



## OAS

### **FJÄRDSKÄRIN RANTA-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 23.5.2018**

## **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***

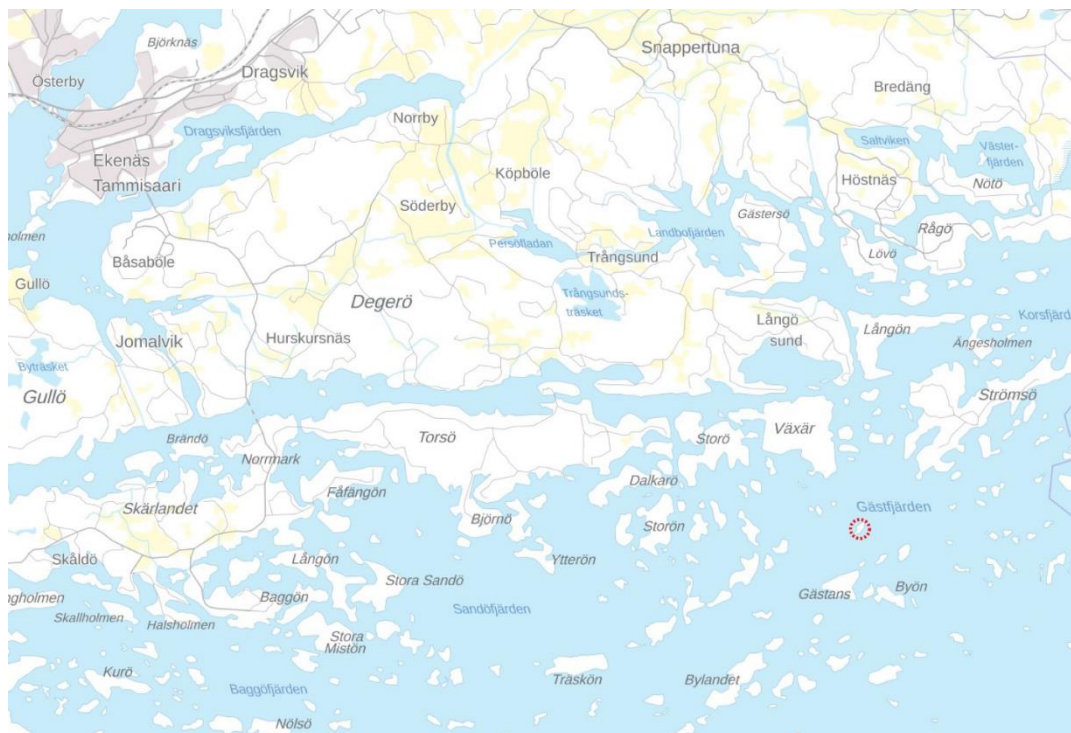
4. Osalliset
5. Tiedottaminen ja osallistuminen
  - 5.1. Kaavoituksen aloittaminen
  - 5.2. OAS
  - 5.3. Kaavaehdotus
6. Vaikutusten arviointi
7. Yhteystiedot

## SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

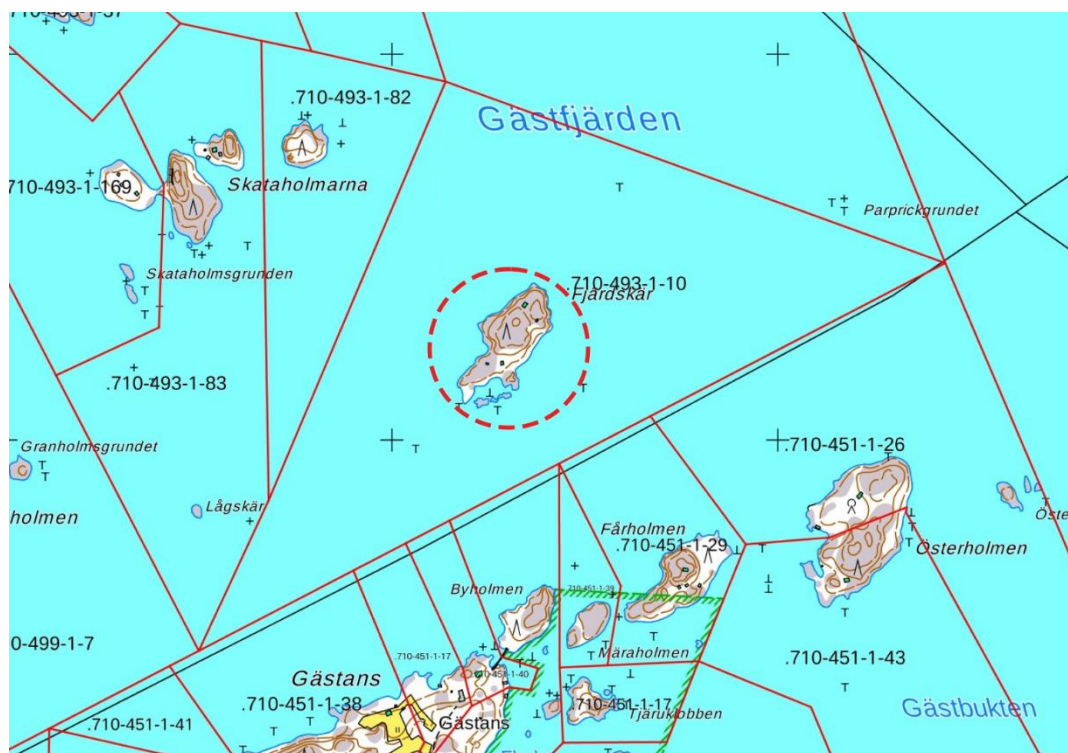
### 1. Suunnittelualue ja hankkeen tausta

Suunnittelualue sijaitsee Raaseporissa saaristossa n. 18 km Tammisaaresta kaakkoon. Suunnittelualue käsittää koko Fjärdsjärin saaren (710-493-1-10). Alueen pinta-ala on n. 4,0 ha.

Etäisyys Sandnäsillä olevaan saaristokauppaan ja palvelupisteeseen on n. 3 km ja Barösundin kylään on n. 10 km. Alueen ranta-asemakaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja.



Suunnittelualue merkitty punaisella. © Maanmittauslaitos 2018.



Suunnittelualue ympyröity. © Maanmittauslaitos 2018.

## 2. Suunnittelun tavoite

Alueella on voimassa oleva yleiskaava missä saaren maankäyttö on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA-3) kahdella loma-asutuksen rakennuspaikalla. Suunnittelun tavoitteena on laatia ranta-asetmakaava, jolla mahdollistetaan mökkivuokraus-toiminnan harjoittamista ja jolla määritellään alueen rakennusoikeus tarkemmin sen mukaan.

Suunnittelussa otetaan huomioon ulkosaariston kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen säilyminen sekä luonnonsuojelulliset tavoitteet, ympäristön tilan parantaminen ja vesiensuojelun edistäminen. Yksityiskohtaisemman suunnittelun yhteydessä selvitetään ja otetaan huomioon tärkeät lintualueet.

