



Program för deltagande och bedömning / Osallistumis- ja arviointisuunnitelma 22.10.2018

Kommun / Kunta

Raseborg / Raasepori

Planens namn / Kaavan nimi

Björknäsgatan 27-39, detaljplaneändring

Koivuniemenkatu 27-39, asemakaavan muutos

Ändring av detaljplan / Asemakaavan muutos

Planområdet omfattar kvarteren 111 och 112 samt park och vägområde.

Kaava-alue käsittää korttelit 111 ja 112 sekä puistoa ja tiealuetta.

Planen utarbetas av / Kaavan laatija

Raseborgs stad / Raaseporin kaupunki / Seppo Lamppu tmi

Plannummer / Kaavan numero

7780

1. Inledning

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har utarbetats enligt markanvändnings- och bygglagen 63 §. Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområdet, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, konsekvenser som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande och en lista på intressenter. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens webbplats www.raseborg.fi/planer samt på stadsplaneringsenheten, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis, under hela planläggningstiden.

2. Initiativ och planeringsbehov

Initiativet till ändring av detaljplanen beträffande tomterna 710-6-112-1 och 710-6-112-2 har tagits av markägaren (ett bostadsaktiebolag). Planlägningsinitiativet och avtalet om att starta en detaljplaneändring beträffande tomterna behandlades av Raseborgs stadsstyrelsen 9.4.2018, §143.

En detaljplaneändring av ett vidsträckt område har skrivits in i stadens planlägningsprogram 2017–2021 (sf 5.6.2017, § 65). Enligt det ska ändringen av detaljplanen utöver tomterna 710-6-112-1 och 710-6-112-2 inbegripa hela kvarteren 112 och 111 samt ett rätt så stort parkområde i söder och en bit av det gamla vägområdet i detaljplanen.

Följande tomter enligt fastighetsregistret ingår i planområdet: 710-6-111-1, 710-6-112-1, 710-6-112-2, 710-6-112-3, 710-6-112-4, 710-6-112-5 och 710-6-112-6.

Målet är att planlägningsnämnden ska behandla PDB och ett idéutkast 21.11.2018. Vidare är avsikten är att planlägningsnämnden ska behandla detaljplaneförslaget i december 2018, varefter det läggs fram offentligt i minst 30 dagar. Målet är att planen ska godkännas i början av 2019

3. Målsättningar

Följande mål är centrala för ändringen av detaljplanen:

1. Miljön och strukturen som utgörs av de be-

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 Elin Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa, koko kaavoituksen ajan.

2. Aloite ja suunnittelun tarve

Aloitteen asemakaavan muuttamiseksi tonttien 710-6-112-1 ja 710-6-112-2 osalta on tehnyt alueen maanomistaja (asunto-osakeyhtiö). Näiden tonttien osalta kaavoitusaloite ja sopimus asemakaavamuutoksen käynnistämisestä on käsitelty Raaseporin kaupunginhallituksessa 9.4.2018, §143.

Laajemman alueen asemakaavan muutos on merkitty kaupungin kaavoitusohjelmaan 2017–2021 (kvalt 5.6.2017 § 65). Tämän mukaisesti asemakaavan muutokseen sisällytetään tonttien 710-6-112-1 ja 710-6-112-2 lisäksi koko kortteli 112 ja 111 sekä niiden eteläpuolen laajahako puistoalue ja pala vanhaa asemakaavan tiealuetta.

Kaava-alueeseen sisältyvät kiinteistörekisterin mukaiset tontit: 710-6-111-1, 710-6-112-1, 710-6-112-2, 710-6-112-3, 710-6-112-4, 710-6-112-5 ja 710-6-112-6.

Tavoitteena on, että OAS ja kaavan idealuonnos ovat kaavoituslautakunnassa 21.11.2018. Asemakaavaehdotus on tarkoitus käsitellä kaavoituslautakunnassa joulukuussa 2018, jonka jälkeen kaavaehdotus asetetaan nähtäville vähintään 30 päivän ajaksi. Tavoitteena on, että kaavan hyväksyminen ajoittuu alkuvuoteen 2019.

3. Tavoitteet

Keskeiset tavoitteet asemakaavan muutoksessa on seuraavat:

1. Säilytetään nykyisten olemassa olevien ker-

fintliga flervåningshusen samt volymgestaltningen bevaras oförändrade. Byggnadsytorna i detaljplanen uppdateras så att byggnaderna faller bättre inom dem. Byggnadsytorna avgränsas rätt så exakt längs byggnadernas vägg- och balkonglinjer. På det sättet säkerställer man att miljöns framtoning bevaras även i fortsättningen.

2. Byggrätten enligt den gällande planen granskas specifikt för varje byggnadsyta. Byggrätten i den gällande detaljplanen per byggnadsyta = byggnadsytan x det anvisade antalet våningar i den gällande planen.

