

82127084

## Raaseporin kaupunki

### Bredvikin ranta-asemakaavan muutos

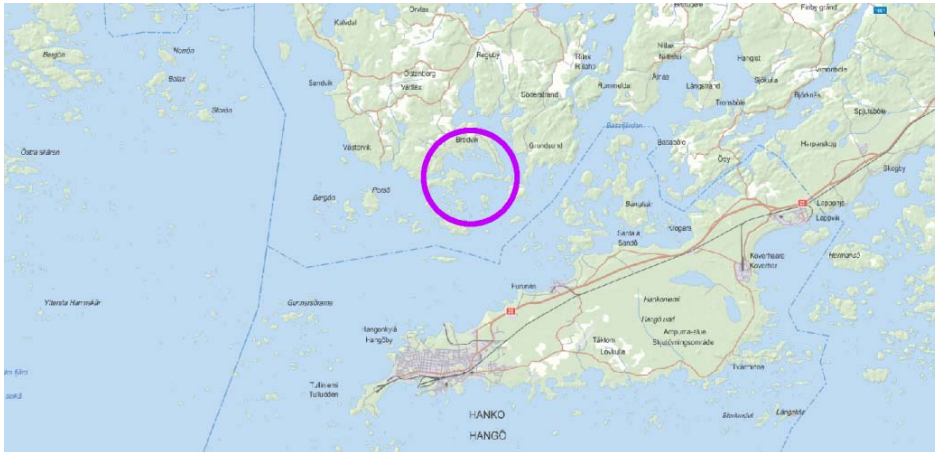
## Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

11.11.2010

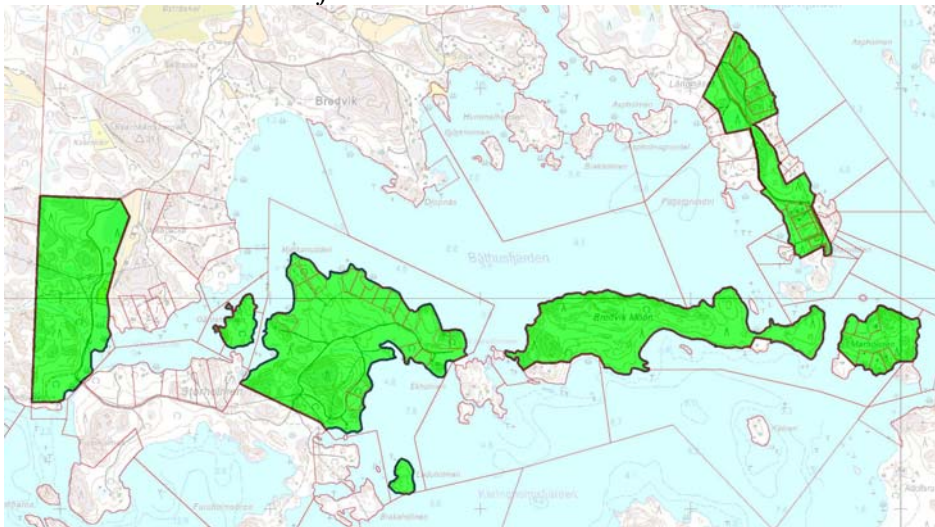
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on lakisääteinen (MRL 63 §) kaavan laatimiseen liittyvä asiakirja, jossa esitetään suunnitelma kaavan laatimises- sa noudatettavista osallistumis- ja vuorovaikutusmenettelyistä sekä kaavan vaikutusten arvioinnista.

### 1. Sijainti

Alue sijaitsee Raaseporin kaupungissa Brovmarvin kylässä. Alue on han- koniemestä noin 7 kilometriä pohjoiseen.



*Kuva 1. Kaava-alueen sijainti*



*Kuva 2 Kaava-alueen alustava rajaus*

## 2. Kaavamuutoksen sisältö

Kaavamuutoksella muutetaan yhteiskäytössä olevia virkistysalueita (VP-yk) maa- ja metsätalousalueiksi. Alueella oleva matkailupalvelujen alue (RM) poistetaan ja se korvataan kolmella erillisellä lomarakennuspaikalla, joista yksi jää RM-alueelle ja kaksi sijoitetaan Bredvik Möönin länsiosaan. Lisäksi nostetaan rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta nykyisin sallitulle tasolle ja mahdollisesti tarkistetaan joitakin rakennuspaikkojen rajauksia.

## 3. Aloite

Aloite ranta-asemakaavan laatimiseen on tullut alueen maanomistajalta, joka omistaa pääosan ranta-asemakaava-alueesta. Maanomistajan tarkoituksena on muuttaa toteutumattomat yhteiskäyttöalueet siten kuin ne nykyisin kaavoitettaisiin. Tämä mahdollistaa alueiden maanomistuksesta luopumisen. Samassa kaavaprosessissa mahdollistetaan myös muiden maanomistajien esittämät kaavamuutostoiveet

## 4. Nykyinen suunnittelutilanne

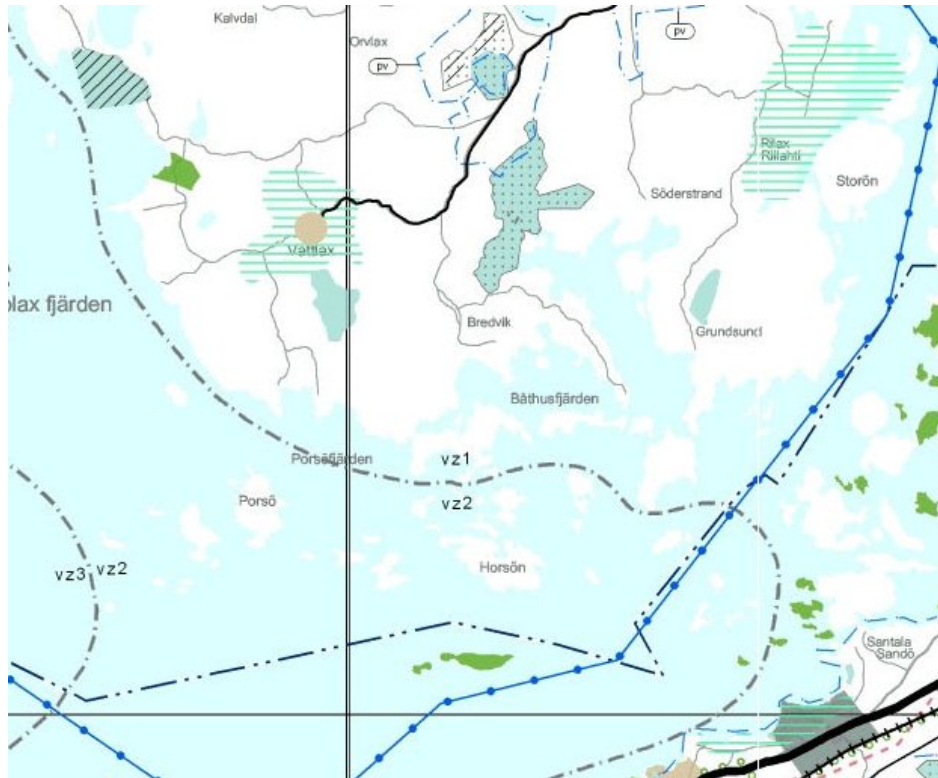
### 4.1 Kaavoitus

#### 4.1.1 Maakuntakaava

Alueella on voimassa Uudenmaan maakuntakaava. Kaava on vahvistettu ympäristöministeriössä marraskuussa 2006. Maakuntakaavassa on yksi ranta-asemakaavan muutoksen kannalta oleellinen merkintä. Alue on maakuntakaavan mukaan manner-/sisäsaaristovyöhykkeellä. Alueeseen kohdistuu seuraava suunnittelumääräys:

*”Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen sekä arvokkaiden luontolosuhteiden säilyminen, ympäristön tilan parantaminen ja vesiensuojelun edistäminen sekä virkistyskäyttötarpeet. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä on selvítettävä ja otettava huomioon tärkeät lintualueet.”*

Saaristovyöhykejako osoittaa lisäksi kuinka tiheää rakentamista milläkin saaristovyöhykkeellä on mahdollista toteuttaa. Manner-/sisäsaaristovyöhykkeellä sallitaan saaristovyöhykkeiden tihein rakentaminen. Tämä on usein ilmoitettu rakennuspaikkaa / muunnetturantaviiva kilometri. Esim. Sipoon rantaosayleiskaavassa vastaavalla vyöhykkeellä rakentamistiheys on 6 - 8 rp/ muunnetturantaviivakilometri.



Kuva 3. Ote maakuntakaavasta

#### 4.1.2 Yleiskaava

Alueella ei ole voimassa olevaa yleiskaavaa. Raaseporin kaupunki aikoo laatia lähivuosina alueella rantaosayleiskaavan. Rantaosayleiskaava-alue käsittäisi useita satoja kilometrejä rantaviivaa. Rantaosayleiskaavalla ei ole mahdollista tehdä muutoksia voimassa olevaan ranta-asetmakaavaan, mutta se toimii ohjeena, mikäli ranta-asetmakaavaa ryhdytään muuttamaan.

#### 4.1.3 Asemakaava

Alueella on voimassa 1980-luvulla laadittu ranta-asetmakaava, jota tässä kaavaprosessi muutetaan. Voimassa olevassa ranta-asetmakaavassa on osoitettu 32 omarantaista rakennuspaikkaa ja 3 yhteisrantaista rakennuspaikkaa. 3 yhteisrantaista rakennuspaikkaa vastaavat kaavan mitoituksessa yhtä rantarakennuspaikkaa. Lisäksi on osoitettu yksi matkailupalvelujen alue, jolla sallitaan rakennettavan 600 k-m<sup>2</sup>.

Voimassa olevaan ranta-asetmakaavaan ei ole laadittu erillistä mitoituslaskelmaa. Kaavassa osoitettu rakennuspaikkojen lukumäärä perustuu silloisen Tenholan kunnanhallituksen esittämään määrään, jonka eri viranomaistahot ovat hyväksyneet.

##### Rakennuspaikan rakennusoikeus

Lomarakennuksen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yhdenperheen loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 100 k-m<sup>2</sup>, yhden saunarakennuksen rakennusaltaan enintään 30 k-m<sup>2</sup> sekä yhden talousrakennuksen rakennusaltaan enintään 30 k-m<sup>2</sup>.

##### Marholmenin saaren rakennuspaikkojen rakennusoikeus

Lomarakennuksen rakennuspaikalle saa rakentaa yhden yhdenperheen loma-asunnon, jonka kerrosala saa olla enintään 60 k-m<sup>2</sup>, yhden saunarakennuksen rakennusaltaan enintään 15 k-m<sup>2</sup> sekä yhden talousrakennuksen rakennusaltaan enintään 15 k-m<sup>2</sup>.

Majoitusta ja kokoontumista palvelevalle korttelialueelle (RM) saa rakentaa majoitus- ja kokoontumistiloja sekä yhden yhdenperheen asuinrakennuksen. Rakennusten yhteenlaskettu kerrosala talous- ja varastotiloineen saa olla enintään 600 k-m<sup>2</sup>.

Ranta-asemakaava on toteutunut lähes täysin. Seuraavat asiat ovat kuitenkin toteutumatta:

- Matkailupalvelujen alue (RM)
- Useat yhteiskäyttöön tarkoitettut VP-alueet sekä niihin liittyvät toiminnot
- Osa venesatamatoiminnoista
- Joitakin lomarakennuspaikkoja

Osa rakentamattomista rakennuspaikoista on melko alavilla alueilla ja saatavat näin ollen olla tulva-alttiilla paikoilla.

#### **4.2 Valtakunnalliset alueidenkäytön tavoitteet**

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet (Valtioneuvoston päätös 30.11.2000) ovat saaneet lainvoiman 26.11.2001. Lisäksi niitä on tarkistettu 2008 ja tarkistus on tullut voimaan 1.3.2009.

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat osa maankäyttö- ja rakennuslain sekä -asetuksen mukaista alueidenkäytön suunnittelujärjestelmää, johon kuuluvat lisäksi maakuntakaava, yleiskaava ja asemakaava. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet täsmentävät maankäyttö- ja rakennuslain yleisiä tavoitteita ja niistä johdettuja kaavojen sisältövaatimuksia valtakunnallisesta näkökulmasta. Yleiskaavassa on huolehdittava valtakunnallisten alueiden käyttötavoitteiden huomioon ottamisesta siten, että edistetään niiden toteuttamista (MRL 24§). Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet on jaettu yleistavoitteisiin ja erityistavoitteisiin. Bredvikin ranta-asemakaavan muutoksessa oleellisia näistä ovat:

- Kulttuuri- ja luonnonperintö, virkistyskäyttö ja luonnonvarat
  - Viranomaisen laatimat valtakunnalliset inventoinnit otetaan huomioon alueidenkäytön suunnittelun lähtökohtina. Valtakunnallisesti arvokkailla kohteilla ja alueilla on alueidenkäytön sovellettava niiden historialliseen kehitykseen.
  - Luonnon monimuotoisuuden säilyminen
  - Alueidenkäytön suunnittelussa rantaan tukeutuva loma-asutus on mitoitettava siten, että turvataan luontoarvoiltaan arvokkaiden ranta-alueiden säilyminen sekä loma-asumisen viihtyisyys.
- Eheytyvä yhdyskuntarakenne ja elinympäristön laatu
  - Alueidenkäytön suunnittelussa on maaseudun asutusta sekä matkailu- ja muita vapaa-ajan toimintoja suunnattava mahdollisuuksien mukaan tukemaan maaseudun taajamia ja kyläverkostoa sekä infrastruktuurin hyväksikäyttöä.
  - Ilmastonmuutos

## 5. Kaavoituksesta aiheutuvia arvioitavia vaikutuksia

Kaavanlaatimisen perusselvityksenä laaditaan luonnontilan perusselvitys.

Kaavaa valmisteltaessa arvioidaan kaavan vaikutukset

- luontoon ja luonnonvaroihin
- virkistykseen
- maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Muut kaavan merkittävät vaikutukset

## 6. Alueen suunnittelutyön osalliset

Osallisia ovat

- kaupungin hallintokunnat
- maanomistajat
- lähinaapurit
- viranomaiset
  - Uudenmaan ELY-keskus
  - Uudenmaan liitto
  - Museovirasto
- muut, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

## 7. Kaavoituksesta tiedottaminen

### 7.1 Kaavoitustyön aloittaminen ja osallistumis- ja arviointisuunnitelma

Kaavoituksen vireilletulosta tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla ja paikallislehdessä. Lisäksi ulkopaikkakuntalaisille naapurimaanomistajille lähetetään kirjeet.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on esillä kaupungin ilmoitustaululla kaavaehdotuksen nähtäville asettamiseen saakka. Osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä esitetään luonnos kaavamuutoksen sisällöstä. Osalliset voivat esittää mielipiteitä osallistumis- ja arviointisuunnitelman sisällöstä sekä siinä esitetystä kaavaluonnoksesta.

Jos osallistumis- ja arviointisuunnitelmaan tulee oleellisia muutoksia ennen kaavaehdotusvaihetta, niistä tiedotetaan erikseen.

Aloituvaiheessa pidetään viranomaisneuvottelu, jossa keskustellaan viranomaistahojen kanssa kaavamuutoksesta ja sen suunnitteluperiaatteista.

## **7.2 Kaavaehdotus**

Saatujen lausuntojen ja mielipiteiden pohjalta laaditaan asemakaavaehdotus, joka asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla ja paikallislehdessä. Lisäksi ulkopaikkakuntalaisille naapurimaanomistajille lähetetään kirjeet. Kaupunki pyytää lisäksi kaavaehdotuksesta viranomaisten lausunnot.

Kunnan jäsenet ja osalliset voivat jättää kaavaehdotuksesta kirjallisen muistutuksen. Muistutuksen tehneille, ilmoitetaan kaavoittajan perusteltu kannanotto jätettyyn muistutukseen.

Tarvittaessa järjestetään neuvotteluja.

## **7.3 Kaavan hyväksyminen**

Ranta-asemakaavan hyväksyy Raaseporin kaupunginvaltuusto. Hyväksymispäätöksestä tiedotetaan kaupungin ilmoitustaululla sekä paikallislehdessä sekä niille, jotka ovat sitä erityisesti kaavaehdotusvaiheessa pyytäneet. Hyväksymispäätöksestä on mahdollista valittaa hallinto-oikeuteen ja edelleen korkeimpaan hallinto-oikeuteen.

## **7.4 Viranomaisyhteistyö**

Raaseporin kaupungin ja Uudenmaan ELY-keskuksen kesken järjestetään kaavoituksen aloitusneuvottelu, johon kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia saattaa koskea.

Kaavaehdotuksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta.

Kaavatyön aikana pidetään tarpeen mukaan viranomaisten työneuvotteluja.

## 8. Alustava aikataulu

Tehtävä	Aikataulu	Vuosi
Luonto- ja maisemaselvitys valmiina	Lokakuu	2010
Viranomaisneuvottelu	Marras - joulukuu	
Pohjakartta valmiina		
OAS nähtäville		
Kaavaehdotus nähtäville	Helmi - maaliskuu	2011
Hyväksymiskäsittely	Touko - kesäkuu	

**LIITE** Luonnos kaavamuutoksesta

### Yhteystiedot

#### **Raaseporin kaupunki**

Kaavoitusinsinööri

Niclas Skog

Puh. 019 289 3840

niclas.skog@raasepori.fi

#### **Ramboll Finland Oy**

Kaavoitusinsinööri

Markus Hytönen

puh. 020 755 7827

markus.hytönen@ramboll.fi

