



RASEBORG
RAASEPORI

1.4.2026

RANTA-ASEMAKAAVA



Kaavan nimi

Gästersö ranta-asemakaava

Kaavanumero

7044

Kaavan laatija

Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA

Dokumentin tyyppi

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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 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 SUUNNITELUN TARVE

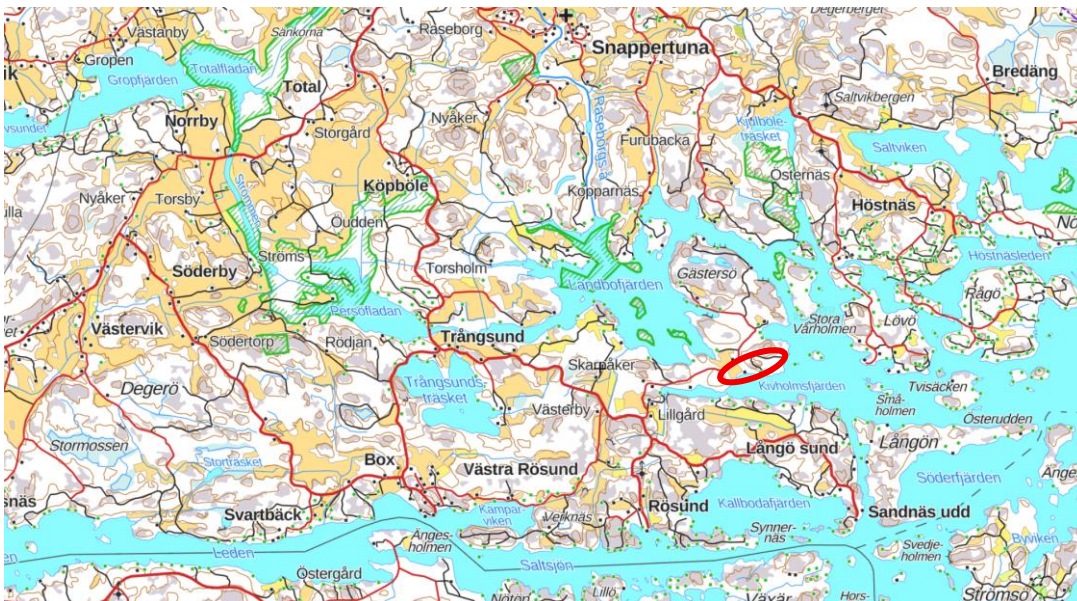
Aloite asemakaavan laatimiselle on tullut alueen maanomistajilta. Suunnittelun tarkoituksena on siirtää yleiskaavassa oleva rakentamaton vapaa-ajan asuinrakennuspaikka (RA) parempaan sijaintiin. Nykyisessä sijainnissa ranta on matala, ja rakentaminen sinne edellyttäisi laajoja ruoppaustöitä. Lisäksi tontti ja sen ympäristö ovat tiheän metsän peitossa ja paikka on suhteellisen varjoisa. Uusi sijainti on parempi rannan ja rakennettavuuden kannalta. Siirto tapahtuu kahden eri kiinteistön välillä, jotka ovat saman maanomistajan omistuksessa

3. TAVOITTEET

Tavoitteena on luoda paremmat olosuhteet olemassa olevalle, rakentamattomalle vapaa-ajan asuinrakennusten tontille siirtämällä se parempaan sijaintiin. Tavoitteena on myös vähentää rakentamisen vaikutuksia ympäristöön. Siirron myötä mm. ruoppaustarve vähenee, yhtenäinen metsäalue voidaan säilyttää ja olemassa olevaa tieyhteyttä voidaan hyödyntää.

