



RASEBORG
RAASEPORI

RANTA-ASEMAKAAVA



Kaavan nimi

FLAKHOLMEN STRÖMSÖN RANTA-ASEMAKAAVAN MUUTOS

Kaavanumero

7006

Koskee
kaavakarttaa

PIIRROS NRO 23-24

Dokumentin tyyppi

Ranta-asemakaavaluonnoksen selostus

Rantakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Strömsön ranta-asemakaavan lähivirkistysaluetta, vesialuetta ja muinaismuistoaluetta.
Kaavalla muodostuu	Virkistysaluetta ja vesialuetta.
Kaavan laatija	Kaavoitusyksikkö
Vireilletulo	Kuulutus 10.7.2023
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 21.6.2023 § 112 <u>Kaavaluonnos</u> Kaavoituslautakunta 11.12.2024 § xx <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx



1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

Kaava-alueen pinta-ala on noin 23 hehtaaria sisältäen noin 14 ha maa-aluetta ja 9 ha vesialuetta. Alue käsittää Flakholmen-nimisen saaren, joka sijaitsee Raaseporin itäisessä saaristossa lähellä Inkoon kunnan rajaa noin 20 km Tammisaaren keskustasta itäkaakkoon. Etäisyys Strömsön saareen on noin 100 metriä. Kaava-alue on osa kiinteistöä 710-482-1-34 (Strömsö), joka on yksityisessä omistuksessa.



Kaava-alueen sijainti opaskartalla. Kaava-alueen sijainti on esitetty punaisella ympyrällä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Flakholmen, Strömsön ranta-asemakaavan muutos. Kaavan tarkoituksena on osoittaa matkailua palvelevien ja niihin liittyvien apu- ja huoltorakennusten rakennusoikeus ja -paikat Flakholmenin saarella.



1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT	1
1.1	Kaava-alueen sijainti	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus	1
1.3	Selostuksen sisällysluettelo	2
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista	3
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista	3
2	TIIVISTELMÄ	4
2.1	Kaavaprosessin vaiheet	4
2.2	Asemakaava	4
2.3	Asemakaavan toteuttaminen	4
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT	4
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista	4
3.2	Suunnittelutilanne	14
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET	18
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve	18
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo	18
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö	18
4.4	Asemakaavan tavoitteet	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS	23
5.1	Kaavan rakenne	23
5.2	Aluevaraukset	24
5.3	Kaavan vaikutukset	24
5.4	Ympäristön häiriötekijät	28
5.5	Kaavamerkinnot ja -määräykset	28
5.6	Nimistö	28
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS	28
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat	28
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus	28
6.3	Toteutuksen seuranta	29
7	YHTEYSTIEDOT	29



1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Havainnekuva

Liite 2. Asemakaavakartta ja -määräykset

Liite 3. Flakholmenin vesiluonnon kartoitus. Jouni Leinikki/Alleco Oy, 2023

Liite 4. Raaseporin Strömsön ja lähisaarien luontotyyppiselvitykset 2023. Luontoselvitys
Metsänen Oy, 25.4.2024

Liite 5. Raaseporin Strömsön lepäko- ja pesimälinnustoselvitys 2024. Luontoselvitys
Metsänen Oy, Luonnos 11.10.2024

Liite 6. Strömsön ranta-asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi Flakholmenissa
2024. Janne Soisalo/Arkeologitoimisto Aleksandria, 2024

1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Raaseporin maankäytön kehityskuva 2020, Raasepori, 31.1.2024

Maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arviointi, syksy 2024, Riikka Ger / Finnish
Consulting Group Oy. Raportoidaan osana kaavaselostusta.

Timo Tikka, 18.6.2001. Tammisaaren Strömsön ranta-asemakaava-alueen luonto- ja
maisemaselvitys.



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamutokseen on tehnyt maanomistaja. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 21.6.2023 § 112
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 10.7.2023
- Kaavahankkeesta on järjestetty 28.9.2023 MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.

Kaavaluonnoksen ja myöhemmin kaavaehdotuksen nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa: <http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

2.2 Asemakaava

Flakholmenin saaren pääkäyttötarkistus muuttuu retkeily- ja ulkoilualueesta virkistysalueeksi. Kaavamutoksessa tutkitaan rakentamisen määrää, laatua ja sijoittumista saarelle. Rakennuspaikat osoitetaan virkistysalueen sisällä rakennusaloina. Kokonaisrakennusoikeus on 7000 k-m² käsittäen hotellin ja muita majoitusrakennuksia, ravintolatiloja, kylpylä- ja saunarakennuksia, huolto-, varasto- ja muita aputiloja sekä henkilökunnan majoitustiloja. Kaavassa osoitetaan laituri- ja allasalueet vesialueelle.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

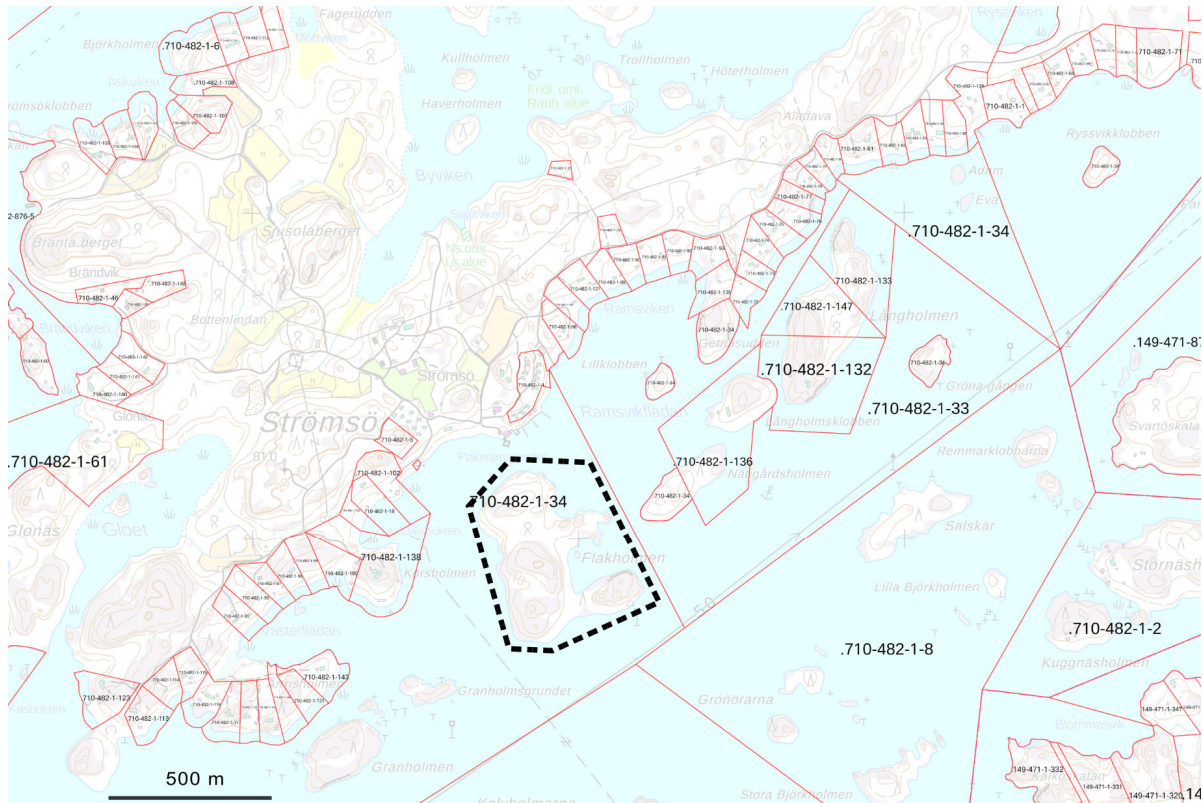
3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Flakholmen on rakentamaton noin 14 hehtaarin laajuinen saari Strömsön edustalla. Etäisyys Strömsöön, jossa on pääosin vapaa-ajan asutusta, on noin 100 metriä. Flakholmenin pituus pohjois-etelä-suunnassa on noin 550 metriä ja leveys itä-länsisuunnassa on noin 200 metriä ilman itään päin ulottuvia niemiä.





Flakholmenin sijainti suhteessa Strömsön saaren ja alueen kiinteistöjako.

3.1.1 Luonnonympäristö

Maisemarakenne, maisemakuva

Flakholmenin eteläosat sijoittuvat näkyvälle paikalle laajemmassa maisemakuvassa, sillä laivaväylä kulkee saaren eteläpuolitse lounais-koillissuunnassa. Lounaan suunnalta saarta lähestyttäessä saaren etelä- ja lounaiskärki näkyvät jo kaukaa. Koillisen suunnalta tultaessa huomio kiinnittyy jo varsin etäältä Flakholmenin kaakkoisosan niemekkeeseen, sen jylhiin rantakallioihin.

