



RASEBORG  
RAASEPORI

23.12.2024

# STRANDETALJPLAN - RANTA-ASEMAKAAVA



Plan namn  
Kaavan nimi

**POHJAN TEHDAS**

Plan nummer  
Kaavanumero

**7026**

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.raaseborg.fi](http://www.raaseborg.fi) samt på stadsplaneringsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

## 2. INITIATIV OCH PLANERINGSBEHOV

Enligt OAL 74 § har markägare rätt att låta utarbeta stranddetaljplan för sitt strandområde. Markägaren har för avsikt att skifta planområdet mellan delägarna och det förutsätter en justering av byggplatsavgränsningarna.

## 3. MÅLSÄTTNINGAR

Avsikten med planeringen är att uppgöra stranddetaljplan så byggandet av fritidsbebyggelseområdet i den gällande generalplanen mera detaljerat kan bestämmas och samtidigt planera användningen av fastighetens strandområde på ett ändamålsenligt sätt.

## 4. PLANERINGSOMRÅDE

Planområdet omfattar en del av fastigheten Pohjan Tehdas 710-669-5-3 i Pojoviken sydväst om Pojo centrum. Planområdets areal uppgår till ca 20 hektar och dess strandlinje till ca 800 meter.

## 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](http://www.raasepori.fi) sekä kaavoitusyksikössä, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, koko kaavoituksen ajan.

## 2. ALOITE JA SUUNNITTELUN TARVE

Maanomistajalla on AKL 74 §:n mukainen oikeus laadittuttaa mailleen ranta-asemakaava. Maanomistajalla on tarkoitus jakaa kaava-alue omistajien kesken ja se edellyttää rakennuspaikkojen rajausten tarkistamista.

