



ASEMAKAAVA



Kaavan nimi

SANDNÄSUDD VIERASSATAMA

Kaavanumero

7020

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 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 SUUNNITELUN TARVE

Aloite asemakaavan laatimiselle on tullut alueen maanomistajilta ja elinkeinonharjoittajilta. Kaavahanke on otettu mukaan Raaseporin kaavoitusohjelmaan vuodesta 2025 lähtien. Sandnäsuddin sataman suosio on kasvanut vuosien mittaan. Asemakaavoituksen tarve on luoda edellytykset sataman palvelujen parantamiselle kasvavan kysynnän tyydyttämiseksi. Alueella ei tällä hetkellä ole asemakaavaa. Toiminnan kehittämiseksi (rakennusoikeudet, käyttötarkoitukset, auto- ja venepaikat, polttoaineen myynti, septitankkien tyhjennys ja jäteveden käsittely) tarvitaan asemakaava. Asemakaavan laatimista tukee Raaseporin kaupungin laatima maankäytön kehityskuvaus sekä Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaava.

Alueella sijaitseva kauppa on tärkeä palvelupiste Tammisaaren itäisessä saaristossa. Kaupan asiakkaiden ja ravintolavieraiden venepaikkojen akuutti tarve muodostaa pullonkaulan alueen kehitykselle. Kaupungin näkökulmasta sataman palvelujen parantaminen merkitsisi yleisesti ottaen Tammisaaren itäisen saariston palveluverkoston vahvistamista ja parantamista sekä tukisi saariston elinkeinoelämää ja asuamista. Sandnäsiniemen kehittäminen palvelupisteinä edistää myös tarvetta edistää saaristossa tahtuvaa matkailua.

3. TAVOITTEET

Itäisen saariston osayleiskaavassa suunnittelualue on merkitty palvelualueeksi (P). Lisäksi kaavassa on pienvenesatama-alue (LV) sekä vesialue (W). Kunnanvaltuuston hyväksymän Raaseporin maankäytön kehityskuvan 2050 mukaan Sandnäsuddin satama-alue sijaitsee vesiväylän (sisäinen vesiliikenne) varrella ja on merkitty tunnuksella M (saaristokohde). Kaavoituksen tavoitteena on toteuttaa sekä yleiskaavan että kehityskuvan tavoitteet. Tavoitteena on kehittää saaristopalvelujen käyttöä: kauppa, ravintola, virkistys, matkailu sekä palvelut pienvenesatamalle (tankkaus ja septitankkien tyhjennys).

Alueella toimii osuuskunta Sandnäs butik o cafe andelslag sekä yritys Sandnäsudd Hamn. Osuuskunta pyrkii kehittämään nykyistä palvelua rakentamalla suuremman laiturin palvelemaan kaupan ja ravintolan veneilijöitä ja tarjoamaan kausipaikkoja veneille. Tällä hetkellä uusille venepaikoille on suuri tarve, eikä nykytilanne vastaa osayleiskaavan tavoitetta tai kaupungin kehityskuvan sisältöä. Asemakaavan tavoitteena on myös mahdollistaa lisärakentamista yleiskaavan merkintöjen mukaisesti. Lisärakentamisen tukena on osayleiskaava sekä se, että Sandnäsuddin satama on tärkeä osa alueidenkäyttölaissa määritettyä saaristokyläkokonaisuutta (Rösund, Långön, Växär ym.).

Toinen tärkeä tavoite hankkeessa on pidentää venesataman sesonkia ja houkuttaa uusia kävijöitä saaristoon nykyisten lisäksi. Alueen kasvavan venematkailun myötä venesataman kehittäminen tukee myös paikallista elinkeinoelämää ja alueen monimuotoisuutta. Tavoitteena on muun muassa parantaa kaupan,

ravintolan ja kahvilan palvelujen edellytyksiä, rakentaa uusia palvelutiloja (wc/suihkut, pesutilat) veneilijöille, perustaa leikkikenttä alueen keskelle sekä parantaa jätteiden lajittelua ja pysäköintimahdollisuuksia. Kauppojen, ravintoloiden ja kahviloiden lisäksi alueella on jo nyt useita matkailupalveluja (padel, minigolf), joiden käyttöaste nousisi alueen kokonaisvaltaisen kehittämisen myötä.

