



Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 05.05.2022

Kommun / Kunta

Raseborg / Raasepori

Planens namn / Kaavan nimi

Rehvakka, stranddetaljplan

Rehvakka, ranta-asetakaava

Stranddetaljplan / Ranta-asetakaava

Planområdet omfattar fastigheterna 710-572-1-90 och 710-572-1-41

Kaava-alue käsittää kiinteistöt 710-572-1-90 ja 710-572-1-41

Planen utarbetas av / Kaavan laatija

Raseborgs stad / Raaseporin kaupunki / Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY

Plannummer / Kaavan numero

7814

Diarienummer / Diaarionumero

RBG/630/10.02.10.00/2022

1. Inledning

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har utarbetats i enlighet med 63 § i markanvändnings- och bygglagen.

Det innehåller i huvuddrag en beskrivning av området som ska planeras, de preliminära målen, den nuvarande planeringssituationen, befintliga utredningar och utredningar som ska göras, konsekvenser som ska utredas i samband med planläggningen och en målinriktad tidtabell för planeringen. Programmet innehåller därtill information om projektets intressenter och förfarandet för växelverkan.

PDB uppdateras vid behov allteftersom arbetet fortskrider och kan läsas på stadens webbplats www.raseborg.fi/planlaggning samt på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

2. Initiativ och planeringsbehov

En privat markägare (stiftelsen Auramo-säätiö) har tagit initiativ till utarbetandet av en stranddetaljplan. Planeringsområdet omfattar två fastigheter som tillhör samma markägare: Rehvakka (710-572-1-90) och Korsudden (710-572-1-41).

I projektet utreds byggrätten för fastighets-helheten enligt principen om moderfastighet. Vidare utreds möjligheterna att organisera byggrätterna mellan fastigheterna och delområdena.

Fastigheten Rehvakkas huvudbyggnads byggnads- och kulturhistoriska värden utreds, varefter det av görs hur huvudbyggnaden ska tas i beaktande i utvecklingen av området.

Projektet förutsätter att en stranddetaljplan utarbetas

3. Målsättningar

Fastigheterna på planeringsområdet granskas som en helhet så, att byggrätten efter behov kan överföras från den ena fastigheten till den andra. Byggrätten dimensioneras enligt moderfastighetsprincipen i första hand på basis av

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.raasepori.fi/kaavoitus, sekä kaavoitusyksikössä, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelun tarve

Aloitteen ranta-asebakaavan laatimiseksi on tehnyt yksityinen maanomistaja (Auramo säätiö). Suunnittelualueeseen kuuluu kaksi saman maanomistajan kiinteistöä: Rehvakka (710-572-1-90) sekä Korsudden (710-572-1-41).

Hankkeessa selvitetään tilakokonaisuuden rakennusoikeus emätilaperiatteella. Selvitetään myös mahdollisuudet järjestellä rakennusoikeuksia tilojen ja osa-alueiden kesken.

Rehvakan tilan päärakennuksen rakennus- ja kulttuurihistorialliset arvot selvitetään ja ratkaistaan, miten päärakennus otetaan alueen kehittämisessä huomioon.

Hanke edellyttää ranta-asebakaavan laatimista.

3. Tavoitteet

Suunnittelualueen kiinteistöjä tarkastellaan kokonaisuutena siten, että rakennusoikeutta voidaan tarpeen mukaan siirtää kiinteistöltä toiselle. Rakennusoikeuden mitoitus tehdään emätilaperiatteella ensisijaisesti rantaviivan

strandlinjen, men dimensionering enligt areal tas också upp till prövning.

Enligt en preliminär granskning finns det en kulturhistoriskt värdefull fritidsbostad på fastigheten Rehvakka. Byggnadens kulturhistoriska och arkitektoniska värden har utretts. Enligt preliminära utlåtanden (se landskapsmuseet) är det befogat att skydda byggnaden. Skyddet ska preliminärt omfatta huvudbyggnaden på fastigheten Rehvakka (utomhus och inomhus) samt gårdsområdet med ekonomibygnader. Målet är att byggrätten motsvarande den skyddade byggnaden ska kunna utnyttjas på annat håll i planeringsområdet.

Syftet med skyddet av huvudbyggnaden i planen är att se till att huvudbyggnaden på Rehvakka och miljön kring den bevaras även framöver. Att underhålla och reparera huvudbyggnaden med respekt för dess värden kräver ekonomiska resurser. I planen eftersträvas lösningar för att täcka en del av underhållskostnaderna för huvudbyggnaden.

Fastigheten Korsudden är en egen stamfastighet. Här har en fritidsbostad med bastu uppförts. I planprojektet utreds huruvida fastigheten Korsudden ska bevaras för det nuvarande ändamålet, fritidsboende, eller om dess byggrätt ska flyttas till inlandsskiftet på fastigheten Rehvakka.