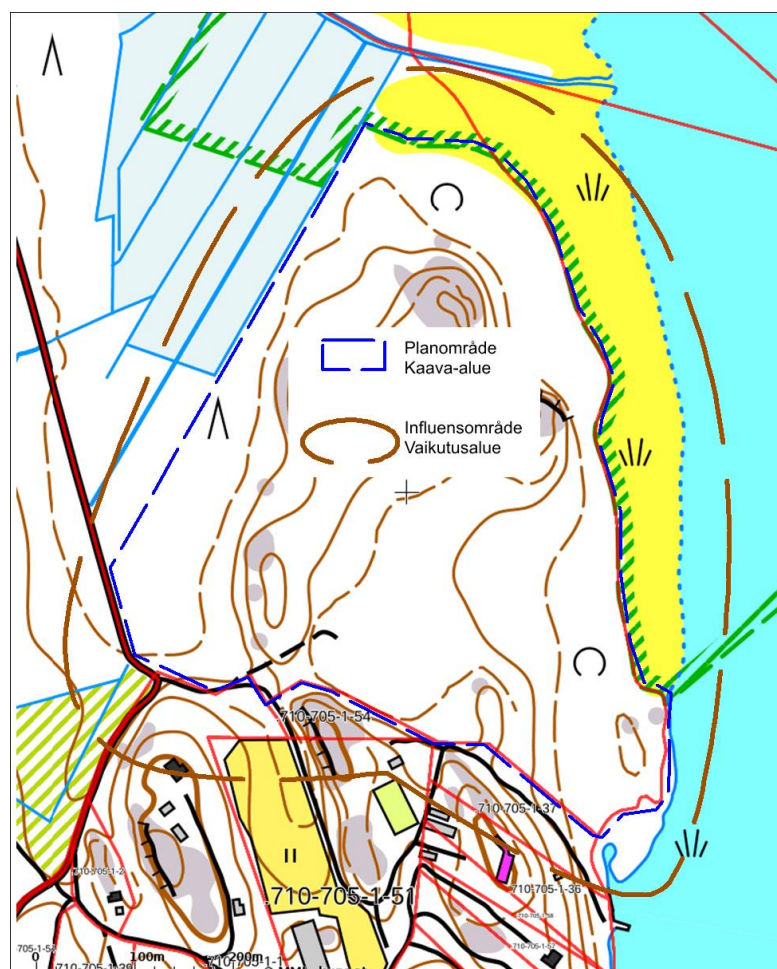
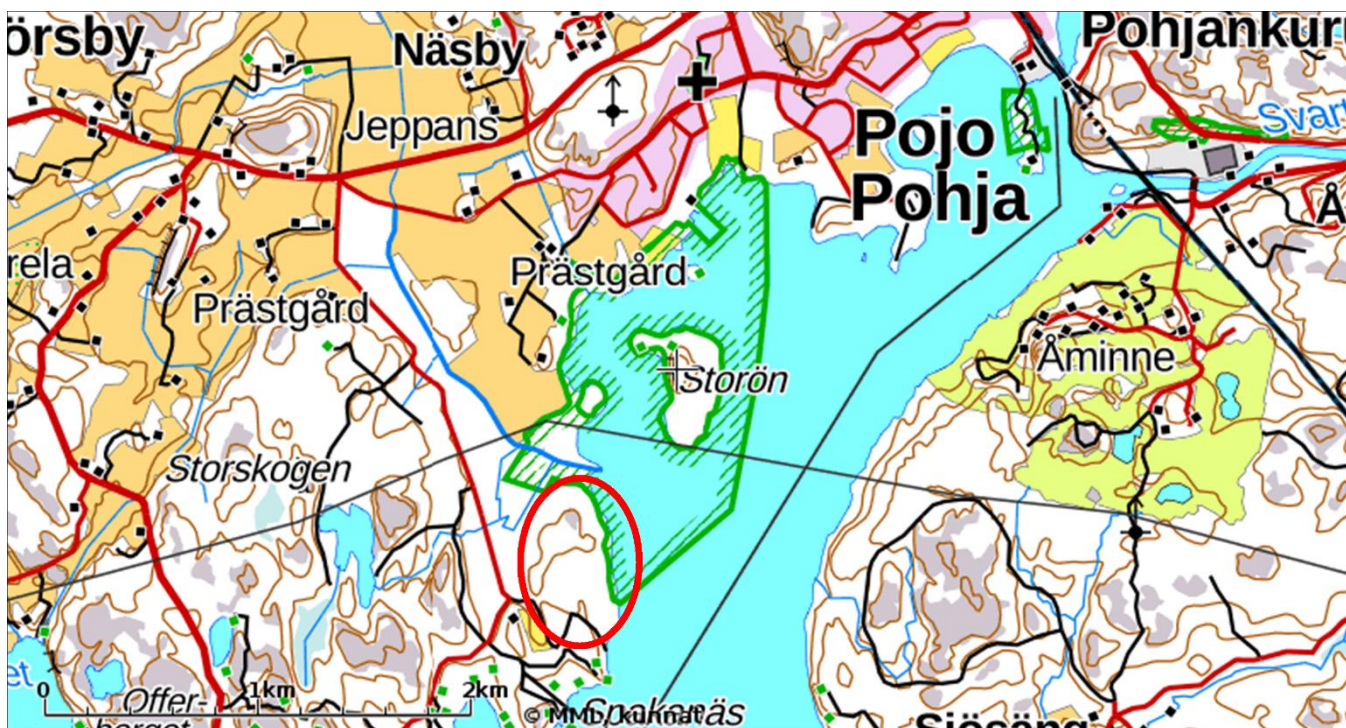
## 3. TAVOITTEET

Suunnittelun tarkoituksena on ranta-asemakaavan laatiminen niin, että voimassa olevan yleiskaavan loma-asutusalueen rakentaminen voidaan yksityiskohtaisemmin määrittää ja samalla suunnitella kiinteistön muun ranta-alueen käyttöä tarkoituksenmukaisella tavalla.

## 4. SUUNNITTELUALUE

Kaava-alue käsittää kiinteistön Pohjan Tehdas 710-669-5-3 Pohjanlahdessa Pohjan keskustan eteläpuolella. Kaava-alueen pinta-ala on n. 20 hehtaaria ja sen rantaviiva n. 800 metriä.





Bilder 1 och 2. Planområdet ligger söder om Pojo centrum i i Pojoviken (röd ring). Planområdets fastighet 710-669-5-3 mitten på fastighetskartan ovan.

Kuva 1 ja 2. Kaava-alue sijaitsee Pohjan keskustan eteläpuolella Pohjanlahdessa (punainen ympyrä). Kaava-alueen kiinteistö 710-669-5-3 yllä olevan kiinteistökartan keskellä.

