

Ej skalenligt./ Ei mittakaavassa.

**PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING 22.10.2018, UPPDATERAT 23.11.2021
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA 22.10.2018, PÄIVITETTY 23.11.2021**

Kommun / Kunta

Raseborg / Raasepori

Planens namn / Kaavan nimi

Björknäsgatan 27-39, detaljplaneändring

Koivuniemenkatu 27-39, asemakaavan muutos

Ändring av detaljplan / Asemakaavan muutos

Planområdet omfattar kvarteret 112 samt park- och vägområde.

Kaava-alue käsittää korttelialueen 112 sekä puistoalueen ja tiealuetta.

Planen utarbetas av / Kaavan laatija

Raseborgs stad / Raaseporin kaupunki / Seppo Lamppu tmi

Plannummer / Kaavan numero

7780

1. Inledning

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har utarbetats enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområdet, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, konsekvenser 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 webbplats www.raaseborg.fi/planer samt på stadsplaneringsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

2. Initiativ och planeringsbehov

Initiativet till ändring av detaljplanen beträffande tomterna 710-6-112-1 och 710-6-112-2 har tagits av markägaren (ett bostadsaktiebolag). Planlägningsinitiativet och avtalet om att starta en detaljplaneändring beträffande tomterna behandlades av Raseborgs stadsfullmäktige 9.4.2018, §143.

En detaljplaneändring av ett vidsträckt område har skrivits in i stadens planlägningsprogram 2017–2021 (sf 5.6.2017, § 65). Därmed inkluderades utöver tomterna 710-6-112-1 och 710-6-112-2 hela kvarteren 112 och 111 samt ett rätt så stort parkområde i söder och en bit av det gamla vägområdet i detaljplanen.

I förslagsskedet omfattar planområdet kvarter 112 samt ett parkområde, dvs. följande tomter enligt fastighetsregistret: 710-6-112-1, 710-6-112-2, 710-6-112-3, 710-6-112-4, 710-6-112-5 ja 710-6-112-6 samt ett litet vägområde. I förslagsskedet ingår kvarter 111 ingår inte längre i detaljplaneändringen.

PDB och ett idéutkast till planen behandlades i planlägningsnämnden 21.11.2018. Avsikten är att planlägningsnämnden ska behandla förslaget till detaljplan i december 2021, varefter det läggs fram offentligt i minst 30 dagar. Målet är att planen ska godkännas i början av/våren 2022

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 selvitetävät 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/kaavoitus, sekä kaavoitusyksikössä, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi tonttien 710-6-112-1 ja 710-6-112-2 osalta on tehnyt alueen maanomistaja (asunto-osakeyhtiö). Näiden tonttien osalta kaavoitusaloite ja sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä on käsitelty Raaseporin kaupunginhallituksessa 9.4.2018, §143.

Laajemman alueen asemakaavan muutos on merkitty kaupungin kaavoitusohjelmaan 2017–2021 (kvalt 5.6.2017 § 65). Tämän mukaisesti asemakaavan muutokseen sisällytettiin valmisteluvaiheessa tonttien 710-6-112-1 ja 710-6-112-2 lisäksi koko kortteli 112 ja 111 sekä niiden eteläpuolen laajahako puistoalue ja pala vanhaa asemakaavan teialuetta.

Ehdotusvaiheessa kaava-alueeseen kuuluu korttelialue 112 sekä puistoalue, eli kiinteistörekisterin mukaiset tontit: 710-6-112-1, 710-6-112-2, 710-6-112-3, 710-6-112-4, 710-6-112-5 ja 710-6-112-6 sekä pieni teialue. Kortteli 111 ei sisälly ehdotusvaiheen asemakaavamuutokseen.

OAS ja kaavan idealuonnos ovat olleet kaavoituslautakunnassa 21.11.2018. Asemakaavaehdotus on tarkoitus käsitellä kaavoituslautakunnassa joulukuussa 2021, jonka jälkeen kaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Tavoitteena on, että kaavan hyväksyminen ajoittuu alkuvuoteen/kevääseen 2022.

3. Målsättningar

Centrala mål och principer vid ändringen av detaljplanen:

1. Miljön och strukturen som utgörs av de befintliga flervåningshusen samt volymgestaltningen bevaras oförändrade. Byggnadsytorna i detaljplanen uppdateras så att byggnaderna faller bättre inom dem. Byggnadsytorna avgränsas rätt så exakt längs byggnadernas vägg- och balkonglinjer. På det sättet säkerställer man att miljöns framtoning bevaras även i fortsättningen.