Avsikten är att placera strandbyggrätten för fastigheten Rehvakka enligt moderfastighetsdimensioneringen som byggplatser för fritidsbostäder med egen strand i strandområdets norra och södra hörn. Huvudbyggnaden och gårdsområdet på Rehvakka bevaras som ett skyddat objekt. Den strandbyggrätt som inte utnyttjas i strandområdet, placeras i huvudsak på inlandsskiftet på fastigheten Rehvakka. På detta skifte avser man planera t.ex. funktioner för fritid och turism samt byggnader, konstruktioner och utomhusplaner som stöder dessa funktioner.

mukaan, mutta arvioidaan myös pinta-alan mukainen mitoitus.

Suunnittelun alueen kiinteistöllä Rehvakka sijaitsee alustavan tarkastelun mukaan kulttuurihistoriallisesti arvokas vapaa-ajan asunto. Rakennuksen kulttuurihistorialliset ja arkkitehtoniset arvot on selvitetty. Alustavien lausuntojen mukaan (ks. maakuntamuseo) rakennuksen suojelelu nähdään perustelluksi. Suojelun piiriin kuuluisi alustavan tarkastelun mukaisesti Rehvakkan päärakennus (ulko- ja sisätilat) sekä pihapiiri talousrakennuksineen. Tavoitteena on, että suojeltavan rakennuksen mukainen rakennusoikeus voidaan hyödyntää muualla suunnittelualueella.

Päärakennuksen suojelemisella kaavassa on tarkoitus turvata Rehvakkan päärakennuksen ja sen miljööden säilyminen jatkossakin. Päärakennuksen ylläpito ja korjaus sen arvoja kunnioittaen on taloudellisesti vaativaa. Kaavassa pyritäänkin löytämään ratkaisuja, joilla voidaan katata osin myös päärakennuksen ylläpitokustannuksia.

Korsuddenin kiinteistö on oma kantatila. Sille on rakennettu loma-asunto ja sauna. Kaavahankkeessa selvitetään, säilytetäänkö Korsuddenin tila nykyisellään loma-asuntokäytössä vai siirretäänkö sen rakennusoikeus Rehvakkan tilan sisämaan palstalle.

Emätilamitoituksen mukainen Rehvakkan tilan rantarakennusoikeus pyritään sijoittamaan omarantaisina loma-asuntojen rakennuspaikkoina ranta-alueen pohjois- ja etelänurkkiin. Rehvakkan päärakennus pihapiireineen jää omaksi suojelluksi kohteekseen. Rakennusoikeus, jota ei käytetä ranta-alueella, pyritään sijoittamaan pääosin Rehvakkan tilan sisämaan palstalle. Sisämaan palstalle olisi tarkoitus suunnitella esim. loma- ja matkailupalvelujen toimintoja ja niitä palvelevia rakennuksia, rakenteita ja harrastuskenttiä.

4. Planeringsområde

Planeringsområdets läge

Planområdet är beläget norr om byn Bromarv i Raseborg. Till centrum av Bromarv är avståndet ca 13,5 km och till Ekenäs centrum ca 40 km (Google Maps).

Planområdets läge visas på pärmbladet och på bild 1. Bild 1 visar också planområdets omedelbara influensområde samt fastighetsgränserna och -beteckningarna.

4. Suunnittelualue

Suunnittelualueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Raaseporissa Bromarvin kyläalueen pohjoispuolella. Matkaa Bromarvin kyläkeskukseen on noin 13,5 km ja Tammisaa-ren keskusta noin 40 km (Google Maps).

Kaava-alueen sijainti on esitetty kansilehdellä sekä kuvassa 1. Kuvassa 1 on esitetty myös kaava-alueen välitön vaikutusalue sekä kiinteistörajat ja -tunnukset.



Bild 1. Planområdets gräns med röd linje och det omedelbara influensområdet med blå streckad linje. Kartutdrag: LMV/Paikkatietoikkuna.fi. / Kuva 1. Kaava-alueen rajausta punaisella viivalla ja välitön vaikutusalue sinisellä katkoviivalla. Karttaote: MML/Paikkatietoikkuna.fi

Beskrivning av planeringsområdet

Hela stranddetaljplaneområdet mäter sammanlagt ca 11,52 ha. Strandfastigheten Korsudden är byggd och på strandskiftet som hör till fastigheten Rehvakka finns ett fritidshus med gårdsområde. Till övriga delar består området

Suunnittelualueen kuvaus

Koko ranta-asetakaava-alueen pinta-ala on yhteensä n. 11,52 ha. Rantakiinteistö Korsudden on rakennettu ja Rehvakan kiinteistön rantapalstalla on rakennettuna loma-asuinrakennus pihapiireineen. Muilta osin alue on pääosin

främst av ekonomiskog. De små skären och den lilla holmen är i naturligt tillstånd.

