



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](http://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](http://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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>:stä lähelle 2 hehtaaria. Enin osa astutuksesta on syntynyt 1970- ja 1980-luvuilla.

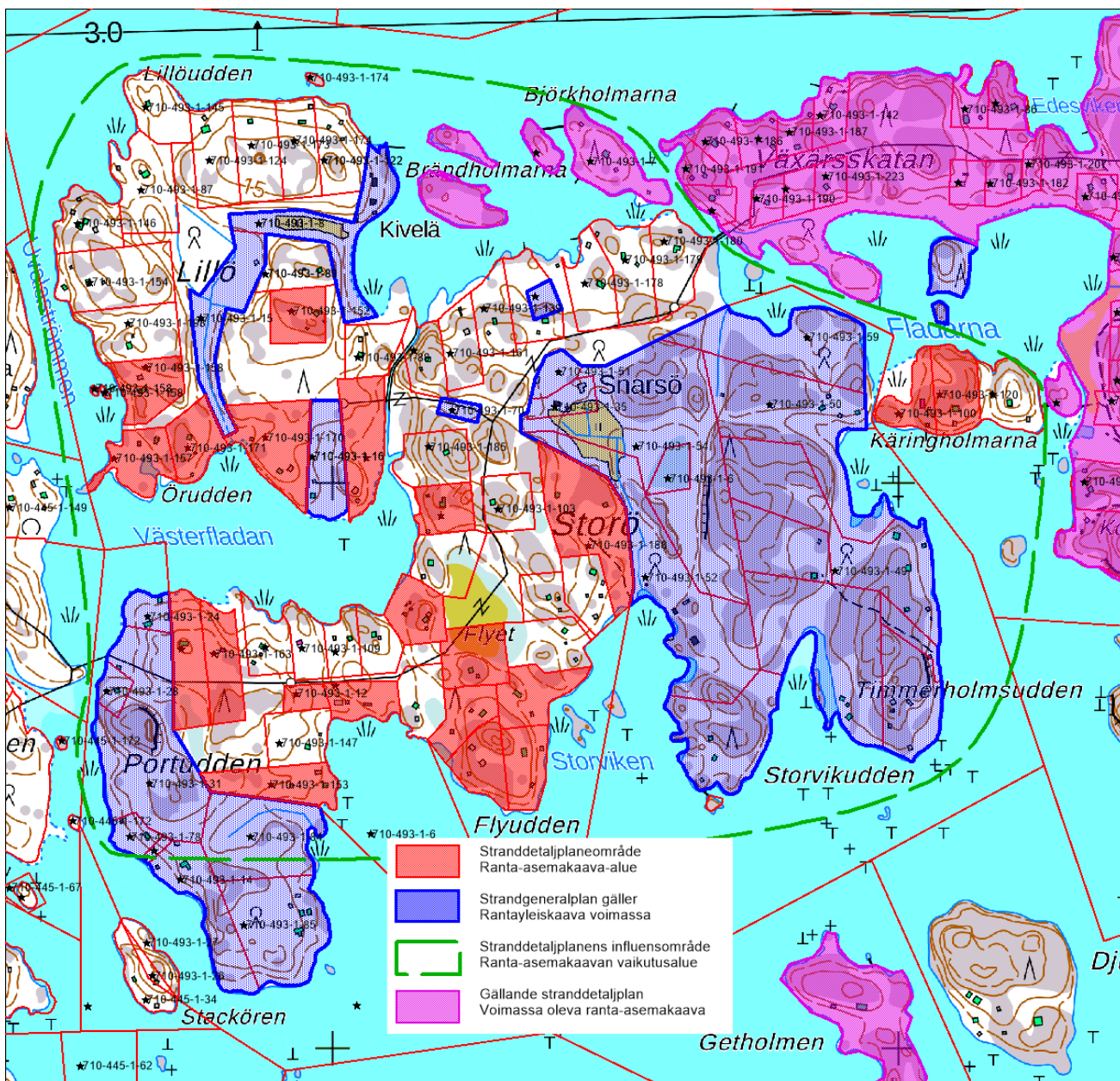


Bild 2. Planområdet med influensområde. Alla fastigheter utan plan som befinner sig inom influensområdet erbjuds möjlighet att delta i stranddetaljplanen. Även anslutande generalplaneområden kan ingå.

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.

- 710-493-1-11
- 710-493-1-12
- 710-493-1-18
- 710-493-1-100
- 710-493-1-101
- 710-493-1-115

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

710-493-1-118  
710-493-1-120  
710-493-1-152  
710-493-1-153  
710-493-1-157  
710-493-1-158  
710-493-1-162  
710-493-1-163  
710-493-1-165  
710-493-1-171  
710-493-1-170  
710-493-1-188  
710-493-1-203  
710-493-1-204  
710-493-1-239

### Markägoförhållanden

Planområdet är i sin helhet i privat ägo.

### 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 realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

### Maanomistus

Kaava-alue on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa.

### 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.

## Landskapsplanering

Helheten Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolen 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.

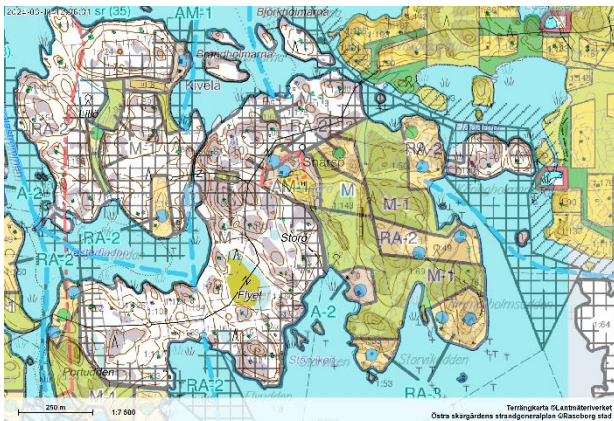


Bild 3. Utdrag ut strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård.

## Detaljplanering

Området har ingen detaljplan från tidigare.

## Byggnadsordning

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

## Byggförbud

Området har inget byggförbud.

## 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-asemakaava.

Kuva 3. Ote Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavasta.

## Asemakaavoitus

Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

## Rakennusjärjestys

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

## 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.



Bild 4. Parcelleringsplanen från 1960-talet.

## Aluetta koskevat muut suunnitelmat

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

## 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

## 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 tarpeellisesti 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.

Kuva 4. 1960-luvulta peräisin oleva palstoitusuunnitelma..

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 energiekonomi och trafiken,
- 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. INTRESSETER

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

MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmaan
- 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

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



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 planlägningsprocessen. 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](http://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 markägareintressenter. Därtill finns det till påseende på stadens hemsida och planläggningsenheten under hela planlägningsprocessen.

Planmaterial läggs offentligt fram på stadens hemsida, [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi). Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

## 10. VÄXELVERKAN

Intressenterna kan kontakta Raseborgs stad under planlägningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planlägningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planlägningsprocessen 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.

lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

## 8. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Tarvittaessa järjestetään MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä järjestetään tarpeen myös muita viranomaisneuvotteluita. Kaupungin eri viranhaltijoiden kanssa 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](http://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](http://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. PLANENS GÅNG

Anhängiggörande  
4/2024  
Plan för deltagande och bedömning  
4/2024  
Planförslag  
10/2024  
Godkännande  
2/25

## 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

## 11. KAAVOITUKSEN KULKU

Vireille tulo  
4/2024  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma  
4/2024  
Kaavaehdotus  
10/2024  
Hyväksyminen  
2/25

## 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