

# Fastarbyn ranta-asemakaavan

---

## OSALLISTUMIS- JA ARVIOINTISUUNNITELMA



**RASEBORG  
RAASEPORI**

1.2.2021

## FASTARBYN RANTA-ASEMAKAAVA

### 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.raseborg.fi/planlaggning](http://www.raseborg.fi/planlaggning) ja [www.raasepori.fi/kaavoitus](http://www.raasepori.fi/kaavoitus), sekä kaavoitusyksikön toimistolla, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, koko kaavoituksen ajan.

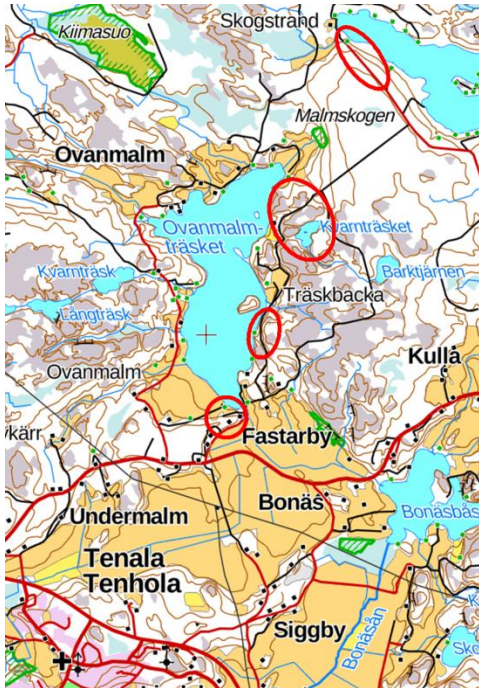
#### 2. Aloite ja suunnittelun tarve

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

#### 3. Suunnittelualue

##### Suunnittelualueen kiinteistöt ja sijainti

Kaava-alue käsittää kiinteistön Fastarby 710-516-6-18 ranta-alueet pohjoisessa Tenholassa Raaseporissa. Kaava-alueen pinta-ala on n. 61 ha ja sen rantaviiva n. 1460 m.