4. SUUNNITTELUALUE

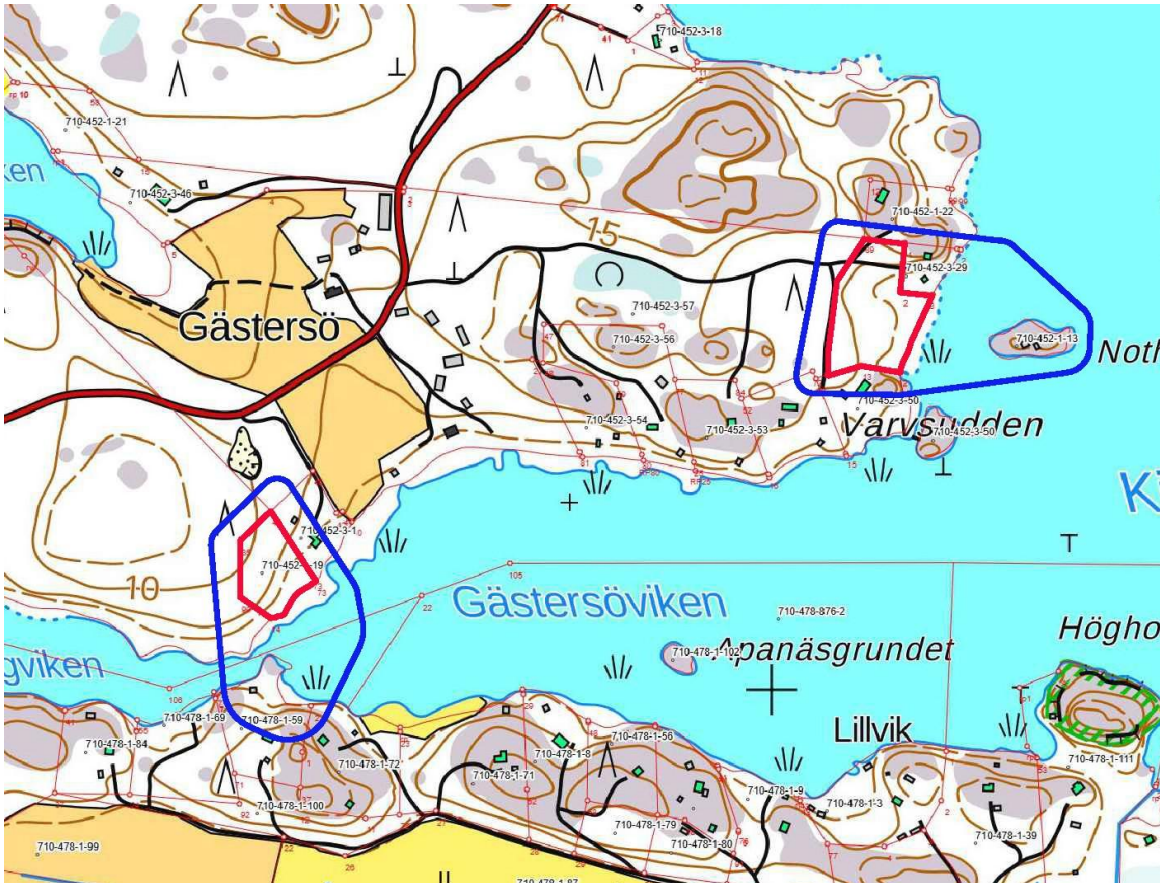
Suunnittelualue käsittää kiinteistö 710-452-3-1 sekä osa kiinteistöstä 710-452-3-57. Suunnittelualue sijaitsee Gästersö:ssä, Snappertunan saaristossa Raaseporissa. Etäisyys teitse Snappertunaan on n. 11 km teitse ja lähimpiin taajamiin Tammisaareen ja Karjaalle on linnuntietä n. 15 km.



Kuva 1. Kaava-alueen sijainti merkitty punaisella soikiolla.

Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelualueen koko on noin 1,98 hehtaaria. Alue kuuluu mannervyöhykkeeseen ja sisäsaaristoon (wz-1) ja sillä on tieyhteys. Alue kuuluu Gästersjön tilaan ja ympäristö koostuu pääosin perinteisestä maatalousmaisemasta. Alue rajoittuu etelässä Gästersövikiini, joka kapenee lännessä Långvikiini. Gästersövikens rannan varrella on useita olemassa olevia vapaa-ajan asuntoja.



