



## OAS

### **FJÄRDSKÄRIN RANTA-ASEMAKAAVA**



## **OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA**

*Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 63 § ja 64§) esitetään kaavamuutoksen laadinnan lähtökohtia, sisältöä ja tavoitteita sekä kerrotaan miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun aikana.*

**Laadittu 23.5.2018**  
**Päivitetty 30.1.2019**

## **SISÄLLYSLUETTELO**

### ***Suunnittelun lähtökohdat***

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta
2. Suunnittelun tavoite
3. Alueen kuvaus ja suunnittelutilanne
  - 3.1. Rakennettu ympäristö
  - 3.2. Luonnonympäristö
  - 3.3. Arkeologinen perintö ja kulttuurimaisema
  - 3.4. Kunnallistekniikka
  - 3.5. Suunnittelutilanne
  - 3.6. Aluetta koskevat selvitykset

### ***Osallistuminen ja arviointi***

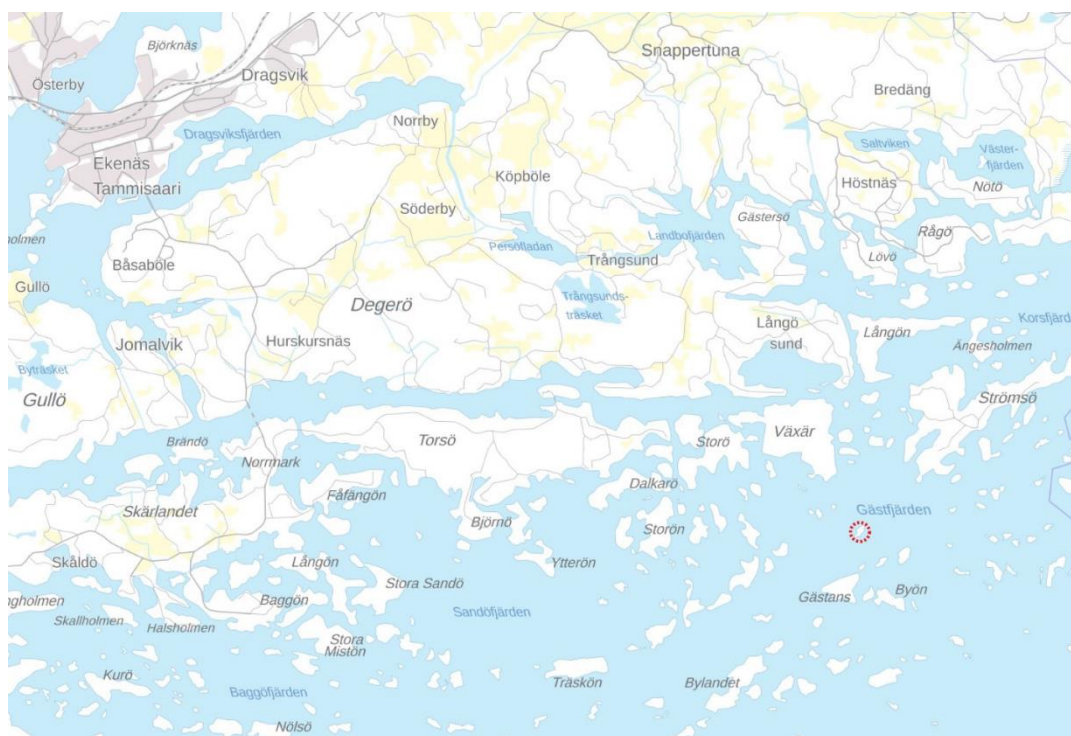
4. Osalliset
5. Tiedottaminen ja osallistuminen
  - 5.1. Kaavoituksen aloittaminen
  - 5.2. OAS
  - 5.3. Kaavaehdotus
6. Vaikutusten arviointi
7. Yhteystiedot