Tavoitteet kunnallistekniikan osalta on joko järjestää se paikallisesti asianmukaisella tavalla tai mahdollisuuksien mukaan liittyä kaupungin verkostoon, jos esim. johto vedetään Stömsö:hön.

4. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue käsittää kiinteistöt 710-478-1-1 och 710-478-1-67, sekä pienempiä osia kiinteistöistä 710-478-1-68, 710-478-1-7 ja 710-895-2-65. Suunnittelualue sijaitsee Raaseporissa Sandnäsudd:lla Snappertunan saaristossa. Etäisyys linnuntietä Snappertunan kirkonkylään on n. 7,5 km ja lähimpiin taajamiin Tammisaareen ja Karjaalle n. 15 km.

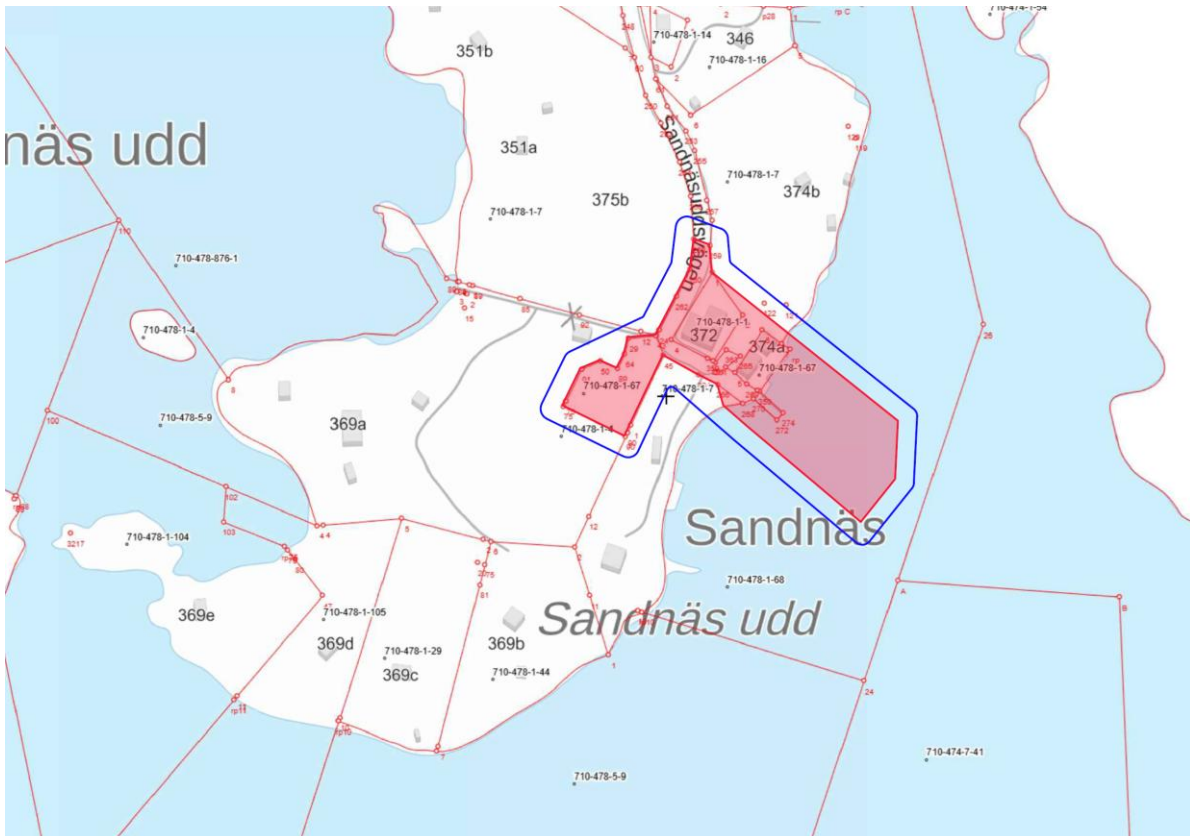


Kuva 1. Kaava-alueen sijainti merkitty punaisella renkaalla.

Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelualueen koko on yhteensä noin 1,30 hehtaaria, josta vesialueen osuus on noin 0,60 ha. Suunnittelualue sijaitsee Barösundin ja Lappvikin välisen sisäisen väylän vieressä. Lähialueella on vapaaajan asumisen lisäksi myös pysyviä asuntoja. Suunnittelualueeseen kuuluu Sandnäsuddin kauppa ja kahvila, ja alue toimii Tammisaaren itäisen ja Inkoon läntisen saariston palvelupisteenä. Suunnittelualue sijaitsee niemen kaakkoisosassa. Kaava-alueen laajuus vesialueella sisältää uudet laiturit sekä tilaa aallonmurtajille.

Alue kuuluu mannermaan vyöhykkeeseen tai sisäiseen saaristovyöhykkeeseen (vz-1), josta lahdet avautuvat ulompaan saaristovyöhykkeeseen.



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

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue ei sijaitse luonnonsuojelualueiden tai Natura 2000-alueiden läheisyydessä. Lähin kohde (Högholmenin luonnonsuojelualue) sijaitsee noin 1,6 km pohjoiseen alueesta. Suunnittelualue itsessään koostuu rakennetusta ympäristöstä; rakennuksista ja niiden piha-alueista sekä pysäköintialueista. Alueella ei ole luonnontilaisia luontoalueita. Suunnittelualueeseen kuuluvat rannat ovat rakennettuja ja ihmisen toiminnan vaikutuksen alaisia.

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualue koostuu rakennetusta ympäristöstä. Alueella on myymälärakennus. Lisäksi siellä on ravintolarakennus ja kahvilarakennus, joihin kuuluu terasseja. Satamassa on kaksi laituria. Rakennusten lisäksi suunnittelualueella on muun muassa padelkenttä, jätehuoltopiste ja kaksi polttoainesäiliötä, jotka palvelevat sataman venepolttoaineen myyntiä. Alueella ei ole muinaismuistojäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita.

Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikka on alueella järjestetty paikallisesti.

