



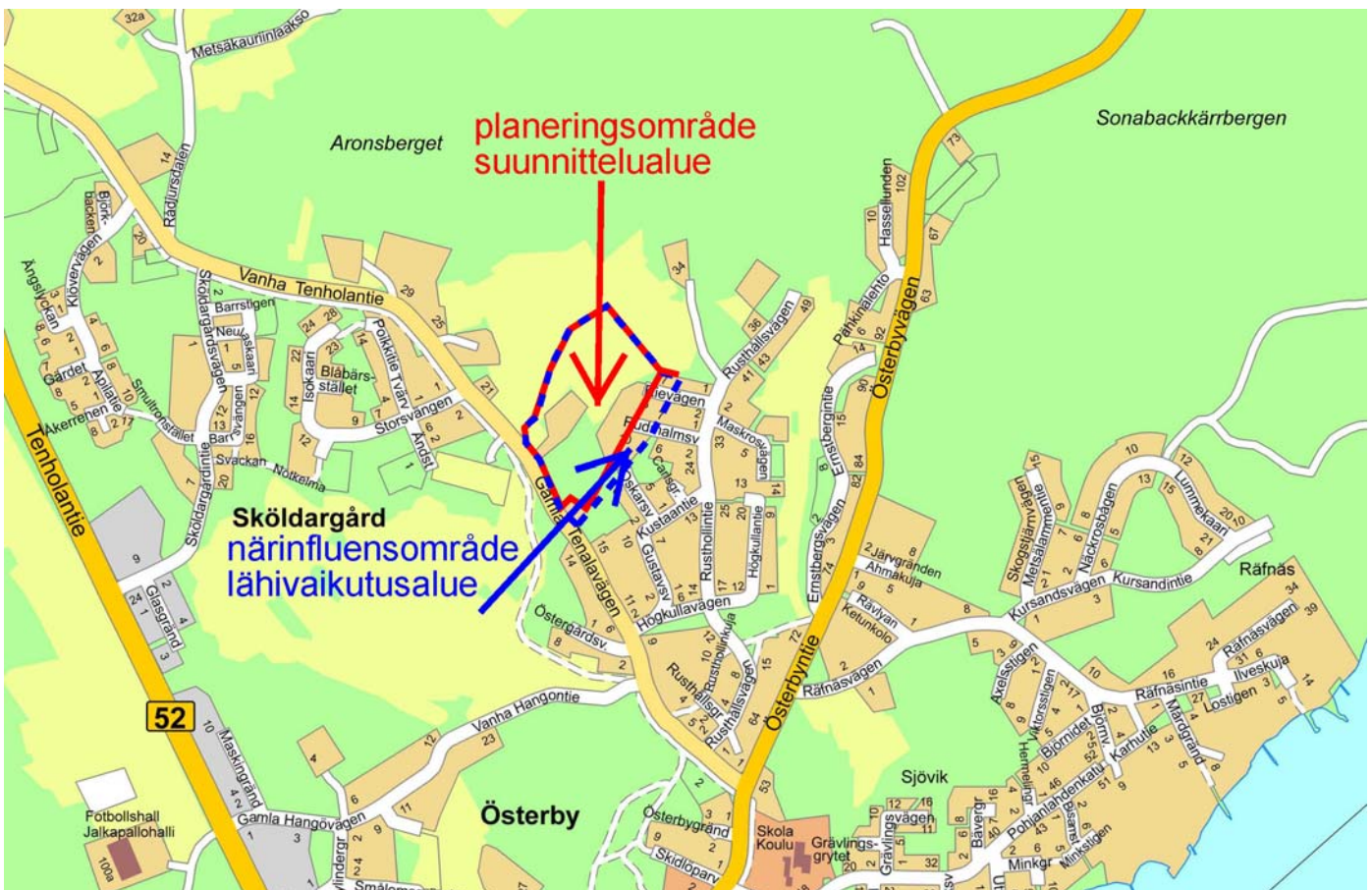
RASEBORG RAASEPORI

9 kaupunginosa Skällargård, 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, päivitetty 20.12.2017



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 sekä kaavoitusosastolla, osoitteessa Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelutarve

Kaavamuuotos 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 (AP) korttelissa 9417 soveltuu paremmin erillispientalojen korttelialueeksi (AO) koska alueella on jo yksi erillinen pientalo. Voidaan katsoa perustelluksi korottaa tuotantorakennusten rakennusoikeutta siten että toimintaa voidaan varmistaa, sekä antaa erillinen rakennusoikeus erillispientalolle missä asuinrakennus sijaitsee korttelissa 9423.

Suunnittelualuetta on laajennettu koilliseen lähivirkistysalueella mahdollistamaan viheryhteyden Riihitiestä korttelin 9416 ympäri Rusthollintielle.

Kaava-alueen nimi on muutettu maanomistajan aloitteesta.

3. Suunnittelualue

Suunnittelualue, joka sijaitsee Skällarsgårdin noin 3 km Tammisaaren keskustan luoteispuolella ja rajoittuu Vanhaan Tenholantiehen, Rudmalmintiehen ja Riihitiiehen, käsittää kiinteistöt 710-426-1-39 Backafall ja 710-426-1-40 Torpet. Suunnittelualan 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 osoitetun rakennusalan sisällä ja ainoastaan kaavamerkinnän ja -määräyksen mukaisesti
- lähivirkistysalueen (VL)
- katualueen.

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 metsätalouskäytössä 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, 710-426-1-40 Torpet ja 710-431-1-653 Österby ovat merkitty valtion kiinteistörekisteriin.

Rakennuskielto

Alue ei ole rakennuskiellossa.

Omistussuhteet

Suunnittelualue on kaupungin ja yksityisessä omistuksessa.

Luonnonympäristö

Suunnittelualueen pohjoisosa on pääosin viljeltyä peltomaata ja eteläosa metsämaata. Peltomaan vieressä on tilan talouskeskus ja asuinrakennus. Toinen asuintalo on peltomaan eteläpuolella metsämaan vieressä.

Suunnittelualueella ei ole x.x.2017 tehdyn luontoinventoinnin mukaan sellaisia luontoarvoja jotka rajoittavat alueen käyttöä. Museoviranomaisen mukaan alueella ei ole mitään sellaista joka vaatisi arkeologisen selvityksen.

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 oi-



keus 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.

Raaseporin kaupungin kaavoitusta koskevat kuulutukset julkaistaan kaupungin kotisivuilla 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 osoitteeseen www.raasepori.fi, palvelupisteessä Raatihuoneentori, 10600 Tammisaari sekä kaavoitusyksikössä Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa. Nähtävillä oloaikana osallisilla ja kunnan jäsenillä on mahdollisuus esittää ehdotuksesta kirjallinen muistutus.

Asemakaavamutoksen 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	<i>Talvi/Kevät 2018</i>
Tarkistettu kaavaehdotus nähtävillä	Tarvittaessa
Kaava kaupunginhallitukseen hyväksyttäväksi	<i>Kevät/Kesä 2018</i>
Kaava kaupunginvaltuustoon hyväksyttäväksi	<i>Kevät/Kesä 2018</i>

11. 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