



OAS

PREDIUM HAMN OY AB:n ASEMAKAAVA

OSALLISTUMIS- JA ARVIONTISUUNNITELMA

Tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa (MRL 63 § ja 64§) esitetään kaavamuutoksen laadinnan lähtökohtia, sisältöä ja tavoitteita sekä kerrotaan miten alueen osalliset voivat vaikuttaa kaavoitukseen ja kuinka kaavan vaikutuksia arvioidaan. Osallistumis- ja arviointisuunnitelmaa täydennetään tarvittaessa suunnittelun aikana.

Laadittu 1.11.2017

SISÄLLYSLUETTELO

Suunnittelun lähtökohdat

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta
2. Suunnittelun tavoite
3. Alueen kuvaus ja suunnittelutilanne
 - 3.1. Rakennettu ympäristö
 - 3.2. Luonnonympäristö
 - 3.3. Arkeologinen perintö ja kulttuurimaisema
 - 3.4. Kunnallistekniikka
 - 3.5. Suunnittelutilanne
 - 3.6. Aluetta koskevat selvitykset

Osallistuminen ja arviointi

4. Osalliset
5. Tiedottaminen ja osallistuminen
 - 5.1. Kaavoituksen aloittaminen
 - 5.2. OAS
 - 5.3. Kaavaehdotus
6. Vaikutusten arviointi
7. Yhteystiedot

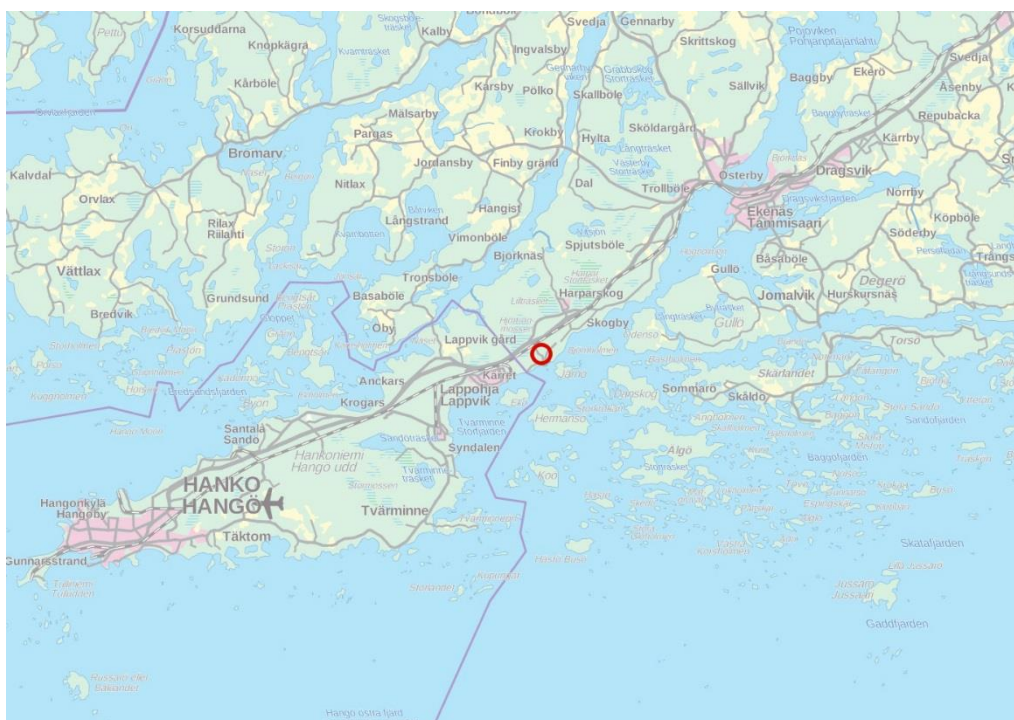
SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta

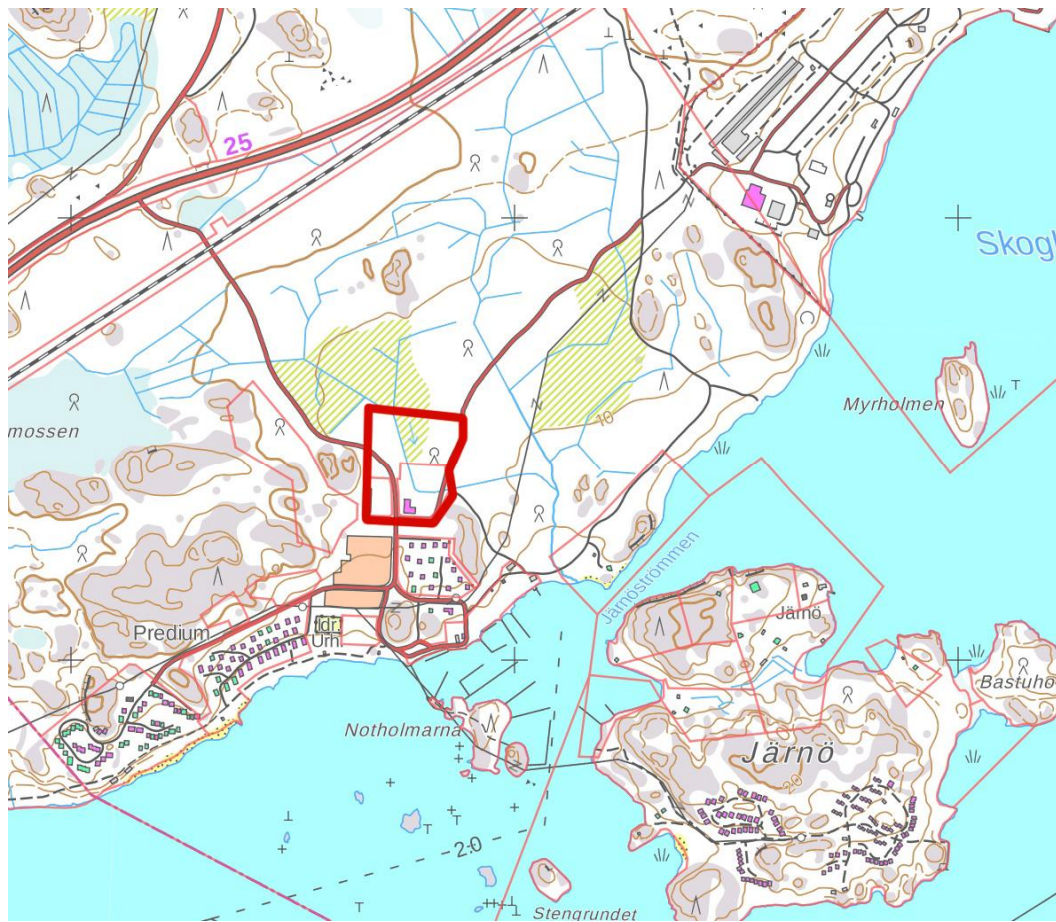
Suunnittelualue käsittää Raaseporissa Hangon niemellä sijaitseva Prediumin veneiden myynti-, huolto ja säilytysalueen Järnösalmen tien varrella. Alue koostuu Predium Hamn Oy:n omistuksessa olevasta kiinteistöstä Skonare 5:20 (710-584-5-20) ja Fiskars Oyj:n omistuksessa olevasta kiinteistöstä Jolle 5:19 (710-584-5-19), jonka aluetta Predium Hamn Oy vuokraa. Lisäksi Predium Hamn Oy ja Fiskars Oyj ovat alustavasti sopineet näiden kiinteistöjen pohjoispuolella olevasta n. 3 ha alueesta, joka on osa kiinteistöstä Skogby 5:24 (710-584-5-24) ja jonka Predium Hamn Oy tulisi ostamaan, jos alue saa vahvan kaavan. Suunnittelualue on kokonaisuudessaan n. 5 ha.

Matka suunnittelualueelta Tammisaaren on n. 13 km ja Hankoon n. 20 km. Alueen läheisyydessä on Skogbyn vanha kyläalue, joka on osa valtakunnallisesti merkittävää rakennettua kulttuuriympäristöä (RKY). Matka lähimpään kylään, Harparskog, on n. 3 km. Hangon maantie ja junarata kulkevat alueen pohjoispuolella.

Alueen kaavoitusta on hakenut Predium Hamn Oy Ab. Kaupunki laatii maankäyttösopimuksen alueen maanomistajan kanssa.



Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä. © Maanmittauslaitos 2017.



Suunnittelualue merkitty punaisella viivalla. © Maanmittauslaitos 2017.

2. Suunnittelun tavoite

Suunnittelualueen nykyinen toiminta perustuu veneiden huoltoon ja säilytykseen sekä veneiden ja venetarvikkeiden myyntiin. Suunnittelun tavoitteena on luoda edellytyksiä tämän toiminnan laajentamiselle ja samalla sen keskittämiseksi yhteen alueeseen. Tällä hetkellä osa toiminnasta sijoittuu Skogbyn vanhan sahan alueelle, joka on noin kilometrin päästä suunnittelualueesta. Toiminnan keskittäminen yhteen alueeseen vaikuttaisi myönteisesti toiminnan harjoittamiselle sekä vähentäisi mm. alueella tapahtuvaa sisäistä liikennöintiä.

3. Alueen kuvaus ja suunnittelutilanne

3.1 Rakennettu ympäristö

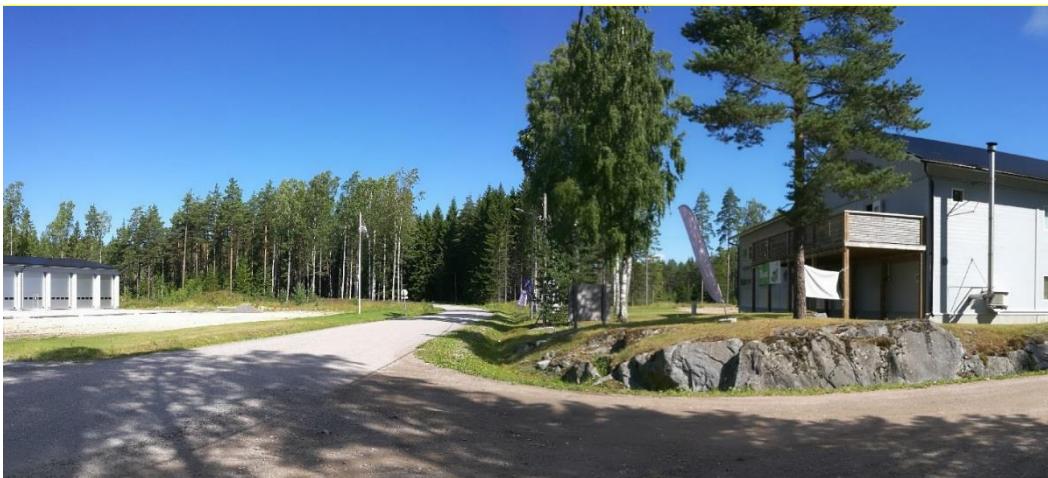
Suunnittelualueella on tällä hetkellä kolme rakennusta; yksi myymälä- ja varastorakennus (rakennettu v. 2007), ja kaksi lämmintä venehallia (2013 ja 2015). Alueen nykyinen toteutettu kerrosala on n. 2100 k-m².

Suunnittelualueen eteläpuolella on pieni lomamökkialue, joka on toteutettu 1980-luvulla. Rannalla sijoittuu Predium Hamnin venesatama-alue palveluineen. Suunnittelualueella ja sen läheisyydessä ei ole sellaista rakennuskantaa, jota edellyttäisi

rakennushistoriallista selvitystä.