Kuva 2. Kaava-alue punaisena alueena ja vaikutusalue sinisellä viivalla.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue ei sijaitse luonnonsuojelun tai Natura 2000 -alueiden läheisyydessä. Lähin kohde (Högholmenin luonnonsuojelualue) sijaitsee noin 450 metrin päässä uudesta sijoituspaikasta Gästersövikenin toisella puolella. Nykyisellä paikalla ranta on matala ja vesi on matalaa. Kasvillisuudeltaan alue on tyypillinen mantereen saaristoympäristölle. Metsäalueet koostuvat havu- ja sekametsistä, Gästersövikenin rannat ovat pitkälti rakennettuja ja tilan ympärillä avautuu peltomaisema. Itse suunnittelualue koostuu pääosin sisäsaaristoon ja mantereelle tyypillisestä metsämaasta.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue ei ole rakennettu. Uuden rakennuspaikan läheisyydessä on olemassa olevaa loma-asutusta.

Kunnallistekniikka

Alueella ei ole kunnallistekniikkaa.

5. SUUNNITTELUTILANNE

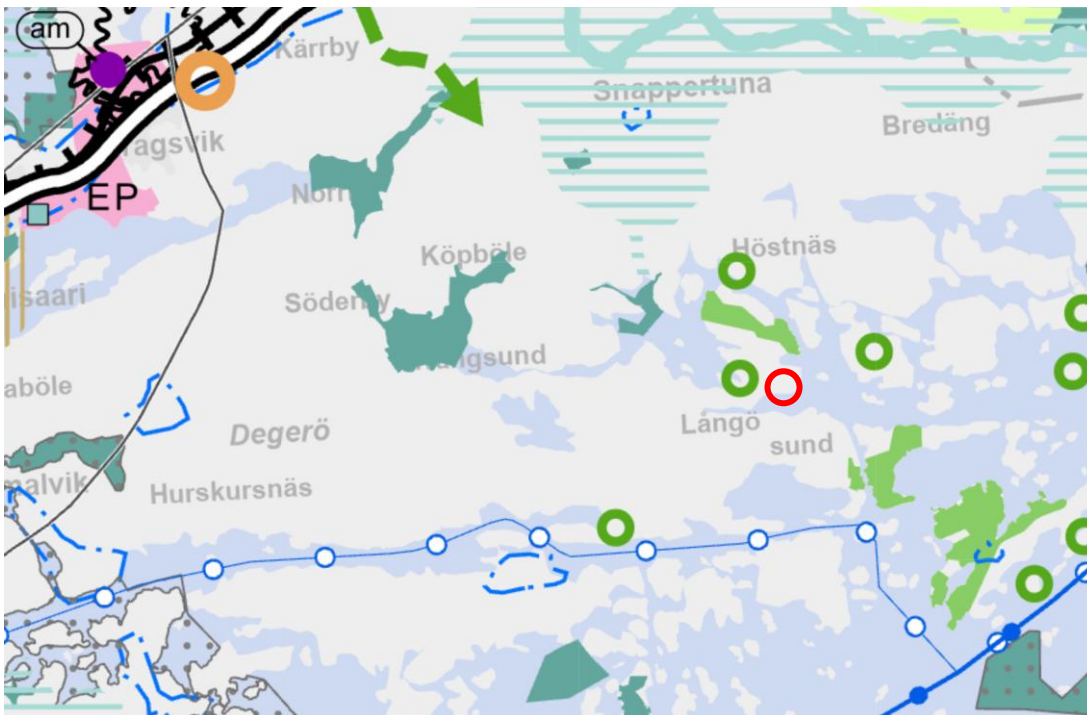
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 maakunta- ja aluekaavojen kautta.

Maakunta- ja aluekaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakunta- ja aluekaavat ovat tulleet korkeimman hallinto-oikeuden 13.3.2023 antamien päätösten myötä lainvoimaiseksi.

