



DETALJPLAN-ASEMAKAAVA



Plan namn
Kaavan nimi

**Detaljplaneändring för Ormnäs kvarter 303 och 306
Asemakaavamuutos Ormnäsin kortteleille 303 ja 306**

Plan nummer
Kaavanumero

7823

Planens uppgörare
Kaavan laatija

Fredrik Lindberg

Typ av dokument
Dokumentin tyyppi

Program för deltagande och bedömning • Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

1. INLEDNING

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområdet, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande och en lista på intressenter. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsidor www.raseborg.fi samt på stadsplaneringsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

2. INITIATIV OCH PLANERINGSBEHOV

Planläggningen har initierats av områdets markägare. Planeringsbehovet är att genom planläggning söka delningar av de nuvarande tomterna på planeringsområdet i enlighet med på området tidigare gjorda beslut och i samma veva granska de nuvarande byggnadsrätterna samt utöka dem något.

3. MÅLSÄTTNINGAR

Tomterna på området är i privat ägo. Målsättningen med planeringen är att granska en delning av de nuvarande tomterna på planeringsområdet samt de nuvarande byggrätterna i enlighet med fastighetsägarnas önskemål. Vid delning av tomterna följs den linjedragning som tidigare styrt delningar på området. På området finns tomter som tidigare har delats genom undantagsförfarande.

4. PLANERINGSOMRÅDE

Planeringsområdet är beläget i ändan av Ormnäsvägen samt längs med Cederblomsgatan i Ormnäs, Ekenäs, ca 1,5 km från Ekenäs centrum. Planeringsområdet omfattar fastigheterna 710-10-303-1, 710-10-303-3, 710-10-303-7, 710-10-303-8, 710-10-303-11, 710-10-306-6 och 710-10-306-7 samt delar av fastigheten 710-10-9903-0.

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.raasepori.fi, sekä kaavoitusyksikössä, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, koko kaavoituksen ajan.

2. ALOITE JA SUUNNITTELUN TARVE

Aloite kaavoitukselle on tullut alueen maanomistajilta. Suunnittelutarve muodostuu siitä, että asema-kaavoituksella haetaan suunnittelualueella olevien nykyisten tonttien jakamista alueella tehtyjen aikaisempien päätösten mukaisesti ja siinä yhteydessä tarkistaa nykyiset rakennusoikeudet ja kasvattaa niitä hieman.

3. TAVOITTEET

Alueella olevat tontit ovat yksityisessä omistuksessa. Suunnittelun tavoitteena on tarkistaa suunnittelualueella olevien nykyisten tonttien jakamista ja olemassa olevat rakennusoikeudet maanomistajien tarpeiden mukaisesti. Tonttien jakamisessa noudatetaan linjausta, joka on aikaisemmin alueella ohjannut jakamista. Alueella on tontteja, jotka on aikaisemmin jaettu poikkeamismenettelyllä.

4. SUUNNITTELUALUE

Suunnittelualue sijaitsee Ormnäsintien päässä sekä Cederblominkadun varrella Ormnäsissä, Tammissaarella, n. 1,5 km päässä Tammisaaren keskustasta. Suunnittelualue käsittää kiinteistöt 710-10-303-1, 710-10-303-3, 710-10-303-7, 710-10-303-8, 710-10-303-11, 710-10-306-6 ja 710-10-306-7 sekä osia kiinteistöstä 710-10-9903-0



Bild 1. Planområdets läge

Kuva 1. Kaava-alueen sijainti

Beskrivning av planeringsområde

Planeringsområdet består av sex tomter som delvis är belägna isär från varandra. Därtill innehåller planeringsområdet delar av parkområde. Totalt är planområdets storlek ca 0,85 ha. Tomterna är belägna i Ormnäs och de är bebyggda med småhus för fast boende. Till Ormnäs kommer man via Flemingsgatan eller Ormnäsvägen. Av planeringsområdets fyra tomter är två belägna i ändan av Ormnäsvägen och två längs med Cederblomsgatan. Området är ett stadsmässigt småhusbetonat område.