3. Bostadsvåningarna + en källarvåning ovan jord antecknas som våningshöjd för de byggnadsytor som nämns i detaljplaneändringen (i punkt 1.). Byggrätten är byggrätten i den gällande detaljplanen + en källarvåning ovan jord. Då kan ytan hos källarvåningen ovan jord vid behov utnyttjas för byggande enligt huvudändamålet för tomten. Byggrätten anges specifikt för varje byggnadsyta.

4. En bestämmelse om skyddet av grundvattnet tas in i planbestämmelserna.

5. I planbestämmelserna inkluderas en bestämmelse om att bevara och värna om en sammanhängande byggd miljö och stadsbild (AK/s). På samma gång tar man fasta på att det finns AO/s- och AP/s-kvartersområden norr om Björknäsgatan.

6. I AK-kvartersområdet inkluderas också en parkremsa i södra kanten och ett antal parkremsor även i västra ändan.

7. Södra delen av planändringsområdet är park i den gällande detaljplanen och en liten bit av ett gammalt vägområde (LT). Parken betecknas i sin helhet som VL-1-område på samma sätt som i den nya detaljplanen på planändringsområdets östra sida (VL-1 = område för närrekreation). Vid behov VL/s. I planbeteckningarna beaktas det skyddade minnesmärket.

8. De granskningar och mål som lagts fram i punkterna 1–7 gäller direkt tomterna 2–6 och del av tomt 1 i kvarter 112. I västra delen av tomt 1 finns det byggnadsytor vars byggrätt är

rostalojen muodostama miljö ja rakenne sekä massoittelu nykyisellään. Päivitetään asemakaavan rakennusalat siten, että rakennukset sijoittuvat tarkemmin rakennusaloille. Rakennusalat rajataan melko tarkkaan rakennusten seinä- ja parvekelinjojen mukaisesti. Näin varmistetaan rakennetun ympäristön ilmeen säilyminen myös jatkossa.

2. Tulkitaan voimassa olevan asemakaavan mukainen rakennusoikeus rakennusaloittain. Voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus rakennusaloittain on = voimassa olevan kaavan rakennusala x kaavassa esitetty kerroslukumäärä.

3. Asemakaavamuutoksessa (kohdassa 1.) mainittujen rakennusalojen kerroskorkeudeksi merkitään asuntokerrokset + maanpäällinen kellarikerros. Rakennusoikeus on voimassa olevan asemakaavan rakennusoikeus + maanpäällinen kellarikerros. Tällöin maanpäällisen kellarikerroksen pinta-ala voidaan tarpeen mukaan käyttää kokonaisuudessaan tontin pääkäyttötarkoituksen mukaiseen rakentamiseen. Rakennusoikeus esitetään rakennusaloittain.

4. Kaavamääräyksiin otetaan mukaan määräys pohjavesien suojelusta.

5. Kaavamääräyksiin sisällytetään määräys yhtenäisen rakennetun miljö- ja kaupunkikuvan säilyttämisestä ja vaalimisesta (AK/s). Samalla otetaan huomioon, että Koivuniemenkadun pohjoispuolella on AO/s- ja AP/s-korttelialueita asemakaavassa.

6. AK korttelialueeseen sisällytetään kaistale puistoa eteläreunassa ja puistokaistaleita myös länsipäässä.

7. Kaavamuutosalueen eteläosa on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa sisältäen myös pienen palan vanhaa tiealuetta (LT). Puisto merkitään kokonaisuudessaan VL-1-alueeksi samalla tavalla kuin kaavamuutosalueen itäpuolen uuden asemakaavan osalla on tehty (VL-1 = Lähivirkistysalue). Tarpeen mukaan VL/s. Kaavamerkinnoissa otetaan huomioon suojeltu muistomerkki.

8. Kohdissa 1-7 esitetyt tarkastelut ja tavoitteet koskevat suoraan korttelin 112 tontteja 2-6 ja osaa tontista 1. Tontin 1 läntisessä osassa on rakennusala, joiden osalta rakennusoikeus

helt eller i huvudsak utnyttjad. Vid detaljplaneändringen kommer man att undersöka möjligheterna att placera ett flervåningshus som avseende volymgestaltningen och arkitekturen påminner om de befintliga flervåningshusen (IV-V våningar) i den västra delen av nuvarande tomt 1. I den gällande detaljplanen har en tämligen stor byggnadsyta med våningstalet två anvisats i den västra delen. Byggnadsytan är avsett för ett daghem. Denna bygggrätt har inte utnyttjats. Det finns inte längre något behov av ett daghem i området. De övriga flervåningshusen i kvarter 112 har tre våningar enligt den gällande detaljplanen. En källarvåning ovan jord tolkas nuförtiden som en våning, och därmed har dessa hus fyra våningar enligt dagens tolkning. Och därmed betecknas de i detaljplaneändringen som fyrvåningshus.