5. SUUNNITTELUTILANNE

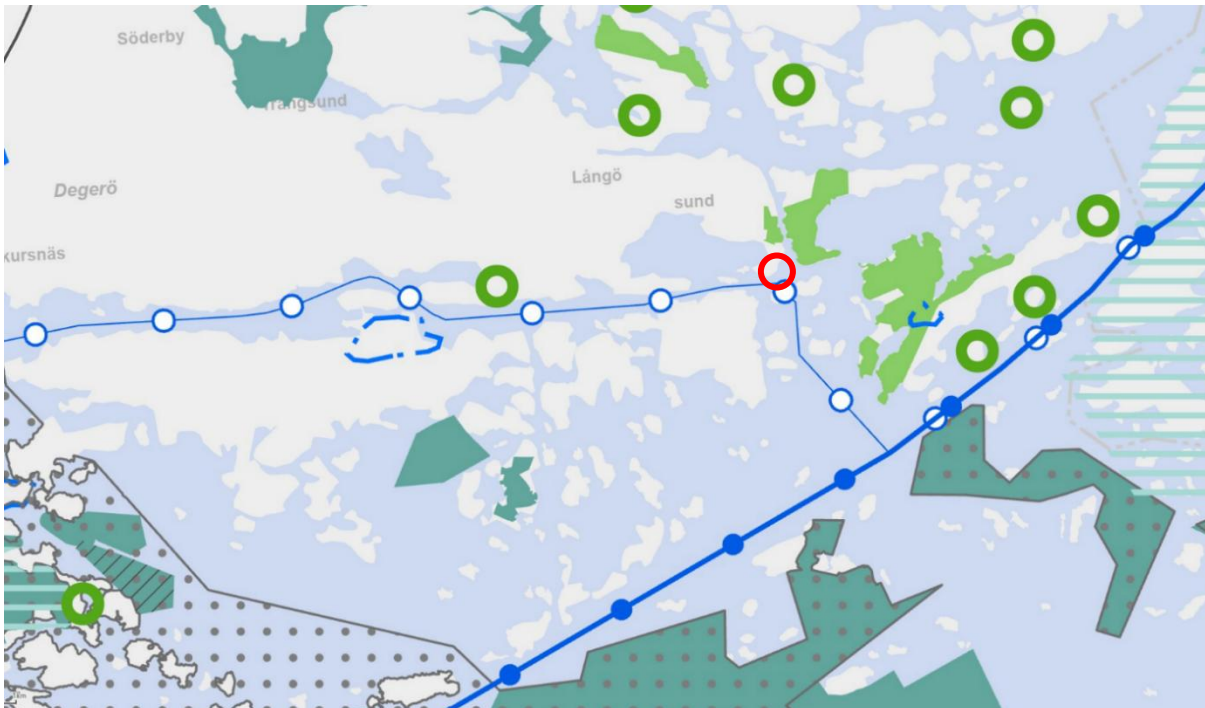
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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 määritettyjen 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.

Uusimaa-kaavassa 2050 Sandnäsuddin vieressä oleva väylä on merkitty veneilyliikenteen runkoviikiksi. Kaavaselostuksen mukaan merkintä edistää matkailu- ja vapaa-ajan toimialojen kestävä kehitystä, jotka hyödyntävät arvokkaita kulttuuriympäristöjä, alueen vesistöjä ja meren läheisyyttä. Långönin niemi ja pienempi alue Sandnäsuddintien varrella on osoitettu alueellisesti arvokkaaksi virkistysalueeksi (VR). Suunnittelualueetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.



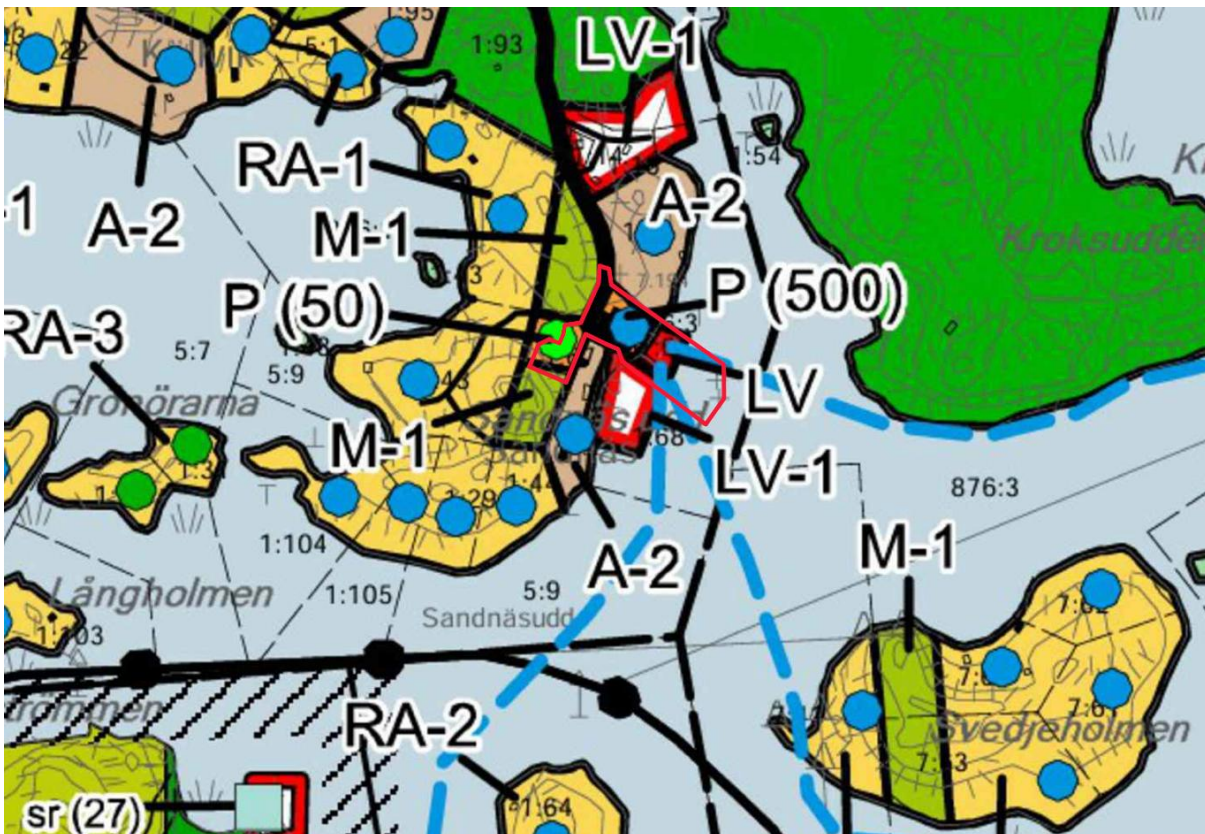
Kuva 3. Maakuntakaavan yhdistelmä. Kaava-alueen sijainti punaisella ympyrällä.