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

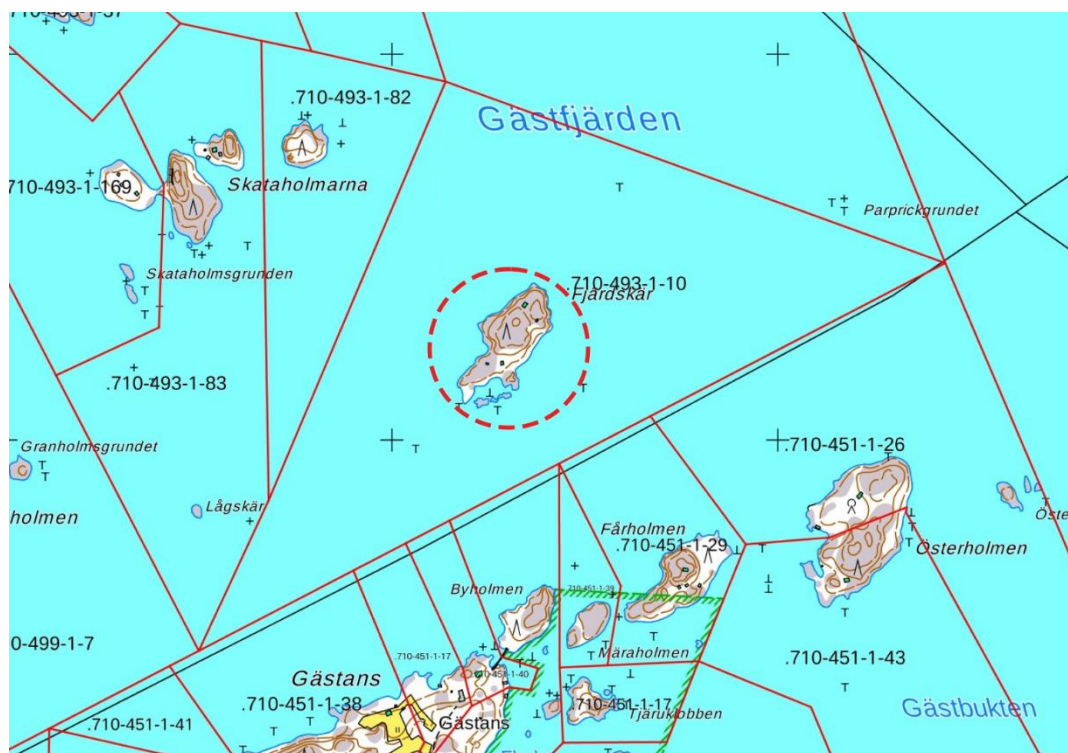
### 1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta

Suunnittelualue sijaitsee Raaseporissa saaristossa n. 18 km Tammisaaresta kaakkoon. Suunnittelualue käsittää koko Fjärdsjärin saaren (710-493-1-10). Suunnittelualueen pinta-ala vesialueineen on n. 4,0 ha.

Etäisyys Sandnäsissä olevaan saaristokauppaan ja palvelupisteeseen on n. 3 km ja Barösundin kylään on n. 10 km. Alueen ranta-asemakaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja.



Suunnittelualue merkitty punaisella. © Maanmittauslaitos 2018.



Suunnittelualue ympyröity. © Maanmittauslaitos 2018.

## 2. Suunnittelun tavoite

Alueella on voimassa oleva yleiskaava, jossa saaren maankäyttö on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA-3) kahdella loma-asutuksen rakennuspaikalla. Suunnittelun tavoitteena on laatia ranta-asemakaava, joka mahdollistaa mökkivuokraustoiminnan harjoittamisen ja jossa määritellään alueen rakennusoikeus tarkemmin sen mukaan.

Suunnittelussa otetaan huomioon ulkosaariston kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen säilyminen sekä luonnonsuojelulliset tavoitteet, ympäristön tilan parantaminen ja vesiensuojelun edistäminen. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä selvitetään ja otetaan huomioon tärkeät lintualueet.

