



RASEBORG RAASEPORI

Båssastranden asemakaava

Maankäyttö- ja rakennuslain § 63 mukainen

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



*Suunnittelualue osoitettu yhtenäisellä punaisella viivalla.
Lähivaikutusalue osoitettu sinisellä katkoviivalla.*

Käsittelyt: 17.4.2013
11.6.2014



1. Aloite ja suunnittelualue

Raaseporin kaupunki on tehnyt aloitteen kaavamuutokseen joka sisältyy kaupungin kaavoitusohjelmaan 2014-2018. Suunnittelualue on laajennettu koskemaan myös yksityisomistuksessa olevaa maata yksityisistä aloitteista johtuen.

Suunnittelualue sijaitsee Båssabölen kylässä, noin 2,5 km Tammisaaren keskustan eteläpuolella ja Gammelbodan asemakaava-alueen länsipuolella Båssafjärdenin vieressä ja käsittää kiinteistöt 710-14-334-1, 710-444-1-11 Bossabo ja osan kiinteistöistä 710-444-1-12 Båssaskog, 710-444-1-18 Böle hemman, 710-444-1-34 Tallskogen sekä 710-444-1-35 Båssagård I.

Kaavoitusosasto on yhteistyössä ammattikorkeakoulu Novian kanssa laatinut kaksi vaihtoehtoista ideasuunnitelmaa: Vaihtoehto 1 (eteläinen) piirustus nro 11-14. Vaihtoehto 2 (pohjoinen) piirustus nro 12-14, jotka löytyy osoitteesta <http://www.geodesign.fi/raseborg/>

2. Tavoitteet

Kaupungin tavoitteet,

- päätavoitteena on kaavoittaa laajennus Gammelbodan asuinalueelle länteen m.m. merenläheisiä pientalotontteja
- on sovittava pientalotontit maastoon niin että korkeimmilla sijaitsevat kallioalueet muodostavat lähivirkistysalueita
- on kaavoittaa isompia lähivirkistysalueita jotka liittyvät yhteen Gammelbodan asemakaava-alueen lähivirkistysalueiden kanssa
- on kaavoittaa pienvenepaikan mihin saa sijoittaa venelaitureita
- poistaa tarpeettomana ne osat katualueista Båssabölientie ja Båssaniementie jotka ei ole tonttien ympärimänä.

3. Suunnittelun lähtökohdat

Uudenmaan maakuntakaava

Suunnittelualue on ympäristöministeriön 8.11.2006 vahvistetussa maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.

Yleiskaava

Suunnittelualue sisältyy Gammelboda-Nyboda osayleiskaavaan. Osayleiskaava, joka on oikeusvaikutukseton, on Tammisaaren valtuuston hyväksymä 15.6.1999.

Asemakaava

Alueella on seuraavat asemakaavat voimassa:

- asemakaava 821-72, vahvistettu 6.2.2006.



- asemakaava 716-71, vahvistettu 29.5.2001

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja se astui voimaan 19.8.2011.

Tonttijako ja kiinteistörekisteri

Kiinteistöt 710-444-1-11 Bossabo, 710-444-1-12 Båssaskog, 710-444-1-18 Böle Hemman, 710-444-1-34 Tallskogen sekä 710-444-1-35 Båssagård I ovat merkitty valtion ja kiinteistö 710-14-334-1 kaupungin kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Omistussuhteet

Suunnittelualue on osittain Raaseporin kaupungin omistuksessa ja osittain yksityis omistuksessa.

Luonnonympäristö

Alueella on tehty luontoselvitys vuonna 2012.

Alueet jotka kaavoitetaan tonttimaaksi ovat suurimmaksi osaksi kangasmetsiä joilla on vähäisiä tai joilla ei ole luonnonarvoja. Alueen eteläosa on suhteellisen tasainen ja soveltuu hyvin rakentamiselle. Alueen pohjoisosa on enemmän kumpuileva kallioalueilla ja lehtomaisilla alueilla ja soveltuu lähivirkistykseen. Vesialueelle kaavoitetaan venelaitureita ja mahdollinen uimaranta.



Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on rakentamaton.

Kunnallistekniikka

Alue liitetään kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

4. Maankäyttösopimukset

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä valtuustossa tullaan niiden kaava-alueen maanomistajien kanssa, joiden omistamille kiinteistöille asemakaavan muutos tuo merkittävää arvonnousua, laatimaan maankäyttösopimuksia.

5. Osalliset

Osallisia ovat MRL 62 § mukaan alueen maanomistajat, sekä ne joiden asumiseen, työhön tai muulla tavalla kaava merkittävästi vaikuttaa. Osallisia ovat lisäksi ne viranomaisina ja yhteisöinä, joiden toimiala käsitellään kaavassa. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutukset ja jättää mielipiteitä kaavasta.

Osallisia ovat:

Kaava-alueen maanomistajat ja hallitsijat sekä lähialueen maanomistajat ja asukkaat, alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja organisaatiot,

viranomaisia

- Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Museolaitos, arkeologinen osasto
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

kaupungin viranomaisia muun muassa

- rakennusvalvonta
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia

6. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivulla www.raasepori.fi. Kaavoituksen käynnistämisestä ja mahdollisuudesta jättää mielipiteitä tiedotetaan Västra Nyland-lehdessä ruotsiksi ja Etelä-Uusimaa -lehdessä suomeksi.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään osallisille ja asetetaan nähtäville kaupunkisuunnitteluosastolla ja kaupungin kotisivulla. Asemakaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 päiväksi kaupunkisuunnitteluosastolla, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa.



Luonnoksen ja ehdotuksen nähtävillä oloaikana voivat osalliset ja kunnan jäsenet esittää mielipiteensä ja muistuttaa kaavasta. Lisäksi kaupunki pyytää muilta kaavan kannalta tarpeellisilta viranomaisilta lausunnon kaavasta. Kaikkiin kaavaan liittyviin palautteisiin laaditaan kaavoittajan vastineet.

Kaupunginvaltuuston kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen

7. Viranomaisneuvotteluja

Sellainen viranomaisneuvottelu jota tarkoitetaan maankäyttö- ja rakennuslain 66 § järjestetään tarpeen mukaan.

8. Selvitettävät vaikutukset sekä vaikutusten arviointimenetelmät

Suunnittelun alkuvaiheessa laaditaan tarvittavat ja ajanmukaiset selvitykset asemakaavoituksen ja maankäytön lähtötiedoiksi.

Asemakaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen vaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain ja asetuksen mukaan.

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua riittäviin 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.

Maankäyttö- ja rakennusasetuksen 1 §:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ja etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön vaikutukset asuinympäristöön

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin ja muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

9. Suuntaa-antava aikataulu kaavoitukselle

Kaavoituspäätös	Kaavoitusohjelma hyväksytty kaupunginhallituksessa 19.11.2012 § 499
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma, päivitys	6/2014



Ideasuunnitelmia nähtävillä	8-9/2014
Viranomaisneuvotteluja	pidetään tarvittaessa
Kaavaehdotus nähtävillä	Syksy 2014
Tarkistettu kaavaehdotus nähtävillä	laaditaan tarvittaessa
Kaava valtuustoon hyväksyttäväksi	Talvi 2015

10. Yhteystiedot ja palautteet

kaavoitusteknikko Kurt Bussman
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa
puh. 019 289 3844
sähköposti: kurt.bussman@raasepori.fi

kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa
puh. 019 289 3843
sähköposti: simon.store@raasepori.fi