



RASEBORG
RAASEPORI

STRANDDETALJPLAN



Plan namn: **FLAKHOLMEN**
ÄNDRING AV STRANDDETALJPLAN I STRÖMSÖ

Plan nummer: **7006**

Berör plankartan: **RITNINGSNUMMER 23-24**

Typ av dokument: **Beskrivning av förslag till stranddetaljplan**

Identifikationsuppgifter för stranddetaljplan

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	Områden för närrekreation, vattenområden och ett fornminnesområde i Strömsö stranddetaljplan
Med planen bildas	rekreationsområden och vattenområden
Utarbetare av planen	Planläggningsenheten
Anhängiggjord	Kungörelse 10.7.2023
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 21.6.2023, § 112 <u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden 11.12.2024 § xx <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx Stadsstyrelsen xx.xx.xxxx § xx Stadsfullmäktige xx.xx.xxxx § xx



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planområdet är ca 23 hektar stort bestående av ca 14 ha mark och 9 ha vattenområden. Området omfattar ön Flakholmen i Raseborgs östra skärgård nära kommungränsen till Ingå ca 20 km från Ekenäs centrum mot ost-sydost. Till Strömsö är avståndet ca 100 meter. Planområdet är en del av den privatägda fastigheten 710-482-1-34 (Strömsö).



Planområdets läge på guidekartan. Planområdets läge har markerats med en röd cirkel.

1.2 Planens namn och syfte

Planen heter Flakholmen, ändring av stranddetaljplan i Strömsö. Syftet med planen är att på Flakholmen anvisa byggrätter och byggplatser för byggnader som betjänar turism samt hjälp- och servicebyggnader för dem.



1.3 Innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge	1
1.2	Planens namn och syfte.....	1
1.3	Innehållsförteckning	2
1.4	Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....	3
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen...	3
2	SAMMANFATTNING	4
2.1	Olika skeden i planprocessen	4
2.2	Detaljplan	4
2.3	Genomförandet av detaljplanen.....	4
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	4
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	4
3.2	Planeringssituationen	14
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	18
4.1	Behovet av detaljplanering.....	18
4.2	Planeringsstart och anhängiggörande	18
4.3	Deltagande och samarbete	18
4.4	Mål för detaljplanen.....	21
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	23
5.1	Planens struktur	23
5.2	Områdesreserveringar	24
5.3	Planens konsekvenser	25
5.4	Störningsfaktorer i omgivningen	28
5.5	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	28
5.6	Namnbestånd.....	28
6	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	28
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	28
6.2	Genomförande och tidsplanering.....	28
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	29
7	KONTAKTUPPGIFTER.....	29



1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1. Illustration

Bilaga 2. Detaljplanekarta och -bestämmelser

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

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

Bilaga 5. Raaseporin Strömsön lepäkö- ja pesimälinnustaselvitys 2024. Luontoselvitys
Metsänen Oy, Utkast 11.10.2024

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

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

Utvecklingsbild för markanvändning – Raseborg 2050, 31.1.2024

Maisemaselvitys ja maisemavaikutusten arviointi, syksy 2024, Riikka Ger / Finnish
Consulting Group Oy. Rapporterar som en del av planbeskrivningen.

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



2 SAMMANFATTNING

2.1 Olika skeden i planprocessen

- Markägaren har tagit initiativet till planändringen. Planläggningsnämnden beslöt att inleda projektet och antecknade PDB för kännedom på sitt sammanträde 21.6.2023 § 112.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 10.7.2023
- Myndigheternas samråd i inledningsskedet enligt 66 § MBL och 26 § MBF hölls 28.9.2023.

Om framläggandet av planutkastet och senare av planförslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen: <https://www.raseborg.fi/staden/kungorelser/>

2.2 Detaljplan

Det huvudsakliga användningsändamålet på Flakholmen ändras från friluftsför- och strövområde till rekreationsområde. I planändringen undersöks byggandets omfattning, art och placering på ön. Byggplatserna anvisas som byggnadsytor inom rekreationsområdet. I den totala byggrätten 7 000 vy-m² ingår hotellbyggnader och andra inkvarteringsbyggnader, restauranglokaler, spa- och bastubyggnader, service-, lager- och andra hjälputrymmen samt inkvarteringslokaler för personalen. I planen anvisas brygg- och bassängområden i vattenområdet.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Markägaren ansvarar för genomförandet av planen. Detaljplanen kan genomföras när planen har vunnit laga kraft.

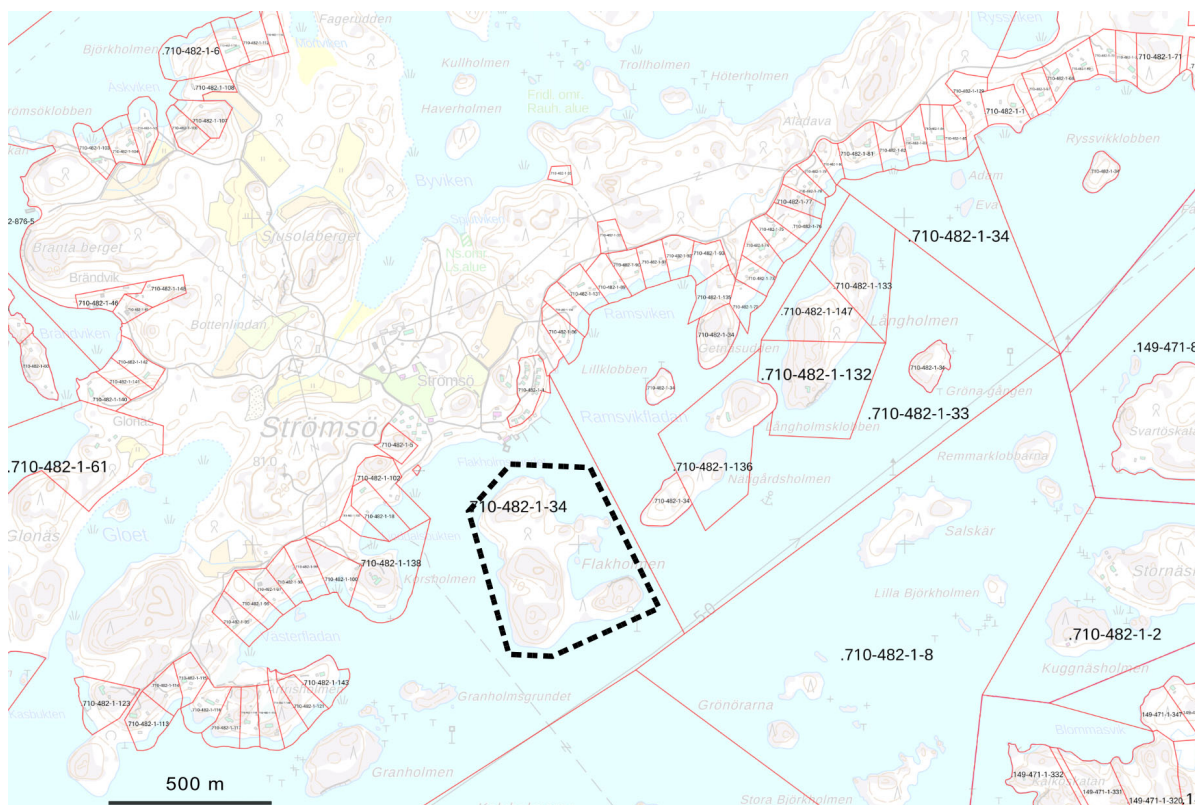
3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Allmän beskrivning av området

Flakholmen är en obebyggd ca 14 hektar stor ö utanför Strömsö. Avståndet till Strömsö, där det främst finns fritidsbebyggelse, är ca 100 meter. Flakholmen är ca 550 meter lång i nordlig-sydlig riktning och ca 200 meter bred i östlig-västlig riktning utan uddarna som sträcker ut sig mot öster.





Flakholmens läge i förhållande till Strömsö och fastighetsindelningen.

3.1.1 Naturmiljön

Landskapsstruktur, landskapsbild

Flakholmens södra delar ligger på en synlig plats i en vidare landskapsbild eftersom det går en farled i sydvästlig-nordöstlig riktning på södra sidan av ön. När man närmar sig ön från sydväst syns den södra och sydvästra spetsen av ön på långt håll. Sett från nordost fästs blicken redan på ett relativt långt avstånd vid de storslagna strandklipporna på sydöstra udden.

Ytformerna i terrängen på Flakholmen uppvisar kraftiga variationer. De relativa höjdskillnaderna är tämligen stora. De högsta krönen ligger 20 meter ovanför havet, medan de flackaste stränderna ligger 0–2 meter över havet. I södra delen av ön finns en klippbrant som öppnar sig mot norr. Det finns ställvis också branta ställen på ön. Exempelvis är västra och södra stranden relativt branta.

Stora kala klippor förekommer särskilt i de södra och mellersta delarna av ön. De högsta och brantaste ställena finns också i de södra och mellersta delarna. Den norra halvan är klart mindre utpräglad och här är klippformationerna små.





Terrängen är ställvis relativt låglänt och vegetationen är sedvanlig.



Norra halvan av ön är på många sett sedvanlig till sin karaktär.



Strandklipporna på Flakholmen är rätt så kala. På andra ställen är klipporna ofta lavbevuxna och talldominerade. Tallbeståndet är glest och ganska klenvuxet. I utkanten av klippområdena är tallarna resligare. I de fuktigare områdena av norra halvan växer relativt mycket granar.

På ön finns inga nationella eller regionala landskapsvärden och ön ingår inte heller i någon områdesavgränsning av det slaget.

På följande karta visas de med tanke på landskapet känsliga områdena som även är förenade med visuella värden. Dessutom visar kartan andra områden med relativt dålig förmåga att klara av förändringar och hålla mot slitage.



Områden som är känsliga med hänsyn till landskapet. Objekt-numreringen hänvisar till nästa tabell.



Tabell: Områden som är känsliga med hänsyn till landskapet och motiveringar.

Objekt nr	Motivering
1 och 2	De högsta krönen på ön. Ställvis kala klippor, för övrigt lav- eller mosstäcke eller lågt marktäcke, glest tallbestånd. Krönen är känsliga för slitage. Dessutom syns det som sker på dem vanligtvis långt ut i landskapet.
3	Klippbrant som vetter mot norr, vackra öppna strandklippor mot nordost och ost.
4	Krön av ett klippområde. Ställvis kala klippor, för övrigt lav- eller mosstäcke eller lågt marktäcke, glest tallbestånd.
5	Flack strandklippa.
6	Långt öppet avsnitt med strandklippor där brantheten varierar
7	Fin, flack rundhäll.

*Till vänster: Krön i mitten av ön (område 1). Till höger: Vy från krönet i mitten mot havet (område 2).**Till vänster: Imponerande klippbrant sett norrifrån (område 3). Till höger: Krön på udden i sydvästra delen (område 4).*



Till vänster: Långsluttande strandklippa på västra stranden (område 5). Till höger: Långt, öppet avsnitt med strandklippor på västra stranden (område 6).

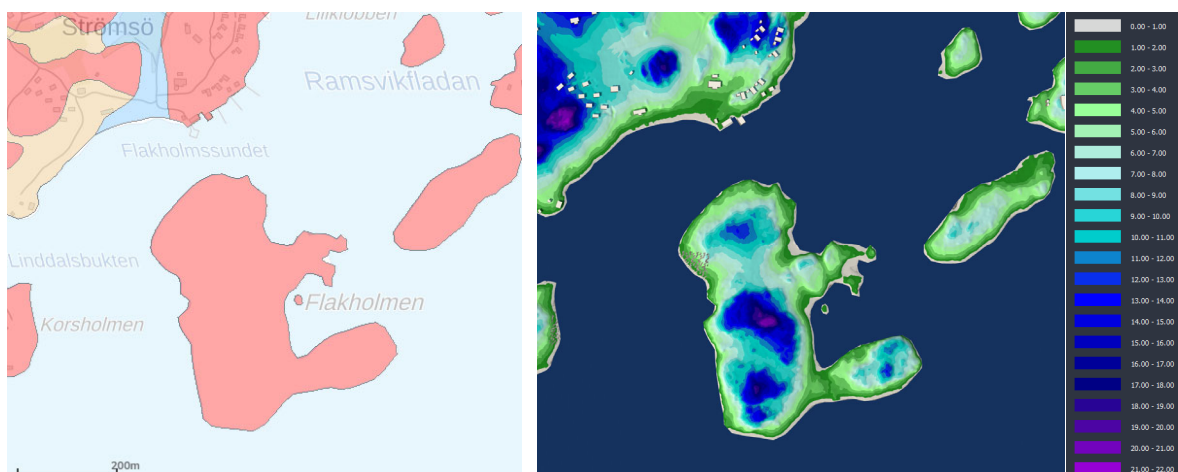


Vacker, långsluttande rundhäll vid vikmynningen, vy mot nordost (område 7).

Markgrund

Enligt uppgifter från Geologiska forskningscentralen (GTK) består marken av berggrund. Huvudbergarterna är mikroklingranit och granodiorit, som vardera är allmänna bergarter i Finland.



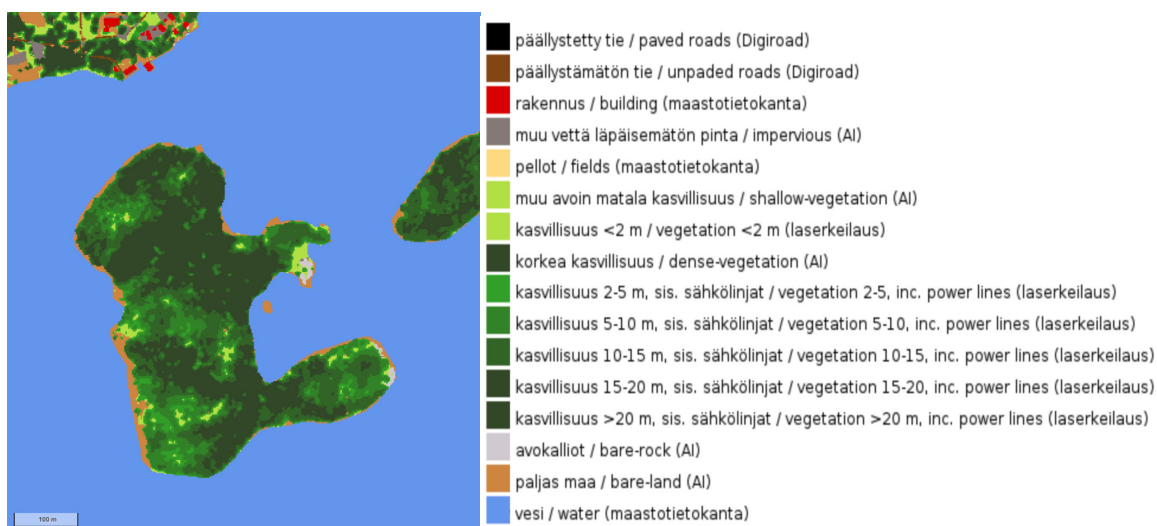


Områdets markgrund (till vänster) och topografi (till höger). Röd färg på jordmånskarta = berggrund.

Biologisk mångfald

I en naturinventering som gjordes 2001 (Timo Tikka) konstaterades området ha drag av naturskog. Udden i sydost övergår från tallskog på hållmark till blåbärstyp med undervegetation av gran när man går mot väster. Här och där observerades grövre bestånd och rottorra granar. På ön påträffades också harsyra.

Utifrån informationen om marktäcket är vegetationen på stora delar av ön över 15 meter hög. I materialet om marktäcke framträder de klippiga områdena som områden med lägre vegetation.



Marktäcke 2022 (Källa: Scalgo och Finlands miljöcentral).

På Flakholmen gjordes en naturkartläggning 2023 (Luontoselvitys Metsänen Oy). Utifrån kartläggningen räknas området till Östersjöns kustnaturtyper och till naturtyperna hållmarker samt sten- och blockfält.

Vid naturkartläggningen observerades en naturtyp på Flakholmen som klassificeras som starkt hotad: sandstränder vid Östersjön. Området ligger vid de inre delarna av en vik där momarker övergår brant via en smal klubbalszon i en smal strand med fin sand (figur 16 på följande karta).

I mellersta delen av ön observerades en sårbar naturtyp i liten omfattning, Kustnära friska grandominerade moskogar (figurerna 14 och 23), men inte heller den utgör något hinder för byggandet. Den behöver inte skyddas eller ens bevaras då den inte är särskilt representativ. På de ställen där nya byggplatser har planerats påträffades vid kartläggningen inga naturtyper som skulle förhindra det planerade byggandet.

Den hotade naturtypen (figur 16) och de sårbara naturtyperna (figurerna 14 och 23) har nästan i sin helhet anvisats i planen med luo-områdesavgränsning. De planerade byggnaderna ligger i områden där hotade naturtyper bevaras eller inte förekommer överhuvudtaget.



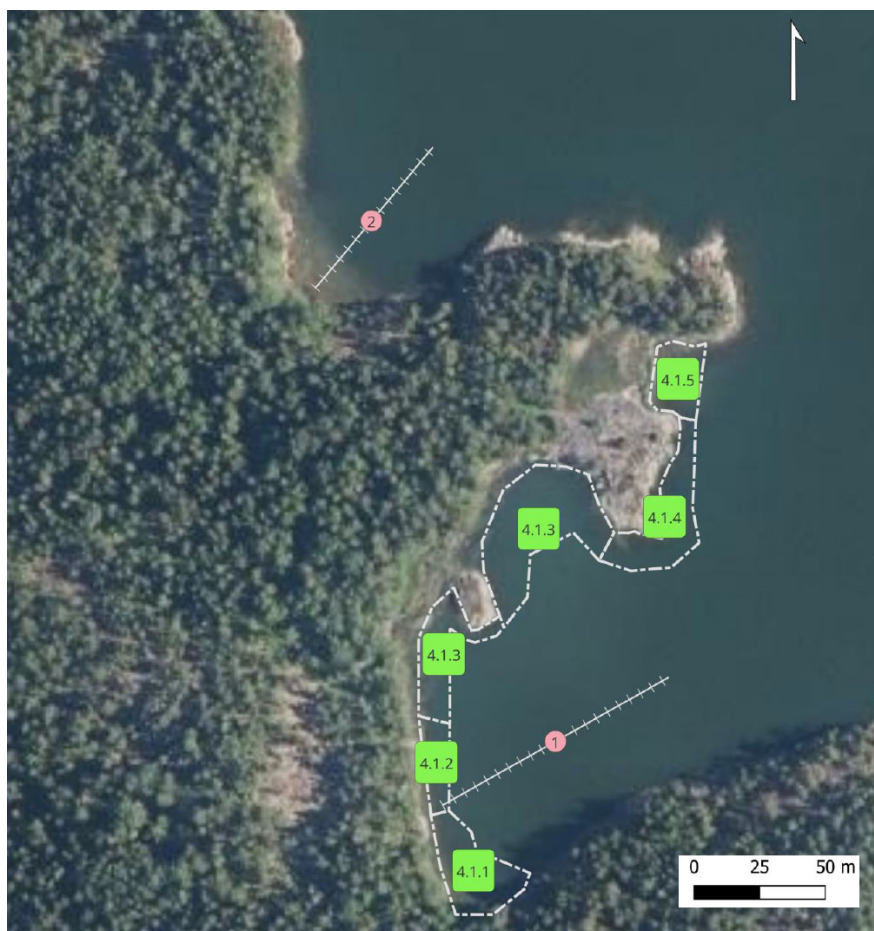
Hotklassificering av naturfigurer på Flakholmen (Luontoselvitys Metsänen Oy, 2024). EN = starkt hotad (figur 16), VU = sårbar (figurerna 14 och 23), NT = nära hotad, LC = livskraftig.

I vikarna på öns östra sida gjordes en kartläggning av undervattensnaturen sommaren 2023 (Alleco Oy). Vid inventeringen inhämtades information om djupgränser, värdefulla naturtyper och arter i de olika vegetationszonerna. Den södra viken hade omväxlande natur och de observerade arterna och naturtyperna var sedvanliga och typiska för den inre skärgården i västra Finska viken.



Blåstång observerades på alla stränder där det fanns en lämplig hård botten för arten att fästa sig på. I de inre delarna av viken fanns ett sammanhängande, smalt blåstångsbälte, medan det öster om den smala klippudden i norra delen (objekt 4.1.4) sträckte sig ända ner till 4 meters djup. Blåstångszonen företräder naturtypen blåstångsbottnar, som har klassificerats som hotad. Nedanför blåstångszonen observerades en rödstångszon som dominerades av arten *polysiphonia fucoides*, en marin alg i rödslickssläktet. Rödstångszonen företräder den hotade naturtypen rödalgsbottnar. I den lilla viken norr om den klippiga udden (objekt 4.1.5) förekom också naturtypen hårsärvs- och natingsbottnar, som har klassificerats som nära hotad. Utifrån inventeringen vore det anledning att freda viken i fråga från byggande.

I den norra viken observerades inga värdefulla naturtyper eller värdefulla arter som behöver skyddas.



Utdrag ur inventeringen av undervattensnaturen. De mest värdefulla objekten finns i områdena 4.1.4 och 4.1.5.



Fåglar och fladdermöss

Luontoselvitys Metsänen Oy gjorde inventeringar av fladdermöss och det häckande fågelbeståndet sommaren 2024. Fiskgjusen, som hade bo på norra stranden av Flakholmen, kan betraktas som utredningsområdets mest betydande enskilda fågelart. För att trygga häckningsfriden har omgivningen kring boet lämnats utanför intensiv markanvändning enligt rekommendationerna i inventeringen. I inventeringen föreslås en skyddszon som gör att häckningsfriden sannolikt tryggas även framöver. Skyddszonen har anvisats i planen med luo-3-områdesavgränsning. I området anvisas inte heller några friluftsleder eller andra verksamheter.

Bland beaktansvärda fågelarter observerades även ejder, tofsmes och sädesärta i området. Den hotade, sårbara (VU) arten tofsmes tas i beaktande i och med att de skogsnaturtyper på Flakholmen som klassificerats som värdefulla i naturtypsinventeringen 2023 (Kotilainen & Metsänen, 2024) bevaras i planändringen. Den hotade ejdern häckade inte i området och därför behöver inga rekommendationer ges om arten. De mest värdefulla skogsnaturtyperna på ön har anvisats i planen med luo-2-områdesavgränsning.

Vid fladdermusinventeringen påträffades många olika jagande arter. Enligt Chiropterologiska föreningen i Finlands klassificeringsanvisning hör området till klass II, särskilt viktigt objekt. Det handlar om ett födoområde, eventuellt eller konstaterat viktigt förflytningsstråk eller en kombination av nämnda. I områden som hör till klass II rekommenderas det att man inte ska bygga eller vidta andra åtgärder som väsentligt kan försämra områdets särdrag med hänsyn till fladdermössen. Om man blir tvungen att utföra skogsbehandling ska behandlingen göras med iakttagande av särskild försiktighet, högst så att enstaka träd fälls här och där. Sådana avverkningar bör dessutom bara göras under vintersäsongen. Det aktuella området har anvisats i planen med luo-4-områdesavgränsning.

Vattendrag och vattenhushållning, grundvatten

Området är omgivet av havsvatten och omfattar inga grundvattenområden. Ön ansluts till vatten- och avloppstekniken på Strömsö. Strömsös vatten- och avloppsnät kommer att anslutas till Raseborgs stads vatten- och avloppsnät (Raseborgs Vatten).

Jord- och skogsbruk

Jord- och skogsbruk har inte idkats i området.

Naturvård

Det finns inga naturskyddsområden i planeringsområdet.

3.1.2 Byggd miljö**Samhällsstruktur**

Ön är obebodd och det finns inga byggnader på den. Strömsö, en ö med fritidsbebyggelse, ligger som närmast på ett avstånd av ca 100 meter från Flakholmen. De närmaste fritidshusen på Strömsö är ungefär 160 meter från Flakholmen.



Byggd kulturmiljö och fornminnen

I norra spetsen av Flakholmen finns den fasta fornlämningen Flakholmen Kejsarklobben (nr 1000002134 i fornlämningsregistret). Fornlämningen är en klippinristning som består av kejsarstorfurstens krona, bokstäverna A & D samt datumet 16.7.1880. Hela inristningen är ca 80 cm i diameter. Den torde hänföra sig till ryska kejsaren Alexander III och kejsarinnan Maria Feodorovna (Dagmar), som brukade segla i den finska skärgården om somrarna.

Området inventerades hösten 2024 varvid inga nya arkeologiska objekt påträffades. Uppgifterna om den sedan tidigare kända fornlämningens läge preciserades något.

Teknisk försörjning

För närvarande finns det inget vatten- eller avloppsnät på ön. Kommunal teknik och el kan ledas till ön via Strömsö.

3.1.3 Markägoförhållanden

Området är privatägt.

3.2 Planeringssituationen**Riksomfattande mål för områdesanvändningen**

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

Landskapsplan

Nylandsplanen 2050 är i kraft i planeringsområdet. Nylandsplanen 2050 är en benämning för en planhelhet som omfattar etapplandskapsplanerna för Helsingforsregionen, Östra Nyland och Västra Nyland. Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023.

Nylandsplanen tar tidsmässigt sikte på år 2050, det vill säga planen berättar hurdan regionstruktur man strävar efter i landskapet före 2050.

Planens huvudmål är

- att styra tillväxten på ett hållbart sätt och skapa en balans mellan regionerna
- att svara på klimatförändringen och en hållbar användning av naturen och dess tillgångar
- att öka välbefinnandet och områdets dragningskraft
- hållbar konkurrenskraft.



I Västra Nylands etapplandskapsplan har planeringsområdet anvisats med utvecklingsprincipsbeteckningen *Målområde för rekreationsbruk*. Därtill berörs området av landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser.



Utdrag ur Nylandsplanen 2050. Utdrag ur den inofficiella sammanställningen av gällande landskapsplaner. De gröna cirkarna är målområden för rekreationsbruk. Planändringsområdets ungefärliga läge visas med svart streckad linje.

Med utvecklingsprincipbeteckningen anges områden på mindre än 50 hektar som är avsedda för allmän rekreation och friluftsliv och som på grund av sitt läge och andra egenskaper är viktiga för att kunna upprätthålla och utveckla landskapets nätverk av rekreationsområden. Beteckningen anger inte storleken på eller gränserna för ett rekreationsområde som ska genomföras.

För beteckningen gäller följande planeringsbestämmelse:

På ett målområde för rekreationsbruk ska man i den mer detaljerade planeringen reservera tillräckligt vidsträckta och attraktiva områden som lämpar sig för allmän rekreation och friluftsliv och utveckla området som en del av landskapets nätverk av rekreationsområden. I planeringen ska särskild uppmärksamhet fästas vid miljöns kvalitet, områdenas läge i det ekologiska nätverket och dess betydelse för naturens mångfald. De av målområdets områden som reserveras för allmän rekreation ska i den mer detaljerade planeringen anvisas så att reserveringarna i första hand gäller områden som ägs eller förvaltas av staten, kommunerna eller Föreningen Nylands friluftsområden.

I landskapsplanens planbeskrivning redogörs för vad som avses med målområde för rekreationsbruk och vilka bestämmelser som gäller det, vilka verksamheter som kan etableras och utövas där (5.5.2 Rekreationsområden och målområden för rekreationsbruk;



fr.o.m. s. 134). I avsnittet Tolkningsanvisningar för den mer detaljerade planeringen och förverkligandet (s. 137) konstateras följande om rekreationsområdesbeteckningen:

- (i) Rekreationsområdesbeteckningen begränsar inte bedrivandet av jord- och skogsbruksnäringar; och
- (ii) En privat markägare kan också bedriva rekreation och turism på sitt område.

samt om målområde för rekreationsbruk:

- (i) Beteckningen fastställer inte hur omfattande rekreationsområdet ska vara;
- (ii) Syftet med att utveckla målområden för rekreationsbruk är att beakta miljöns attraktionsfaktorer och särdrag som en del av landskapets rekreationsnätverk och ekologiska nätverk. Beroende på objekt kan detta till exempel innebära utveckling av tjänster och servicestrukturer;
- (iii) Målområdena för rekreationsbruk omfattas inte av bygginskränkning enligt 33 § i markanvändnings- och bygglagen;
- (iv) Skogslagen tillämpas på målområden för rekreationsbruk.

I avsnittet Centrala förändringar i förhållande till gällande planer konstateras följande:

- (i) Målområde för rekreationsbruk är en ny beteckning;
- (ii) Som målområden för rekreationsbruk anvisas områden på mindre än 50 hektar, som i de gällande landskapsplanerna har angetts som rekreationsområden;
- (iii) Bygginskränkningen för rekreationsområden gäller sådana rekreationsområden som är mer än 50 hektar stora;

Vidare konstateras i avsnittet Konsekvensbedömning:

- (i) I jämförelse med de gällande planerna ger planlösningen den detaljerade planeringen större tolkningsutrymme bl.a. i fråga om de områden som nu har ändrats till målområden för rekreationsbruk;
- (ii) Genomförandet av de områden som anvisas med målområdesbeteckningen definieras mer exakt i den mer detaljerade planeringen;
- (iii) Rekreationsanvändning förutsätter anläggning och underhåll av utrustning;

Under rubriken Konsekvenser för ekonomin och näringslivet i samma avsnitt konstateras:

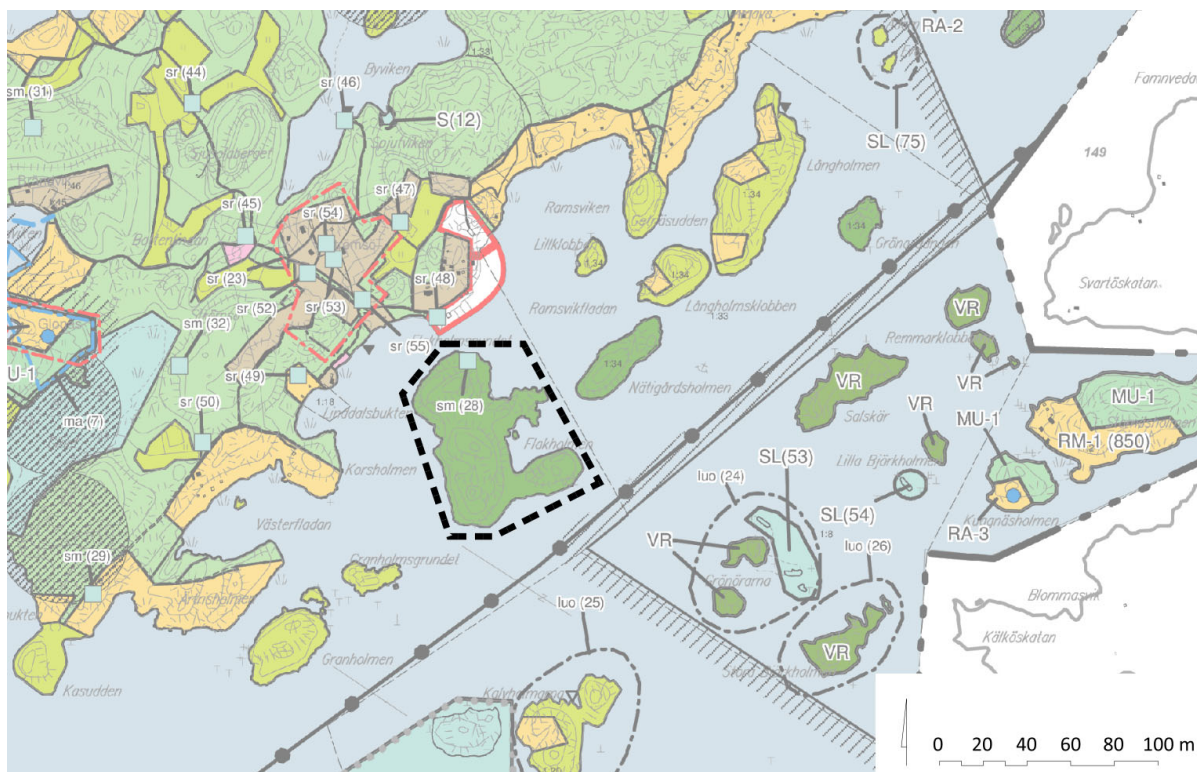
- (i) Beteckningarna för rekreationsområden och målområden för rekreationsbruk begränsar inte bedrivandet av skogsbruk;
- (ii) En privat markägare kan också idka näringsverksamhet genom att tillhandahålla turism- och rekreationstjänster på området.

Generalplan

Området omfattas av strandgeneralplanen över Ekenäs östra skärgård, som godkändes 3.11.2008. I generalplanen har stranddetaljplanens områdesreserveringar anvisats som sådana utan innehållsbestämmelser. Skyddsområden och -objekt i området har anvisats riktgivande.



Enligt strandgeneralplanen är Flakholmen ett VR-område och i öns norra del har ett fornminne anvisats, sm (28).



Utdrag ur strandgeneralplanen över Ekenäs östra skärgård. Planändringsområdets ungefärliga gräns visas med svart streckad linje.

Detaljplan

Stranddetaljplanen för Strömsö (nr 2072), godkänd av Ekenäs stadsfullmäktige 19.12.2005, är i kraft i området.

I stranddetaljplanen har Flakholmen anvisats som ett frilufts- och strövområde. Den fasta fornlämningen på norra stranden har anvisats med beteckningen SM.

I bestämmelsen för frilufts- och strövområde föreskrivs att byggnader och konstruktioner som betjänar rekreations- och fritidsfunktioner får uppföras på området. Byggandet och andra åtgärder skall till storleken, formen, materialet, färgsättningen, läget och byggnadssättet vara anpassat till terrängen och vegetationen.

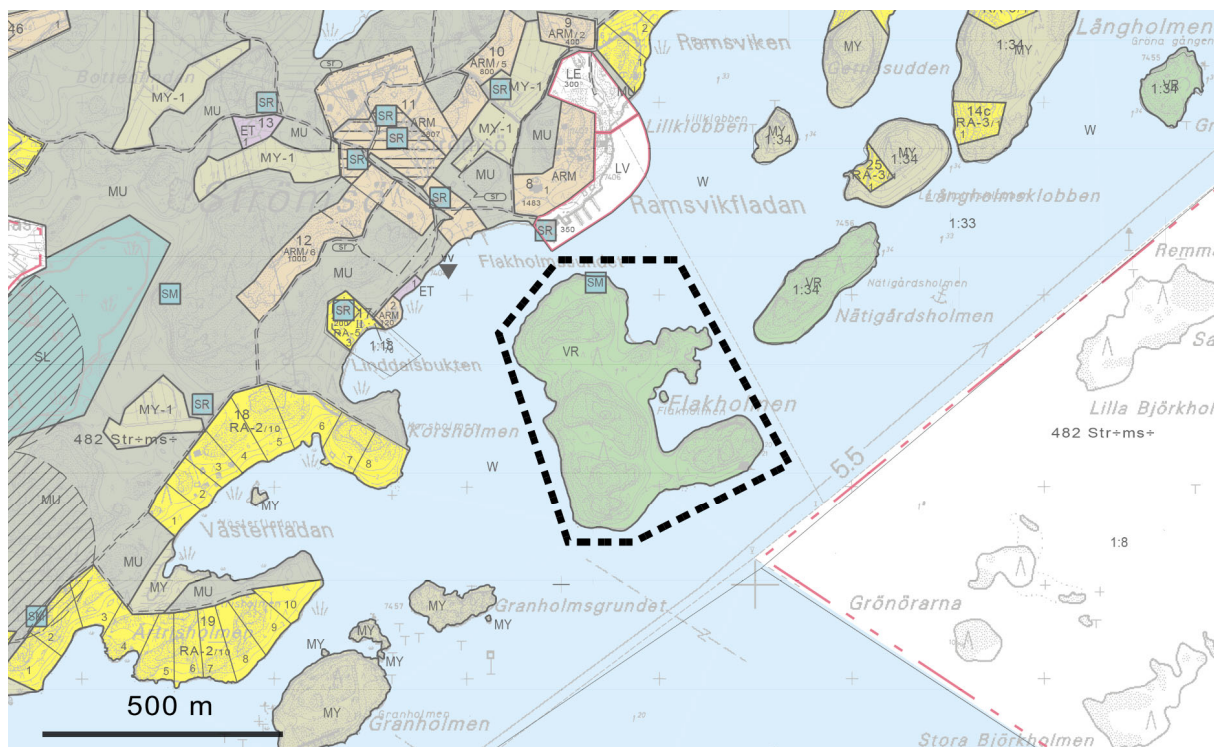
Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 14.5.2018 och trädde i kraft 5.7.2018.

Byggförbud

Inga byggförbud gäller i området.





Utdrag ur den 19.12.2005 godkända stranddetaljplanen för Strömsö (plan 2072).
Planändringsområdets ungefärliga gräns visas med svart streckad linje.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Markägaren har lagt fram behovet av en planändring.

4.2 Planeringsstart och anhängiggörande

Markägaren i området har tagit initiativet till planändringen. Planläggningsnämnden beslöt att inleda projektet och antecknade PDB för kännedom på sitt sammanträde 21.6.2023 § 102.

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 10.7.2023.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen är markägarna i området och alla de på vars boende, arbete eller andra förhållanden planen kan tänkas påverka avsevärt,



samt de myndigheter och organisationer vars bransch behandlas vid planeringen, åtminstone följande:

Regionala myndigheter:

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

Stadens myndigheter:

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Samhällstekniska nämnden
- Miljöhälsovården
- Raseborgs Vatten
- Ekenäs energi

Planeringsområdets och det närliggande områdets:

- invånare
- markägare
- företagare
- föreningar och sammanslutningar.

4.3.2 Deltagande och förfarande för växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) och planutkastet kungjordes offentligt framlagda 10.7.2023.

Om PDB inkom tre åsikter och ett utlåtande (Västra Nylands museum). Nedan ges en sammanfattning om responsen på PDB och bemötandet av responsen.

Sammanfattning av responsen	Bemötande
Västra Nylands museum Med hänsyn till den byggda kulturmiljön, landskapet och byggnadsskyddet ser museet inget hinder för att flytta byggplatserna på östra udden av Strömsö till öns mellersta och västra delar. Att det uppkommer sammanhängande naturområden på öarna understöds. De byggplatser som ska flyttas och byggandet på dem ska placeras så att byggandet anpassas till landskapet, terrängen och miljön. De allmänna bestämmelserna om byggsätt och anpassning av byggandet till terrängen och landskapet understöds och lämpar sig även för den kommande stranddetaljplanen. Museet anser att det inte finns några aktuella uppgifter om kulturarvsobjekt i det planerade planändringsområdet och kan därför inte bedöma planändringens konsekvenser för sådana. Museet förutsätter att en arkeologisk	Planområdet har förminskats kraftigt från det som föreslogs i PDB och planändringen gäller bara Flakholmen. I detaljplanen kommer bestämmelser att utfärdas bl.a. om byggsättet och om anpassning av byggandet till terrängen och landskapet. En arkeologisk inventering gjordes i området hösten 2024. Inga nya kulturarvsobjekt påträffades i området. Det kända objektet kontrollerades och dess områdesgräns kommer att



terränginventering görs i planeringsområdet där man söker nya arkeologiska objekt och kontrollerar skicket på och områdesgränserna för kända fasta fornlämningar.	preciseras.
Åsikt 1 Anmärkningarna gäller flyttandet av byggplatser från Strömsös östra udd till västra udden. Åsiktslämnaren motsätter sig flyttandet eftersom det kan öka båttrafiken och orsaka störningar i fiskevattnen. Dessutom ligger de nya byggplatserna i ett rekreationsområde enligt landskapsplanen och i ett landskapsmässigt värdefullt område enligt utredningarna inför Strömsö stranddetaljplan samt nära ett häckningsområde för fåglar och en fast fornlämning.	Planområdet har förminskats och ifrågavarande flyttningar av byggplatserna inom Strömsö har lämnats utanför planändringen.
Åsikt 2 Åsiktslämnaren uttrycker sin oro för planändringens konsekvenser för verkställandet av markanvändnings- och bygglagen samt naturvårdslagen, och för andra markägares egendomsskydd, den omgivande naturen, mark- och berggrunden samt florin och faunan och mångfalden i hela området. Åsiktslämnaren anser att de föreslagna planändringarna inte är i linje med den gällande stranddetaljplanen för Strömsö, strandgeneralplanen för Raseborgs östra skärgård eller de prioriterade områdena i landskapsplanen. Enligt åsiktslämnaren innebär beviljande av tilläggsbyggrätt utan motsvarande ökning av byggrätten för markägarna i närområdena en ojämlig behandling av markägarna. Det tilläggsbyggande som planerats på Flakholmen orsakar betydande konsekvenser för ön och naturen och vattnet omkring ön samt utgör ett betydande hot för det intilliggande naturskydds- och Natura-området.	Planområdet har förminskats så att det bara omfattar Flakholmen. I planändringen ökas inte antalet byggplatser för fritidshus enligt stranddetaljplanen, utan ökningen i byggrätten på fastigheten hänförs sig till byggnader som betjänar turism. Utvecklingen av området verkställer målet om att utveckla skärgårdsturismen, vilket har fastställts i stadens strategiska utvecklingsbild för markanvändningen. Byggandets omfattning och dess konsekvenser för miljön har begränsats med hjälp av detaljplanebestämmelserna. Naturskydds- och Natura-området ligger på mer än 500 meter från planområdet och byggandet har inga betydande konsekvenser för området i fråga.
Åsikt 3 Åsiktslämnaren framför att planprojektet bör förkastas på följande grunder: - planändringen förändrar fastighetens användning väsentligt jämfört med nuläget - planändringen äventyrar de fåglar som häckar bl.a. på Vändholmen och Käringholmen. Åsiktslämnaren framför att tillräckliga naturinventeringar och konsekvensbedömningar bör göras i planändringsområdena.	Brändholmen och Käringholmen har lämnats utanför planändringsområdet. Planändringen berör bara Flakholmen. I området har kartläggningar och inventeringar gjorts över bl.a. landskap, fågelfauna, fladdermöss och undervattensnatur, och resultaten från dem har tagits i beaktande bl.a. i byggandets omfattning och placering samt i planbestämmelserna.

Utifrån inlämnad respons och förhandlingar har planeringsområdet minskats till att bara beröra ön Flakholmen.



Raseborgs stad har utarbetat en strategi för markanvändningen med sikte på mållåret 2050. Strategin godkändes i stadsfullmäktige 26.2.2024. Utvecklingsbilden för markanvändningen har tagits fram i samarbete med invånare och intressentgrupper, och den baserar på olika scenarier och bakgrundsundersökningar. Även om utvecklingsbilden inte har någon lagakraftvunnen styrande verkan är den ett viktigt redskap som stöder generalplaneringen och hjälper staden i den långsiktiga planeringen.

I utvecklingsbilden för markanvändningen har Flakholmen anvisats som en del av ett utvecklingsområde för skärgårdsturism invid en betydande farled, och utifrån det har planeringen fortskridit. Över ön har heltäckande natur- och landskapsinventeringar utarbetats och utifrån dem har placeringen av byggandet preciserats så att det ska sitta i terrängen så naturligt som möjligt och så att hänsyn tas till landskapsvärdena. Byggnadsytornas gränser och lägen har setts över och byggande har tagits bort i de områden som omfattar naturvärden.

PDB har uppdaterats på grund av ändringarna i planeringsområdet och publiceras på nytt när planberedningen fortsatt hösten 2024.

Planutkastet och i ett senare skede planförslaget läggs fram offentligt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF.

Intressenterna har möjlighet att medverka i beredningen av planen, bedöma konsekvenserna av planläggningen och uttrycka sina åsikter i ärendet antingen skriftligt eller muntligt. Därtill kan respons skickas per e-post till kontaktpersonen i projektet (plankonsulten).

4.3.3 Myndighetssamarbete

Samråd eller arbetsmöten med myndigheterna anordnas efter behov.

Om planprojektet hölls myndigheternas samråd i det inledande skedet 28.9.2023 i enlighet 66 § MBL och 26 § MBF, och utifrån det har utredningarna och planutkastet beretts. Som underlag för det fortsatta planprojektet förutsatte myndigheterna att Raseborgs stads utvecklingsbild för markanvändningen 2050 ska vara klar och att de riktlinjer som ges i den ska beaktas i utvecklingen av området.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål som ges i utgångsmaterialet

Mål som ställts av kommunen

Raseborgs stadsfullmäktige godkände 26.2.2024 § 13 utvecklingsbilden för markanvändningen 2050, som ger riktlinjer för markanvändningen och utvecklingen i staden fram till år 2050. Utvecklingsbilden har inga rättsverkningar men den stöder stadens planläggning.



I utvecklingsbilden ges stöd för bl.a. skärgårdens dragningskraft och utvecklingen av turismnäringar längs landskapsrutter och i utvecklingsområdena för skärgårdsturism.

I utvecklingsbilden för markanvändningen i Raseborg 2050 ligger planeringsområdet inom ett **utvecklingsområde för skärgårdsturism**. Söder om planeringsområdet går en viktig farled.



Utdrag ur Utvecklingsbilden för markanvändningen i Raseborg 2050. Planeringsområdets läge visas med en röd cirkel. Blå rastning = Utvecklingsområde för skärgårdsturism. Blå streckad linje = Viktig farled. M = Skärgårdsmål.

Mål som härletts från förhållandena och egenskaperna i området

Man strävar efter att placera byggandet så att det följer de naturliga terrängformerna så bra som möjligt.

Intressenternas mål

Markägarens mål är att utveckla ön Flakholmen till ett område med högklassiga fritids- och turismtjänster som lämpar sig för rekreation och som förbättrar skärgårdsmålen tillgänglighet och stöder stadens turistnäringar.

Detaljplanens kvalitetsmässiga mål

Ett mål för detaljplanen är att säkerställa att byggnaderna och deras omgivning är av hög kvalitet och estetiskt lämpliga för landskapet och miljön.



5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Flakholmen anvisas som ett rekreationsområde (V-1). I området får byggnader som betjänar turismverksamhet samt därtill hörande hjälp-, service- och inkvarteringslokaler uppföras på separat anvisade byggnadsytor.

Byggandet anvisas på byggnadsytor som följer öns naturliga terrängformer så att byggnade inte placeras i de brantaste områdena av ön. Områdets natur- och landskapsvärden har också beaktats vid avgränsningen av byggnadsytorna.

De byggnadsytor där inkvarteringsbyggnader får placeras ligger i öns västra och södra delar så att havsutsikter öppnar sig från dem. Den byggnadsyta där hotell- och restauranglokaler får placeras ligger i södra kanten av hamnen på öns östra sida. De byggnadsytor där restaurang- och spabyggnader samt bastu- och tvättutrymmen får placeras ligger i norra kanten av hamnen samt söder om byggnadsytan för ett hotell.

Den byggnadsyta där service-, lager och personalutrymmen samt inkvarteringslokaler för personalen får placeras ligger i mellersta delen av ön nära bryggområdet.

Den fastas fornlämningen i norra delen av ön anvisas som en del av område, på vilken det finns en fornlämning som fredats enligt lagen om fornminnen (sm).

De vatten som omger ön anvisas som vattenområden (W). I vattenområden anvisas områdesdelar där båtbyggor får placeras. I vattenområden anvisas också områdesdelar där flytande simbassänger och därtill hörande konstruktioner får placeras.

5.1.1 Dimensionering

Planområdet, vattenområdena medräknade, utgör ca 22,5 ha. Av det är ca 14 ha mark. Arealerna och våningsytorna visas i följande tabell.

Områdesreservering	Areal (ha)	Våningsyta (vy-m ²)	Effektivitet
V-1	14,0027	7000	0,05
W	8,5190	0	0
Totalt	22,5217	7000	0,03



5.2 Områdesreserveringar

5.2.1 Rekreatiomsområde (V-1)

Rekreatiomsområde är det huvudsakliga ändamålet för Flakholmen. I området får byggnader som betjänar turismverksamhet samt därtill hörande hjälp-, service- och inkvarteringslokaler uppföras på separat anvisade byggnadsytor.

Byggrätten för olika verksamheter har anvisats i planen specifikt för varje byggnadsyta. Byggrätterna för olika verksamheter presenteras i tabellen nedan.

Byggnadsyta där man får placera	Våningsyta (vy-m ²)
hotell- och restauranglokaler (rm-1)	1500
inkvarteringsbyggnader (rm-2)	4100
restaurang- och spasbyggnader samt bastu- och tvättutrymmen (rm-3)	400
service-, lager- och personalutrymmen samt inkvarteringslokaler för personalen (rm-4)	1000
Totalt	7000

I rekreatiomsområdet anvisas dessutom:

- Riktgivande del av område där en altan för vistelse/en utsiktsaltan får placeras i öns södra del.
- Riktgivande stigar som förenar byggnaderna med varandra. Stigarna ska anläggas med naturlig anpassning till terrängen och känsliga naturobjekt ska skyddas mot slitage.
- De starkt hotade och sårbara naturtyperna som dokumenterats i naturkartläggningarna, reviret för fladdermöss och fiskgjuseboet med omgivningar anvisas med luo-områdesbegränsningar.
- Del av område där det finns en fast fornlämning som skyddats med stöd av lagen om fornminnen, Flakholmen Kejsarklobben (1000002134).

5.2.2 Vattenområde (W)

Vattnet som omger ön anvisas som vattenområde. I vattenområdet anvisas separata områdesdelar där man får bygga bryggor samt en områdesdel där man får placera flytande simbassänger och konstruktioner i anslutning till dem.



5.3 Planens konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande bedöms som en del av planeringen. Syftet med konsekvensbedömningen är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet. Enligt MBF 1 § ska utredningarna innehålla tillräckliga uppgifter för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har för

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och
- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- boendemiljön.

Konsekvenserna bedöms i detaljplanens olika planeringsskeden och utifrån de utredningar och övriga material som produceras i samband med planeringsarbetet.

Konsekvensbedömningen görs som en expertbedömning i samarbete med staden och andra myndigheter utifrån bakgrundsutredningar, begärda utlåtanden och förhandlingar.

5.3.1 Konsekvenser för byggd miljö och landskap

Planändringsområdet är obebyggt. De närmaste byggnaderna finns på Strömsö ca 200 meter från de anvisade byggnadsytorna. Byggnadsbeståndet är småskaligt och byggnaderna står delvis bakom trädbeståndet. Byggandet har ringa konsekvenser för den byggda miljön.

Enligt planbestämmelserna ska byggandet anpassas till de naturliga terrängformerna på byggplatsen. Byggnaderna ska beträffande placering, form och storlek anpassas till omgivningen. Fasaderna ska i huvudsak vara trä och färgsättningen på fasaderna och yttertaken ska vara mörka nyanser som smälter in i terrängen.

Byggplatsernas naturliga terrängformer och strandlinjen får inte rubbas genom sprängning, invallning eller grävning. Ett tillräckligt stort skyddande trädbestånd ska lämnas kvar mellan byggnaderna och strandlinjen.

Bedömningen av konsekvenserna för landskapet gjordes av landskapsarkitekt Riikka Ger (FCG Finnish Consulting Group Oy) hösten 2024.

Byggnadsytorna i norra delen av ön (rm-2, rm-3) är belägna så, att landskapskonsekvenserna förblir ringa, dock under förutsättning att byggplatsen för rm-3:s del inte placeras på ett område med kala klippor.

Byggnadsytan rm-1 i fästet av den sydöstra udden ligger på ett ställe som är lägre än omgivningen, och därför sticker den inte ut på ett störande sätt. Dessutom är trädbeståndet

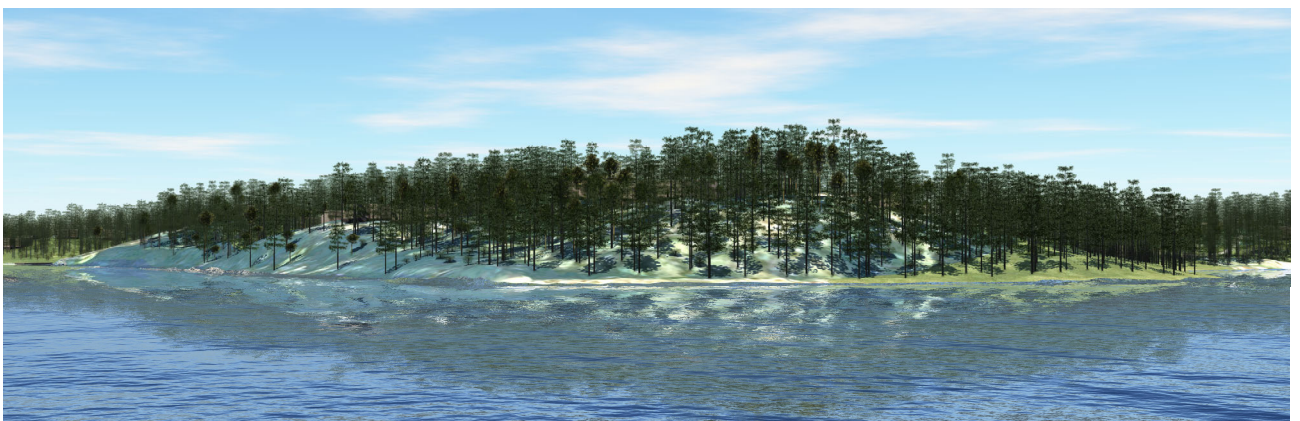
tämligen tätt på södra sidan av byggnadsytan, vilket förhindrar synligheten mot söder. På samma udde finns rm-2-byggnadsytorna mellan strandklipporna och krönet. Udden är på en synlig plats med anledning av farleden som går vid sidan av den. Byggnadsytorna ligger delvis i ett känsligt område, i huvudsak dock i en skogbevuxen, där beståndet visserligen är glest.

