

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

7.6.2023

Kunta

Raasepori

Kaavan nimi

Strömsön ranta-asemakaavan muutos

Kaava-alue käsittää kiinteistöt 710-482-1-124...128 sekä osan kiinteistöistä 710-482-1-34 ja -52.

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 selvitettävät 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-asetemakaavan muutosta on hakenut alueen maanomistaja.

3. Suunnittelun tavoitteet

Maanomistajan tavoitteena on kehittää Flakholmenin saaresta loma- ja matkailupalvelujen alue, sekä sijoittaa nykyisessä Strömsön ranta-asetemakaavassa saaren itäpään osoitetut loma-asuntojen rakennuspaikat saaren keski- ja länsiosiin. Samalla saaren itäkärki ja kaksi Strömsön pohjoispuolella sijaitsevaa saarta, Brändholmenin ja Käringholmenin, sekä noin 5 kilometrin päässä Strömsön eteläpuolella sijaitseva Kikarklobben muutetaan retkeily- ja ulkoilualueeksi.

Siirtämällä saaren itäpään osoitetut rakennuspaikat lähelle jo rakennettuja alueita saaren itäkärkeen saadaan luotua luonnonarvoiltaan suuri rakentamaton alue saarella. Saaren länsipään ja keskivaiheille sijoittuvat uudet rakennuspaikat on myös helpompi liittää jo rakennettuun vesihuollon linjastoon.

4. Suunnittelualue

Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue sijaitsee Strömsössä ja sen lähisaarissa noin 18 km Tammisaaresta itä-kaakkoon. Kaavamuutosalueet käsittävät Strömsön pääsaarella sijaitsevien alueiden lisäksi Flakholmenin, Brändholmenin, Käringholmenin ja Kikarklobbenin saaret.

Kaavamuutosalueiden pinta-ala on yhteensä noin 50 ha.



Kuva 1. Suunnittelualueen sijainti.

Suunnittelualueen kuvaus

Strömsö on noin 320 hehtaarin laajuinen saari Raaseporin itäsaaristossa Inkoon rajan tuntumassa. Saarella on pääasiassa loma-asutusta.

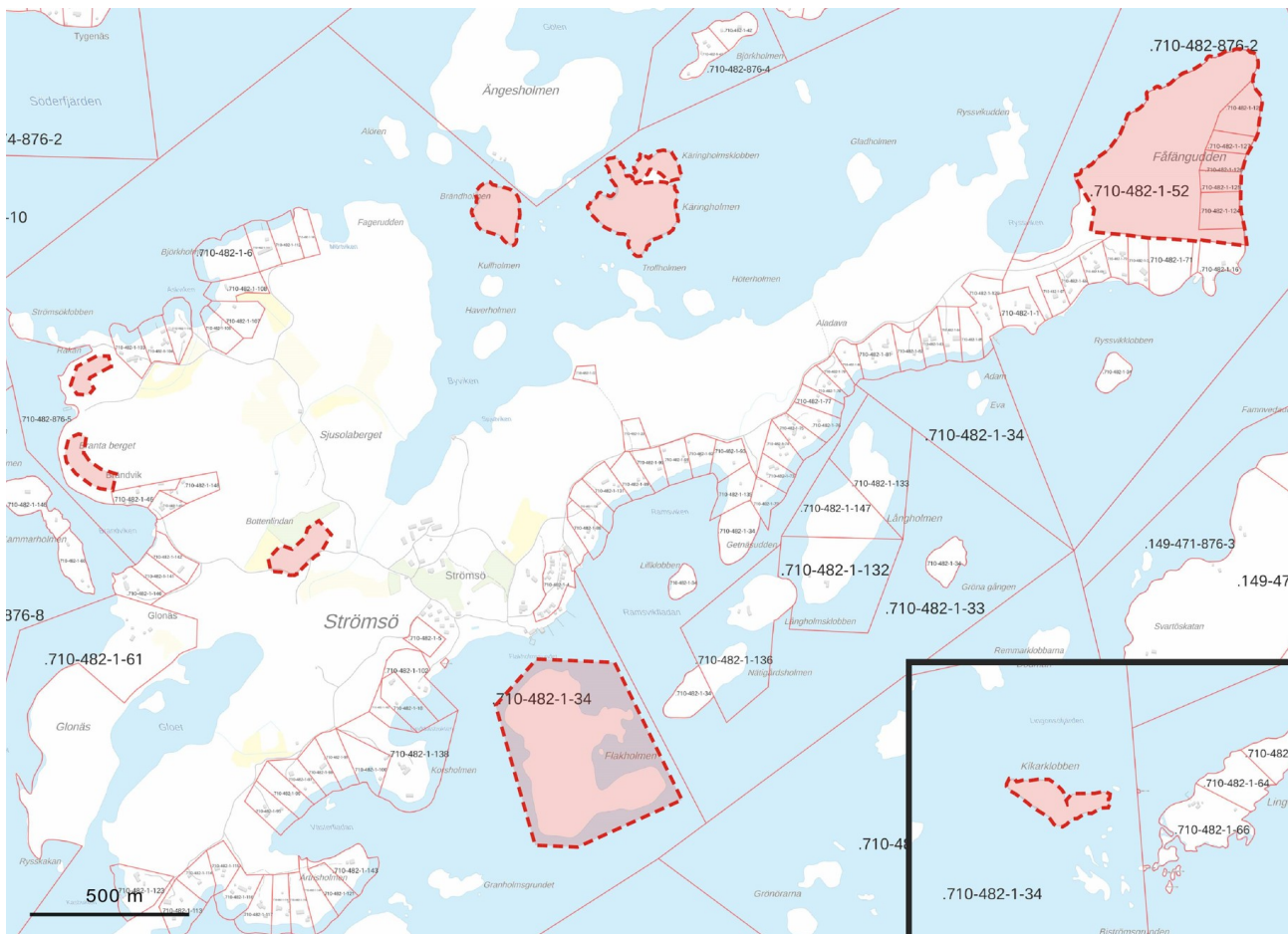
Suunnittelualue käsittää saaren itäkärjen, osia saaren länsiosista, Strömsön pohjoispuolella sijaitsevat saaret Brändholmen ja Käringholmen sekä noin viiden kilometrin päässä etelässä sijaitsevan Kikarklobbenin saaren.