## 3. Alueen kuvaus ja suunnittelutilanne

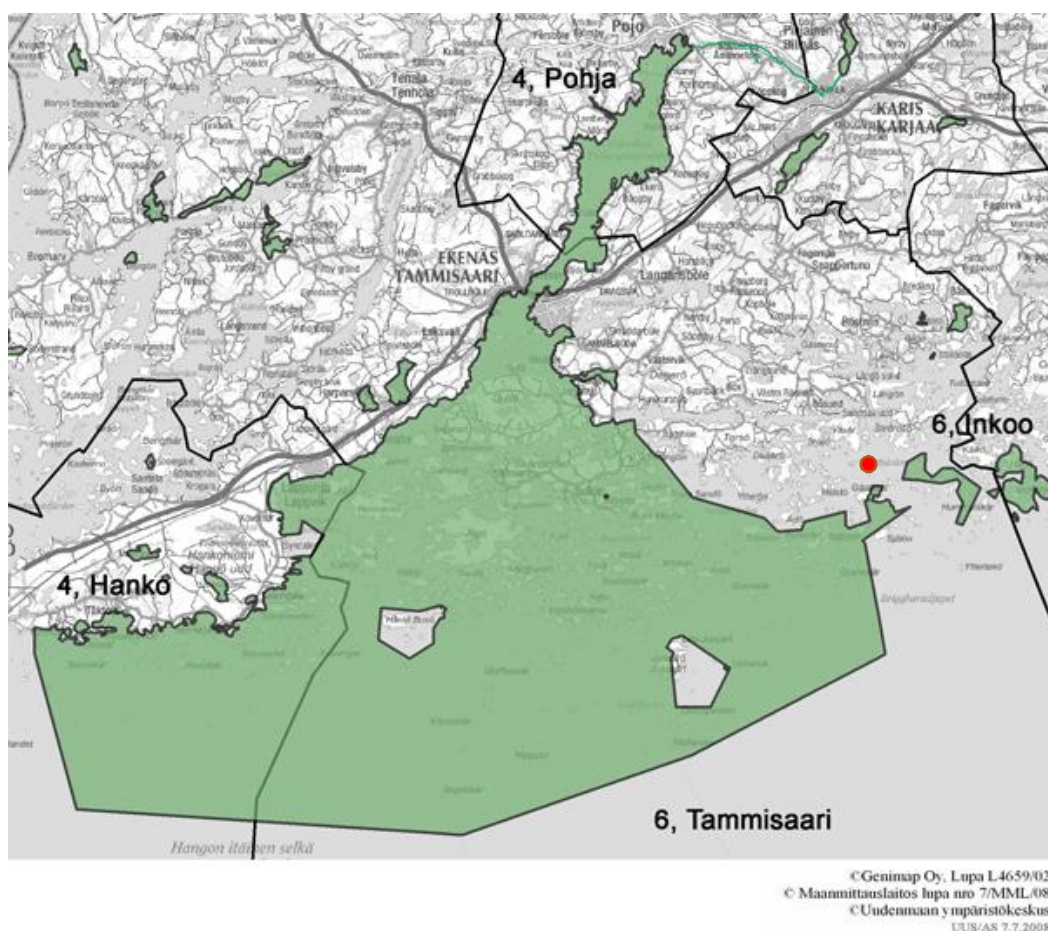
### 3.1 Rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on tällä hetkellä neljä pienehköä loma-asumiseen liittyvää rakennusta, jotka ovat rakennettu 1970-luvulla. Näiden yhteen laskettu kerrosala on n. 160 k-m<sup>2</sup>.

### 3.2 Luonnonympäristö

Suunnittelualueella vallitsee kalliomainen ja saaristoon nähden varsin tyypillinen luon-  
toympäristö. Saari on metsäinen ja metsäkasvillisuus koostuu pääosin havupuustosta.  
Saaren keskiosa on varsin korkea ja sen kaakkoisosassa rannat ovat suhteellisen jyr-  
kät. Eteläranta ja lounaisosa on matalampi. Saaren eteläisin osa erottuu myös muusta  
osasta pienen suojansa lahtensa vuoksi. Lounaskärjen rantaosuus on täytetty louhe-  
kivimassalla.

Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000-alueita eikä myöskään valtakunnallisten  
luonnonsuojeluhelmien kohteita, luonnonsuojelualueita tai luonnonmuistomerkkejä.  
Fjärdskärin läheisyyteen ulottuu Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjän-  
lahden merensuojelualue (FI0100005).



Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue. Suunnittelualue mer-  
kitty punaisella pisteellä.