9. I den gällande detaljplanen har västra ändan av kvarter 111 en byggnadsyta för ett bostadshus i två våningar, vars bygggrätt enligt tolkningen i punkt 2 uppgår till 382 vy-m². Parkremsan i väster inkluderas i tomten i kvarter 111, vid behov även lite park på södra sidan. Vidare utreds eventuella behov av tilläggsbyggnande och möjligheter att anvisa tilläggsbygggrätt.

Målen preciseras under planprocessen. Efter behov anordnas ett eller flera planmöten där man kan höra företrädare för bostadsbolagen och mer ingående utreda bostadsbolagens önskemål angående byggandet, lek- och vistelseområdena, parkeringen och den övriga disponeringen av gårdsområdena. Planförslaget läggs fram offentligt, varvid även stadens invånare och andra intressenter har möjlighet att framföra kommentarer om planlösningen.

4. Planeringsområde

Planeringsområdets placering

Planområdet är beläget i den mellersta/nordöstra delen av kommunalscentrumet Ekenäs i Raseborg.

Till Karis centrum är avståndet ca 17 km och till Pojo centrum ca 21 km. Till Helsingfors är avståndet ca 92 km¹. Planområdets läge visas på pärmbladet och på bild 1

on joko kokonaan tai pääsoin käyttämättä. Asemakaavamuutoksessa tullaan tutkimaan mahdollisuudet massoittelultaan ja arkkitehtuuriltaan olemassa olevien kerrostalojen tyyppisen (IV-V kerrosta) asuinkerrostalon sijoittaminen nykyisen tontin 1 länsiosaan. Voimassa olevassa asemakaavassa länsiosaan on esitetty laajahko rakennusala, jossa kerrosluku on kaksi. Rakennusala on tarkoitettu päiväkotia varten. Tämän rakennusalan rakennusoikeutta ei ole käytetty. Päiväkodille ei enää ole alueella tarvetta. Korttelin 112 muut asuinkerrostalot ovat voimassa olevan asemakaavan mukaan kolmikerroksisia. Maanpäällinen kellarikerros tulkitaan nykyään kerrokseksi joten nämä kerrostalot ovat nykyisen tulkinnan mukaan nelikerroksisia. Ja merkitään asemakaavan muutokseen nelikerroksisina.

9. Kaavamuutosalueen länsipään korttelissa 111 on voimassa olevassa asemakaavassa rakennusala kaksikerroksista asuinrakennusta varten, jonka rakennusoikeus on kohdan 2. tulkinnan mukaan 382 k-m². Sisällytetään korttelin 111 mukaiseen tonttiin sen länsipuolella oleva puistokaistale ja tarpeen mukaan hieman eteläpuolen puistoa. Selvitetään myös mahdolliset lisärakennustarpeet ja mahdollisuudet lisärakennusoikeuden esittämiseen.

Tavoitteet tarkentuvat kaavaprosessin aikana. Tarpeen mukaan järjestetään kaavakokous tai kokouksia, joissa voidaan kuulla asuntoyhtiöiden edustajia ja selvittää yhtiöiden tarkempia toiveita rakentamisen, leikki-/oleskelualueiden, paikoituksen ja muiden piha-alueiden käytön suhteen. Kaavaehdotus on julkisesti nähtävillä, jolloin myös kaupunkilaisilla ja muilla osallisilla on mahdollisuus esittää kommentteja kaavaratkaisun suhteen.

4. Suunnittelualue

Suunnittelualueen sijainti

Kaava-alue sijaitsee Raaseporissa Tammisaaren kunnan osakeskuksen keski-koillisosassa.

Matkaa Karjaan keskusta on noin 17 km ja Pohjan keskusta noin 21 km. Helsinkiin matkaa on noin 92 km². Kaava-alueen sijainti on esitetty kansilehdellä sekä kuvassa 1.

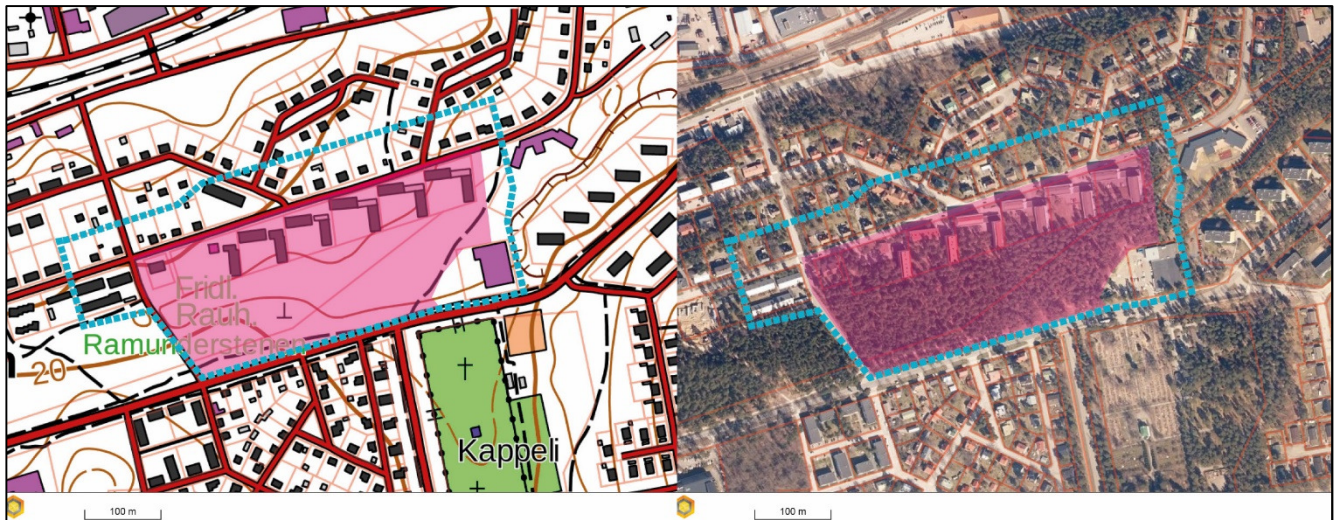


Bild 1. Planområde (rött) och närintluensområde (blått) / Kuva 1. Kaava-alue (punainen) ja lähivaikutusalue (sininen).

Beskrivning av planeringsområde

På norra sidan av planområdet löper Björknäsgratan i östlig-västlig riktning. I öster och i söder gränsar området till ett grönområde på en skogsklädd ås. Grönområdet är en park enligt den gällande detaljplanen. I grönområdets sydöstra hörn finns ett litet stycke av ett gammalt vägområde (LT). Vägområdet ändras till grönområde.

I väster gränsar planområdet till Liljedahlsgatan. Norra delen av planområdet är ett bebyggt höghusområde. Planområdet är 6,9514 ha stort.

I området finns det flervåningshus samt garage och ekonomibyggnader samt en liten butiksbyggnad (sammanlagt 19 byggnader). Byggnaderna har uppförts mellan 1956 och 1969³. Planområdets gränser och närintluensområde visas på bild 1.

Markägoförhållanden

Samtliga bostadstomter i planändringsområdet ägs antingen av bostadsbolag eller fastighetsbolag. Parkområdet och det lilla vägområdet enligt den gällande detaljplanen ägs av Raseborgs stad.

Markanvändningsavtal

Innan planförslaget godkänns görs vid behov markanvändningsavtal med sådana markägare, som planen eventuellt kommer att ge betydande fördelar för. Se bl.a. Raseborgs stadsstyrelse, 9.4.2018, § 143.

Suunnittelualan kuvaus

Kaava-alueen pohjoispuolitse kulkee itä-länsisuuntainen Koivuniemenkatu ja itä-eteläosastaan alue rajoittuu metsäiseen harjulle sijoittuvaan viheralueeseen. Viheralue on voimassa olevassa asemakaavassa puistoa. Viheralueen kaakkoiskulmaan sijoittuu pieni pala vanhaa tiealuetta (LT). Tiealue muutetaan viheralueeksi.

Länsiosastaan kaava-alueen rajaa Liljedahlsgatan. Suunnitteluala on pohjoisosaltaan rakennettua kerrostaloaluetta. Suunnitteluala on kooltaan 6,9514 ha.

Alueelle sijoittuu kerrostalorakennuksia, sekä autotalli- ja talousrakennuksia sekä yksi pieni myymälärakennus (yhteensä 19 rakennusta). Rakennukset on rakennettu vuosina 1956-1969⁴. Kaava-alueen rajaus ja lähivaikutusalue on esitetty kuvassa 1.

Maanomistus

Kaavamuutosalueen asuntotontit ovat kaikki asuntoyhtiöiden tai kiinteistöyhtiöiden omistuksessa. Puistoalue ja voimassa olevan asemakaavan mukainen pieni tiealue ovat Raaseporin kaupungin omistuksessa.

Maankäytösopimukset

Ennen kuin asemakaavan muutos hyväksytään, edellytetään, että solmitaan maankäytösopimukset niiden maanomistajien kanssa, joille kaavasta mahdollisesti koituu merkittävää hyötyä. Ks. mm. Raaseporin kaupunginhallitus, 9.4.2018, §143.

Naturmiljön

Norra delen av planeringsområdet är bebyggt och omgivningen kring byggnaderna har behandlats som gårdsområden. Återstoden av planområdet är park. Parken ligger på en ås och har ett tämligen tätt bestånd. Området är i huvudsak skogsklätt och sett från söder avgränsar det helt bort vyerna från det byggda området i norr. I parkområdet finns ett fridlyst minnesmärke, Ramunder stenen⁵.

Hela planområdet faller inom ett grundvattenområde: "Grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning". Området omfattar inga naturskydds- eller Natura-områden eller -objekt (Raseborgs karttjänst/Paikkatietoikkuna.fi). Områdets yta och den byggda miljön visas i stora drag på flygbild 1.

Den bebyggda miljön

Planändringsområdets areal är sammanlagt ca 6,9514 ha. På området finns det 12 höghus och sex (6) ekonomibyggnader som kopplats till höghusen. Därtill finns det en butiksbyggnad. Byggnaderna har uppförts mellan 1956 och 1969⁶.

Enligt museiverkets karttjänst finns det inga fornlämningar eller skyddade byggnader i planeringsområdet⁷.

Kommunalteknik

Området har anslutits till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

5. Planeringens utgångsläge

Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av markanvändningen på riksnivå och är ett rättesnöre för den mer detaljerade planeringen. Syftet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen är att stöda och främja uppnåendet av de allmänna målen i markanvändnings- och bygglagen och de mål för planeringen av områdesanvändningen som föreskrivs i lagen. 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.

Luonnonympäristö

Suunnittelualue on pohjoisosaltaan rakennettua ja rakennusten ympäristöä on käsitelty piha-alueena. Koko kaava-alueen muu osa on puistoa. Puisto sijoittuu harjualueelle ja kasvaa tiheähköä puustoa. Alue on pääosin hyvin peitteinen ja se rajaa täysin näkymät pohjoisosan rakennetulta alueelta etelään katsottuna. Puistoalueelle sijoittuu rauhoitettu muistomerkki Ramunderin kivi⁸.

Kaava-alue on kokonaisuudessaan pohjavesialuetta: "Yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeä pohjavesialue". Alueella ei ole luonnonsuojelu- tai Natura-alueita tai -kohteita (Raaseporin kartta-palvelu/Paikkatietoikkuna.fi). Alueen peitteisyys ja rakennettu ympäristö näkyvät pääpiirteittäin ilmakuvalta kuvassa 1.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueen pinta-ala on yhteensä noin 6,9514 ha. Alueelle sijoittuu 12 asuinkerrostaloa sekä kuusi (6) kerrostaloihin kytkettyä talousrakennusta. Lisäksi alueelle sijoittuu yksi myymälärakennus. Rakennukset on rakennettu vuosina 1956-1969⁹.

Suunnittelualueella ei ole museoviraston karttapalvelun mukaan muinaisjäänöksiä tai suojeltuja rakennuksia¹⁰.

Kunnallistekniikka

Alue on liitetty kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon.

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. Keskeimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Landskapsplanering

Nylands landskapsplan har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. För Västra Nylands del har den kompletterats med följande etapper:

1. etapplandskapsplan, lagakraftvunnen 2012:
avfallshanteringens områdesbehov på lång sikt
 - områden för stenmaterials försörjning
 - motorsport- och skjutbanor
 - trafikdepåer och terminaler
 - omfattande enhetliga skogsområden
2. etapplandskapsplan, lagakraftv. 2016:
 - fungerande och hållbar samhällsstruktur
 - ett trafiksystem som stödjer strukturen
 - handelns servicenät
 - ett byanät på landskapsnivå
4. etapplandskapsplan, lagakraftv. 2017:
 - näringar och innovationsverksamhet
 - logistik
 - vindkraft
 - grönstruktur
 - kulturmiljöer

Projektet Nylandsplanen 2050 har gjorts anhängigt. Planen bereds 2016–2019. Planutkastet är framlagt 8.10–9.11.2018¹¹. I denna plan berörs planeringsområdet i huvudsak av samma objektsbeteckningar som i sammanställningen av landskapsplaner 2017.

Inom planeringsområdet har följande beteckningar- och bestämmelser anvisats i sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna 2017:

- Område för tätortsfunktioner (*området planeras som ett område för boende, arbetsplatsfunktioner som passar ihop med sin omgivning samt för service och funktioner i anslutning därtill*)
- Grundvattenområde (*de åtgärder som berör området skall planeras så att de inte permanent minskar grundvattnet eller försämrar dess kvalitet*)
- Behov av grönförbindelse (*i den mera detaljerade planeringen ska man se till att en förbindelse som angetts med beteckningen bibehålls eller förverkligas på ett sätt som tryggar rekreations- och friluftsmöjligheterna, områdets landskapsvärden, bevarandet av värdefulla naturobjekt samt olika arters möjlighe-*

Maakuntakaavoitus

Uudenmaan maakuntakaava on vahvistettu ympäristöministeriössä 8.11.2006. Länsi-Uudenmaan alueella sitä on täydennetty myöhemmin seuraavasti:

1. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2012:
jätehuollon pitkän aikavälin aluetarpeet
 - kiviaineshuollon alueet
 - moottoriurheilu- ja ampumarata-alueetliikenteen
 - varikot ja terminaalit
 - laajat yhtenäiset metsätalousalueet
2. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2016:
 - toimiva ja kestävä yhdyskuntarakenne
 - rakennetta tukeva liikennejärjestelmä
 - kaupan palveluverkko
 - maakunnallinen kyläverkko
4. vaihemaakuntakaava, lainvoimaiseksi 2017:
 - elinkeinot ja innovaatiotoiminta
 - logistiikka
 - tuulivoima
 - viherrakenne
 - kulttuuriympäristöt

Uusimaa-kaava 2050 -hanke on vireillä. Kaava valmistellaan vuosina 2016–2019. Kaavaluonnos on nähtävillä 8.10–9.11.2018¹³. Ko. kaavassa suunnittelualuetta koskee pääosin samat kohdemerkinnät kuin maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017.

