

STRANDETALPLAN
RANTA-ASEMAKAAVA

Plan namn
Kaavan nimi

**Storholmen Västra
Storholmen Läntinen**

Plan nummer
Kaavanumero

7018

Planens uppgörare
Kaavan laatija

Fredrik Lindberg, arkitekt/arkkitehti SAFA

Typ av dokument
Dokumentin tyyppi

Program för deltagande och bedömning • Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

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

Planläggningen har initierats av områdets markägare. Syftet är att uppgöra en detaljplan över fastigheten 710-445-1-118 på Storholmens västra sida och granska dess byggnadsrätt så att den motsvarar Raseborgs byggnadsordning. I samband med planeringen granskas förutsättningarna att i mindre grad omfördela den i generalplanen anvisade byggnadsvisa byggnadsrätten enligt rådande behov.

3. MÅLSÄTTNINGAR

Planeringens målsättning är att genom stranddetaljplan höja fastighetens totala byggnadsrätt till att motsvara Raseborgs byggnadsordning. Höjningen motiveras med att det skulle följa en jämlik behandlingsprincip i förhållande till vad som enligt byggnadsordningen är i Raseborg tillåtet att bygga på oplanerad mark. Byggnadsrätten granskas i och med stranddetaljplanering och är därmed noggrannare undersökt och definierad än i generalplanen. På planeringsområdet finns även ett behov av att anpassa den resterande bygggrätten bättre enligt lokala förhållanden än vad generalplanen möjliggör.

4. PLANERINGSOMRÅDE

Planeringsområdet är beläget i Raseborgs östra skärgård, öster om Torsö och söder om den inre farleden som går förbi Skäldö och Torsö mot Sandnäs Udd.

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 vuorovaikutusmenetely 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

Aloite kaavoitukselle on tullut alueen maanomistajilta. Tarkoitus on laatia asemakaava kiinteistölle 710-445-1-118 Storholmenin länsipuolella ja tarkistaa sen rakennusoikeus siten, että se vastaisi Raaseporin rakennusjärjestystä. Suunnittelun yhteydessä tarkistetaan mahdollisuudet vähäisessä määrin uudelleen järjestää yleiskaavassa oleva rakennuskohtaista rakennusoikeutta vallitsevien tarpeiden mukaan.

3. TAVOITTEET

Suunnittelun tavoitteena on ranta-asemakaavalla kasvattaa kiinteistön rakennusoikeus vastaamaan Raaseporin rakennusjärjestystä. Kasvattaminen perustellaan sillä, että se noudattaisi yhteneväistä käsittelyperiaatetta suhteessa siihen mitä Raaseporissa on mahdollista rakentaa rakennusjärjestyksen mukaan kaavoittamattomalla alueella. Rakennusoikeus tarkistetaan ranta-asemakaavoituksella ja on siten tarkemmin tarkistettu ja määritelty kuin yleiskaavassa. Suunnittelualueella on lisäksi tarve sovittaa jäljellä oleva rakennusoikeus paremmin paikallisten olosuhteiden mukaan kuin mitä yleiskaava mahdollistaa.

4. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Raaseporin itäisessä saaristossa Torsön itäpuolella ja sisäisen veneväylän eteläpuolella, joka kulkee Skäldön ja Torsön ohitse Sandnäs Udd:in suuntaan.

