

**RAASEPORI
LILLGÅRD
RANTA-ASEMAKAAVA**

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

1. Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

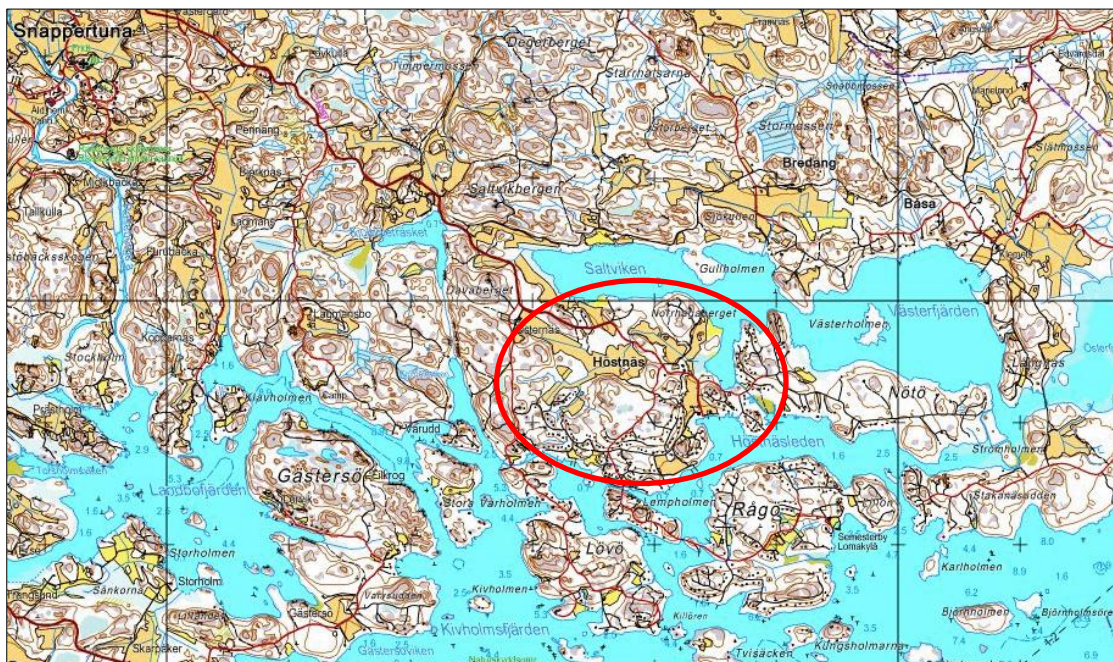
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) laaditaan kaavoituksen alkaessa osana kaavatyön ohjelmointia. Siinä esitellään suunnitelma osallistumisen ja muun vuorovaikutuksen järjestämisestä sekä vaikutusten arvioinnista (MRL 63 §). Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on nähtävillä kunnan ilmoitustaululla kuulutuksessa ilmoitettuna ajankohtana.

2. Sijainti

Alue sijaitsee Raaseporin Snappertunassa Höstnäsän alueella.

Kylä: Höstnäs 458. Alueella on:

- 205 rakennuspaikaksi muodostettua tilaa.
- Rakennuspaikkojen yhteisomistuksessa oleva kiinteistö Lillgård 2:280.
- Oy Lillgård Ab, osoite: c/o Leif Sarin, Rantakartanontie 8 K 245, 00910 Helsinki.
- <http://www.lillgard.fi/>

