



OAS

FJÄRDSKÄRIN RANTA-ASEMAKAAVA



OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 63 § ja 64§) esitetään kaavamuutoksen laadinnan lähtökohtia, sisältöä ja tavoitteita sekä kerrotaan miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun aikana.

Laadittu 23.5.2018
Päivitetty 25.9.2019

SISÄLLYSLUETTELO

Suunnittelun lähtökohdat

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta
2. Suunnittelun tavoite
3. Alueen kuvaus ja suunnittelutilanne
 - 3.1. Rakennettu ympäristö
 - 3.2. Luonnonympäristö
 - 3.3. Arkeologinen perintö ja kulttuurimaisema
 - 3.4. Kunnallistekniikka
 - 3.5. Suunnittelutilanne
 - 3.6. Aluetta koskevat selvitykset

Osallistuminen ja arviointi

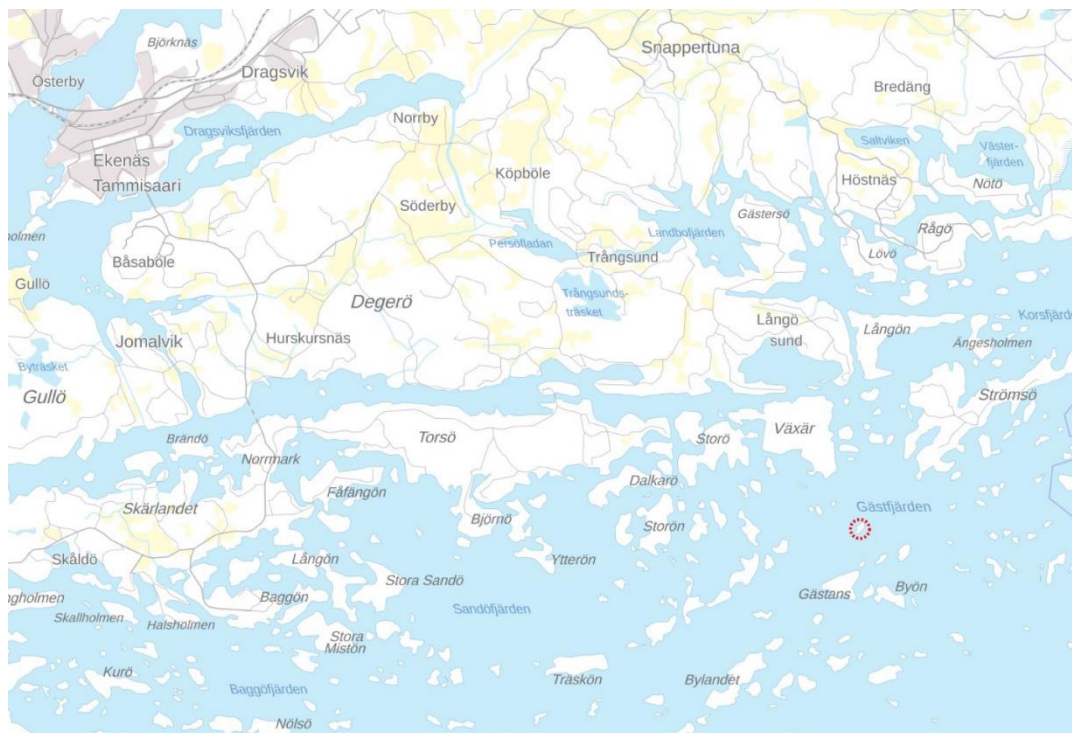
4. Osalliset
5. Tiedottaminen ja osallistuminen
 - 5.1. Kaavoituksen aloittaminen
 - 5.2. OAS
 - 5.3. Kaavaehdotus
6. Vaikutusten arviointi
7. Yhteystiedot

SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

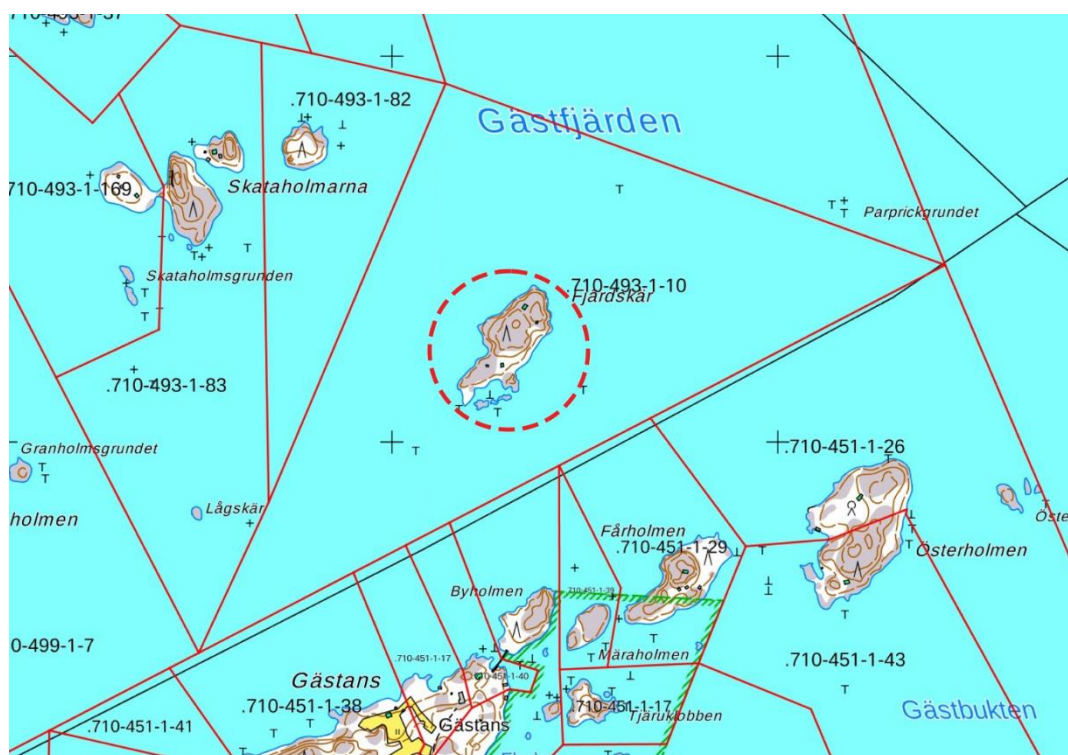
1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta

Suunnittelualue sijaitsee Raaseporissa saaristossa n. 18 km Tammisaaresta kaakkoon. Suunnittelualue käsittää koko Fjärdsjärin saaren (710-493-1-10). Suunnittelualueen pinta-ala vesialueineen on n. 4,0 ha.

Etäisyys Sandnäsissä olevaan saaristokauppaan ja palvelupisteeseen on n. 3 km ja Barösundin kylään on n. 10 km. Alueen ranta-asemakaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja.



Suunnittelualue merkitty punaisella. © Maanmittauslaitos 2018.



Suunnittelualue ympyröity. © Maanmittauslaitos 2018.

2. Suunnittelun tavoite

Alueella on voimassa oleva yleiskaava, jossa saaren maankäyttö on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA-3) kahdella loma-asutuksen rakennuspaikalla. Suunnittelun tavoitteena on laatia ranta-asetmakaava, joka mahdollistaa mökkivuokraustoiminnan harjoittamisen ja jossa määritellään alueen rakennusoikeus tarkemmin sen mukaan.

Suunnittelussa otetaan huomioon ulkosaariston kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen säilyminen sekä luonnonsuojelulliset tavoitteet, ympäristön tilan parantaminen ja vesiensuojelun edistäminen. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä selvitetään ja otetaan huomioon tärkeät lintualueet.

