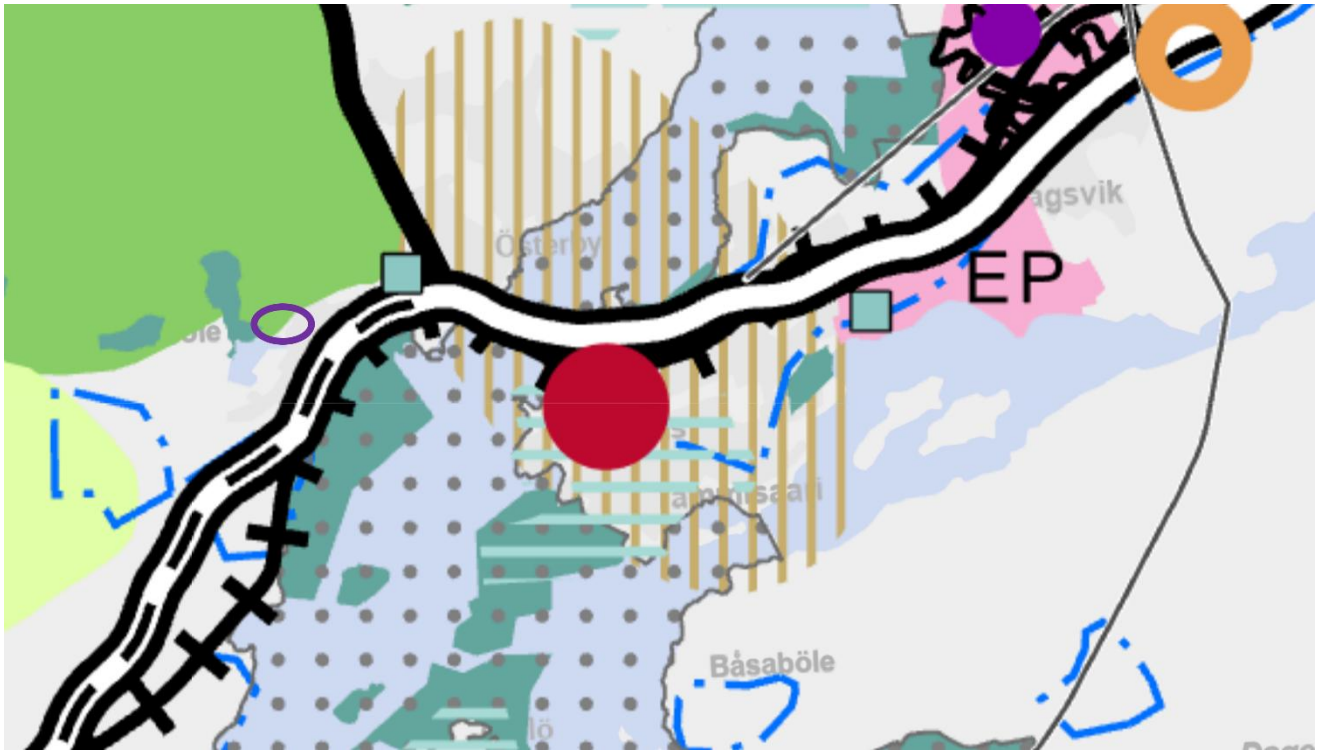

Bild 3. Sammanställning av landskapsplanen Planeringsområdet är anvisat med lila oval.
Kuva 3. Maakuntakaavan yhdistelmä. Suunnittelualue on esitetty liilalla soikiolla.

Generalplanering

Området ingår i delgeneralplanen Ekenäs omnejdsplan. Delgeneralplanen saknar rättsverkningar.

Detaljplanering

På planeringsområde är följande detaljplaner i kraft:
-detaljplan 506-60, fastställd 28.8.1989
-detaljplan 371-52, fastställd 7.3.1984

Detaljplanerna har förverkligats.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 26.5.2025 av stadsfullmäktigen och den har fastställts 2.6.2025.

Byggförbud

I området gäller inget byggförbud.

Yleiskaavoitus

Alue sisältyy osayleiskaavaan Tammisaaren aluesuunnitelmaan (Ekenäs omnejdsplan). Osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.

Asemakaavoitus

Alueella on voimassa seuraavat asemakaavat:
-asemakaava 506-60, vahvistettu 28.8.1989
-asemakaava 371-52, vahvistettu 7.3.1984

Asemakaavat ovat toteutuneet.

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

6. BEDÖMNINGEN AV KONSEKVENSERNA OCH UTREDNINGAR

Bedömning av konsekvenser

Enligt 9 § i lagen om områdesanvändning skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen 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 markanvändnings- och byggförordningen (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 energiekonomin och trafiken,
5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Uppgjorda utredningar

Inga uppgjorda utredningar.

Utredningar som bör uppgöras

Inga utredningar bör uppgöras.

7. INTRESSENTER

Intressenter är enligt § 62 i lagen om områdesanvändning 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 SUUNNITTELUALUEEN SELVITYKSET

Vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä kaavan ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 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

Ei laadittuja selvityksiä.

Laadittavat selvitykset

Ei laadittavia selvityksiä.

7. 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:

Regionala myndigheter
- Tillstånds- och tillsynsverket
- Livskraftscentralen i Sydöstra Finland
- Nylands förbund
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter
- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden

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 OAL 66 § och MBF 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 ikraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: *www.raseborg.fi/kungorelser.* 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

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

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 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

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

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 det vid behov olika informations- och förhandlingsträffar med invånare, markägare och andra 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

Anhängiggörande

2025
Plan för deltagande och bedömning

2026
Planutkast

2026
Planförslag

2026
Godkännande

12. KONTAKTINFORMATION

Raseborg stad:
Markanvändningsplanerare Linda Kaira
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
p. 019- 289 3837
linda.kaira(at)raseborg.fi

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, 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.

11. KAAVOITUKSEN KULKU

Vireille tulo

2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

2026
Kaavaluonnos

2026
Kaavaehdotus

2026
Hyväksyminen

12. YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupunki:
Maankäyttösuunnittelija Linda Kaira
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3837
linda.kaira(at)raasepori.fi

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande epost adresser:

planlaggning(at)raseborg.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Tai seuraaviin sähköpostiosoitteisiin:

kaavoitus(at)raasepori.fi