

# Klemetsin ranta-asemakaava

---

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



**RASEBORG  
RAASEPORI**

12.6.2019

## KLEMETSIN RANTA-ASEMAKAAVA

### Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

#### 1. Johdanto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti. Se 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, osoitteissa [www.raseborg.fi/planer](http://www.raseborg.fi/planer) ja [www.raasepori.fi/kaavoitus](http://www.raasepori.fi/kaavoitus), sekä kaavoitusyksikön toimistolla, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, koko kaavoituksen ajan.

#### 2. Aloite ja suunnittelun tarve

Maanomistajalla on MRL 74 §:n mukainen oikeus laadituttaa mailleen ranta-asemakaava.

#### 3. Suunnittelualue

##### **Suunnittelualueen kiinteistöt ja sijainti**

Kaava-alue käsittää osan kiinteistöstä Klemets 710-443-2-6 Raaseporin Bäsassa. Kaava-alueen pinta-ala on n. 27 ha ja sen rantaviiva n. 1,5 km.

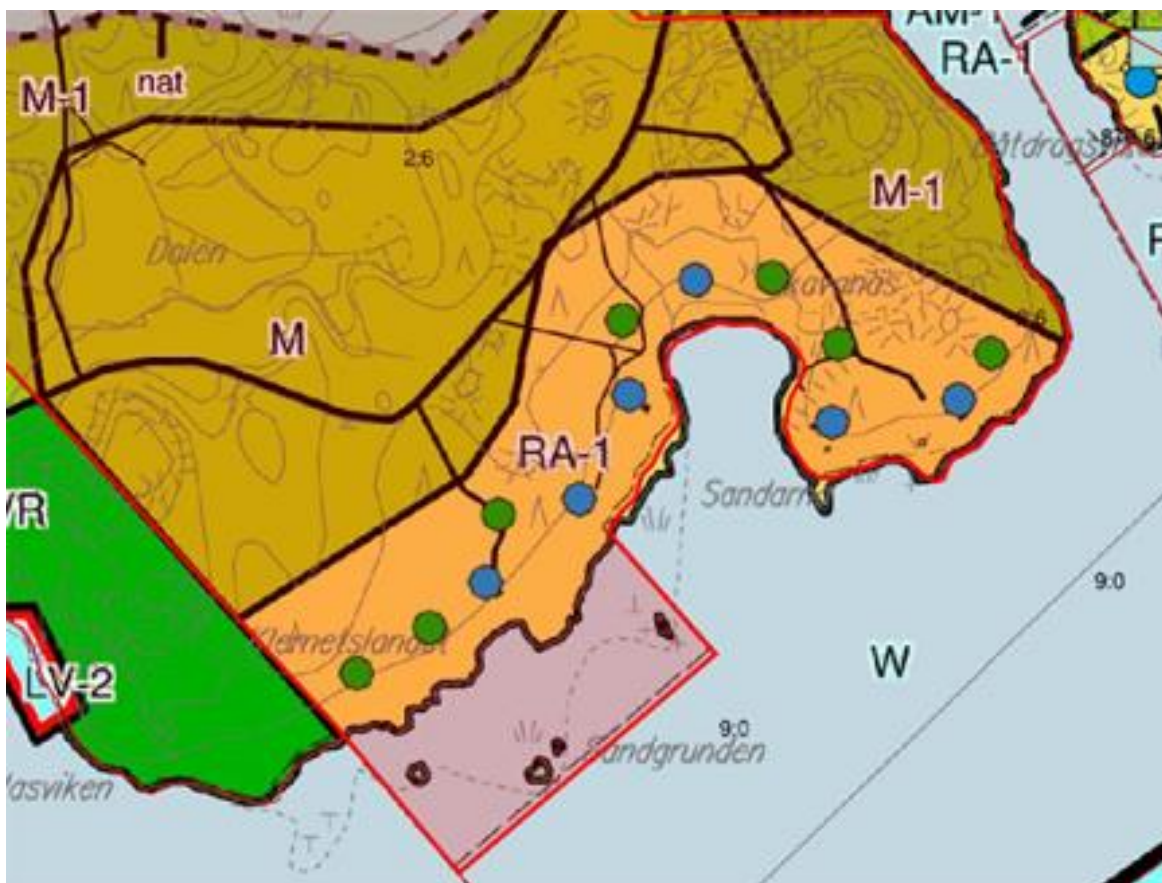


Kaava-alue sijaitsee mannerrannassa lähellä Inkoon rajaa (rengastettu punavärillä).



