



RASEBORG
RAASEPORI

12.10.2023

STRANDETALJPLAN - RAN- TA-ASEMAKAAVA



Plan namn
Kaavan nimi

STRANDETALJPLAN FÖR SÖDESKÄR SÖDESKÄRIN RANTA-ASEMAKAAVA

Planeringsområdet inbegriper fastigheten / Kaava-alue käsittää kiinteistön 710-451-1-31

Plan nummer
Kaavanumero

Plan nummer • kaavanumero

Planens uppgörare
Kaavan laatija

JKMM Arkkitehdit Oy

Typ av dokument
Dokumentin tyyppi

PDB – program för deltagande och bedömning



OAS – 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 samt på stadsplaneringsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

2. INITIATIV OCH PLANERINGSBEHOV

Områdets markägare har ansökt om utformning av stranddetaljplanen.

3. MÅLSÄTTNINGAR

Markägarens målsättning är att utveckla Söderskär till ett rekreativområde. Planläggning ansöks för delgeneralplanens RA-3 -område.

Markägaren utvecklar småskaliga, ekologiska och platsanpassade rekreationstjänster och företagsamhet på Söderskär. Tillbyggnaderna på ön förbättrar möjligheterna till affärsverksamhet samt ökar områdets dragningskraft.

En av målsättningarna är att bygga ett brygg- och båthuskomplex för att möjliggöra en skyddad och trygg landstigning året om. Bryggan är tänkt att förverkligas på öns sydspets.

4. PLANERINGSOMRÅDE

Planeringsområdets placering

Planeringsområdet finns på Söderskär, ungefär 17,5 km sydsydost om Ekenäs. Söderskärs areal är ca 4,5 ha. Området som ska planläggas har en areal på sammanlagt cirka 2,7 ha.

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

2. ALOITE JA SUUNNITTELUN TARVE

Alueen maanomistaja hakee omistamalleen kiinteistölle ranta-asemakaavan laatimista.

3. TAVOITTEET

Maanomistajan tavoitteena on kehittää Söderskärin saaresta loma- ja matkailupalvelujen alue. Ranta-asemakaavaa haetaan rantayleiskaavan RA-3 alueelle.

Maanomistaja kehittää pienimuotoista, ekologista ja paikkaan sopivaa matkailupalvelua ja liiketoimintaa Söderskäriin. Lisärakentaminen saarelle parantaa liiketoimintamahdollisuuksia sekä lisää alueen veto-voimaisuutta.

Saareen on tavoitteena rakentaa laituri- ja venevaja mahdollistaen suojaisen ja turvallisen rantautumisen ympärivuotisesti. Laituri sijoittuu saaren eteläpään.

4. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualan sijainti

Suunnitteluala sijaitsee Söderskäriin, noin 17,5 km Tammisaaresta itä-kaakkoon. Söderskärin saaren pinta-ala on n 4,5 ha. Ranta-asemakaavan laadinta alueen pinta-ala on yhteensä noin 2,7 ha.