Den verkliga strandlinjen på fastlandet är 562 m. Den verkliga strandlinjen vid skären och den lilla holmen är 343 m. Enligt detaljplanens uppföljningsblankett är strandlinjen sammanlagt 905 m. Vid fastställandet av byggrätten ska fastigheten Rehvakkas dimensionerande (omräknade) strandlinje, som är ca 404 m, tillämpas. Dimensioneringen innefattar inte skärens eller den lilla holmens andel. Med hänsyn till dimensioneringen är fastigheten Korsudden en egen stamfastighet.

Det finns en väg till alla skiften som finns på fastlandssidan. Huvudbyggnaden på Rehvakka har anslutits till elnätet. Bruksvattnet tas från en lokal (borr-)brunn och toalettvattnet leds till en sluten cistern. Grått avloppsvatten behandlas också enligt stadens anvisningar och leds bort i terrängen.

Markägoförhållanden

Planområdet omfattar hela fastigheterna Rehvakka 710-572-1-90 (5 skiften, tot. 11,1160 ha) och Korsudden 710-572-1-41 (1 skifte, 0,4050 ha). Båda fastigheterna tillhör samma markägare (stiftelsen Auramo-säätiö).

Naturmiljön

Strandskiftet av Rehvakka och strandfastigheten Korsudden har byggts. Den omedelbara gårdsplanen vid den byggda miljön på Rehvakka har vårdats som ett öppet gårdsområde. På stranden växer ett blandbestånd.

Holmarna som hör till Rehvakka är i naturligt tillstånd. Till övriga delar utgörs Rehvakka samt Korsuddens strandskiftet av skogar med ställvisa kala klippor. Delar av skogarna har gallrats. Landskapet är i huvudsak halvöppet. Öster om Rehvakkas huvudbyggnad reser sig en stilig, skogsklädd bergskulle.

Inlandsskiftet på Rehvakka har i huvudsak avverkats under det senaste året, bortsett från hållmarksområdet i den nordöstra delen (se bild 2). Området är klippigt och landskapsrummet är i huvudsak öppet och rymligt.

talousmetsää. Pienet luodot ja pieni saari ovat luonnontilaisina

Kaava-alueen mannerrannan todellisen rantaviivan pituus on 562 m. Luotojen ja pienen saaren rantaviivan todellinen pituus on 343 m. Asemakaavan seurantalomakkeen mukainen rantaviivan pituus on yhteensä 905 m. Rakennusoikeuden määrittelyssä käytettävä Rehvakan tilan mitoittava rantaviiva (muunnettu rantaviiva) on noin 404 m. Mitoituksessa ei ole mukana luotojen eikä pienen saaren osuutta. Korsuddenin tila on mitoituksellisesti oma kantatila.

Kaikille mantereen puolella sijaitseville palstoille johtaa olemassa oleva tieyhteys. Rehvakan päärakennus on liitetty sähköverkkoon. Käyttövesi otetaan paikallisesta (pora-)kaivosta ja wc-jätevedet johdetaan umpisäiliöön. Harmaat jätevedet käsitellään myös kaupungin ohjeiden mukaan ja johdetaan maastoon.

Maanomistus

Kaava-alueeseen kuuluvat kokonaisuudessaan kiinteistöt Rehvakka 710-572-1-90 (5 palstaa, yht. 11,1160 ha) sekä Korsudden 710-572-1-41 (1 palsta, 0,4050 ha). Molemmat kiinteistöt ovat saman maanomistajatahon omistuksessa (Auramo-säätiö).

Luonnonympäristö

Rehvakan rantapalsta sekä Korsuddenin rantakiinteistö on rakennetut. Rehvakan rakennetun ympäristön välitöntä pihapiiriä on hoidettu avoimena. Rannassa kasvaa sekapuustoa.

Rehvakan saaret ovat luonnontilassa. Muilta osin Rehvakka sekä Korsuddenin rantapalstat ovat metsäisiä ja paikka paikoin esiintyy kalliopaljastumia. Metsää on osin harvennettu. Maisema on pääosin puoliavointa. Rehvakan päärakennuksen itäpuolella kohoaa näyttävä metsäinen kallioalue.

Rehvakan sisämaanpalsta on pääosin hakattu parin viime vuoden sisällä, lukuun ottamatta sen kalliometsäaluetta sen luoteisosassa (ks. kuva 2). Alue on kallioista ja maisematilaltaan pääosin avaraa.

Över området gjordes en naturinventering i september 2021 (Luontoselvitys Metsänen 24.9.2021). Utredningen finns bland bilagematerialet till planen.

De viktigaste slutledningarna av naturinventeringen i korthet:

Inga flygekorrar observerades i området. Mellan elledningen och klippan i det nordligaste skiftets nordöstra hörn finns några aspar och en del av dem har hål i stammen. Det rekommenderas att denna grupp av aspar sparas.

Vad gäller det häckande fågelbeståndet behöver inga rekommendationer ges. Den enda hotade fågelarten – grönfinken – hittar lämpliga boplatser i de mest varierande miljöer. Att arten är hotad har inget direkt samband med byggande eller skogsavverkning.