Suunnittelualueen kuvaus

Suunnittelualue koostuu kuudesta tontista, jotka sijoittuvat osittain erillään toisistaan. Lisäksi suunnittelualue sisältää osia puistoalueesta. Yhteensä suunnittelualueen koko on noin 0,85 ha. Tontit sijoittuvat Ormnäsissä ja ne ovat rakennettu pysyväälle asutukselle tarkoitetuilla erillispientaloilla. Ormnäsin alueelle tullaan Fleminginkadun tai Ormnäsintien kautta. Suunnittelualueen neljästä tontista kaksi sijoittuvat Ormnäsintien päässä ja kaksi Cederblomintien varrella. Alue on kaupunkimainen pientalovaltainen alue.

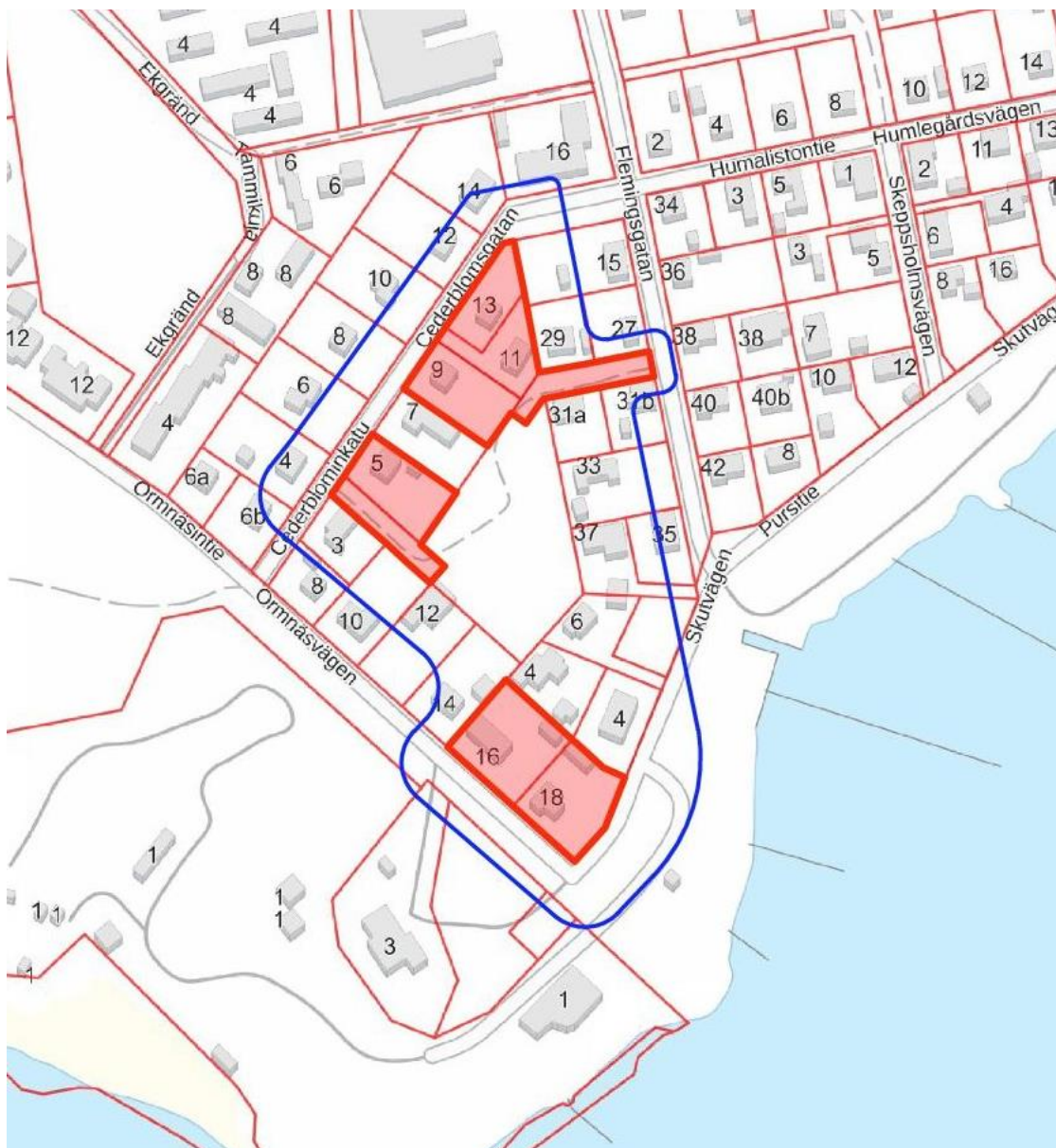


Bild 2. Planområdet och influensområde

Kuva 2. Kaava-alue ja vaikutusalue

Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo, förutom parkområdet som ägs av staden.