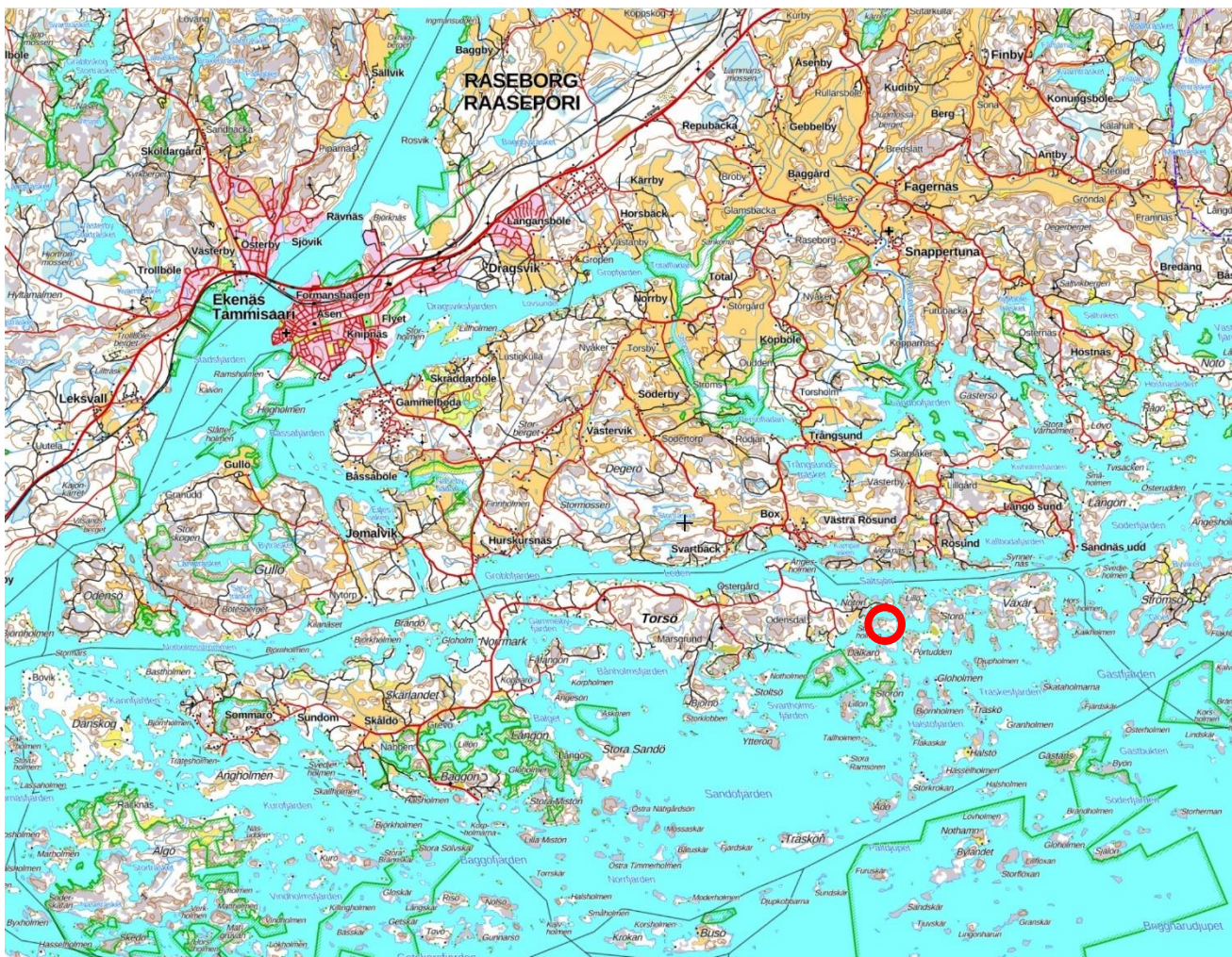


Bild 1. Planområdets läge

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti

Beskrivning av planeringsområde

Planeringsområdet består av fastigheten 710-445-1-118. Planeringsområdets storlek är ca 6,28 ha av vilket markområdet är ca 3,28 ha. Området är beläget på västra sidan av Storholmen, öster om Torsö i Raaseborgs östra skärgård.

Avståndet till Ekenäs är fågelvägen ca 12 km och till Sandnäs udd ca 4 km. Fastigheten är bebyggd och på planeringsområdet finns en fritidsbostad med tillhörande ekonomibyggnader. Områdets strandlinje är ca 530 m.

Suunnittelualan kuvaus

Suunnittelualue koostuu kiinteistöstä 710-445-1-118. Suunnittelualueen koko on n. 6,28 josta maa-alue on n. 3,28 ha. Alue sijaitsee Storholmenin länsipuolella, Torsön itäpuolella Raaseporin itäisessä saaristossa.

Etäisyys Tammisaareen on lintutietä pitkin n. 12 km ja Sandnäs Udd:iin n. 4 km. Kiinteistö on rakennettu ja suunnittelualueella on yksi loma-asunto talousrakennuksineen. Alueen rantaviivan pituus on n. 530 m.