Det rekommenderas att hotade naturtypsobjekt samt representativa, nära hotade naturtypsobjekt ska lämnas utanför de områden som får byggas. Det mest vidsträckta objektet (nr 9) kan lämpas sig även för METSO-programmet.

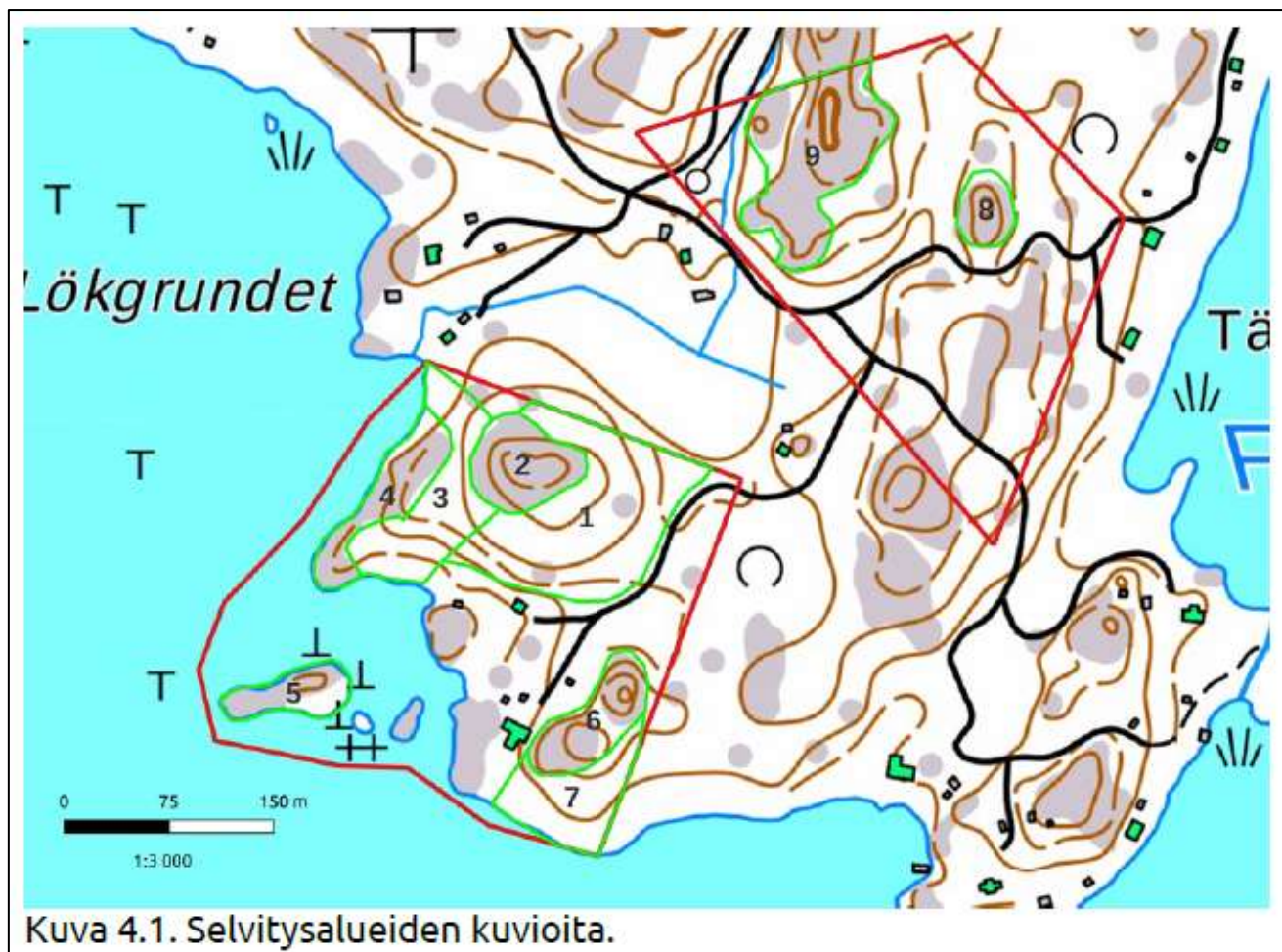
Alueelle on laadittu luontoselvitys syyskuussa 2021 (Luontoselvitys Metsänen 24.9.2021). Selvitys löytyy kaavan liitemateriaaleista.

Luontoselvityksen yhteenvedon keskeisimpien johtopäätösten tiivistelmä:

Alueella ei havaittu liito-oravaa. Pohjoisemman palstan luoteiskulmassa on sähkölinjan ja kallion välissä muutamia haapoja, joissa osassa on myös koloja. Tämä haaparyhmä on suositeltavaa säilyttää.

