



RASEBORG
RAASEPORI

10.2.2025

STRANDETALJPLAN - RANTA-ASEMAKAAVA



Plan namn
Kaavan nimi

RIBERGET

Plan nummer
Kaavanumero

7029

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 lagen om områdesanvändning (OAL) 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 har uppstått då byggandet på området samt fastighetsindelningen och markägoförhållandena avviker från den gällande strandgeneralplanen.

3. MÅLSÄTTNINGAR

Avsikten med planeringen är att uppgöra stranddetaljplan så att byggplatsernas avgränsning följer markägoförhållandenas gränser.

4. PLANERINGSOMRÅDE

Planområdet omfattar fastigheterna Viken 710-445-1-16 (1,86 ha) och Riberget 710-445-1-174 (2,08 ha).

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

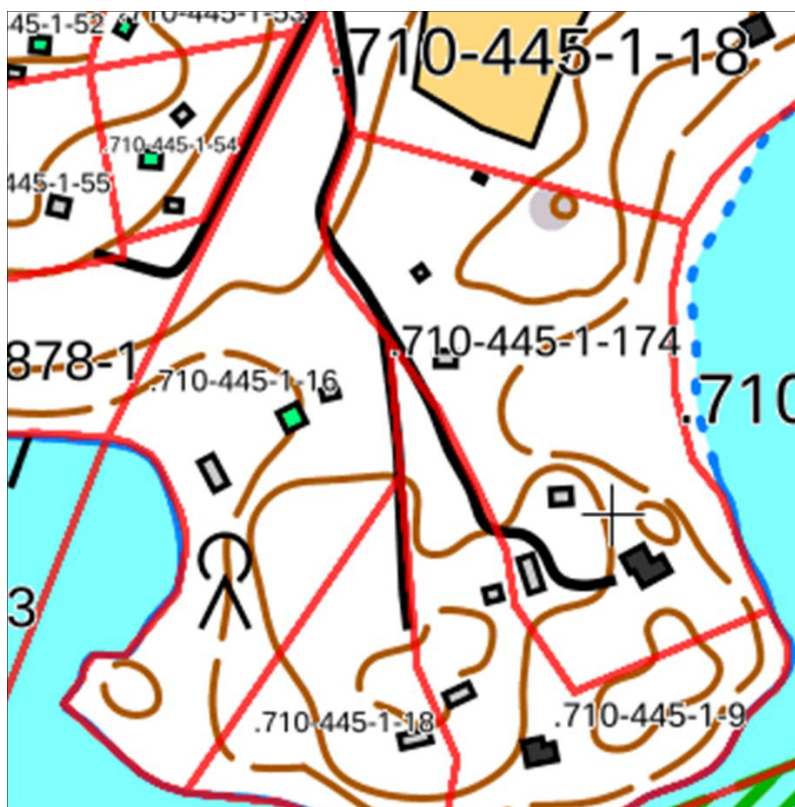
Aloitteen ranta-asemakaavan laatimiseksi ovat tehneet alueen kiinteistönomistajat. Suunnittelun tarve on syntynyt, kun alueen rakentaminen sekä kiinteistöjaotus ja maanomistusolosuhteet poikkeavat voimassa olevasta rantayleiskaavasta.

3. TAVOITTEET

Suunnittelun tarkoituksena on ranta-asemakaavan laatiminen niin, että rakennuspaikkojen rajaukset noudattavat maanomistuksen mukaisia rajoja.

4. SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue käsittää kiinteistöt Viken 710-445-1-16 (1,86 ha) ja Riberget 710-445-1-174 (2,08 ha).



Bilder 1 och 2. Planområdet ligger på den östra delen av Torsö i Snappertuna (röd ring). Planområdets fastigheter är 710-445-1-16 och 710-445-1-174.

Kuva 1. Kaava-alue sijaitsee Torsön itäosassa puolella Snappertunassa (punainen ympyrä). Kaava-alueen kiinteistöt ovat 710-445-1-16 ja 710-445-1-174.

Beskrivning av planeringsområde

Planområdets sammanlagda areal uppgår till knappt 4 hektar och strandlinjen till 360 meter. Vardera fastigheten utgör bebyggda tomter. Största delen av tomterna utgör gårdstun. Den sydligaste delen av 1-16 och den nordligaste delen av 1-174 utgör tallbevuxen skogsmark. Fastigheten Viken är bebyggd med två fritidsbostäder, av vilka den äldre kommer att rivs, samt bastu och ekonomibyggnader. Fastigheten Riberget har ett egnahemshus, bastu och ekonomibyggnader.