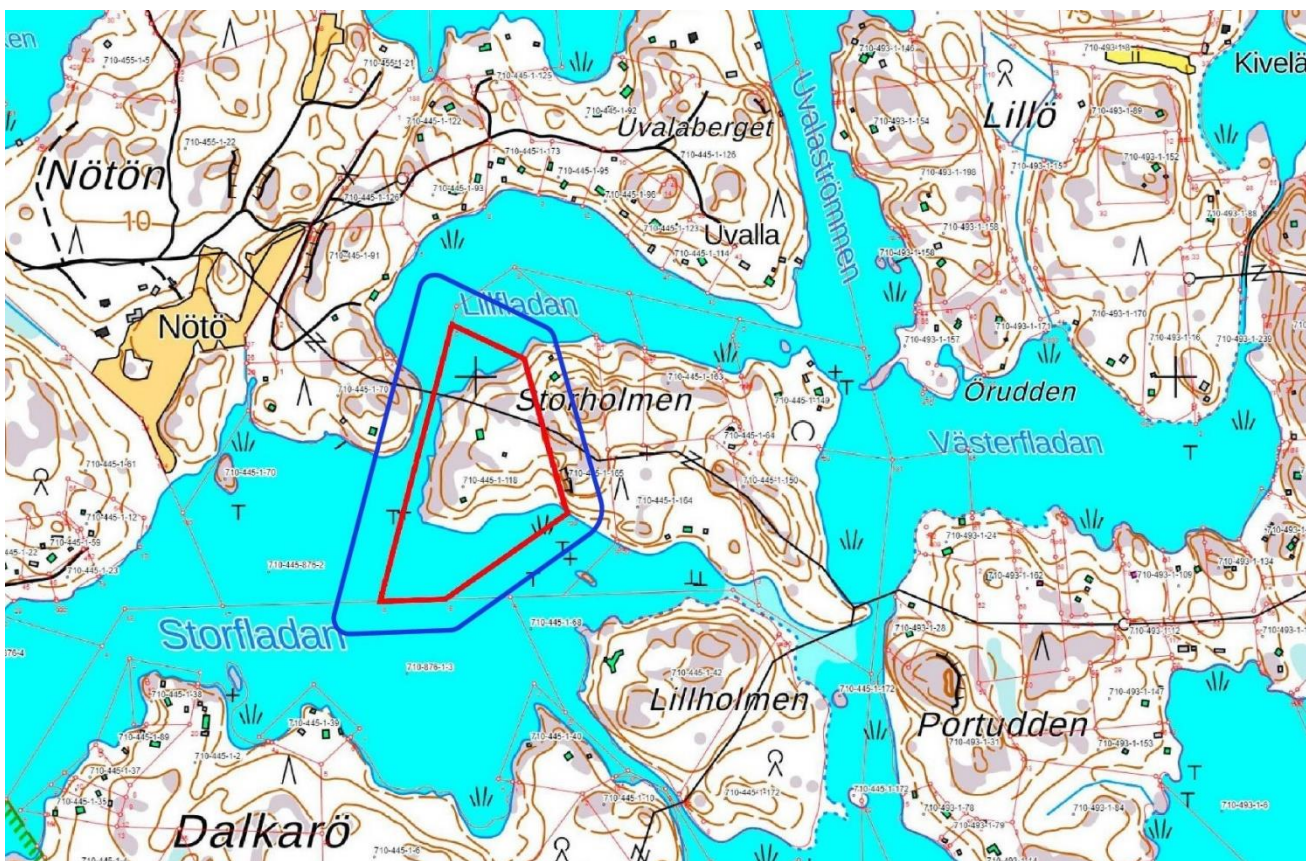


Bild 2. Planområdet med röd och influensområde med blå linje

Kuva 2. Kaava-alue punaisella ja vaikutusalue sinisellä viivalla

Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

Naturområde

Planeringsområdet är bebyggt med en fritidsbostad med tillhörande byggnader. Områdets naturförhållanden är rätt typiska med tanke på områdets placering i Raseborgs inre skärgård. Ställvis förekommer öppna bergspartier bland barrträdsdominerad skog och växtlighet. I söder är stranden trädbevuxen och där förekommer även lövträdsbestånd samt tätare strandväxtlighet. Stränderna mot väster och norrut är mer bergiga. Området kring byggnaderna utgörs av skötta gårdsområden.

