



RASEBORG  
RAASEPORI

6.6.2023

# STRANDETALJPLAN - RANTA-ASEMAKAAVA



Plan namn  
Kaavan nimi

## Stranddetaljplaneändring för Strömsnäs Strömsnäsin ranta-asemakaavan muutos

Plan nummer  
Kaavanumero

Plan nummer • kaavanumero 7005

Planens uppgörare  
Kaavan laatija

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY

Typ av dokument  
Dokumentin tyyppi

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING,  
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## 1. INLEDNING

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt markanvändnings- och bygglagen 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](http://www.raseborg.fi) samt på stadsplaneringsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

## 2. INITIATIV OCH PLANERINGSBEHOV

Markägarna har begärt att Raseborgs stad ska inleda utarbetandet av en stranddetaljplaneändring för fastigheten 710-592-1-109 STRÖMSNÄS. Fastigheten ingår i en stranddetaljplan som enligt fastighetsregistret har fastställts 8.5.1984 (arkiveringskod RN 73:30 - Tenala).

Det främsta syftet är att ändra den gällande stranddetaljplanen genom att förena bygggrätterna för två byggplatser och bilda en RA-byggplats utav dem. Den tredje RA-byggplatsen i planändringsområdet anvisas fortsättningsvis som en RA-byggplats. Ett utdrag ur den gällande stranddetaljplanen finns på bild 5a.

En lösning som är förenlig med målen förutsätter att en ändring av stranddetaljplanen utarbetas.

## 3. MÅLSÄTTNINGAR

I den gällande stranddetaljplanen finns det tre (riktgivande) RA-1-byggplatser. Målet är att förena de två nordligare RA-1-byggplatserna i den gällande stranddetaljplanen till en byggplats för fritidsboende. Som storlek på fritidsbostaden fastställs den gemensamma bygggrätten uttryckt i kvadratmeter våningsyta för två fritidsbostäder (t.ex. enligt byggnadsordningen 2 x 120 vy-m<sup>2</sup>). Även i fråga om andra byggnader är målet att tillämpa de bygggrätter som i den gällande stranddetaljplanen tillåts på gårdsplanen

## 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 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

Maanomistajat ovat pyytäneet, että Raaseporin kaupunki käynnistää ranta-asemakaavan muutoksen laatimisen kiinteistölle 710-592-1-109 STRÖMSNÄS. Kiinteistön alue on osa ranta-asemakaavaa, joka kiinteistörekisterin tietojen mukaan on vahvistettu 8.5.1984 (arkistotunnus RN 73:30 - Tenhola).

Päätarkoituksena on muuttaa voimassa olevaa ranta-asemakaavaa yhdistämällä kaavan kahden rakennuspaikan rakennusoikeudet ja muodostamalla niistä yksi RA rakennuspaikka. Kaavamutosalueen kolmas RA rakennuspaikka osoitetaan edelleen yhdeksi RA rakennuspaikaksi. Ote voimassa olevasta ranta-asemakaavasta on esitetty kuvassa 5a.

Tavoitteen mukainen ratkaisu edellyttää ranta-asemakaavan muutoksen laatimista.

## 3. TAVOITTEET

Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa on kolme (ohjeellista) RA-1 rakennuspaikkaa. Tavoitteena on, että voimassa olevan ranta-asemakaavan kaksi pohjoisempaa rakennuspaikkaa (RA-1) yhdistetään yhdeksi loma-asuntojen rakennuspaikaksi. Loma-asunnon kooksi määritellään kahden loma-asuntorakennusoikeuden yhteinen kerrosalaneliömetrimäärä (esim. rakennusjärjestyksen mukaan 2 x 120 k-m<sup>2</sup>). Myös muiden rakennusten osalta tavoitteena on hyödyntää voimassa olevan ranta-asemakaavan

kring den nya huvudbyggnaden och på stranden (strandbastu).

Den norra gränsen av den sydligare delen av fastigheten Strömsnäs fastställs nästan enligt den sydligaste byggplatsen i den gällande stranddetaljplanen så, att även samtliga ekonomibyggnader vid den gamla huvudbyggnaden ingår i byggplatsen. Den sydligaste delen av RA-1-kvartersområdet i den gällande stranddetaljplanen fortsätter som en RA-byggplats/-tomt. Byggrätten fastställs i huvudsak i enlighet med byggnadsordningen.

I övriga delar av planändringsområdet bevaras jord- och skogsbruksområdena och skyddsområdet. Vilka naturobjekt-/områden som ska tas upp i planen och planbestämmelserna fastställs när natur- och miljöinventeringar och andra utredningar finns till handa. Ett utdrag ur den gällande stranddetaljplanen finns på bild 5a.

#### ***Idéplanen bakom planeringslösningen***

Parallellt med programmet för deltagande och bedömning läggs en preliminär idéplanskarta (planutkastkarta) fram offentligt. Syftet med idéplanen är att förtydliga planprojektets principer och specialvillkor. Idéplanematerialet finns som bilaga 1 till PDB.

## **4. PLANERINGSOMRÅDE**

Planeringsområdet ligger i den nordvästra delen av f.d. Tenala kommun. Fastighetens/planområdets läge visas på bild 1. Det mer exakta läget visas på pärmladet och på bild 2.

Det preliminära planändringsområdet har avgränsats på pärmladet, bilderna 2 och 3 samt 5a och 5b. I planändringsområdet ingår av fastigheten 710-592-1-109 preliminärt endast markområdet. Mätt på FDS-kartan utgör planändringsområdet ca 7,3 ha (7,2863 ha). Enligt uppgifter i FDS är fastigheten 710-592-1-109 Strömsnäs totala areal 11,235 ha. Fastigheten 710-592-1-109 Strömsnäs bildades genom klyvning 15.12.2011.

Ett utdrag ur den gällande stranddetaljplanen finns på bild 5a.

sallimat rakennusoikeudet uuden päärakennuksen pihapiirissä ja rannassa (ranta sauna).

Kiinteistön Strömsnäs eteläisemmän osan pohjoisraja määritellään likimain voimassa olevan ranta-asetakaavan eteläisimmän rakennuspaikan mukaisesti siten, että myös kaikki vanhan päärakennuksen talousrakennukset sisältyvät rakennuspaikalle. Eteläisin voimassa olevan ranta-asetakaavan RA-1 korttelialueen osa muodostaa edelleen yhden RA-rakennuspaikan/tontin. Rakennusoikeus määritellään pääosin rakennusjärjestyksen mukana.

Muilta osin kaavamuutosalueella säilyvät maa- ja metsätalousalueet ja suojelualue. Kaavaan esitettävien luontokohteiden/-alueiden laajuus ja kaavamääräykset suunnitellaan, kun luonto-/ympäristöselvitykset ja muut selvitykset ovat käytössä. Ote voimassa olevasta ranta-asetakaavasta on esitetty kuvassa 5a.

#### ***Kaavaratkaisun ideasuunnitelma***

Samaan aikaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa asetetaan nähtäville kaavaratkaisun alustava ideasuunnitelmakartta ("kaavaluonnoskarta"). Ideasuunnitelman tavoitteena on selventää kaavahankkeen periaatteita ja reunaehtoja. Ideasuunnitelma-aineisto on OAS:n liitteenä 1.

## **4. SUUNNITTELUALUE**

Kaava-alue sijaitsee entisen Tenholan kunnan luoteisosassa. Kiinteistön/kaava-alueen yleissijainti on esitetty kuvassa 1. Tarkemmin kaava-alueen sijainti on esitetty kansilehdellä ja kuvassa 2.

Kansilehdelle sekä kuviin 2 ja 3 sekä kuviin 5a ja 5b on rajattu alustava kaavamuutosalue. Kaavamuutosalueeseen sisältyy kiinteistöstä Strömsnäs 710-592-1-109 alustavasti ainoastaan maa-alue. KTJ kartalta mitattuna kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 7,3 ha (7,2863 ha). KTJ:n tietojen mukaan kiinteistön 710-592-1-109 Strömsnäs kokonaispinta-ala on 11,235 ha. Kiinteistö 710-592-1-109 Strömsnäs on muodostettu lohkomalla 15.12.2011.