2. Byggrätten enligt den gällande planen granskas specifikt för varje byggnadsyta. Byggrätten i den gällande detaljplanen per byggnadsyta = byggnadsytan x det anvisade antalet våningar i den gällande planen.

3. Bostadsvåningarna + en källarvåning ovan jord antecknas som våningshöjd för de byggnadsytorna som nämns i detaljplaneändringen (i punkt 1.). Byggrätten är byggrätten i den gällande detaljplanen + en källarvåning ovan jord. Då kan ytan hos källarvåningen ovan jord vid behov utnyttjas för byggande enligt huvudändamålet för tomten. Byggrätten anges specifikt för varje byggnadsyta.

4. En bestämmelse om skyddet av grundvattnet tas in i planbestämmelserna.

5. I planbestämmelserna inkluderas en bestämmelse om att bevara och värna om en sammanhängande byggd miljö och stadsbild (AK/s). På samma gång tar man fasta på att det finns AO/s- och AP/s-kvartersområden norr om Björknäsgatan.

6. Inget parkområde söder om kvarteret inkluderas i AK-kvartersområdet.

7. Södra delen av planändringsområdet är park i den gällande detaljplanen och en liten bit av ett gammalt vägområde (LT). Parken betecknas i sin helhet som VL-1-område på samma sätt som i den nya detaljplanen på planändringsområdets östra sida (VL-1 = område för närrecreation). Vid behov VL/s. I planbeteckningarna beaktas det skyddade minnesmärket.

3. Tavoitteet

Keskeiset tavoitteet ja periaatteet asemakaavan muutoksessa on seuraavat:

1. Säilytetään nykyisten olemassa olevien kerrostalojen muodostama miljö ja rakenne sekä massoittelu nykyisellään. Päivitetään asemakaavan rakennusalat siten, että rakennukset sijoittuvat tarkemmin rakennusaloille. Rakennusalat rajataan melko tarkkaan rakennusten seinä- ja parvekelinjojen mukaisesti. Näin varmistetaan rakennetun ympäristön ilmeen säilyminen myös jatkossa.

2. Tulkitaan voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus rakennusaloittain. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus rakennusaloittain on = voimassa olevan kaavan rakennusala x kaavassa esitetty kerroslukumäärä.

3. Asemakaavamuutoksessa (kohdassa 1.) mainittujen rakennusalojen kerroskorkeudeksi merkitään asuntokerrokset + maanpäällinen kellarikerros. Rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus + maanpäällinen kellarikerros. Tällöin maanpäällisen kellarikerroksen pinta-ala voidaan tarpeen mukaan käyttää kokonaisuudessaan tontin pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen. Rakennusoikeus esitetään rakennusaloittain.

4. Kaavamääräyksiin otetaan mukaan määräys pohjavesien suojelusta.

5. Kaavamääräyksiin sisällytetään määräys yhtenäisen rakennetun miljö- ja kaupunkikuvan säilyttämisestä ja vaalimisesta (AK/s). Samalla otetaan huomioon, että Koivuniemenkadun pohjoispuolella on AO/s- ja AP/s-korttelialueita asemakaavassa.

6. AK korttelialueeseen ei sisällytetä yhtään korttelin eteläpuolista puistoaluetta.

7. Kaavamuutosalueen eteläosa on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa sisältäen myös pienen palan vanhaa tiealuetta (LT). Puisto merkitään kokonaisuudessaan VL-1-alueeksi samalla tavalla kuin kaavamuutosalueen itäpuolen uuden asemakaavan osalla on tehty (VL-1 = Lähivirkistysalue). Tarpeen mukaan VL/s. Kaavamerkinnoissa otetaan huomioon suojeltu muistomerkki.

8. De granskningar och mål som lagts fram i punkterna 1–7 gäller direkt tomterna 2–6 och del av tomt 1 i kvarter 112. I västra delen av tomt 1 finns det byggnadsytor vars byggrätt är helt eller i huvudsak utnyttjad. Vid detaljplaneändringen kommer man att undersöka möjligheterna att placera ett flervåningshus som avseende volymgestaltningen och arkitekturen påminner om de befintliga flervåningshusen (IV–V våningar) i den västra delen av nuvarande tomt 1. I den gällande detaljplanen har en tämligen stor byggnadsyta med våningstalet två anvisats i den västra delen. Byggnadsytan är avsett för ett daghem. Denna byggrätt har inte utnyttjats. Det finns inte längre något behov av ett daghem i området.