## 3. Alueen kuvaus ja suunnittelutilanne

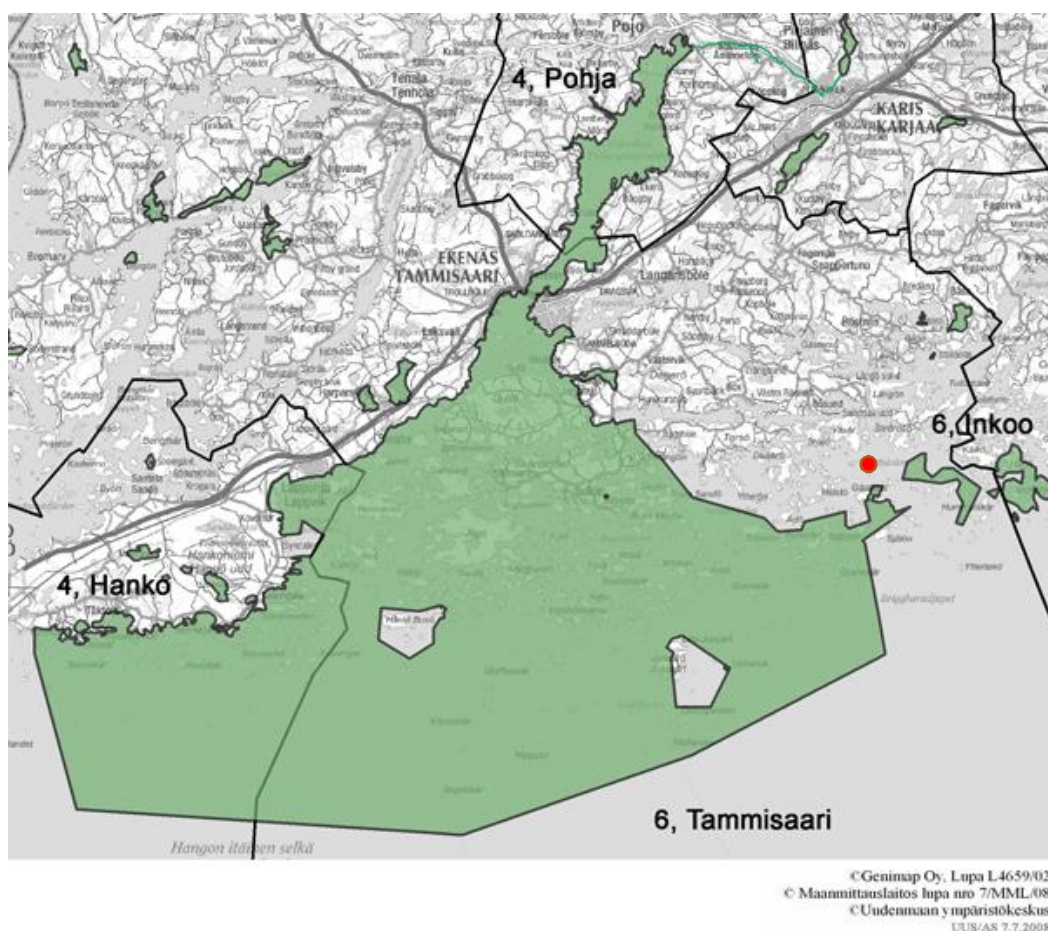
### 3.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on tällä hetkellä neljä pienehköä loma-asumiseen tarkoitettua rakennusta, jotka on rakennettu 1970-luvulla. Näiden yhteen laskettu kerrosala on n. 160 k-m<sup>2</sup>.

### 3.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella vallitsee kalliomainen ja saaristolle varsin tyypillinen luontoympäristö. Saari on metsäinen ja metsäkasvillisuus koostuu pääosin havupuustosta. Saaren keskiosa on varsin korkea ja sen kaakkoisosassa rannat ovat suhteellisen jyrkkiä. Eteläranta ja lounaisosa ovat matalampia. Saaren eteläisin osa eroaa muusta saaresta pienen suojaisan lahtensa vuoksi. Lounaskärjen rantaosuus on täytetty louhe-  
kivimassalla.

Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000 -alueita, eikä myöskään valtakunnallisten luonnonsuojeluhelmien kohteita, luonnonsuojelualueita tai luonnonmuistomerkkejä. Fjärdskärin läheisyyteen ulottuu Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue (FI0100005).



Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue. Suunnittelualue merkitty punaisella pisteellä.



Tammisaaren ja Hangon ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelalueet (Natura 2000, FI0100005) merkitty harmaalla. Lähimmät muinaisjäännökset merkitty punaisilla pisteillä. Suunnittelualue ympyröity. © Maanmittauslaitos 2018.



Ilmakuva Fjärdsjäristä. © Maanmittauslaitos 2018.

### 3.3 Arkeologinen perintö ja kulttuurimaisema

Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännösrekisterissä olevia kohteita. Lähimmät rekisterissä olevat muinaisjäännökset ovat Strömsön hylky (1485) ja Ärtrisholmenin historiallinen kivrakennus (1000003989) koillisessa, Högländin hylky (1455) lännessä sekä Halstön historiallinen asuinpaikka (1000013005) lounaassa. Kohteet on merkitty karttaan kohdassa 3.2 Luonnonympäristö.

Fjärdsjär kuuluu ulkosaariston vyöhykkeeseen, jota on tarkoitus suunnitella ensisijaisesti saaristoelinkeinojen ja soveltuvien osien vapaa-ajan asumisen alueena ja jossa uusi rakentaminen on pienimuotoista ja maiseman ominaispiirteet huomioon ottavaa.