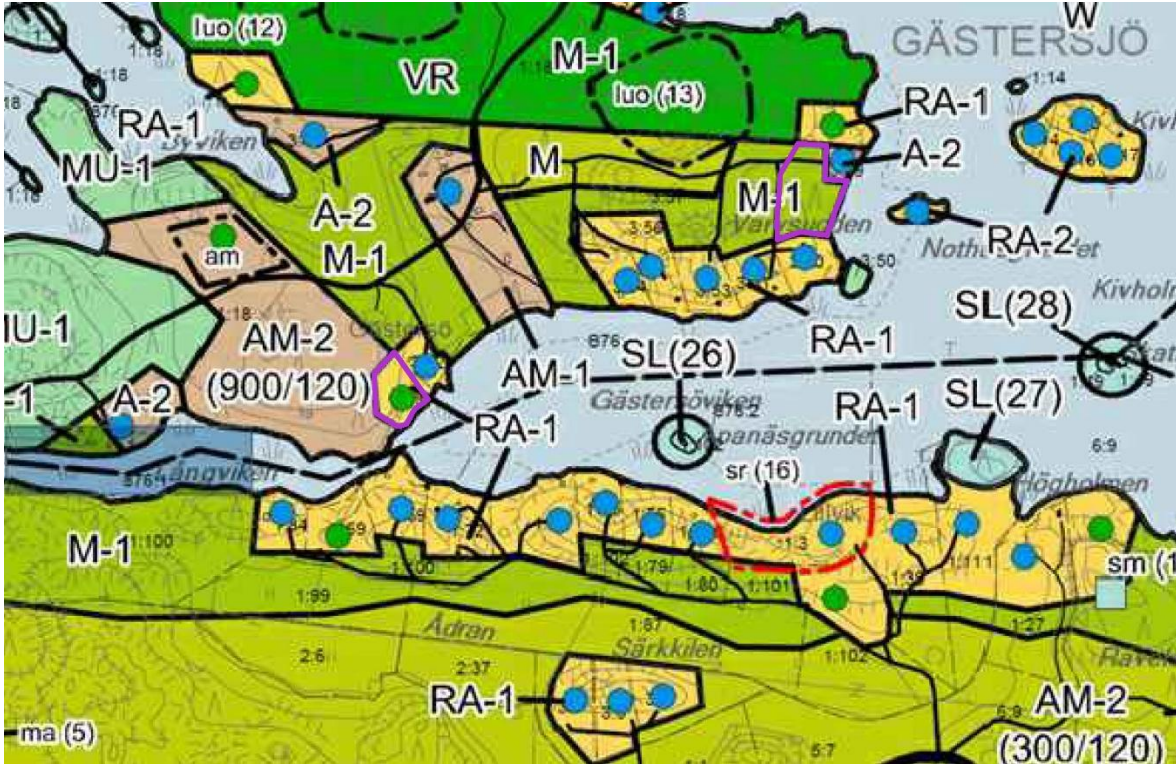
Voimassa olevassa maakunta- ja aluekaavassa (Uudenmaan kaava 2050) suunnittelualueelle ei ole osoitettu kaavoitusmerkintöjä. Alueen läheisyydessä on virkistyskäytön kohdealueen merkintä, joka koskee Gästersön pohjoisosassa sijaitsevia virkistysalueita. Suunnittelualueella sovelletaan myös Uudenmaan kaavan yleisiä kaavoitusmääräyksiä.



Kuva 3. Maakunta- ja aluekaavan yhdistelmä. Kaava-alueen sijainti punaisella ympyrällä.

Yleiskaavoitus

Tammisaaren itäisien saariston rantayleiskaavassa (lainvoimainen 7.6.2012) on alue merkitty merkinnoilla RA-1 (loma-asuntoalue) ja M-1 (maa- ja metsätalousvaltainen alue). RA-1 alueella oleva rakennuspaikka on rakentamaton.



Kuva 4. Ote rantayleiskaavasta, kaava-alueen likimääräinen sijainti violetilla viivalla.

Asemakaavoitus

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

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 suunnitelman 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 (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

- Suunnittelun yhteydessä teetetään arvio luonto-olosuhteista.
- Suunnittelun yhteydessä arvioidaan ranta-asetakaavan vaikutuksia rantamaisemaan.

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:

Seudulliset viranomaiset

- Lupa- ja valvontavirasto
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta

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 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

Vireilletulo, kevät 2026

Kaavakonsultti on toimittanut kaupungille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRA 34§). Kaava on kuulutettu vireille xx.xx 2026.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavaluonnos, kevät 2026

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaavan valmistelumateriaalina yhdessä OAS:n kanssa.

Kaavaehdotus, syksy 2026

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 2026-27

Kaava toimitetaan Raaseporin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

12. YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupunki:

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

Kaavakonsultit:

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