De övriga flervåningshusen i kvarter 112 har tre våningar enligt den gällande detaljplanen. En källarvåning ovan jord tolkas nuförtiden som en våning, och därmed har dessa hus fyra våningar enligt dagens tolkning. De betecknas de i detaljplaneändringen som fyra våningshus.

9. I kvarter 111 i västra ändan av det utredda området faller bort i förslagsskedet. Kvarter 111 har inte motsvarande uppdateringsbehov som bostadstomterna i kvarter.

Målen preciseras under planprocessen. Efter behov anordnas ett eller flera planmöten där man kan höra företrädare för bostadsbolagen och mer ingående utreda bostadsbolagens önskemål angående byggandet, lek- och vistelseområdena, parkeringen och den övriga disponeringen av gårdsområdena. Planförslaget läggs fram offentligt, varvid även stadens invånare och andra intressenter har möjlighet att framföra kommentarer om planlösningen.

4. Planeringsområde

Planeringsområdets placering

Planområdet är beläget i den mellersta/nordöstra delen av kommunalscentrumet Ekenäs i Raseborg. Till Karis centrum är avståndet ca 17 km och till Pojo centrum ca 21 km. Till Helsingfors är avståndet ca 92 km¹. Planområdets läge visas på pärmbladet och på bild 1

8. Kohdissa 1-7 esitetyt tarkastelut ja tavoitteet koskevat suoraan korttelin 112 tontteja 2-6 ja osaa tontista 1. Tontin 1 läntisessä osassa on rakennusaloja, joiden osalta rakennusoikeus on joko kokonaan tai pääsoin käyttämättä. Asemakaavamuutoksessa tullaan tutkimaan mahdollisuudet massoitteeltaan ja arkkitehtuuriltaan olemassa olevien kerrostalojen tyyppisen (IV-V kerrosta) asuinkerrostalon sijoittaminen nykyisen tontin 1 länsiosaan. Voimassa olevassa asemakaavassa länsiosaan on esitetty laajahko rakennusala, jossa kerrosluku on kaksi. Rakennusala on tarkoitettu päiväkotia varten. Tämän rakennusalan rakennusoikeutta ei ole käytetty. Päiväkodille ei enää ole alueella tarvetta.

Korttelin 112 muut asuinkerrostalot ovat voimassa olevan asemakaavan mukaan kolmikerroksisia. Maanpäällinen kellarikerros tulkitaan nykyään kerrokseksi, joten nämä kerrostalot ovat nykyisen tulkinnan mukaan nelikerroksisia. Ne merkitään asemakaavan muutokseen nelikerroksisina.

9. Tarkastelualueen länsipäässä oleva kortteli 111 jää pois asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheesta. Korttelissa 111 ei ole vastaavia päivitystarpeita kuin korttelin 112 asuntotonteilla.

Tavoitteet tarkentuvat kaavaprosessin aikana. Tarpeen mukaan järjestetään kaavakokous tai kokouksia, joissa voidaan kuulla asuntoyhtiöiden edustajia ja selvittää yhtiöiden tarkempia toiveita rakentamisen, leikki-/oleskelualueiden, paikoituksen ja muiden pihalueiden käytön suhteen. Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä, jolloin myös kaupunkilaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää kommentteja kaavaratkaisun suhteen.

4. Suunnittelualue

Suunnittelualueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Raaseporissa Tammissaaren kunnanosakeskuksen keski-koillisosassa. Matkaa Karjaan keskusta on noin 17 km ja Pohjan keskusta on noin 21 km. Helsinkiin matkaa on noin 92 km². Kaava-alueen sijainti on esitetty kansilehdellä sekä kuvassa 1.