### 3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Käyttövesi on otettu saarella olevasta kaivosta. Vuonna 2018 saari on varustettu käänteisosmoosilaitteistolla, jolla talousvesi tuotetaan. Nykyiset rakennukset on varustettu kuivakäymälöillä. Syntyvät harmaat vedet on johdettu ns. saunakaivojen kautta maastoon. Suunnittelun aikana tutkitaan vaihtoehtoja järjestää toimiva vesi- ja viemärihuoltojärjestelmä tulevaa toimintaa varten.

Saari liitettiin vuonna 2018 valtakunnalliseen sähköverkkoon, mikä turvaa sähkön saannin. Sekajätteet vietään lähimpään jätteiden keräyspisteeseen.

### 3.5 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

Raasepori kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan maakuntakaavan 14.12.2004. Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 17.12.2008. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 2014. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2014. Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus oli lausunnoilla helmikuun 2016 loppuun asti. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017.

Maakuntakaavassa Fjärdsjär kuuluu ulkosaariston vyöhykkeeseen (vz 2). Lisäksi saari sijaitsee lähellä Abborgrundet. Inkoo-veneväylää. Maakuntakaavassa kaava-alueella tai sen lähistöllä ei ole muita merkintöjä.



Ote maakuntakaavasta 2018. Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä.

## Yleiskaava

Alue on osa Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavaa, joka on hyväksytty 3.11.2008. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty RA-3-loma-asuntoalueeksi kahdella rakennuspaikalla.

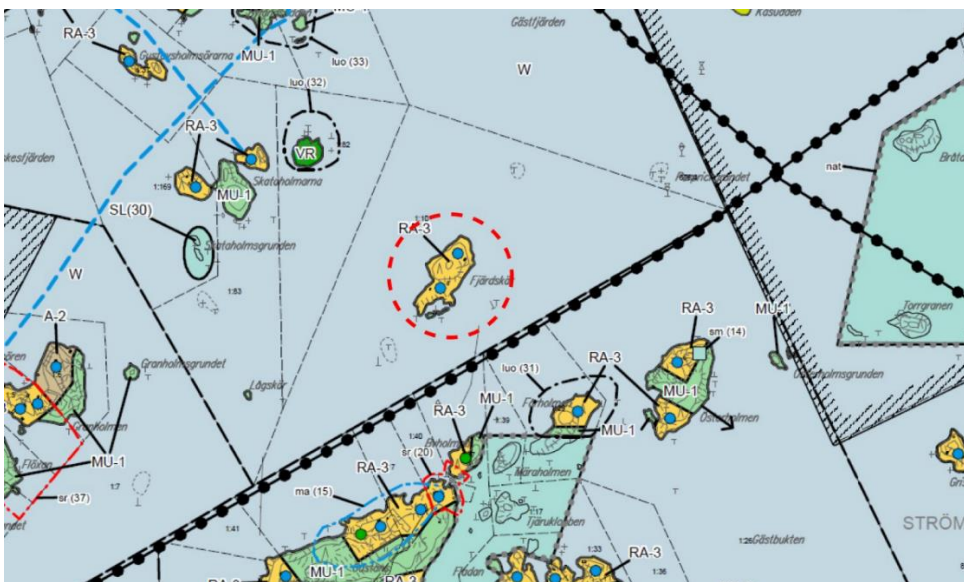
RA-3-alueella uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m<sup>2</sup>. Omarantaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 50 m. Kullekin rakennuspaikalle 4000 m<sup>2</sup>:stä ylöspäin saa rakentaa yhden enintään 80 kerros-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 20 m<sup>2</sup>:n katettu terassi, yhden enintään 30 kerros-m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen, jossa saa olla enintään 15 m<sup>2</sup>:n katettu terassi, ja yhden enintään 30 kerros-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen. Kullekin rakennuspaikalle 8000 m<sup>2</sup>:stä ylöspäin saa lisäksi rakentaa yhden enintään 30 kerros-m<sup>2</sup>:n vierasmajan, jossa saa olla katettua terassia enintään 1/4 rakennusalasta.

