

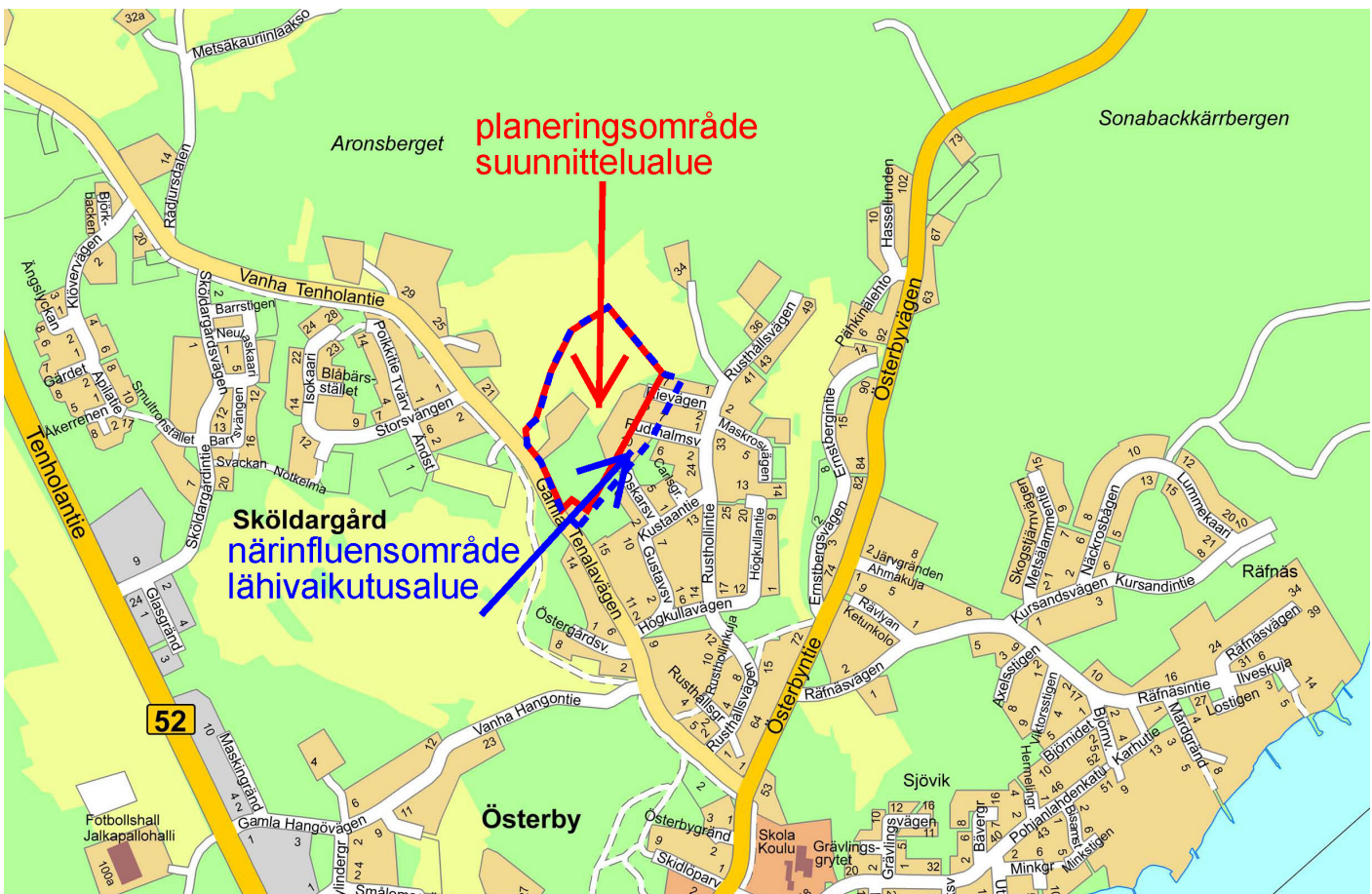
# RASEBORG RAASEPORI

## 9 kaupunginosa, asemakaavan muutos (7750)

### Asemakaavan muutos

Maankäyttö- ja rakennuslain § 63 mukainen

## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma



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

21.12.2016



## 1. Yleistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) 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, osoitteessa [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi) sekä kaavoitusosastolla, osoitteessa Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa, koko kaavoituksen ajan.

## 2. Aloite ja suunnittelutarve

Kaavamuutos aloitetaan Raaseporin kaupungin aloitteesta. Kaavamerkintä maatilojen talouskeskusten korttelialue (AM) voimassa olevassa asemakaavassa korttelissa 9423 ei mahdollista olemassa olevien rakennusten laajentamista, koska olemassa olevien rakennusten kerrosalat ylittävät voimassa olevan asemakaavan osoitetut kerrosalat. Pelloilla, käytössä maatilan viljelymaana, on voimassa olevassa asemakaavassa kaavamerkintä lähivirkistysalue (VL). Asuinpientalojen korttelialue korttelissa 9417 soveltuu paremmin erillispientalojen korttelialueena koska alueella on jo yksi erillinen pientalo. Voidaan katsoa perustelluksi korottaa tuotantorakennusten rakennusoikeutta siten että toimintaa voidaan varmistaa, sekä antaa erillinen rakennusoikeus erillispentalolle missä asuinrakennus sijaitsee korttelissa 9423.

## 3. Suunnittelualue

Suunnittelualue, joka sijaitsee Österbyssä noin 3 km Tammisaaren keskustan luoteispuolella ja rajoittuu Vanhaan Tenholantiehen, Rudmalmintiehen ja Riihitiehen, käsittää kiinteistöt 710-426-1-39 Backafall ja 710-426-1-40 Torpet. Suunnittelualueen pinta-ala on noin 5,3 hehtaaria.

## 4. Tavoitteet

Asemakaavan muutoksen tavoite on muodostaa

- erillispientalojen korttelialueen (AO)
- maa- ja metsätalousalueen (M-1), jota saadaan rakentaa ainoastaan osoitettujen rakennusalojen sisällä ja ainoastaan kaavamerkintöjen ja -määräysten mukaisesti
- lähivirkistysalueen (VL).

## 5. Suunnittelun lähtökohdat

### Maakuntakaava

Uudenmaan Maakuntakaava on vahvistettu 14.12.2004. Uudenmaan 2. vaihemaakuntakaavan merkinnät ja määräykset, vahvistettu 30.10.2014, korvaavat Uudellamaalla voimassa olevien maakuntakaavojen merkintöjä ja määräyksiä. Maakuntakaavan mukaan alue on varattu taajamatoimintojen alueeksi. Aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristöönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin



liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena. Merkintä ”taajamatoimintojen alue” ei esitä että käyttötarkoitus maa- ja metsätaloustaloudessa olevilla alueilla tarvittaessa säilyy.

### **Yleiskaava**

Kaupunginvaltuuston 8.12.1980 hyväksymän Tammisaaren keskustaajaman osayleiskaavan mukaan alue on varattu taajamatoiminnoille ja maa- ja metsätaloudelle. Osayleiskaava ei ole oikeusvaikutteinen.

### **Asemakaava**

Alueella on seuraava asemakaava voimassa:

- asemakaava 594-66, vahvistettu 18.3.1994, asemakaavan mukaan alue on tarkoitettu pientaloille, maatilojen talouskeskuksille ja lähivirkistyksele.

### **Rakennusjärjestys**

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

### **Tonttijako ja kiinteistörekisteri**

Kiinteistöt 710-426-1-39 Backafall ja 710-426-1-40 Torpet ovat merkitty valtion kiinteistörekisteriin.

### **Rakennuskielto**

Alue ei ole rakennuskiellossa.

### **Omistussuhteet**

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa.

### **Luonnonympäristö**

Suunnittelualueen pohjoisosassa on tilan pellot, talouskeskus ja asuinrakennus. Eteläosassa tilan metsät ja asuinrakennus.

### **Rakennettu ympäristö**

Suunnittelualueella on kaksi asuinrakennusta ja tilan talouskeskus.

### **Kunnallistekniikka**

Alue on liitettävissä kaupungin vesijohto- ja jätevesijohtoverkoston.

## **6. 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 liitto
- Uudenmaan ELY-keskus
- Museovirasto, arkeologia
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos

kaupungin viranomaisia muun muassa

- rakennusvalvonta
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia
- Eteläkärjen ympäristöterveys

## 7. Osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi).

Raaseporin kaupungin kaavoitusta koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin kotisivuilla [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi) ja kaupungin virallisella ilmoitustaululla.

Lisäksi kaavan vireille tulosta kuulutetaan paikallisessa sanomalehdessä:

- Etelä-Uusimaa (suomeksi)
- Västra Nyland (ruotsiksi)

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille, maanomistajille, sekä asetetaan nähtäville Raaseporin kaupunkisuunnitteluosastolle ja kaupungin kotisivuille koko kaavoituksen ajaksi.

Asemakaavan muutosehdotus asetetaan julkisesti nähtäville vähintään 30 vuorokauden ajaksi kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Palvelupisteeseen Ystadinkatu 3, 10600 Tammisaari sekä kaupunkisuunnitteluosastolle Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus.

Asemakaavamuutoksen ehdotusvaiheessa järjestetään tarvittaessa yleisötilaisuus.

Työn kuluessa järjestetään tarpeen mukaan erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

## 8. Viranomaisneuvotteluja

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

## 9. Vaikutusten arviointi

Kaavan laadinnan yhteydessä selvitetään kaavan toteutuksen ympäristövaikutukset maankäyttö- ja rakennuslain ja -asetuksen edellyttämällä tavalla. MRA 1 § perusteella kaavaa laadittaessa on vaikutukset selvitettävä siinä laajuudessa, että



voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen merkittävät, välittömät ja välilliset vaikutukset

- 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
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön.

## 10. Suuntaa-antava aikataulu kaavoitukselle

Kaavoituspäätös	12/2016
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	12/2016
Kaavan vireille tulo	12/2016
Viranomaisneuvotteluja	Tarvittaessa
Kaavaehdotus nähtävillä	Kevät 2017
Tarkistettu kaavaehdotus nähtävillä	Tarvittaessa
Kaava kaupunginhallitukseen hyväksyttäväksi	Kevät/kesä 2017
Kaava kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi	Kevät/kesä 2017

## 11. Yhteystiedot ja palautteet

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

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