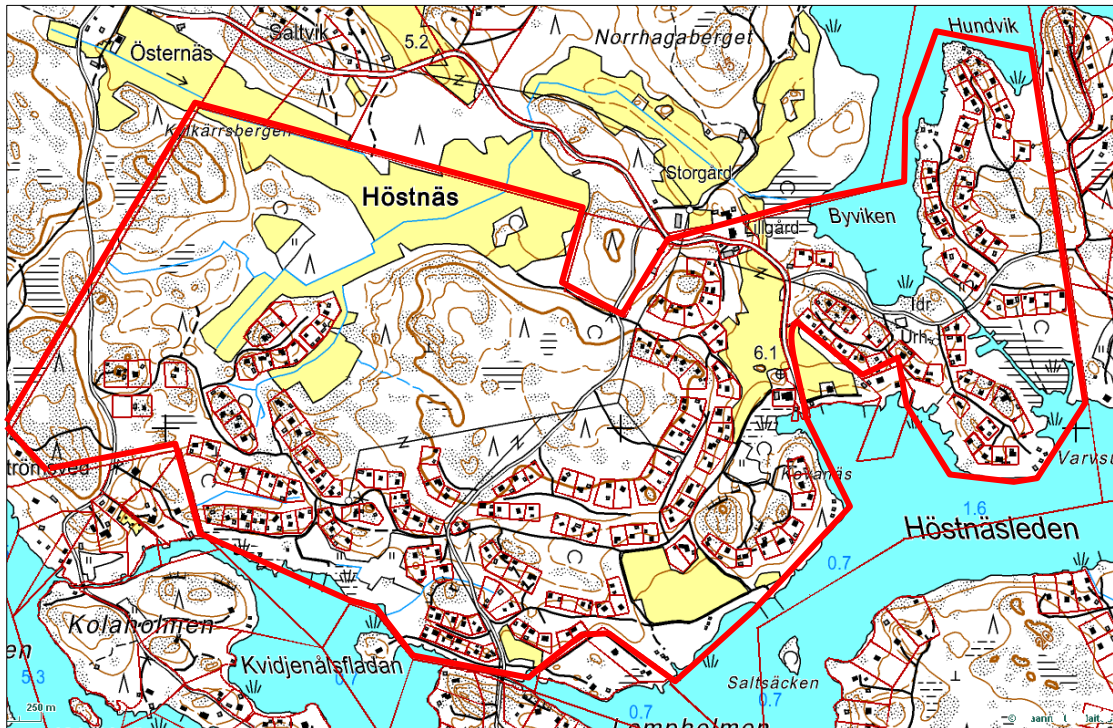


3. Nykyilanne ja selvitykset

Suunnittelualueen maapinta-ala on noin 175 ha. Alueella on

- 205 rakennuspaikaksi muodostettua tilaa joista 199 on rakennettu. Vallitseva rakennuspaikan koko on noin 1400-3000 m². Tilat on rekisteröity v. 1971.

- Rakennuspaikoiksi muodostettujen kiinteistöjen yhteisomistuksessa oleva kiinteistö Lillgård 2:280 (noin 175,85 ha). Sen maapinta-ala on n. 140,65 ha ja vesialue 35,2 ha
- Kaikki rannat ovat yhteisomistuksessa.



Kiinteistön Lillgård alueella on 100 laituripaikkaa, kolme uimarantaa ja pelikenttiä. Alueen sisäisen tieverkon pituus on noin 9 km. Pellot on vuokrattu viljelyskäyttöön.

Alueella on asutuksesta syrjässä oleva tekninen alue mm. veneiden varastointia sekä pois kuljetettavaa puu-ainesta varten (oksat, lehdet, kannot).

Yksi rakennuspaikka on vakituksena asuntona. Muut ovat loma-asuntokäytössä.

Pääosa loma-asunnoista on rakennettu 1970- luvulla Puutalo Oy:n tyyppitaloilla. Valitseva rakennusten koko on noin 40-50 m². Rakennukset ovat vapaa-aika-käytössä.



Vedenhankinnan nykytilanne:

- Tonttikohtainen porakaivo tai
- Porakaivo-osuuskunta, vedenjakelu kesäkäytössä olevalla pintavesijohdolla.

Kaavoituksen yhteydessä laaditaan alueen vesi- ja jätehuoltoa koskeva suunnitelma.

Ranta-asemakaavoitusta varten on laadittu luonnonoloja koskeva selvitys:

Luontoselvitys Oy Lillgård Ab:n alueesta, Acamo Oy, Katri Alvesalo-Heikkilä, 2009,
<http://www.lillgard.fi/luontoselvitys.pdf>

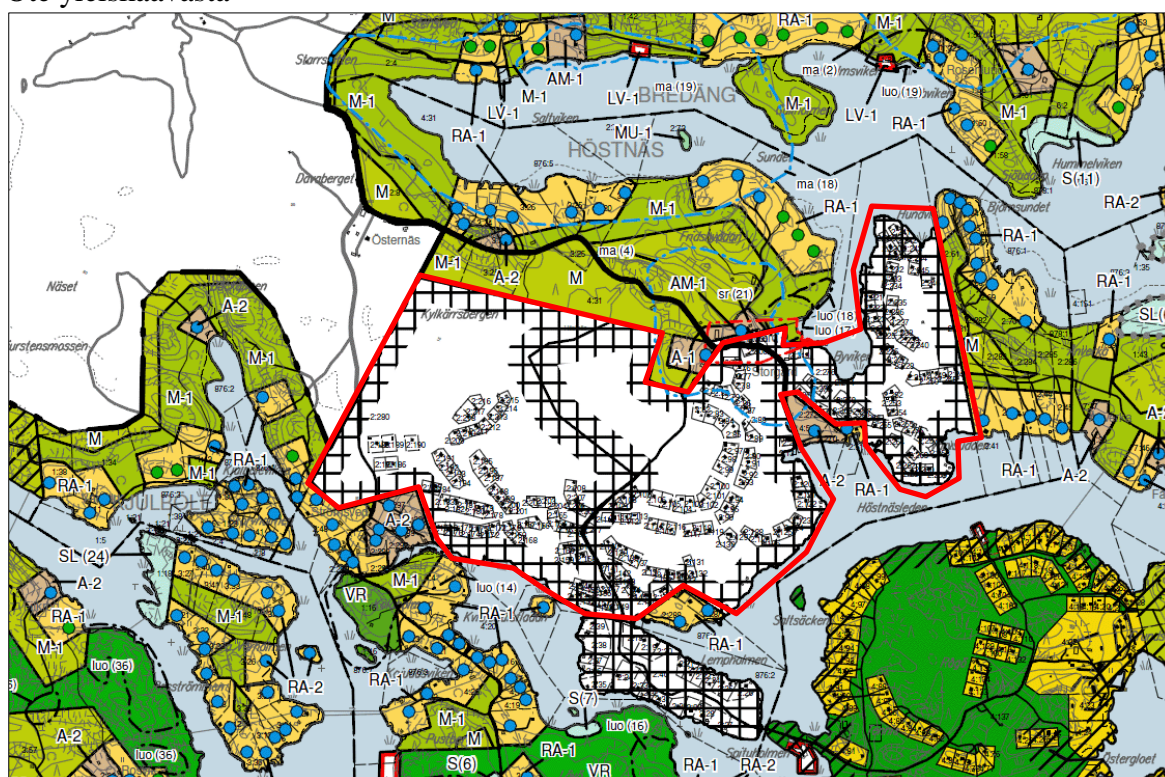
Muinaisjäännösten osalta nojaututaan Museoviraston selvityksiin.

4. Suunnittelutilanne

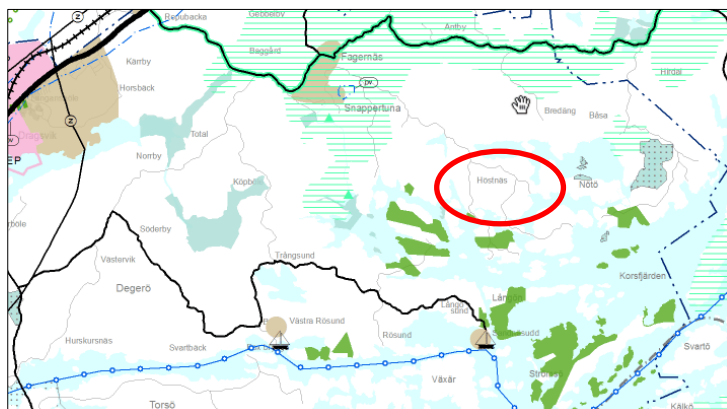
4.1 Yleiskaava

Alueella on voimassa Tammisaaren Itäisen saariston rantayleiskaava, joka on tullut voimaan 9.11.2009. Ote yleiskaavasta on osoitettu seuraavassa kuvassa. Alueen maankäyttöä ei ole ratkaistu yleiskaavalla. Aluetta koskee seuraavaa yleiskaavan määräys: Alue, jolle tulee laatia ranta-asemakaava.

Ote yleiskaavasta



4.2 Maakuntakaava



Maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006.

Alueeseen ei kohdistu aluevarauksia tai merkintöjä.

4.3 Ranta-asemakaava

Alueella ei ole ranta-asemakaavaa.

Alue on rakennettu palstoitussuunnitelmaan perustuvan poikkeusluvun nojalla. Palstoitussuunnitelma on hyväksytty lääninhallituksessa (ELY-keskus) kahdessa vaiheessa: 3.3.1965 ja 3.6.1966. Rakennuspaikkoja on 205.



5. Suunnittelun lähtökohdat ja tavoitteet

Alueen maankäyttöä ei ole ratkaistu yleiskaavalla (kohta 4.1). Aluetta koskee seuraava yleiskaavan määräys: Alue, jolle tulee laatia ranta-asemakaava.

Pääosa loma-asunnoista on rakennettu 1960- ja 1970 luvuilla Puutalo Oy:n tyyppitaloilla. Vallitseva rakennusten koko on noin 40-50 m². Rakennukset ovat kevytrakenteisiä eivätkä täytä tämän päivän vaatimuksia.

Alueen kaavoitukselle on alustavasti asetettu seuraavia tavoitteita:

- Alue suunnitellaan vapaa-ajan asutusta varten.
- Ranta-asemakaavalla osoitetaan olemassa olevat rakennuspaikat. Lisäksi selvitetään edellytykset muutamiin uusiin rakennuspaikkoihin, jotka sijoittuisivat kauaksi rannasta.
- Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus määritetään siten, että rakennukset täyttävät kooltaan tämän päivän vaatimukset. Rakennuspaikan alustava rakennusoikeustavoite on: vapaa-ajan asunto 100 kerrosala-m² ja rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus on 150 kerrosala-m².

- Alkuperäisen palstoitus suunnitelman mukaan alueelle tarvitaan yhteisen rantasau-
nan lisäksi nuorisokerhotilat.
- Kaavoituksen yhteydessä laaditaan alueen vesi- ja jätehuoltoa koskeva suunnitel-
ma. Suunnitelma osoittaa vedenhankinnan, käymäläratkaisujen periaatteet sekä jä-
tevesien käsittelyn ja johtamisen periaatteet. Yhtiökokous on asettanut tavoitteek-
si, että jätevedet hoidetaan tonttikohtaisesti.
- Rakennuspaikkojen ulkopuoliset rannat ja metsät osoitetaan edelleen nykytilan-
teen mukaisesti rakennuspaikkojen yhteiskäyttöalueeksi.

6. Osalliset

Osallisia ovat alueen omistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloi-
hin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomai-
set ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa
osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä
(MRL 62 §).

Osallisia ovat ennen muuta:

1. Osalliset maanomistajat
 - Alueen maanomistajat
 - Naapuritilat
2. Osalliset viranomaiset
 - Uudenmaan ELY-keskus
 - Uudenmaan liitto
 - Läni-Uudenmaan maakuntamuseo
 - Museovirasto/ arkeologian osasto
 - Kaupungin toimielimet
 - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
3. Muut osalliset
 - Raaseporin Luonto ja Ympäristö ry

7. Päätöksentekovaiheet ja osallistumismenettelyt

7.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Yhdyskuntatekninen lautakunta tekee kaavoituksen vireille tuloa koskevan päätöksen
(arvioitu ajankohta 4/2012)

Kaavoituksen vireille tulosta tiedotetaan seuraavasti:

- Kuulutus kaupungin ilmoitustaululla ja kotisivuilla
- Kuulutus ... Etelä- Uusimaa lehdessä

7.2 Valmisteluvaiheen viranomaisneuvottelu

Viranomaisneuvottelu (MRA 26 §) pidettiin 25.1.2011, eli jo ennen kaavoituksen
vireille tuloa koskevaa päätöstä. Neuvottelun pohjana oli OAS:ia kokeva luonnos.

Vireille tuloa koskevan päätöksen jälkeen pidetään vielä maanomistajan ja kaupungin välinen työneuvottelu.

7.3 Osallisten kuuleminen ja mielipiteen esittäminen kaavaa valmisteltaessa

Ranta-asemakaavan valmisteluaineisto ja ranta-asemakaavaluonnos pidetään valmisteluvaiheen kuulemista (MRA 30 §) varten nähtävänä kaupungin ilmoitustaululla 30 päivän ajan. Osoite: Raaseporin kaupungin kaupunkisuunnitteluosastolla, Torikatu 8, 10300 Karjaa. Arvioitu ajankohta 5/2013.

Tiedottaminen:

Kuulutus kaupungin www-kotisivuilla sekä virallisella ilmoitustaululla.

Osalliset voivat esittää luonnosta koskevan kirjallisen tai suullisen mielipiteen nähtävänäoloaikana

7.4 Kaavaehdotus

Yhdyskuntatekninen lautakunta asettaa kaavaehdotuksen nähtäville 30 päiväksi (MRA 27 §).

Arvioitu ajankohta: 2/2014

Tiedottaminen:

Kuulutus kaupungin www-kotisivuilla sekä virallisella ilmoitustaululla.

Ranta-asemakaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot (MRA 28 §).

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta (MRA 27 §).

Muistutus on toimitettava yhdyskuntatekniselle lautakunnalle ennen nähtävänäoloajan päättymistä. Yhdyskuntatekninen lautakunta antaa vastineen muistutuksiin. Sitä ennen kaavan laatija antaa oman vastineensa jätettyihin muistutuksiin ja lausuntoihin.

Sen jälkeen, kun kaavaehdotus on ollut nähtävänä ja lausunnot on saatu, järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvottelu (MRA 26 §).

Kaupunginvaltuusto käsittelee kaavaehdotuksen arviolta syksyllä 2014. Hyväksymispäätöksestä voi valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen (MRL 188 §).

8. Vaikutusten arviointi

Kaavan vaikutuksia arvioidaan mm. seuraavien tekijöiden osalta:

- Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet
- Maakuntakaava
- Luonnonolot ja maisemakuva
- Vapaa rantaviiva
- Sosiaaliset vaikutukset
- Taloudelliset vaikutukset
- Vaikutus pinta- ja pohjavesiin

9. Yhteystiedot

Kaavan laatija

Maanmittari Oy Öhman, Sten Öhman
Sunnantie 7, 10940 Hangonkyllä
p. 044- 2530464, sten.ohman@netsten.fi

Oy Lillgård Ab

Ilkka Kariranta
Kissatie 19
10710 Snappertuna
0400455627
ilkka.kariranta@kotiportti.fi

Raaseporin kaupunki

Kaavoitusinsinööri Niclas Skog
tel. (019) 289 3840
niclas.skog@raasepori.fi