



RASEBORG
RAASEPORI

26.3.2026

RANTA-ASEMAKAAVA



Kaavan nimi

Lillspatten

Kaavanumero

7045

Kaavan laatija

Sten Öhman, Otto Enberg

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 SUUNNITTELUN TARVE

Suunnittelu tapahtuu maanomistajan aloitteesta. Maanomistajalla on tarve järjestellä toisella tavalla Tammisaaren eteläisen saariston rantayleiskaavassa osoitettu rakennusoikeus. Tarve voidaan tarkoituksenmukaisimmalla tavalla hoitaa laatimalla asianomaiselle kiinteistölle ranta-asemakaava.

3. TAVOITTEET

Kiinteistölle Solhamn 710-410-1-122, jota suunnittelualoite koskee, on rantayleiskaavassa osoitettu kahdella rakennuspaikalla kullakin yhdellä rakennusoikeudella. Maanomistajalla on tarve toteuttaa kolme loma-asuntoa/mökkiä kiinteistölle. Ranta-asemakaavan tarkoituksena on järjestellä yleiskaavan kahta rakennuspaikkaa yhdeksi rakennuspaikaksi, johon osoitetaan kolme loma-asuntoa. Muutos toteutetaan suurin piirtein niiden yleiskaavan eri tarkoituksiin osoitettujen kerrosalojen puitteissa.

4. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Tammisaaren eteläisessä saaristossa Koön saaren länsipuolelle lähellä Hangon kunnarajaa. Etäisyys Tammisaaren keskustaan on linnuntietä n. 15 km.

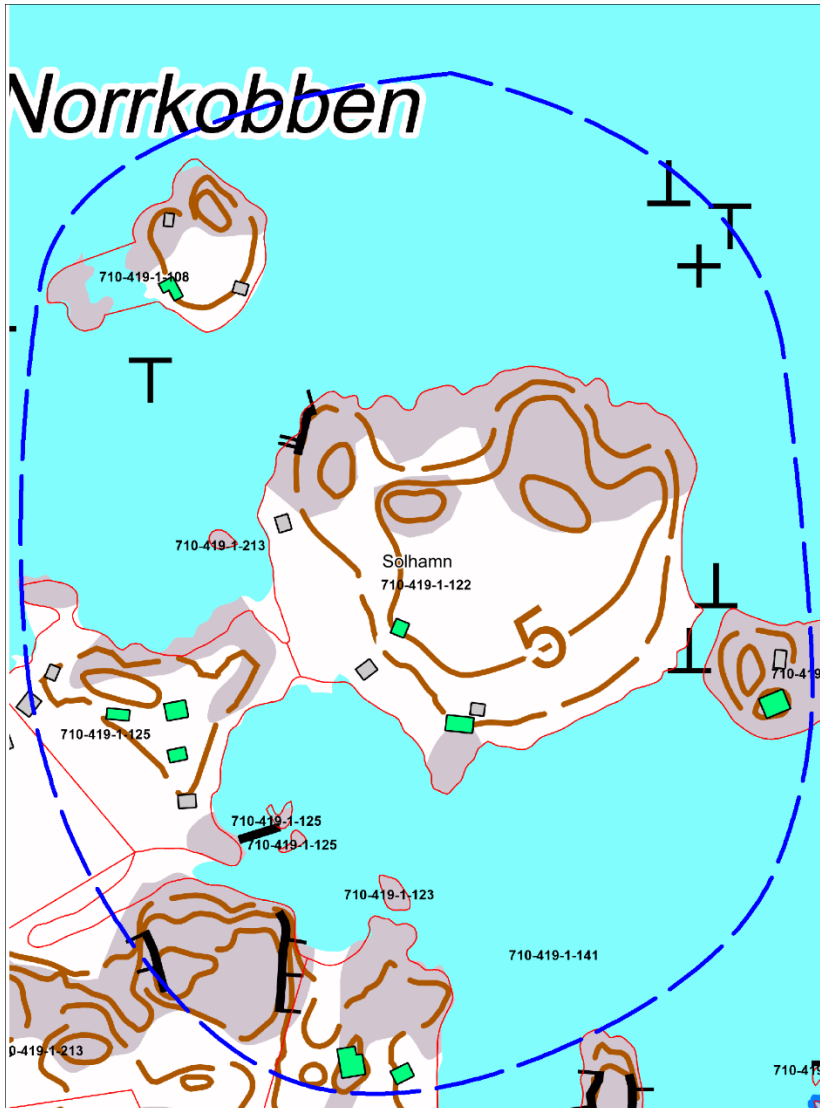


Kuva 1. Kaava-alueen sijainti, punainen ympyrä kuvan vasemmassa alareunassa.

Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelualue käsittää kiinteistön Solhamn 710-419-1-122. Kiinteistön pinta-ala on 2,78 hehtaaria ja rantaviiva 550 metriä. Kiinteistön Solhamn käsittävä saari on nimeltään Lillspatten, mikä on sopivampi ja tutumpi nimi kuin kiinteistön nimi ja sitä käytetään näin ollen ranta-asemakaavan nimenä.

Saarin eteläinen puoliskolle on rakennettu kaksi lomamökkiä (vihreinä rakennuksin alla olevalla kartalla), yksi sauna ja kaksi n. venetallia.



Kuva 2. Kaava-alue (kiinteistö Solhamn 710-419-1-122) sekä sen vaikutusalue (sininen katkoviiva).

Saari on kokonaisuudessaan puustoinen, valtapuustona mänty. Puusto ilmenee kansikuvasta. Pohjoisranta lähellä vesirajaa on kalliainen.

Maanomistus

Kiinteistö on yksityisomistuksessa.

Luonnonympäristö

Ainoastaan saaren pohjoispuolisko on luonnon tilassa. Pohjoisranta, etenkin luoteeseen on jyrkkä

Rakennettu ympäristö

Rakennettuna on kaksi lomamökkiä, yksi sauna ja kaksi ns. venetallia. Laitureita on kaksi, etelärannassa ja lännessä.

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.

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.

Maakuntakaavoitus

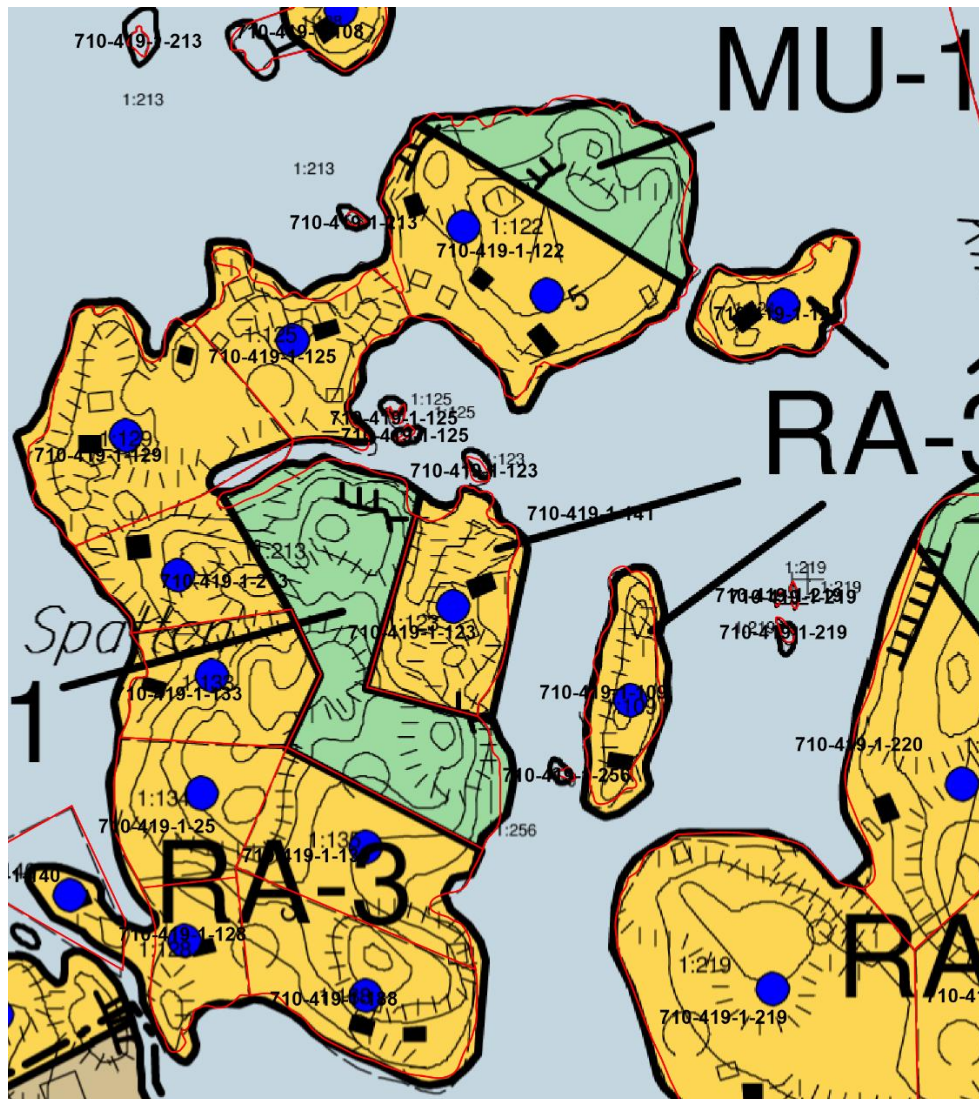
Raaseporia koskee Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaava, joka kuuluu Uusimaa-kaava 2050-kokonaisuuteen. Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 Korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä. Voimassa olevassa maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kaava-alueelle ei ole osoitettu erityisiä merkintöjä. Kaava-aluetta ympäröivä vesialue kuuluu Natura -2000 verkostoon.

Suunnittelualuetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Yleiskaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa Tammisaaren eteläisen saariston rantayleiskaava, joka on vahvistettu 19.2.2004. Yleiskaavassa suunnittelualueelle on osoitettu loma-asuntoalue (RA3) kahdella olemassa olevalla rakennuspaikalla. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa enintään 80 m²:n kokoisen loma-asuntorakennuksen, enintään 30 m²:n kokoisen saunarakennuksen, enintään 30 m²:n kokoisen vierasmajan sekä enintään 30 m²:n kokoisen talousrakennuksen.

Suunnittelualueen pohjoisosa on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M-1).



Kuva 3. Ote Tammisaaren eteläisen saariston rantayleiskaavasta. Kiinteistö Solhamn 710-419-1-122 kuvassa yllimpänä.

Asemakaavoitus

Alueella ei ole asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SUUNNITTELUALUEEN SELVITYKSET

Vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitelmaan ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvittävä 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 (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

Laaditut selvitykset

Alueelle ei ole tehty erityisiä selvityksiä

Laadittavat selvitykset

Koska täydennysrakentamisen kohteeksi tuleva suunnittelualue on rakennettua piha-aluetta, arvioidaan että uusita selvityksiä ei ole tarpeen tehdä.

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 (tulvariski, alin sallittu rakentamiskorkeus, vesihuollon järjestäminen)
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Eteläkärjen ympäristöterveydenhuolto

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

Vireille tulo	8/2026
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	8/2026
Kaavaehdotus	9/2026
Hyväksyminen	2/2027

12. YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupunki:

Anne-May Sundström, kaavoitusinsinööri
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3841
anne-may.sundstrom@raasepori.fi

Kaavakonsultti:

Sten Öhman/Oy Sjökölla Ab/MAANMITTARI ÖHMAN
Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari
Puh. 044 2530464
sten.ohman@netsten.fi

Otto Enberg / The Natural Design Company Oy / arkkitehti ja rakennusinsinööri
Bruksvägen 7, 10330 Billnäs
Tel. 050 3492386
otto@naturaldesign.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari
kaavoitus@raasepori.fi