Flakholmenilla maaston pinnanmuodot vaihtelevat voimakkaasti. Suhteelliset korkeuserot ovat varsin suuret. Lakialueiden huiput ovat korkeimmillaan 20 metriä meren pinnan yläpuolella. Loivimmat ranta-alueet ovat 0-2 metriä mpy. Saaren eteläosaan sijoittuu yksi pohjoiseen suuntautunut kalliojyrkkäne. Saarella on paikoin myös muita jyrkkiä kohtia. Esimerkiksi länsi- ja eteläranta ovat paikoin jyrkkäköjä.

Erityisesti saaren etelä- ja keskiosissa kallio on monin paikoin laaja-alaisesti pinnassa. Saaren korkeimmat ja jyrkimmät osat sijoittuvat myös saaren etelä- ja keskiosiin. Pohjoispuolisko on selvästi loivapiirteisempi ja kalliomuodostumat ovat siellä pieniä.





Paikoitellen maasto on melko alavaa ja kasvillisuus tavanomaista.



Saaren pohjoispuolisko on luonteeltaan monin paikoin melko tavanomainen



Flakholmenin rantakalliot ovat melko paljaita. Muulta osin kallioalueet ovat usein jäkäläpintaisia ja mäntyvaltaisia. Mäntypuustoa on harvakseltaan ja se on melko pienikasvuista. Kallioalueiden laitamilla männyt ovat kookkaampia. Pohjoispuoliskolla on kosteammissa paikoissa melko paljon kuusta.

Saarelle ei sijoitu valtakunnallisia eikä maakunnallisia maisema-arvoja eikä saari sijoitu osaksi tällaisia aluerajauksia.

Seuraavalla kartalla on esitetty maiseman kannalta herkimvät alueet, joihin liittyy myös visuaalisia arvoja. Lisäksi kartalla on esitetty muita alueita, joilla muutoksen sietokyky tai kulutuskestävyys on heikohko.



Maiseman kannalta herkkät alueet. Kohdenumerointi viittaa seuraavaan taulukkoon.

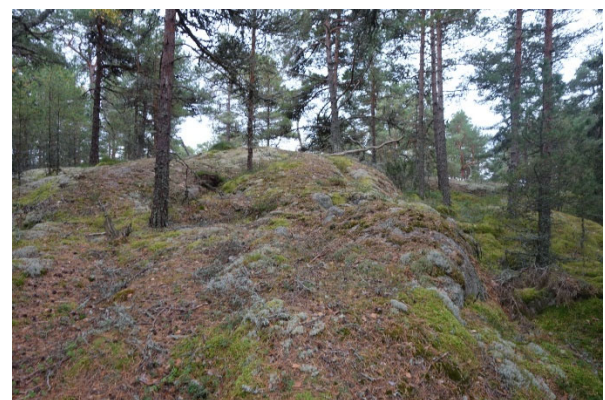


Taulukko: Maiseman kannalta herkit alueet ja perustelut.

Kohteen numero	Perustelut
1 ja 2	Saaren korkeimmat lakialueet. Osin täysin avokalliota, muulta osin jäkälä- ja sammalpeite tai matala maanpeitekasvillisuus kallion päällä, harvakseltaan mäntyjä. Lakialueet ovat kulutuskestävyydeltään herkkiä alueita. Lisäksi niillä tapahtuvat toiminnot näkyvät maisemassa tavallisesti kauas.
3	Pohjoisen suuntaan vaikuttava kalliojyrkänne, koillisen ja idän suuntaan hienot avoimet rantakalliot.
4	Kallioalueen laki. Osin täysin avokalliota, muulta osin jäkälä- ja sammalpeite tai matala maan-peitekasvillisuus kallion päällä, harvakseltaan mäntyjä.
5	Loiva rantakallio.
6	Pitkä avonainen rantakallio-osuus, jossa jyrkkyys vaihtelee
7	Hieno, laakea silokallio.



Vasemmalla: Saaren keskelle sijoittuvaa lakialuetta (alue 1). Oikealla: Näkymä merelle saaren keskelle sijoittuvalta lakialueelta (alue 2).



Vasemmalla: Vaikuttava kalliojyrkänne pohjoisen suunnasta (alue 3). Oikealla: Lakialuetta kaakkoisosan niemessä (alue 4).





*Vasemmalla: Länsirannan loiva rantakallio (alue 5). Oikealla: Länsirannan pitkä avonainen rantakallio-
osuus (alue 6).*

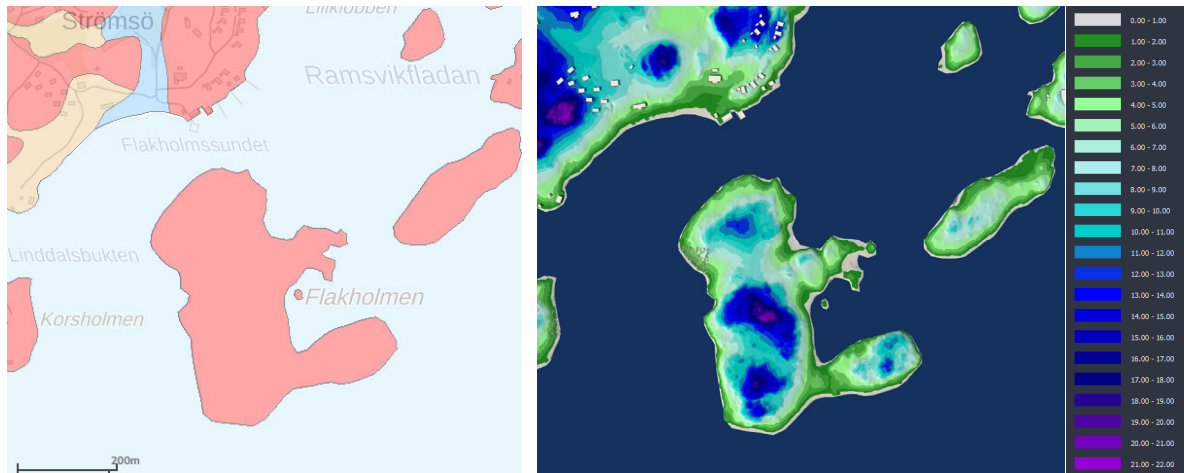


Hieno, laakea silokallio lahden poukaman suulla, näkymä koilliseen (alue 7).

Maaperä

Alueen maaperä on Geologian tutkimuskeskuksen (GTK) tietojen perusteella kalliomaata. Kallioperän pääkivilajeja ovat mikrokliinigraniitti ja granodioriitti, jotka molemmat ovat Suomessa yleisiä kivilajeja.



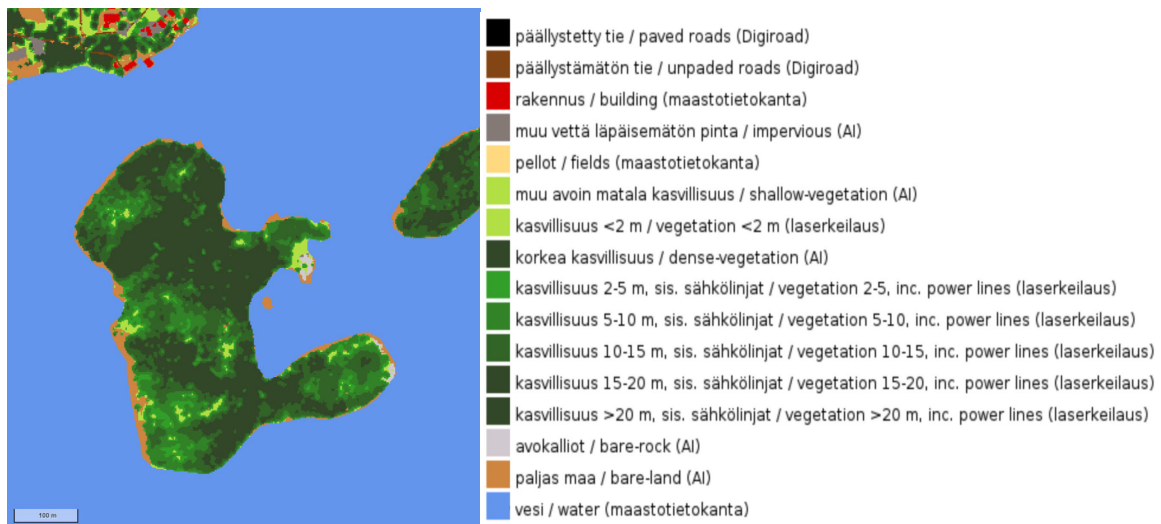


Alueen maaperä (vasemmalla) ja topografia (oikealla). Maaperäkartan punainen väri = kallioma.

Luonnon monimuotoisuus

Vuonna 2001 laaditussa luontoselvityksessä (Timo Tikka) alueella kuvailtiin olevan luonnonmetsän piirteitä. Kaakkoinen niemi vaihtuu kalliomänniköstä kohti kuusialikasvoksista mustikkatyyppiä länteen päin siirryttäessä. Siellä täällä havaittiin järeämpää puustoa ja kuusikeloja. Saarella havaittiin paikoin myös käenkaalta.

Maanpeiteaineiston perusteella kasvillisuus on suurella osaa saarta yli 15 metriä korkeaa. Kallioiset alueet erottuvat maanpeiteaineistossa matalamman kasvillisuuden alueina.



Maanpeite alueella 2022 (Lähde: Scalgo ja Suomen ympäristökeskus).

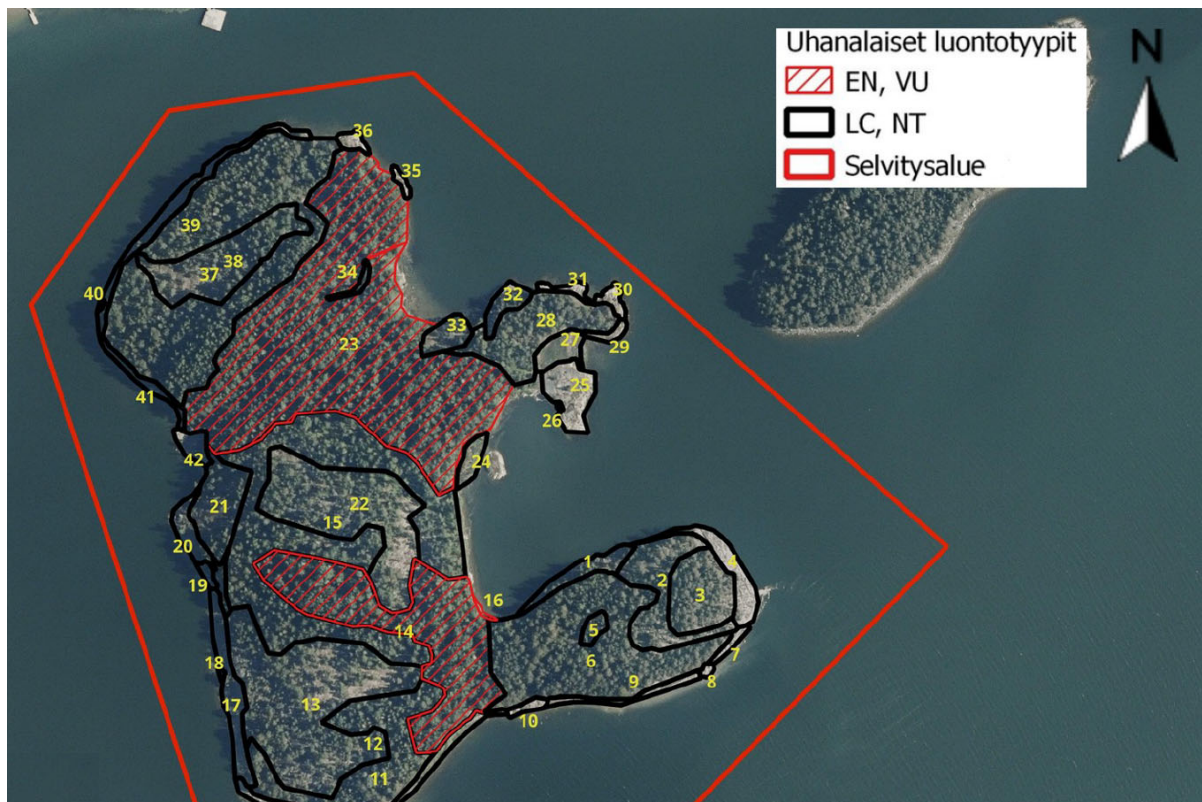
Flakholmenissa tehtiin luontokartoitus 2023 (Luontoselvitys Metsänen Oy). Kartoituksen perusteella alue lukeutuu Suomenlahden Itämerenrannikon sekä kivikko- ja kallioluontotyyppisiin luettaviin luontotyyppisiin.



Luontokartoituksessa Flakholmenin saarella havaittiin yksi erittäin uhanalaiseksi luokiteltava luontotyyppi, Itämeren hiekkarannat. Alue sijoittuu Flakholmenin lahden pohjukkaan, jossa kangasmaat päättyvät jyrkästi, kapean tervaleppävyön kautta, kapeaan hienohiekkaiseen rantaan (seuraavassa kartassa kuvio 16).

Saaren keskiosassa havaittiin jonkin verran vaarantunutta luontotyyppiä, rannikon tuoreen kankaan kuusikot (kuviot 14 ja 23), mutta sekään ei ole suojeltavaa luontotyyppiä eikä estä rakentamista tai ole välttämättä säilytettävää, koska ei ole erityisen edustavaa. Mihin uusia rakennuspaikkoja on suunniteltu sijoitettavaksi, ei kartoituksessa löytynyt luontotyypppejä, mikä estäisi suunnitellun rakentamisen.

Uhanalainen luontotyyppi (kuvio 16) sekä vaarantuneet luontotyypit lähes kokonaan (kuviot 14 ja 23) on osoitettu kaavassa luo-aluerajauksella. Suunniteltu rakentaminen sijoittuu säilyvien / ei lainkaan uhanalaisten luontotyyppien alueelle.



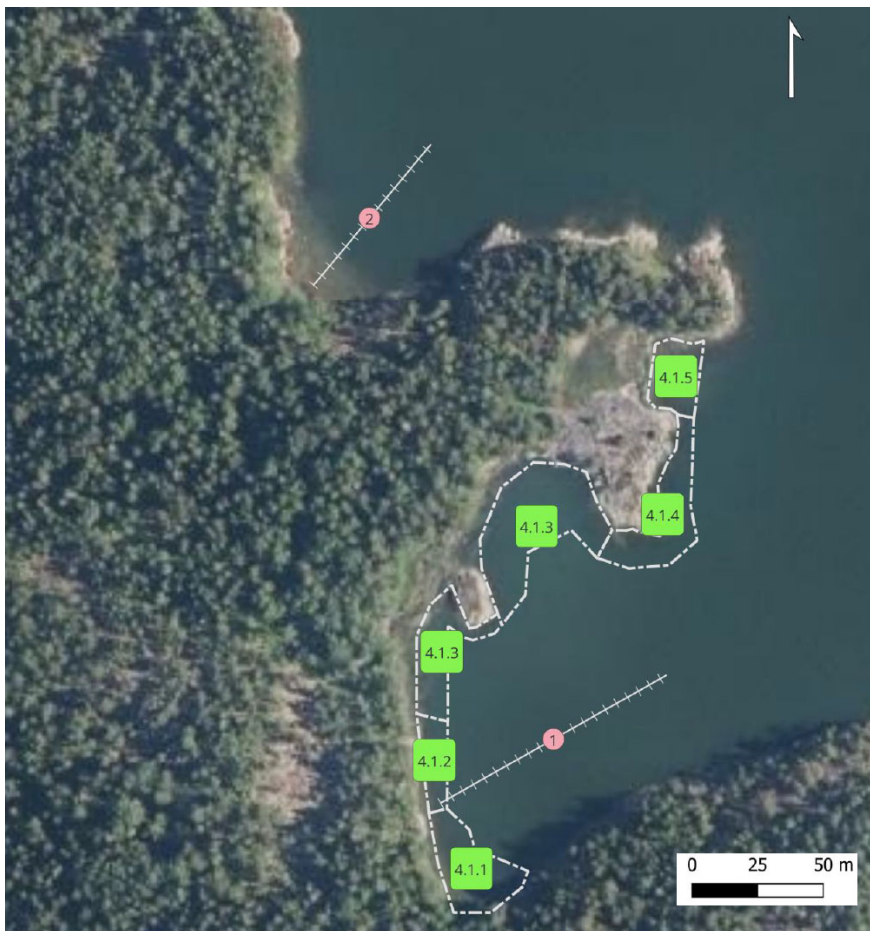
Flakholmenin luontokuvioiden uhanalaisuusluokittelu (Luontoselvitys Metsänen Oy, 2024). EN = erittäin uhanalainen (kuvio 16), VU = vaarantunut (kuviot 14 ja 23), NT = silmälläpidettävä, LC = elinvoimainen.