Bebyggt område samt arkeologiskt arv

På planeringsområdet finns en fritidsbostad med tillhörande bastu, gäststuga och ekonomibyggnader. På området finns inga fornminneslämningar eller andra kulturarvsobjekt.

Kommunalteknik

På området finns inte kommunalteknik.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettu yhdellä loma-asunnolla ja sille kuuluvilla rakennuksilla. Alueen luontolosuhteet ovat alueen sijaintiin nähden. Paikoitellen esiintyy avonaisia kallio-osuuksia ja havupuupitoista metsän ja kasvillisuuden seassa. Etelässä ranta on metsäinen ja siellä esiintyy myös lehtipuustoa ja tiheämpää rantakasvillisuutta. Lännessä ja pohjoisessa rannat ovat kallioisempia. Alueet rakennusten ympärillä on hoidettua piha-alueita.

Rakennettu ympäristö sekä arkeologinen perintö

Suunnittelualueella on yksi loma-asunto ja siihen liittyvä rakennukset, sauna, vierasmaja sekä talousrakennukset. Alueella ei ole muinaismuistojäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita

Kunnallistekniikka

Alueella ei ole kunnallistekniikkaa.

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

På planeringsområdet är i kraft Nylandsplanen 2050. Till helheten för Nylandsplanen hörande etapplandskapsplanerna för Helsingforsregionen, västra Nyland och östra Nyland har vunnit laga kraft i och med högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. I Västra Nylands etapplandskapsplan är planeringsområdet inte anvisat med några specifika beteckningar (vitt område). På planeringsområdet gäller dock Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

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

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. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue ei ole merkitty erityisillä merkinnöillä (valkoinen alue). Aluetta koskevat kuitenkin maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