### Suunnittelualan kuvaus

Kaava-alue käsittää sen osan kiinteistön Klemets 2-6 mannerrannasta, joka Tammisaaren itäisen saariston yleiskaavassa on osoitettu loma-asuntoalueeksi RA-1, jossa on yhteensä 13 rakennusoikeutta. Rakennusoikeuksista 6 on rakennettuja tontteja ja 7 rakennusoikeuksista on käyttämättömiä ja siis toteuttamatta. Yleiskaavakartalla rakennetut tontit on merkitty sinisillä pallukoilla ja käyttämättömät rakennusoikeudet vihreillä pallukoilla.



Kaava-alue käsittää yleiskaavassa osoitettu loma-asuntoalue RA-1, kartalla keltaisella värityksellä.

Kaava-alue on yksityisomistuksessa.

### Luonnonympäristö

Kaava-alue on rakennettujen tonttien pihapiirejä lukuun ottamatta metsätalousaluetta. Länsipuolen rannat ovat melko matalia.

## 4. Tavoitteet

Ranta-asetakaavan tavoitteena on mahdollistaa Klemetsin kiinteistön perinnönjako kahden pääomistajan kesken. Kaava-alue jaetaan kahteen omistukseen siten, että toiseen osuuteen osoitetaan 6 rakennusoikeutta alueen keskiosaan ja toiseen osuuteen 7 rakennusoikeutta, josta 3

rakennusoikeutta alueen länsiosaan ja 4 rakennusoikeutta alueen itäosaan. Ranta-asemakaava laaditaan siten, että rakennuspaikat/tontit osoitetaan sitovasti tätä jako noudattaen.

## 5. Suunnittelutilanne

### **Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

### **Maakuntakaavoitus**

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaalle kohdistuvasti sitä on täydennetty myöhemmin seuraavasti:

1. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2012:
  - jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet
  - kiviaineshuollon alueet
  - moottoriurheilu- ja ampumarata-alueet
  - liikenteen varikot ja terminaalit
  - laajat yhtenäiset metsätalousalueet
2. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2016:
  - toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne
  - rakennetta tukeva liikennejärjestelmä
  - kaupan palveluverkko
  - maakunnallinen kyläverkko
4. vaihemaakuntakaava, joka on hyväksytty 2017, täydentää voimassa olevia maakuntakaavoja seuraavien teemojen osalta:
  - elinkeinot ja innovaatiotoiminta
  - logistiikka
  - tuulivoima
  - viherrakenne
  - kulttuuriympäristöt.

Parhaillaan valmistelussa on kokonaismaakuntakaava Uusimaa-kaava 2050.

Kaavoitettava alue on maakuntakaavassa ilman merkintöjä (valkoista aluetta). Maakuntakaava ei ole voimassa ranta-asemakaava-alueella, koska alueella on voimassa oikeusvaikutteinen yleiskaava.



### **Yleiskaavoitus**

Alueella on voimassa Tammisaaren itäsaariston yleiskaava, joka hyväksyttiin 3.11.2008 ja tuli lainvoimaiseksi. Yleiskaavakartta rakennusoikeuksineen on esitetty yllä kohdassa 3. Yleiskaavan kullekin rakennuspaikalle, joka edustaa yhtä rakennusoikeutta (kartalla siniset ja vihreät pallukat), saa rakentaa rakennuksia kaupungin rakennusjärjestyksessä määrättyllä tavalla. Tämä tarkoittaa ranta-asemakaava-alueen osalta yhteensä 280 kerrosala-m<sup>2</sup>.

### **Asemakaavoitus**

Ennestään alueella ei ole ranta-asemakaavaa.

