

# Rågön ranta-asemakaavan muutos, Lillön

---

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



**RASEBORG  
RAASEPORI**

31.10.2021

# RÅGÖN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS, LILLÖN

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

### 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 selvittävät 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.raseborg.fi/planlaggning](http://www.raseborg.fi/planlaggning) ja [www.raasepori.fi/kaavoitus](http://www.raasepori.fi/kaavoitus), sekä kaavoitusyksikön toimistolla, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, koko kaavoituksen ajan.

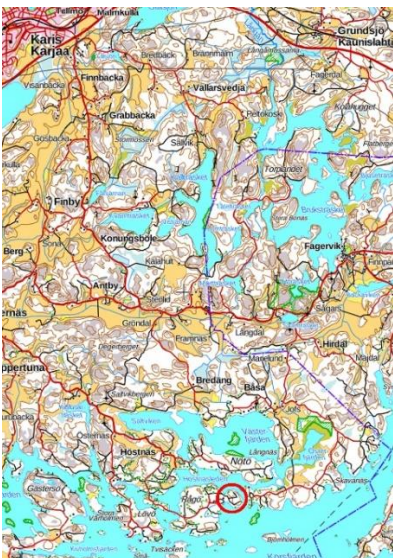
### 2. Aloite ja suunnittelun tarve

Maanomistajalla on MRL 74 §:n mukainen oikeus laadituttaa mailleen ranta-asemakaava.

### 3. Suunnittelualue

#### Suunnittelualueen kiinteistöt ja sijainti

Kaava-alue käsittää kiinteistöt K26T1 710-443-4-138, K26T2 710-443-4-139, K26T3 710-443-4-140, K27T1 710-443-4-141, K27T2 710-443-4-142, K27T3 710-443-4-143, Bergshyddan 710-443-4-144 ja Ankarudd 710-443-4-145 Raaseporin Rågön yhteydessä. Kaava-alueen pinta-ala on n. 15,5 ha ja sen rantaviiva n. 1,3 km.



Kaava-alue sijaitsee Snappertunan Rågön itäpuolelle (rengastettu punavärillä).

### Suunnittelualan kuvaus

Kaava-alue käsittää Lillön, joka sijaitsee Snappertunan saariston Rågön itäpuolella. Alueella on 4 rakennettua rakennuspaikkaa. Kaksi rakennuspaikkaa sijoittuu voimassa olevan ranta-  
asemakaavan metsätalousalueelle. Loma-asuntojen rakennusluvut on myönnetty v. 1969. Rakennetuista rakennuspaikoista kaksi on kaavan loma-asuntorakennuspaikoilla. Rakennettujen tonteista kolmella on loma-asuntorakennus sivurakennuksineen ja yksi on rakennettu saunalla. Kiinteistön Bergshyddan 1-144 loma-asunnon rakennuslupa on nro 98-99/69 ja kiinteistön Ankarudd 4-145 nro 100/69.

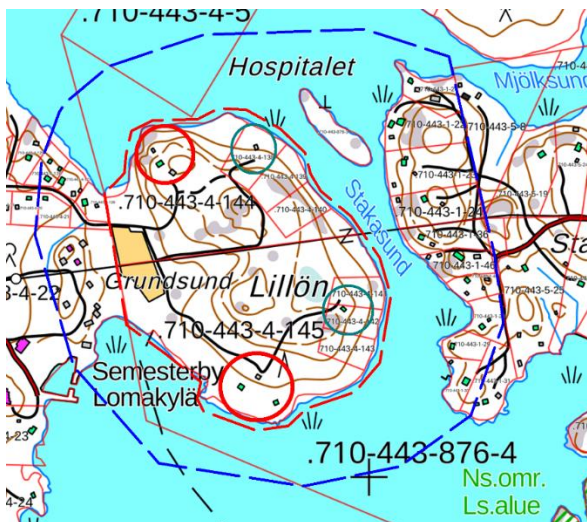
Alueen tieverkosto on rakennettu. Valtapuustona on voimakaskasvuista mäntyä ja kuusta. Rannat ovat rantaviivaan asti hyvin peitteisiä. Kannen ilmakuvausta ilmenee alueen puustoisuus.

Kaava-alue on yksityisomistuksessa.

## 4. Tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa ranta-asemakaavaan kaksi metsätalousalueelle rakennettua olemassa olevaa tonttia loma-asutuksen rakennuspaikoiksi. Toinen näistä rakennuspaikoista sijaitsee Lillön pohjoisrannassa kiinteistöllä Bergshydda 1-144 ja toinen Lillön etelärannassa kiinteistöllä 4-145.

Kaavasunnittelussa tutkitaan myös, onko tarkoituksenmukaisesta mahdollisesti siirtää voimassa olevaan ranta-asemakaavaan osoitettujen loma-asuntotonttien paikkaa ja/tai tarkentaa niiden rajauksia. Lisäksi selvitetään, voidaanko jonkin rakennuspaikan käyttötarkoitus muuttaa vakituiseksi asuinrakennuspaikaksi.



Kiinteistökartta kaava-alueesta, joka on rajattu punaisella katkoviivalla. Sininen katkoviiva osoittaa kaavan vaikutusalueen. Punaiset renkaat ovat voimassa olevan kaavan metsätalousalueella v. 1969 rakennetut tontit ja vihreät renkaat kaavan mukaisesti rakennetut lomatontit.

## 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**

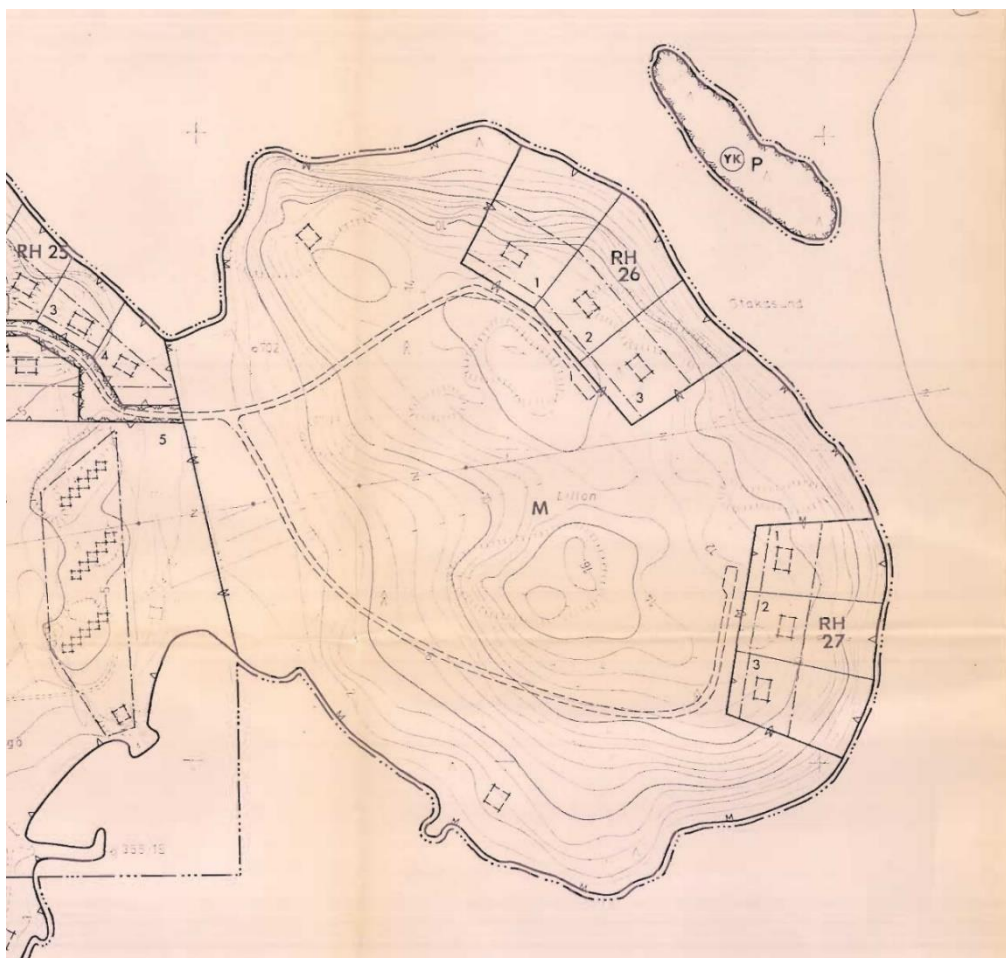
Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020, ja maakuntahallitus päätti kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen jälkeen kaavakokonaisuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin. Ranta-asemakaava-alueen osalta maakuntakaava on siten lainvoimainen.