Kullekin rakennuspaikalle, joka on suuruudeltaan 2000 m<sup>2</sup>:n ja 4000 m<sup>2</sup> välillä, saa rakentaa yhden enintään 60 kerros-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 15 m<sup>2</sup> katettu terassi, yhden enintään 20 kerros-m<sup>2</sup> saunarakennuksen, jossa saa olla korkeintaan 5 m<sup>2</sup>:n katettu terassi, ja yhden enintään 20 kerros-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen.

Kullekin alle 2000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 60 kerros-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon, jossa on sauna (ainoastaan yksi rakennus), ja jossa saa olla katettua terassia enintään 1/4 rakennusalasta, ja yhden enintään 15 kerros-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on eri rakennusten suurimman sallitun kerrosalan summa. Kaikki rakennukset on sijoitettava rakennusryhmään. Rakennusten lopullinen sijoitus määrätään rakennuslupaa käsitellessä. Pallojen lukumäärä osoittaa olemassa olevien ja uusien rakennuspaikkojen lukumäärän alueella.

Muilta osin suunnittelualueella ei yleiskaavassa ole merkintöjä.



Ote Tammisaaren itäisen saariston yleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä.



## **Asemakaava**

Alueella ei ole laadittua asemakaavaa.

### **3.6 Aluetta koskevat selvitykset**

Suunnittelun yhteydessä laaditaan seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys
- Natura-arvioinnin tarveharkinta
- Selvitys vesi- ja viemärihuoltojärjestelyistä
- Arkeologinen taustaselvitys
- Saariston yleiskaavatasoinen tarkastelu

## **4. Osalliset**

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osalliset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos vaikuttaa:

- Suunnittelualueen lähiasukkaat
- Suunnittelualueen maanomistajat
- Alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit

Viranomaiset sekä muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Kaupungin toimielimet
- Museovirasto
- Maakuntamuseo
- Liikennevirasto
- Aluehallintavirasto (AVI)
- Eteläkärjen ympäristöterveys

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisun vaikutuksia ja lausua kaavamuutoksesta mielipiteensä.

## **5. Tiedottaminen ja osallistuminen**

### **5.1 Kaavoituksen käynnistäminen**

Alueen maanomistaja on käynnistänyt asemakaavoituksen keväällä 2018.

### **5.2 OAS**

Osallistumis- ja arviosuunnitelma (OAS) on asetettu julkisesti nähtäville valmisteluaineiston kanssa kesällä 2018 ja asetetaan päivitettyinä kaavaehdotuksen kanssa

alkuvuodesta 2019. (MRL 63§, MRA 30§).

## **5.2 Valmisteluvaihe/kaavaluonnos**

Maanomistaja on kaavan valmisteluvaiheen aikana asettanut ranta-asemakaavan luonnoksen nähtäville ajaksi 3.7. . 31.8.2018. Valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot huomioidaan ja niihin vastataan jatkosuunnittelun aikana.

Nähtäville asettamisesta on tiedotettu seuraavasti:

- Kunnan internetsivuilla ([www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi))
- Etelä-Uusimaa-lehdessä suomeksi ja Västra-Nyland-lehdessä ruotsiksi

Osallisilta viranomaisilta pyydetään lausunto.

## **5.3 Kaavaehdotus**

Ranta-asemakaavaehdotus ja päivitetty OAS asetetaan nähtäville alkuvuodesta 2019 (MRL 65 §, MRA 27 §).

Kaavaehdotuksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan seuraavasti:

- Kunnan internetsivuilla ([www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi))
- Etelä-Uusimaa-lehdessä suomeksi ja Västra-Nyland-lehdessä ruotsiksi

Osallisilta viranomaisilta pyydetään lausunto. Kunnan asukkailla ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kaavoituslautakunnalle ennen nähtävilläolon päättymistä. Kunta antaa perustellun vastineen muistutuksiin.

Kaava toimitetaan Raaseporin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi loppukeväällä 2019.

## **6. Vaikutusten arviointi**

Ranta-asemakaavan vaikutukset tutkitaan suunnittelutyön yhteydessä, jolloin myös vaikutusten alueellinen laajuus tarkentuu. Suunnittelutyön tulee perustua riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavaratkaisun vaikutuksia arvioidaan seuraavilta osin:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin
- maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

## **7. Yhteystiedot**

Kaavan valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

Kaavan laatija: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA  
Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Oy  
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki  
puh. 050-5890937  
[fl@arkitekturum.fi](mailto:fl@arkitekturum.fi)

Raaseporin kaupunki: Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store  
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari  
puh. 019-289 3843  
[simon.store@raasepori.fi](mailto:simon.store@raasepori.fi)