### Beskrivning av planeringsområde

Planområdet omfattar en del av fastigheten 710-669-5-3. Planområdet är i sin helhet skogbevuxet och är obebyggt och i naturtillstånd. På området idkas sedvanligt skogsbruk. Stranden är genomgående vassbevuxen.

### Markägoförhållanden

Planområdet är i sin helhet i privat ägo.

## 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 som 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 förvaltningsdomstolen beslut den 13.3.2023. I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) utgör Pojoviken regionalt viktig kulturmiljö. Pojovikens vattenområde utgör Naturaområde. Planområdet angränsar till ett naturskyddsområde (Pojovikens fågelvatten). I övrigt finns det inga beteckningar eller specifika bestämmelser för stranddetaljplaneområdet

### Suunnittelualueen kuvaus

Kaava-alue käsittää koko kiinteistön 710-669-5-3. Kiinteistö on kokonaisuudessaan metsää ja on rakentamaton ja luonnontilassa. Alueella harjoitetaan tavanomaista metsätaloutta. Ranta on kauttaaltaan kaislikkoinen.

### Maanomistus

Kaava-alue on kokonaisuudessaan yksityisomistuksessa.

## 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. 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) Pohjanlahti on maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö. Pohjanlahden vesialue on Natura-alue. Kaava-alue rajoittuu luonnonsuojelusalueeseen (Pohjanpitäjänlahden lintuvesi). Muutoin ranta-asetakaava-alueella ei ole eikä erityismääräyksiä.

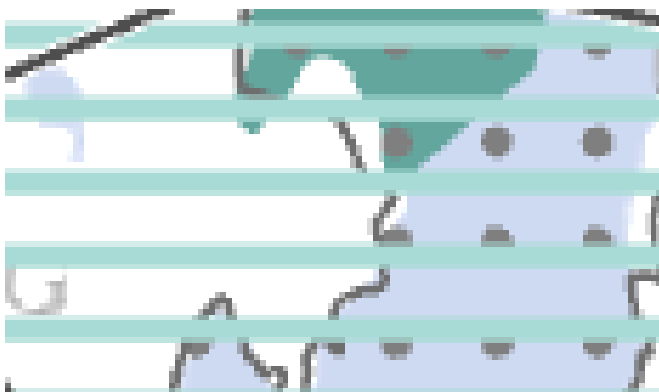


Bild 3. Utdrag ur Nylandsplanen 2050. Området är anvisat som viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. Angränsar till Natura och naturskyddsområde.

Kuva 3. Ote Uusimaakaavasta 2050. Alue on osoitettu kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeäksi alueeksi. Rajoittuu Naturaan ja luonnonsuojelualueeseen.

## Generalplanering

För området gäller Pojovikens delgeneralplan, som är fastställd 27.1.1993. I delgeneralplanen är fastigheten anvisad med ett fritidsbostadsområde med gemensam strand (RA-1) med 6 byggrätter (fritidsbostadsenheter). Största delen av strandzonen är anvisat som jord- och skogsbruksområde med miljövården (MU). Högst 25 % av bebyggelsen kan anvisas för permanent boende.