3. Alueen kuvaus ja suunnittelutilanne

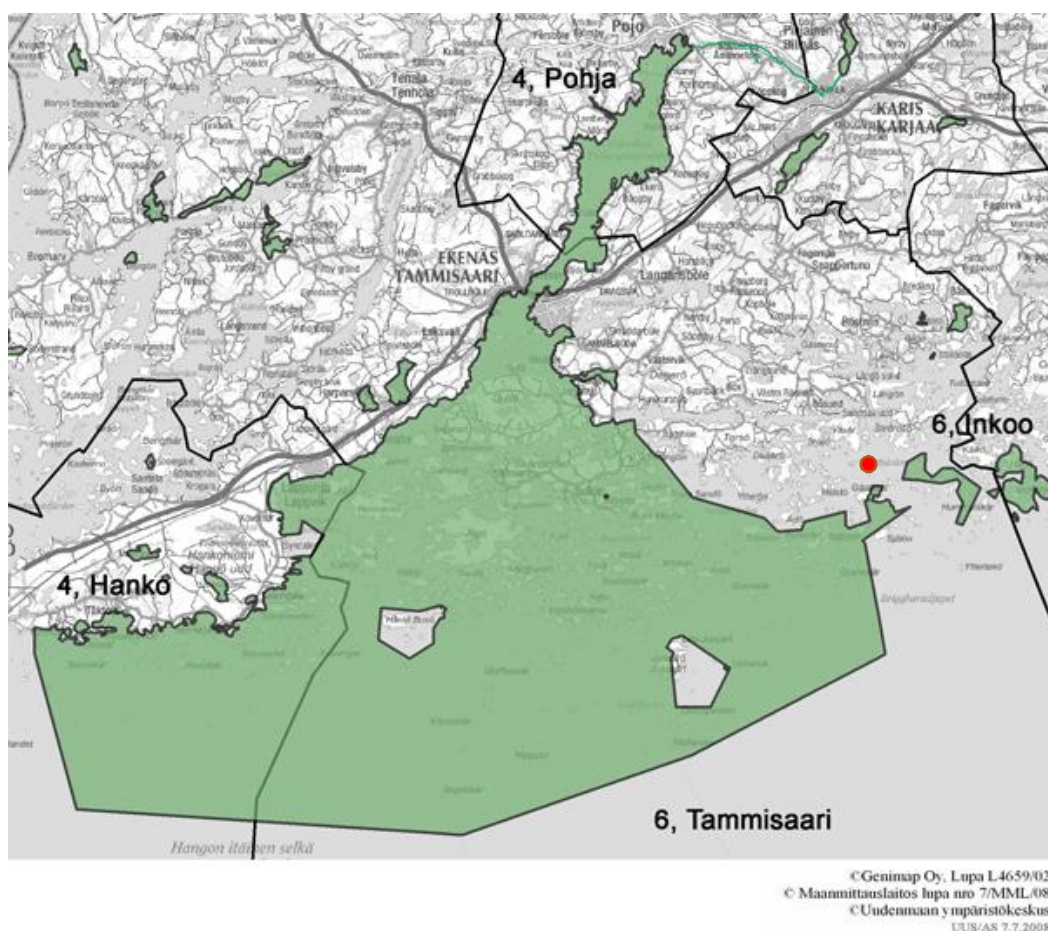
3.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on tällä hetkellä neljä pienehköä loma-asumiseen tarkoitettua rakennusta, jotka on rakennettu 1970-luvulla. Näiden yhteen laskettu kerrosala on n. 160 k-m².

3.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella vallitsee kalliomainen ja saaristolle varsin tyypillinen luontoympäristö. Saari on metsäinen ja metsäkasvillisuus koostuu pääosin havupuustosta. Saaren keskiosa on varsin korkea ja sen kaakkoisosassa rannat ovat suhteellisen jyrkkiä. Eteläranta ja lounaisosa ovat matalampia. Saaren eteläisin osa eroaa muusta saaresta pienen suojaisan lahtensa vuoksi. Lounaskärjen rantaosuus on täytetty louhe kivimassalla.

Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000 -alueita, eikä myöskään valtakunnallisten luonnonsuojeluhjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita tai luonnonmuistomerkkejä. Fjärdskärin läheisyyteen ulottuu Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue (FI0100005).



Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue. Suunnittelualue merkitty punaisella pisteellä.



Tammisaaren ja Hangon ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueet (Natura 2000, FI0100005) merkitty harmaalla. Lähimmät muinaisjäännökset merkitty punaisilla pisteillä. Suunnittelualue ympyröity. © Maanmittauslaitos 2018.



Ilmakuva Fjärdskäristä. © Maanmittauslaitos 2018.

3.3 Arkeologinen perintö ja kulttuurimaisema

Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännösrekisterissä olevia kohteita. Lähimmät rekisterissä olevat muinaisjäännökset ovat Strömsön hylky (1485) ja Ärtrisholmenin historiallinen kivrakennus (1000003989) koillisessa, Högländin hylky (1455) lännessä sekä Halstön historiallinen asuinpaikka (1000013005) lounaassa. Kohteet on merkitty karttaan kohdassa 3.2 Luonnonympäristö.

Fjärdsjär kuuluu ulkosaariston vyöhykkeeseen, jota on tarkoitus suunnitella ensisijaisesti saaristoelinkeinojen ja soveltuvien osien vapaa-ajan asumisen alueena ja jossa uusi rakentaminen on pienimuotoista ja maiseman ominaispiirteet huomioon ottavaa.

3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Käyttövesi on otettu saarella olevasta kaivosta. Vuonna 2018 saari on varustettu käänteisosmoosilaitteistolla, jolla talousvesi tuotetaan. Nykyiset rakennukset on varustettu kuivakäymälöillä. Syntyvät harmaat vedet on johdettu ns. saunakaivojen kautta maastoon. Suunnittelun aikana tutkitaan vaihtoehdot järjestää toimiva vesi- ja viemärihuoltojärjestelmä tulevaa toimintaa varten.

Saari liitettiin vuonna 2018 valtakunnalliseen sähköverkkoon, mikä turvaa sähkön saannin. Sekajätteet vietään lähimpään jätteiden keräyspisteeseen.

3.5 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Raasepori kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan maakuntakaavan 14.12.2004. Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 17.12.2008. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 2014. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2014. Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus oli lausunnoilla helmikuun 2016 loppuun asti. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017.

Maakuntakaavassa Fjärdsjär kuuluu ulkosaariston vyöhykkeeseen (vz 2). Lisäksi saari sijaitsee lähellä Abborgrundet. Inkoo-veneväylää. Maakuntakaavassa kaava-alueella tai sen lähistöllä ei ole muita merkintöjä.



Ote maakuntakaavasta 2018. Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Alue on osa Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavaa, joka on hyväksytty 3.11.2008. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty RA-3-loma-asuntoalueeksi kahdella rakennuspaikalla.

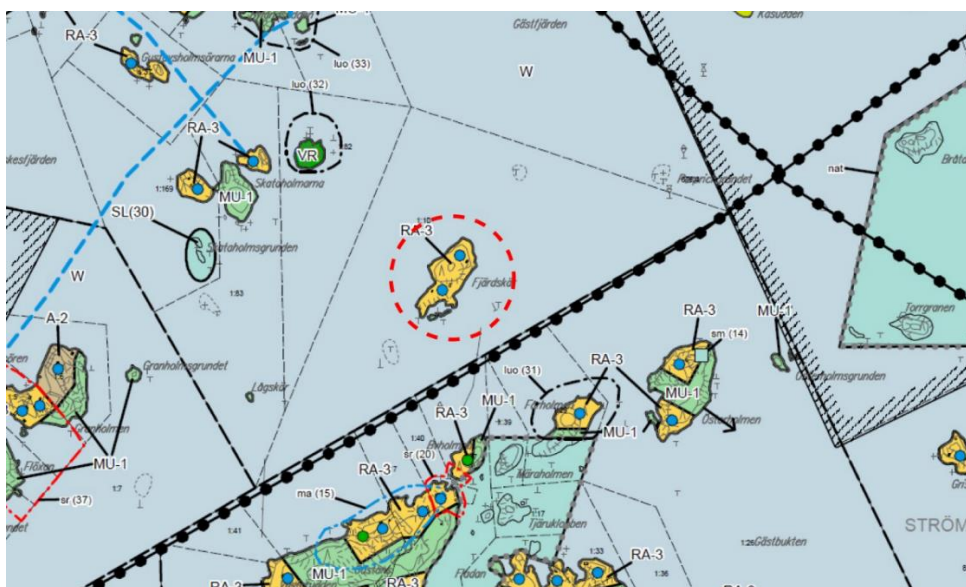
RA-3-alueella uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Omarantaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 50 m. Kullekin rakennuspaikalle 4000 m²:stä ylöspäin saa rakentaa yhden enintään 80 kerros-m²:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 20 m²:n katettu terassi, yhden enintään 30 kerros-m²:n saunarakennuksen, jossa saa olla enintään 15 m²:n katettu terassi, ja yhden enintään 30 kerros-m²:n talousrakennuksen. Kullekin rakennuspaikalle 8000 m²:stä ylöspäin saa lisäksi rakentaa yhden enintään 30 kerros-m²:n vierasmajan, jossa saa olla katettua terassia enintään 1/4 rakennusalasta.

Kullekin rakennuspaikalle, joka on suuruudeltaan 2000 m²:n ja 4000 m² välillä, saa rakentaa yhden enintään 60 kerros-m²:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 15 m² katettu terassi, yhden enintään 20 kerros-m² saunarakennuksen, jossa saa olla korkeintaan 5 m²:n katettu terassi, ja yhden enintään 20 kerros-m²:n talousrakennuksen.

Kullekin alle 2000 m²:n rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 60 kerros-m²:n loma-asunnon, jossa on sauna (ainoastaan yksi rakennus), ja jossa saa olla katettua terassia enintään 1/4 rakennusalasta, ja yhden enintään 15 kerros-m²:n talousrakennuksen.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on eri rakennusten suurimman sallitun kerrosalan summa. Kaikki rakennukset on sijoitettava rakennusryhmään. Rakennusten lopullinen sijoitus määrätään rakennuslupaa käsitellessä. Pallojen lukumäärä osoittaa olemassa olevien ja uusien rakennuspaikkojen lukumäärän alueella.

Muilta osin suunnittelualueella ei yleiskaavassa ole merkintöjä.



Ote Tammisaaren itäisen saariston yleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä.

Asemakaava

Alueella ei ole laadittua asemakaavaa.

3.6 Aluetta koskevat selvitykset

Suunnittelun yhteydessä laaditaan seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys
- Natura-arvioinnin tarveharkinta
- Selvitys vesi- ja viemärihuoltojärjestelyistä
- Arkeologinen taustaselvitys
- Saariston yleiskaavatasoinen tarkastelu

4. Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Osalliset, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos vaikuttaa:

- Suunnittelualueen lähiasukkaat
- Suunnittelualueen maanomistajat
- Alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit

Viranomaiset sekä muut tahot, joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Kaupungin toimielimet
- Museovirasto
- Maakuntamuseo
- Liikennevirasto
- Aluehallintavirasto (AVI)
- Eteläkärjen ympäristöterveys

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisun vaikutuksia ja lausua kaavamuutoksesta mielipiteensä.

5. Tiedottaminen ja osallistuminen

5.1 Kaavoituksen käynnistäminen

Alueen maanomistaja on käynnistänyt asemakaavoituksen keväällä 2018.

5.2 OAS

Osallistumis- ja arviosuunnitelma (OAS) on asetettu julkisesti nähtäville valmisteluaineiston kanssa kesällä 2018 ja asetetaan päivitettyinä kaavaehdotuksen kanssa

alkuvuodesta 2019. (MRL 63§, MRA 30§).

5.3 Valmisteluvaihe/kaavaluonnos

Maanomistaja on kaavan valmisteluvaiheen aikana asettanut ranta-asemakaavan luonnoksen nähtäville ajaksi 3.7. . 31.8.2018. Valmisteluvaiheen mielipiteet ja lausunnot huomioidaan ja niihin vastataan jatkosuunnittelun aikana.

Nähtäville asettamisesta on tiedotettu seuraavasti:

- Kunnan internetsivuilla (www.raasepori.fi)
- Etelä-Uusimaa-lehdessä suomeksi ja Västra-Nyland-lehdessä ruotsiksi

Osallisilta viranomaisilta pyydetään lausunto.

5.4 Kaavaehdotus

Päivitetty OAS ja kaavaehdotus ovat olleet julkisesti nähtäville 18.2. . 22.3.2019 (MRL 65 §, MRA 27 §). Kaavaehdotusta on työstetty annetun palauteen perusteella ja työstetty ehdotus asetetaan uudestaan nähtäville syksyllä 2019.

Kaavaehdotuksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan seuraavasti:

- Kunnan internetsivuilla (www.raasepori.fi)
- Etelä-Uusimaa-lehdessä suomeksi ja Västra-Nyland-lehdessä ruotsiksi

Osallisilta viranomaisilta pyydetään lausunto. Kunnan asukkailla ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kaavoituslautakunnalle ennen nähtävilläolon päättymistä. Kunta antaa perustellun vastineen muistutuksiin.

Kaava toimitetaan Raaseporin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi keväällä 2020.

6. Vaikutusten arviointi

Ranta-asemakaavan vaikutukset tutkitaan suunnittelutyön yhteydessä, jolloin myös vaikutusten alueellinen laajuus tarkentuu. Suunnittelutyön tulee perustua riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavaratkaisun vaikutuksia arvioidaan seuraavilta osin:

- 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
- sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin
- maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

7. Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

Kaavan laatija: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Oy
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki
puh. 050-5890937
fl@arkitekturum.fi

Raaseporin kaupunki: Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019-289 3843
simon.store@raasepori.fi