Suunnittelualue on pääosin peitteistä metsämaata ja sen maaperä on pääasiassa kalliomaata. Alue on topografialtaan kumpuilevaa ja sen korkeimmat kohdat ulottuvat noin 20 metriä meren pinnan yläpuolelle Fåfänguddenin ja Flakholmenin alueilla.

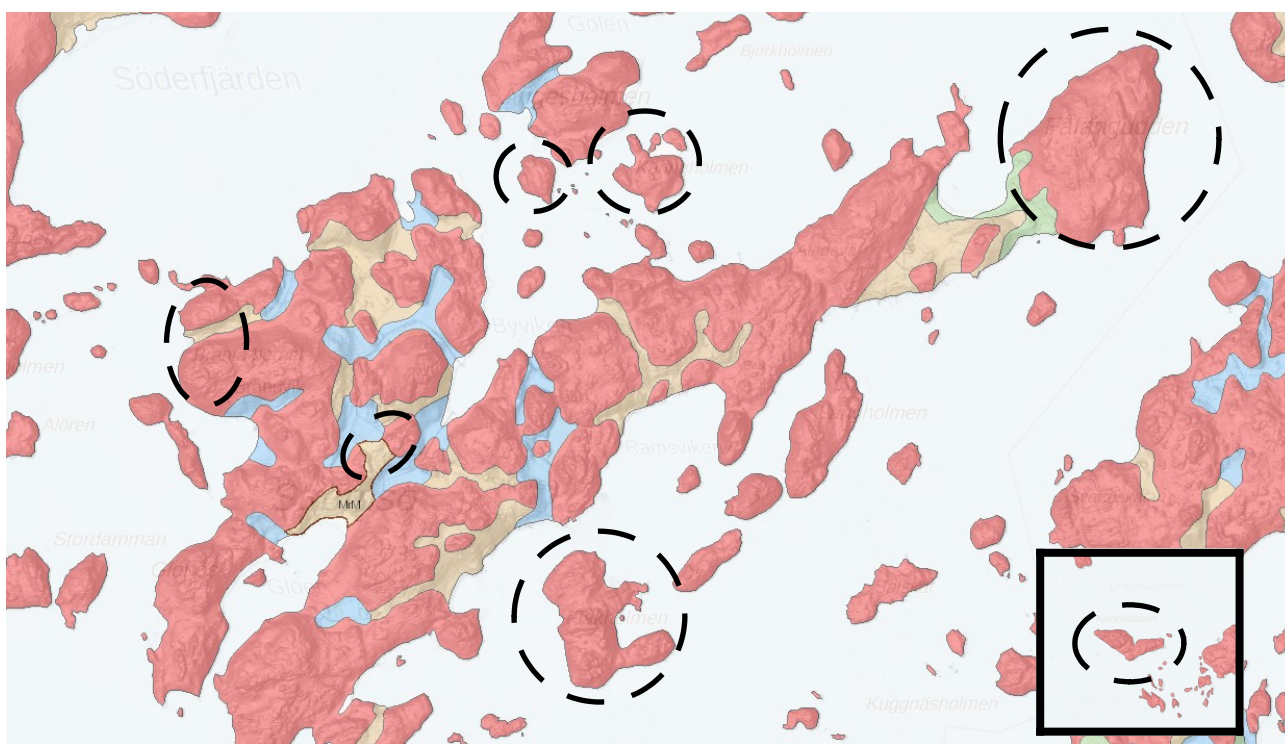
Alueet ovat rakentamattomia. Strömsön itäkärjessä Fåfänguddenissa sijaitsee viisi rakentamatonta loma-asunnon rakennuspaikkaa.

Maanomistus

Alueen kiinteistöt omistaa Strömsö Property Development Oy.



Kuva 2. Kaavamuutosalueet kiinteistöjakokartalla.



Kuva 3. Ote maaperäkartasta. Punaiset alueet ovat kalliomaata. Kaavamuutosalueiden likimääräiset sijainnit on esitetty mustalla katkoviivalla. Kuvälähde GTK:n Maankamara-palvelu.

Alueet ovat rakentamattomia ja pääosin metsäisiä tai kallioisia alueita. Metsät vaihtelevat kalliomänniköistä tuoreisiin kangasmetsiin. Pääpuulajit ovat kuusi ja mänty. Rannat ovat karuja kallio- tai kivikkorantoja.

Alueelta laaditun luontoselvityksen mukaan paikallisesti arvokkaiksi luokitellut luontokohteet ovat Ryssviken, Ryssvikuddenin kärki sekä Fåfänguddenin kalliometsät ja korpjuotti.

Suunnitelluilla rakennuspaikoilla ei ole erityisiä luontoarvoja.

Rakennettu ympäristö

Kaavamuutosalueilla ei sijaitse rakennuksia. Strömsön saarella on loma-asuntoja.

Kunnallistekniikka

Strömsön saaren keskivaiheille sijoittuvat uudet rakennuspaikat on mahdollista liittää pistona jo rakennettuun vesihuollon linjastoon.

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 määriteltyjen 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.

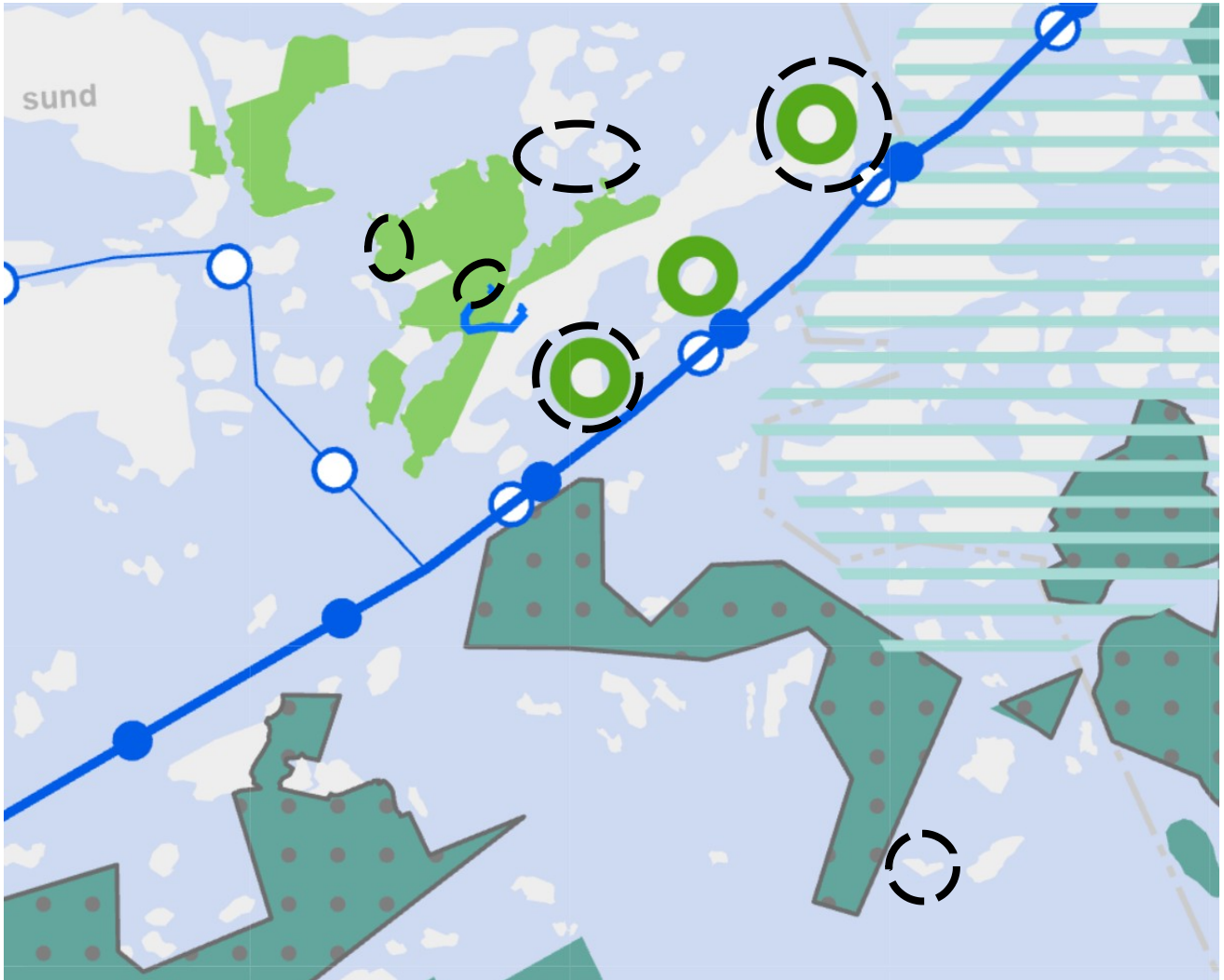
Uusimaa-kaavan aikatahtain on vuodessa 2050, eli se kertoo, millaista maakunnan aluerakennetta tavoitellaan siihen mennessä.

Kaavan päätavoitteet ovat:

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

Uusimaa-kaavassa Strömsön saaren länsi- ja luoteisosa on osoitettu virkistysalueeksi. Suunnittelualueeseen kuuluviin Fåfänguddeniin ja Flakholmeniin on osoitettu virkistyskäytön kohdealue –merkinnät.

Virkistysaluemerkinnällä osoitetaan yli 50 hehtaarin kokoiset yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettut alueet, jotka sijaitsevat pääsääntöisesti valtion, kuntien tai Uudenmaan virkistysalueyhdistyksen omistamilla tai hallinnoimilla alueilla. Alueet varataan yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun. Alueiden yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on turvattava virkistyskäyttöödellytysten 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. Vihreä alue on virkistysalue. Vihreät ympyrät ovat virkistyskäytön kohdealueita. Sinisellä katkoviivalla rajattu alue on pohjavesialue. Kaavamuutosalueiden likimääräiset sijainnit on esitetty mustalla katkoviivalla.

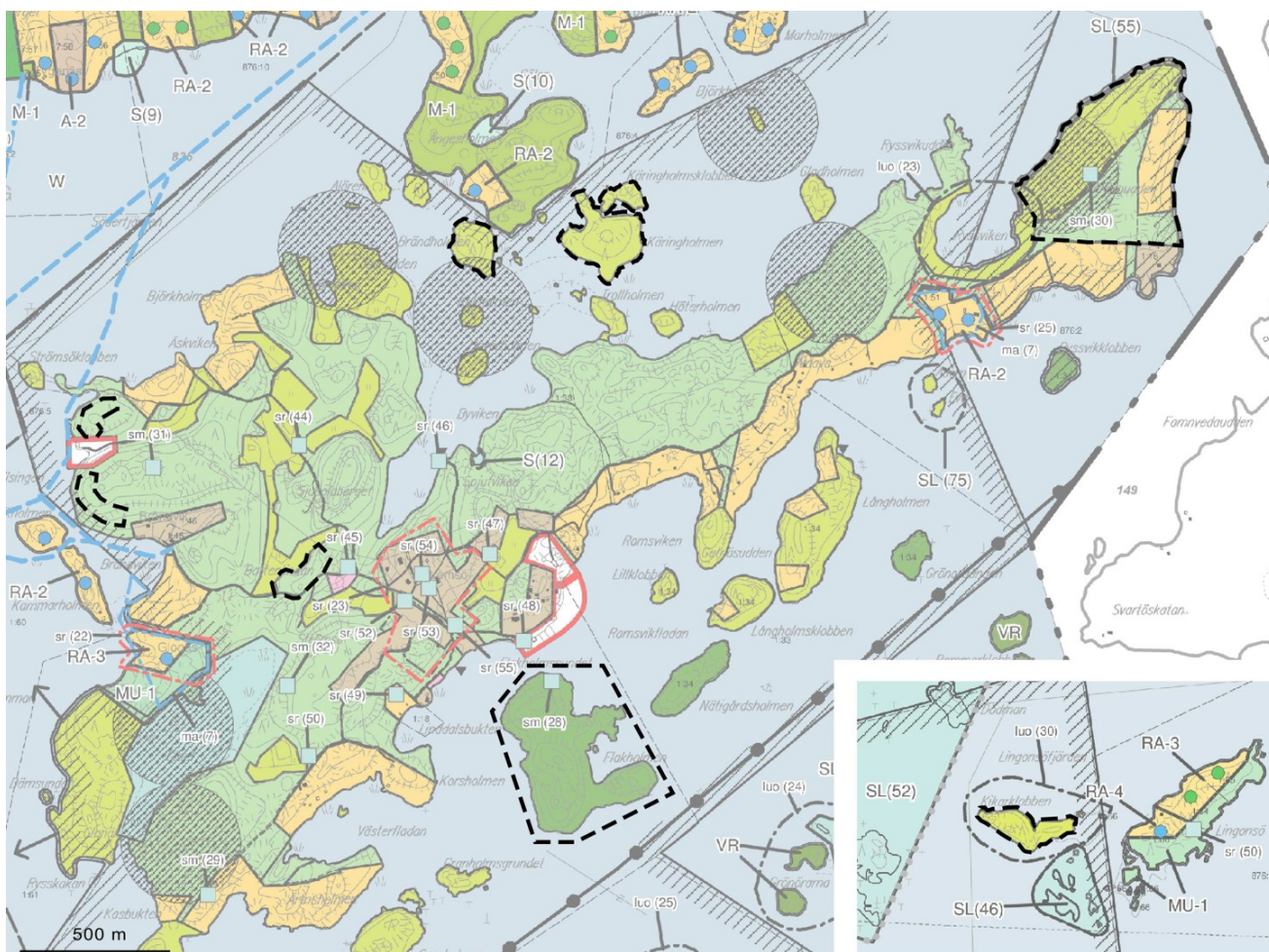
Virkistyskäytön kohdealue -merkinnällä osoitetaan alle 50 hehtaarin kokoiset yleiseen virkistykseen ja ulkoiluun tarkoitettut alueet, jotka ovat sijaintinsa ja muiden ominaisuuksiensa perusteella tärkeitä maakunnallisen virkistysalueverkoston ylläpitämisen ja kehittämisen kannalta. Merkintä ei määrittele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

Alue on osa Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavaa, joka on hyväksytty 3.11.2008. Yleiskaavaan on osoitettu ranta-asetmakaavan aluevaraukset sellaisenaan ilman sisältömääräyksiä. Alueella olevat suojelualueet ja -kohteet on esitetty ohjeellisesti.

Fåfänguddenin alueella sijaitsevat ohjeellinen luonnonsuojelun osa-alue SL (55) sekä muinaismuisto sm (30). Flakholmeniin on osoitettu muinaismuisto sm (28). Kikarklobben sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeällä alueella luo (30).



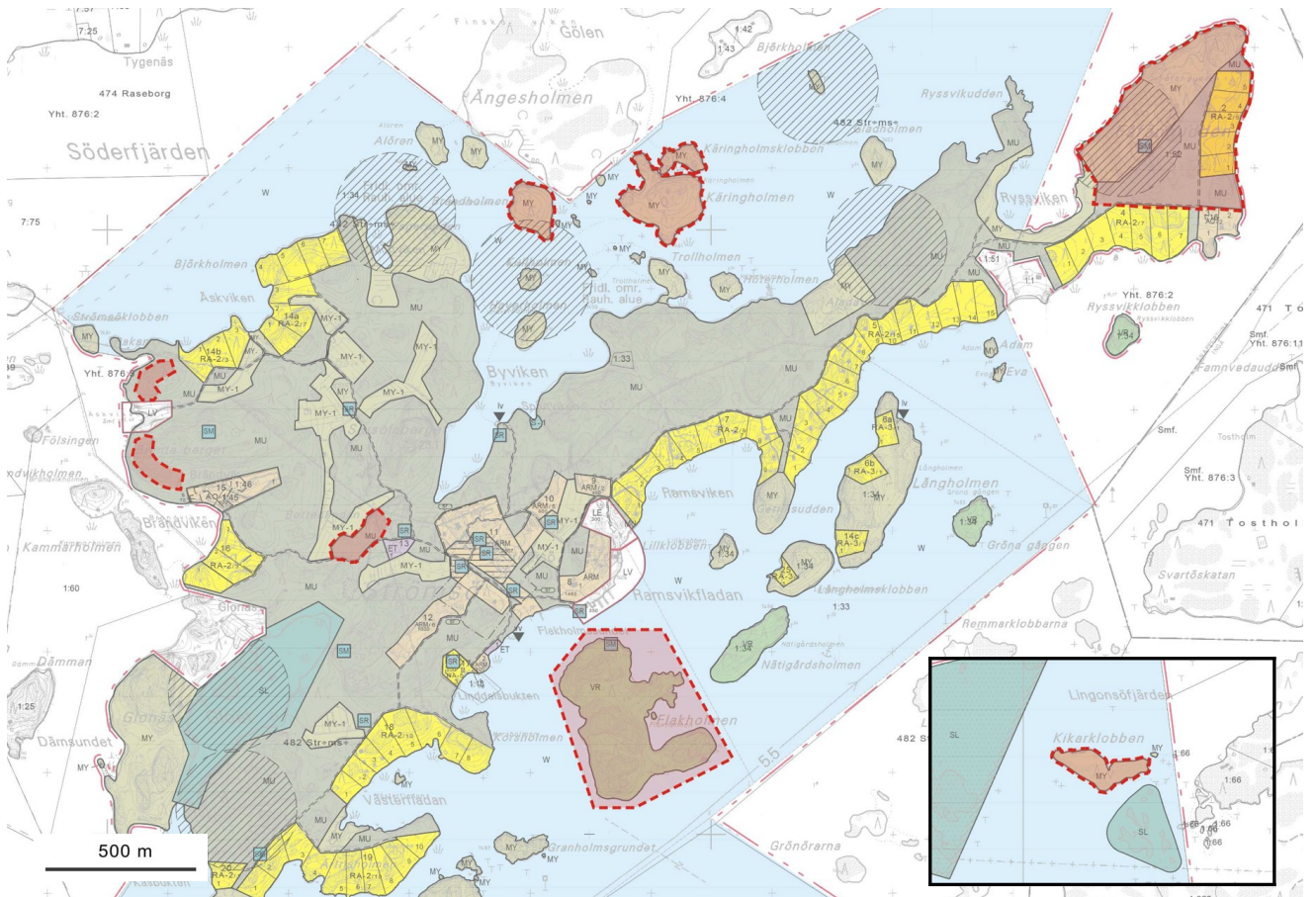
Kuva 5. Ote Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavasta. Kaavamuutosalueiden alustavat rajaukset on osoitettu mustalla katkoviivalla.