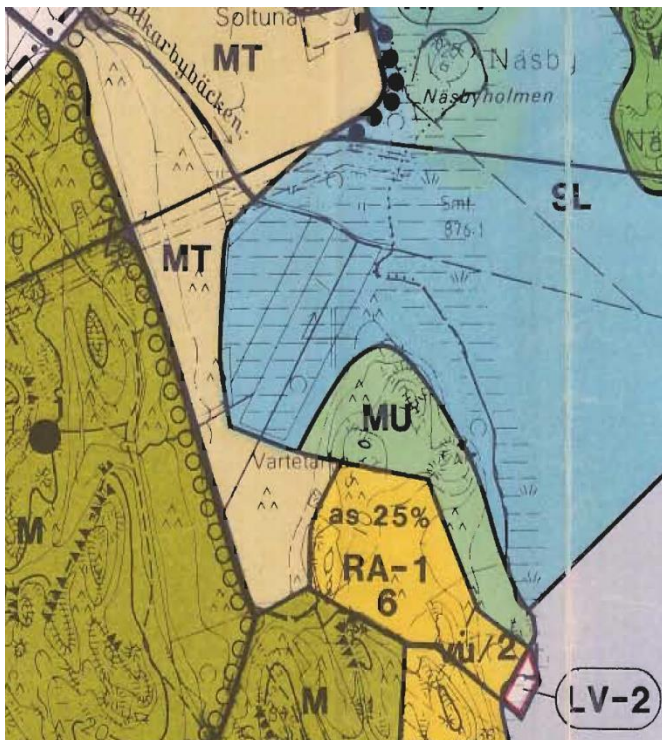


Bild 4. Utdrag ur Pojovikens delgeneralplan.

Osayleiskaavassa kiinteistölle on osoitettu yhteisrantaan loma-asutusalue (RA-1), jossa on 6 rakennusoikeutta (loma-asuntoyksikköä). Enin osa rantavyöhykkeestä on osoitettu maa- ja metsätalouksalueeksi, jossa on ympäristöarvoja (MU). Enintään 25 % asutuksesta voi osoittaa pysyvään asutukseen.

Kuva 4. Ote Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavasta.



### 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. Uppgörande av en ny byggnadsordning är under arbete.

### Byggförbud

Området har inget byggförbud.

## 6. BEDÖMNINGEN AV KONSEKVEN- SERNA OCH UTREDNINGAR

### Bedömning av konsekvenser

Enligt lagen om områdesanvändning 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 energiekonomi och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.
- 7)

### Asemakaavoitus

Alueella ei ole ennestään asemakaavaa.

### Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018. Uuden rakennusjärjestyksen laa-timinen on vireillä.

### Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa

## 6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SUUN- NITTELUALUEEN SELVITYKSET

### Vaikutusten arviointi

Alueidenkäyttölain 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.
- 7)

## Uppgjorda utredningar

Inga utredningar är tillsvidare gjorda.

## Utredningar som bör uppgöras

Under planeringens gång bedöms huruvida det behövs någon naturutredning. Andra utredningar torde inte behöva göras.

## 7. INTRESSETER

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.

## 8. MYNDIGHETSSAMARBETE

Myndighetssamråd ordnas vid behov enligt OAL 66 § och MBF 26 §. Under planläggningens gång ordnas vid behov också andra myndighetssamråd. Arbetsförhandlingar med stadens tjänstemän ordnas också vid behov under planläggningsprocessen.

Utlåtanden skall bes från myndigheterna enligt MBF 28§.

## Laaditut selvitykset

Toistaiseksi ei ole laadittu selvityksiä.

## Laadittavat selvitykset

Suunnittelun aikana arvioidaan luontoselvityksen mahdollinen laatimistarve. 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. VIRANOMAISSYHTEISTYÖ

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. 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 markägarintressenter. Därtill finns det till påseende på stadens hemsida och planläggningsenheten under hela planläggningsprocessen.

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 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

3/2025

Plan för deltagande och bedömning

3/2025

Planförslag

6/2025

Godkännande

10/25

## 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 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](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. KAAVOITUKSEN KULKU

Vireille tulo

3/2025

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

3/2025

Kaavaehdotus

6/2025

Hyväksyminen

10/25



## 12. KONTAKTINFORMATION

### Raseborg stad:

Markanvändningsplanerare Johanna Avellán  
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs  
p. 019- 289 3846  
[johanna.avellan@raseborg.fi](mailto:johanna.avellan@raseborg.fi)

### Planeringskonsult:

Lantmätare Öhman  
Sten Öhman  
Långstrandsvägen 260, 10600 Ekenäs  
0442530464  
[sten.ohman@netsten.fi](mailto:sten.ohman@netsten.fi)

### Address för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad  
Planläggningsenheten  
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs

## 12. YHTEYSTIEDOT

### Raaseporin kaupunki:

Maankäyttösunnittelija Johanna Avellán  
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari  
p. 019- 289 3846  
[johanna.avellan@raasepori.fi](mailto:johanna.avellan@raasepori.fi)

### Kaavakonsultti:

Maanmittari Öhman  
Sten Öhman  
Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari  
0442530464  
[sten.ohman@netsten.fi](mailto:sten.ohman@netsten.fi)

### Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki, kaavoitusyksikkö  
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari