

# Wäxär ranta-asemakaava – muutos ja laajennus

OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



**RASEBORG  
RAASEPORI**

28.10.2017  
Korj. 15.9.2019

# WÄXÄRIN RANTA-ASEMAKAAVA JA RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS

## 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 selvittävät 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.raseborg.fi/planer](http://www.raseborg.fi/planer) ja [www.raasepori.fi/kaavoitus](http://www.raasepori.fi/kaavoitus), sekä kaavoitusyksikön toimistolla, osoitteessa Raaseporintie 37 10600 TAMMISAARI, koko kaavoituksen ajan.

### 2. Aloite ja suunnittelun tarve

Maanomistajalla on MRL 74 §:n mukainen oikeus laadituttaa mailleen ranta-asemakaava.

### 3. Suunnittelualue

#### 3.1 Suunnittelualueen kiinteistöt ja sijainti

Kaava-alue käsittää kiinteistöt Getholm 710-493-1-33 (vain maa-alueet), Stora Björkholm 710-493-131, W21/2 710-493-1-236, Wäxär RA 710-493-1-237, W36/1 710-493-1-228, W40/4 710-493-1-229, W40/3 710-493-1-230, W40/2 710-493-1-231, W40/1 710-493-1-232 sekä osan kiinteistöstä Wäxär 710-493-1-143.

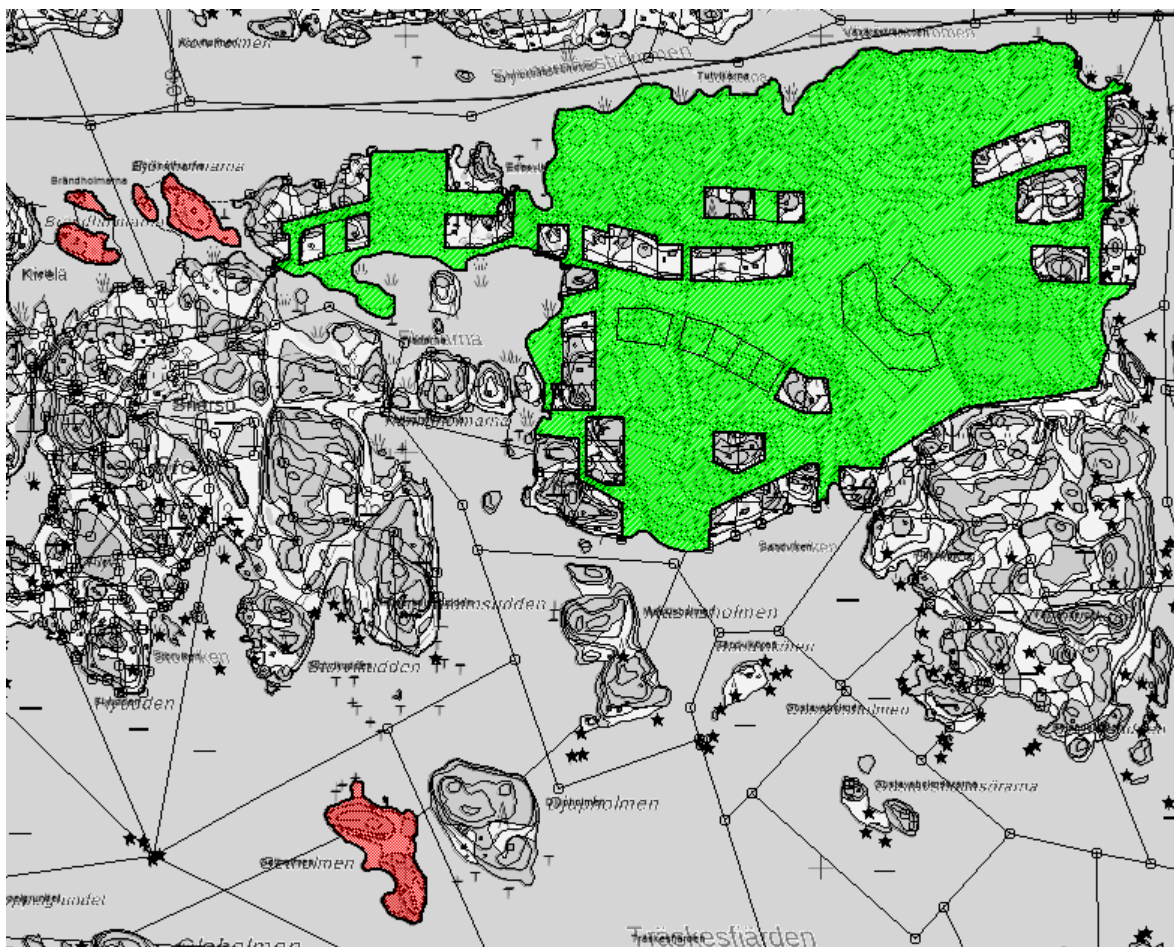


Wäxärin ranta-asemakaava-alue sijaitsee Snappertunan saaristossa (rengastettu sineellä).