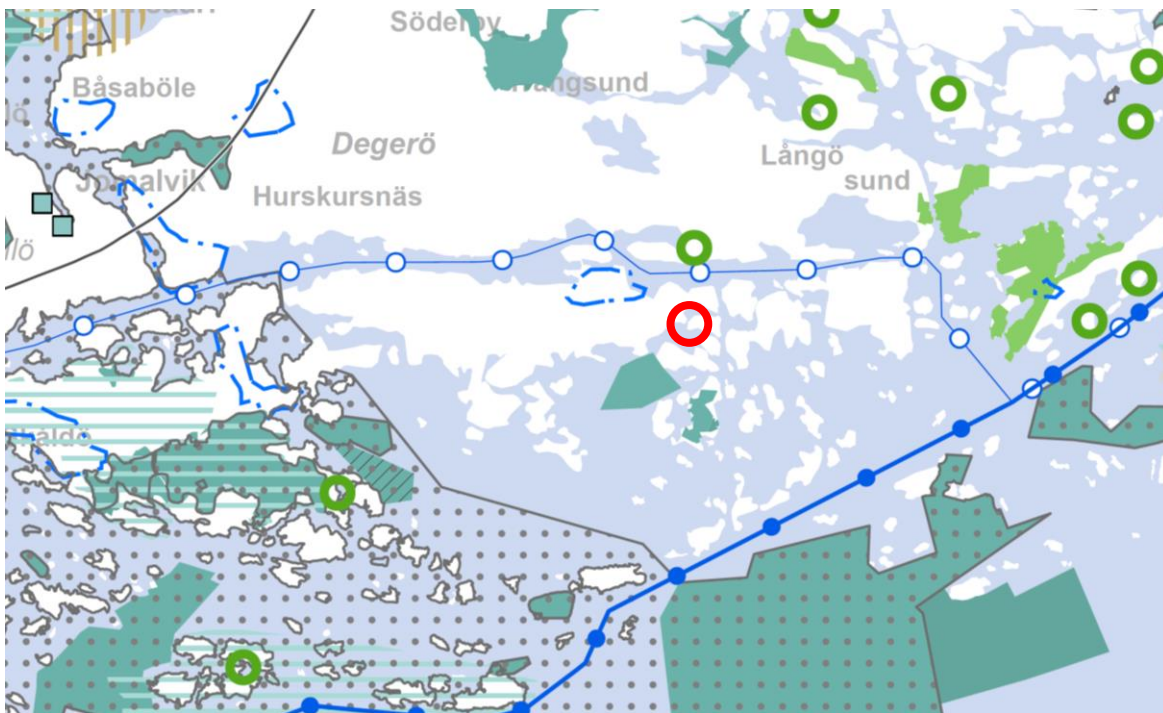


Bild 3. Sammanställning av landskapsplan
Planområdets placering med röd cirkel

Kuva 3. Maakuntakaavan yhdistelmä
Kaava-alueen sijainti punaisella ympyrällä

Generalplanering

Området är en del av strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård som är godkänd 3.11.2008. I generalplanen är planeringsområdet betecknat som fritidsbostadsområde RA-2 med en byggplats samt som jord- och skogsbruksområde M-1. Vattenområdet är betecknat med W-beteckning.

Yleiskaavoitus

Alue on osa Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavaa, joka on hyväksytty 3.11.2008. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty RA-1-loma-asuntoalueeksi yhdellä rakennuspaikalla sekä maa- ja metsätalousalueeksi M-1. Vesialue on merkitty W-merkinnällä.

