

RAASEPORI  
POHJAN ALUE  
ÖN NIEMI  
RANTA-ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

03.02.2011, 02.01.2012

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA

### Raaseporin kaupunki, Pohjan alue, osa Baggbyn kylän tilasta RN:0 3:45.

Maankäyttö- ja rakennuslain 63 § mukainen osallistumis- ja arviointisuunnitelma. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa kaavatyön kuluessa.

#### 1. Suunnittelualue

Suunnittelualue koskee osaa Raaseporin kaupungin Pohjan alueen Baggbyn kylän (661) tilasta Södergård RN:O 3:45 (710-661-3-45). Koko tilan maapinta-ala on 39,8700 ha ja vesipinta-ala 82,1350 ha, eli yhteensä 122,0050 ha. Ranta-asemakaava-alueen kokonaispinta-ala on alustavan rajauksen mukaan noin 13–15 ha.

Suunnittelualue sijaitsee Pohjanpitäjänlahden itärannalla, Kaislasalmentien päässä (lähin osoite KTJ:n mukaan Kaislasalmentie 123). Kaava-alueelta on Tammisaaren keskustaan matkaa noin 6 km ja Karjaan keskustaan noin 16 km. Pohjan kirkonkylään kertyy Tammisaaren ja Österbyn kautta matkaa noin 25 km (Eniron reittiha-kuohjelman mukaan). Alueelta Helsingin keskustaan on matkaa noin 91 km.

Kaava-alueen sijainti on esitetty liitteillä 1A-1F.

#### 2. Lähtötiedot

##### Ympäristöolosuhteet

Ön niemialue on kosteikkojen ympäröimä lehtomainen niemi Pohjanpitäjänlahden itärannalla. Suunnittelualue rajoittuu lännessä mereen. Itäpuolella on peltoa, joka rajautuu Sundetin kosteikkoon ja Fladanin fladaan. Pohjoispäässä suunnittelualueella rajaa oja ja sitä reunustava kosteampi alue. Niemen korkeimmalla paikalla on vanha tilan päärakennus.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatimista varten alueella on tehty syksyllä 2010 alustava luontoselvitys. Selvitystä täydennetään keväällä ja kesällä 2011. Pääosin suunnittelualue on hyväkasvuista lehtomaista kuusikkoa. Alueen keskellä on suuri alue, jossa kasvaa nuorta koivua. Luontoarvojen kannalta huomionarvoisimmat kohteet sijoittuvat suunnittelualueen pohjoisimpaan osaan. Alueella on mm. pienialainen lehto, joka on mahdollinen metsälain kohde. Kaava-alueen itäpuolella on luonnonsuojelualue, jossa kasvaa runsaasti metsälehmusta. Suunnittelualueella on myös joitakin kookkaita metsälehmusia.

Syksyn maastokäynnillä oli selvitettävissä mahdolliset arvokkaat kohteet. Kohteiden tarkka arvottaminen vaatii kuitenkin maastokäynnin myöhemmin sellaisena ajankoh- tana, että kasvilajisto maastossa on tunnistettavissa. Mahdollinen liito-oravan esiin- tyminen on syytä selvittää myös maastokäynnillä kevään aikana.

Luontoselvityksen täydennys on valmistunut 31.07.2011. Alueelle laadittiin myös muinaisjäännösselvitys joka on valmistunut 15.11.2011.

Suunnittelualue on osa laajaa Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden valtakunnallisesti arvokasta kulttuurimaisema-alueita. Suunnittelualueen länsireuna sekä sen länsipuolella sijaitseva Pohjanpitäjänlahti ovat osa Natura 2000 – aluetta. Lisäksi alue kuuluu rantojensuojeluohjelmaan. Oiva (Hertta) -tietojärjestelmän mukaan kaava-alueella ei ole muinaisjäännöksiä. Muinaisjäännösselvityksen (selvitys 15.11.2011) tekijä totesi alueella olevan muutaman kiviröykkiön jotka hän tulkitsee muinaisjäännöksiksi. Ne otetaan huomioon kaavaratkaisussa. Suunnittelualueen kaakkoispuolella noin 600 metrin päässä sijaitsee yksi muinaisjäännöskohde. Alueen ympäristö- ja maisema-arvoja on esitetty Ympäristöhallinnon Oiva-tietojärjestelmän (Hertta) otteella.