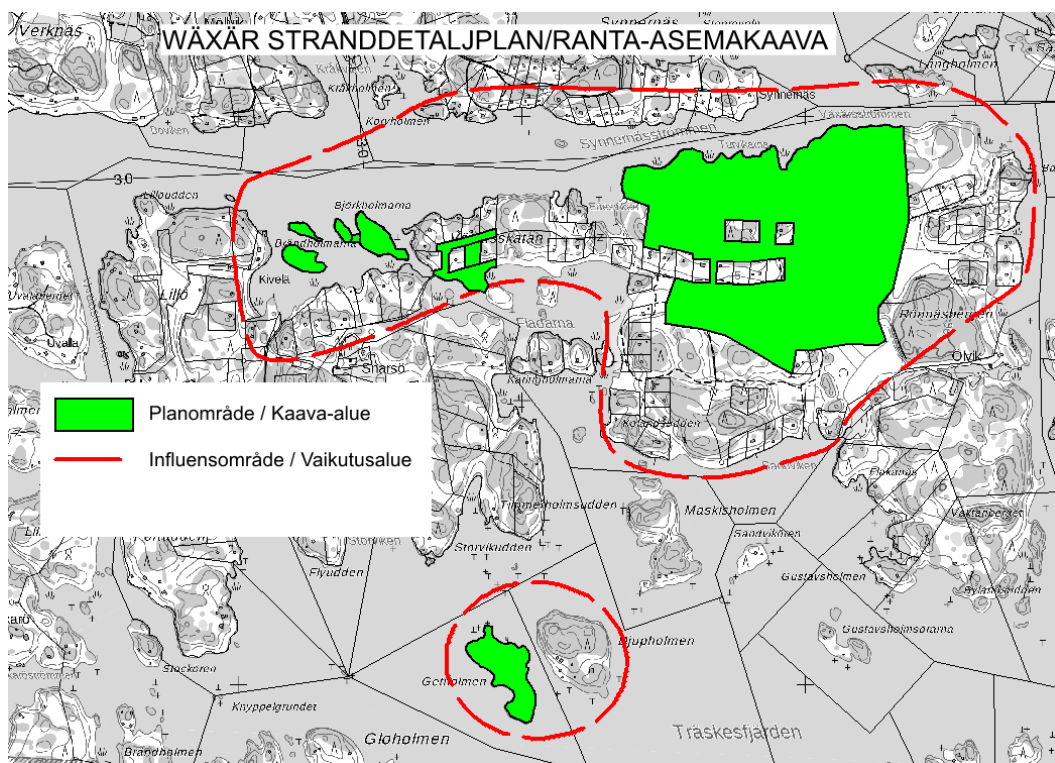
### 3.2 Suunnittelualueen kuvaus

Kaava-alue käsittää osan Wäxärin voimassa olevaa ranta-asemakaavaa sekä kolme pikkusaarta (Brändholmarna) kaava-alueen länsipuolella. Suunnittelualue on tässä osallistumis- ja arviointisuunnitelmassa ohjeellinen, koska alueen rajausta määritellään lähemmin kaavaprosessin aikana sen mukaan mihin siirrettäväksi aiotut tontit kaavassa tulevat sijoittumaan.

Kaava-alueeseen sisältyvä alue on pääasiassa rakentamaton. Se kasvaa pääosin mäntymetsää sekä sekametsää. Rannat ovat voittopuolisesti kallioisia.



Kuvassa on vihreällä osoitettu Wäxärin ranta-asemakaavan rakentamattomien tonttien ja maa- ja metsätalousalueen osat, johon kaava-alue sijoittuu. Kaavalueeseen liitetään lisäksi puneella osoitetut neljä länsipuolen pikkusaarta (Brändholmarna, Björkholmarna) sekä Getholmen, jossa ei ole ennestään ranta-asemakaavaa.



Kaava-alue ja sen vaikutusalue.

### 3.3 Maanomistus

Kaava-alueen omistaa Henrik Grenman.

### 3.4 Luonnonympäristö

Kaavamuutoksen ja uuden ranta-asemakaavan alue on pääosin luonnontilassa.

## 4. Tavoitteet

Voimassa olevalla ranta-asemakaava-alueella on 16 sellaista loma-asuntotonttia (RA), joiden toteuttamiselle ei ole edellytyksiä. Ranta-asemakaava on ollut 35 vuotta voimassa. Ranta-asemakaavamuutoksen tavoitteena on pääosin siirtää tontit sellaisiin kohtiin kaava-aluetta, joissa niiden toteuttaminen on mahdollista, käytännössä rannanyhteyteen. Rakennusoikeudellisesti tonttien määrä samalla vähennetään. Muutama tonteista saatetaan liittää rajanaapurissa toteutettuna olevaan tonttiin. Tämä selvitetään kaavaprosessin aikana. Brändholmarna, Björkholmarna ja Getholmen nimiset pikkusaaret saatetaan ranta-asemakaavoituksen piiriin.

## 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 paikallisuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

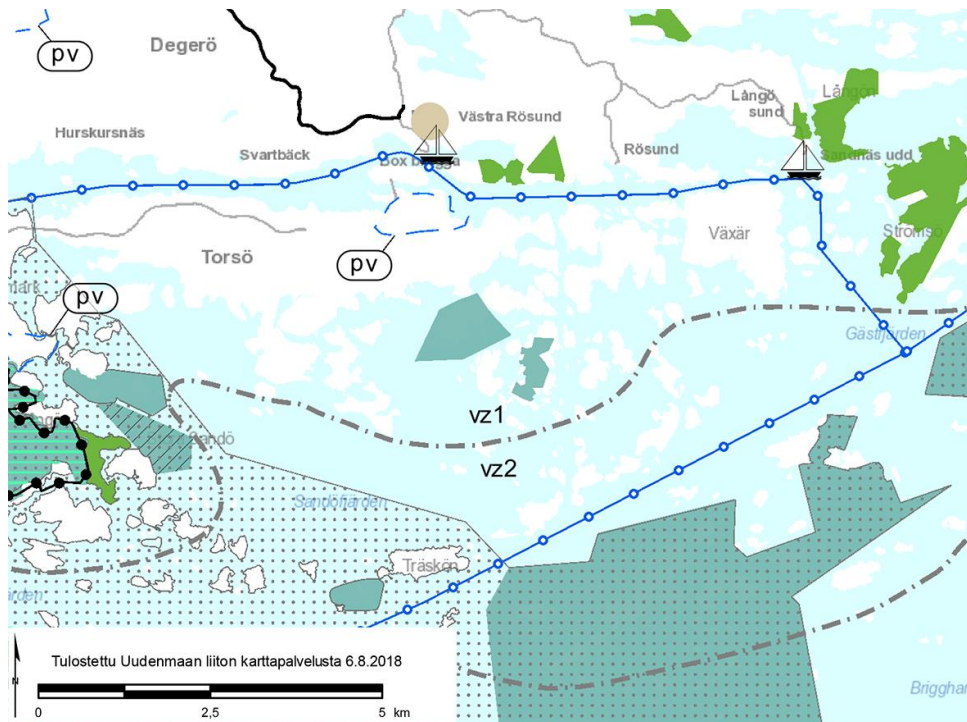
## 5.2 Maakuntakaavoitus

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaalle kohdistuvasti sitä on 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
4. vaihemaakuntakaava, joka on hyväksytty 2017, täydentää voimassa olevia maakuntakaavoja seuraavien teemojen osalta:
  - elinkeinot ja innovaatiotoiminta
  - logistiikka
  - tuulivoima
  - viherrakenne
  - kulttuuriympäristöt.

Parhaillaan valmistelussa on kokonaismaakuntakaava Uusimaa-kaava 2050.

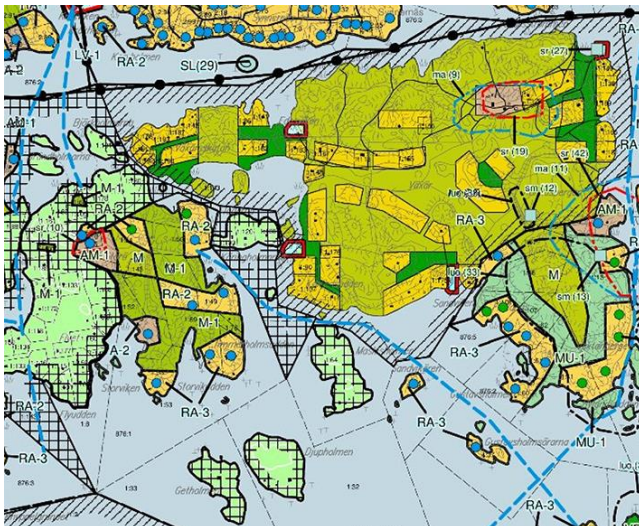
Maakuntakaavassa ei ole muita suunnittelualuetta koskevia merkintöjä kuin että alue kuuluu sisäsaariston vyöhykkeeseen (vz1).



Ote maakuntakaavasta.

### 5.3 Yleiskaavoitus

Alueella on voimassa 3.11.2008 hyväksytty Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaava. Yleiskaavaan on osoitettu ranta-asemakaavan aluevaraukset sellaisenaan ilman sisältö määräyksiä. Alueella on esitetty suojelualueita ja -kohteita ohjeellisesti. Suunnittelualueen länsiosan kolme pikkusaarta (Brändholmarna) sisältyvät yleiskaavan alueeseen, jossa on merkintä, että alueelle tulee laatia ranta-asemakaava.



Ote Tammisarin itäisen saariston rantayleiskaavasta.



#### 5.4 Asemakaavoitus

Alueella on suunnittelualueen länsiosan kolmea pikkusaarta (Brändholmarna) lukuun ottamatta voimassa ranta-asemakaava vuodelta 1982. Muutettava osa ranta-asemakaava-alueesta on osoitettu loma-asuntojen korttelialueeksi ja maa- ja metsätalousalueeksi. Korttelialueiden rakennuspaikkojen kokonaisrakennusoikeus on 150 kerrosala-m<sup>2</sup>.



Wäxärin ranta-asemakaava.

#### 5.5 Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on tullut voimaan 5.7.2018.

#### 5.6 Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

## 6. Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen 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 tarpeellisessa määrin selvitettävä kaava-alueen ja vaikutusalueen 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

Lisäksi ranta-alueiden vaikutusten arvioinnissa on huomioitava sinne kohdistuvat MRL 73 §:n mukaiset erityiset sisältövaatimukset. Laadittaessa ranta-asemakaavaa pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä asemakaavasta muuten säädetään, katsottava, että:

- 1) suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutuu rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön.
- 2) luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet otetaan muutoinkin huomioon
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.

## 6.2 Laadittavat selvitykset

Luontoselvitys tehdään kaudella 2018 niille alueille, johon osoitetaan uutta rakentamista. Osana kaavoitustyötä analysoidaan saman alueen rantamaisema.

## 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
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo</li> <li>- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos</li> <li>- Museovirasto /arkeologia</li> <li>- Uudenmaan ELY-keskus</li> <li>- Uudenmaan liitto</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Raaseporin vesi</li> <li>- rakennusvalvonta</li> <li>- yhdyskuntatekninen toimi</li> <li>- ympäristöterveydenhuolto</li> <li>- ympäristötoimi</li> </ul>

### MUUT TOIMIJAT

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- suunnittelualueen ja lähialueen asukkaat</li> <li>- suunnittelualueen ja lähialueen maanomistajat</li> <li>- suunnittelualueen ja lähialueen yrittäjät</li> <li>- suunnittelualueella ja sen vaikutuspiirissä toimivat yhdistykset ja yhteisöt</li> </ul>
--	--

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 järjestetään myös muita viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan. Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa järjestetään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä.

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 osoitteessa [www.raasepori.fi/kuulutukset](http://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.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä Raaseporin kaupungin kotisivuilla, osoitteessa [www.raasepori.fi/kaavoitus](http://www.raasepori.fi/kaavoitus). Kaavaan liittyvä aineisto on nähtävillä hankkeen kotisivuilla koko kaavaprosessin ajan.

## 10. Vuorovaikutus osallisten kanssa

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

Kaava-aineiston nähtävillä oloaikoina voidaan jättää kirjallinen muistutus kaavoituskonsultille. Raaseporin kunta laatii vastineet kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana saatuun kirjalliseen palautteeseen.

## 11. Aikataulu

Vireille asettaminen	Huhtikuu 2018
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Helmikuu 2018
Kaavaluonnos	Nähtäville elokuu 2018
Kaavaehdotus	Nähtäville marraskuu 2019
Hyväksyminen	Helmikuu 2020



12. Yhteystiedot

**Kaavoituskonsultti:**

Sten Öhman/MAANMITTARI ÖHMAN  
Långstrandintie 260, 10600 Tammisaari  
Puh. 044 2530464  
[sten.ohman@netsten.fi](mailto:sten.ohman@netsten.fi)

**Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:**

Raaseporin kaupunki, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.  
[kaavoitus@raasepori.fi](mailto:kaavoitus@raasepori.fi)

**Hallinnollisen käsittelyn kaupungissa hoitaa:**

Kaavoitusinsinööri Johanna Laaksonen  
Raaseporintie 37, 10600 Tammisaari  
p. 019- 289 3846  
[johanna.laaksonen@raasepori.fi](mailto:johanna.laaksonen@raasepori.fi)