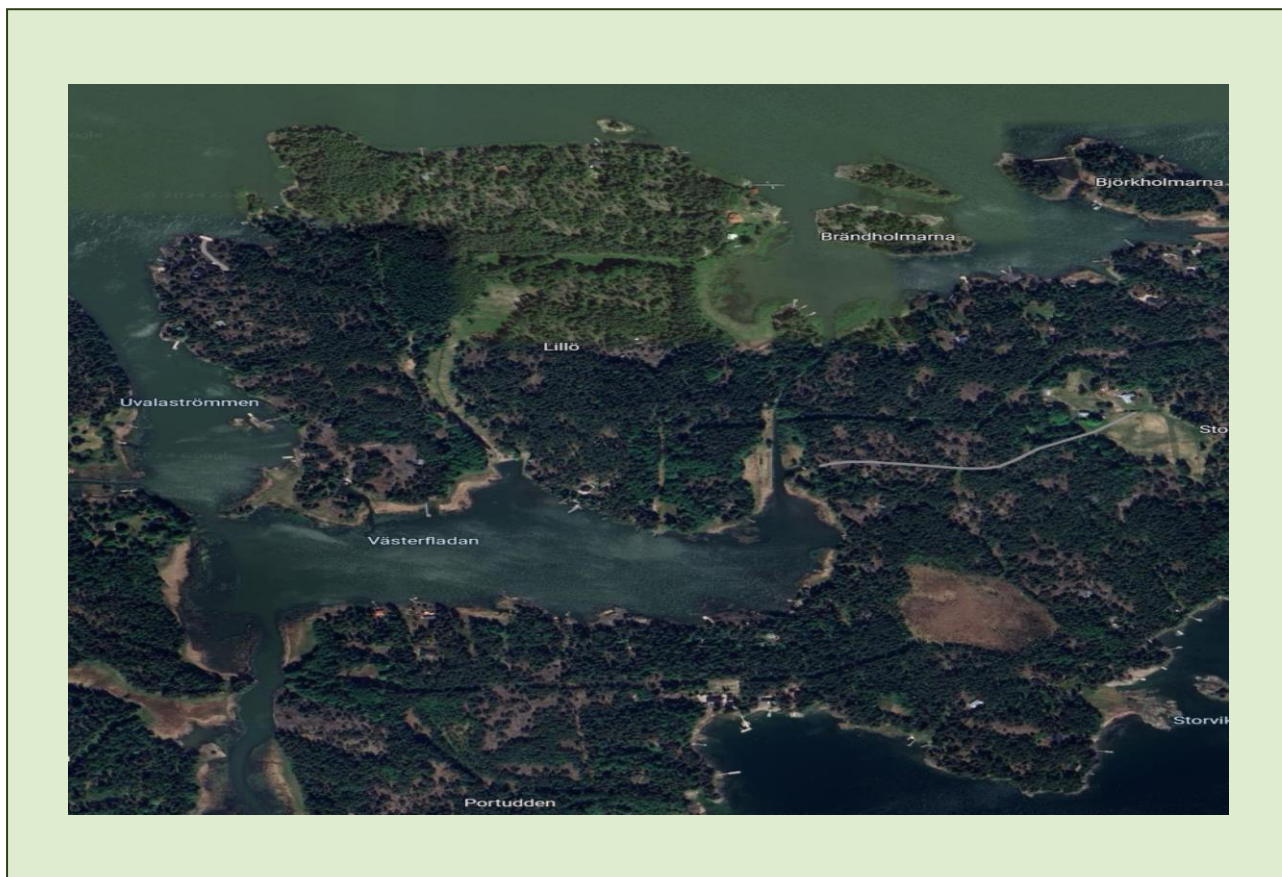




RASEBORG
RAASEPORI

6.3.2024

STRANDETALJPLAN - RANTA-ASEMAKAAVA



Plan namn
Kaavan nimi

STORÖ-LILLÖ

Plan nummer
Kaavanumero

7013

Planens uppgörare
Kaavan laatija

Sten Öhman

Typ av dokument
Dokumentin tyyppi

Program för deltagande och bedömning-Osallistumis- ja arviontisuunnitelma

1. INLEDNING

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. 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 www.raseborg.fi samt på stadsplaneringsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

2. INITIATIV OCH PLANERINGSBEHOV

Initiativet till att uppgöra stranddetaljplan har tagits av planeringsområdets fastighetsägare. Planeringsbehovet är definierat i Östra skärgårdens strandgeneralplan, där det bestäms att området ska stranddetaljplaneras. Området saknar plan på basen av vilket bygglov kan beviljas.