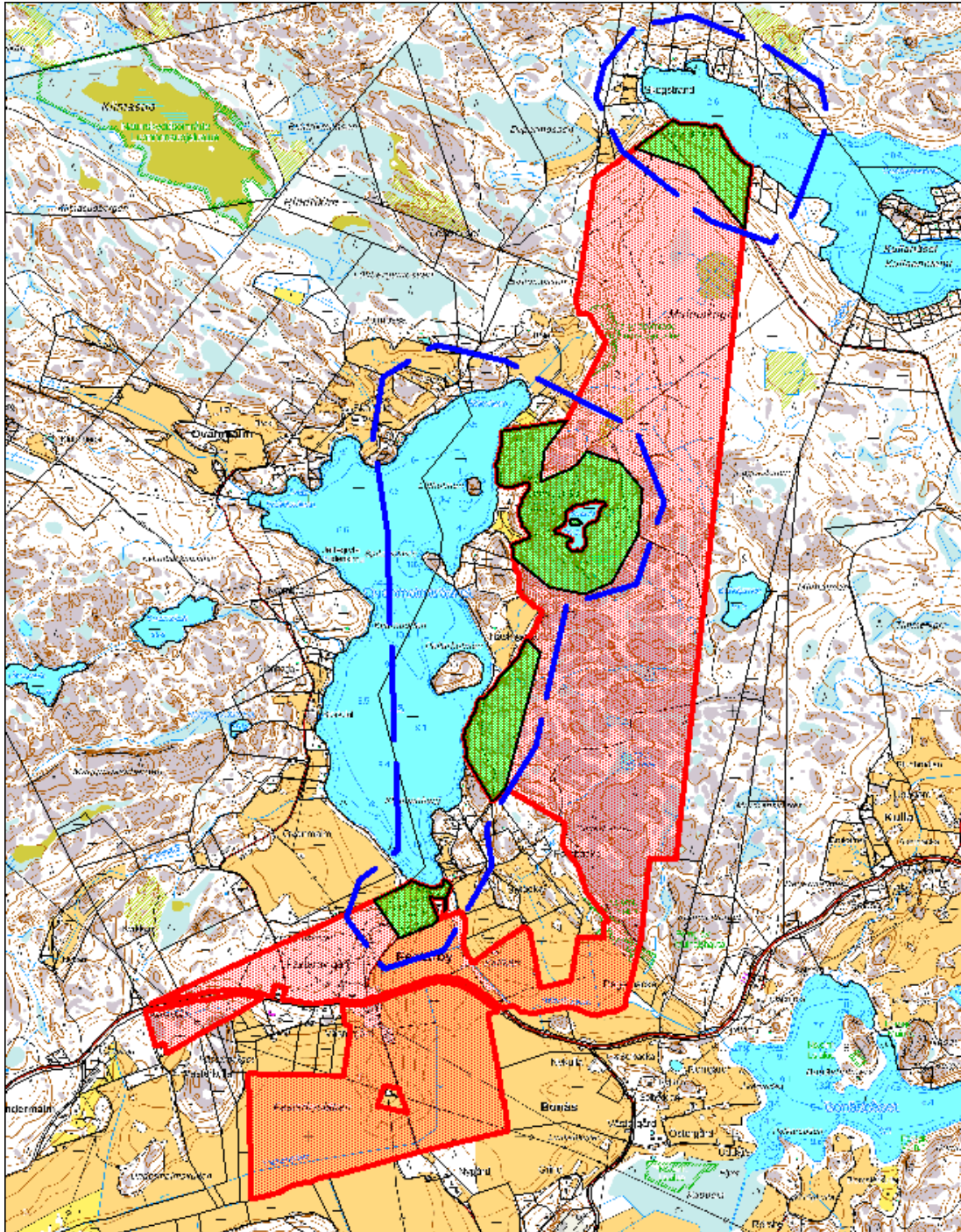


Kaava-alue käsittää 4 eri palstaa Kullasjön (pohjoisin) sekä Ovanmalmträsketin ja Kvarnträsketin (3 eteläisintä) rannoilla (rengastettu punavärillä).



### Suunnittelualueen kuvaus

Fastarby Gård on rekisteröity isojaossa 1886. Kylän 4 taloa yhdistettiin v. 1952 taloksi 6:0. Sen jälkeen on eräitä lohkomisia suoritettu, mutta vain yksi lohottu rakennuspaikka on muodostettu omarantaisena 1973. Sillä on vain marginaalinen vaikutus emäkiinteistön rantarakennusoikeuteen.



Fastarby Gårdin tilukset on rasteroitu punella ja vihreällä. Vihreät alueet käsittävät ranta-  
asema-kaavan kaava-alueen. Sinirajauksella esitetään kaavan vaikutusalue.



Pellarholmenin eteläpuolisella ranta-alueella on sauna. Ovanmalmträsketin eteläkärjen ranta-alueella on rakennettuna 3 asuinrakennusta talousrakennuksineen. Näillä ei ole välitöntä yhteyttä rantaan vaan ovat osa Fastarby Gårdin muodostamaa kyläaluetta. Edellä mainitun saunan ja asuinrakennusten lähialuetta lukuun ottamatta rannat sisältyvät maatilan metsätaloustoimintaan ja ovat luonteeltaan talousmetsää.



Kullsjön alueen ilmakekuva.



Ovanmalmträsketin ja Kvarnträsketin pohjoisin alue ilmakekuvattuna.



Ovanmalmträsketin keskialueesta ilmakekuva.



Ovanmalmträsketin eteläkärjen alueesta ilmakekuva otettuna ennen lehtien puhkeamista.

#### 4. Tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on osoittaa 3-4 vapaa-ajan rakennuspaikkaa maatalan rannoille.

#### 5. Suunnittelutilanne

##### **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.

##### **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.

Uusimaakaava 2050 on hyväksytty maakuntavaltuustossa 25.8.2020. Kaava ei ole vielä lainvoimainen. Ranta-asemakaava-alueella koskien on sekä voimassa olevassa maakuntakaavassa että Uusimaakaavassa merkintä ”Arvokas harju tai muu arvokas geologinen muodostelma”, joka käsittää Kullasjön kohdalla olevan ranta-asemakaava-alueen. Eteläisin kylän yhteydessä oleva alue on pohjavesi-alueita

Koska alue ei ole asemakaavoitettu eikä yleiskaavaa ole laadittu maakuntakaava on ohjeena ranta-asemakaavaa laadittaessa.

### **Rakennusjärjestys**

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 14.5.2018 ja se on saanut lainvoiman 5.7.2018.

## **6. Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen selvitykset**

### **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.

### **Laadittavat selvitykset**

Ranta-asemakaava-alueelle tehdään luontoselvitys.

## **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
- Länsi-Uudenmaan museo - Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos - Uudenmaan ELY-keskus - Uudenmaan liitto	- Ympäristö- ja rakennuslautakunta - Eteläkärjen ympäristöterveys

MUUT TOIMIJIAT

	- suunnittelualueen ja lähialueen asukkaat - suunnittelualueen ja lähialueen maanomistajat - suunnittelualueella ja sen vaikutuspiirissä toimivat yhdistykset ja yhteisöt
--	---

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

Kaavoituksen edetessä järjestetään 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 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 tai kaupungin yhteyshenkilöihin. 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 Raaseporin kaupungille. Raaseporin kaupunki laatii vastineet kaavaehdotuksen nähtävillä oloaikana saatuun kirjalliseen palautteeseen.

## 11. Aikataulu

Vireille asettaminen	Kesäkuu 2021
Osallistumis- ja arviointisuunnitelma	Kesäkuu 2021
Kaavaehdotus	Nähtäville syysy 2021
Hyväksyminen	Kevät 2022

## 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, 10650 Tammisaari  
p. 019- 289 3846  
[johanna.laaksonen@raasepori.fi](mailto:johanna.laaksonen@raasepori.fi)