Pesimälinnuston osalta ei ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia. Ainoa uhanalainen laji, viherpeippo, löytää sopivia pesäpaikkoja monentyyppisistä ympäristöistä. Lajin uhanalaistuminen ei liity suoraan rakentamiseen tai metsien hakkuisiin.

Uhanalaiset sekä silmälläpidettävät ja edustavuudeltaan hyvät luontotyyppikohteet suositellaan rajattavan rakentamisen ulkopuolelle. Laajin kohde (nro 9) saattaisi soveltua myös METSO-ohjelmaan.



Kuva 4.1. Selvitysalueiden kuvioita.

Bild 2: Bild 4.1 i naturinventeringen: Figurer i utredningsområdena. / Kuva 2: Luontoselvityksen kuva 4.1: Selvitysalueiden kuvioita. T. Metsänen 2021.

Skyddsområden, grundvatten

Det finns inga Natura-områden, naturskyddsområden eller andra skyddsområden i planeringsområdet eller dess närområden. Planområdet faller inte inom ett grundvattenområde.

Fornlämningar

Enligt LMV/Paikkatietoikkuna(.fi) och Museiverkets tjänst för geografisk information Museoverkko finns det inga fornlämningar eller andra kulturhistoriska objekt i planeringsområdet.

En arkeologisk inventering (Mikroliitti Oy, Timo Jussila) gjordes i december 2021. Enligt inventeringen känner man inte till att det skulle finnas fornlämningar i området eller dess närområden. Det fanns ingen fast bosättning i området under historisk tid. I området hittades inga

Suojelualueet, pohjavedet

Suunnittelualueella tai lähialueilla ei ole Natura-alueita eikä luonnonsuojelualueita tai muitakaan suojelualueita. Kaava-alue ei sijoitu pohjavesialueelle.

Muinaisjännökset

Alueella ei ole MML/Paikkatietoikkuna(.fi):n tai Museoviraston Museoverkko -paikkatietopalvelun mukaan muinaisjännöksiä tai muita kultuurihistoriallisia kohteita.

Alueelle on tehty joulukuussa 2021 arkeologinen inventointi (Mikroliitti Oy, Timo Jussila). Inventoinnin mukaan alueelta ja sen lähialueelta ei tunnettu ennestään muinaisjännöksiä. Alueella ei ole ollut historiallisella ajalla vakituista asutusta. Alueella ei havaittu mitään merkkejä kiinteistä muinaisjännöksistä tai

tecken på fasta fornlämningar eller andra arkeologiska lämningar som skulle behöva skyddas.

Den bebyggda miljön

På strandskiftet av fastigheten Rehvakka finns ett fritidshus, en liten stuga, ett skjul, en vedbod och ett utedass. På fastigheten Korsudden finns ett fritidshus, en strandbastu, ett vedlider och ett utedass.

Byggnaderna i vartdera området har inventerats i en separat utredning som finns som bilaga till planmaterialet. På basis av utredningen om Rehvakka har Västra Nylands museum kontaktats. Museets preliminära uppfattning är att huvudbyggnaden på Rehvakka har skyddsvärden och att huvudbyggnaden, gårdsplanen och ekonomibyggnaderna bör anvisas med beteckningen /sr.

Beträffande de övriga byggnaderna i planeringsområdet har inga särskilda värden noterats

5. Planeringens utgångsläge

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av markanvändningen på det nationella planet och fungerar som ledning för den mer detaljerade planeringen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen bidrar till att stöda och främja uppnåendet av de allmänna målen i markanvändnings- och bygglagen och de i lagen fastställda målen för planeringen av områdesanvändningen. En hållbar utveckling och en bra livsmiljö är de viktigaste av dessa mål. De riksomfattande målen för områdesanvändningen förmedlas till den lokala planeringen främst via landskapsplaneringen och generalplaner med rättsverkningar.

Landskapsplanering

Planområdet ingår i Västra Nylands landskapsplan; en etapplandskapsplan som ingår i Nylandsplanen 2050. Enligt Nylands förbund har

muista arkeologisista, suojeltavaksi katsottavista jäänteistä.

Rakennettu ympäristö

Kiinteistön Rehvakka rantapalstalle sijoittuu loma-asuinrakennus, pikku mökki, varastovaja, puuvaja ja puucee. Kiinteistölle Korsudden sijoittuu vapaa-ajanasunto, rantasauna, halkoliiteri ja puucee.

Molempien alueiden rakennukset on inventoitu erillisissä selvityksissä, jotka löytyvät kaavan liitteineistoista. Rehvakan selvityksen pohjalta on kontaktoitu Länsi-Uudenmaan museota, jonka alustavan näkemyksen mukaan Rehvakan päärakennuksella on suojeluarvoja ja päärakennus pihapiireineen sekä talousrakennuksineen olisi suotavaa osoittaa /sr-merkinnällä. Muilla suunnittelualueen rakennuksilla ei ole todettu olevan erityisarvoja.

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 ja oikeusvaikutteisten yleiskaavojen kautta.