Tammisaaren ja Hangon ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelalueet (Natura 2000, FI0100005) merkitty harmaalla. Lähimmät muinaisjäännökset merkitty punaisilla pisteillä. Suunnittelualue ympyröity. © Maanmittauslaitos 2018.



Ilmakuva Fjärdskäristä. © Maanmittauslaitos 2018.

### 3.3 Arkeologinen perintö ja kulttuurimaisema

Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännösrekisterissä olevia kohteita. Lähimmät rekisterissä olevat muinaisjäännökset ovat Strömsön hylky (1485) ja Ärtrisholmenin historiallinen kivrakennus (1000003989) koillisessa, Högländin hylky (1455) lännessä sekä Halstön historiallinen asuinpaikka (1000013005) lounaassa. Kohteet on merkitty edellisen sivun karttaan kohdassa 3.2 Luonnonympäristö.

Fjärdsjär kuuluu ulkosaariston vyöhykkeeseen, jonka on tarkoitus suunnitella ensisijaisesti saaristoelinkeinojen ja soveltuvien osin vapaa-ajan asumisen alueena ja jossa uusi rakentaminen on pienimuotoista ja maiseman ominaispiirteet huomioon ottavaa.

### 3.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Saarella ei ole vesi- ja viemärihuoltojärjestelmää. Käyttövesi on kannettu saarella olevasta kaivosta rakennuksiin. Harmaa vedet on imeytetty suoraan maastoon. Suunnittelun aikana tutkitaan vaihtoehdot järjestää toimiva vesi- ja viemärihuoltojärjestelmä tulevaa toimintaa varten.

Alueella ei ole sähköä. Suunnitteella on kuitenkin kytkeä saari valtakunnalliseen sähköverkkoon kesän 2018 aikana. Sekajätteet vietään lähimpään jätteiden keräilypiireeseen.

### 3.5 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.

Maakuntakaavassa Fjärdsjär kuuluu ulkosaariston vyöhykkeeseen (vz 2). Lisäksi saari sijaitsee lähelle Abborgrundet-Inkoo-veneväylää. Maakuntakaavassa kaava-alueella tai sen lähistöllä ei ole muita merkintöjä.



Ote maakuntakaavasta 2018. Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä.

## Yleiskaava

Alue on osa Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavaa, joka on hyväksytty 3.11.2008. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty RA-3 -loma-asuntoalueeksi kahdella rakennuspaikalla.

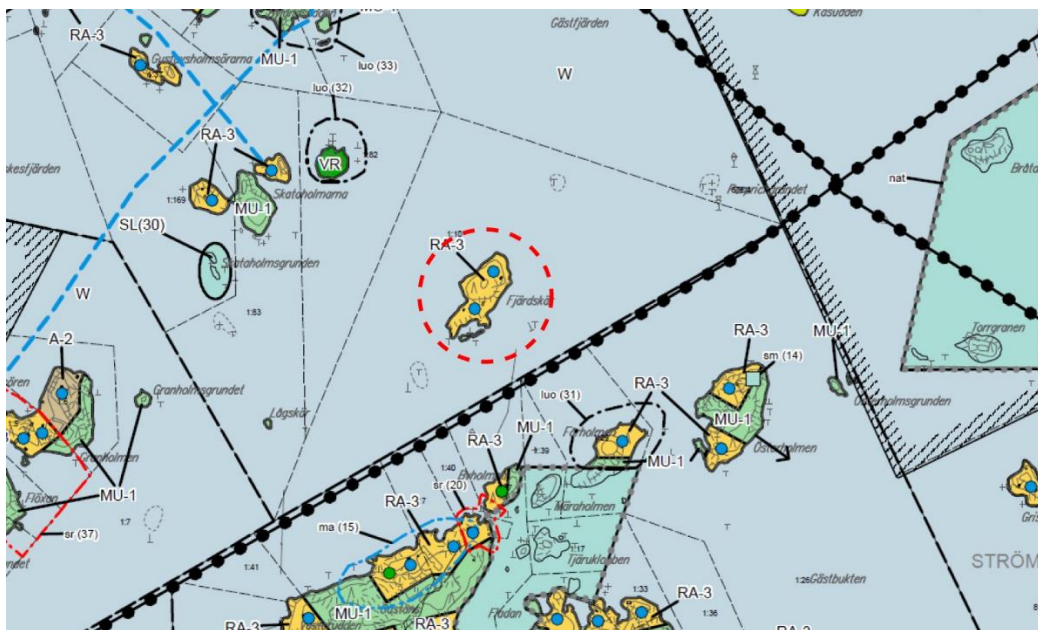
RA-3 -alueella uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m<sup>2</sup>. Omarantaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 50 m. Kullekin rakennuspaikalle 4000 m<sup>2</sup> ylöspäin saa rakentaa yhden enintään 80 kerros-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 20 m<sup>2</sup>:n katettu terassi, yhden enintään 30 kerros-m<sup>2</sup>:n saunarakennuksen jossa saa olla enintään 15 m<sup>2</sup>:n katettu terassi ja yhden enintään 30 kerros-m<sup>2</sup> talousrakennuksen. Kullekin rakennuspaikalle 8000 m<sup>2</sup> ylöspäin saa lisäksi rakentaa yhden enintään 30 kerros-m<sup>2</sup>:n vierasmajan jossa saa olla enintään 1/4 rakennusalaasta katettua terassia.

Kullekin rakennuspaikalle joka on suuruudeltaan 2000 m<sup>2</sup>:n ja 4000 m<sup>2</sup> välillä saa rakentaa yhden enintään 60 kerros-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 15 m<sup>2</sup> katettu terassi, yhden enintään 20 kerros-m<sup>2</sup> saunarakennuksen, jossa saa olla korkeintaan 5 m<sup>2</sup>:n katettu terassi ja yhden enintään 20 kerros-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen.

Kullekin alle 2000 m<sup>2</sup>:n rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 60 kerros-m<sup>2</sup>:n loma-asunnon, jossa on sauna (ainoastaan yksi rakennus), jossa saa olla enintään 1/4 rakennusalaasta katettua terassia ja yhden enintään 15 kerros-m<sup>2</sup>:n talousrakennuksen.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on eri rakennusten suurimman sallitun kerrosalan summa. Kaikki rakennukset on sijoitettava rakennusryhmään. Rakennusten lopullinen sijoitus määrätään rakennuslupaa käsitellessä. Pallojen lukumäärä osoittaa olemassa olevien ja uusien rakennuspaikkojen lukumäärän alueella.

Muilta osin suunnittelualueella ei yleiskaavassa ole merkintöjä.



Ote Tammisaaren itäisen saariston yleiskaavasta. Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä.



## **Asemakaava**

Alueella ei ole laadittua asemakaavaa.

### **3.6 Aluetta koskevat selvitykset**

Suunnittelun yhteydessä laaditaan seuraavat selvitykset:

- Luontoselvitys.
- Selvitys vesi- ja viemärihuoltojärjestelyistä.

## **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 maanomistaja on käynnistänyt asemakaavoituksen keväällä 2018.

### **5.2 OAS**

Osallistumis- ja arviosuunnitelma (OAS) ja kaavaehdotus asetetaan nähtäville arviolta kesällä 2018. (MRL 63§, MRA 30§).

### **5.3 Kaavaehdotus**

Maanomistaja asettaa ranta-asemakaavaehdotuksen nähtäville kesällä 2018 (MRL 65 §, MRA 27 §).

Kaavaehdotuksesta ja osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta tiedotetaan seuraavasti:

- Kunnan internetsivuilla ([www.raasepori.fi](http://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 kaupunginvaltuusto hyväksyttäväksi arviolta syyskuussa 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](mailto:fl@arkitekturum.fi)

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