Valokuva venetarvikemyymälästä ja hallista

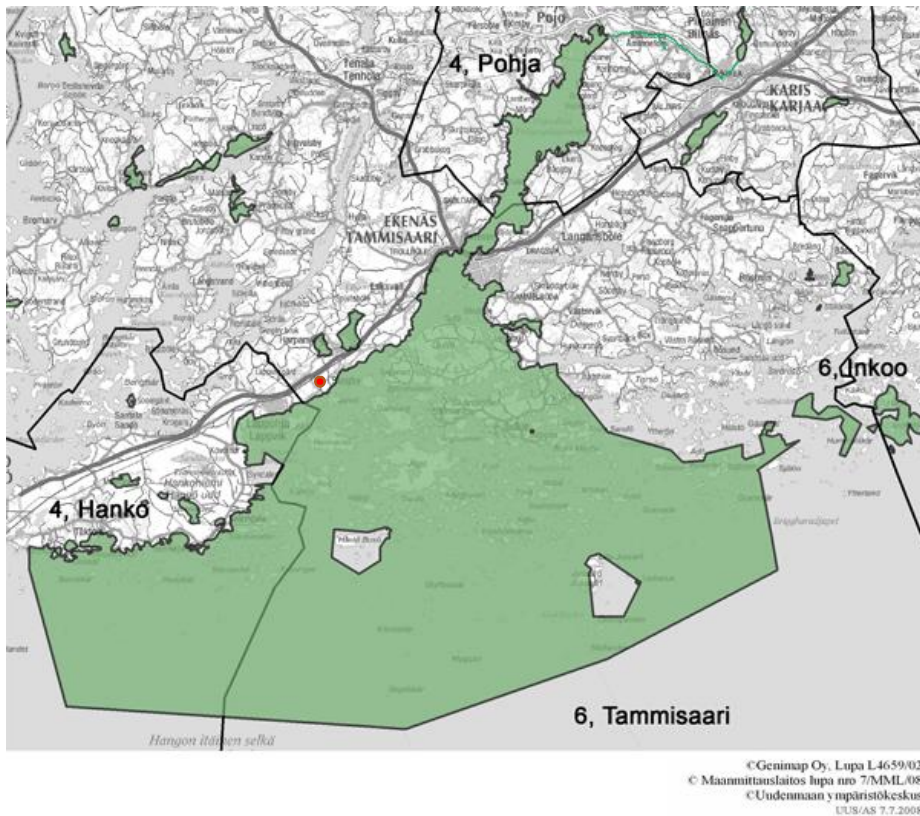


Valokuva Järnösalmientien risteyksestä.

3.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueen luonto-olosuhteet ovat alueen sijaintiin nähden Hangon niemellä varsin tyypilliset. Maaperä on hiekkapohjaista ja puusto havupuuvaltaista männikköä, jossa on sekapuuna vähän koivua, kuusta ja katajaa. Alueesta on teetetty luontoselvitys kesällä 2017.

Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000-alueita, valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita, suojeltuja luontotyyppejä tai luonnonmuistomerkkejä. Lähin Natura 2000-alue on Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue (FI0100005). Lähin luonnonsuojelualue (Lilträsket) sijaitsee lähimmillään noin 1,6 kilometrin päässä



Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue. Suunnittelualue sijainti merkitty punaisella pisteellä.



Ilmavalokuva. Suunnittelualue merkitty punaisella viivalla. © Maanmittauslaitos 2017.



Valokuva metsätien reunasta suunnittelualueen itäreunalla.

3.3 Arkeologinen perintö ja kulttuurimaisema

Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännösrekisterissä olevia kohteita. Alue ei myöskään ole kulttuurimaiseman kannalta merkittävä. Hangontien pohjoispuolella sijaitsevat valtakunnallisesti merkittäviin rakennettuihin ympäristöihin kuuluva Hankoniemen sotahistorian kohteet (RKY 2009) Suunnittelualueesta itään on Skogbyn masuunin ja sahan alue (RKY 2009). Skogbyn lähellä on myös jäänteitä Harparskogin linjasta (II maailmansodan varustus, muu kulttuuriperintökohde).

3.4 Kunnallistekniikka

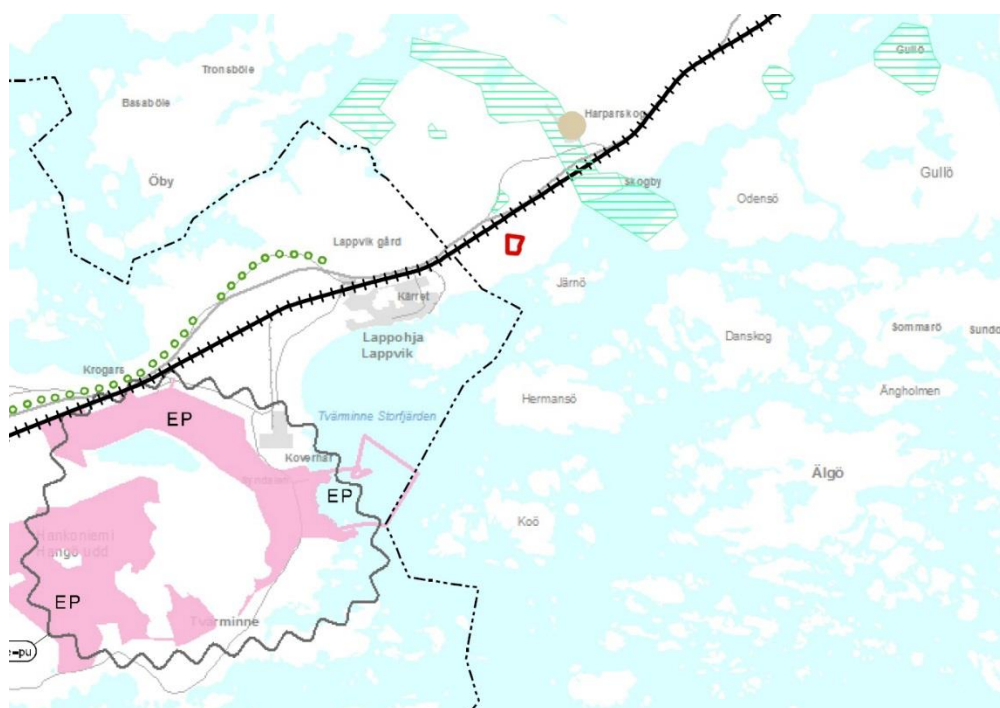
Alueella on yksityisesti järjestetty kunnallistekninen huoltojärjestelmä, joka on kytketty kunnalliseen verkostoon. Jätevedet vietään Lappvikin kautta Hankoon.

Alueella syntyvät jätteet lajitellaan asianmukaisesti ja vietään eteenpäin käsiteltäväksi. Ympäristölle haitalliset jätteet, kuten esim. maalit ja kemikaalit kerätään erikseen jatkokäsittelyä varten.

3.4 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

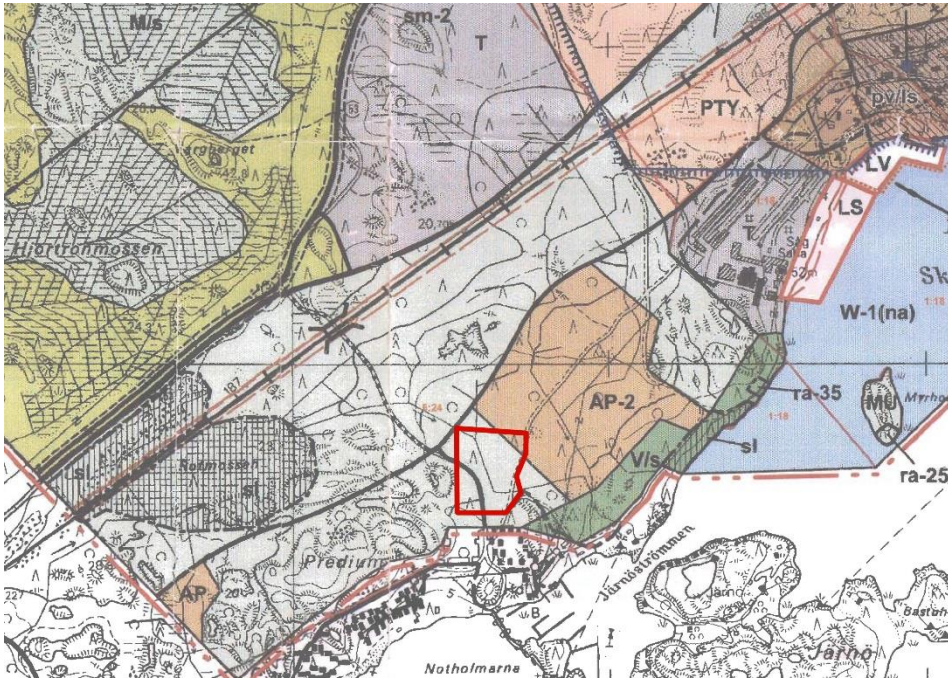
Raasepori kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan maakuntakaavan 14.12.2004. Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 17.12.2008. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 2014. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2014. Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus oli lausunnoilla helmikuun 2016 loppuun asti. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017. Maakuntakaavoissa kaava-alueella ei ole merkintöjä.



Ote Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmästä 2014, 1-3. vaihekaava. Suunnitteluala merkitty punaisella viivalla.

Yleiskaava

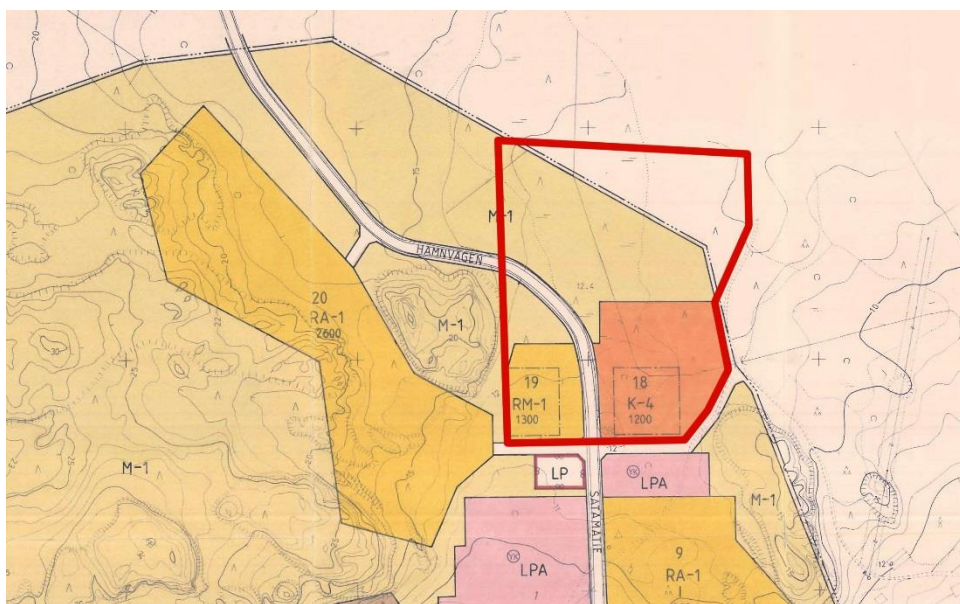
Alue on osa Skogby-Leksvallin yleiskaavaa, joka on hyväksytty 8.5.2000. Yleiskaavassa suunnitteluala on pääosin maa- ja metsätalousvaltaista aluetta MU, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta tai ympäristöarvoja. Pieni osa alueen koillisnurkasta sijoittuu yleiskaavassa AP-2-alueella, joka tarkoitettu pientalovaltaiseksi asuntoalueeksi. Muilta osin suunnittelualueella ei yleiskaavassa ole merkintöjä.



Ote Skogby-Leksvall yleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella viivalla.

Asemakaava

Suurin osa suunnittelualueesta on osa rantakaavoitettua aluetta (Tenhola, rantakaava ja rantakaavan muutos osalla Skogbyn kylää ja Harparskogin yksinäistaltoa). Rantakaava on vahvistettu 13.02.1984. Rantakaavassa suunnittelualueen nykyiset rakennukset sijaitsevat sekä K-4-alueella, joka on veneiden säilytystä, kunnostusta ja huoltoa palvelevien rakennusten korttelialuetta, että RM-1-alueella, joka on urheiluhallirakennusten korttelialuetta. Yhteensä rantakaavassa on suunnittelualueella 2500 k-m² rakennusoikeutta. Toiminnan laajenemisaika sijaitsee M-1-alueella. Suunnittelualueen läpi kulkee tie, joka kaavassa on nimetty Satamatieksi mutta nykyään on nimeltä Järnösundintie.



Ote rantakaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella viivalla.

3.5 Aluetta koskevat selvitykset

Yleiskaavan yhteydessä tehty luontoselvitykset.
Suunnittelualueella on laadittu tarkempi luontoselvitys kesällä 2017 (Silvestris Oy).
Alueesta laaditaan hulevesiselvitys.

4. Osalliset

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos vaikuttaa:

- Suunnittelualueen lähiasukkaat
- Suunnittelualueen maanomistajat
- Alueeseen rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit

Viranomais- ym. tahot joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Kaupungin toimielimet
- Museovirasto
- Maakuntamuseo

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisujen vaikutuksia ja lausua kaavamuutoksesta mielipiteensä.

5. Tiedottaminen ja osallistuminen**5.1 Kaavoituksen käynnistäminen**

Alueen toiminnan harjoittaja on hakenut asemakaavoituksen käynnistämistä 9.6.2017.

5.2 OAS

Osallistumis- ja arviosuunnitelma (OAS) ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville arviolta loppusyksyllä 2017. (MRL 63§, MRA 30§).

5.3 Kaavaehdotus

Kaavaehdotus käsitellään kaavoituslautakunnassa, joka asettaa sen nähtäville 30 päiväksi (MRL 65 §, MRA 27 §) arviolta loppusyksyllä 2017.

Kaavaehdotuksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan seuraavasti:

- Kunnan internetsivuilla (www.raasepori.fi)
- Etelä-Uusimaa-lehdessä suomeksi ja Västra-Nyland-lehdessä ruotsiksi

Osallisilta viranomaisilta pyydetään lausunto.

Kunnan jäsenillä ja osallisilla on oikeus tehdä muistutus kaavaehdotuksesta. Muistutus on toimitettava kaavoituslautakunnalle ennen nähtävillä olon päättymistä. Kunta antaa perustellun vastineen muistutuksiin.

Kaava toimitetaan Raaseporin kaupunginhallituksen hyväksyttäväksi arviolta keväällä 2018.

6. Vaikutusten arviointi

Asemakaavan vaikutukset tutkitaan suunnittelutyön yhteydessä, jolloin myös vaikutusten alueellinen laajuus tarkentuu. Suunnittelutyön tulee perustua riittäviin selvityksiin ja asiantuntijoiden lausuntoihin, joiden perusteella voidaan arvioida kaavan toteuttamisen vaikutuksia. Kaavaratkaisun vaikutukset arvioidaan seuraavin osin:

- ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön
- maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon
- kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin
- maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

7. Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

Kaavan laatija: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Oy
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki
puh. (09) 611660 tai 050-5890937
fl@arkitekturum.fi

Raaseporin kaupunki: Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Elina Kurjenkatu 11, 2.krs, 10300 Karjaa
puh. 019-289 3843
simon.store@raasepori.fi