Maakuntakaavoitus

Kaava-alue kuuluu Uusimaa-kaava 2050 Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavaan. Uudenmaan liiton mukaan hallinto-oikeuden 24.9.2021 valituksista antaman päätöksen

planhelheten trätt i kraft till den del som förvaltningsdomstolen genom sitt avgörande, meddelat 24.9.2021, avslog de besvär som hade anförts.

Nylands landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanhelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen har bestämt att planerna träder i kraft 7.12.2020. I och med Nylandsplanens ikraftträdande har såväl Nylands som Östra Nylands landskapsplaner samt etapplandskapsplanerna 1–3 äsidosatts.

I sammanställningen av godkända landskapsplaner har inga objektsbeteckningar anvisats på fastigheten Rehvakka i planområdet. Ett utdrag ur landskapsplanen visas på följande bild 3.

jälkeen Uusimaa-kaava 2050 kaavakokonaisuuus on tullut voimaan siltä osin kuin valitukset hylättiin.

Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uusimaa-kaava 2050 -maakuntakaavakokonaisuuden 25.8.2020 ja maakuntahallitus on päättänyt kaavojen voimaantulosta 7.12.2020. Uusimaa-kaavan voimaantulon myötä ovat kumoutuneet Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan maakuntakaavat sekä 1.-3.vaihemaakuntakaavat.

Rehvakka-kaava-alueelle ei ole osoitettu hyväksytyjen maakuntakaavojen yhdistelmässä kohdemerkintöjä. Maakuntakaavaote on esitetty seuraavassa kuvassa 3.

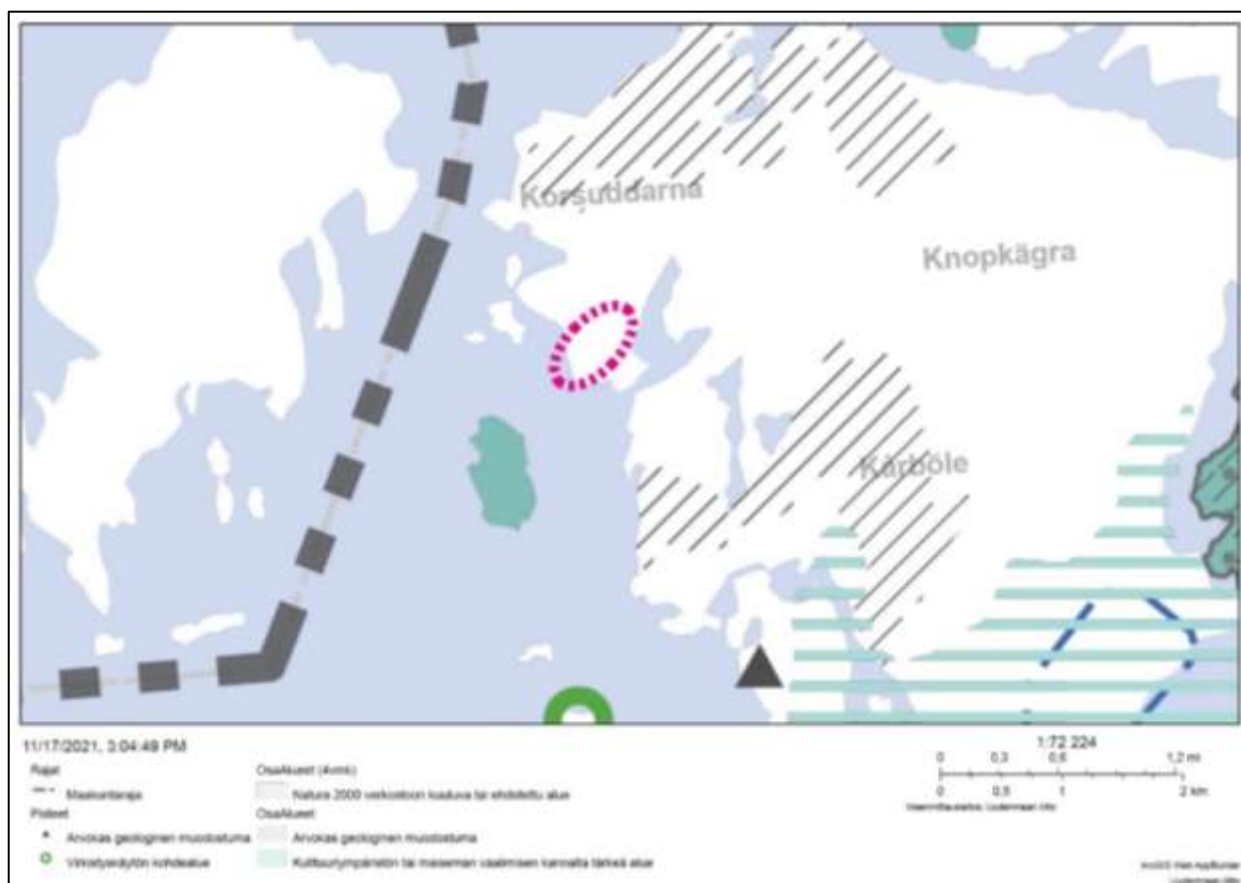


Bild 3. Utdrag ur helheten av landskapsplaner Nylandsplanen 2050. Kartutdrag: Nylands förbund. Planändringsområdet har markerats med en röd oval / Kuva 3. Ote Uusimaa-kaava 2050-maakuntakaavakokonaisuudesta. Karttaote: Uudenmaan liitto. Kaavamuutosalue on merkitty punaisella soikiolla.