Suunnittelualueelle tai sen välittömään läheisyyteen kohdistuvat voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmässä 2017 seuraavat merkinnät ja määräykset:

- Taajamatoimintojen alue (*aluetta suunnitellaan asumisen, ympäristönsä soveltuvien työpaikkatoimintojen sekä näihin liittyvien palveluiden ja toimintojen alueena*)
- Pohjavesialue (*aluetta koskevat toimenpiteet on suunniteltava siten, etteivät ne vähennä pysyvästi pohjaveden määrää tai heikennä sen laatua*)
- Viheryhteystarve (*yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on huolehdittava siitä, että merkinnällä osoitettu yhteys säilyy tai toteutuu tavalla, joka turvaa virkistys- ja ulkoilumahdollisuudet, alueen maisema-arvot, arvokaiden luontokohteiden säilymisen sekä lajiston*

- ter att röra sig)*
- Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009) (*vid användningen av områdena måste säkerställas att naturarvet och kulturmiljöerna av riksintresse bevarar sitt värde*)
 - Kulturmiljö av intresse på landskapsnivå (*I den mer detaljerade planeringen samt vid byggandet och användningen ska man ta hänsyn till värnandet om värdefulla kulturmiljöer på landskapsnivå*)

Landskapsplanernas planeringsbestämmelser och beskrivningar av beteckningarna finns i sin helhet i karttjänsten för landskapsplaner¹².

Generalplanering

Området ingår i delgeneralplanen för Ekenäs, som heter Ekenäs omnejdsplan (daterad 8.12.1980, arkiv. 1002). Delgeneralplanen är en plan utan rättsverkningar.

Detaljplanering

I detaljplanens ändringsområde gäller följande detaljplan: Ekenäs, stadsplaneändring av kvarteren N: 109-112 samt 114-117 i stadsdel VI (daterad 23.6.1958, arkiv. 82-16).

- liikkumismahdollisuudet)*
- Valtakunnallisesti merkittävä rakennettu kulttuuriympäristö (RKY 2009) (*Alueiden käytössä on varmistettava, että valtakunnallisesti merkittävät kulttuuriympäristöjen ja luonnonperinnön arvot säilyvät*)
 - Maakunnallisesti merkittävä kulttuuriympäristö (*yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa, rakentamisessa ja käytössä on otettava huomioon maakunnallisesti arvokkaan kulttuuriympäristön vaaliminen*)

Maakuntakaavojen suunnittelumääräykset ja merkintöjen kuvaukset on esitetty kokonaisuudessaan maakuntakaavakarttapalvelussa¹⁴.

Yleiskaavoitus

Alue sisältyy Tammisaaren osayleiskaavaan nimeltä Tammisaaren läheisyyskaava (pvm. 8.12.1980, arkiv. 1002). Osayleiskaava on oikeusvaikutukseton.

Asemakaavoitus

Asemakaavan muutosalueella on voimassa asemakaava: Tammisaari, asemakaavan muutos joka koskee kortteleita N: 109-112 sekä 114-117 VI:ssa kaupunginosassa (pvm. 23.6.1958, arkiv. 82-16).