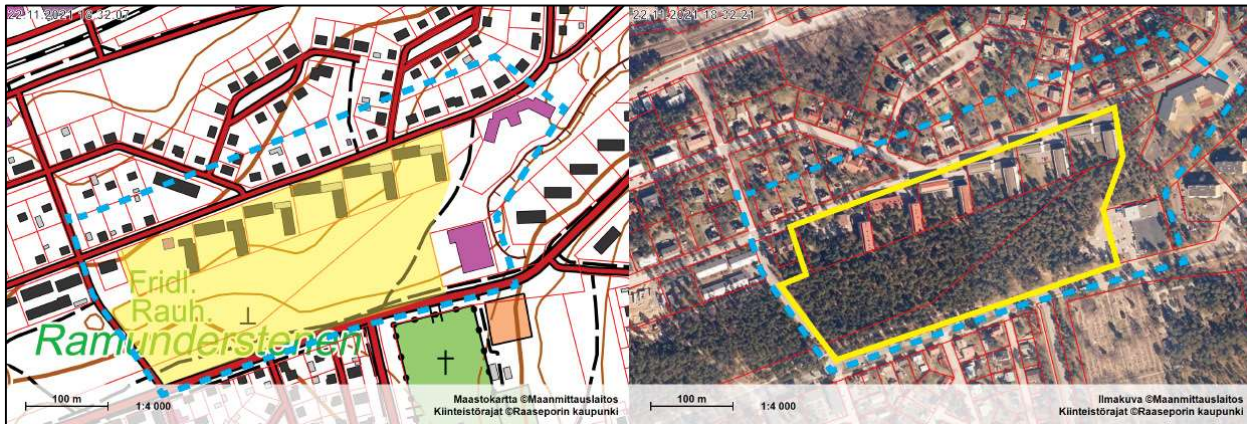


Bild 1. Planområde (rött) och närlufluensområde (blått). Ej skalenligt. Kartutdrag: Raseborgs karttjänst / Kuva 1. Kaava-alue (keltaisella) ja lähivaikutusalue (sinisellä). Ei mittakaavassa. Karttaotteet: Raaseporin karttapalvelu.

Beskrivning av planeringsområde

På norra sidan av planområdet löper Björknäsgratan i östlig-västlig riktning. I öster och i söder gränsar kvartersområdet till ett grönområde på en skogsklädd ås. Grönområdet är en park enligt den gällande detaljplanen. I grönområdets sydöstra hörn finns ett litet stycke av ett gammalt vägområde (LT). Vägområdet ändras till grönområde.

Raseborgsvägen går längs parkområdets södra sida. I väster gränsar planområdet till Liljedahlgatan. Norra delen av planeringsområdet är genomgående ett bebyggt höghusområde. Planområdet är 6,7981 ha stort.

I området finns det flervåningshus samt garage och ekonomibyggnader samt en liten (f.d.) butiksbyggnad (sammanlagt 18 byggnader). Byggnaderna har uppförts mellan 1956 och 1969³. Planområdets gränser och närlufluensområde visas på bild 1.

Markägoförhållanden

Samtliga bostadstomter i planändringsområdet ägs antingen av bostadsbolag eller fastighetsbolag. Parkområdet och det lilla vägområdet enligt den gällande detaljplanen ägs av Raseborgs stad.

Markanvändningsavtal

Innan en ändring av en detaljplan godkänns förutsätts att behövliga markanvändningsavtal ingås med de markägare för vilka planen eventuellt skulle ge betydande nytta. Se bl.a. Raseborgs stadsstyrelse, 9.4.2018, §143.

Suunnittelualan kuvaus

Kaava-alueen pohjoispuolitse kulkee itä-länsisuuntainen Koivuniemenkatu ja itä-eteläosastaan korttelialuealue rajoittuu metsäiseen harjulle sijoittuvaan viheralueeseen. Viheralue on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa. Viheralueen kaakkoiskulmaan sijoittuu pieni pala vanhaa tiealuetta (LT). Tiealue muutetaan viheralueeksi.

Puistoalueen eteläsivulla kulkee Raaseporintie. Länsiosastaan kaava-alueen rajaa Liljedahlinkatu. Suunnittelualue on pohjoisosaltaan kauttaaltaan rakennettua kerrostaloaluetta. Suunnittelualue on kooltaan 6,7981 ha.

Alueelle sijoittuu kerrostalorakennuksia, autotalli- ja talousrakennuksia sekä yksi pieni (entinen) myymälärakennus (yhteensä 18 rakennusta). Rakennukset on rakennettu vuosina 1956-1969⁴. Kaava-alueen rajaus ja lähivaikutusalue on esitetty kuvassa 1.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen asuntontit ovat kaikki asuntoyhtiöiden tai kiinteistöyhtiöiden omistuksessa. Puistoalue ja voimassa olevan asemakaavan mukainen pieni tiealue ovat Raaseporin kaupungin omistuksessa.