Generalplanering

Ingen generalplan har utarbetats för området.

Detaljplanering

Ingen detaljplan eller stranddetaljplan har utarbetats för området.

Byggnadsordning

Raseborgs byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 14.5.2018 § 36 och vann laga kraft 5.7.2018.

Byggförbud

Det finns inga gällande byggförbud i området.

Baskarta

Över området utarbetas en ny baskarta för planen i koordinatsystemet GK24, N2000.

Övriga planer som gäller området

Det finns inga andra planer i området.

6. Bedömningen av konsekvenserna och utredningar

Bedömning av konsekvenser

Enligt 9 § i markanvändnings- och bygglagen ska en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. När en plan utarbetas ska miljökonsekvenserna, inklusive de samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenserna av planen utredas i nödvändig omfattning. Utredningarna ska omfatta hela det område där planen kan tänkas ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF1 § ska man bedöma planens konsekvenser för:

- 1) människornas levnadsförhållanden och livsmiljö

Yleiskaavoitus

Alueella ei ole laadittu yleiskaavaa.

Asemakaavoitus

Alueelle ei ole laadittu asema- tai ranta-asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Raaseporin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 § 36 ja on saanut lainvoiman 5.7.2018.

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Pohjakartta

Alueelle laaditaan uusi kaavan pohjakartta koordinaatistossa GK24, N2000.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat

Alueella ei ole muita suunnitelmia.

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 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) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.
- 7)

Väsentligt är även att bedöma kraven på innehåll enligt MBL 73 §.

När det gäller general- och detaljplaner som styr fritidsbebyggelse ger MBL 73 § särskilda innehålls-krav som utöver andra innehållskrav blir tillämpliga vid utarbetandet av dessa planer. I de särskilda innehållskraven ligger tonvikten på miljöhänsyn och naturskydd.

MBL 73 §:

Särskilda krav på innehållet i en general- och detaljplan som gäller fritidsbebyggelse på strandområden.

När en generalplan eller detaljplan (stranddetaljplan) utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, ska det utöver vad som i övrigt bestäms om general- eller detaljplaner ses till att:

- 1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt
- 2) naturvård, landskapsvärden, rekreativ behov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att
- 3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.”

Gjorda utredningar

Följande inventeringar och plangranskningar har utarbetats för området:

- Rehvakka, Rakennushistoriallinen tarkastelu 8.12.2020, (byggnadshistoria), uppdaterad 21.5.2021
- Korsudden rakennushistoriallinen tarkastelu 21.5.2021

- 2) maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmaan
- 3) kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin
- 4) alue- ja yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskuntaja energiatalouteen sekä liikenteeseen
- 5) kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- 6) elinkeinoelämän toimivan kilpailun kehittymiseen

Oleellinen osa on myös MRL 73 §:n mukaisten sisältövaatimusten mukainen arviointi.

Loma-asutusta ohjaavien yleis- ja asemakaavojen osalta MRL 73 §:ssä on erityiset sisältövaatimukset, jotka tulevat sovellettavaksi näitä kaavoja laadittaessa muiden sisältövaatimusten ohella. Erityisissä sisältövaatimuksissa painottuvat ympäristön huomioon ottaminen ja luonnonsuojelu.

MRL 73 §:

”Ranta-alueiden loma-asutusta koskevan yleis- ja asemakaavan erityiset sisältövaatimukset. Laadittaessa yleiskaavaa tai asemakaavaa (ranta-asebakaava) pääasiassa loma-asutuksen järjestämiseksi ranta-alueelle on sen lisäksi, mitä yleis- tai asemakaavasta muutoin 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; sekä
- 3) ranta-alueille jää riittävästi yhtenäistä rakentamatonta aluetta.”

Laaditut selvitykset

Alueelle on kaavatyön yhteydessä laadittu seuraavat inventoinnit/suunnitelmatarkastelut:

- Rehvakka, Rakennushistoriallinen tarkastelu 8.12.2020, päivitetty 21.5.2021
- Korsudden rakennushistoriallinen tarkastelu 21.5.2021

- Raaseporin Rehvakka–Korsudden asemakaava-alueen luontoselvitykset 2021 (naturinventeringar)
- Arkeologinen inventointi joulukuu 2021 (arkeologisk inventering, december 2021).

Utredningar som ska göras

I princip behöver inga fler utredningar göras. Byggrättens dimensionering granskas enligt principen om moderfastighet. Ytterligare utredningar utarbetas efter behov under arbetets gång.

7. Intressenter

Enligt 62 § markanvändnings- och bygglagen är intressenter de på vars boende, arbete eller andra förhållanden planen kan tänkas påverka avsevärt, samt myndigheter och organisationer vars bransch behandlas vid planeringen. Intressenter är åtminstone:

Regionala myndigheter och an

- Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Byggnadstillsynen och miljövården
- Raseborgs vatten
- Ekenäs Energi / Caruna
- Tekniska nämnden

Övriga intressenter

- Raseborgs natur r.f.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

- Raaseporin Rehvakka–Korsudden asemakaava-alueen luontoselvitykset 2021
- Arkeologinen inventointi joulukuu 2021.

Laadittavat selvitykset

Lähtökohtaisesti muita selvityksiä ei laadita. Rakennusoikeuden mitoitustarkastelu suoritetaan emätilaperiaatteella. Tarpeen mukaan kaavatyön aikana laaditaan lisäselvityksiä.

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:

Seudulliset viranomaiset

- Uudenmaan elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia / Caruna
- Tekninen lautakunta

Muut osalliset

- Raaseporin luonto ry

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilöille.

8. Myndighetssamarbete

Myndighetssamråd ordnas vid behov enligt MBL 66 § och MRF 26 §. Under planläggningens gång ordnas vid behov också andra myndighetssamråd. Arbetsförhandlingar med stadens myndigheter ordnas också vid behov under planlägningsprocessen. Utlåtanden ska begäras från myndigheterna enligt MBF 28 §.

9. Information

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt ikraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: <http://www.raseborg.fi/kungorelser>. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i följande lokaltidningar:

- Västra Nyland (på svenska)
- Etelä-Uusimaa (på finska)

Programmet för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägarentressenter. Därtill finns det till påseende på stadens hemsida och planlägningsenheten under hela planlägningsprocessen.

Planmaterialet läggs fram offentligt på stadens webbplats, www.raseborg.fi/planlaggning. Materialet kan också läsas på planlägningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10600 Ekenäs.

10. Växelverkan

Intressenterna kan vara i kontakt med planläggningen i Raseborg under projektets gång. Vidare kan efter behov ordna ett informationsmöte för allmänheten där planprojektet presenteras för intressenterna. Om eventuella möten för allmänheten informeras separat. Allteftersom projektet framskrider anordnas vid behov även separata förhandlingar med invånare, markägare och övriga intressenter.

Under framläggningstiden kan offentliga åsikter och anmärkningar lämnas in till

8. Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä tullaan järjestämään myös muita viranomaisneuvotteluita tarpeen mukaan. Kaupungin eri viranhaltijoiden ja muiden viranomaisten kanssa tullaan järjestämään työneuvotteluja kaavoituksen edetessä. Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

9. Tiedottaminen

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, ehdotus nähtäville ja lopuksi kaava hyväksytyksi ja lainvoimaiseksi. Kuulutukset julkaistaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: <http://www.raasepori.fi/kuulutukset>. Lisäksi ainakin kaavan vireilletulosta 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 kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi/kaavoitus. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10600 Tammissaari.

10. Vuorovaikutus

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

Kaava-aineiston nähtävilläolon aikana annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään

planläggningsenheten. Raseborgs stad utarbetar bemötanden av inlämnade åsikter och anmärkningar.

11. Planens gång

Målinriktad tidtabell:

- Program för deltagande och bedömning: våren – sommaren 2022
- Idéutkast. sommaren -hösten 2022
- Planförslag: slutet av 2022
- Godkännande: början av 2023

12. Kontaktinformation

Raseborgs stads planläggningsenhet
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Planläggningsingenjör

Anne-May Sundström
Tel: 019 289 3841
Anne-May.Sundstrom @raasepori.fi

Plankonsult:

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY
Seppo Lamppu, DI
tfn 040 867 4451
Lerkransvägen 12, 02780 Esbo
seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37, 10600 Ekenäs

Eller per e-post till följande adress:
anne.lindholm@raseborg.fi

Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

11. Kaavoituksen kulku

Tavoiteaikataulu:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma: kevät – kesä 2022
- Idealuonnos kesä-syyskuu 2022
- Kaavaehdotus: loppuvuosi 2022
- Hyväksyminen: alkuvuosi 2023

12. Yhteystiedot

Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikkö:
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Kaavoitusinsinööri

Anne-May Sundström
Puh: 019 289 3841
Anne-May.Sundstrom@raasepori.fi

Kaavakonsultti:

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY
Seppo Lamppu, DI
puh. 040 867 4451
Ranatie 12, 02780 Espoo
seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37, 10600 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:
anne.lindholm@raasepori.fi