Saaren itäpuolisissa lahdissa tehtiin vedenalaisen luonnon kartoitus kesällä 2023 (Alleco Oy). Selvityksessä hankittiin tietoa kasvillisuusvyöhykkeiden syvyysrajoista, arvokkaista luontotyypeistä ja lajeista. Eteläinen lahti oli luonnotaan vaihteleva, ja havaitut lajit ja luontotyypit olivat tavanomaisia ja Suomenlahden länsiosan sisäsaaristolle luonteellomaisia.



Rakkohaurua havaittiin kaikilla rannoilla, missä sille oli tarjolla sopivaa kovaa pohjaa kiinnittymisalustaksi. Yhtenäinen rakkohauruvyöhyke oli lahden sisäosissa melko kapea, mutta lahden pohjoisosassa sijaitsevan kallioniemekkeen itäpuolella (kohde 4.1.4) se ulottui aina 4 metrin syvyyteen asti. Rakkohauruvyöhyke edustaa luontotyyppiä haurupohjat, joka on luokiteltu uhanalaiseksi. Rakkohauruvyöhykkeen alapuolella havaittiin mustaluulevän dominoima punalevävyöhyke, joka edustaa uhanalaista luontotyyppiä punaleväpohjat. Kallioniemekkeen pohjoispuolella olevassa pienessä lahdelmassa (kohde 4.1.5) esiintyi myös silmälläpidettäväksi luokiteltua luontotyyppiä haura- ja hapsikkapohjat. Selvityksen perusteella kyseinen lahdelmä olisi syytä jättää rauhaan rakentamiselta.

Pohjoisessa lahdessa ei havaittu arvokkaita luontotyypejä tai suojelun kannalta arvokkaita lajeja.



Ote Flakholmenin vesiluonnon kartoituksesta. Arvokkaimmat vedenalaisen luonnon kohteet sijoittuvat alueille 4.1.4 ja 4.1.5.

Linnusto ja lepakot

Luontoselvitys Metsänen Oy teki alueella lepakko- ja pesimälinnustaselvitykset kesän 2024 aikana. Selvitysalueen merkittävimpänä yksittäisenä lintulajina voidaan pitää kalasääskeä, jolla oli pesä Flakholmenin pohjoisrannalla. Pesintärauhan turvaamiseksi pesän ympäristö,



on selvityksen suositusten perusteella jätetty intensiivisen maankäytön ulkopuolelle. Selvityksessä esitetty suojavyöhyke, jolla todennäköisesti voidaan turvata pesintärauha jatkossakin. Suojavyöhyke on osoitettu kaavassa luo-3-aluearajauksella. Alueelle ei myöskään osoiteta ulkoilureittejä tai muita toimintoja.

Huomionarvoisista lintulajeista saarella havaittiin myös haahka, töyhtötiainen ja västäräkki. Uhanalainen, vaarantunut (VU) töyhtötiainen tulee huomioiduksi säilyttämällä vuoden 2023 luontotyyppiselvityksessä (Kotilainen & Metsänen, 2024) arvokkaiksi luokitellut Flakholmenin metsäluontotyytit. Uhanalainen haahka ei ollut pesivä, joten lajin osalta ei ole tarpeen antaa erityisiä suosituksia. Saaren arvokkaimmat metsäluontotyytit on osoitettu kaavassa luo-2-aluearajauksella.

Lepakkokartoituksissa Flakholmenin saarella havaittiin monipuolisesti eri lepakkolajeja saalistamassa. Alue kuuluu Suomen lepakkotieteellisen yhdistyksen kartoitusohjeen mukaan luokkaan II, erityisen tärkeä kohde. Kyseessä on ravintoa tarjoava alue, mahdollinen tai todettu tärkeä siirtymäreitti tai näiden yhdistelmä. Luokan II alueille ei suositella rakentamista tai muitakaan toimia, jotka voivat heikentää niiden ominaispiirteitä lepakoiden kannalta. Mikäli alueilla on pakko suorittaa metsänkäsittelyä, tulee se tehdä erityistä varovaisuutta noudattaen, korkeintaan yksittäisiä puita harvakseltaan kaataen. Nämäkin hakkuut tulisi suorittaa vain talvikaudella. Kyseinen alue on osoitettu kaavassa luo-4-aluearajauksella.

Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Alue on meriveden saartama ja siellä ei sijaitse pohjavesialueita. Saari liitetään Strömsön saaren vesi- ja viemäritekniikkaan. Strömsön vesi- ja viemäriverkosto tullaan liittämään Raaseporin kaupungin vesi- ja viemäriverkkoon (Raaseporin Vesi).

Maa- ja metsätalous

Alueella ei ole harjoitettu maa- tai metsätaloutta.

Luonnonsuojelu

Alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Yhdyskuntarakenne

Saari on asuttamaton ja siellä ei sijaitse rakennuksia. Strömsön saari, jossa on loma-asutusta, sijoittuu lähimmillään noin 100 metrin päähän Flakholmenista. Strömsön lähimmät lomarakennukset ovat noin 160 metrin etäisyydellä Flakholmenista.

Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Flakholmenin saaren pohjoiskärjessä on kiinteä muinaisjäännös Flakholmen Kejsarklobben (muinaisjäännösrekisterin numero 1000002134). Muinaisjäännös on kalliohakkaus, joka käsittää kallioon kaiverretun keisarisuuriruhtinaan kruunun, kirjaimet A & D sekä päivämäärän 16.7.1880. Koko kaiverruksen läpimitta on n. 80 cm. Hakkaus viitanee



Venäjän keisari Aleksanteri III:n ja keisarinna Maria Feodorovnaan (Dagmar), jotka purjehtivat kesäisin Suomen saaristossa.

Alueelle tehtiin inventointi syksyllä 2024 eikä saaresta löytynyt uusia arkeologisia kohteita. Ennestään tunnetun kiinteän muinaisjäännöksen sijaintitiedot tarkentuivat hieman.

Tekninen huolto

Saarella ei ole tällä hetkellä sähköä eikä vesi- tai viemäriverkostoa. Kunnallistekniikka ja sähkö voidaan johtaa saareen Strömsön kautta.

3.1.3 Maanomistus

Alue on yksityisessä omistuksessa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja toimivat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten tavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden toteutumista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset tavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Maakuntakaava

Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat ovat tulleet korkeimman hallinto-oikeuden 13.3.2023 antamien päätösten myötä lainvoimaiseksi.

Uusimaa-kaavan aikatahtain on vuodessa 2050, eli se kertoo, millaista maakunnan aluerakennetta tavoitellaan siihen mennessä.

Kaavan päätavoitteet ovat:

- kasvun kestävä ohjaaminen ja alueiden välinen tasapaino
- ilmastonmuutokseen vastaaminen sekä luonnonvarojen ja luonnon kestävä käyttö
- hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen
- kestävä kilpailukyky.

Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualueelle on osoitettu kehittämisperiaatemerkintä *Virkistyskäytön kohdealue*. Lisäksi aluetta koskevat maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.





Ote Uusimaa-kaavasta 2050, voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Vihreät ympyrät ovat virkistyskäytön kohdealueita. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on esitetty mustalla katkoviivalla.

Virkistyskäytön kohdealuemerkinnällä osoitetaan alle 50 hehtaarin kokoiset yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitetut alueet, jotka ovat sijaintinsa ja muiden ominaisuuksiensa perusteella tärkeitä maakunnallisen virkistysalueverkoston ylläpitämisen ja kehittämisen kannalta. Merkintä ei määrittele toteutettavan virkistysalueen kokoa tai rajoja.

Merkintää koskee seuraava suunnittelumääräys:

Virkistyskäytön kohdealueelta on yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa varattava riittävän laajat ja vetovoimaiset yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun soveltuvat alueet ja kehitettävä aluetta osana maakunnallista virkistysalueverkostoa. Suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön laatuun, alueiden sijaintiin ekologisessa verkostossa sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta. Kohdealueelta yleiseen virkistykseen varattavat alueet osoitetaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että varaukset kohdistuvat ensisijaisesti valtion, kunnan tai Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen omistamille tai hallinnoimille alueille.