Ote voimassa olevasta ranta-asetakaavasta on esitetty kuvassa 5a.

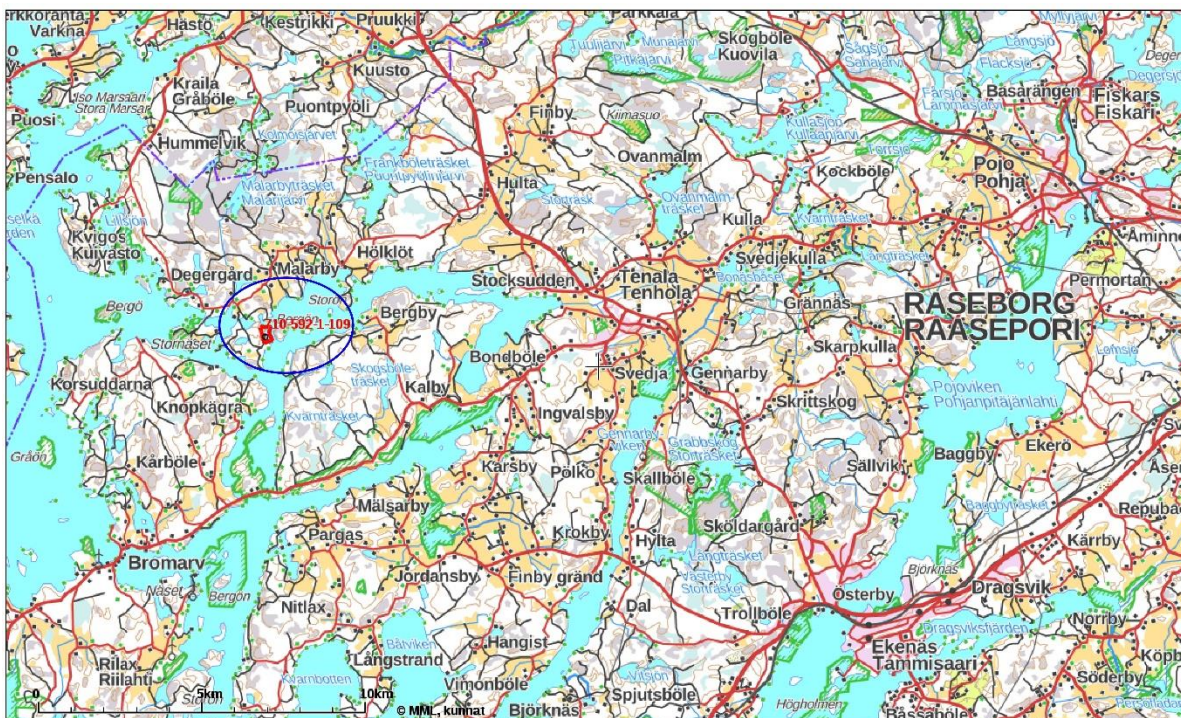


Bild 1: Planområdet har avgränsats med rött inuti den blåa ellipsen. Avståndet längs vägarna till Ekenäs stadscentrum är ca 32 km. Kartutdrag Fastighetsdatasystemet / Lantmäteriverkets terrängdatabas.  
Kuva 1: Kaava-alueen sijainti on kuvattu sinisen soikion sisällä olevalla punaisella aluerajauksella. Etäisyys teitä pitkin Tammisaaren kaupunkikeskukseen on noin 32 km. Karttaote KTJ / MTJ.

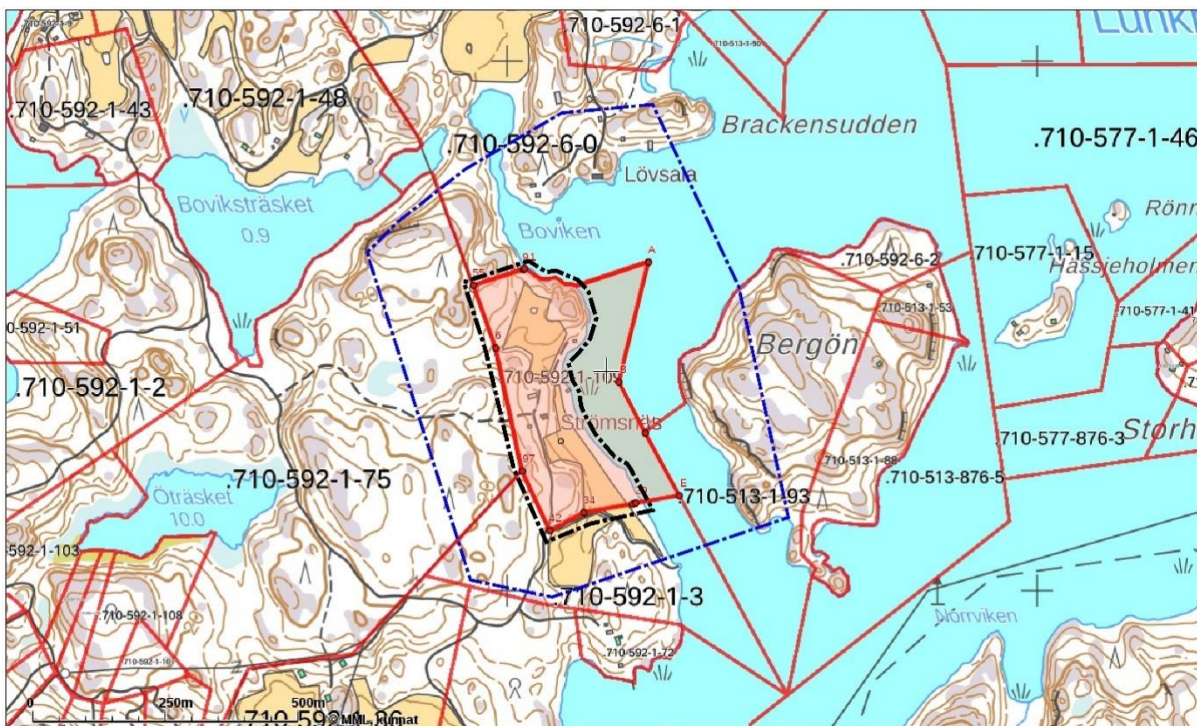


Bild 2: Exaktare läge för Strömsnäs planområde. Planändringsområdet visas med en svart prickstreckad linje. Närinfluensområdet visas med en blå prickstreckad linje. Kartutdrag: Fastighetsdatasystemet/Lantmäteriverkets terrängdatabas.  
Kuva 2: Strömsnäsins kaava-alueen tarkempi sijainti. Kaavamuutosalue on rajattu mustalla pistekatkoviivalla. Lähivaiutusalue on rajattu sinisellä pistekatkoviivalla. Karttaote: KTJ/MTJ

### Beskrivning av planeringsområde

Planområdet ligger vid havsstranden och går i nordlig-sydlig riktning. Det är ca 500 meter långt och i genomsnitt 150 meter brett. I öster gränsar planen längs hela kanten till havet. Terrängen reser sig från stranden mot väst – på åkerområdena flackare och i skogarna och på skogsöarna ställvis brantare. Planområdets preliminära areal är ca 7,3 ha.

Vid skiftet med det gamla gårdsområdet reser sig terrängen från åkerkantens 1,5 m.ö.h. mot den västra kanten som ligger på ca 11–12 m.ö.h. De högsta punkterna på skogskullarna är på ca 11–15 m.ö.h. De högsta punkterna i skogarna finns i planområdets nordvästra hörn och i den södra delens västra kant (15–16 m.ö.h.). Den högsta punkten på det klippiga området i planområdets nordöstra del ligger på ca 11 m.ö.h.

Det finns en bilväg till planområdet.

