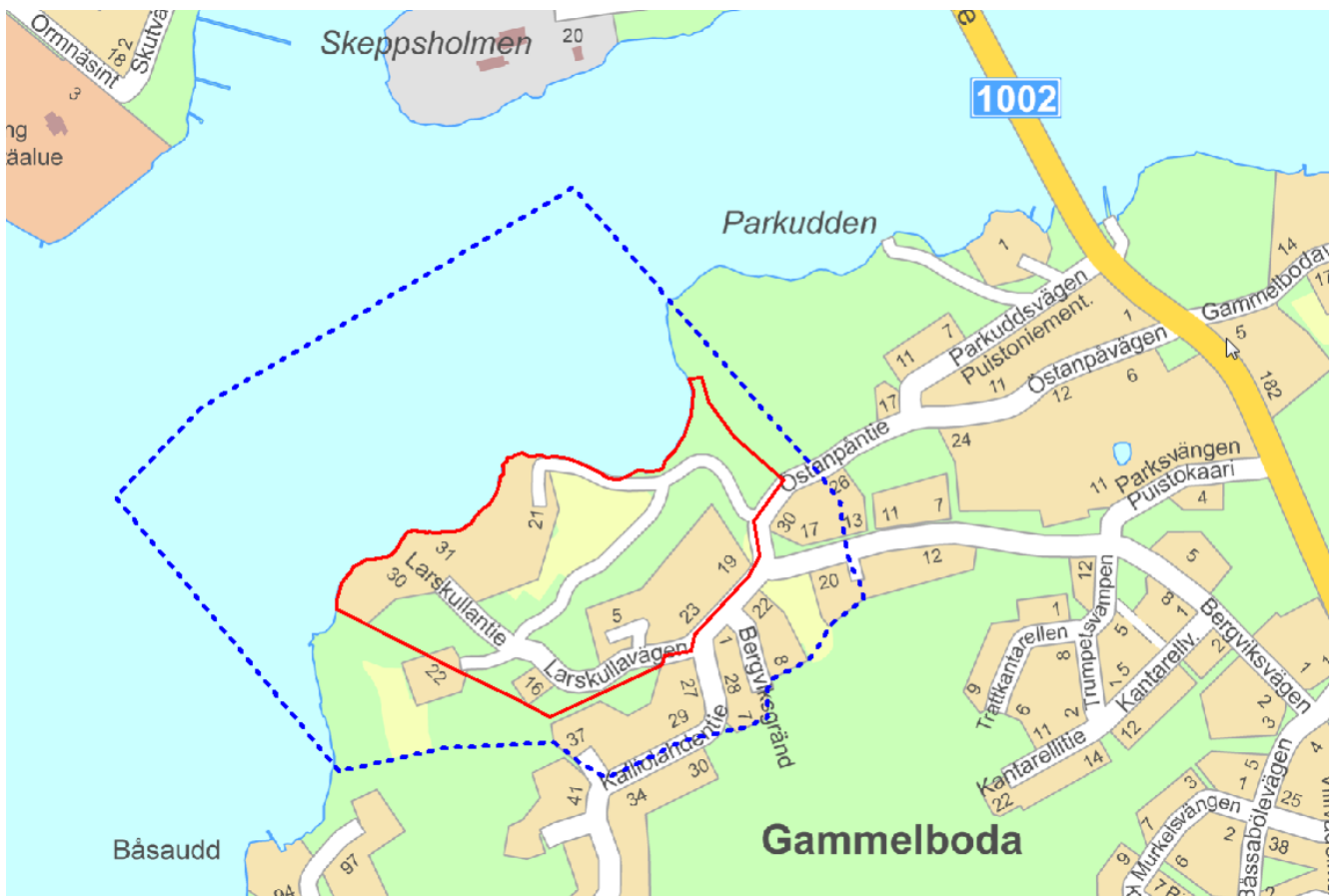


# 7619 Gammelbodan ranta, asemakaava

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



*Kaava-alue on osoitettu ehellä punaviivalla. Lähivaikutusalue on osoitettu sinisellä katkoviivalla.*



**RASEBORG  
RAASEPORI**

24.9.2008

Päivitetty 31.5.2017

## 7619 GAMMELBODAN RANTA

### 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.raasepori.fi/kaavoitus](http://www.raasepori.fi/kaavoitus), sekä kaavoitusyksikön toimistolla, osoitteessa Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa, koko kaavoituksen ajan.