Markanvändningsavtal

Innan planförslaget godkänns görs vid behov markanvändningsavtal med sådana markägare, vilkas fastigheters värde stiger avsevärt genom planen.

Naturområde

Planeringsområdet utgörs av bebyggd stadsmiljö.

Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa puistoaluetta lukuun ottamatta, joka on kaupungin omistuksessa.

Maankäytösopimukset

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä tullaan laatimaan maankäytösopimuksia niiden maanomistajien kanssa, joiden omistamille kiinteistöille kaavamuutos tuo merkittävää arvonnousua.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on rakennettua kaupunkiympäristöä.

Bebyggt område

På planeringsområdet finns småhusbetonad fast bostättning.

Kommunalteknik

På området finns kommunalteknik.

Rakennettu ympäristö

Alueella on erillispientalomaista pysyvää asutusta.

Kunnallistekniikka

Alueella on kunnallistekniikkaa.

5. PLANERINGENS UTGÅNGSLÄGE

Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

På planeringsområdet är i kraft Nylandsplanen 2050. Till helheten för Nylandsplanen hörande etapplandskapsplanerna för Helsingforsregionen, västra Nyland och östra Nyland har vunnit laga kraft i och med högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. I Nylandsplanen 2050 är planeringsområdet beläget inom område som är viktigt med tanke på upprätthållandet av kulturmiljön och landskapet samt inom utvecklingszonen för tätortsfunktioner. På planeringsområdet gäller även Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

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

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat ovat tulleet korkeimman hallinto-oikeuden 13.3.2023 antamien päätösten myötä lainvoimaiseksi. Uusimaa-kaava 2050:ssä suunnittelualue sijaitsee kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeällä alueella sekä taajamatoimintojen kehittämisvyöhykkeellä. Suunnittelualuetta koskevat myös Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.

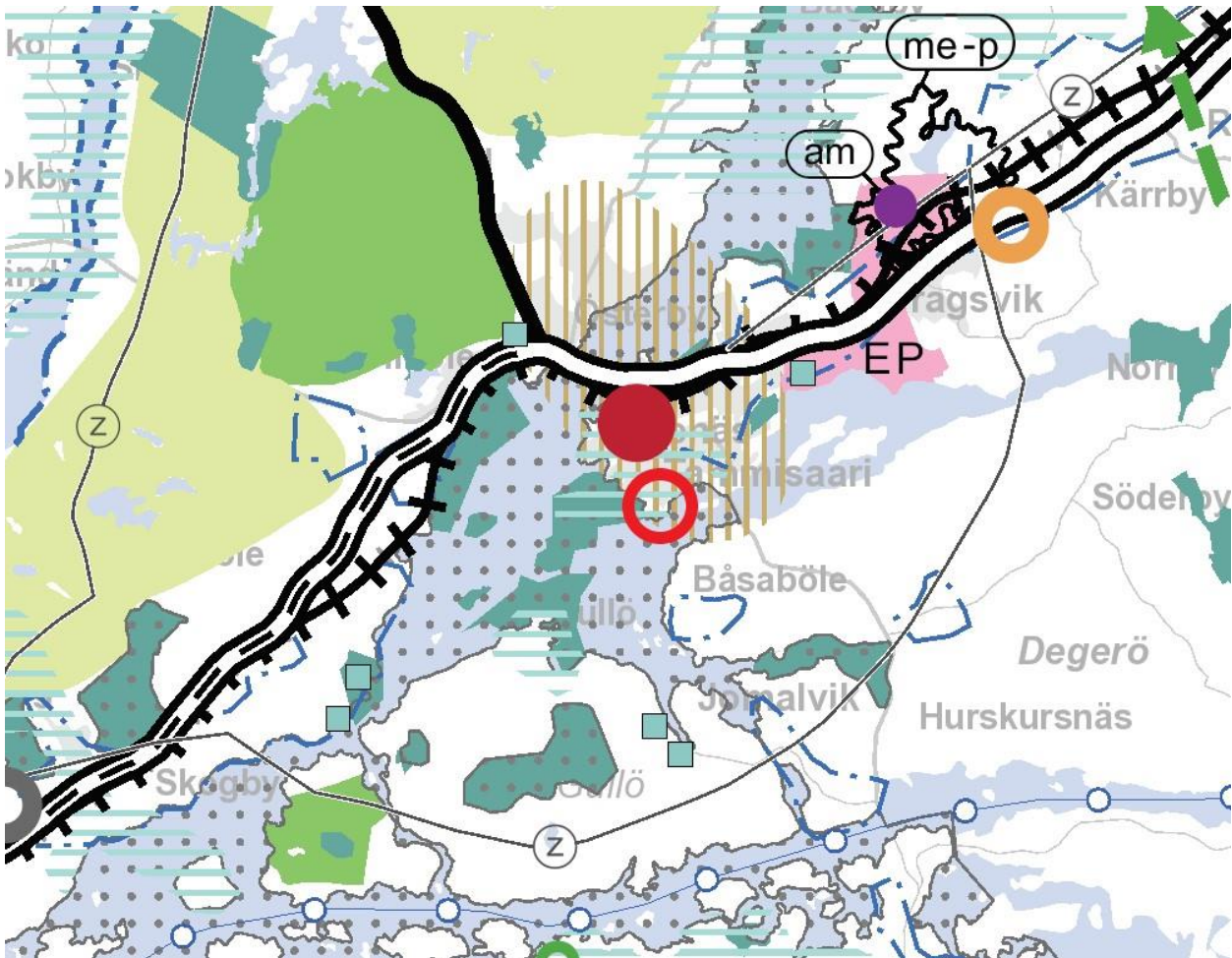


Bild 3. Sammanställning av landskapsplanen

Kuva 3. Maakuntakaavan yhdistelmä

Generalplanering

Planområdet hör till Ekenäs omnejdsplan (1980) som inte har rättsverkningar.

Detaljplanering

På planeringsområdet är i kraft gällande stadsplan från 1971 (233-34). I detaljplanen är tomterna betecknade med AO, kvartersområde för egna hemsbyggnader och andra byggnader för högst två familjer. År 2005 ja 2018 har delar av områdets parkområde genom detaljplaneändringar (810-72 och 1135-73) ändrats till VP (område med körförbindelse).

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 av stadsfullmäktige och den har fastställts 5.7.2018.

Yleiskaavoitus

Suunnittelualue kuuluu Tammisaaren läheisyyskaavaan (1980), joka on ilman oikeusvaikutuksia.

Asemakaavoitus

Suunnittelualueella on voimassa oleva asemakaava vuodelta 1971 (233-34). Asemakaavassa tontit on merkitty merkinnällä AO, omakotirakennusten ja muiden enintään kahden perheen talojen korttelialueeksi. Vuosina 2005 ja 2018 on osa alueen puistoalueesta asemakaavamuutoksilla (810-72 ja 1135-73) muutettu VP-alueeksi ajoyhteydellä.

Rakennusjärjestys

Raseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

Byggförbud

På området finns inte byggförbud.

6. BEDÖMNINGEN AV KONSEKVEN- SERNA OCH UTREDNINGAR

Bedömning av konsekvenser

Enligt markanvändnings- och bygglagens 9 § skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planering kräver. Under planeringsprocessen skall utredas planens miljökonsekvenser, inberäknat samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Alla utredningar måste täcka hela det område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1§ bedöms följande konsekvenser:

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Utredningar som bör uppgöras

I samband med planeringen har en kulturhistorisk inventering gjorts på området (Stadion ARK).

7. INTRESSETER

Intressenter är enligt § 62 markanvändnings- och bygglagen markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, åtminstone följande:

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoja.

6. VAIKUTUSTEN ARVIOINTI JA SUUN- NITTELUALUEEN SELVITYKSET

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioimaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisuudessa määrin selvitettävä 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

Laadittavat selvitykset

Suunnittelun yhteydessä on kaava-alueella tehty kulttuurihistoriallinen inventointi (Stadion ARK).