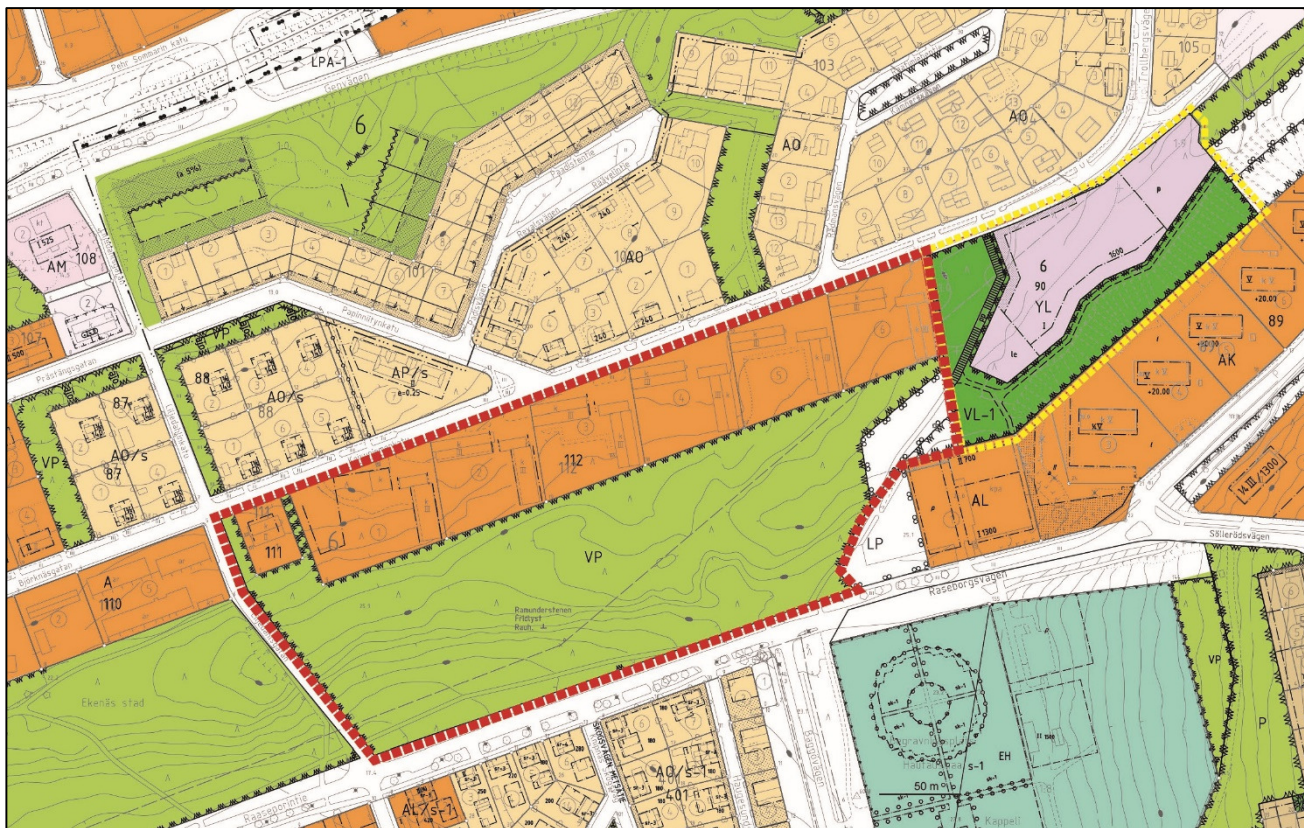


Bild 2: Utdrag ur sammanställningen av detaljplaner. Planområdets gräns visas med rött. Den laga-kraftvunna planen Björknäsgatan 41 (arkiv. 1076–73, daterad 8.6.2015) på nordöstra sidan visas med en gul gräns/ Kuva 2: Ote kaava-alueen ajantasa-asetakaavoista. Kaava-alueen rajaus on osoitettu punaisella ja alueen koillispuolelle sijoittuva lainvoimainen asemakaava Koivuniemenkatu 41 (arkiv. 1076-73, pvm 8.6.2015) on osoitettu keltaisella rajauksella.

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.

Övriga planer rörande planeringsområdet

Inga andra planer gäller i området.

6. Bedömningen av konsekvenserna och utredningar

Bedömning av konsekvenser

Enligt markanvändnings- och bygglagens 9 § skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planering kräver. Under planeringsprocessen skall utredas planens miljökonsekvenser, inberäknat samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga conse-

Rakennusjärjestys

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

Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa rakennuskieltoja.

Aluetta koskevat muut suunnitelmat

Alueella ei ole muita suunnitelmia.

6. Vaikutusten arviointi ja suunnittelun alueen selvitykset

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioimaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitetävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset

kvenser. Alla utredningar måste täcka hela det område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Enligt MBF 1 § bedöms planens konsekvenser för:

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

Gjorda utredningar

Inga naturinventeringar eller andra utredningar har gjorts i området.

Utredningar som ska göras

De ändringar som ska anvisas i planen gäller ett redan bebyggt område och planändringen medför inga nämnvärda förändringar för områdets natur- eller miljöförhållanden. Vid detaljplaneändringen tar man bättre fasta på grundvattenområdet och byggnadsbeståndets kulturhistoriska värden. Det befintliga parkområdet är fortsättningsvis park. En liten remsa av parkens norra kant kan fogas till bostadskvarteren. Utgångspunkten är att inga nya utredningar behöver utarbetas, men ett eventuellt behov av sådana preciseras allteftersom planarbetet fortskrider.

7. Intressenter

Intressenter är enligt § 62 markanvändnings- och bygglagen markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, åtminstone följande:

Regionala myndigheter

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

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

Laaditut selvitykset

Alueelle ei ole laadittu luonto- tai muita selvityksiä.

Laadittavat selvitykset

Kaavaan osoitettavat muutokset koskevat jo rakennettua aluetta eikä asemakaavan muutos merkittävästi muuta alueen luonto- tai ympäristöoloja. Asemakaavan muutoksessa otetaan entistä paremmin pohjavesialue ja rakennuskannan kulttuurihistorialliset arvot huomioon. Oleva puistoalue tulee säilymään puistona. Pieni kaistale puiston pohjoisreunasta on mahdollista liittää asuinkortteleihin. Lähtökohtaisesti uusia selvityksiä ei laadita, mutta mahdollinen selvitystarve tarkentuu kaavatyön edetessä.

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 maakuntamuseo
- Museovirasto

Stadens myndigheter

- Byggnadstillsynen och miljövården (myndighetsutlåtande)
- Raseborgs vatten
- Ekenäs Energi / Caruna

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.

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/kungoerelser>. 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 markägarintressenter. Därtill finns det till påseende på stadens hemsida och planläggningsenheten under hela planläggningsprocessen.

Planmaterial läggs offentligt fram på stadens webbplats, www.raseborg.fi/planer. Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10600 Ekenäs.

10. Växelverkan

Intressenterna kan kontakta Raseborgs stad under planläggningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planlägg-

Kaupungin viranomaiset

- Rakennusvalvonta ja ympäristönsuojelu (viranomaislausunto)
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia / Caruna

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 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 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 kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi/kaavoitus. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10600 Tammisaari.

10. Vuorovaikutus

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä Raaseporin kaavoitukseen. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan tarpeen mukaan

ningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planläggningsprocessen hålls det nödvändiga olika informations- och förhandlingsmöten med invånare, markägare (t.ex. företrädare för bostadsbolagen i planområdet) och andra intressenter.

När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till Raseborgs stads planläggningsenhet. Raseborgs stad ger bemötanden till åsikter eller anmärkningar som har lämnats under framläggningstiden.

11. Planens gång

- Hela planändringsområdet ingår i planläggningsprogrammet 2017–2020.
- Program för deltagande och bedömning och idéutkast november 2018
- Planförslag december 2018
- Godkännande början av 2019.

12. Kontaktinformation

Raseborg stad:
Planläggningsenhet
Elin Kurcksgatan 11 b
10300 KARIS

Ledande planläggningsingenjör
Niclas Skog
tel. 019 289 3840
niclas.skog@raseborg.fi

Plankonsult:
Seppo Lamppu Tmi
Seppo Lamppu, DI
tfn 040 867 4451
Kurtängsgränden 11 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(at)raseborg.fi

järjestää yleisötilaisuus, jossa kaavahanketta esitellään osallisille. Mahdollisesta yleisötilaisuudesta tiedotetaan erikseen. Hankkeen edetessä järjestetään tarpeen mukaan myös erillisiä neuvotteluja asukkaiden, maanomistajien (esim. kaava-alueen asuntoyhtiöiden edustajat) ja muiden osallisten kanssa.

Kaava-aineiston nähtävilläolon aikana annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikköön. Raaseporin kaupunki laatii vastineet nähtävilläolonaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

11. Kaavoituksen kulku

- Koko kaavamuutosalue on kaavoitusohjelmassa vuosille 2017-2020.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma ja idealuonnos marraskuu 2018
- Kaavaehdotus joulukuu 2018
- Hyväksyminen alkuvuosi 2019

12. Yhteystiedot

Raaseporin kaupunki:
Kaavoitusyksikkö
Elina Kurjenkatu 11 b
10300 KARJAA

Johtava kaavoitusinsinööri
Niclas Skog
puh. 019 289 3840
niclas.skog@raasepori.fi

Kaavakonsultti:
Seppo Lamppu Tmi
Seppo Lamppu, DI
puh. 040 867 4451
Kurtinniitynkuja 11, 02780 Espoo
seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37, 10600 Tammissaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:
anne.lindholm(at)raasepori.fi

-
- ¹ <https://www.google.fi/maps>
 - ² <https://www.google.fi/maps>
 - ³ <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=fi>
 - ⁴ <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=fi>
 - ⁵ <https://www.visitraseborg.com/sv/sevardheter/kultur-historia/minnesmarken-skulpturer/ramunderin-kivi>.
 - ⁶ <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=fi>
 - ⁷ <https://kartta.museoverkko.fi/>
 - ⁸ <https://www.visitraseborg.com/fi/nahtavydydet/kulttuuri-historia/muistomerkit-veistokset/ramunderin-kivi>.
 - ⁹ <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=fi>
 - ¹⁰ <https://kartta.museoverkko.fi/>
 - ¹¹ https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/valmistelussa_uusimaa-kaava_2050
 - ¹² <http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/?x=380783&y=6684698&zoom=0&lang=sv&layers=1-0>
 - ¹³ https://www.uudenmaanliitto.fi/aluesuunnittelu/valmistelussa_uusimaa-kaava_2050
 - ¹⁴ <http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat>