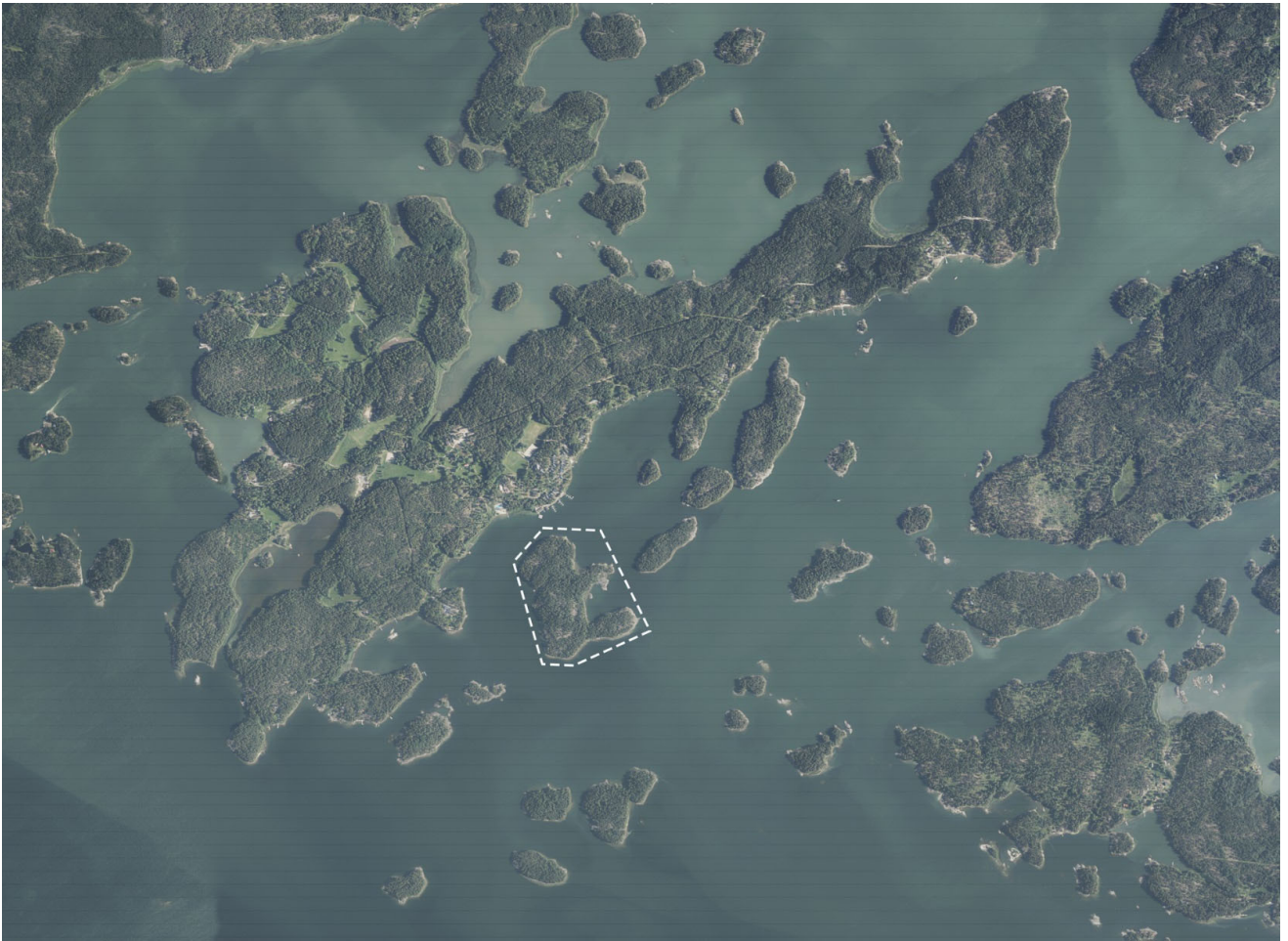




Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

7.6.2023, päivitetty 27.11.2024

Kunta

Raasepori

Kaavan nimi

Flakholmen

Strömsön ranta-asemakaavan muutos

Kaava-alue käsittää osan kiinteistöistä 710-482-1-34.

Kaavakonsultti

FCG Finnish Consulting Group Oy
Osmontie 34, PL 950, 00601 Helsinki

1. Johdanto

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on laadittu maankäyttö- ja rakennuslain 63 §:n mukaisesti. Se sisältää suunniteltavan alueen yleiskuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvittävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa koko kaavoitusprosessin ajan kaupungin kotisivuilla, osoitteessa www.raasepori.fi/kaavoitus sekä kaavoitusyksikössä, osoitteessa Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

2. Aloite

Alueen ranta-asemakaavan muutosta on hakenut alueen maanomistaja.

3. Suunnittelun tavoitteet

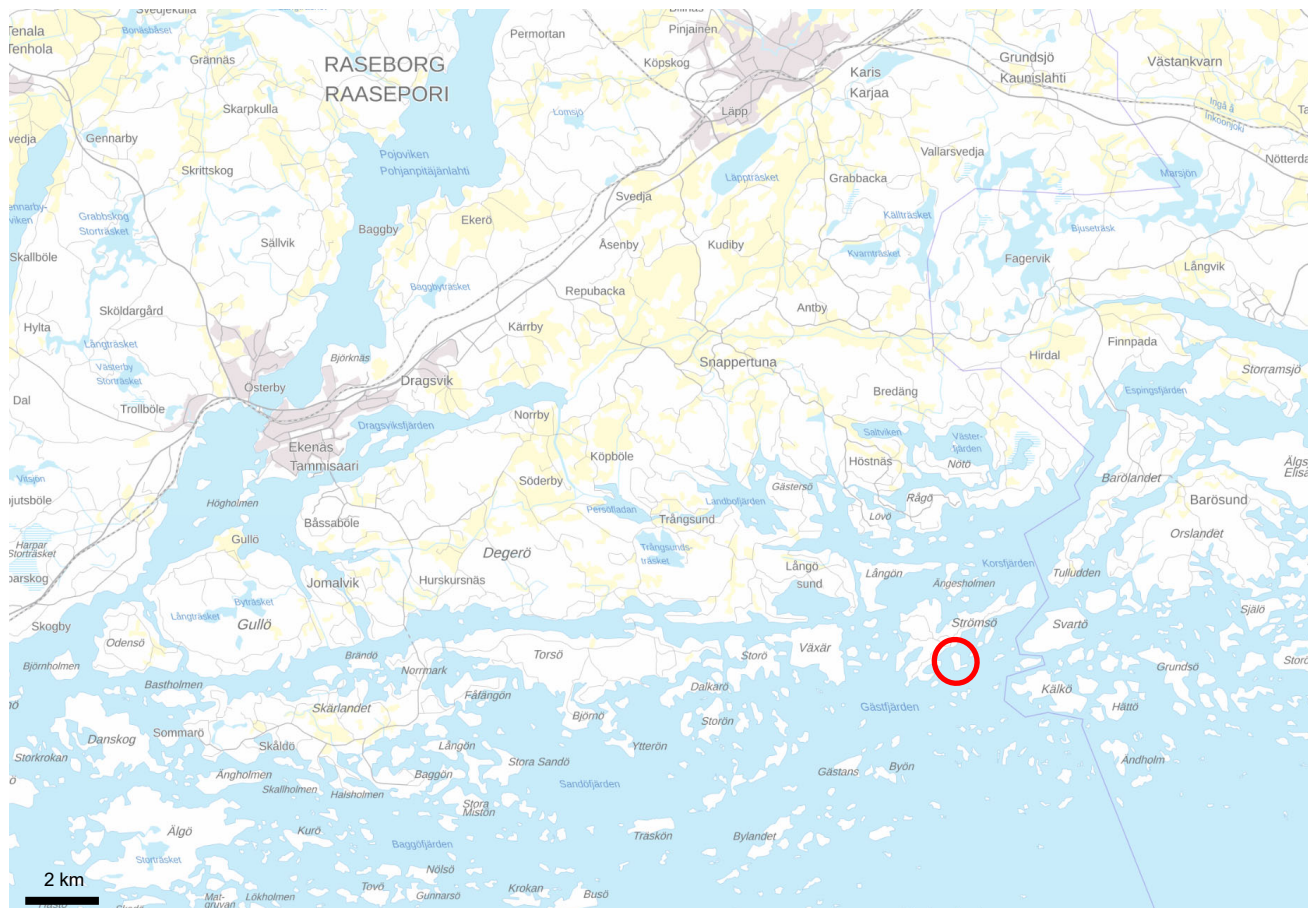
Maanomistajan tavoitteena on kehittää Flakholmenin saarta virkistyskäytön kohteena sisältäen majoitus-, loma- ja matkailupalveluja.