Maakuntakaavan kaavaselosteessa on selvitetty, mitä virkistyskäytön kohdealueella tarkoitetaan ja mitkä määräykset sitä koskevat ja, mitä toimintoja sinne voidaan perustaa ja harjoittaa (kohta 5.5.2 Virkistysalueet ja virkistyskäytön kohdealueet; s. 132 alkaen). Kohdassa Tulkintaohjeet yksityiskohtaisempaan suunnitteluun ja toteuttamiseen (s. 135) todetaan virkistysaluemerkinnän osalta:

- (i) Virkistysalueenmerkintä ei rajoita maa- ja metsätalouselinkeinojen harjoittamista; ja



- (ii) Yksityinen maanomistaja voi myös halutessaan harjoittaa alueella virkistys- ja matkailutoimintaa.

sekä virkistyskäytön kohdealueen osalta todetaan:

- (i) Merkintä ei määrittele kuinka laajana virkistysalue tulee toteuttaa;
- (ii) Alueen kehittämässä tavoitteena on ympäristön vetovoimatekijöiden ja erityspiirteiden huomioon ottaminen osana maakunnallista virkistyksellistä ja ekologista verkostoa, joka voi kohteesta riippuen esimerkiksi tarkoittaa palveluiden ja palvelurakenteiden kehittämistä;
- (iii) Kohdealuetta ei koske MRL 33 §:n mukainen rakentamisrajoitus;
- (iv) Kohdealueella sovelletaan metsälakia;

Kohdassa Keskeiset muutokset voimassa oleviin maakuntakaavoihin todetaan:

- (i) Virkistyskäytön kohdealue on uusi merkintä;
- (ii) Kohdealueina osoitetaan alle 50 hehtaarin kokoiset alueet, jotka voimassa olevissa maakuntakaavoissa on osoitettu virkistysalueina;
- (iii) Virkistysalueiden rakentamisrajoitus koskee yli 50 hehtaarin virkistysalueita;

Edelleen kohdassa Vaikutusten arviointi todetaan:

- (i) Voimassa oleviin kaavoihin verrattuna kaavaratkaisu antaa yksityiskohtaisempaan suunnitteluun enemmän tulkinnanvaraa virkistyskäytön kohdealueiden osalta;
- (ii) Kohdealuemerkinnällä osoitetun alueen toteuttaminen määrittellään yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa;
- (iii) Virkistyskäyttö edellyttää palveluvarusteiden rakentamista ja ylläpitoa;

Saman kohdan Vaikutukset talouteen ja elinkeinoihin todetaan:

- (i) Virkistysalueen ja virkistyskäytön kohdealueen merkinnät eivät rajoita metsätalouselinkeinojen harjoittamista;
- (ii) Yksityinen maanomistaja voi harjoittaa elinkeinotoimintaa tarjoamalla alueella matkailu- ja virkistyspalveluita.

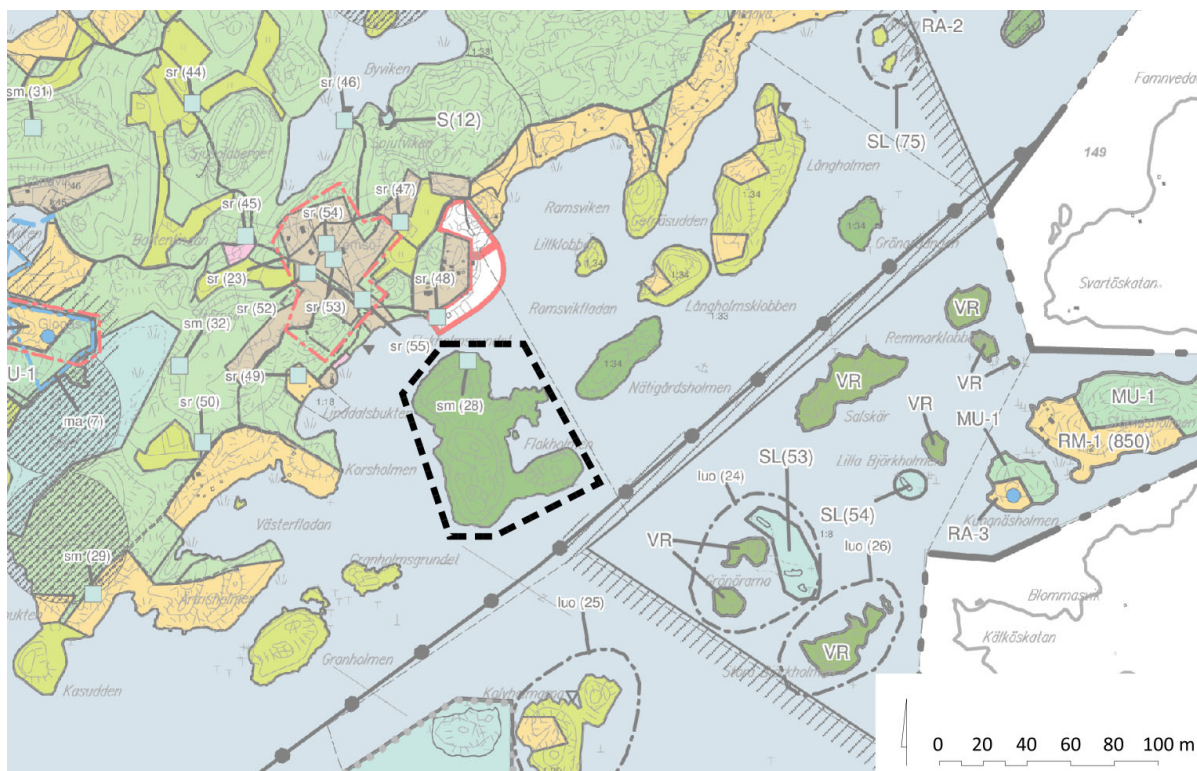
Yleiskaava

Alue kuuluu Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavaan, joka on hyväksytty 3.11.2008. Yleiskaavassa on osoitettu ranta-asemakaavan aluevaraukset sellaisenaan ilman sisältö määräyksiä. Alueella olevat suojelualueet ja –kohteet on esitetty ohjeellisesti.

Flakholmen on rantayleiskaavan mukaisesti VR-aluetta ja saaren pohjoisosaan on osoitettu muinaismuisto sm (28).



27.11.2024



Ote Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavasta. Kaavamuutosalueen likimääräinen raja-
aus on osoitettu mustalla katkoviivalla.

Asemakaava

Alueella on voimassa Tammisaaren kaupunginvaltuuston 19.12.2005 hyväksymä ranta-
asemakaava (nro 2072).

Flakholmen on osoitettu ranta-asemakaavassa retkeily- ja ulkoilualueeksi. Saaren pohjoisrannassa sijaitseva kiinteä muinaisjäännös on osoitettu SM-merkinnällä.

Retkeily- ja ulkoilualuetta koskee määräys, jonka mukaan alueelle voidaan rakentaa virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Rakentaminen ja muut toimenpiteet on sovittava kooltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan, väriykseltään, sijainniltaan ja rakennustavaltaan maastoon ja kasvillisuuteen.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 ja se on tullut voimaan 5.7.2018.

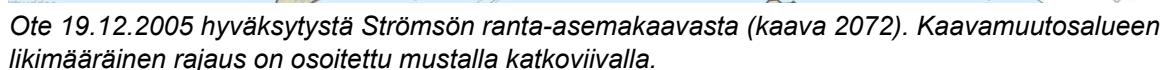
Rakennuskielto

Alueella ei ole voimassa olevia rakennuskieltoja.

RASEBORG
RAASEPORI

KAAVOITUS

Raaseporintie 37
10650 Tammisaari



Maankäyttö- ja rakennuslain 62§ mukaan 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, käsittäen ainakin seuraavat:

Seudulliset viranomaiset:

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos
- Museovirasto /arkeologia
- Länsi-Uudenmaan maakuntamuseo

Kaupungin viranomaiset:

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Yhdyskuntatekninen lautakunta
- Ympäristöterveydenhuolto
- Raaseporin vesi
- Tammisaaren energia

Suunnittelualueen ja lähialueen:

- asukkaat
- maanomistajat
- yrittäjät
- yhdistykset ja yhteisöt

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos on kuulutettu julkisesti nähtäville 10.7.2023.

OAS:sta saatiin kolme mielipidettä ja yksi lausunto (Länsi-Uudenmaan museo). Ohessa on esitetty tiivistelmä OAS:sta jätetyistä palautteesta ja vastineet niihin.

Tiivistelmä palautteesta	Vastine
Länsi-Uudenmaan museo: Museo ei näe rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun näkökulmista estettä Strömsön saaren itäkärjen rakennuspaikkojen siirtämiseksi saaren keski- ja länsiosiin. Yhtenäisten luontoalueiden syntyminen saarille on kannatettavaa. Siirrettävät rakennuspaikat ja rakentaminen niillä tulee sijoittaa siten, että se sopeutuu maisemaan, maastoon ja miljööseen. Olevan kaavan yleismääräykset rakennustavasta ja rakentamisen sopeuttamisesta maastoon ja maisemaan ovat kannatettavat ja soveltuvat käytettäväksi myös tulevassa ranta-asemakaavassa. Museo katsoo, että suunnitellulta ranta-asemakaavan muutosalueelta ei ole olemassa ajantasaisia tietoja kulttuuriperintökohteista eikä se voi arvioida ranta-asemakaavan muutoksen vaikutusta niihin. Museo	Kaava-aluetta on supistettu huomattavasti OAS:ssa esitetystä ja kaavamuuos koskee vain Flakholmenin saarta. Asemakaavassa tullaan antamaan määräyksiä mm. rakentamistavasta ja rakentamisen sopeuttamisesta maastoon ja maisemaan. Alueelle tehtiin arkeologinen inventointi syksyllä 2024. Alueelta ei löydetty uusia kulttuuriperintökohteita. Nykyinen kohde tarkistettiin ja sen aluerajausta täsmennetään.



edellyttää ranta-asemakaavan suunnittelualueella tehtäväksi arkeologisen maastoinventoinnin, jossa etsitään uusia arkeologisia kohteita ja tarkastetaan tunnettujen kiinteiden muinaisjäännösten kunto ja aluerajaukset.	
Mielipide 1 Mielipiteen antajan huomautukset koskevat rakennuspaikkojen siirtoa Strömsön itäkärjestä saaren länsiosaan. Mielipiteen antaja vastustaa rakennuspaikkojen siirtoa, koska ne voivat lisätä veneliikennettä ja aiheuttaa häiriötä kalastusvesille. Lisäksi uudet sijainnit sijoittuvat maakuntakaavan virkistysalueelle ja Strömsön ranta-asemakaavan selvityksessä osoitetulle maisemallisesti arvokkaalle alueelle sekä lähelle lintujen pesimäaluetta ja lähelle kiinteää muinaisjäännöstä.	Kaava-aluetta on supistettu ja kyseiset rakennuspaikkojen siirrot Strömsön saaren sisällä on jätetty kaavamuutoksen ulkopuolelle.
Mielipide 2 Mielipiteen antaja huolissaan kaavamuutoksen vaikutuksista maankäyttö-, rakennus- ja luonnonsuojelulain toteutumiseen, ja muiden maanomistajien omaisuudensuojaan, sekä ympäröivään luontoon, maa- ja kallioperään sekä alueen kasvi- ja eläinlajeihin sekä koko alueen monimuotoisuuteen. Mielipiteen antajan mielestä esitetyt kaavamuutokset eivät ole linjassa Strömsön vallitsevan ranta-asemakaavan, Raaseporin itäisen saariston rantayleiskaavan eikä maakuntakaavan painopisteiden kanssa. Mielipiteen antaja katsoo, että lisärakennusoikeuden myöntäminen ilman vastaavan rakennusoikeuden lisäämistä muille lähialueiden maanomistajille on maanomistajien tasapuolisen kohtelun kannalta epätasa-arvoista. Flakholmenille suunniteltu lisärakentaminen aiheuttaa merkittäviä vaikutuksia saareen ja sitä ympäröivään luontoon ja vesistöön sekä aiheuttaa merkittävän uhan viereiselle luonnonsuojelu- ja Natura-alueelle.	Kaava-aluetta on supistettu koskemaan vain Flakholmenin saarta. Kaavamuutoksessa ei olla lisäämässä ranta-asemakaavassa määriteltäviä lomarakennuspaikkoja, vaan rakennusoikeuden kasvu kiinteistöllä kohdentuu matkailupalvelurakentamiseen. Alueen kehittäminen toteuttaa kaupungin strategisessa maankäytön kehityskuvassa esiintuotua saaristomatkailun kehittämistä. Rakentamisen määrää ja sen vaikutuksia ympäristöön on rajoitettu asemakaavamääräyksillä. Luonnonsuojelu- ja Natura-alue sijoittuu yli 500 metrin etäisyydelle eikä rakentamisella ole merkittäviä vaikutuksia kyseiselle alueelle.
Mielipide 3 Mielipiteen antaja esittää kaavahankkeen hylkäämistä seuraavin perustein: - kaavamuutos muuttaa kiinteistön käyttöä olennaisesti verrattuna nykytilaan - kaavamuutos vaarantaa mm. Vändholmenilla ja Käringholmenilla pesiviä lintulajeja Mielipiteen antaja esittää, että kaavamuutosalueilla tulee tehdä riittävät luontoselvitykset ja vaikutusten arviointi.	Brändholmen ja Käringholmen on rajattu pois kaavamuutosalueesta. Kaavamuutos koskee vain Flakholmenia. Alueelle on tehty mm. maisema-, linnusto-, lepakko-, ja vedenalaisen luonnon selvitykset ja niiden tulokset on huomioitu mm. rakentamisen määrässä ja sijoittelussa sekä kaavamääräyksissä.

Saatujen palautteiden ja käytyjen neuvottelujen pohjalta suunnittelualue on rajattu koskemaan vain Flakholmenin saarta.

Raaseporin kaupunki on laatinut maankäytön strategian, jonka tavoitevuosi on 2050. Strategia on hyväksytty kaupungin valtuustossa 26.2.2024. Maankäytön kehityskuva on



laadittu yhteistyössä asukkaiden ja sidosryhmien kanssa, ja se perustuu erilaisiin skenaarioihin ja taustatutkimuksiin. Vaikka kehityskuvalla ei ole lainvoimaista ohjausvaikutusta, se toimii tärkeänä työkaluna yleiskaavoituksen tukena ja auttaa kaupungin pitkäjänteisessä suunnittelussa.

Maankäytön kehityskuvassa Flakholmenin saari on osoitettu osaksi saaristomatkaillen kehittämisaluetta merkittävän laivaväylän varrella, minkä pohjalta alueen suunnittelua on jatkettu. Saaresta on laadittu kattavat luonto- ja maisemaselvitykset, joiden perusteella rakentamisen sijoittelua on tarkennettu, jotta se sijoittuisi maastoon mahdollisimman luonnonmukaisesti ja maiseman arvot huomioivasti. Rakennusalojen rajoja ja sijainteja on tarkistettu ja rakentamista on poistettu luontoarvoja käsittäviltä alueilta.

OAS on päivitetty muuttuneen suunnittelualueen vuoksi ja julkaistaan uudelleen kaavan valmistelun jatkuttua syksyllä 2024.

Kaavaluonnos ja myöhemmin kaavaehdotus ovat julkisesti nähtävillä MRL 65§ ja MRA 27§ mukaisesti.

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

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta järjestetään tarvittaessa viranomaisneuvotteluja tai työneuvotteluita eri viranomaisten kanssa.

Kaavahankkeesta järjestettiin 28.9.2023 MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu, jonka pohjalta selvityksiä ja kaavaluonnosta on valmisteltu. Kaavahankkeen etenemisen pohjaksi viranomaiset edellyttivät Raaseporin kaupungin Maankäytön kehityskuvatyön 2050 valmistumisen ja sen osoittamat suuntaviivat alueen kehittämiseksi.

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Raaseporin kaupunginvaltuusto hyväksyi 26.2.2024 § 13 vuoden 2050 maankäytön kehityskuvan, joka hahmottelee kaupungin tulevaisuuden maankäytön ja kehityksen suuntaviivoja vuoteen 2050 mennessä. Kehityskuva ei ole oikeusvaikutteinen, mutta se tukee kaupungin kaavoitusta.

Kehityskuvassa mm. tuetaan saariston vetovoimaisuuden ja matkailuelinkeinojen kehittämistä maisemareiteillä ja saaristomatkaillen kehittämisalueilla.



Raaseporin maankäytön kehityskuvassa 2050 suunnittelualue sijoittuu **saaristomatkailun kehittämisalueelle**. Suunnittelualueen eteläpuolella on merkittävä vesiväylä.



Ote Raaseporin maankäytön kehityskuvasta 2050. Suunnittelualueen sijainti on osoitettu punaisella ympyrällä. Sininen rasteri = Saaristomatkailun kehittämisalue. Sininen katkoviiva = Merkittävä vesiväylä. M = Saaristokohde.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Rakentaminen pyritään sijoittamaan mahdollisimman hyvin mukailemaan alueen luonnonmuotoja.

Osallisten tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on kehittää Flakholmenin saaresta virkistykseen soveltuva korkeatasoinen loma- ja matkailupalvelujen alue, joka parantaa saaristokohteiden saavutettavuutta ja tukee kaupungin matkailuelinkeinoja.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Asemakaavan tavoitteena varmistaa, että rakennukset ja niiden ympäristö ovat korkealaatuisia ja esteettisesti maisemaan ja ympäristöön sopivia.



5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Flakholmen osoitetaan virkistysalueeksi (V-1). Alueelle saa rakentaa matkailutoimintaa palvelevia rakennuksia sekä toimintaan liittyviä apu-, huolto- ja majoitustiloja erikseen osoitetuille rakennusaloille.

Rakentaminen osoitetaan rakennusaloille, jotka myötäilevät saaren luonnonmuotoja siten, että rakentaminen ei sijoitu saaren jyrkimmille alueille. Rakennusalojen rajauksissa on huomioitu myös alueen luonto- ja maisema-arvot.

Rakennusalat, joille saa sijoittaa majoitusrakennuksia, sijoittuvat saaren länsi- ja eteläosiin siten, että rakennuksista avautuu merinäköalat. Rakennusala, jolle saa sijoittaa hotellin ja ravintolatiluja, sijoittuu saaren itäpuolella olevan valkaman eteläreunaan. Rakennusalat, joille saa sijoittaa ravintola- ja kylpylärakennuksia sekä sauna- ja peseytymistiloja, sijoittuvat valkaman pohjoisreunaan sekä hotellin rakennusalan eteläpuolelle.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa huolto-, varasto- ja sosiaalitiloja, sekä henkilökunnan majoitustiloja, sijoittuu saaren keskiosaan lähelle laiturialuetta.

Saaren pohjoisosassa sijaitseva kiinteä muinaisjäänös osoitetaan alueen osaksi, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös (sm).

Saarta ympäröivät vesialueet osoitetaan vesialueeksi (W). Vesialueelle osoitetaan alueen osat, joille saa sijoittaa venelaitureita. Vesialueelle osoitetaan myös alueen osa, jolle saa sijoittaa kelluvia uima-altaina ja niihin liittyviä rakenteita.

5.1.1 Mitoitus

Kaava-alueen koko on vesialueet mukaan lukien noin 22,5 ha. Maa-aluetta on noin 14 ha. Pinta-alat ja kerrosalat on esitetty seuraavassa taulukossa.

Aluevaraus	Pinta-ala (ha)	Kerrosala (k-m ²)	Tehokkuus
V-1	14,0027	7000	0,05
W	8,5190	0	0
Yhteensä	22,5217	7000	0,03



5.2 Aluevaraukset

5.2.1 Virkistysalue (V-1)

Flakholmenin pääkäyttötarkoitus on virkistysalue. Alueelle saa rakentaa matkailutoimintaa palvelevia rakennuksia sekä toimintaan liittyviä apu-, huolto- ja majoitustiloja erikseen osoitetuille rakennusaloille.

Rakennusoikeudet eri toiminnoille on osoitettu kaavassa rakennusaloittain. Eri toiminnoille osoitetut rakennusoikeudet on esitetty seuraavassa taulukossa.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa	Kerrosala (k-m ²)
hotellin ja ravintolatiloja (rm-1)	1500
majoitusrakennuksia (rm-2)	4100
ravintola- ja kylpylärakennuksia sekä sauna- ja peseytymistiloja (rm-3)	400
huolto-, varasto- ja sosiaalitiloja, sekä henkilökunnan majoitustiloja (rm-4)	1000
Yhteensä	7000

Virkistysalueelle osoitetaan lisäksi:

- Ohjeellinen alueen osa, jolle saa sijoittaa oleskelu-/näköalatasanteen saaren eteläosaan.
- Ohjeelliset polut, jotka yhdistävät rakennuksen toisiinsa. Polut tulee toteuttaa siten, että ne sopeutuvat luontevasti maastoon ja herkkiä luontokohteita suojellaan kulumiselta.
- Luontokartoituksissa havaitut erittäin uhanalaiset ja vaarantunet luontotyypit sekä lepakon elinpiiri ja kalasääsken pesä ympäristöineen osoitetaan luo-alueajauksilla.
- Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös, Flakholmen Kejsarklobben (1000002134).

5.2.2 Vesialue (W)

Flakholmenia ympäröivä vesialue osoitetaan vesialueeksi. Vesialueelle osoitetaan erikseen alueen osat, joille saa rakentaa venelaitureita sekä alueen osa, johon saa sijoittaa kelluvia uima-altaita ja niihin liittyviä rakenteita.

5.3 Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemakaavan toteutumisen vaikutukset. Vaikutuksen arvioinnin tarkoituksena on tukea suunnittelua, osallistumista, vuorovaikutusta ja



päätöksentekoa. MRA 1§:n mukaan laadittavien selvitysten on annettava riittävät tiedot, jotta voidaan arvioida suunnitelman toteuttamisen välittömiä ja välillisiä vaikutuksia:

- 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, etenkin joukkoliikenteeseen
- kaupunkikuvaan, maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön
- asuinympäristöön.

Vaikutuksia arvioidaan asemakaavan eri suunnitteluvaiheissa ja suunnittelutyön yhteydessä tuotettavien selvitysten ja muun materiaalin perusteella. Vaikutustenarviointi laaditaan asiantuntija-arviona yhteistyössä kaupungin muiden viranomaisten kanssa perustuen taustaselvityksiin, pyydettyihin lausuntoihin sekä neuvotteluihin.

5.3.1 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön ja maisemaan

Kaavamuutosalue on rakentamatonta. Lähimmät rakennukset sijaitsevat Strömsön saarella noin 200 metrin etäisyydellä osoitetuista rakennusaloista. Rakentaminen on pienipiirteistä ja rakennukset jäävät osin puuston taakse. Rakentamisen vaikutukset rakennettuun ympäristöön ovat vähäisiä.

Kaavamääräysten mukaan rakentaminen tulee toteuttaa rakennuspaikan luonnonmukaisia maastonmuotoja mukaillen. Rakennusten sijainnin, muodon ja koon on sopeuduttava ympäristöön. Julkisivujen tulee olla pääosin puuta, ja niiden sekä vesikattojen väriytyksen tulee olla tummasävyinen, maaston väreihin sulautuva.

Rakennuspaikkojen luonnonmukaisia maastonmuotoja ja rantaviivaa ei saa muuttaa louhimalla, pengertämällä tai kaivamalla. Rakennusten ja rantaviivan väliin on jätettävä riittävä suojapuusto.

Maisemavaikutusten arvioinnin on tehnyt maisema-arkkitehti MARK Riikka Ger (FCG Finnish Consulting Group Oy) syksyllä 2024.

Saaren pohjoisen osan rakennusalat (rm-2, rm-3) sijoittuvat siten, että niistä aiheutuvat maisemavaikutukset jäävät vähäisiksi, kuitenkin sillä edellytyksellä, että rm-3:n osalta rakennuspaikkaa ei sijoiteta avokallioalueelle.

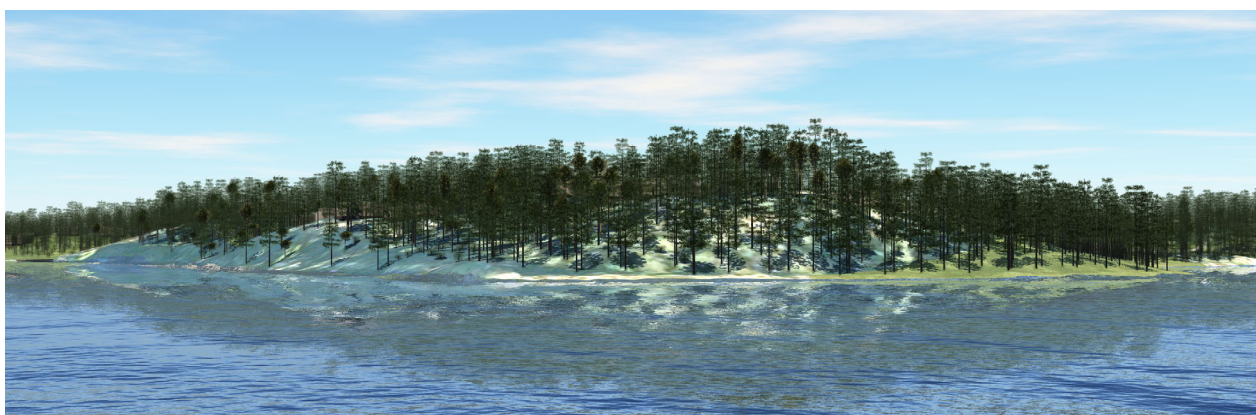
Kaakkoisen niemekkeen tyvessä rm-1-rakennusala sijoittuu ympäristöönsä matalampaan kohtaan, joten se ei nouse häiritsevästi esille. Lisäksi rakennusalan eteläpuolella on melko tiheää puustoa, joka estää näkyvyyttä etelän suuntaan. Samaisessa niemekkeessä rm-2-rakennusalat sijoittuvat rantakallioiden ja lakialueen väliin. Niemeke on näkyvällä paikalla sen sivuitse kulkevan laivaväylän takia. Rakennusalat sijoittuvat osittain herkälle alueelle, pääasiassa kuitenkin puustoiselle vyöhykkeelle, joskin puusto on harvahkoa.

Rakentamispaikoilta puustoa joudutaan väistämättä jonkin verran poistamaan. Osa rakennuksista tulee näkymään osittain puuston lomasta. Rakennukset ovat matalia ja mikäli väritys on hillitty, ne eivät erityisemmin herätä huomiota. Muutos maisemassa on kohtalainen, kuten myös vaikutus. Rakennuspaikat tulee valita siten, etteivät ne osu herkeimmälle alueelle.

Eteläisempää korkeaa lakialuetta kehystävä rm-2-rakennusala on myös näkyvällä paikalla laivaväylän näkökulmasta. Rakennusala sijoittuu suurelta osin puustoiselle vyöhykkeelle ja jää eteläpuoleltaan puuston reunustamaksi. Tältä osin rakennukset jäävät hyvin puuston suojaan ja vaikutukset jäävät vähäisiksi. Välittömästi näköalapaikan eteläpuolelle sijoittuva rakennusala on harvapuustoinen ja rakennukset näkyvät ainakin osittain mereltä katsottuna. Rakennusala sijoittuu vähäisessä määrin herkeimmälle alueelle. Mikäli rakennukset ovat väritykseltään hillittyjä ja maltillisen kokoisia, vaikutus on kohtalainen.

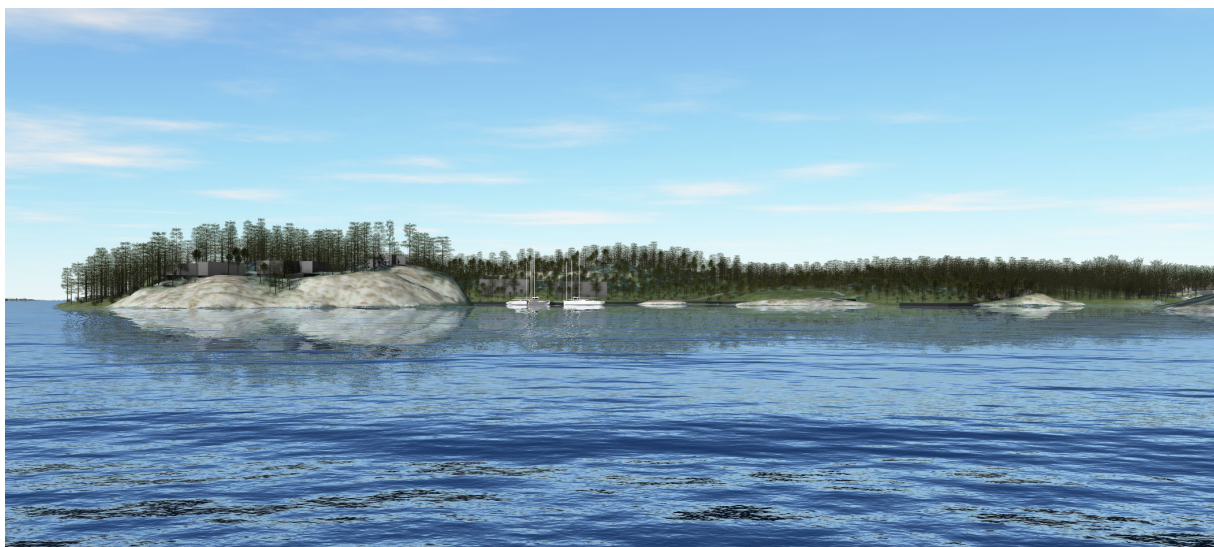
Länsirannan puolelle sijoittuva pitkä rm-2-rakennusala sijoittuu noin puolella matkaa hyvinkin puustoiseen vyöhykkeeseen ja tältä osin vaikutukset ovat melko vähäiset. Kahdella jaksolla rakennusala sijoittuu harvapuustoisemmalla alueelle. Näiden osalta vaikutus on kohtalainen mereltä katsottuna.

Saaren sisäistä maisemaa ajatellen on todella olennaista, ettei saarella louhita kallioalueita eikä tehdä pengerryksiä. Kulku tulee myös, eteenkin saaren eteläpuoliskolla, ohjata puupintaisia reittejä myöten, jottei herkkä kallioluonto kulu. Reittien tarkemmassa suunnittelussa tuleekin kiinnittää erityistä huomiota reittien sijoittamisessa maastonmuotoihin huomioiden paikalliset olosuhteet, jotta vältytään suurilta ja raskailta rakenteilta. Kallioalueet ja merellinen luonto ovat yksi saaren vetovoimatekijöistä.



Näkymä Flakholmenin lounaskulmaan lounaasta.





Näkymä kohti kaakkoista niemeä ja lahtea idästä.

5.3.2 Vaikutukset luontoon, luonnonympäristöön ja uhanalaiseen eläinlajistoon

Kaava-alueella ei sijaitse luonnonsuojelualueita tai Natura 2000 –verkostoon kuuluvia alueita. Lähin luonnonsuojelualue ja Natura-alue on saaren eteläpuolella sijaitseva Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue. Etäisyys alueeseen on noin 500 metriä ja se sijaitsee laivaväylän toisella puolella. Rakentamisella ei katsota olevan vaikutusta alueen luontoarvoille. Alueella ei myöskään ole luonnonsuojelulain, vesilain tai metsälain mukaisia erityisen arvokkaita kohteita, eikä niitä havaittu luontoselvityksessä.

Flakholmenilla tehdyssä luontoselvityksessä (Luontoselvitys Metsänen, 2024) alueella havaittiin kahta uhanalaista/vaarantunutta luontotyyppiä: Itämeren hiekkarannat (EN) ja rannikon tuoreen kankaan kuusikot (VU). Kyseiset alueet on osoitettu kaavassa luon- aluerajauksilla, jotta ne voisivat säilyä mahdollisimman luonnonmukaisina.

Rakentamisen vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön pyritään pitämään mahdollisimman vähäisinä kaavamääräyksillä. Rakentamisen paikat on sijoitettu siten, että ne eivät sijaitse uhanalaisilla luontotyypeillä. Kulku ohjataan reiteille, jotka rakennetaan huomioiden maaston muodot ja alueen kasvillisuus. Herkillä kalliopinnoilla polut rakennetaan puutasoina.

Alueella tehdyssä lepakkoselvityksessä ei havaittu luokan I kohteita, jotka ovat lähtökohtaisesti luonnonsuojelulain mukaan suojeltavia kohteita. Alueella havaittiin lepakolle tärkeä luokkaan II kuuluva alue, joka on osoitettu kaavassa luo-aluerajauksella. Alue jätetään rakentamisen ulkopuolelle, mutta sen kautta voidaan rakentaa ohjattuja kulkureittejä. Alueen puustoa pyritään säilyttämään mahdollisimman paljon. Alueen valaistukseen tulee kiinnittää erityistä huomiota, jotta se pysyy mahdollisimman vähäisenä.

Pesimälinnustoselvityksessä alueella havaittiin kalasääsken pesä, yksi erittäin uhanalainen lintulaji (haahka) ja yksi vaarantunut lintulaji (töyhtötiainen).

Kalasääsken pesä sijoittuu saaren pohjoisosaan ja sen ympärille on osoitettu suojavyöhyke luo-aluerajauksella. Suojavyöhyke käsittää myös saaren pohjoisosan kallioisen mäen, joka antaa luonnollista suojaa pesälle. Haahka ei ollut pesivä, joten lajin suhteen ei ole annettu suosituksia. Töyhtötiaisen elinpiiri sijoittuu saaren pohjoisosaan, josta suuri osa on osoitettu eri luo-merkinnöillä säilytettäväksi alueeksi.

Vaikutuksia lähiluontoon ja ympäristöön vähentää rakennusten liittäminen Strömsön vesi- ja viemäritekniikkaan, joka taas tullaan liittämään Raaseporin veden ylläpitämään vesihuoltojärjestelmään.

5.4 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä tuottavia tekijöitä eikä kaavan toteuttaminen lisää merkittävästi ympäristön häiriötekijöitä. Ympäristöhäiriöitä syntyy lähinnä rakentamisen aikana.

5.5 Kaavamerkinnot ja -määräykset

Katso Liite 2 Kaavakartta ja -määräykset.

5.6 Nimistö

Alueelle ei synny uutta nimistöä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

Kaavan toteuttamista ja rakentamisen määrää havainnollistaa liitteenä oleva alustava aluesuunnitelma.

Rakentamisessa noudatetaan lainsäädäntöä ja Raaseporin kaupungin rakennusjärjestystä soveltuvin osin kaavan määräysten lisäksi.

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7 YHTEYSTIEDOT

Kaupunginarkkitehti Johanna Backas
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3843
Johanna.backas(at)raasepori.fi

Kaavakonsultti:

Arja Sippola, arkkitehti SAFA, YKS-256
FCG Arkkitehdit/FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Osmontie 34, PL 950, 00601 Helsinki
puh. 044 748 0315
arja.sippola@fcg.fi

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
[kaavoitus\(at\)raasepori.fi](mailto:kaavoitus(at)raasepori.fi)