Suunnittelualan kuvaus

Kaava-alueen yhteispinta-ala on vajaat 4 hehtaari ja rantaviivan pituus on 360 metriä. Kumpikin kiinteistö on rakennettu tontti. Suurin osa tonteista on pihaluetta. Kiinteistön 1-16 eteläisin osa ja kiinteistön 1-171 pohjoisin osa on mäntyistä metsäaluetta. Kiinteistöllä Viken on rakennettuna kaksi loma-asuntorakennusta, joista vanhempi tullaan purkamaan, sekä sauna ja talousrakennuksia. Kiinteistöllä Riberget on omakotitalo, sauna ja talousrakennuksia.

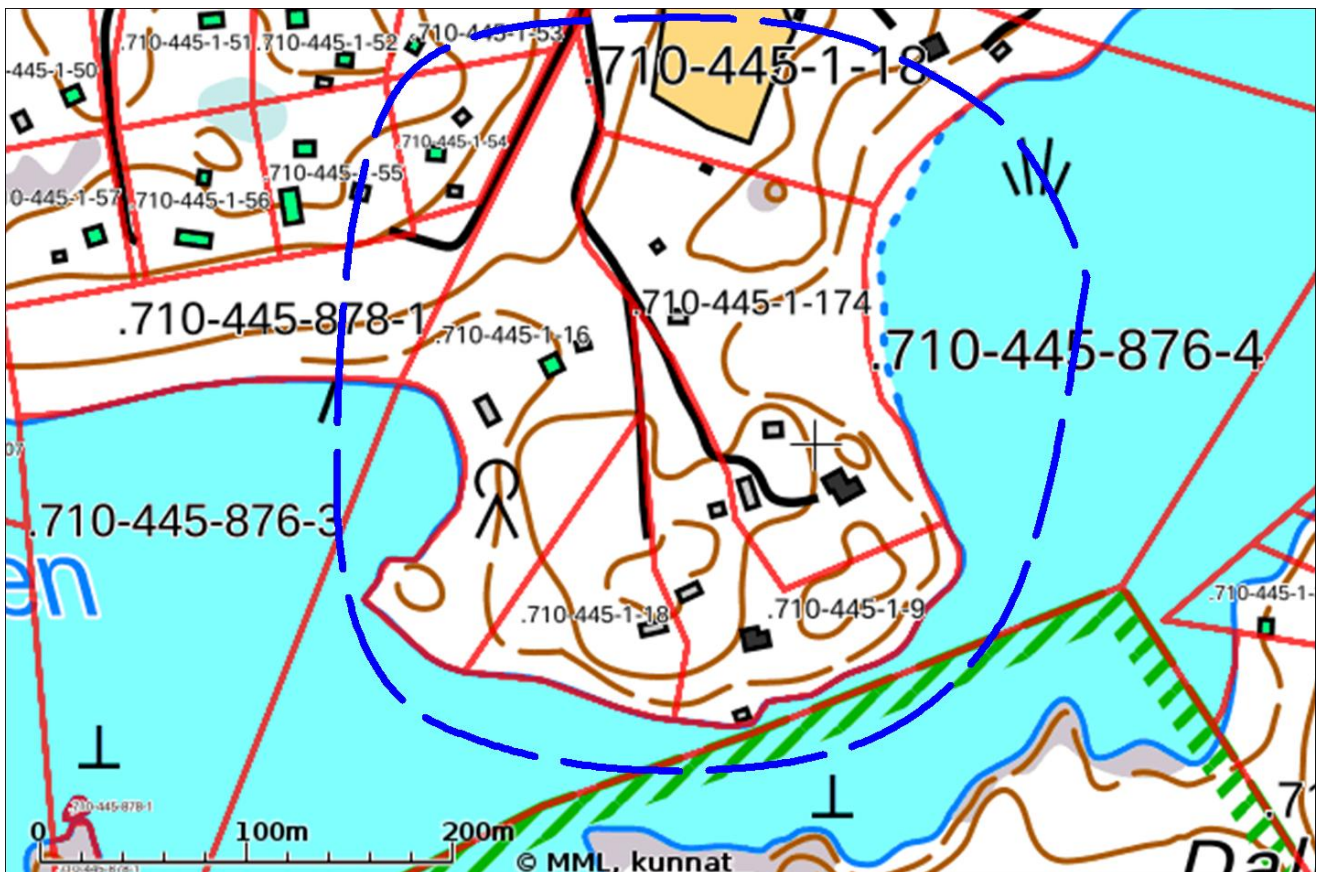


Bild 2. Planområdet med influensområde (blå linje).
Planområdet omfattar fastigheterna 710-445-1-16 och
710-445-1-174.

Kuva 2. Kaava-alue vaikutusalueineen (sininen katkoviiva).
Kaava-alue käsittää kiinteistöt 710-445-1-16 ja 710-445-1-174.

Markägoförhållanden

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 utgörs av bebyggda fastigheternas gårdstun. Alla stränder är bebyggda och sk. fri strand finns inte. Områdena vid sidan om gårdstun 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 områdesanvändningslagens 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 stranddetaljplaneområdet. På planeringsområdet gäller därmed enbart Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

Generalplanering

För området gäller strandgeneralplanen över Ekenäs östra skärgård. På vardera fastigheten finns anvisat en byggplats, på 1-16 en fritidstomt (Område för fritidsbostäder, RA-1) och på 1-174 en egna-hemstomt (Bostadsområde, A-2). A-2 området sträcker sig in på grannens fastighet. RA-1 området sträcker sig över vardera fastigheten inom stranddetaljplaneområdet. En del av fastigheterna är anvisad som jord- och skogsbruksdominerat område (M-1).

Luonnonympäristö

Kaava-alueen luonnonympäristö on rajallinen, koska enin osa alueesta on rakennettujen kiinteistöjen piha-alueita. Kaikki rannat on rakennettu eikä alueella ole ns. vapaata rantaa. Piha-alueiden viereiset alueet ovat 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 alueidenkäyttölain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallisuunnitteluun 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 ranta-asemakaava-alueen osalta merkintöjä eikä erityismääräyksiä. Suunnittelualuetta koskevat täten vain Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaava. Kullakin kiinteistöllä on osoitettuna rakennuspaikka, kiinteistöllä 1-16 loma-asuntotontti (Loma-asuntoalue, RA-1) ja kiinteistöllä 1-174 omakotitontti (Asuntoalue, A-2). A-2-alue ulottuu naapurikiinteistölle. RA-1-alue ulottuu ranta-asemakaava-alueen molemmille kiinteistöille. Osa kiinteistöistä on osoitettu maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi (M-1).

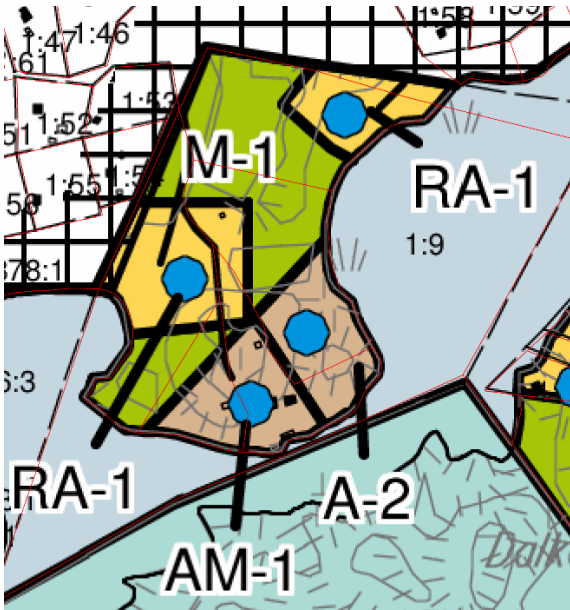


Bild 3. Utdrag ut strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård.



Kuva 3. Ote Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavasta.

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.

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

6. BEDÖMNINGEN AV KONSEKVEN- SERNA OCH UTREDNINGAR

Bedömning av konsekvenser

Enligt 9 § lagen om områdesanvändning ska 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.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SUUN- NITTELUALUEEN SELVITYKSET

Vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioimaan 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.

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, sannolikt inte. Andra utredningar torde in behöva göras.

7. INTRESSEENTER

Intressenter är enligt § 62 lagen om områdesanvändning 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.

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

Toistaiseksi ei ole laadittu selvityksiä.

Laadittavat selvitykset

Suunnittelun aikana arvioidaan luontoselvityksen mahdollinen laatimistarve, todennäköisesti luontoselvitystä ei ole tarpeen tehdä. Muita selvityksiä ei liene 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

- 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. MYNDIGHETSSAMARBETE

Myndighetssamråd ordnas vid behov enligt OAL 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. 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 markägarentressenter. 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 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.

8. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

Tarvittaessa järjestetään AKL 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. 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 osallisille. Siitä tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja osallisten kanssa.

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

11. PLANENS GÅNG

Anhängiggörande
2/2025
Plan för deltagande och bedömning
2/2025
Planförslag
4/2025
Godkännande
9/2025

11. KAAVOITUKSEN KULKU

Vireille tulo
2/2025
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
2/2025
Kaavaehdotus
4/2025
Hyväksyminen
9/2025

12. KONTAKTINFORMATION

Raseborg stad:

Ledande planläggningsingenjör Niclas Skog
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
p. 019- 289 3840
niclas.skog@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:

Johtava kaavoitusinsinööri Niclas Skog
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3840
niclas.skog@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