#### Kiinteistöolosuhteet ja rakentamistilanne

Suunnittelualue on yksityisomistuksessa. Suunnittelualueella on yksi loma-asuinkäytössä oleva pihapiiri. Loma-asuinrakennus on alun perin siirretty muualta nykyiselle paikalleen ja rakennusta on myöhemmin laajennettu. Pihapiirissä on myös talousrakennuksia. Pohjanpitäjänlahden rannassa on yksi saunarakennus ja sen edustalla uimaranta-/venevalkama-alue.

#### Maakuntakaava

Suunnittelualue sisältyy Uudenmaan maakuntakaavaan. Uudenmaan maakuntakaava (maakuntavaltuusto 14.12.2004) on valitusprosessien jälkeen tullut voimaan KHO:n päätöksen mukaisesti 9.11.2006. Suunnittelualue on maakuntakaavassa etelä- ja länsiosiltaan Natura 2000-alueita (Natura-rasteri). Rakennettu pihapiiri ja sen pohjois-koillispuolinen alueen osa on valkoista aluetta, eli alueella ei ole ensisijaista aluevarausmerkintää. Suunnittelualue on osa valtakunnallisesti merkittävää Fiskarsin-Antskogin ja Pohjanpitäjänlahden kulttuurimaisemaa, mikä näkyy maakuntakaavassa kulttuurialuerasterina. Ote maakuntakaavasta on esitetty liitteellä 3A.

#### Vaihemaakuntakaava

Vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle ei ole esitetty mitään merkintöjä tai varauksia. Noin kilometrin päässä suunnittelualueen itäpuolitse kulkee maakaasun runkoputken ohjeellinen linjaus ja noin puolentoista kilometrin päähän kaakkoon on merkitty ampumarata. Ote vaihemaakuntakaavasta on esitetty liitteellä 3B.

#### Yleiskaava

Suunnittelualue sisältyy Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavaan, joka on tullut voimaan 8.6.1992. Yleiskaavassa alueen etelä-länsiosa on MU-alueita (maa- ja metsätalousalue, jolla on ympäristöarvoja). Pohjois-koillisosa on RA-1 aluetta (yhteisranta-alue loma-asuntoalue) sekä vu/2 aluetta (yhteiskäyttöinen ranta-alue). Rannassa on venevalkama-alue sekä yksi erillinen saunarakennuksen alue. Yleiskaavan mukaan RA-1 alueelle saa rakentaa 6 loma-asuntoa (kukin rakennuspaikka = 160 ka-m<sup>2</sup>/loma-asunto ja vierasmaja sekä 60 ka-m<sup>2</sup> sauna ja talousrakennukset) sekä vu/2 alueelle 2 rantasaunaa (a` 50 ka-m<sup>2</sup>) ja lisäksi yhden erillisen 25 ka-m<sup>2</sup> kokoisen rantasaunan. Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan mukaan suunnittelualueen rakennusoikeus on yhteensä 1445 ka-m<sup>2</sup> (6 loma-asuntoa, 6 vierasmajaa, 6 loma-asuntoalueen saunaa, talousrakennuksia, 2 rantasaunaa, sekä yksi erillinen rantasauna). Ote yleiskaavasta on esitetty liitteellä 4.

#### Asemakaavat

Alueella ei ole voimassa olevaa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa. Alue rajautuu pohjoisosaltaan viimeistelyvaiheessa olevaan Tegelbrukshagenin ranta-asemakaavaan.

### 3. Tavoitteet ja suunniteltavat asiat

Kaavatyön päätehtävä on suunnitella Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavassa alueelle osoitettu kuuden yhteisrantaisten loma-asuntorakennuspaikan aluekokonaisuus uudestaan. Lähtökohtana on sijoittaa rakentaminen pääosin osayleiskaavan rajamalle loma-asuntojen alueelle. Tavoitteena on suunnitella alueelle loma-asuntotontteja, jotka mahdollistavat osayleiskaavaa isompien loma-asuntojen rakentamisen. Keskeisenä lähtökohtana on osayleiskaavan mukainen kokonaisrakennusoikeus, joka järjestellään ranta-asemakaavassa uudelleen. Alustavien tarkastelujen mukaan loma-asuinyksikköjen määrä jäänee pienemmäksi kuin osayleiskaavan sallima (osayleiskaavassa 6 loma-asuntoa ja 6 sivuloma-asuntoa).

Kaavatyön yhteydessä voidaan selvittää onko mahdollista viedä Ön ranta-asemakaava ja Tegelbrugshagenin ranta-asemakaava eteenpäin samanaikaisesti. Tällöin olisi mahdollista tarpeen mukaan tarkastella alueita yhtenä kokonaisuutena esim. rakennusoikeuksien järjestelyjen suhteen.

Yleiset tavoitteet pohjautuvat kohdassa 2 esitettyjen ympäristötekijöiden ja suunnittelua ohjaavien kaavojen ja ohjelmien huomioon ottoon. Erytiskohteina ovat Natura-alue sekä kulttuurimaisema-alue. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ovat yhtenä lähtökohtana suunnittelussa etenkin niiltä osin kun tavoitteet eivät ole jo huomioitu maakuntakaavassa ja osayleiskaavassa.

Kaavatyön tavoitteet täsmentyvät suunnittelutyön aikana tehtävien lisäselvitysten ja laadittavien suunnitelmavaihtoehtojen ja arviointien pohjalta.

### 4. Osalliset

Osallisia ovat MRL 62 §:n mukaan alueen maanomistajat sekä ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin laadittava kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa. Lisäksi osallisia ovat viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on oikeus ottaa osaa kaavan valmisteluun, arvioida sen vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

#### Osallisia ovat:

- Kaava-alueen omistajat ja haltijat sekä lähialueiden maanomistajat ja asukkaat.
- Viranomaistahoista osallisia ovat Raaseporin hallintokunnat, Uudenmaan ELY-keskus, Uudenmaan liitto sekä museovirasto/maakuntamuseo
- Lisäksi osallisia ovat mahdolliset alueella toimivat yritykset, yleishyödylliset yhdistykset ja järjestöt.

### 5. Kaavatyön vaiheet ja osallistumisen järjestäminen

Kaavatyön päävaiheet ovat seuraavat:

Osallistumis- ja arviointisuunnitelman laatiminen	<ul style="list-style-type: none"> <li>– Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on laadittu 3.2.2011</li> <li>– Osallistumis- ja arviointisuunnitelma on toimitettu kaupungin käsittelyyn helmikuussa 2011.</li> <li>– Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on päivitetty 02.01.2012</li> </ul>
---	--

Kaavan vireilletulo	– Kaavan vireilletulosta ilmoitetaan yhdessä osallistumis- ja arviointisuunnitelman kanssa Raaseporin kaupungin käytännön mukaisesti ainakin kaupungin ilmoitustauluilla sekä kaupungin internetsivuilla ( <a href="http://www.raasepori.fi">www.raasepori.fi</a> ).
Viranomaisneuvottelu	– Hankkeeseen liittyvä aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu järjestetään Uudenmaan ELY-keskuksen, maanomistajan edustajien ja kaupungin kanssa heti suunnittelun alkuvaiheessa (arvio: maaliskuu 2011). Neuvotteluun kutsutaan ne viranomaiset, joiden toimialaa asia koskee. Aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu on järjestetty 09.03.2011.
Laatimisvaihe	– Osallistumis- ja arviointisuunnitelman nähtävilläolon aikana on esillä myös kaavan valmisteluaineistoa ja mahdollisesti kaavan alustavia periaatetarkasteluja
Kaavaehdotus	– Konsultti laatii kaavaehdotuksen, jonka kaupunki käsittelee ja hyväksyy julkista nähtävänäpitoa varten.
Julkinen nähtävänäpito ja lausuntojen pyytäminen	– Kaavaehdotus pidetään nähtävillä kaavoitusyksikössä ilmoitustaululla 30 päivän ajan (MRA 27 §) keväällä/kesällä 2012. – Osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kaupungille ennen nähtävilläoloajan päättymistä. – Kaavaehdotuksesta mahdollisesti annetun palautteen käsittely. – Tarpeen mukaan viranomaisneuvottelu.
Kaavan hyväksyminen	– Kaupungin kaavoja valmisteleva elin käsittelee kaavan. – Kaupunginvaltuusto hyväksyy kaavan. – Ilmoitetaan niille, jotka ovat jättäneet ehdotuksesta muistutuksen ja joiden osoite on tiedossa. – Ilmoitetaan Uudenmaan ELY-keskukselle.
Kaavan voimaan tulo	– Ilmoitetaan kaupungin ilmoitustaululla ja paikallislehdissä sekä kaupungin internet-sivuilla: <a href="http://www.raasepori.fi">www.raasepori.fi</a> .
Yleinen tiedottaminen	– Kaupungin kaavoituksesta on jatkuvasti tietoa kaupungin kotisivulla sekä maankäyttö- ja rakennuslain 7 § mukaisessa kaavoituskatsauksessa.

## 6. Kaavan toteuttaminen ja kaavasuunnittelu

Maanomistaja vastaa kaavan suunnittelusta ja toteuttamisesta. Kaavan laatijana on Seppo Lamppu tmi ja vastuullisena suunnittelijan DI Seppo Lamppu.

## 7. Vaikutusten arviointi

Vaikutusten selvittämisen tarkoituksena on jo suunnittelun aikana saada tietoa suunnitteluratkaisujen merkityksestä ja siten parantaa lopullisen suunnitelman laatua.

Kaava-alueen toteuttamisen välittömät ja välilliset vaikutukset arvioidaan kaavatyön yhteydessä, jolloin myös vaikutusten laajuus tarkentuu. Kaavan laativat suunnittelijat selvittävät ja arvioivat kaavan toteuttamisen vaikutuksia asiantuntijatyönä.

Arvioitavia kohteita ovat alustavan tarkastelun mukaan seuraavat:

- Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden (VAT) toteutuminen.
- Suunnittelulle asetettujen keskeisten tavoitteiden toteutuminen.
- Vaikutukset Pohjanpitäjänlahden Natura- arvoihin ja kulttuurimaisemaan.
- Vaikutukset Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavan ratkaisuperiaatteisiin ja osayleiskaavaan.

## 8. Palaute osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta

Tätä osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa on saatavilla Raaseporin kaupungin kaavoitusyksiköstä os: Torikatu 8, 10300 KARJAA.

Osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain (MRL 64 §) nojalla oikeus ennen kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville esittää alueelliselle ympäristökeskukselle neuvottelun käymistä osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittävydestä.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta voi antaa palautetta Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikköön: Torikatu 8, 10300 Karjaa tai suoraan kaavan laatijalle.

## 9. Suunnittelijat ja yhteystiedot:

Asemakaavan valmistelusta ja aikataulusta saa lisätietoja seuraavasti:

### **Raasepori:**

Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikkö

Torikatu 8, 10300 Karjaa

yhteyshenkilö:

p. 019 289 3842/ kaavoitusinsinööri Leena Kankaanpää

leena.kankaanpaa@raasepori.fi

tai: kaupunkisuunnittelupäällikkö Kukka-Maaria Luukkonen,

[kukka-maaria.luukkonen@raasepori.fi](mailto:kukka-maaria.luukkonen@raasepori.fi)

### **Kaavan laatija/konsultti**

Seppo Lamppu tmi: Kurtinniitynkuja 11, 02780 Espoo

Yhteyshenkilö: DI Seppo Lamppu, 040-8674451,

[seppo.lamppu@kaavoitus.fi](mailto:seppo.lamppu@kaavoitus.fi)

## 10. Liitteet

- Liite 1A-1F: Kaava-alueen sijainti
- Liite 2: Ote Oiva (Hertta)- tietojärjestelmästä
- Liite 3A: Ote Uudenmaan maakuntakaavasta
- Liite 3B: Ote Uudenmaan vaihemaakuntakaavasta
- Liite 4: Ote Pohjanpitäjänlahden osayleiskaavasta