### Suunnittelualan kuvaus

Kaava-alue on noin 500 metriä pitkä ja keskimäärin 150 metriä leveä pohjois-/eteläsuuntainen merenranta-alue. Kaavan itäreuna rajoittuu koko pituudeltaan mereen. Maasto nousee rannasta länteenpään peltoalueilla loivemmin ja metsäalueilla ja metsäsaa- rekkeissa osin jyrkemmin. Kaava-alueen alustava pinta-ala on noin 7,3 ha.

Vanhan asuinpalstan pihapiirin maasto nousee pel- lon reunan tasosta 1,5 mvp länsireunan tasoon noin 11-12 mvp. Metsäkumpareiden korkeimmat kohdat ovat tasolla 11-15 mvp. Metsäalueiden korkeimmat kohdat ovat kaava-alueen luoteisnurkassa ja etelä- osan länsireunassa (15-16 mvp). Kaava-alueen koil- lisosassa olevan kallioalueen korkein kohta on noin korkeustasolla 11 mvp.

Kaava-alueella on käytössä oleva ajotieyhteys.



Bild 3. Strömsnäs planområdet visas med grå prickstreckad linje. Kartutdrag: Lantmäteriverkets flygfoto och FDS  
Kuva 3: Strömsnäsins kaava-alue on rajattu harmaalla pistekatkoviivalla. Karttaote: mm-laitoksen ilmakekuva ja KTJ.

### **Markägoförhållanden**

Fastigheten 710-592-1-109 Strömsnäs är privatägd. De ändringssökande har ingått ett föravtal om en fastighetsaffär som gäller den nordligare delen av fastigheten 710-592-1-109 Strömsnäs. Enligt föravtalet är markarealen ca 3,6 ha och i affären ingår två riktgivande byggplatser (RA) enligt den gällande stranddetaljplanen samt omgivande jord- och skogsbruksområden (M). I affären ingår inga vattenområden.

### **Naturomgivning**

Ungefär hälften av planområdet utgörs av åker. Planområdets västra kant och norra del är skogsbruksmark. På stranden finns en smal zon av träd och i östra/nordöstra hörnet berg i dagen. Åkrarna brukas och skogarna vårdas som ekonomiskogar. I den gällande stranddetaljplanen har ett skyddsområde (S) anvisats på den östra/nordöstra stranden.

Naturförhållandena preciseras utifrån slutledningarna i de kommande utredningarna.

### **Den bebyggda miljön**

De två norra byggplatserna i den gällande stranddetaljplanen är i huvudsak obebyggda. På stranden av den nordligaste byggplatsen finns en strandbastu. På den sydligaste finns ett gårdsområde, vars huvudbyggnad enligt kommunens karttjänst har färdigställts 30.11.1944 och använts som bostad. Därtill finns det en bastu och andra ekonomibygnader. Huvudbyggnaden har senast använts som fritidsbostad.

### **Kommunalteknik**

Det finns inget kommunalt vatten och avlopp i området. En väg har byggts till området. Området omfattas av elnätet.

### **Maanomistus**

Kiinteistö 710-592-1-109 Strömsnäs on yksityisessä omistuksessa. Ranta-asebakaavan muutoksen hakijat ovat tehneet esisopimuksen kiinteistön 710-592-1-109 Strömsnäs pohjoisemman osan maa-alueen kiinteistökaupasta. Esisopimuksen mukainen maapinta-ala on noin 3.6 ha ja kauppaan sisältyy kaksi voimassa olevan ranta-asebakaavan ohjeellista rakennuspaikkaa (RA) ja niitä ympäröivät kaavan pohjoisemman osan maa- ja metsätalousalueet (M). Vesialueita kauppaan ei sisälly.

### **Luonnonympäristö**

Noin puolet kaava-alueen pinta-alasta on peltoaluetta. Kaavan länsireuna ja pohjoisosa ovat metsätalousmaata. Rannassa on kapea puustoinen vyöhyke ja kaavan itä-/koilliskulmassa on avokallioalue. Peltoalue on viljelykäytössä ja metsiä hoidetaan talousmetsinä. Voimassa olevassa ranta-asebakaavassa kaava-alueen itä-/koillisosan rantaan on osoitettu suojelualue (S).

Luonto-olosuhteet tarkentuvat laadittavien selvitysten johtopäätösten pohjalta.

### **Rakennettu ympäristö**

Voimassa olevan ranta-asebakaavan kaksi pohjoista rakennuspaikkaa ovat pääosin rakentamattomia. Pohjoisimman rakennuspaikan rannassa on rantasauna. Eteläisin rakennuspaikka sisältää asuinpihiirin, jossa päärakennus kunnan karttapalvelun mukaan on valmistunut 30.11.1944 ja on ollut asuinikäytössä. Lisäksi pihiiriin kuuluu sauna ja muita talousrakennuksia. Viimeksi päärakennus on ollut vapaa-ajan käytössä.

### **Yhdyskuntateknikka**

Alueella ei ole kunnallista vesi- tai viemäriverkostoa. Alueella on rakennettu tieyhteys. Alue on sähköverkkoston piirissä.

## 5. PLANERINGENS UTGÅNGSLÄGE

### **Riksomfattande mål för områdesanvändningen**

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 markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Statsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017 trädde i kraft 1.4.2018. Beslutet kräver att nationellt värdefulla kulturmiljöer och naturarv, liksom även deras regionala mångfald och tidsskikt i dem, tryggas i planeringen på landskapskapsnivå och kommunernas planläggning samt i statliga myndigheters verksamhet.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

### **Landskapsplanering**

Nylandsplanen 2050 är en planhelhet som omfattar etappkapsplaner för Helsingforsregionen, Östra Nyland och Västra Nyland. Hållbar tillväxt är ett centralt mål för planen.

Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Planerna för Helsingforsregionen och östra Nyland ändrades inte vid domstolsbehandlingen. I planen för Västra Nyland upphävdes den del av planeringsbestämmelsen om utvecklingszoner för tätortsfunktioner som styr detaljhandel av regional betydelse.

## 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.

Valtioneuvoston valtakunnallisia alueidenkäyttötavoitteita koskeva 14.12.2017 tehty päätös tuli voimaan 1.4.2018. Päätös edellyttää, että valtakunnallisesti arvokkaiden kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot, kohteiden alueellinen monimuotoisuus ja ajallinen kerroksisuus turvataan maakuntien suunnittelussa ja kuntien kaavoituksessa sekä valtion viranomaisten toiminnassa.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat:

- Toimivat yhdyskunnat ja kestävä liikkuminen
- Tehokas liikennejärjestelmä
- Terveellinen ja turvallinen elinympäristö
- Elinvoimainen luonto- ja kulttuuriympäristö sekä luonnonvarat
- Uusiutumiskykyinen energiahuolto.

### **Maakuntakaavoitus**

Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Keskeisenä tavoitteena on kestävä kasvu.

Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023. Helsingin seudun ja Itä-Uudenmaan kaavoihin ei tullut oikeuskäsittelyssä muutoksia. Länsi-Uudenmaan kaavasta kumoutui oikeuskäsittelyn myötä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeen

Nylandsplanen tar tidsmässigt sikte på år 2050, det vill säga planen berättar hurdan regionstruktur vi strävar efter i landskapet före 2050. Enligt prognoserna växer Nyland till sig med hela 550 000 invånare och 290 000 arbetstillfällen i framtiden. Planens huvudmål är

- att styra tillväxten på ett hållbart sätt och skapa en balans mellan regionerna
- att svara på klimatförändringen och en hållbar användning av naturen och dess tillgångar
- att öka välbefinnandet och områdets dragningskraft
- hållbar konkurrenskraft.

Den nya planhelheten är mer strategisk och flexibel än tidigare, och i Nylandsplanen får regionerna sin röst bättre hörd. Stranddetaljplaneområdet Strömsnäs ingår i Västra Nylands etapplandskapsplan, som är en del av Nylandsplanen 2050.

I landskapsplanen har inga områdesreserveringar eller objektsbeteckningar anvisats i Strömsnäs planområde. Ett utdrag ur landskapsplanen visas på bild 4.

Planeringsområdet berörs också av allmänna bestämmelser med rättsverkningar som har föreskrivits i sammanställningen av landskapsplaner. De allmänna bestämmelserna presenteras i anslutning till planbeskrivningen i förslagsskedet.

suunnittelumääräyksen osa, joka ohjaa seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa.

Uusimaa-kaavan aikatahtäin on vuodessa 2050, eli se kertoo, millaista maakunnan aluerakennetta tavoittelemme siihen mennessä. Uudenmaan ennustetaan kasvavan tulevaisuudessa jopa 550 000 asukkaalla ja 290 000 työpaikalla. Kaavan päätavoitteet ovat:

- kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino
- ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnonvarojen ja luonnon kestävä käyttö
- hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen
- kestävä kilpailukyky.

Uudenlainen kaavakokonaisuus on aiempaa strategisempi ja joustavampi, ja siinä kuuluu yhä vahvemmin seutujen ääni. Strömsnäsins ranta-asebakaava-alue kuuluu Uusimaa-kaava 2050 Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavaan.

Strömsnäsins kaava-alueelle maakuntakaavassa ei ole osoitettu aluevaruksia tai kohdemerkintöjä. Maakuntakaavaote on esitetty kuvassa 4.

Suunnittelualueelle kohdistuvat myös vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmässä esitetyt oikeusvaikutteiset yleismääräykset. Yleismääräykset referoidaan ehdotusvaiheen kaavaselostuksen yhteydessä.



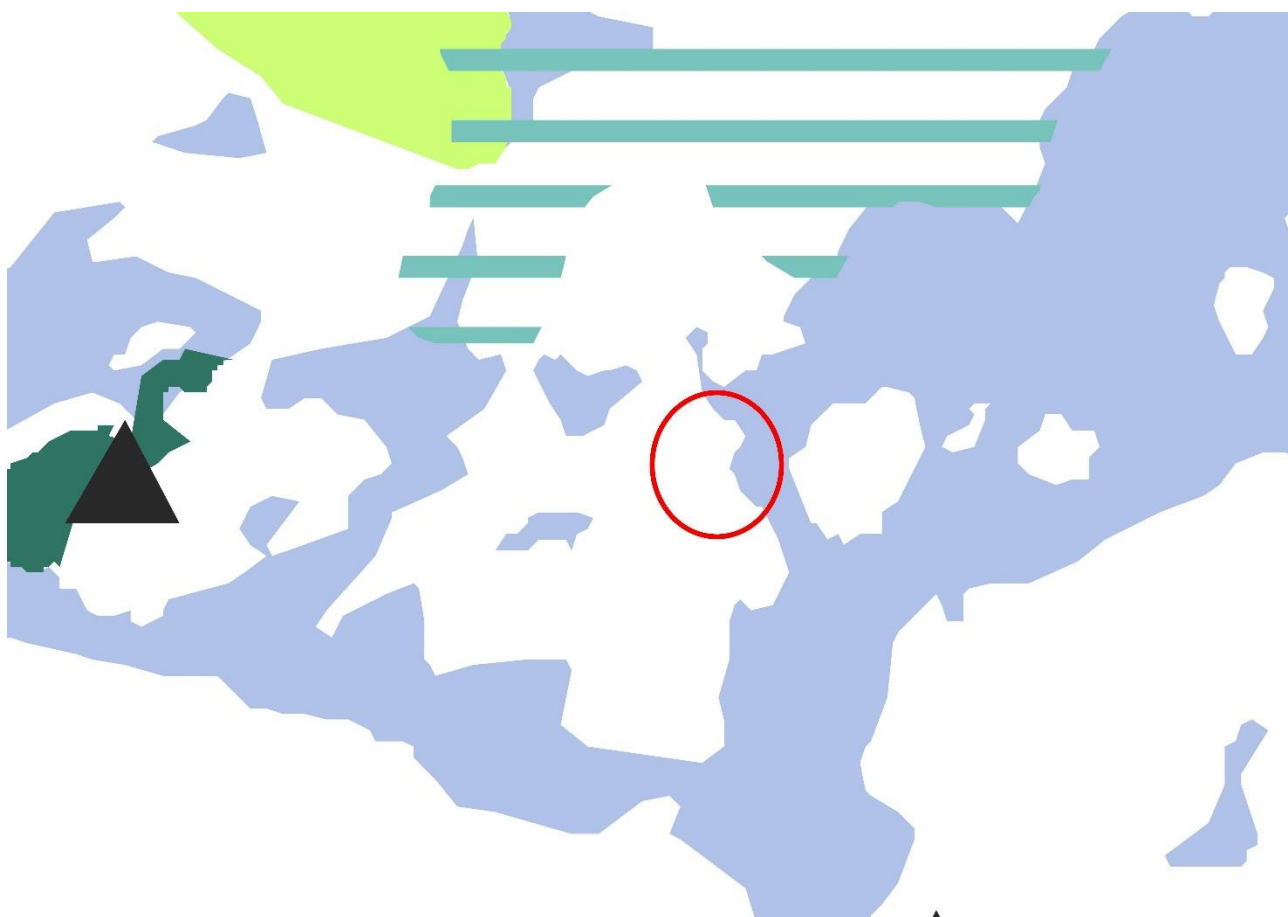


Bild 4: Utdrag ur helheten av landskapsplaner Nylandsplanen 2050. Kartutdrag: Nylands förbund. Strömsnäs planområdet visas med en röd ellips.

Kuva 4: Ote Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuudesta. Karttaote: Uudenmaan liitto. Strömsnäsins kaava-alue on osoitettu punaisella soikiolla.

### **Generalplanering**

Ingen generalplan har utarbetats för området. Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska det enligt markanvändnings- och byggplanen vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. Kraven på innehållen i en generalplan granskas i behövlig omfattning i planbeskrivningen i förslagsskedet.

### **Detaljplanering**

Planändringsområdet är en del av en större stranddetaljplan som enligt fastighetsregistret vunnit laga kraft (fastställt) 8.5.1984 (arkiveringskod RN 73:30 - Tenala).

### **Yleiskaavoitus**

Alueella ei ole yleiskaavaa. Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osien otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Yleiskaavan sisältövaatimusten tarkastelu tehdään tarpeellisessa laajuudessa ehdotusvaiheen kaavaselostuksessa.

### **Asemakaavoitus**

Kaavamuutosalue on osa laajempaa ranta-asemakaavaa, joka on saanut lain voiman (vahvistettu) kiinteistörekisterin tietojen mukaan 8.5.1984 (arkistotunnus RN 73:30 - Tenhola).

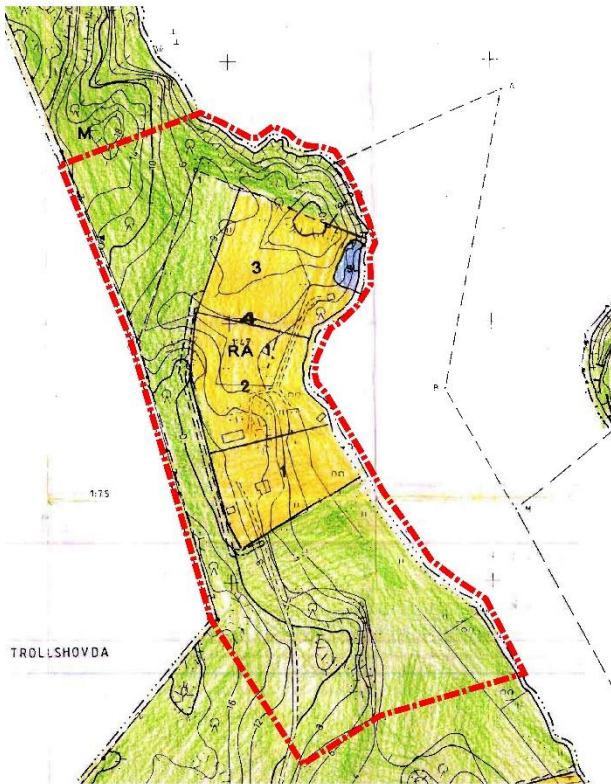


Bild 5a: Utdrag ur den gällande stranddetaljplanen. Planändringsområdet visas med röd prickstreckad linje. Kuva 5a: Ote voimassa olevasta ranta-asetakaavasta. Kaavamuutosalue on rajattu punaisella pistekatkoviivalla.



Bild 5b: Flygfoto av planområdet. Planändringsområdet har avgränsats med en grå prickstreckad linje. Fastigheten Strömsnäs visas med en röd gräns. Flygfoto och FDS: Lantmäteriverket.

Kuva 5b: Ilmakuva kaava-alueelta. Kaavamuutosalue on rajattu harmaalla pistekatkoviivalla. Kiinteistön Strömsnäs alue on esitetty punaisella viivarajauksella. Ilmakuva ja KTJ: mm laitos.

I den gällande stranddetaljplanen finns det tre byggplatser för fritidsboende (RA-1) inom planändringsområdet. I det nordöstra hörnet av RA-1-kvartersområdet finns ett skyddsområde (SL). Planändringsområdet är ca 7,3 ha stort.

### Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 av stadsfullmäktigen och den har fastställts 5.7.2018.

### Byggförbud

Inga byggförbud har utfärdats i planändringsområdet.

Voimassa olevassa ranta-asetakaavassa kaavamuutosalueelle sijoittuu kolme loma-asuntojen rakennuspaikkaa (RA-1). RA-1 korttelialueen koilliskulmassa on suojelualue (SL). Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 7,3 ha.

### Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

### Rakennuskielto

Kaavamuutosalueella ei ole rakennuskieltoa.

## **Övriga planer rörande planeringsområdet**

Inga andra planer gäller i området.

## **6. BEDÖMNINGEN AV KONSEKVEN- SERNA OCH UTREDNINGAR**

### **Bedömning av konsekvenser**

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna av planen utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.

Enligt 1 § i markanvändnings- och byggförordningen ska man bedöma planens konsekvenser för

- 1) människornas 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.

### **MBL 73§**

Enligt markanvändnings- och bygglagen, ska det när en generalplan eller detaljplan (stranddetaljplan) utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, utöver vad som i övrigt bestäms om general- eller detaljplaner ses till att:

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt

## **Aluetta koskevat muut suunnitelmat**

Alueella ei ole muita suunnitelmia.

## **6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SUUN- NITTELUALUEEN 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 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

### **MRL 73§**

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asemakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön;
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen

vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att  
3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

Angående stranddetaljplaner gäller i övrigt vad som bestäms om detaljplaner.

Hur MBL 73 § uppfylls kommer att granskas i planbeskrivningen. Vid granskningen av det strandavsnitt som förblir fritt från byggande tas det i beaktande att det finns en gällande stranddetaljplan i området där de fria strandavsnitten redan tidigare har avgjorts.

### **Uppgjorda utredningar**

Vid utarbetandet av planen utnyttjas informationen i landskapsplanen, andra planer och utredningar samt register. Se även följande punkt.

### **Utredningar som bör uppgöras**

För området utarbetas natur- och miljöinventeringar under våren och sommaren 2023. Efter behov görs en arkeologisk undersökning. I planbeskrivningen redogörs för byggnaderna i det gamla gårdsområdet i behövlig omfattning.

### **Baskarta**

Över planområdet utarbetas en ny digital baskarta för planläggningen i plankoordinatsystemet GK24 och höjdsystemet N2000.

## **7. INTRESSETER**

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**

- Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund

sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon sekä:

3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Ranta-asebakaavasta on muutoin voimassa, mitä asebakaavasta säädetään.

MRL 73§ toteutuminen tarkastellaan kaavaselostuksessa. Rakentamiselta vapaan rantaosuuden tarkastelussa otetaan huomioon, että alueella on voimassa oleva ranta-asebakaava, jossa rakentamiselta vapaat rantaosuudet on jo aikoinaan ratkaistu.

### **Laaditut selvitykset**

Kaavaa laadittaessa hyödynnetään maakuntakaavoituksen ja muiden suunnitelmien ja selvitysten sekä rekisterien tietoja. Ks. myös seuraava kohta.

### **Laadittavat selvitykset**

Alueelle laaditaan luonto- ja ympäristöselvitykset kevään ja kesän 2023 aikana. Tarpeen mukaan laaditaan arkeologinen tutkimus. Vanhan pihapiirin rakennukset kuvataan ja kuvaillaan selostuksessa tarpeellisessa laajuudessa.

### **Pohjakartta**

Kaava-alueelle laaditaan uusi digitaalinen kaavoituksen pohjakartta tasokoordinaatistossa GK24 ja korkeusjärjestelmässä N2000.

## **7. OSALLISET**

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiin, 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

- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

#### Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Raseborgs Vatten
- Ekenäs Energi
- Tekniska nämnden

#### Övriga intressenter

- Raseborgs Natur rf
- Caruna

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 MBL 66 § och MRF 26 §. Under planläggningens gång ordnas vid behov också andra myndighetssamråd. Arbetsförhandlingar med stadens myndigheter ordnas också vid behov under planläggningsprocessen.

Utlåtanden skall bes från myndigheterna enligt MBF 28 §.

## 9. INFORMATION

Om planens anhängiggörande, framläggning av förslag och till slut godkännande samt ikraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: [www.raseborg.fi/kungorelser](http://www.raseborg.fi/kungorelser). 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 markägareintressenter. Därtill finns det till påseende på stadens hemsida och planläggningsenheten under hela planläggningsprocessen.

- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

#### Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö ja rakennuslautakunta
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia
- Tekninen lautakunta

#### Muut osalliset

- Raaseporin luonto ry
- Caruna

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: [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.

Planmaterial läggs offentligt fram på stadens hemsida, [www.raseborg.fi/plan-nnnn](http://www.raseborg.fi/plan-nnnn). 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 officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, [www.raasepori.fi/kaava-nnnn/](http://www.raasepori.fi/kaava-nnnn/). Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

## 10. VUOROVAIKUTUS

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen ja kaavan laatijaan. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

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

## 11. PLANENS GÅNG

Anhängiggörande: augusti-september 2023  
Program för deltagande och bedömning samt idéutkast: augusti-september 2023  
Planförslag: slutet av 2023  
Godkännande: början av 2024

## 12. KONTAKTINFORMATION

Raseborgs stads planläggningsenhet  
Raseborgsvägen 37  
10650 Ekenäs

### Markanvändningsplanerare

Johanna Avellán  
Tfn 019-289 3844  
johanna.avellan(at)raseborg.fi

### Planeringskonsult

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY  
Seppo Lamppu, DI  
Tfn 040 867 4451  
Ranatie 12, 02780 Espoo  
[seppo.lamppu@kaavoitus.fi](mailto:seppo.lamppu@kaavoitus.fi)

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborgs stad  
Planläggningsenheten  
Raseborgsvägen 37  
10650 Ekenäs

Eller till följande e-postadress:

planlaggning(at)raseborg.fi

## 11. KAAVOITUKSEN KULKU

Vireille tulo: elokuu-syyskuu 2023  
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma sekä kaavan idealuonnos: elokuu-syyskuu 2023  
Kaavaehdotus: loppuvuosi 2023  
Hyväksyminen: alkuvuosi 2024

## 12. YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikkö:  
Raaseporintie 37  
10650 Tammisaari

### Maankäyttösunnittelija

Johanna Avellán  
puh 019-289 3844  
johanna.avellan(at)raasepori.fi

### Kaavakonsultti:

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY  
Seppo Lamppu, DI  
puh. 040 867 4451  
Ranatie 12, 02780 Espoo  
[seppo.lamppu@kaavoitus.fi](mailto:seppo.lamppu@kaavoitus.fi)

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki  
Kaavoitusyksikkö  
Raaseporintie 37, 10600 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:

kaavoitus@raasepori.fi

Stranddetaljplaneändring för Strömsnäs

Strömsnäsin ranta-asemakaavan muutos

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING,

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## BILAGA / LIITE 1

Beskrivning av strukturmodellen/idéutkastet

Rakennemallin / idealuonnoksen kuvaus



Raseborg, fastigheten 710-592-1-109 STRÖMSNÄS

## Ändring av stranddetaljplanen

### Strukturmodell/idéutkast i enlighet med de centrala målen

A. Målen för byggandet (byggrätt, byggplatser) och principerna i planeringslösningen har fastställts preliminärt i initiativbrevet och i PDB

1. Utgångspunkten för planändringen är att ägarna till de två byggplatserna i norra delen av kvartersområde RA-1 i kvarter 4 i den gällande stranddetaljplanen önskar bygga ett större fritidshus än vad den gällande planen tillåter. I den gällande stranddetaljplanen finns det sammanlagt 3 st. RA-1-byggplatser i kvarter 4 (se PDB).

2. Man strävar efter att uppnå detta mål genom att förena byggrätterna för de två byggplatserna i norra delen och i stället för de två byggplatserna anvisa en (sammanslagen) byggplats, där byggrätten för fritidsboende bestäms till exempel enligt punkt 4 nedan. På den nya sammanslagna byggplatsen får det bara finnas ett fritidshus.

3. I planändringen inkluderas även byggplatsen i den södra delen av kvarter 4. Därmed kan byggplatsen i den södra delen avgränsas så att den enligt markägarnas önskemål omfattar ekonomibyggnaden på norra sidan av byggplatsen. I den gällande stranddetaljplanen skulle ekonomibyggnaden ligga på den mellersta (riktgivande) byggplatsen.

4. Byggrätterna kan i första hand fastställas i enlighet med *Raseborgs gällande byggnadsordning*:

- Enligt byggnadsordningen gäller följande i fastlandszonen: Om byggplatsen är under 5 000 m<sup>2</sup> får man på en byggplats uppföra en fritidsbostad som är högst 120 vy-m<sup>2</sup> ekonomibyggnader på högst 80 vy-m<sup>2</sup>. På byggplats som är 2 000 m<sup>2</sup> eller större får högst 30 m<sup>2</sup> av byggrätten för ekonomibyggnader användas för separat strandbastu.

5. Enligt den *gällande stranddetaljplanen* har en byggplats följande byggrätt: en fritidsbostad som är högst 100 vy-m<sup>2</sup>, en (strand-)bastu som är högst 30 vy-m<sup>2</sup> och en ekonomibyggnad (ett uthus) som är högst 30 vy-m<sup>2</sup>. Därtill får man bygga en högst 40 vy-m<sup>2</sup> stor gäststuga, om byggplatsen är minst 8 000 m<sup>2</sup>. Enligt en bestämmelse i den gällande planen vore fritidsbostaden och gäststugan sammanlagt högst 140 vy-m<sup>2</sup>.

### B. Beskrivning av den preliminära idélösningen i planändringen

a. Ändringen av stranddetaljplanen omfattar all mark på fastigheten 710-592-1-109 Strömsnäs. Vattenområdet som hör till fastigheten ingår inte i planen. Ett preliminärt idéutkast till planändring visas på bild a i bilaga 1.

b. I planändringen föreslås ett RA-1-kvartersområde (ca 1,53 ha) och ett RA-2-kvartersområde (ca 1,12 ha). Vartdera kvartersområdet ska ha högst en byggplats. Resten av planområdet består av MY- och M-områden. Planändringsområdet omfattar totalt ca 7,2863 ha. I planen ingår inga vattenområden.

c. Enligt idéutkastet bestäms byggrätten i RA-1-kvartersområdet (planbestämmelsen) enligt följande:

- I RA-1-kvartersområdet får högst en byggplats placeras. På byggplatsen tillåts högst ett fritidshus som är högst 240 k-m<sup>2</sup>, och bastu- samt andra ekonomibyggnader på sammanlagt högst 200 vy-m<sup>2</sup>. I byggrätten för ekonomibyggnader ingår en fristående strandbastu på högst 30 vy-m<sup>2</sup>. Av byggrätten för ekonomibyggrätten får högst 60 vy-m<sup>2</sup> användas för kontors- och arbetsutrymmen.
- RA-1 byggplatsens byggrätt motiveras med att på platsen finns i gällande plan två byggplatser, som slås ihop till en. Enligt byggnadsordningen skulle två sådana byggplatser ha en byggrätt på  $(120 + 120) = 240$  vy-m<sup>2</sup>. Byggrätten för ekonomibyggnader består i enlighet med byggnadsordningen av  $(80 + 80)$  vy-m<sup>2</sup> och har utökats med byggrätten för en gäststuga (40 vy-m<sup>2</sup>) enligt den gällande planen. Sammanlagt  $(80 + 80 + 40)$  vy-m<sup>2</sup> = 200 vy-m<sup>2</sup>.

d. Byggrätten för kvarter R A-2 bestäms enligt följande:

- I RA-2-kvartersområdet får högst en byggplats placeras. På byggplatsen tillåts högst ett fritidshus som är högst 120 k-m<sup>2</sup>, och bastu- samt andra ekonomibyggnader på sammanlagt högst 120 vy-m<sup>2</sup>. I byggrätten för ekonomibyggnader ingår en fristående strandbastu på högst 30 vy-m<sup>2</sup>. Av byggrätten för ekonomibyggrätten får högst 40 vy-m<sup>2</sup> användas för kontors- och arbetsutrymmen. Utöver basbyggrätten är det tillåtet att bevara och underhålla den befintliga ekonomibyggnaden vid byggplatsens norra gräns (t-1). Ekonomibyggnaden är ca 120 vy-m<sup>2</sup> stor.
- Byggrätten för fritidsboende består av en byggrätt för en fritidsbostad i enlighet med byggnadsordningen (120 vy-m<sup>2</sup>). Byggrätten för ekonomibyggnader är i enlighet med byggnadsordningen 80 vy-m<sup>2</sup> och har utökats med byggrätten för en gäststuga (40 vy-m<sup>2</sup>) enligt den gällande planen. Sammanlagt  $80 + 40 = 120$  vy-m<sup>2</sup>.

#### MY- och M-områden

Slutledningar och rekommendationer från naturinventeringar och andra utredningar tas i beaktande vid beredningen av förslaget. Likaså beaktas eventuella anvisningar och avgränsningar gällande objekt/områden i den arkeologiska undersökningen. Dessa utredningar utarbetades under den tidiga våren och sommaren 2023. Rapporteringen från utredningarna torde vara klar i oktober/november (2023).

I förslagsskedet ges tillräckliga/behövliga bestämmelser om byggsättet och anpassningen av byggandet till miljön. Behovet av att bevara den befintliga huvudbyggnaden i kvartersområde RA-2 ska prövas.

Det finns en permanent, byggd vägförbindelse och elledningar till området.

Vattenförsörjningen (WC-avloppsvatten osv.) genomförs enligt rådande praxis i området och Raseborgs stads miljöföreskrifter.

Det totala antalet byggplatser minskar med 1, dvs. 3 st. => 2 st. Den fria strandens omfattning ökar något och samtidigt växer den hinderlösa (ekologiska) förbindelsen från den bakomliggande terrängen till stranden.

En bestämmelse enligt MBL 128 § ges åtminstone för kvartersområdena, de naturobjekt som ska skyddas och bevaras och för eventuella av gränsade arkeologiska objekt.

Vidare fastställs den lägsta tillåtna bygghöjden.

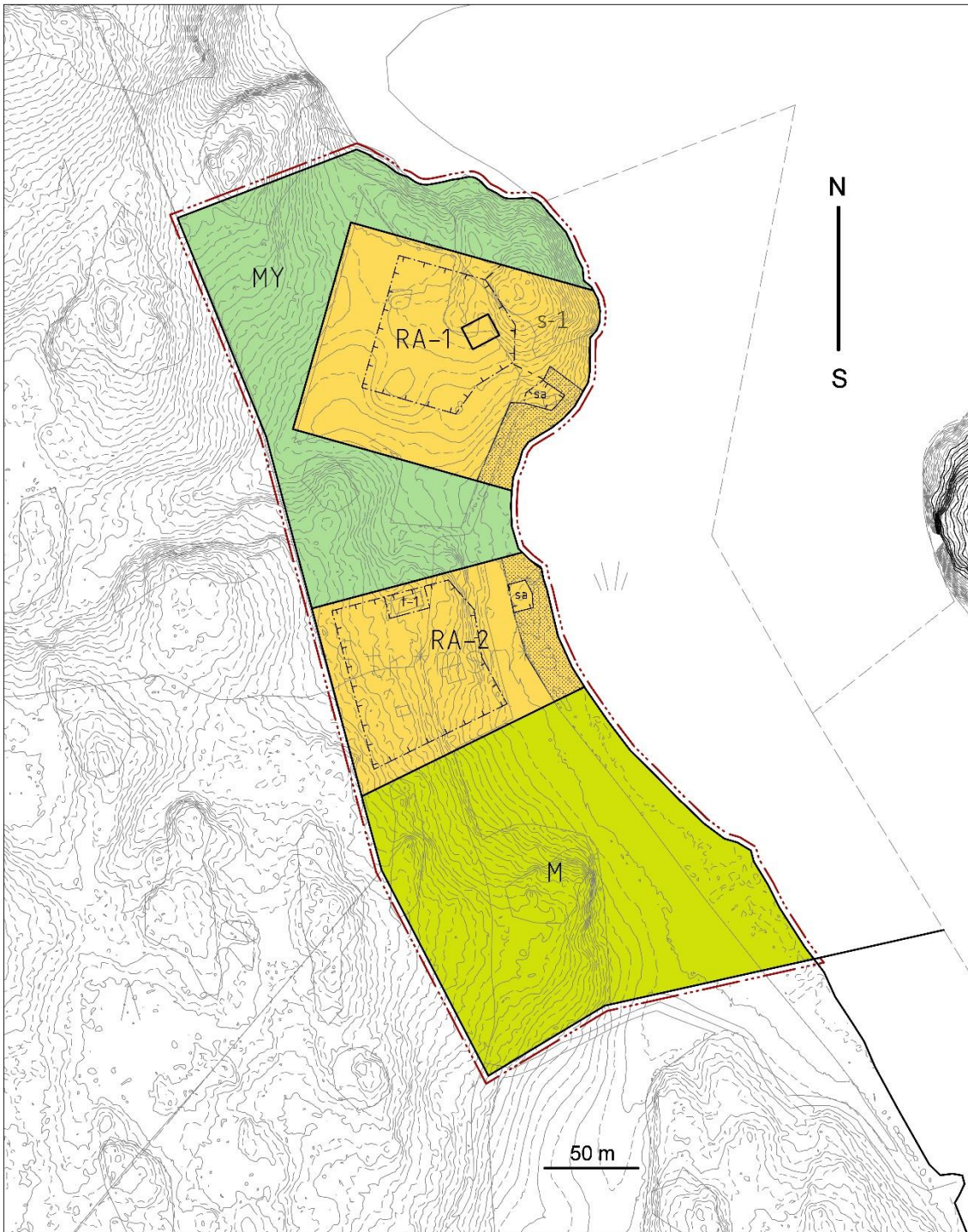


Bild a: Preliminärt idéutkast till ändring av stranddetaljplanen för Strömsnäs. Plan nummer 7005, diarienummer RBG/796/10.02.10.01/2023.

Stranddetaljplaneändring för Strömsnäs

Strömsnäsin ranta-asmakaavan muutos

PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BEDÖMNING,

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

## BILAGA / LIITE 1

Beskrivning av strukturmodellen/idéutkastet

Rakennemallin / idealuonnoksen kuvaus

Raasepori, kiinteistö 710-592-1-109 STRÖMSNÄS

## Ranta-asemakaavan muutos

### Keskeisten tavoitteiden mukainen rakennemalli/idealuonnos

A. Rakentamisen tavoitteet (rakennusoikeus, rakennuspaikat) ja kaavaratkaisun periaatteet on alustavasti määritelty aloitekirjeessä ja OAS:ssa

1. Kaavamuutoksen lähtökohtana on voimassa olevan ranta-asemakaavan korttelin 4 korttelialueen RA-1 pohjoisosan kahden rakennuspaikan ostajatahon toive saada rakentaa alueelle isompi loma-asuinrakennus kuin voimassa oleva kaava sallii. Voimassa olevassa ranta-asemakaavassa korttelissa 4 on yhteensä 3 RA-1 rakennuspaikkaa (ks. OAS).

2. Tavoite pyritään toteuttamaan yhdistämällä kahden pohjoisosan rakennuspaikan rakennusoikeudet ja osoittamalla pohjoisosaan kahden rakennuspaikan sijaan yksi (yhdistetty) rakennuspaikka, jossa loma-asuinrakennuksen rakennusoikeus määritellään esim. jäljempänä olevan kohdan 4. mukaisesti. Yhdistetyllä uudella rakennuspaikalla saa olla vain yksi loma-asuinrakennus.

3. Kaavamuutokseen sisällytetään myös korttelin 4 eteläosan rakennuspaikka. Tällöin voidaan eteläosan rakennuspaikka rajata niin, että siihen sisältyy maanomistajien toiveen mukaisesti rakennuspaikan pohjoissivulla oleva talousrakennus. Talousrakennus sijoittuisi voimassa olevassa ranta-asemakaavassa keskimmaiselle (ohjeelliselle) rakennuspaikalle.

4. Rakennusoikeudet voidaan määritellä ensi sijassa voimassa olevan *Raaseporin rakennusjärjestyksen* mukaisesti:

- Rakennusjärjestyksen mukaan mannervyöhykkeellä: Mikäli rakennuspaikka on alle 5000 m<sup>2</sup>, saa yhdelle rakennuspaikalle rakentaa yhden loma-asunnon, jonka koko on enintään 120-km<sup>2</sup> ja talousrakennustilaa yhteensä enintään 80 k-m<sup>2</sup>. Yli 2000 m<sup>2</sup> rakennuspaikalle saa talousrakennusten rakennusoikeudesta käyttää 30 k-m<sup>2</sup> yhden erillisen rantasaunan rakentamiseen.

5. *Voimassa olevan ranta-asemakaavan* mukaan yhden rakennuspaikan rakennusoikeus on: yksi loma-asunto, kooltaan enintään 100 k-m<sup>2</sup>, yksi (ranta-)saunarakennus kooltaan enintään 30 k-m<sup>2</sup> ja yksi talousrakennus (ulkorakennus) kooltaan enintään 30 k-m<sup>2</sup>. Lisäksi saa rakentaa yhden kooltaan enintään 40 k-m<sup>2</sup> vierastuvan, jos rakennuspaikan koko on vähintään 8000 m<sup>2</sup>. Voimassa olevan kaavan mukaan loma-asunto ja vierastupa olisivat kaavamääräyksen mukaan yhteensä 140 k-m<sup>2</sup>.

### B. Kaavamuutoksen alustavan idearatkaisun kuvaus

a. Ranta-asemakaavan muutos käsittää kokonaisuudessaan kiinteistön 710-592-1-109 Strömsnäs maa-alueet. Kiinteistön vesialue ei sisälly kaavaan. Kaavamuutoksen alustava idealuonnos on esitetty liitteen 1 kuvassa a.

b. Ranta-asemakaavan muutokseen on esitetty yksi RA-1 korttelialue (noin 1,53 ha) ja yksi RA-2 korttelialue (noin 1,12 ha). Molemmilla korttelialueilla on enintään yksi rakennuspaikka. Loppuosa kaava-alueesta on MY ja M aluetta. Kaavamuuotosalueen kokonaispinta-ala on noin 7,2863 ha. Kaavaan ei sisälly vesialuetta.

c. Idealuonnoksen mukaan RA-1 korttelialueen rakennusoikeus (kaavamääräys) määritellään seuraavasti:

- RA-1 korttelialueelle saa sijoittaa enintään yhden rakennuspaikan. Rakennuspaikalla sallitaan enintään yksi loma-asuinrakennus, kooltaan enintään 240 k-m<sup>2</sup> ja sauna- sekä muita talousrakennustiloja yhteensä enintään 200 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennusoikeuteen sisältyy yksi erillinen rantasaunarakennus, kooltaan enintään 30 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennusoikeudesta saa käyttää toimisto- ja työtiloja varten enintään 60 k-m<sup>2</sup>.
- RA-1 rakennuspaikan rakennusoikeus perustuu siihen, että voimassa olevassa kaavassa rakennuspaikalla on kaksi rakennuspaikkaa, jotka yhdistetään yhdeksi. Rakennusjärjestyksen mukaisesti olisi kahden sellaisen rakennuspaikan rakennusoikeus yhteensä  $(120 + 120) = 240$  k-m<sup>2</sup>. Talousrakennusoikeus muodostuu rakennusjärjestyksen mukaisesti  $(80 + 80)$  k-m<sup>2</sup> ja lisäksi siihen on lisätty voimassa olevan kaavan yhden vierastuvan rakennusoikeus (40 k-m<sup>2</sup>). Yhteensä  $(80 + 80 + 40)$  k-m<sup>2</sup> = 200 k-m<sup>2</sup>.

d. Korttelin RA-2 rakennusoikeus määritellään seuraavasti:

- RA-2 korttelialueelle saa sijoittaa enintään yhden rakennuspaikan. Rakennuspaikalla sallitaan enintään yksi loma-asuinrakennus, kooltaan enintään 120 k-m<sup>2</sup> ja sauna- sekä muita talousrakennustiloja yhteensä enintään 120 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennusoikeuteen sisältyy yksi erillinen rantasaunarakennus, kooltaan enintään 30 k-m<sup>2</sup>. Talousrakennusoikeudesta saa käyttää toimisto- ja työtiloja varten enintään 40 k-m<sup>2</sup>. Kaavan perusrakennusoikeuden lisäksi saadaan säilyttää ja ylläpitää rakennuspaikan pohjoisrajalla sijaitseva nykyinen talousrakennus (t-1). Talousrakennuksen koko on noin 120 k-m<sup>2</sup>.
- Loma-asuinrakennusoikeus muodostuu yhdestä rakennusjärjestyksen mukaisesta loma-asunnon rakennusoikeudesta (120 k-m<sup>2</sup>). Talousrakennusoikeus muodostuu rakennusjärjestyksen mukaisesti 80 k-m<sup>2</sup> ja lisäksi siihen on lisätty voimassa olevan kaavan yhden vierastuvan rakennusoikeus (40 k-m<sup>2</sup>). Yhteensä  $80 + 40 = 120$  k-m<sup>2</sup>.

MY ja M alueet

Luonto-/ympäristöselvitysten johtopäätökset ja suositukset otetaan huomioon ehdotusta valmisteltaessa. Samoin otetaan huomioon arkeologisen tutkimuksen mahdolliset ohjeet ja kohde-/aluerajaukset. Nämä selvitykset on laadittu varhaiskevään/kesän 2023 aikana. Selvitysten raportointi valmistuneen lokakuun/marraskuun (2023) aikana.

Ehdotusvaiheessa annetaan riittävät/tarpeelliset määräykset rakennustavasta ja rakentamisen ympäristöön sovittamisesta. Korttelialueen RA-2 olemassa olevan pääarakennuksen säilyttämistarve arvioidaan.

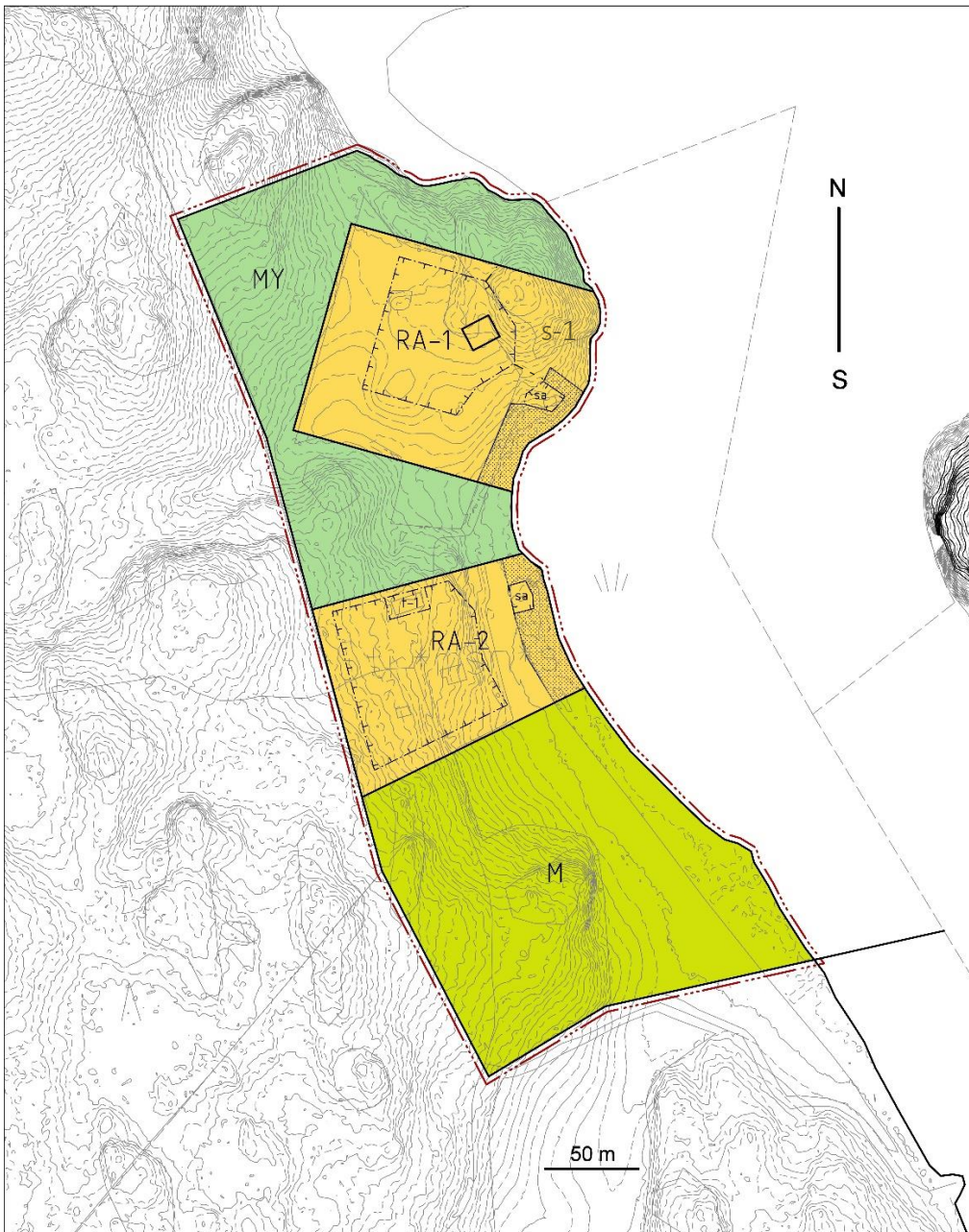
Alueelle on pysyvä/rakennettu tieyhteys ja sähkölinjat on rakennettuna.

Vesihuolto (WC-jätevedet yms.) toteutetaan alueella vallitsevan käytännön ja Raaseporin kaupungin ympäristöohjeiden mukaisesti.

Rakennuspaikkojen kokonaismäärä vähenee yhdellä, 3 kpl => 2 kpl. Rakentamiselta vapaa rantaviiva kasvaa hieman ja samalla esteetön (ekologinen) yhteys taustamaastosta rantaan lisääntyy.

MRL 128 §:n määräys annetaan ainakin korttelialueille ja suojeltaville ja säilytettävälle luontokohteiden ja mahdollisten arkeologisten kohteiden rajauksille.

Rakentamisen alin korkeusasema määritellään myös.



Kuva a: Strömsnäsän ranta-asemakaavan muutoksen alustava idealuonnos. Kaavanumero 7005, diaarionumero RBG/796/10.02.10.01/2023.