3. MÅLSÄTTNINGAR

Avsikten med planeringen är att uppgöra stranddetaljplan för ett så stort område som möjligt i enlighet med strandgeneralplanens bestämmelse om stranddetaljplanering.

4. PLANERINGSOMRÅDE

Målsättningen för planeringsområdet är att det området, som i strandgeneralplanen bestäms att ska detaljplaneras, ingår som helhet i stranddetaljplanen. Områdets avgränsning förutsätter dock att fastighetsägarna var för sig samtycker till att deras fastighet ingår i stranddetaljplanen. Planområdet kompletteras under planeringens gång med de fastigheter som ägarna ger sitt samtycke till att ska delta. Fastigheterna ligger inom planområdets influensområde.

1. JOHDANTO

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 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

Aloitteen ranta-asetakaavan laatimiseksi ovat tehneet alueen kiinteistönomistajat. Suunnittelun tarve on määritelty Itäisen saariston rantayleiskaavassa, jossa määrätään, että alueelle tulee laatia ranta-asetakaava. Alueella ei ole rakennusluvan myöntämisen perustaksi edellytettävää kaavaa.

3. TAVOITTEET

Suunnittelun tarkoituksena on ranta-asetakaavan laatiminen niin laajalle alueelle kuin mahdollista rantayleiskaavan ranta-asetakaavoitusta koskevan määräyksen mukaisesti.

4. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualueen tavoitteena on käsittää koko se alue, joka rantayleiskaavamääräyksen mukaan tulee ranta-asetakaavoittaa. Alueen rajauksen osalta edellytetään kuitenkin kaikkien osallistuvien kiinteistöjen omistajien suostumusta. Kaava-alueita täydennetään suunnitteluprosessin aikana niiden kiinteistöjen osalta, joiden omistajat antavat osallistumiseen suostumuksensa. Kiinteistöt ovat kaava-alueen vaikutusalueella.



Bild 1. Planområdet ligger väster om Torsö i Snappertuna.

Kuva 1. Kaava-alue sijaitsee Torsön itäpuolella Snappertunassa.

Beskrivning av planeringsområde

Planområdet omfattar ett större antal fritidsfastigheter. Alla fastigheter är bebyggda. Byggnadsbeståndet består i de flesta fall av en fritidsstuga, bastu och ekonomibyggnader. Bakgrunden för bebyggelsen står att finna i den parcelleringsplan, som uppgjordes på 1960-talet (se nedan). Den befintliga våningsytan för stugorna underskrider för i det flesta fall den våningsyta som i olika sammanhang tillämpas i Raseborg. Fastigheternas storlek varierar från knappa 7000 m² till närmare 2 hektar. Största delen av bebyggelse har uppkommit på 1970- och 1980-talen.

Suunnittelualan kuvaus

Kaava-alue käsittää suurehkon määrän lomakiinteistöjä. Kaikki kiinteistöt on rakennettu. Rakennuskanta käsittää useimmiten lomamökin, saunan ja talousrakennuksia. Asutuksen taustalla on 1960-luvulla laadittu palstoitussuunnitelma (kts. Alla). Mökkien olemassa oleva kerrosala alittaa useimmissa tapauksissa sen kerrosalamääräyksen, jota eri yhteyksissä sovelletaan Raaseporissa. Kiinteistöjen koko vaihtelee vajaasta 7000 m²:stä lähelle 2 hehtaaria. Enin osa astutuksesta on syntynyt 1970- ja 1980-luvuilla.