Maankäytösopimukset

Ennen kuin asemakaavan muutos hyväksytään, edellytetään, että solmitaan tarpeen mukaan maankäytösopimukset niiden maanomistajien kanssa, joille kaavasta mahdollisesti koituisi merkittävää hyötyä. Ks. mm. Raaseporin kaupunginhallitus, 9.4.2018, §143.

Naturmiljön

Norra delen av planeringsområdet är en bebyggd miljö med byggnader och omgivningen kring byggnaderna har behandlats som gårdsområden. Återstoden av planområdet är park. Parken ligger på en ås och har ett tämligen tätt bestånd. Trädbeståndet består främst av gamla sköldbarkstallar. Sköldbarkstallar finns också på tomternas södra del, enstaka exempel även på gårdsområdena intill byggnaderna. Tomternas södra delar och parkområdet är i huvudsak bevuxna och trädbeståndet samt toppen av åsen avgränsar helt vyerna söderut från det bebyggda området i norr. I parkområdet finns ett fridlyst minnesmärke, Ramunderstenen.⁵

Hela planområdet faller inom ett grundvattenområde: "Grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning". Området omfattar inga naturskydds- eller Natura-områden eller -objekt (Raseborgs karttjänst/Paikkatietoikkuna.fi). Områdets yta och den byggda miljön visas i stora drag på flygbild 1.

Den bebyggda miljön

Planändringsområdets areal är sammanlagt ca 6,9514 ha. På området finns det 11 höghus och sex (6) ekonomibyggnader som kopplats till höghusen. Därtill finns det en (f.d.) affärsbyggnad. Byggnaderna har uppförts mellan 1956 och 1969⁶.

Enligt Museiverkets karttjänst finns det inga fornlämningar eller skyddade byggnader i planeringsområdet⁷.

Kommunalteknik

Området har anslutits till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

5. Planeringens utgångsläge

De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av markanvändningen på det nationella planet och fungerar som ledning för den mer detaljerade planeringen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen bidrar till att stöda och främja uppnåendet av de allmänna målen i markanvändnings- och bygglagen och de i lagen fastställda målen

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pohjoisosaltaan rakennettua rakennusten ympäristöä ja tonttien pohjoisosia on käsitelty piha-alueena. Koko kaava-alueen muu osa on puistoa. Puisto sijoittuu harjualueelle ja kasvaa tiheähköä puistoa. Puusto on valtaosin iäkästä kilpikaarnamännikköä. Kilpikaarnamäntyjä sijoittuu myös tonttien eteläosaan ja yksittäisiä mäntyjä myös piha-alueille rakennusten lomaan. Tonttien eteläosat ja puistoalue ovat pääosin hyvin peitteisiä ja puusto sekä harjun lakialue rajaavat täysin näkymät pohjoisosan rakennetulta alueelta etelään katsottuna. Puistoalueelle sijoittuu rauhoitettu muistomerkki Ramunderin kivi⁸.

Kaava-alue on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta: "Yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue". Alueella ei ole luonnonsuojelutai Natura-alueita tai -kohteita (Raaseporin kartta-palvelu/Paikkatietoikkuna.fi). Alueen peitteisyys ja rakennettu ympäristö näkyvät pääpiirteittäin ilmakuvalta kuvassa 1.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 6,9514 ha. Alueelle sijoittuu 11 asuinkerrostaloa sekä kuusi (6) kerrostaloihin kytkettyä talousrakennusta. Lisäksi alueelle sijoittuu yksi (entinen) myymälärakennus. Rakennukset on rakennettu vuosina 1956-1969⁹.

Suunnittelualueella ei ole Museoviraston karttapalvelun mukaan muinaisjäänköksiä tai suojeltuja rakennuksia¹⁰.

Kunnallistekniikka

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

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. Keskeisiä näistä tavoitteista ovat kestävä

för planeringen av områdesanvändningen. En hållbar utveckling och en bra livsmiljö är de viktigaste av dessa mål. De riksomfattande målen för områdesanvändningen förmedlas till den lokala planeringen i första hand via landskapsplanen (eftersom det inte finns någon generalplan med rättsverkningar i området).

Landskapsplanering

Planområdet ingår i den inofficiella sammanställningen av gällande landskapsplaner i Nyland (Nylands förbunds tolkning 11.11.2021).¹¹

Planhelheten har trätt i kraft till den del som förvaltningsdomstolen genom sitt avgörande, meddelat 24.9.2021, har avslagit besvär som hade anförts.

*Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanehelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna skulle träda i kraft 7.12.2020.*¹²

Följande beteckningar berör planeringsområdet: grundvattenområde och utvecklingszon för tätortsfunktioner.

Generalplanering

Området ingår i delgeneralplanen för Ekenäs, som heter Ekenäs omnejdsplan (daterad 8.12.1980, arkiv. 1002). Delgeneralplanen är en plan utan rättsverkningar.

Detaljplanering

I detaljplanens ändringsområde gäller följande detaljplan: Ekenäs, stadsplaneändring av kvarteren N: 109-112 samt 114-117 i stadsdel VI (daterad 23.6.1958, arkiv. 82-16).

kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta (kun alueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa).

Maakuntakaavoitus

Kaava-alue kuuluu Uudenmaan voimassa olevien maakuntakaavojen epäviralliseen yhdistelmään (Uudenmaan liiton tulkinta 11.11.2021).¹³

*Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020.*¹⁴

Suunnittelualueelle kohdistuvat seuraavat merkinnät: pohjavesialue ja taajamatoimintojen kehittämisvyöhyke.

Yleiskaavoitus

Alue sisältyy Tammisaaren osayleiskaavaan nimeltä Tammisaaren läheisyyskaava (pvm. 8.12.1980, arkiv. 1002). Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Asemakaavoitus

Asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaava nimeltä: *Tammisaari, asemakaavan muutos, joka koskee kortteleita N: 109-112 sekä 114-117 VI:ssa kaupunginosassa* (pvm. 23.6.1958, arkiv. 82-16).



Bild 2: Utdrag ur sammanställningen av detaljplaner. Planområdets gräns visas med rött. Den lagkraftvunna planen Björknäsgatan 41 (arkiv. 1076–73, daterad 8.6.2015) på nordöstra sidan visas med en gul gräns/ Kuva 2: Ote voimassa olevista asemakaavoista. Kaava-alueen suurpiirteinen rajaus on osoitettu punaisella. Keltaisella rajauksella tuorein suoraan suunnittelualueeseen liittyvä kaava-alue.

Byggnadsordning

Raseborgs byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 14.5.2018 § 36 och vann laga kraft 5.7.2018.

Byggförbud

Det finns inga gällande byggförbud i området.

Övriga planer rörande planeringsområdet

Inga andra planer gäller i området.

6. Bedömningen av konsekvenserna 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

Rakennusjärjestys

Raaseporin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 § 36 ja on saanut lainvoiman 5.7.2018.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat

Alueella ei ole muita suunnitelmia.

6. Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen 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

område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1 § bedöms planens konsekvenser för:

- 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.

Gjorda utredningar

Inga naturinventeringar eller andra fristående utredningar har gjorts i området.

Utredningar som ska göras

De ändringar som anvisas i planen gäller ett redan bebyggt område och ändringen av detaljplanen förändrar inte nämnvärt områdets natur- eller miljöförhållanden. Vid detaljplaneändringen tar man bättre fasta på grundvattenområdet och byggnadsbeståndets kulturhistoriska värden. Det befintliga parkområdet är fortsatt utsett till park. I princip kommer inga nya utredningar att utarbetas, men ett eventuellt utredningsbehov preciseras under planarbetets gång.

7. Intressenter

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

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands landskapsmuseum
- Museiverket

Stadens myndigheter

- Byggnadstillsynen och miljöskyddet (myndighetsutlåtande)
- Raseborgs Vatten
- Ekenäs Energi / Caruna
- Tekniska nämnden

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

Alueelle ei ole laadittu luonto- tai muita erillisselvityksiä.

Laadittavat selvitykset

Kaavaan osoitettavat muutokset koskevat jo rakennettua aluetta eikä asemakaavan muutos merkittävästi muuta alueen luonto- tai ympäristöoloja. Asemakaavan muutoksessa otetaan entistä paremmin pohjavesialue ja rakennuskannan kulttuurihistorialliset arvot huomioon. Oleva puistoalue tulee säilymään puistona. Lähtökohtaisesti uusia selvityksiä ei laadita, mutta mahdollinen selvitystarve tarkentuu kaavatyön edetessä.

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 elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo
- Museovirasto

Kaupungin viranomaiset

- Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu (viranomaislausunto)
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia / Caruna
- Tekninen lautakunta

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

Om planprojektet anordnas vid behov myndigheternas samråd enligt 66 i markanvändnings- och bygglagen och 26 § i markanvändnings- och byggförordningen. Allteftersom planläggningen fortskrider kommer även andra samråd med myndigheterna att ordnas efter behov. Med stadens tjänsteinnehavare och andra myndigheter kommer arbetsmöten att ordnas under planarbetets gång.

Utlåtanden begärs av myndigheter i enlighet med 28 § i markanvändnings- och byggförordningen.

9. Information

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt ikraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: <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 webbplats, www.raseborg.fi/planer. Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

10. Växelverkan

Intressenterna kan vara i kontakt med planläggningen i Raseborg under projektets gång. Vidare kan efter behov ordna ett informationsmöte för allmänheten där planprojektet presenteras för intressenterna. Om eventuella möten för allmänheten informeras separat. Allteftersom projektet framskrider anordnas vid behov även separata förhandlingar med

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 työneuvotteluja kaavoituksen edetessä.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

9. Tiedottaminen

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, ehdotus nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: <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/kaavoitus. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

10. Vuorovaikutus

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan tarpeen mukaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien

invånare, markägare (t.ex. företrädare för bostadsbolagen i planområdet) och övriga intressenter.

Under framläggningstiden kan offentliga åsikter och anmärkningar lämnas in till planläggningsenheten. Raseborgs stad utarbetar bemötanden till åsikter och anmärkningar som inkommit under framläggningstiden.

11. Planens gång

- Hela planändringsområdet ingår i planläggningsprogrammet 2017–2020.
- Program för deltagande och bedömning och idéutkast november 2018
- Planförslag december 2021
- Godkännande början av/vintern 2019.

12. Kontaktinformation

Raseborg stad:
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs

Ledande planläggningsingenjör
Niclas Skog
tel. 019 289 3840
niclas.skog@raseborg.fi

Plankonsult:
Seppo Lamppu Tmi
Seppo Lamppu, DI
tfn 040 867 4451
Lerkransvägen 12, 02780 Esbo
seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs

Eller per e-post till följande adress:
anne.lindholm(at)raseborg.fi

KÄLLOR / LÄHTEET

¹ <https://www.google.fi/maps>

² <https://www.google.fi/maps>

³ <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=sv>

⁴ <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=fi>

⁵ <https://www.visitraseborg.com/sv/sevardheter/kultur-historia/minnesmarken-skulpturer/ramunderin-kivi>

(esim. kaava-alueen asuntoyhtiöiden edustajat) ja muiden osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävillölon aikana annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävillöloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

11. Kaavoituksen kulku

- Koko kaavamuuosalue on kaavoitusohjelmassa vuosille 2017-2021.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja idealuonnos marraskuu 2018
- Kaavaehdotus joulukuu 2021
- Hyväksyminen alkuvuosi/talvi 2022

12. Yhteystiedot

Raaseporin kaupunki:
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari

Johtava kaavoitusinsinööri
Niclas Skog
puh. 019 289 3840
niclas.skog@raasepori.fi

Kaavakonsultti:
Seppo Lamppu Tmi
Seppo Lamppu, DI
puh. 040 867 4451
Ranatie 12, 02780 Espoo
seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:
anne.lindholm(at)raasepori.fi

⁶ <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=sv>

⁷ <https://karta.museoverkko.fi/>

⁸ <https://www.visitraseborg.com/fi/nahtavyudet/kulttuuri-historia/muistomerkit-veistokset/ramunderin-kivi>.

⁹ <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=fi>

¹⁰ <https://karta.museoverkko.fi/>

¹¹ Nylands förbunds karttjänst. <https://karta.uudenmaanliitto.fi/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5f6a338dcc0045848d32cf41861e18e7>. [22-11-2021]

¹² Nylands förbund. 22.11.2021. https://www.uudenmaanliitto.fi/sv/regionplanering/nylandsplanen_2050. [22-11-2021]

¹³ Uudenmaan liiton karttapalvelu. <https://karta.uudenmaanliitto.fi/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5f6a338dcc0045848d32cf41861e18e7>. [22.11.2021]

¹⁴ Uudenmaan liitto. 22.11.2021. https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/uusimaa-kaava_2050. [22-11-2021]