#### 2. Aloite ja suunnittelun tarve

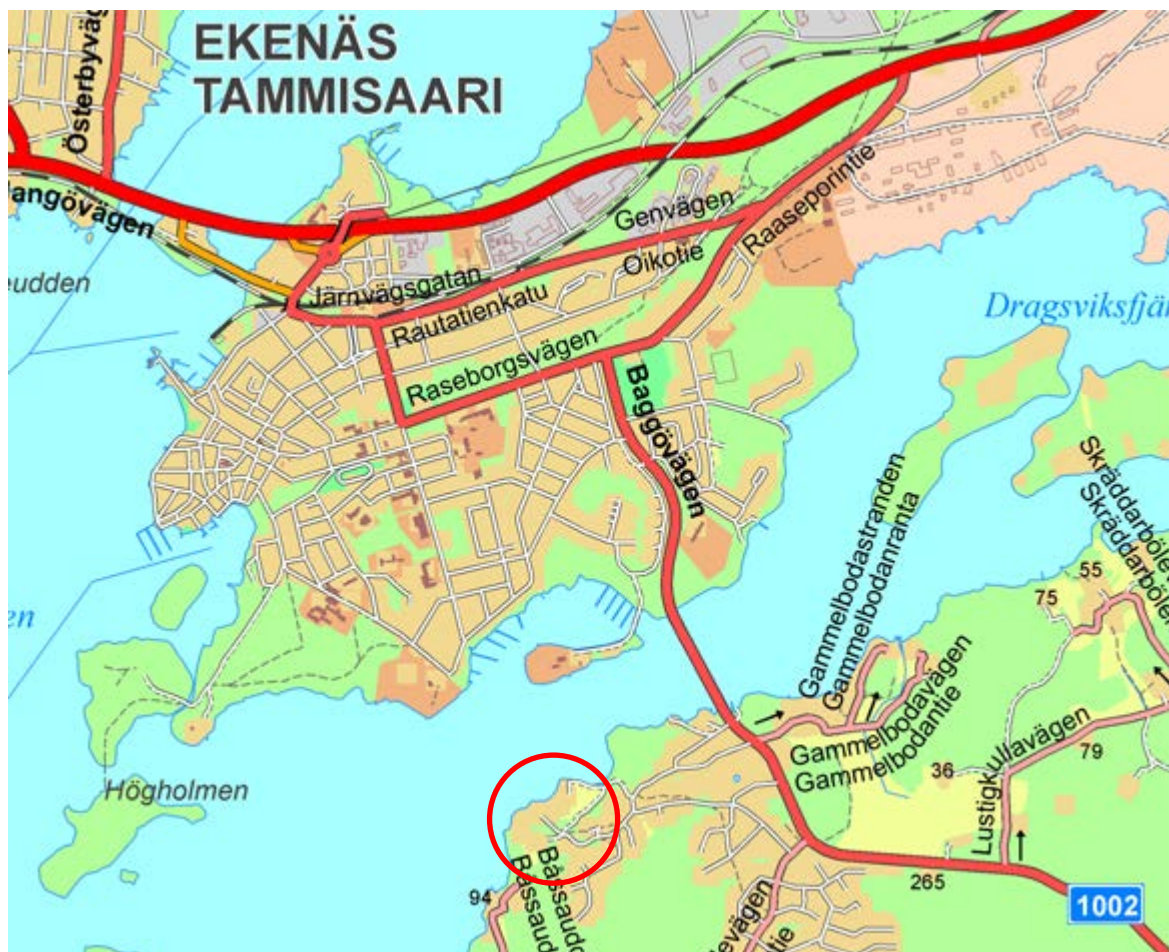
Alueen omistajat suurimmalta osalta aluetta ovat 2005 anoneet asemakaavan laatimista. Alue on suurimmalta osin maankäyttö- ja rakennuslain 72 §:n mukaista suunnittelutarpeessa olevaa ranta- aluetta. Alue rajoittuu lisäksi asemakaavoitettuun alueeseen ja on suhteellisen tiheään rakennettua.



### 3. Suunnittelualue

#### 3.1 Suunnittelualueen sijainti

Alue sijaitsee Gammelbodan asuinalueen vieressä, noin 2 km Tammisaaren keskustasta. Ormnäsin asuinalue on noin 500 m etäisyydellä, Båssafjärden-selän toisella puolella.