4. Suunnittelualue

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Strömsön eteläpuolella noin 20 km Tammisaaresta itä-kaakkoon. Kaavamuutosalue käsittää Strömsön pääsaaren eteläpuolella sijaitsevan Flakholmenin saaren.

Kaavamuutosalueen pinta-ala on noin 22 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Suunnittelualueen kuvaus

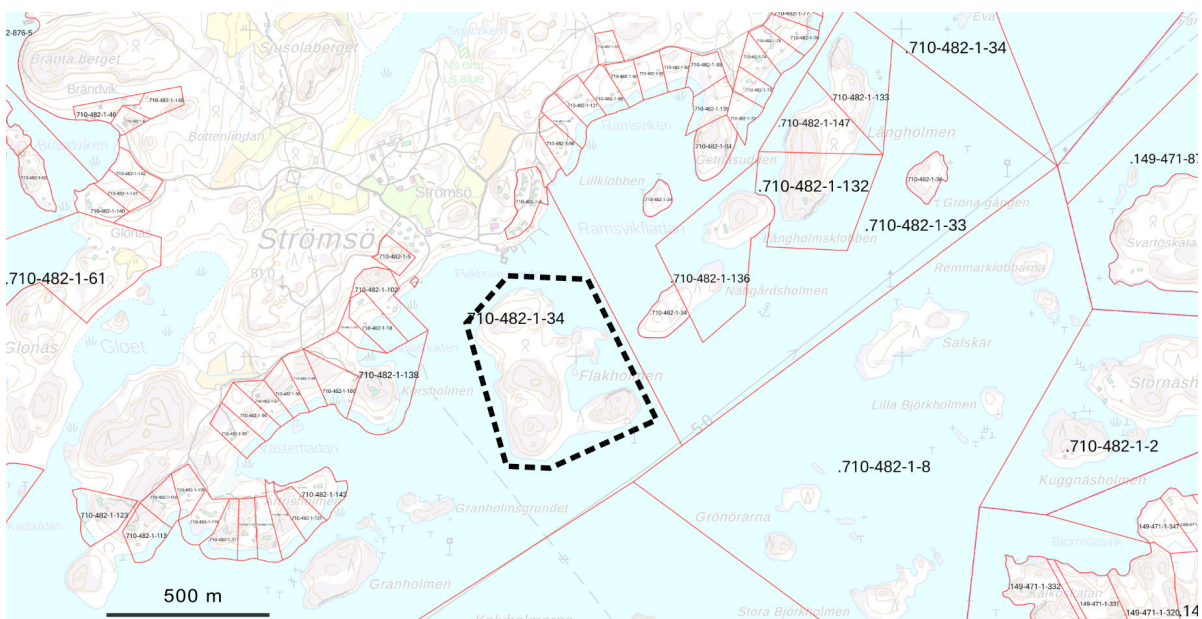
Suunnittelualue käsittää Strömsön saaren eteläpuolella sijaitsevan Flakholmenin. Strömsö on noin 320 hehtaarin laajuinen saari Raaseporin itäsaaristossa Inkoon rajan tuntumassa. Saarella on pääasiassa loma-asutusta.

Suunnittelualue on pääosin kallioista metsämaata. Alue on topografialtaan kumpuilevaa ja sen korkeimmat kohdat ulottuvat noin 20 metriä meren pinnan yläpuolelle.