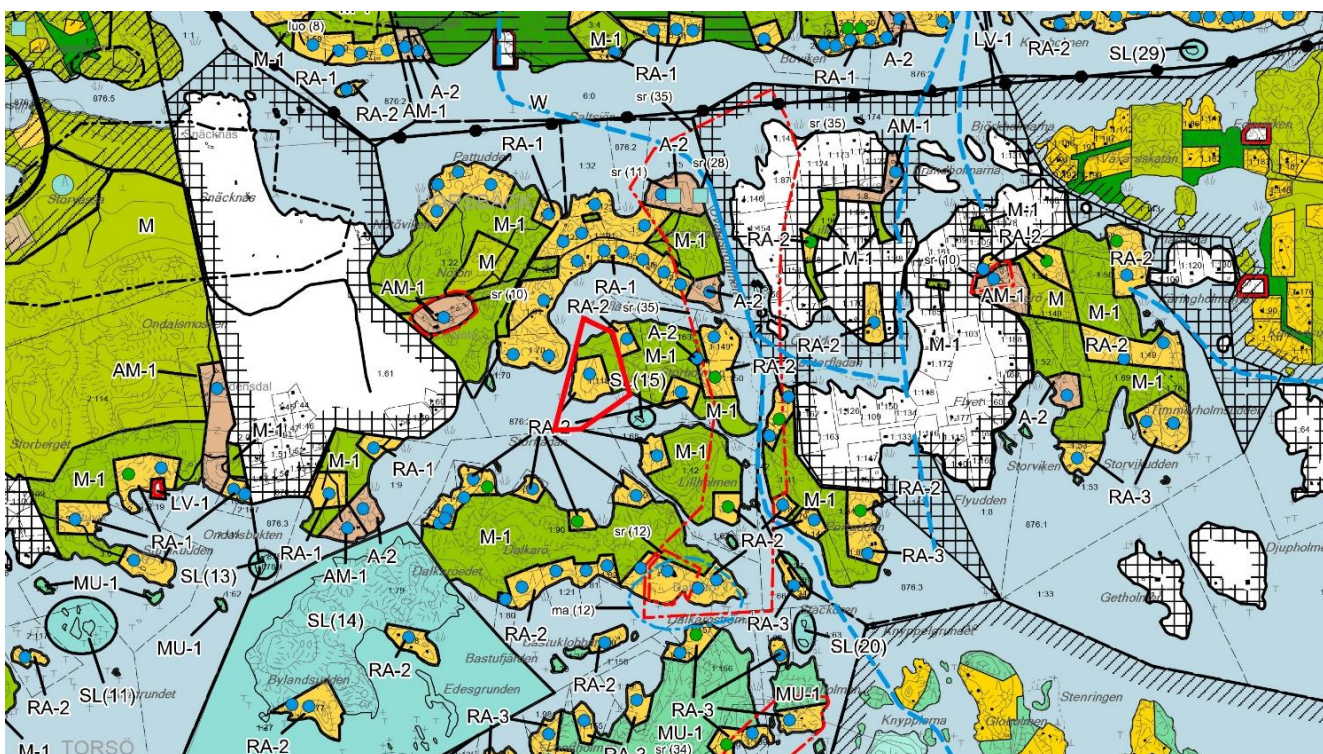


Bild 3. Utdrag ut generalplanen. Planområdet med röd linje

Kuva 3. Ote yleiskaavasta. Kaava-alue punaisella

Detaljplanering

På planeringsområdet finns ingen detaljplan i kraft.

Asemakaavoitus

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asema-kaava.

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

På området finns inte byggförbud.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

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 samhällsstrukturer, samhälls- och energiekonomi och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Uppgjorda utredningar

- Utredningarna uppgjorda i samband med landskapsplanernas samt generalplanens uppgörande
- Havsmanualen (Raseborgs stad)

Utredningar som uppgörs

- Naturinventering

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:

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

Laaditut selvitykset

- Maakuntakaavojen sekä yleiskaavan laatimisen yhteydessä tehdyt selvitykset
- Havsmanualen (Raaseporin kaupunki)

Laadittavat selvitykset

- Luontoselvitys

7. OSALLISET

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

Regionala myndigheter

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

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnd

Övriga aktörer

- Raseborgs Natur och miljö rf

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 myndigheter ordnas också vid behov under planlägningsprocessen. Utlåtanden skall bes från myndigheterna enligt MBF 28§.

9. INFORMATION

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt i kraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: www.raseborg.fi/kungorelser. 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 planlägningsprocessen.

Planmaterial läggs offentligt fram på stadens hemsida, www.raseborg.fi. Materialet finns också till

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Muut toimijat

- Raaseporin Luonto ja ympäristö 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 MRL 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 työneuvotteluita 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

påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

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 officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

11. PLANENS GÅNG

Inledning av planeringen (sommaren 2024)

Planeringskonsulten har till staden lämnat in Program för deltagande och bedömning (MBF 34 §). Planen har kungjorts som anhängig xx.x.2024.

Planutkast (hösten 2024)

Planutkastet framläggs som beredningsmaterial i samband med PDB.

Planförslaget (vintern 2024-25)

Planförslaget framläggs i 30 dagar på stadens hemsida:

www.raseborg.fi/planer.

Om framläggningen kungörs på stadens officiella anslagstavla, adress:

<http://www.raseborg.fi/kungoerelser>.

Godkännande (2025)

Planen tillställs Raseborgs stadsfullmäktige för godkännande.

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

11. KAAVOITUKSEN KULKU

Kaavoituksen vireilletulo (kesä 2024)

Kaavakonsultti on toimittanut kaupungille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRA 34§). Kaava on kuulutettu vireille xx.x.2024.

Kaavaluonnos (syksy 20224)

Kaavaluonnos asetetaan nähtävillä kaavan valmistelumateriaalina yhdessä OAS:n kanssa.

Kaavaehdotus (talvi 2024-25)

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtävillä 30 päivän ajaksi kaupungin kotisivuille:

www.raasepori.fi/kaavoitus

Mikäli kaavan nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoite on:

www.raasepori.fi/kuulutukset.

Hyväksyminen (2025)

Kaava toimitetaan Raaseporin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

12. KONTAKTINFORMATION

Raseborg stad:

Niclas Skog, ledande planläggningsingenjör
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
p. 019- 289 3840
niclas.skog(at)raseborg.fi

Planeringskonsult:

Fredrik Lindberg, arkitekt SAFA
Arkitekturum Ab
Freesehatan 3 A, 00100 Helsingfors
fl@arkitekturum.fi
tel 050 5890937

Address för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande epost adresser:

[planlaggning\(at\)raseborg.fi](mailto:planlaggning(at)raseborg.fi)

12. YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupunki:

Niclas Skog, johtava kaavoitusinsinööri
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3840
niclas.skog(at) raasepori.fi

Kaavakonsultti:

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)