Kuva.1 Kaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella.



### 3.2 Suunnittelualan kuvaus

Alue muodostuu kylämäisestä rannanläheisestä alueesta, josta on näkyvyys Båssafjärdet'in yli. Alue muodostaa suoran jatkon jo kaavoitetun enimmäkseen rakennetun pientalokaupunginosan Baggöntien länsipuolella. Kaupunginkeskustaan ja kouluihin on noin 2 km matka. Alueen koko on noin 9,7 ha.



Kuva 2. Kaava-alue on osoitettu punaviivalla.

### 3.3 Maanomistus

Alue on suurimmaksi osaksi yksityisessä omistuksessa. Kaupunki omistaa alueen koillisosan.

#### Maankäyttösopimukset

Ennen kaavaehdotuksen hyväksymistä valtuustossa tullaan laatimaan maankäyttösopimuksia niiden suunnittelualan maanomistajien kanssa, joiden omistamille kiinteistöille kaava tuo merkittävää arvonnousua.

### 3.4 Luonnonympäristö

Suunnittelualue on maastoltaan vaihtelevaa. Suurin osa alueesta on jo rakennettua pientaloaluetta. Suunnittelualueen itäpuolella sijaitsee luonnonsuojelualue ja vesialue kuuluu Natura 2000-verkoston. Alueen maasto on suhteellisen vaihtelevaa. Merta lähimpänä oleva alue



on jonkin verran viettäviä, osittain suhteellisen matalia rantoja, jotka ovat suhteellisen tiheään rakennettuja. Kaava-alueen keskellä avautuu avoin peltomaisema. Pellon yläpuolella kohoaa paikoittain jyrkkä kallioalue, joka on osin avokalliota ja osin sekametsän peitossa. Kallioalueelle on osittain rakennettu pientaloja.

### 3.5 Rakennettu ympäristö

Kaava-alue on pientaloaluetta, jossa on vaihtelevasti 1900- ja 2000-luvuilla rakennettuja omakotitaloja.

### 3.6 Kunnallistekniikka

Alueelle on rakennettuna kaupungin katuverkko, vesi- ja viemärijohdot. Pyörätie kulkee pitkin Baggöntietä, noin 500 metrin päässä kaava-alueesta.

## 4. Tavoitteet

Tarkoituksena on mahdollistaa täydentävää rakentamista pientalovaltaiselle alueelle sekä osoittaa alueita lähivirkistykselle. Kaavoituksessa selvitetään mahdollisuudet varata tilaa kevyen liikenteen väylälle pitkin Bredvikintietä.

## 5. Suunnittelutilanne

### 5.1 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.

### 5.2 Maakuntakaavoitus

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaalle kohdistuvasti sitä 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

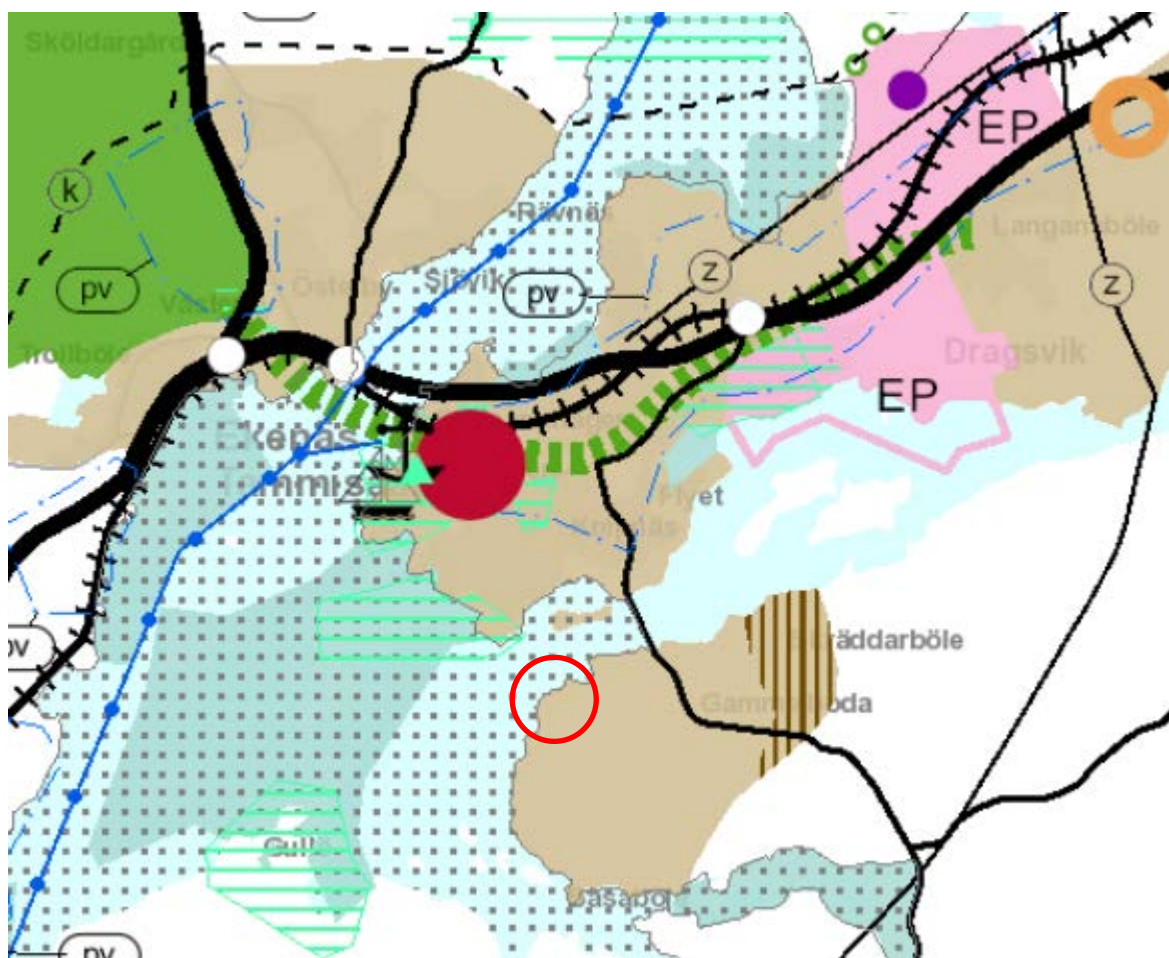


Parhaillaan valmistelussa on sekä 4. vaihemaakuntakaava että kokonaismaakuntakaava Uusimaa-kaava 2050. 4. vaihemaakuntakaava täydentää voimassa olevia maakuntakaavoja seuraavien teemojen osalta:

- elinkeinot ja innovaatiotoiminta
- logistiikka
- tuulivoima
- viherrakenne
- kulttuuriympäristöt

Neljäs vaihemaakuntakaava on tavoitteena saada maakuntavaltuuston hyväksyttäväksi vuoden 2017 aikana ja Uusimaa-kaava 2050 – hanke on puolestaan käynnistynyt vuonna 2016.

Kaava-alue on Uudenmaan maakuntakaavassa osoitettu taajamatoimintojen alueeksi.



Kuva 3. Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä. Kaava-alueen sijainti on osoitettu punaisella.



### 5.3 Yleiskaavoitus

Gammelboda–Nybodan osayleiskaava hyväksyttiin 15.6.1999. Osayleiskaavalla ei ole oikeusvaikutteita, mutta se ilmoittaa kuitenkin rakennuspaikkojen määrän ranta-alueella. Osayleiskaavan AR-1 ja AP alueita koskevilla määräyksillä tulee asemakaavan ohjata uudisrakentamista.

### 5.4 Asemakaavoitus

Alueella ei ole asemakaavaa.

### 5.5 Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja se on astunut voimaan 19.8.2011.

### 5.6 Rakennuskielto

Alue ei ole rakennuskiellossa.

## 6. Vaikutusten arviointi ja suunnittelun selvitykset

### 6.1 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 tarpeellisissa määrin selvittävä 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

### 6.2 Laaditut selvitykset

Gammelbodan luontoinventaario, osa 2 (Henrik Nyberg 1995).

Vesikasvillisuuden inventointi Tammisaaren ajankohtaisilla kaava-alueilla (Alleco Oy, 2008). Inventaario tehtiin ensi kädessä selvittämään vesiympäristö silloisen kaavahankkeen ulkopuolella, mm. Ormnäsin ranta. Pohjanäytteitä otettiin myös nyt ajankohtaisen suunnittelun ranta-alueen ulkopuolelta.



### 6.3 Laadittavat selvitykset

Vuoden 1995 luontoinventaario on vanhentunut ja vuoden 2008 vesi-inventaario ei kata suunnittelualuetta. Suunnittelualueelle tehdään uusi ympäristöinventaarior. Selvityksessä tutkitaan mm. kasvillisuutta, luontotyyppejä, suojeltavia luontokohteita sekä suojeltavia tai uhanalaisia eläinlajeja.

Vesialue on Natura 2000 aluetta. Tarpeesta arvioida kaavan vaikutukset Natura 2000 -alueisiin laaditaan erillinen selvitys. Luonnonsuojelulain 65 ja 66 §:n mukaan suunnitelman vaikutukset on arvioitava, jos suunnitelma "todennäköisesti merkittävästi heikentää niitä luonnonarvoja", joiden suojelemiseksi alue on sisällytetty Natura 2000 -verkostoon. Kaava-alueelle ei osoiteta venepaikkoja, ainoastaan rakennuspaikkoja jotka liitetään kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon, joten erillisen tutkimuksen teko vesiympäristöstä ei ole tarpeen.

## 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
- Liikennevirasto (rataosasto) - Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos - Länsi-Uudenmaan poliisilaitos - Museovirasto /arkeologia - Uudenmaan ELY-keskus - Uudenmaan liitto	- Raaseporin vesi - rakennusvalvonta - sivistystoimi - Tammisaaren energia - yhdyskuntatekninen toimi - ympäristöterveydenhuolto - ympäristötoimi

#### MUUT TOIMIAT

- Karjaan Puhelin Oy - Caruna Oy - Fingrid Oyj - Elisa Oyj - TeliaSonera Finland Oyj	- Suunnittelun alueen ja lähialueen - asukkaat - maanomistajat - yrittäjät - Raaseporin Luonto ja Ympäristö 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

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.

Osallisella on maankäyttö- ja rakennuslain 64 §:n mukaan ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville mahdollisuus esittää ELY-keskukselle neuvottelun pitämistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä. Tällöin ELY-keskus päättää neuvottelun tarpeellisuudesta.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

## 9. Tiedottaminen

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, sen luonnos sekä ehdotus nähtäville ja lopulta kaava hyväksytyksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla Tammisaarella. Ne ja ilmoitukset julkaistaan myös kaupungin kotisivuilla alla mainituissa osoitteissa. 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 kaupungintalolla Tammisaarella, osoitteessa Raatihuoneentori, 10611 Tammisaari. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, osoitteessa Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa, ja kotisivuilla [www.raseborg.fi/planer](http://www.raseborg.fi/planer) ja [www.raasepori.fi/kaavoitus](http://www.raasepori.fi/kaavoitus). Niissä on nähtävänä kaavoitukseen liittyvä aineisto hankkeen aikana.

## 10. Vuorovaikutus osallisten kanssa

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 tehtävä virallinen muistutus jätetään kirjallisesti Raaseporin kaupungin kaupunkisuunnitteluosastolle. Raaseporin kunta laatii vastineet nähtävilläoloaikana saatuun kirjalliseen palautteeseen.



## 11. Aikataulu

<b>Vireille asettaminen</b>	24.9.2008
<b>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS)</b> - alunperinen OAS - päivitetty OAS - kuulutetaan ja annetaan osallisille tiedoksi	24.9.2008, 31.5.2017 kesäkuu 2017
<b>Kaavaluonnos</b> - kaupunkisuunnittelulautakunta (Tammisaaren kaupunki) käsittelee - asiakirjat asetetaan näytteille MRA 30 §:n mukaisesti - maanomistajien kokous esilläoloaikana	24.9.2008 16 – 31.10.2008 22.10.2008
<b>Kaavaehdotus</b> - kaavoituslautakunta käsittelee - asetetaan nähtäville 30 päiväksi	Elokuu - Syyskuu 2017
<b>Hyväksyminen</b> - Kaupunginhallitus antaa vastineen koskien huomautuksia ja lausuntoja - Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan	Marraskuu – Joulukuu 2017

## 12. Yhteystiedot

### Raaseporin kaupunki:

Johtava kaavoitusinsinööri, Niclas Skog  
Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa  
p. 019- 289 3840  
niclas.skog (at) raasepori.fi

### Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Kaupunkisuunnitteluosasto  
Elina Kurjenkatu 11  
10300 Karjaa