Yleiskaavoitus

Tammisaaren itäisien saariston rantayleiskaavassa (lainvoimainen 7.6.2012) on alue merkitty seuraavilla merkinnöillä:

- Palvelujen ja hallinnon ale (P)
- Pienvenesatama (LV)
- Vesialue (W)
- Yhdystie

Yleiskaavan tilanne ja yleiskaavan kannanotto alueen suhteen tukee tarvetta kehittää aluetta tärkeänä palvelupisteenä saaristossa. Yleiskaavassa on osoitettu yksityiselle alueelle yleinen venesatama-alue (LV) sekä palvelu- ja hallintoalue (P). Palvelurakennusten rakennusoikeudeksi on osoitettu 500 + 50 k-m². Osoitettu rakennusoikeus sekä esim. LV-alueen laajuus ei täysin mahdollista alueen palvelutarjonnan kehittämisen edellyttämiä toimintoja kaupungin tavoitteiden mukaisesti. Osayleiskaava on siis osittain vanhentunut kaupungin kehityskuvan ja osittain myös maakuntakaavan tavoitteiden kannalta. Sekä kaupungin kehityskuva että maakuntakaava on tarkistettu ja päivitetty ajallisesti yleiskaavan laatimisen ja hyväksymisen jälkeen.



Kuva 4. Ote rantayleiskaavasta, kaava-alueen likimääräinen sijainti punaisella 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

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 tehdään tarvittaessa selvitys alueen kulttuuri- ja maisema-arvoista sekä vedenalainen arkeologinen tutkimus.

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
- Etelä-Suomen elinvoimakeskus
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
- Uudenmaan liitto
- Väylävirasto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveydenhuolto
- Raaseporin vesi

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 kevättalvi 2026

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

Kaavaluonnos kesä 2026

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaavan valmistelumateriaalina yhdessä OAS:n kanssa.

Kaavaehdotus myöhäissyksy 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 kevättalvi 2027

Kaava toimitetaan Raaseporin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

12. YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupunki:

Niclas Skog, johtava kaavoitusinsinööri
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3840
[niclas.skog\(at\)raasepori.fi](mailto:niclas.skog(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](mailto:kaavoitus(at)raasepori.fi)