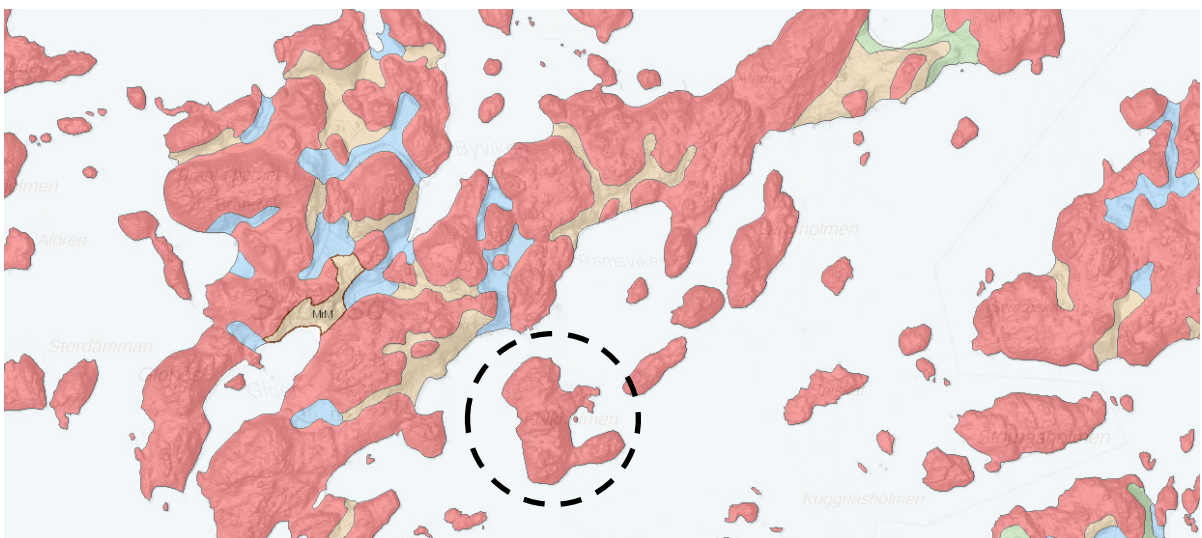
Alue on rakentamatonta.

Maanomistus

Alueen omistaa Strömsö Property Development Oy.



Kuva 2. Kaavamuutosalue kiinteistöjakokartalla.



Kuva 3. Ote maaperäkartasta. Punaiset alueet ovat kalliomaata. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on esitetty mustalla katkoviivalla. Kuvalähde GTK:n Maankamara-palvelu.

Luonnonympäristö

Alue on rakentamatonta ja pääosin metsäistä tai kallioista aluetta. Pääpuulajit ovat kuusi ja mänty. Suunnitelluilla rakennuspaikoilla ei ole erityisiä luontoarvoja.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueella ei sijaitse rakennuksia. Lähimmät rakennukset ovat Strömsön saarella sijaitsevia loma-asuntoja.

Kunnallistekniikka

Flakholmenin saaren rakennukset tullaan liittämään Strömsön saaren vesihuoltoon.

5. 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 määriteltujen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden toteutumista. Keskeisimpiä näistä tavoitteista ovat kestävä kehitys ja hyvä elinympäristö. Valtakunnalliset tavoitteet välittyvät paikallissuunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Uusimaa-kaavan kokonaisuus on saanut lainvoiman korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä 13.3.2023.

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
- ilmastomuutokseen vastaaminen sekä luonnonvarojen ja luonnon kestävä käyttö
- hyvinvoinnin ja vetovoimaisuuden lisääminen
- kestävä kilpailukyky.

Uusimaa-kaavassa suunnittelualuetta koskevaan Flakholmeniin on osoitettu virkistyskäytön kohdealue –merkintä.

Virkistysaluemerkinnällä osoitetaan yli 50 hehtaarin kokoiset yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitetut alueet, jotka sijaitsevat pääsääntöisesti valtion, kuntien tai Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen omistamilla tai hallinnoimilla alueilla. Alueet varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöedellytysten säilyminen, alueen saavutettavuus, riittävä palveluvarustus sekä ympäristöarvot. Alueiden suunnittelussa on kiinnitettävä erityistä huomiota ympäristön laatuun, alueen sijaintiin ekologisessa verkostossa sekä merkitykseen luonnon monimuotoisuuden kannalta. Alueille voidaan rakentaa yleistä virkistyskäyttöä palvelevia rakennuksia ja rakenteita. Alueille voidaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa osoittaa selvitysten perusteella yhdyskuntarakenteen eheyttämisen kannalta tarpeellisia paikallisia väyliä ja yhdyskuntateknisen huollon laitteita ja rakenteita. Väylien suunnittelussa on turvattava virkistysyhteyksien esteetön ja turvallinen jatkuminen.



Kuva 4. Ote voimassa olevien maakuntakaavojen epävirallisesta yhdistelmästä. Vihreät ympyrät ovat virkistyskäytön kohdealueita. Kaavamuutosalueen likimääräinen sijainti on esitetty mustalla katkoviivalla.

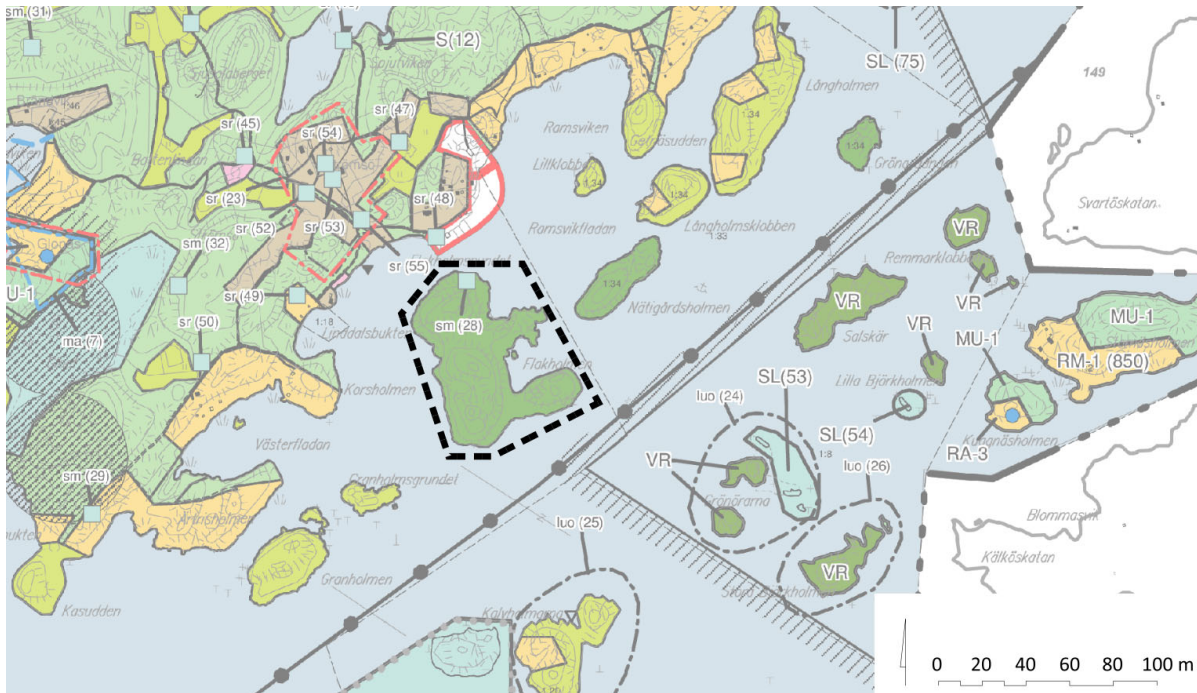
Virkistyskäytön kohdealue -merkinnällä osoitetaan alle 50 hehtaarin kokoiset yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitetut alueet, jotka ovat sijaintinsa ja muiden ominaisuuksiensa perusteella tärkeitä maakunnallisen virkistysalueverkoston ylläpitämisen ja kehittämisen kannalta. Merkintä ei määrittele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

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.

Virkistysalueen kohdealueelta yleiseen virkistykseen varattavat alueet osoitetaan yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa siten, että varaukset kohdistuvat ensisijaisesti valtion, kunnan tai Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen omistamille tai hallinnoimille alueille.

Yleiskaavoitus

Alue on osa Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavaa, joka on hyväksytty 3.11.2008. Yleiskaavaan on osoitettu ranta-asemakaavan aluevaraukset sellaisenaan ilman sisältömääräyksiä. Alueella olevat suojelualueet ja -kohteet on esitetty ohjeellisesti. Flakholmeniin on osoitettu muinaismuisto sm (28).

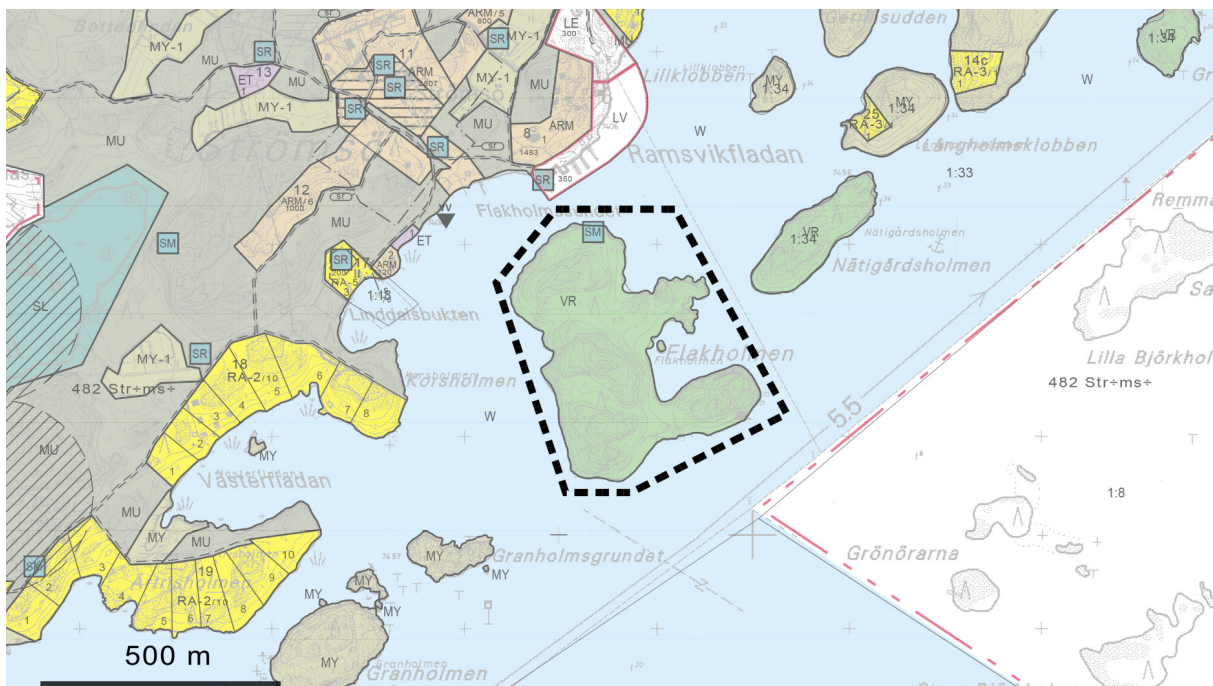


Kuva 5. Ote Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavasta. Kaavamuutosalueen likimääräinen raja on osoitettu mustalla katkoviivalla.

Asemakaavoitus

Alueella on voimassa Tammisaaren kaupunginvaltuuston 19.12.2005 hyväksymä ranta-asemakaava.

Kaavamuutosalue on osoitettu ranta-asemakaavassa retkeily- ja ulkoilualueeksi (VR). Saaren pohjoiskärjessä sijaitseva kiinteä muinaisjäännös on osoitettu SM-merkinnällä.



Kuva 6. Ote 19.12.2005 hyväksytystä Strömsön ranta-asemakaavasta (kaava 2072). Kaavamuutosalueen likimääräinen raja on osoitettu mustalla katkoviivalla.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 14.5.2018 § 36 ja se on astunut voimaan 5.7.2018.

6. Vaikutusten arviointi ja suunnittelualueen selvitykset

Vaikutusten arviointi

Maankäyttö- ja rakennuslain 9 §:n mukaan kaavan tulee perustua kaavan merkittävät vaikutukset arvioivaan suunnitteluun ja sen edellyttämiin tutkimuksiin ja selvityksiin. Kaavaa laadittaessa on tarpeellisessa määrin selvitettävä suunnitelman ympäristövaikutukset, mukaan lukien yhdyskuntataloudelliset, sosiaaliset, kulttuuriset ja muut vaikutukset. Selvitykset on tehtävä koko siltä alueelta, jolla kaavalla voidaan arvioida olevan olennaisia vaikutuksia.

MRA 1 § mukaisesti arvioidaan kaavan vaikutukset:

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

Laaditut selvitykset

Alueelta on laadittu seuraavat selvitykset:

- Flakholmenin vesiluonnon kartoitus, Jouni Leinikki/Alleco Oy, 2023
- Raaseporin Strömsön ja lähisaarien luontotyyppiselvitykset 2023, Luontoselvitys Metsänen Oy, 25.4.2024
- Raaseporin Strömsön lepakko- ja pesimälinnustوسelvitys 2024; Luontoselvitys Metsänen Oy, 2024
- Strömsön ranta-asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi Flakholmenissa 2024. Janne Soisalo/Arkeologitoimisto Aleksandria, 2024

Lisäksi alueella on tehty maisemallinen tarkastelukäynti syksyllä 2024 (Maisema-arkkitehti MARK Riikka Ger, FCG Finnish Consulting Group Oy).

Selvitystarvetta arvioidaan kaavatyön edetessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa.

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 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

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

8. Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta on järjestetty 28.9.2023 MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisyhteistyö. Kaavoituksen edetessä voidaan järjestää myös muita viranomaisyhteistyö- ja työneuvotteluita tarpeen mukaan.

Viranomaisilta pyydetään lausunnot MRA 28 §:n mukaisesti.

9. Tiedottaminen

Kaava kuulutetaan vireille asetetuksi, luonnos ja 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. Se on lisäksi nähtävillä koko kaavoituksen ajan kaupungin kotisivuilla.

Kaava-aineisto on virallisesti nähtävillä kaupungin kotisivuilla, www.raasepori.fi. Aineistoon voi tutustua myös kaupungin kaavoitusyksikössä, Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari.

10. Vuorovaikutus

Osalliset voivat hankkeen aikana olla yhteydessä kaavakonsulttiin. Lisäksi kaavoituksen aikana voidaan 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 nähtävillä oloaikoina annettava virallinen mielipide tai muistutus jätetään kaupungille (katso kohta 12. Yhteystiedot). Raaseporin kaupunki laatii vastineet ehdotuksen nähtävillä oloaikana saatuihin mielipiteisiin ja muistutuksiin.

11. Kaavoituksen kulku

Kaavoituksen vireille tulo (kesä 2023)

Kaavakonsultti on toimittanut kaupungille Osallistumis- ja arviointisuunnitelman (MRA 34§).

Kaavan vireille tulosta kuulutetaan osallistumis- ja arviointisuunnitelman yhteydessä

Kaavaluonnos (syksy 2024)

Kaavaluonnos asetetaan nähtäville kaupungin kotisivuille, www.raasepori.fi 30 päivän ajaksi. Mikäli kaavan nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoite on: www.raasepori.fi/kuulutukset.

Kaavaehdotus (kevät 2025)

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 30 päivän ajaksi kaupungin kotisivuille, www.raasepori.fi. Mikäli kaavan nähtävillä olosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoite on: www.raasepori.fi/kuulutukset.

Hyväksyminen (kevät 2025)

Kaavan hyväksymisestä päättää kaupunginvaltuusto.

12. Yhteystiedot

Kaavakonsultti:

Arja Sippola, arkkitehti SAFA, YKS-256

FCG Arkkitehdit/FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Osmontie 34, PL 950, 00601 Helsinki

arja.sippola@fcg.fi

puh 044 748 0315

Kaavan hallinnollista käsittelyä kaupungissa hoitaa:

Kaupunginarkkitehti Johanna Backas

Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari

johanna.backas@raasepori.fi

puh 019 289 3843