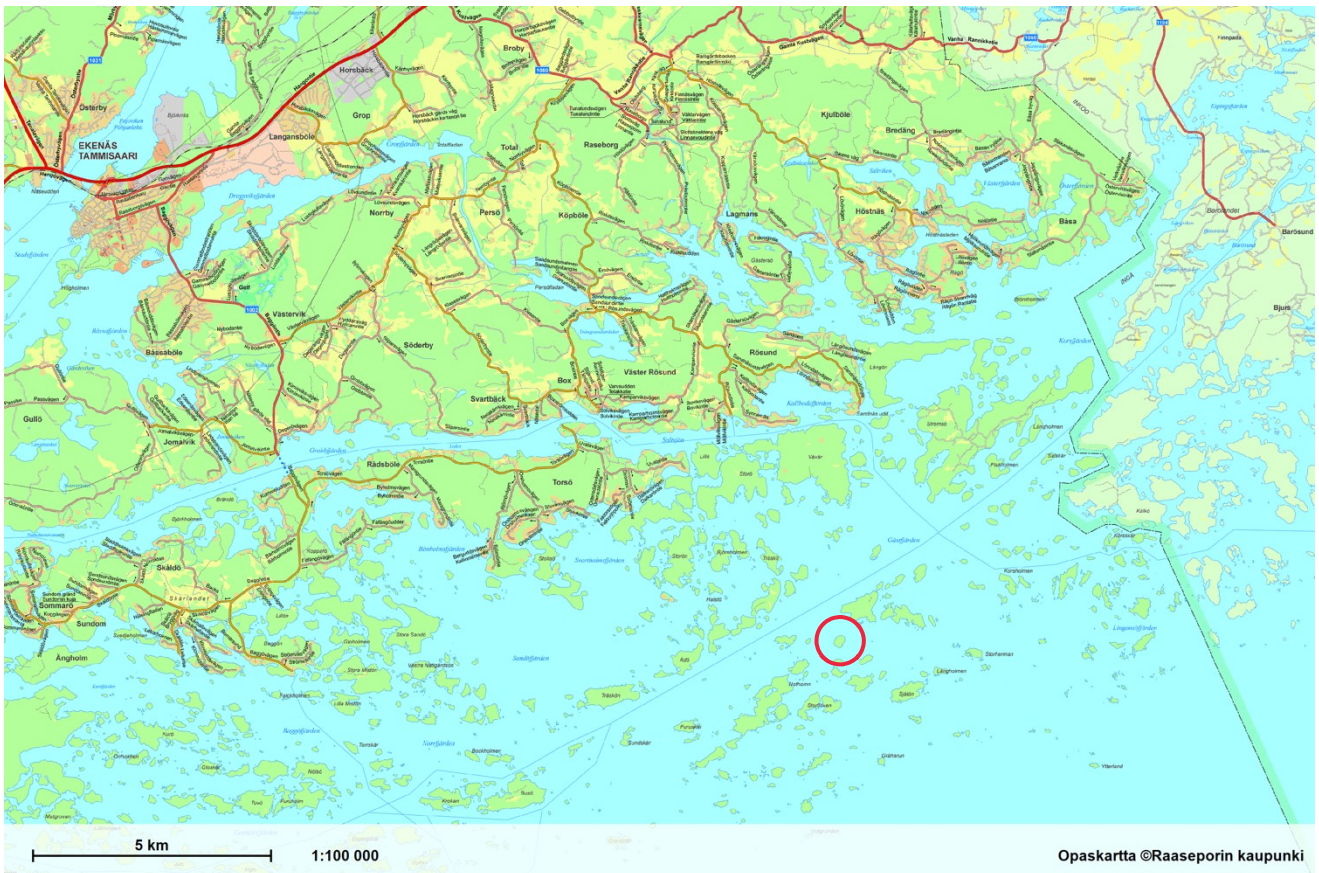


Bild 1. Planområdets läge

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti

Beskrivning av planeringsområde

Planeringsområdet inbegriper fastigheten 710-451-1-31. Granskningsområdets storlek är ungefär 2,7 ha. Avståndet till Ekenäs är ungefär 17,5 km. På norra sidan om ön går farleden Barösund – Busö.

Suunnittelualan kuvaus

Suunnitteluala sisältää kiinteistön: 710-451-1-31. Tarkastelualan koko on n. 2,7 ha. Etäisyys Tammisaaren on n. 17,5 km. Saaren pohjoispuolella kulkee laivaväylä Barösund – Busö.

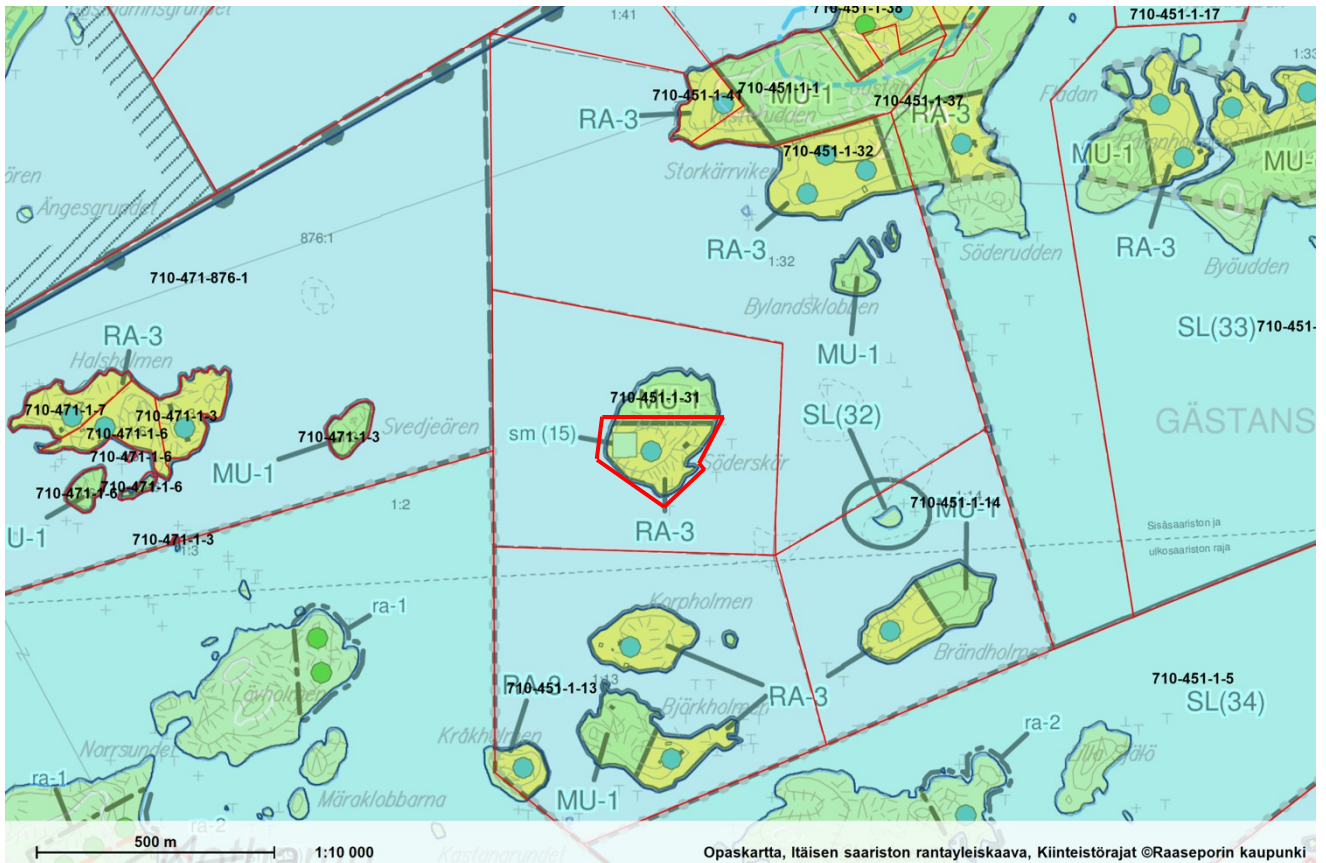


Bild 2. Planområdet och influensområde

Kuva 2. Kaava-alue ja vaikutusalue

Markägoförhållanden

Området är i privat ägo.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

Markanvändningsavtal

Innan planförslaget godkänns görs vid behov markanvändningsavtal med sådana markägare, vilkas fastigheters värde stiger avsevärt genom planen.

Maankäyttösopimukset

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä tullaan laatimaan maankäyttösopimuksia niiden maanomistajien kanssa, joiden omistamille kiinteistöille kaavamuutos tuo merkittävää arvonnousua.

Naturområde

Naturförhållandena på planeringsområdet är typiska för området. Marken är klippig och trädbeståndet domineras av barrträd. En miljöutredning görs vid behov under planeringsprocessens gång. Utredningens resultat uppmärksammas i planläggningen. På planeringsområdet finns en fast fornlämning från järnåldern. Den är byggd i sten.

Luonnonympäristö

Suunnittelualan luonto-olosuhteet ovat alueen sijaintiin nähden varsin tyypilliset. Maaperä on kalkiloista ja puusto havupuuvältaista. Alueelle laaditaan suunnitteluprosessin aikana tarvittaessa luontoselvitys, jonka tuloksia huomioidaan kaavoituksessa.

Suunnittelualueella sijaitsee rautakautinen kivirakenteinen kiinteä muinaisjäänös.

Bebyggd område

Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on vanhempia rakennuksia ja

Det finns äldre byggnader på planeringsområdet. Längs stränderna finns bryggkonstruktioner som till största del är i gott skick. Under planeringsprocessens gång låter man göra en områdesinventering där den byggda miljön ingår. Baserat på denna inventering framställs planens skydd av byggnader och fornlämningar.

Kommunalteknik

Fastigheten är ansluten till ett elnät. Fastighetens grävatten leds till två infiltrationsbäddar. Svartvatten samlas i ett eget, slutet system (tankar).

Fastigheten har ett eget vattenverk för hushållsvatten.

5. PLANERINGENS UTGÅNGSLÄGE

Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har i uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

Helheten Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolen beslut den 13.3.2023. I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) har planeringsområdet ingen beteckning.

På planeringsområdet gäller även Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

rakennelmia. Lisäksi rannoilla on laiturirakenteita. Suurin osa näistä ovat hyvässä kunnossa. Suunnittelun aikana teetetään alueella inventointi ympäristöstä rakennuksineen johon kaavan esittämä rakennus- ja muinaismuistosuojelu tulee pohjautumaan.

Kunnallistekniikka

Kiinteistö on liitetty sähköverkkoon.

Kiinteistön harmaavesi ohjataan kahteen imeytyskenttään. Musta jätevesi kerätään omaan suljettuun järjestelmään (tankit).

Kiinteistöllä on oma vesilaitos talousvettä varten.

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

Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 Korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä. Voimassa olevassa maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050) kaava-alueelle ei ole määrityksiä.

Suunnittelualueetta koskevat Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.

XXXX Plan namn
PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BE-
DÖMNING

skall utredas planens miljökonsekvenser, inberäk-
nat samhällsekonomiska, sociala, kulturella och öv-
riga konsekvenser. Alla utredningar måste täcka
hela det område, inom vilket planen kan anses ha
väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1§ bedöms följande konsekvenser:

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- 4) region- och samhällsstrukturer, samhälls- och energiekonomi och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Uppgjorda utredningar

- Utredningar som gjorts i samband med sammanställning av landskapsplanen
- Havsmanualen (Raseborgs stad)

Utredningar som bör uppgöras

- Utredning över markområden som behöver saneras samt deras omfattning (vid behov)
- Naturutredning (vid behov)
- Arkeologisk invention (vid behov)
- Områdets lämplighet för byggande

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

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden

XXXX Kaavan nimi
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

vaikutukset, 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

Laaditut selvitykset

- Maakuntakaavojen laatimisen yhteydessä tehdyt selvitykset
- Havsmanualen (Raaseporin kaupunki)

Laadittavat selvitykset

- Selvitykset mahdollisista pilaantuneista maa-alueista ja niiden laajuudesta. (tarvittaessa)
- Luontoselvitys (tarvittaessa)
- Arkeologinen inventointi (tarvittaessa)
- Alueen rakennettavuus

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 ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta

XXXX Plan namn PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BE- DÖMNING

- Tekniska nämnden
- Miljöhälsovård
- Raseborgs Energi

Övriga aktörer

- Caruna Oy
- Raseborgs företagare r.f.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

8. MYNDIGHETSSAMARBETE

Myndighetssamråd ordnas vid behov enligt MBL 66 § och MRF 26 §. Under planläggningens gång ordnas vid behov också andra myndighetssamråd. Arbetsförhandlingar med stadens myndigheter ordnas också vid behov under planlägningsprocessen. Utlåtanden skall bes från myndigheterna enligt MBF 28§.

9. INFORMATION

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt i kraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: www.raseborg.fi/kungoerelser. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i följande lokaliteter:

- 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 planlägningsprocessen.

Planmaterial läggs offentligt fram på stadens hemsida, www.raseborg.fi. Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

10. VÄXELVERKAN

XXXX Kaavan nimi OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

- Tekninen lautakunta
- Ympäristöterveydenhuolto
- Raaseporin energia

Muut toimijat

- Caruna Oy
- Raaseporin Yrittäjät 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

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, luonnos ja ehdotus nähtävillä ja lopuksi kaava hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: 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. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

10. VUOROVAIKUTUS

XXXX Plan namn
PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BE-
DÖMNING

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.

11. PLANLÄGGNINGENS GÅNG

Anhängiggörande av planen (hösten 2023)

Planeringskonsulten har levererat programmet för deltagande och bedömning (MRA 34§). Planen har kungjorts xx.x.2023.

Planutkastet läggs till påseende som planens beredningsmaterial tillsammans med PDB.

Planförslag (2024)

Planförslaget läggs till allmänt påseende under 30 dagar på stadens hemsidor.

Godkännande (2024)

Planen levereras till Raseborgs stadsfullmäktige för godkännande.

12. KONTAKTINFORMATION

Raseborg stad:

Stadsarkitekt

Johanna Backas

Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs

p. 019- 289 3843

XXXX Kaavan nimi
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

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

Kaavoituksen vireilletulo (syksy 2023)

Kaavakonsultti on toimittanut kaupungille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRA 34§).

Kaava on kuulutettu vireille xx.x.2023.

Kaavaluonnos (syksy 2023 – talvi 2024)

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaavan valmistumateriaalina yhdessä OAS:n kanssa.

Kaavaehdotus (2024)

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupungin kotisivuille.

Hyväksyminen (2024)

Kaava toimitetaan Raaseporin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi.

12. YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupunki:

Kaupungin arkkitehti

Johanna Backas

Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari

p. 019- 289 3843

XXXX Plan namn
PROGRAM FÖR DELTAGANDE OCH BE-
DÖMNING

johanna.backas(at)raseborg.fi

Planläggningsingengör
Anne-May Sundström
p. 019-289 3841

Planeringskonsult:

Asmo Jaaksi, arkitekt SAFA
JKMM Arkkitehdit Oy
Lappbrinken 3
00100 Helsingfors
asmo.jaaksi@jkmm.fi
040 722 0288

Juho Pietarila
JKMM Arkkitehdit Oy
juho.pietarila@jkmm.fi
045 677 3762

Address för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande epost adresser:

planlaggning(at)raseborg.fi

XXXX Kaavan nimi
OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

johanna.backas(at)raasepori.fi

Kaavoitusinsinööri
Anne-May Sundström
p. 019-289 3841

Kaavakonsultti:

Asmo Jaaksi, arkkitehti SAFA
JKMM Arkkitehdit Oy
Lapinrinne 3
00100 Helsinki
asmo.jaaksi@jkmm.fi
040 722 0288

Juho Pietarila
JKMM Arkkitehdit Oy
juho.pietarila@jkmm.fi
045 677 3762

**Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimi-
tusosoite:**

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Tai seuraaviin sähköpostiosoitteisiin:

kaavoitus(at)raasepori.fi