

Kjulböle Östergård ranta-asemakaava

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



RASEBORG
RAASEPORI

10.2.2023

KJULBÖLE ÖSTERGÅRDIN 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 selvittävät 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/planlaggning ja www.raasepori.fi/kaavoitus, sekä kaavoitusyksikön toimistolla, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, koko kaavoituksen ajan.

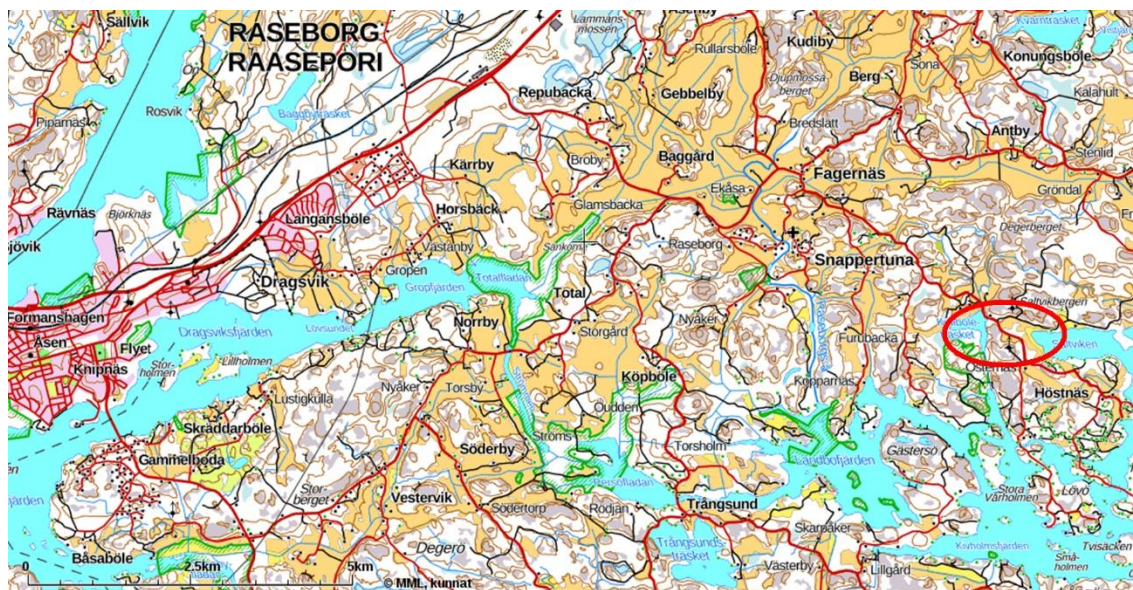
2. Aloite ja suunnittelun tarve

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

3. Suunnittelualue

Suunnittelualueen kiinteistöt ja sijainti

Kaava-alue käsittää osan kiinteistöstä Östergård 710-486-2-4 Raaseporin Kjulbölessä. Kaava-alueen pinta-ala on n. 20 hehtaaria ja sen rantaviiva n. 870 metriä.



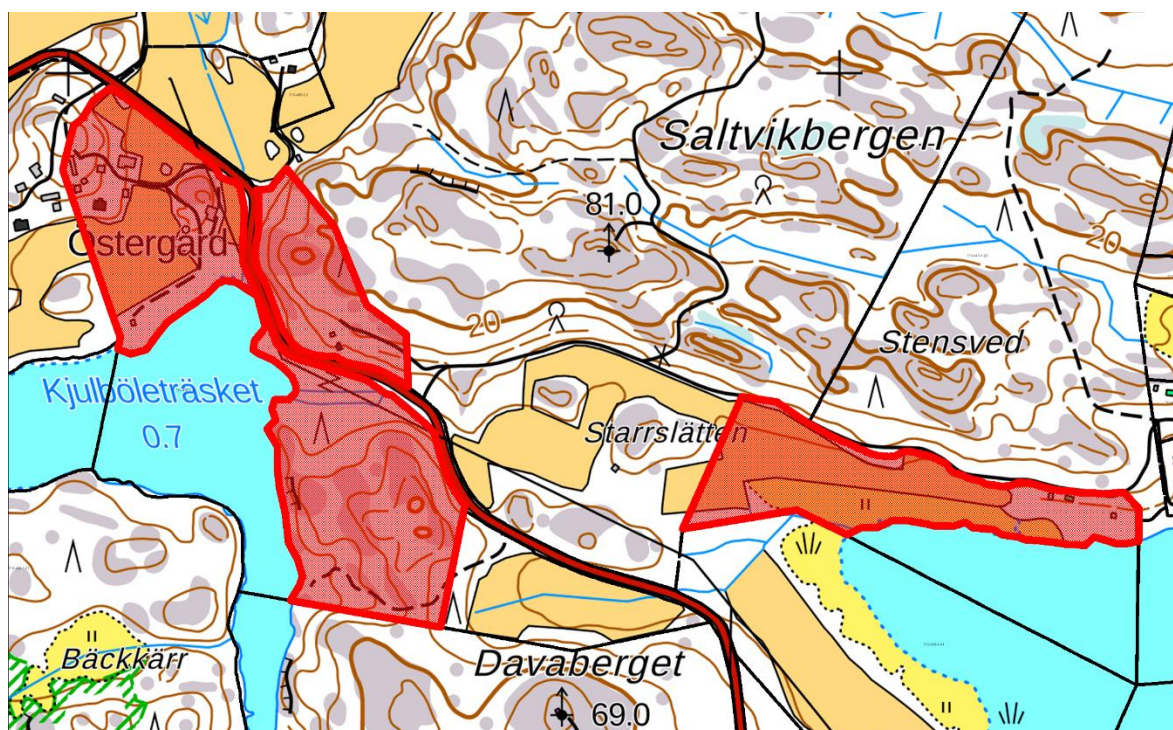
Kaava-alue sijaitsee Snappertunan kirkonkylän itäpuolella Kjulbölessä (rengastettu punavärillä).



Suunnittelualan kuvaus

Kaava-alue käsittää Östergård maatilan Kjulböleträsketin ja Saltvikenin kohdalla olevat ranta-alueet. Kjulböleträsket on järvivesistö ja Saltvikenin merialuetta, joka on yhteydessä saaristoon Nötön saaren molemminpuolisilla kanavilla. Östergårdin tilakeskus sijaitsee 150-250 metrin etäisyydellä Kjulböleträsketistä ja se sisällytetään kaava-alueeseen. Tilakeskuksessa on rakennettuna pääasuinrakennus, alkuperäiskäytöstä poistettu navetta ja useita eri tarkoituksiin käytössä olevia talousrakennuksia. Tilan sauna on länsirajalla lammen rannassa. Höstnäsintien itäpuolella lammen rannan kohdalla on vanha huonokuntoinen torppa. Saltvikenin kohdalla itärajassa kiinni on rakennettuna loma-asuntotontti, jossa on mökki, sauna ja talousrakennus. Muilta osin kaava-alue on rakentamaton.

Saltvikenin itäosa vapaa-ajan tontin kohta on metsäinen, muilta osin alue on avointa pelto- ja niittyalueita. Ranta on kaislikon peitossa. Tilakeskuksen muu kuin rakennettu osa on pääosin avointa peltoa ja niittyä. Rannassa kasvaa kaislikkoa. Kjulböleträsketin itäpuoli on kallioista metsämaata, jossa pääosin kasvaa mäntymetsää. Lammen itäpuolen ranta on syvä, lammen syvyys on peräti 9 metriä.



Ranta-asemakaava-alue (punarasteri) käsittää Östergård maatilan Kjulböleträsketin ja Saltvikenin rannat.



Maanmittauslaitoksen ilmakuva kaava-alueesta. Kiinteistörajat punaisella.



Tilakeskuksen rakennuskanta Googlen satelliittikuvassa.

4. Tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on täydentää olemassa oleva rakennusoikeus Kjulböléträsketin rantaan osoitettavalla loma-asutuksella Raaseporin kaupungin ranta-asemakaavoituksessa sovellettavien rakennusoikeudellisten mitoitusperusteiden puitteissa.

5. Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

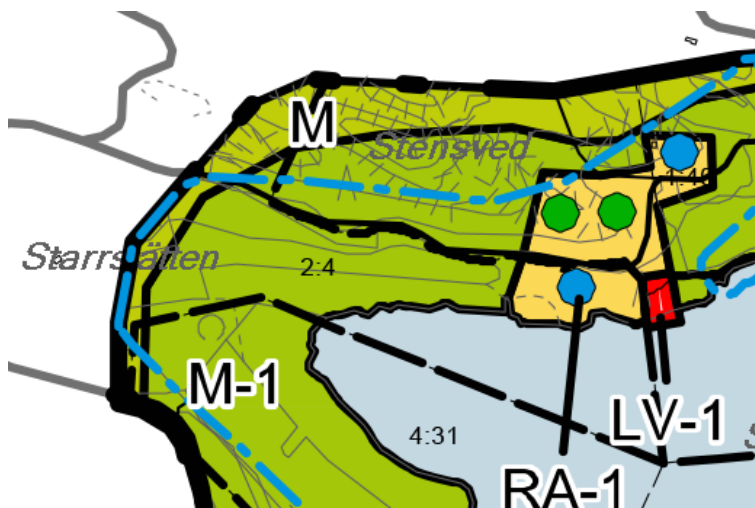
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Maakuntakaavoitus

Maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja se tuli voimaan 7.12.2020. Maakuntakaavassa ei ole ranta-asemakaava-aluetta koskevia merkintöjä.

Yleiskaavoitus

Alueen palsta Saltvikenin kohdalla kuuluu Tammisaarin itäisen saariston rantayleiskaavaan. Alueelle on osoitettu yksi rantarakennusoikeus (RA-1) (sekä maa- ja metsätalousaluetta (M, M-1)). Muilta osin ranta-asemakaava-alueella ei ole yleiskaavaa, joten tältä osin maakuntakaava ohjaa yksityiskohtaista suunnittelua.



Ote Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavasta.

Asemakaavoitus

Alueella ei ole ennestään 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.

Laadittavat selvitykset

Kaava-alueelle tehdään luontoselvitys.

7. 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
- Länsi-Uudenmaan museo - Uudenmaan ELY-keskus	- Ympäristö- ja rakennuslautakunta

MUUT TOIMIJIAT

	Suunnittelualueen ja lähialueen - asukkaat - maanomistajat - yhdistykset ja yhteisöt (mm. Raaseporin luonto ry)
--	--

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

8. Viranomaisyhteistyö

Kaavoituksen edetessä järjestetään viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan. Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa järjestetään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

9. Tiedottaminen

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi sekä ehdotus nähtävillä ja lopulta kaava hyväksytyksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla osoitteessa www.raasepori.fi/kuulutukset.

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. Kaavaan liittyvä aineisto on nähtävillä hankkeen kotisivuilla koko kaavaprosessin ajan.

10. 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.

11. Aikataulu

Vireille asettaminen	Kevät 2023
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Kevät 2023
Kaavaehdotus	Nähtäville syksy 2023
Hyväksyminen	Syksy 2023

12. Yhteystiedot

Kaavoituskonsultti:

Sten Öhman/MAANMITTARI ÖHMAN
Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari
Puh. 044 2530464
sten.ohman@netsten.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.
kaavoitus@raasepori.fi

Hallinnollisen käsittelyn kaupungissa hoitaa:

Kaavoitusinsinööri Anne-May Stundström
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3841
anna-may.sundstrom@raasepori.fi