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:

Regionala myndigheter

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Tekniska nämnden
- Miljö- och byggnadsnämnden

Övriga aktörer

- Raseborgs Natur och miljö r.f.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt göra anmärkning mot planförslaget. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

8. MYNDIGHETSSAMARBETE

Myndighetssamråd ordnas vid behov enligt MBL 66 § och MRF 26 §. Under planläggningens gång ordnas vid behov också andra myndighetssamråd. Arbetsförhandlingar med stadens myndigheter ordnas också vid behov under planlägningsprocessen. Utlåtanden skall bes från myndigheterna enligt MBF 28§.

9. INFORMATION

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt ikraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: www.raseborg.fi/kungoerelser. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i följande lokaltidningar:

- Västra Nyland (på svenska)
- Etelä-Uusimaa (på finska)

Programmet för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägareintressenter. Därtill finns det till påseende på stadens hemsida och planläggningsenheten under hela planlägningsprocessen.

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Tekninen lautakunta
- Ympäristö- ja rakennuslautakunta

Muut toimijat

- Raaseporin Luonto ja Ympäristö ry

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja kirjallisesti tai suullisesti antaa muistutuksen kaavaehdotuksesta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

8. VIRANOMAISYHTEISTYÖ

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

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

9. TIEDOTTAMINEN

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, luonnos ja ehdotus nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: 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.

Planmaterial läggs offentligt fram på stadens hemsida, www.raseborg.fi. Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

10. VÄXELVERKAN

Intressenterna kan kontakta Raseborgs stad under planläggningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planläggningsprocessen. Om detta informeras särskilt. Under planläggningsprocessen hålls det nödvändiga olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter.

När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till Raseborgs stads planläggningsenhet. Raseborgs stad ger bemötanden till officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

11. PLANENS GÅNG

Inledning av planeringen (våren 2023)

Planeringskonsulten har till staden lämnat in Program för deltagande och bedömning (MBF 34 §). Planen har kungjorts som anhängig 16.10.2023.

Planutkast (hösten 2023)

Planutkastet framläggs som beredningsmaterial i samband med PDB.

Planförslag (våren 2024)

Planförslaget framläggs i 30 dagar på stadens hemsida:

www.raseborg.fi/planer.

Om framläggningen kungörs på stadens officiella anslagstavla, adress:

<http://www.raseborg.fi/kungoerelser>.

Godkännande (hösten 2024)

Planen tillställs Raseborgs stadsfullmäktige för godkännande under hösten 2024.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

10. VUOROVAIKUTUS

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien ja muiden osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävilläoloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävilläoloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

11. KAAVOITUKSEN KULKU

Kaavoituksen vireilletulo (kevät 2023)

Kaavakonsultti on toimittanut kaupungille osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRA 34§). Kaava on kuulutettu vireille 16.10.2023.

Kaavaluonnos (syksy 2023)

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaavan valmistelumateriaalina yhdessä OAS:n kanssa.

Kaavaehdotus (kevät 2024)

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupungin kotisivuille:

www.raasepori.fi/kaavoitus

Mikäli kaavan nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoite on:

www.raasepori.fi/kuulutukset.

Hyväksyminen (syksy 2024)

Kaava toimitetaan Raaseporin kaupunginvaltuuston hyväksyttäväksi syksyllä 2024.

12. KONTAKTINFORMATION

Raseborg stad:

Pontus Högström
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
p. 019- 289 3844
pontus.hogstrom(at)raseborg.fi

Planeringskonsult:

Fredrik Lindberg, arkitekt SAFA
Arkitekturum Ab
Freeseatan 3 A, 00100 Helsingfors
fl@arkitekturum.fi
tel 050 5890937

Address för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande epost adresser:

[planlaggning\(at\)raseborg.fi](mailto:planlaggning(at)raseborg.fi)

12. YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupunki:

Pontus Högström
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
p. 019- 289 3844
pontus.hogstrom(at)raasepori.fi

Kaavakonsultti:

Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
Arkitekturum Oy
Freesenkatu 3 A, 00100 Helsinki
fl@arkitekturum.fi
puh 050 5890937

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Tai seuraaviin sähköpostiosoitteisiin:

[kaavoitus\(at\)raasepori.fi](mailto:kaavoitus(at)raasepori.fi)