### **Rakennusjärjestys**

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 14.5.2018 ja se on saanut lainvoiman 5.7.2018..

### **Rakennuskielto**

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

## **6. Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen selvitykset**

### **Vaikutusten arviointi**

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä kaava-alueen ja vaikutusalueen suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

- 1) ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Lisäksi ranta-alueiden vaikutusten arvioinnissa on huomioitava sinne kohdistuvat MRL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset. Laadittaessa ranta-asemakaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä asemakaavasta muuten säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.



- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

Koska yleiskaava ennestään on ratkaissut alueen rakennusoikeuden ja maankäytön, ranta-asemakaavan vaikutukset voivat nojautua yleiskaavassa tehtyihin arviointeihin.

### Laadittavat selvitykset

Alueen maankäyttö yleiskaavassa perustuu yleiskaavan selvityksiin. Maastotarkastelun perusteella on todettu, ettei ranta-asemakaavan laatiminen edellytä erillisen luontoselvityksen tekemistä. Lausunto selvitystarpeesta liitetään kaava-asiakirjoihin.

### Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Kaavan osallisia ovat ainakin:

#### VIRANOMAISET

Seudulliset viranomaiset	Kaupungin viranomaiset
<ul style="list-style-type: none"><li>- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo</li><li>- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos</li><li>- Museovirasto /arkeologia</li><li>- Uudenmaan ELY-keskus</li><li>- Uudenmaan liitto</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- rakennusvalvonta</li><li>- ympäristöterveydenhuolto</li><li>- ympäristötoimi</li></ul>

#### MUUT TOIMIJA

	<ul style="list-style-type: none"><li>- suunnittelualueen ja lähialueen asukkaat</li><li>- suunnittelualueen ja lähialueen maanomistajat</li><li>- suunnittelualueella ja sen vaikutuspiirissä toimivat yhdistykset ja yhteisöt</li></ul>
--	---

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

## 7. Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä järjestetään myös muita viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan. Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa järjestetään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

## 8. Tiedottaminen

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, sen luonnos sekä ehdotus nähtäville ja lopulta kaava hyväksytyksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla osoitteessa [www.raasepori.fi/kuulutukset](http://www.raasepori.fi/kuulutukset). Lisäksi ainakin kaavan vireille tulosta kuulutetaan seuraavissa paikallislehdissä:

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

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma lähetetään tiedossa oleville osallisille maanomistajille. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kaupungin kotisivuilla ja kaavoitusyksikössä.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä Raaseporin kaupungin kotisivuilla, osoitteessa [www.raasepori.fi/kaavoitus](http://www.raasepori.fi/kaavoitus). Kaavaan liittyvä aineisto on nähtävillä hankkeen kotisivuilla koko kaavaprosessin ajan.

## 9. Vuorovaikutus osallisten kanssa

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavoituskonsulttiin tai kaupungin yhteyshenkilöihin. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan tarpeen vaatiessa järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan siinä tapauksessa erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävillä oloaikoina voidaan jättää kirjallinen muistutus Raaseporin kaupungille. Raaseporin kaupunki laatii vastineet kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana saatuun kirjalliseen palautteeseen.

## 10. Aikataulu

Vireille asettaminen	Elokuu 2019
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Elokuu 2019
Kaavaehdotus	Nähtäville syksy 2019
Hyväksyminen	Kevät 2020

## 11. Yhteystiedot

### **Kaavoituskonsultti:**

Sten Öhman/MAANMITTARI ÖHMAN  
Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari  
Puh. 044 2530464  
[sten.ohman@netsten.fi](mailto:sten.ohman@netsten.fi)



**Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:**

Raaseporin kaupunki, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

[kaavoitus@raasepori.fi](mailto:kaavoitus@raasepori.fi)

**Hallinnollisen käsittelyn kaupungissa hoitaa:**

Kaavoitusinsinööri Johanna Laaksonen

Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari

p. 019- 289 3846

[johanna.laaksonen@raasepori.fi](mailto:johanna.laaksonen@raasepori.fi)