### **Yleiskaavoitus**

Ympäristöalueella on voimassa Tammissaaren itäsaariston yleiskaava, joka hyväksyttiin 3.11.2008 ja tuli lainvoimaiseksi 5.11.2012. Yleiskaavassa Rågön ranta-asemakaava on osoitettu alueeksi, jolla on lainvoimainen ranta-asemakaava. Yleiskaava ei ole juridisesti voimassa ranta-asemakaava-alueella, mutta se ohjaa ranta-asemakaavan muuttamista. Yleiskaavakartta noudattaa yleistäen ranta-asemakaavan sisältöä.

### **Asemakaavoitus**

Rågön ranta-asemakaava on saanut lainvoiman 1970-luvun alussa. Kaavamuutoksen kohteena olevalle Lillön alueelle on osoitettu kaksi loma-asutuksen korttelialuetta (RH, korttelit 26 ja 27). Kumpaankin kortteliin on osoitettu kolme rakennuspaikkaa. Rakennuspaikoille saa rakentaa enintään 120 kerrosala-m<sup>2</sup>:n suuruisen loma-asunnon sekä ulkorakennuksia ja saunan yhteensä 40 kerrosala-m<sup>2</sup>. Muilta osin alue on osoitettu maatilatarkoituksiin (M), johon saa rakentaa ainoastaan maatilarakennuksia. Rantakaavassa ei ole otettu huomioon jo kaavan laatimisvaiheessa rakennettuina olleita M-alueelle sijoittuvia lomatontteja.



Ote Rågåns ranta-asetakaavan Lillöstä.

### **Rakennusjärjestys**

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 14.5.2018 ja se on saanut lainvoiman 5.7.2018.

### **Rakennuskielto**

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

## **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 kaava-alueen ja vaikutusalueen 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

Lisäksi ranta-alueiden vaikutusten arvioinnissa on huomioitava sinne kohdistuvat MRL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset. Laadittaessa ranta-asemakaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä asemakaavasta muuten säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Koska yleiskaava ennestään on ratkaissut alueen rakennusoikeuden ja maankäytön, ranta-asemakaavan vaikutukset voivat nojautua yleiskaavassa tehtyihin arviointeihin.

### Laadittavat selvitykset

Koska Lillön ne osat, jotka ovat kaavamutoksen kohteena, pääosin joko on rakennettu tai ovat voimassa olevassa kaavassa loma-asutustontteja, ei ole tarvetta tehdä erillistä luontoselvitystä.

## 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:

#### VIRANOMAISET

Seudulliset viranomaiset	Kaupungin viranomaiset
- Länsi-Uudenmaan museo - Uudenmaan ELY-keskus - Uudenmaan liitto	- Ympäristö- ja rakennuslautakunta

#### MUUT TOIMIJA

	- suunnittelualueen ja lähialueen asukkaat - suunnittelualueen ja lähialueen maanomistajat
--	---



	- suunnittelualueella ja sen vaikutuspiirissä toimivat yhdistykset ja yhteisöt (mm. 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. Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen edetessä järjestetään viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan. Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa järjestetään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

## 9. Tiedottaminen

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi sekä ehdotus nähtäville ja lopulta kaava hyväksytyksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla osoitteessa [www.raasepori.fi/kuulutukset](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 Raaseporin kaupungin kotisivuilla, osoitteessa [www.raasepori.fi/kaavoitus](http://www.raasepori.fi/kaavoitus). Kaavaan liittyvä aineisto on nähtävillä hankkeen kotisivuilla koko kaavaprosessin ajan.

## 10. Vuorovaikutus osallisten kanssa

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavoituskonsulttiin tai kaupungin yhteyshenkilöihin. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan tarpeen vaatiessa järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan siinä tapauksessa erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.



Kaava-aineiston nähtävillä oloaikoina voidaan jättää kirjallinen muistutus Raaseporin kaupungille. Raaseporin kaupunki laatii vastineet kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana saatuun kirjalliseen palautteeseen.

## 11. Aikataulu

Vireille asettaminen	Tammikuu 2022
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Tammikuu 2022
Kaavaehdotus	Nähtäville syksy 2022
Hyväksyminen	Syksy 2022

## 12. Yhteystiedot

### **Kaavoituskonsultti:**

Sten Öhman/MAANMITTARI ÖHMAN  
Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari  
Puh. 044 2530464  
[sten.ohman@netsten.fi](mailto:sten.ohman@netsten.fi)

### **Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:**

Raaseporin kaupunki, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.  
[kaavoitus@raasepori.fi](mailto:kaavoitus@raasepori.fi)

### **Hallinnollisen käsittelyn kaupungissa hoitaa:**

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