Asemakaavoitus

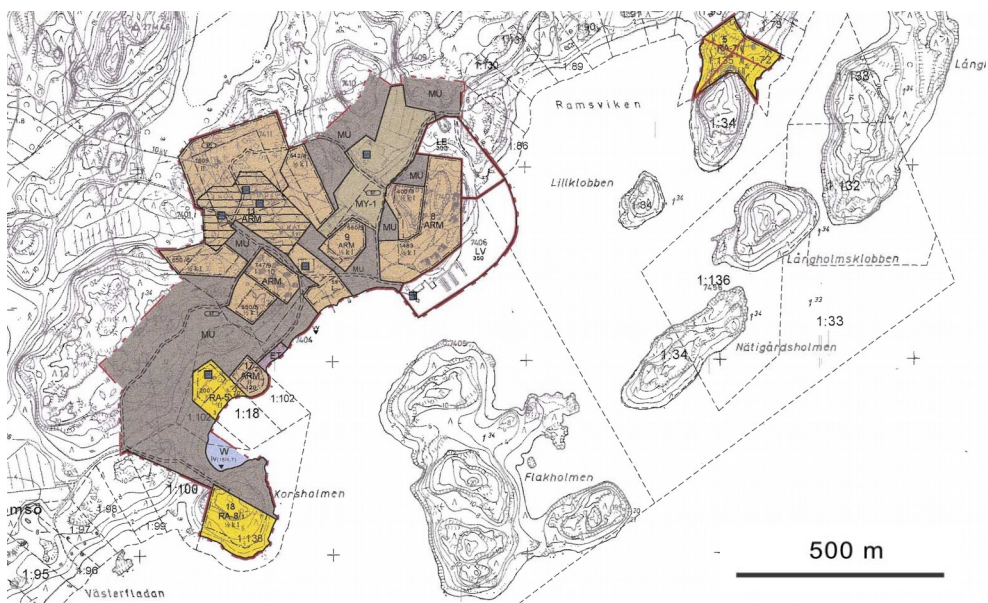
Alueella on voimassa Tammisaaren kaupunginvaltuuston 19.12.2005 hyväksymä ranta-asetmakaava, jota on muutettu Strömsön keskuskortteleiden osalta 29.11.2010.

Kaavamuutosalueet on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityistä ulkoilun ja virkistykseen ohjaamistarvetta (MU), maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on erityisiä maisema- ja/tai ympäristöarvoja (MY) sekä loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-2). Flakholmenissa sijaitseva kiinteä muinaismuisto on osoitettu SM-merkinällä.

Loma-asuntojen korttelialue käsittää viisi yli 8000 neliömetrin laajuista rakennuspaikkaa saaren itärannalla. Yli 8000 m² rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon, saunarakennuksen, talousrakennuksen ja vierasmajan. Loma-asunto saa olla kooltaan enintään 100 kerros-m², mikäli vierasmaja rakennetaan ja enintään 140 kerros-m², mikäli vierasmajaa ei rakenneta. Saunarakennus saa olla kooltaan enintään 30 kerros-m², muu talousrakennus enintään 30 kerros-m² ja vierasmaja enintään 40 m² kerros-m².



Kuva 6. Ote 19.12.2005 hyväksytystä Strömsön ranta-asemakaavasta (kaava 2072). Kaavamuutosalueiden alustavat rajaukset on osoitettu punaisella katkoviivalla.



Kuva 7. Ote 29.11.2010 hyväksytystä Strömsön ranta-asemakaavan muutoksesta (kaava 7646).

Rakennusjärjestys

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

6. Vaikutusten arviointi ja suunnittelualan 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 kehittämiseen

Laaditut selvitykset

Selvitystarve arvioidaan kaavatyön edetessä yhteistyössä viranomaisten ja yhteistyötahojen kanssa.

Kaavatyössä hyödynnetään alueelta aiemmin laadittuja selvityksiä, kuten Strömsön itäosaan ja Fåfänguddenin alueelle tehtyjä luontoselvityksiä:

- Luontoselvitys. Strömsön ranta-asetmakaavanmuutos. FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2018.
- Strömsön ranta-asetmakaavamuutoksen luontoselvityksen täydennys, FCG Finnish Consulting Group Oy, 2020.

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

Suunnittelualan 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 järjestetään tarvittaessa MRL 66 §:n ja MRA 26 §:n mukainen viranomaisneuvottelu. Kaavoituksen edetessä voidaan järjestää myös muita viranomais- 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 yleisötilaisuuksia, 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 2023)

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 2024)

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 2024)

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