På byggplatserna blir man ohjälpligen tvungen att avlägsna träd. En del av byggnaderna kommer att synas delvis mellan träden. Byggnaderna är låga och om färgsättningen är dämpad kommer de inte att väcka särskilt mycket uppmärksamhet. Förändringarna i landskapet är måttfulla, och så är även konsekvenserna. Byggplatserna bör väljas så att de inte ligger i det mest känsliga området.

Byggnadsytan rm-2, som ramar in det sydligare, höga krönet, är också på en synlig plats sett från farleden. Byggnadsytan ligger till stor del i en skogbevuxen zon och södra sidan av den kantas av trädbeståndet. Till denna del blir byggnaderna väl skyddade av trädbeståndet och konsekvenserna förblir ringa. På den byggnadsyta som finns omedelbart söder om utsiktsplatsen är trädbeståndet glest och byggnaderna syns åtminstone delvis från havet. En liten del av byggnadsytan faller inom det känsligaste området. Om byggnaderna är av måttfull storlek och färgsättningen dämpad, är konsekvenserna måttliga.

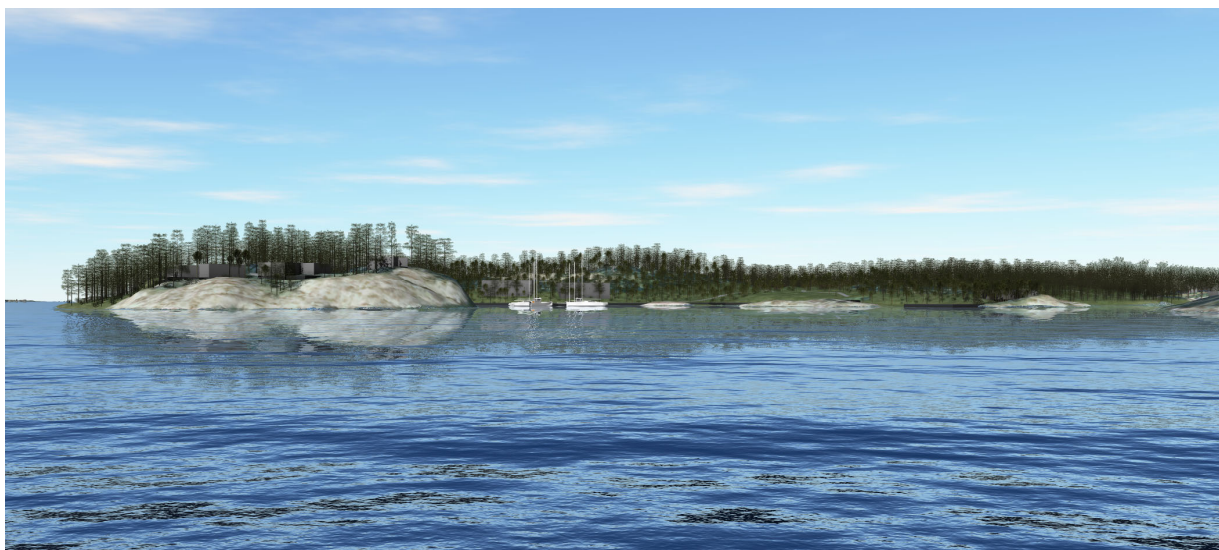
Den långa rm-2-byggnadsytan på västra stranden är ungefär till hälften i en tät skogbevuxen zon och till denna del är konsekvenserna tämligen obetydliga. Två avsnitt av byggnadsytan är i ett område med glesare trädbestånd. För dessa är konsekvenserna måttliga sett från havet.

Med tanke på det inre landskapet är det ytterst viktigt att inga bergssprängningar eller terrasseringar görs på ön. I synnerhet på den södra halvan av ön ska gångtrafiken styras till träbekladda leder för att den känsliga klippnaturen inte ska slitats. Vid den mer ingående planeringen av lederna bör särskild uppmärksamhet fästas vid terrängformerna och de lokala förhållandena för att på det sättet kunna undvika stora och tunga konstruktioner. Klipporna och den marina naturen hör till öns attraktionsfaktorer.



Vy från sydväst mot Flakholmens sydvästra hörn.





Vy från öster mot den sydöstra udden och viken.

5.3.2 Konsekvenser för natur, naturmiljö och hotade djurarter

Inom planområdet finns inga naturskyddsområden eller områden som ingår i nätverket Natura 2000. Det närmaste naturskyddsområdet och Natura-området är Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken som ligger på södra sidan av ön. Avståndet till området är ca 500 meter och det är beläget på andra sidan av farleden. Byggandet anses inte medföra några konsekvenser för naturvärdena i området. I planområdet finns inte heller några särskilt värdefulla objekt som avses i naturvårdslagen, vattenlagen eller skogslagen, och inga sådana påträffades vid naturinventeringen.

I den naturinventering som gjordes på Flakholmen (Luontoselvitys Metsänen, 2024) dokumenterades två hotade/sårbara naturtyper: Sandstränder vid Östersjön (EN) och Kustnära friska grandominerade moskogar (VU). Ifrågavarande områden har i planen anvisats med luo-områdesavgränsningar för att de ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt.

Man strävar efter att med hjälp av planbestämmelser hålla byggandets konsekvenser för natur och naturmiljö så små som möjligt. Byggplatserna har placerats så att de inte ligger på hotade naturtyper. Gångtrafiken hänvisas till leder som byggs med beaktande av terrängformerna och vegetationen. På känsliga klippor byggs stigarna med träbeklädning.

Enligt fladdermusinventeringen påträffades inga objekt i klass I som skulle kräva skydd enligt naturvårdslagen. Ett för fladdermössen viktigt område i klass II observerades och det har anvisats i planen med luo-områdesavgränsning. Området blir utanför byggandet men skyltade leder kan anläggas genom det. Man strävar efter att bevara så mycket som möjligt av trädbeståndet. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid belysningen i området, då den bör hållas så begränsad som möjligt.



I inventeringen av det häckande fågelbeståndet observerades ett fiskgjusebo, en starkt hotad fågelart (ejder) och en sårbar fågelart (tofsmes).

Fiskgjuseboet finns i norra delen av ön och kring det har en skyddszon anvisats med luoområdesavgränsning. Skyddsområdet omfattar även en klippig backe i öns norra del som ger naturligt skydd åt boet. Ejdern häckade dock inte i området och därför gavs inga rekommendationer om arten. Tofsmesens revir är i öns norra del och största delen av det har anvisats med olika luobeteckningar som ett område som ska bevaras.

Konsekvenserna för den närliggande naturen och omgivningen minskas i och med att byggnaderna ansluts till vatten- och avloppstekniken på Strömsö, som i sin tur kommer att anslutas till vattentjänsterna som upprätthålls av Raseborgs Vatten.

5.4 Störningsfaktorer i omgivningen

I området finns inga faktorer som orsakar störningar och genomförandet av planen ökar inte nämnvärt störningsfaktorer i miljön. Miljöstörningar uppkommer närmast under byggnadstiden.

5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser

Se Bilaga 2, Plankarta och -bestämmelser.

5.6 Namnbestånd

Inga nya namn behövs i området.

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Den bifogade preliminära områdesplanen illustrerar genomförandet av planen och byggandets omfattning.

Vid byggandet ska utöver planbestämmelserna även lagstiftningen och tillämpliga delar av Raseborgs stads byggnadsordning iakttas.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Planen kan genomföras när den har vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Staden ansvarar för uppföljningen av planens genomförande.

7 KONTAKTUPPGIFTER

Stadsarkitekt Johanna Backas
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tfn 019 289 3843
johanna.backas(at)raseborg.fi

Plankonsult:

Arja Sippola, arkitekt SAFA, YKS-256
FCG Arkkitehdit/FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Osmovägen 34, PB 950, 00601 Helsingfors
tfn 044 748 0315
arja.sippola@fcg.fi

Address för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborgs stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller per e-post till adressen:
planlaggning(at)raseborg.fi