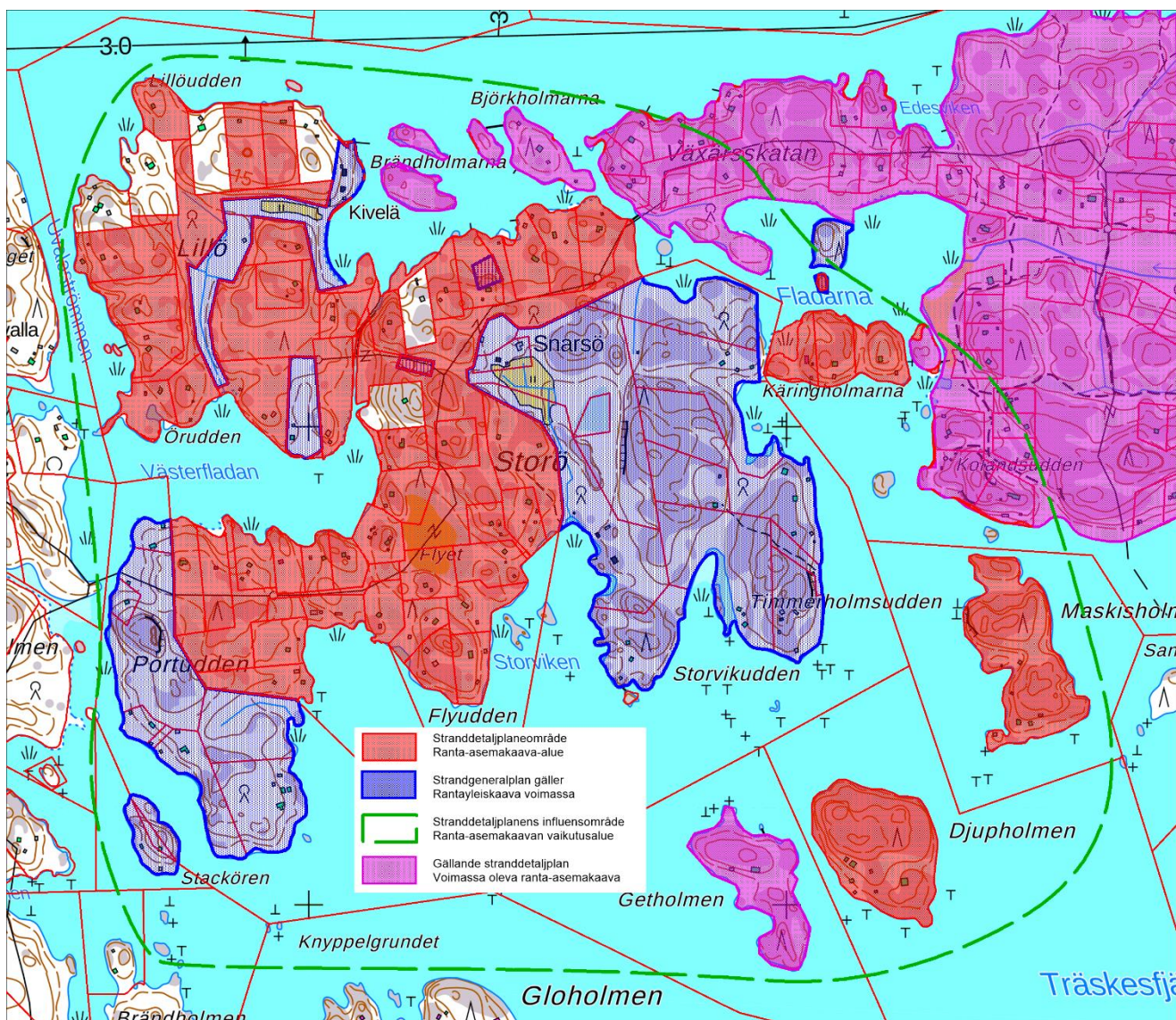


Bild 2. Planområdet med influensområde. Alla fastigheter utan plan som befinner sig inom influensområdet erbjuds möjlighet att delta i stranddetaljplanen. Även anslutande generalplaneområden kan ingå.

Kuva 2. Kaava-alue vaikutusalueineen. Kaikilla ilman kaavaa olevilla kiinteistöillä on mahdollisuus osallistua ranta-asemakaavaan. Myös alueeseen liittyvät yleiskaava-alueet voivat osallistua.

Planområdet gäller följande fastigheter. Planområdet kompletteras under planeringsprocessens gång.

- 710-493-1-6
- 710-493-1-11
- 710-493-1-12
- 710-493-1-18
- 710-493-1-32
- 710-493-1-64
- 710-493-1-88
- 710-493-1-89
- 710-493-1-100

Kaava-alue käsittää seuraavat kiinteistöt. Kaava-alue täydennetään kaavoitusprosessin aikana.

710-493-1-101
710-493-1-109
710-493-1-115
710-493-1-116
710-493-1-118
710-493-1-120
710-493-1-126
710-493-1-130
710-493-1-134
710-493-1-139
710-493-1-145
710-493-1-147
710-493-1-150
710-493-1-152
710-493-1-153
710-493-1-154
710-493-1-157
710-493-1-158
710-493-1-160
710-493-1-162
710-493-1-163
710-493-1-164
710-493-1-165
710-493-1-168
710-493-1-171
710-493-1-170
710-493-1-172
710-493-1-173
710-493-1-174
710-493-1-178
710-493-1-179
710-493-1-180
710-493-1-188
710-493-1-198
710-493-1-203
710-493-1-204
710-493-1-206
710-493-1-208
710-493-1-239

Markägförhållanden

Planområdet är i sin helhet i privat ägo.

Maanomistus

Kaava-alue on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa.

Naturmiljön

Naturmiljön inom planområdet är begränsad, eftersom största delen av området utgör de bebyggda fastigheternas gårdstun. Alla stränder är bebyggda och sk. fri strand finns inte. Områdena bakom gårdstunen in mot land utgör sedvanlig skogsmark.

5. PLANERINGENS UTGÅNGSLÄGE

Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå 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 områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

Helheten Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 13.3.2023. I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) finns det inga beteckningar eller specifika bestämmelser för Storö-Lillö-området. På planeringsområdet gäller därmed enbart Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

Generalplanering

För området gäller strandgeneralplanen över Ekenäs östra skärgård. Storö-Lillö-området har inget innehåll i strandgeneralplanen, det enda som bestäms är att det för området bör uppgöras stranddetaljplan.

Luonnonympäristö

Kaava-alueen luonnonympäristö rajallinen, koska enin osa alueesta on rakennettujen kiinteistöjen piha-alueita. Kaikki rannat on rakennettu eikä alueella ole lainkaan ns. vapaata rantaa. Piha-alueiden takaiset alueet sisämaahan päin on tavanomaista metsämaata.

5. SUUNNITTELUTILANNE

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

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

Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 Korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä. Voimassa olevassa maisemakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) ei ole Storö-Lillö-alueen osalta merkintöjä eikä erityismääräyksiä. Suunnittelualuetta koskevat täten vain Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaava. Rantayleiskaavassa ei ole sisältöä Storö-Lillön-alueen osalta, ainoa määräys on että alueelle tulee laatia ranta-asetakaava.

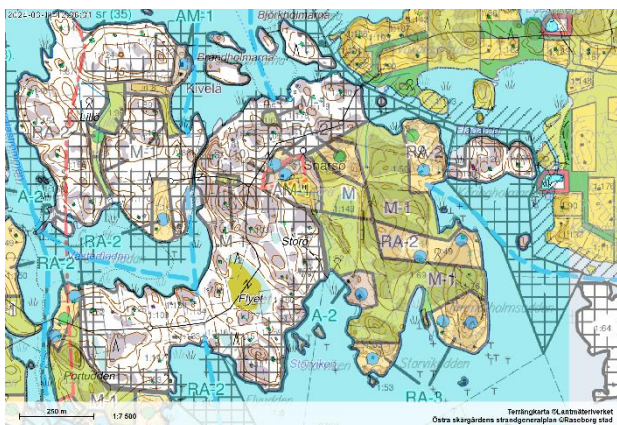


Bild 3. Utdrag ut strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård.

Kuva 3. Ote Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavasta.

Detaljplanering

Området har ingen detaljplan från tidigare.

Asemakaavoitus

Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 av stadsfullmäktigen och den har fastställts 5.7.2018.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

Byggförbud

Området har inget byggförbud.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa

Övriga planer rörande planeringsområdet

Över området har på 1960-talet uppgjorts en sk. parcelleringsplan. Planen har i tiden utgjort grund för beviljande av bygglov, men den saknar numera någon som helst juridisk betydelse och styr inte uppgörandet av stranddetaljplan.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat

Alueelle on 1960-luvulle laadittu ns. palstoitussuunnitelma. Suunnitelman perusteella on aikoinaan myönnetty rakennuslupia, mutta sillä ei ole minikäänlaista juridista merkitystä eikä se ohjaa ranta-asetakaavan laatimista.



Bild 4. Parcelleringsplanen från 1960-talet.

Kuva 4. 1960-luvulta peräisin oleva palstoitussuunnitelma.

6. BEDÖMNINGEN AV KONSEKVEN- SERNA OCH UTREDNINGAR

Bedömning av konsekvenser

Enligt markanvändnings- och bygglagens 9 § skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planering 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 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,

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SUUN- NITTELUALUEEN SELVITYKSET

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 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.

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) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Uppgjorda utredningar

Inga utredningar är tillsvidare gjorda.

Utredningar som bör uppgöras

Under planeringens gång bedöms huruvida det behövs någon naturutredning och i så fall i vilken utsträckning. Andra utredningar torde in behöva göras.

7. INTRESSEENTER

Intressenter är enligt § 62 markanvändnings- och bygglagen 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:

Regionala myndigheter

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnd

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 MBL 66 § och MRF 26 §. Under planläggningens gång ordnas vid behov också andra myndighetssamråd. Arbetsförhandlingar med stadens tjänstemän ordnas också vid behov under planläggningsprocessen.

- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Laaditut selvitykset

Toistaiseksi ei ole laadittu selvityksiä.

Laadittavat selvitykset

Suunnittelun aikana arvioidaan luontoselvityksen mahdollinen laatimistarve ja -laajuus. Muita selvityksiä ei liene tarpeen tehdä.

7. OSALLISET

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 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

- Uudenmaan ELY-keskus
- 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. VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

Tarvittaessa järjestetään MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä järjestetään tarpeen myös muita viranomaisneuvotteluita. Kaupungin eri viranhaltijoiden kanssa

Utlåtanden skall bes från myndigheterna enligt MBF 28§.

9. INFORMATION

Om planens anhängiggörande, framläggning av förslag och till slut godkännande samt i kraft trädande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: www.raseborg.fi/kungoerelser. 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 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 nödvändiga olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter.

När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till Raseborgs stads planläggningsenhet. Raseborgs stad ger bemötanden till åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

11. PLANENS GÅNG

Anhängiggörande

4/2024

Plan för deltagande och bedömning

4/2024

Planförslag

1/2025

tullaan järjestämään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

9. TIEDOTTAMINEN

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, kaavaehdotus nähtävälle sekä lopuksi kaava hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: www.raasepori.fi/kuulutukset. Lisäksi ainakin kaavan vireille tuloa 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 osallisille. Siitä tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävilläoloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävilläoloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

11. KAAVOITUKSEN KULKU

Vireille tulo

4/2024

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

4/2024

Kaavaehdotus

1/2025

Godkännande
6/25

Hyväksyminen
6/25

12. KONTAKTINFORMATION

Raseborg stad:

Johanna Avellán
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
p. 019- 289 3846
johanna.avellan@raseborg.fi

Planeringskonsult:

Lantmätare Öhman
Sten Öhman
Långstrandsvägen 260, 10600 Ekenäs
0442530464
sten.ohman@netsten.fi

Address för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

12. YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupunki:

Johanna Avellán
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3846
johanna.avellan@raasepori.fi

Kaavakonsultti:

Maanmittari Öhman
Sten Öhman
Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari
0442530464
sten.ohman@netsten.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari