



RANTA-ASEMAKAAVA



Kaavan nimi	SÖDERSKÄR, RANTA-ASEMAKAAVA
Kaavanumero	7008
Koskee kaavakarttaa	PIIRROS NRO 26-24
Dokumentin tyyppi	Ranta-asemakaavaehdotuksen selostus

Rantakaavan tunnistetiedot

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Kaava-alueeseen kuuluu Söderskärin saaren 710-451-1-31 rantayleiskaavan RA-3 alue.
Kaavalla muodostuu	RM alue.
Kaavan laatija	JKMM Arkkitehdit Oy
Vireilletulo	Kuulutus xx.xx.20xx
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx

Kaavaehdotus

Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx

Hyväksyminen

Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx

Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx

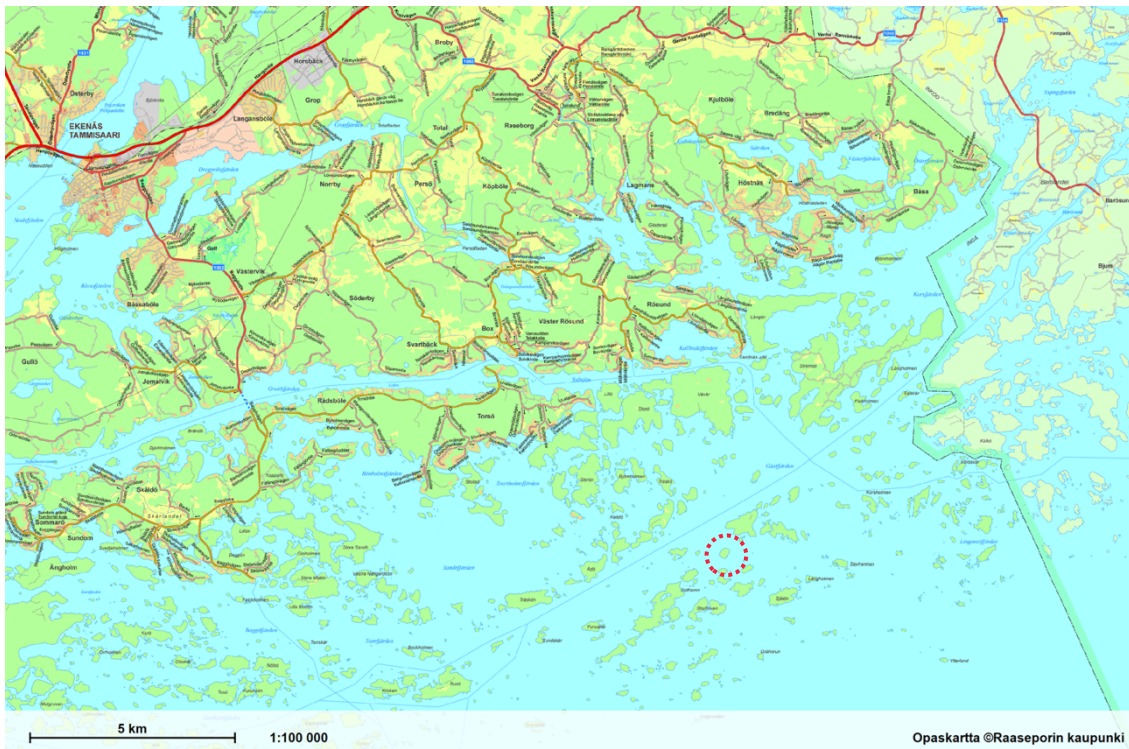
Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § xx



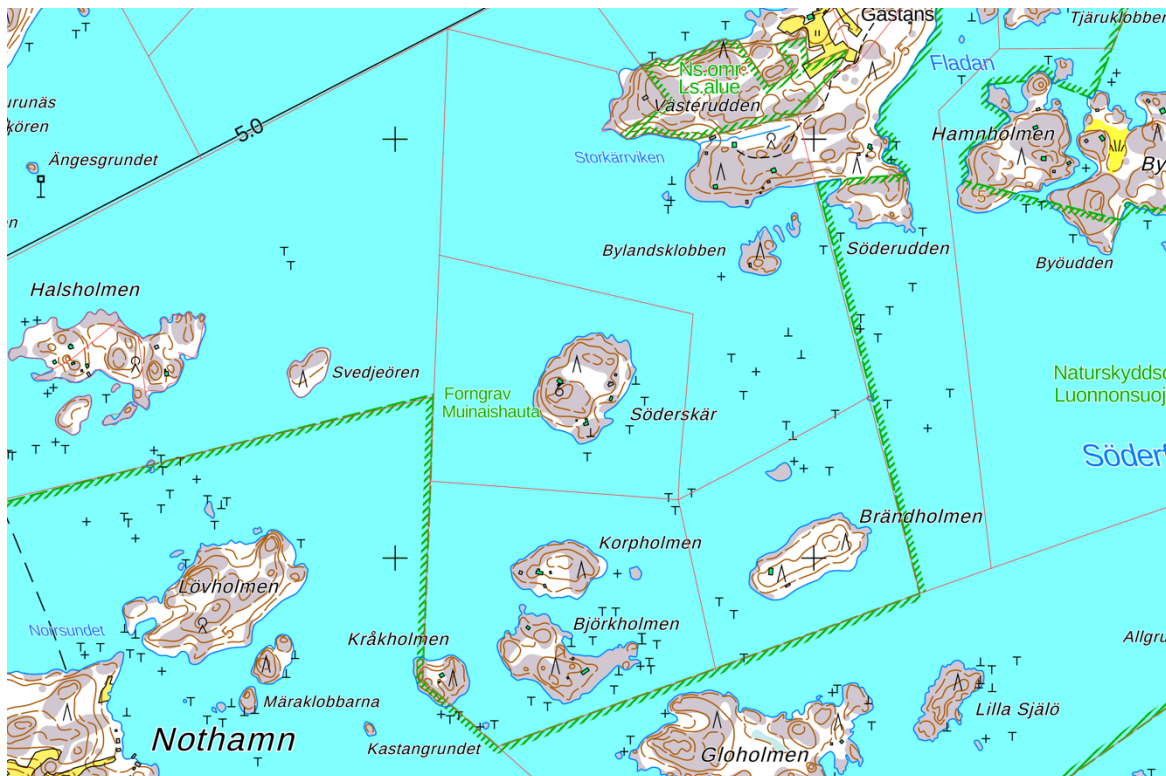
1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alueen sijainti

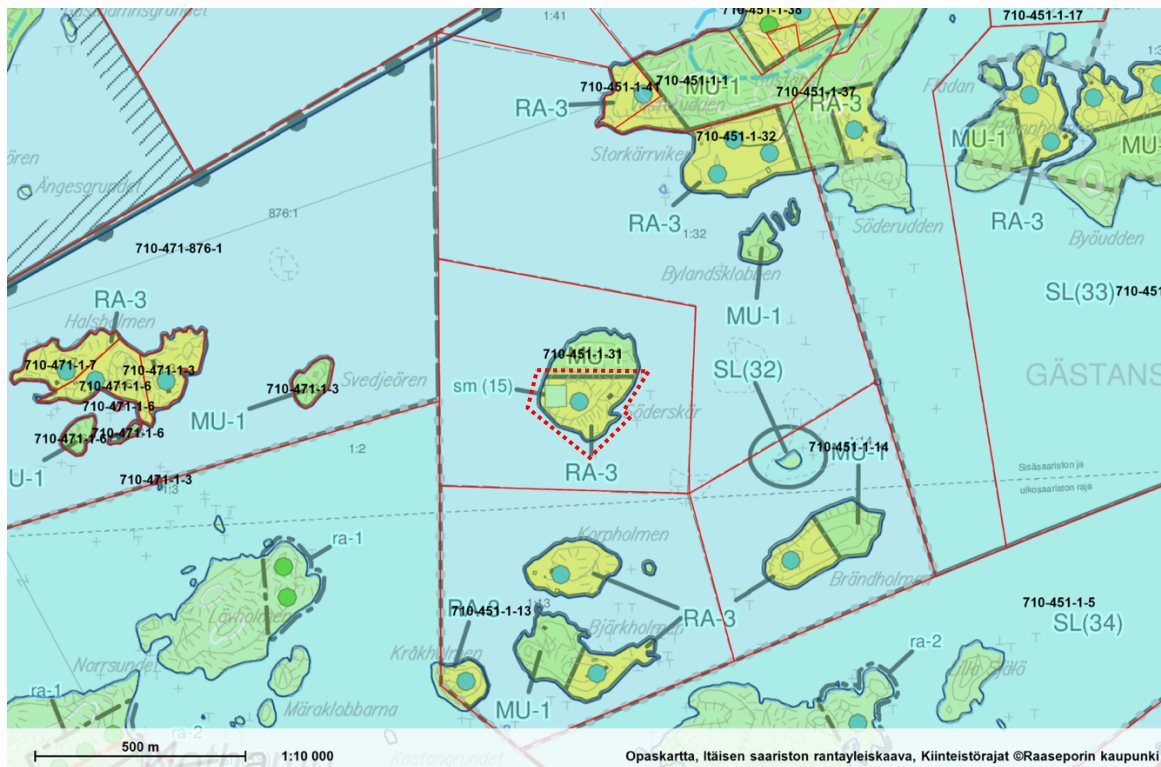
Suunnittelualue käsittää Raaseporin itäisessä saaristossa sijaitsevan Söderskärin saaren eteläosan (710-451-1-31, kiinteistön nimi: Söderskär). Söderskärin saaren pinta-ala on n. 4,5 ha, josta ranta-asemakaava-alueen pinta-ala on noin 2,7 ha. Söderskär sijaitsee noin 17,5 km Tammisaaresta itä-kaakkoon. Saaren pohjoispuolella kulkee Abborrhundet-Inkoo-veneväylä.



Kuva 1. Söderskärin sijainti on merkitty punaisella katkoviivalla.



Kuva 2. Karttaote Söderskäristä. © Maanmittauslaitos 2024.



Kuva 3. Kaava-alue ja vaikutusalue merkitty punaisella katkoviivalla.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Söderskär, ranta-asemakaava.

Kaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja. Saari kuuluu Tammisaaren itäisen saariston yleiskaavaan, jossa se on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA-3) ja maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ympäristöarvoja ja/ tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1). Ranta-asemakaavaa haetaan rantayleiskaavan RA-3 alueelle.

Alueen maanomistajan tavoitteena on kehittää Söderskärin saaresta loma- ja matkailupalvelujen alue. Maanomistaja kehittää pienimuotoista, ekologista ja paikkaan sopivaa matkailupalvelua ja liiketoimintaa Söderskäriin. Lisärakentaminen saarelle on edellytyksenä liiketoiminnalle. Ranta-asemakaavan ratkaisulla tuetaan Raaseporin itäisen saariston kehittymistä, edistetään saariston kilpailukykyä ja elinkeinoja. Toiminta luo uusia työmahdollisuuksia esim. palvelu- ja huoltoalojen sektoreilla. Suunniteltu toiminta tukee myös muita alueella olevia matkailun toimijoita tuomalla turistipalvelujen kuluttajia alueelle.

Nykyiset rakennukset eivät pysty tarjoamaan liiketoiminnan tavoitteiden mukaista korkeatasoista ja yksityistä majoituspalvelua. Lisärakentamisen tarkoituksena ei kuitenkaan ole merkittävästi lisätä saaren enimmäismajoituskapasiteettiä nykyisestä. Uudisrakentamisen ja nykyisten rakennusten laajentamisen avulla parannetaan majoituspalveluiden laatua.

Saaren eteläpäähän on rakennettu uusi laituri mahdollistaen suojaosan ja turvallisen rantautumisen ympärivuotisesti. Liikennöinti saarelle tapahtuu hakijoiden omistaman matkailu/risteilytoimintaan erikoistuneen yrityksen (Meriankkuri) omilla aluksilla. Kulku järjestetään lähimmistä satamista, kuten Sandnäsuddista, Boxbystä, Barösundista tai Baggöstä. Veneliikennöinti tapahtuu pääsääntöisesti ammattimiehistön toimesta, eikä liikenteen määrä kasva merkittävästi nykytilanteesta.

Tämän perusteella tarkoituksena on laatia kaava, joka muun muassa:

- Mahdollistaa majoitustilavuokraustoiminnan harjoittamisen, ja muuttaa alueen käyttötarkoituksen matkailupalvelujen alueeksi (RM).
- Määrittelee alueen rakennusoikeuden tarkemmin uuden toiminnan tarpeiden mukaan.
- Ottaa huomioon ulkosaariston kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen säilymisen. Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja huomioidaan alueen luontoarvot.

Hanke edellyttää ranta-asemakaavan laatimista. Ranta-asemakaavaratkaisu poikkeaa yleiskaavan asettamasta maankäytöstä.

1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT.....	1
1.1	Kaava-alueen sijainti.....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus.....	3
1.3	Selostuksen sisällysluettelo.....	4
1.4	Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista.....	4
1.5	Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista.....	5
2	TIIVISTELMÄ.....	6
2.1	Kaavaprosessin vaiheet.....	6
2.2	Asemakaava.....	6
2.3	Asemakaavan toteuttaminen.....	6
3	SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT.....	6
3.1	Selvitys suunnittelualueen oloista.....	6
3.2	Suunnittelutilanne.....	12
4	ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET.....	17
4.1	Asemakaavan suunnittelun tarve.....	17
4.2	Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo.....	20
4.3	Osallistuminen ja yhteistyö.....	20
4.4	Asemakaavan tavoitteet.....	21
5	ASEMAKAAVAN KUVAUS.....	22
5.1	Kaavan rakenne.....	22
5.2	Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen.....	24
5.3	Aluevaraukset.....	25
5.4	Kaavan vaikutukset.....	25
5.5	Ympäristön häiriötekijät.....	29
5.6	Kaavamerkinnot ja -määräykset.....	29
5.7	Nimistö.....	29
6	ASEMAKAAVAN TOTEUTUS.....	29
6.1	Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat.....	29
6.2	Toteuttaminen ja ajoitus.....	29
6.3	Toteutuksen seuranta.....	29
7	YHTEYSTIEDOT.....	30

1.4 Luettelo selostuksen liiteasiakirjoista

Liite 1. Asemakaavakartta ja -määräykset

Liite 2. Asemakaavan seurantalomake (täytetään ennen kaavan hyväksyntää)



1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista, taustaselvityksistä ja lähdemateriaalista

Alueelle on kaavatyön yhteydessä laadittu seuraavat inventoinnit ja selvitykset:

Laulumaa, Vesa. 2024: Raasepori, Söderskärin arkeologinen inventointi. Museovirasto, Arkeologiset kenttäpalvelut.

Leinikki, J. 2024. Söderskärin vedenalainen luonto. Alleco Oy raportti n:o 22/2024. Alleco Oy 24.10.2024. 21 s.

Koskimies, P. & Nieminen, M. 2024: NATURA-ARVIOINNIN TARVEHARKINTA: Raaseporin Söderskärin saaren loma- ja matkailupalveluhankkeen mahdollisista vaikutuksista Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelun alueen suojeluperusteena oleville lajeille ja luontotyypeille. – Faunatican raportteja 83/2024. 17 s.

Saviharju, H., Koskimies, P., T. ja Vasko, V. 2024: Tammisaaren Söderskärin luontoselvitykset vuonna 2024– Faunatican raportteja 73/2024. 32 s.

Tähkänen, K. 2024. Söderskärin jätevesihuollon yleissuunnitelma. P52056 Raportti. Finnish Consulting Group (FCG). 26.11.2024. 16 s.



2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

- Aloitteen kaavamuutokseen teki alueen maanomistaja.
- Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 25.10.2023 § 173.
- Asemakaavatyö on kuulutettu vireille 13.11.2023
- Kaavahankkeesta on järjestetty 10.01.2024 MRL 66 §:n ja MRA 35 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu.
- **Kaavaehdotus on ollut nähtävillä MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti xx.xx.-xx.xx.20xx.**
- **Ehdotuksesta annettiin xx lausuntoa ja jätettiin yksi mielipide.**

Kaavaehdotus asetetaan nähtäville MRL 65 §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Ehdotuksen nähtävilläolosta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla, osoitteessa:

<http://www.raasepori.fi/kuulutukset>

2.2 Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole aikaisemmin laadittua asemakaavaa.

2.3 Asemakaavan toteuttaminen

Maanomistaja vastaa toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa kaavan saatua lainvoiman.

3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualueen oloista

Alueen yleiskuvaus

Söderskär sijaitsee Snappertunassa, Raaseporin edustalla ja sitä ympäröivät koillisesta länteen Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueet. Pohjoispuoleisella Gästans-saarella on suojeltu Gästansin metsä.

Söderskärin saaren pinta-ala on kokonaisuudessaan n- 4,5 ha, josta ranta-asetakaavan laadinta-alue on noin 2,7 ha. Söderskär on kalliomainen metsäsaari, joka on luontotyypeiltään ja kasvillisuudeltaan alueelle tyypillinen. Saari nousee n. 2,5–7,5 m merenpinnasta saaren lounaisosan ollessa muuta aluetta hieman korkeammalla, ja lounaisrannan ollessa muita rantoja hieman jyrkempi. Saaren korkein kohta on 10 m mpy. Ranta-alueet ovat karua merenrantakalliota, kivikko- ja lohkarerantoja, sora- ja somerikkorantoja sekä kivikkoisia rantaniittyjä. Saarta kiertää puinen maisemapolku.



Saarella sijaitsee nykyään kaksi vapaa-ajan rakennusta ja neljä talousrakennusta. Talousrakennuksia ovat saunarakennus, ateljee, veden käsittelyyn tarkoitettu vesitalo ja liiteri. Saaren lounaisosassa, korkeimmalla kukkulalla on rautakautinen hautaröykkiö. Röykkiö on pyöreähkö, sammalpeitteinen ja hyvin säilynyt.



Kuva 4. Söderskär. Kuvauskopterin kuva etelästä. Laulumaa, Vesa. Museovirasto 2024.



Kuva 5. Saaren lounaisranta.



Kuva 6. Luodot lounaisrannalla.



Kuva 7. Kalliometsää.



Kuva 8. Merenrantakalliot.

3.1.1 Luonnonympäristö

Ranta-asemakaavan yhteydessä suunnittelualueella on teetetty luontoselvitys (Faunatica Oy) vuonna 2024. Maastokäynnit suoritettiin huhti-heinäkuussa 2024, ja loppuraportti valmistui syksyllä 2024. Selvityksen mukaan suunnittelualueella ei havaittu vesilain 2 luvun 11§:n mukaisia pienvesikohteita, metsälain 10 §:n mukaisia elinympäristöjä, tai luonnonsuojelulain 64 §:n mukaisia suojeltuja luontotyyppisiä tai uhanalaisia luontotyyppisiä.

Maisemarakenne, maisemakuva

Saaren luontotyypeistä karut merenrantakalliot, kivikko- ja lohkarerannat, sora- ja somerikkorannat ovat säilyviä (LC) luontotyyppisiä. Kalliometsät ja kivikkoiset rantaniityt ovat silmällä pidettäviä (NT) luontotyyppisiä. Saaren lakialueet ovat kalliometsää (NT). Luontotyyppien perusmäärittelyn mukaan kalliometsää esiintyy kallioalustalla, jota peittää ohut maakerros. Kivikkoiset niityrannat (NT) ovat kivien, lohkaroiden tai moreenin hallitsemia rantoja, joilla kivien lomassa on mosaiikkimaisesti yhtenäistä ja monilajista ruohokasvillisuutta. Saaren kivikkoinen niityranta on pienialainen ja kapea niittyvyö saaren kaakkoisrannalla. (Faunatica)

Rantaviivan tuntumassa kasvaa tervaleppää yksittäin ja pienissä ryhmissä, varsinaista tervaleppävyötä ei rannoilla esiinny. Kalliometsät ovat mäntyvaltaisia, sekapuuna kasvaa kuusta, koivua ja haapaa. Kalliolakien välisessä notkelmassa on kuusisekametsää sekä pienialainen niittykasvillisuutta kasvava, aiemmin kuivattu ja täyttömaalla peitetty soistuma.



Saaren kaakkoisrannalla, laitureiden välisessä lahdelmassa on pienialainen rakennettu hiekkaranta. (Faunatica).

Suomen metsäkeskuksen avoimen metsätiedon mukaan saaren puustokuvioiden ikä vaihtelee 65–105 vuoden välillä. Saarella kasvaa kuitenkin muutamia kilpikaarnaisia mäntyjä, yleisesti kilpikaarnaisuutta esiintyy yli 150-vuotiaissa männyissä. (Faunatica)

Maaperä

Saaren maaperä on kauttaaltaan hyvin kivinen. Korkeimmilta kohdiltaan se on kallioinen, ja matalimmat kohdat ovat kivistä moreenia.

Luonnon monimuotoisuus

Alueelta rajattiin kolme luontotyyppikohdetta, jotka kaikki edustavat silmälläpidettäviä (NT) luontotyyppisiä. Ne luokitellaan kuuluvaksi arvoluokkaan 4, monimuotoisuutta tukevat kohteet.

Tehtyjen luontoselvitysten pohjalta rajattujen arvokkaiden luontotyyppikohteiden luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokkaat ominaispiirteet tulee säästää maankäytössä, mikäli se on kohtuullisin keinoin mahdollista. Toimenpiteissä on pyrittävä säilyttämään elinympäristölle erityinen vesitalous, puuston rakenne, vanhat ylispuut, kuolleet ja lahot puut sekä otettava huomioon kasvillisuus, maaston vaihtelevaisuus ja maaperä.

Silmälläpidettävien saarnien esiintymät ovat lähinnä paikallisesti arvokkaita. Näiden säästämistä maankäytössä suositellaan, mikäli se on kohtuullisin keinon mahdollista. Vanhojen, jo kilpikaarnaisten mäntyjen säästämistä myös rajattujen kalliometsien ulkopuolella suositellaan.

Söderskärillä pesii Suomenlahden sisäsaariston tämän kokoisille saarille varsin tavanomainen lintulajisto, jonka ylivoimaisesti runsain laji on peippo. Vuoden 2024 pesimälinnustoselvityksen perusteella Söderskärillä ei ole erityisiä ja vastaaviin metsäsaariin verrattuna poikkeuksellisia linnuston suojeluarvoja eikä myöskään linnuille tavanomaista tärkeämpiä osa-alueita. (Faunatica).

Söderskärillä esiintyy useita lepakkolajeja. Saarella tavattavat lepakot ovat kuitenkin satunnaisia läpimuuttajia ja lyhyen aikaa saarella viettäviä ruokailijoita. Saarella ei ole lepakoiden lisääntymispaikkaa. Lepakoita ei tarvitse erityisesti huomioida maankäytössä. (Faunatica).

Vesistöt ja vesitalous, pohjavesi

Vedenalaisen meriluonnon monimuotoisuuden kartoitus toteutettiin 13.8.2024 (Alleco Oy). Tulosten perusteella lajisto ei ollut erityisen monipuolinen, mikä johtunee Itämeren yleisestä huonosta vedenlaadusta.

Maa- ja metsätalous

Söderskärin saarella on kalliometsää.



Luonnonsuojelu

Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000 -alueita, eikä myöskään valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita tai luonnonmuistomerkkejä. Hankkeella ei arvioida olevan heikentäviä vaikutuksia Natura-alueen perusteena oleviin luontotyyppeihin tai luontodirektiivin liitteen II lajeihin.

3.1.2 Rakennettu ympäristö

Väestön rakenne ja kehitys kaava-alueella

Suunnittelualueella sijaitsee nykyään 6 rakennusta, joista:

- 2 vapaa-ajan rakennusta
- 4 talousrakennusta

Lisäksi rannoilla on 2 laiturirakennetta, ja 2 kiinteää rakennetta.

Rakennukset ovat peräisin 1990-luvun lopulta ja 2000-luvun alusta. Rakennuksista suurin on 105 m², ja kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on n. 270 k-m².

Saaren kaakkoisrannalla, laitureiden välisessä lahdelmassa on pienialainen rakennettu hiekkaranta.

Yhdyskuntarakenne

Yhdyskuntarakenteellisesti kaava-alue ja lähialueet ovat loma-asumisen aluetta ja metsäisiä saaria. Lähialueella on useampia luonnonsuojelualueita.

Kaupunki-/ taajamakuva

Söderskär on alueelle tyypillinen, havupuuvaltainen ja kallioinen saari, joka on loma-asuinkäytössä.

Asuminen

Saarella sijaitsevat rakennukset ovat lomakäytössä. Vakituaisesti saarella ei asuta.

Palvelut

Sandnäsissä oleva saaristokauppa ja palvelupiste sijaitsee noin 5 km Söderskäristä pohjoiseen.

Työpaikat, elinkeinotoiminta

Alueella ei ole merkittäviä työtehtäviä.

Virkistys

Alueella ei ole kunnallisia virkistysalueita tai muita kunnallisia kohteita. Saarta ympäröivät vesialueet tarjoavat mahdollisuuden veneilyyn ja kalastukseen.

Liikenne

Lähimmät venesatamat ovat Sandnäsudd, joka sijaitsee noin 5 km Söderskäristä pohjoiseen, ja Boxby, joka sijaitsee noin 7 km Söderskäristä luoteeseen. Saaren pohjoispuolella kulkee Abborrhundet-Inkoo-veneväylä.



Rakennettu kulttuuriympäristö ja muinaismuistot

Saaresta tunnetaan ennestään yksi muinaisjäänös, Söderskär (muinaisjäänöstunnus 835010081). Kyseessä on kiviröykkiö, ilmeisesti rautakautinen hautaröykkiö. Söderskärin saarella tehtiin heinäkuussa 2024 arkeologinen inventointi. Inventoinnissa ei löydetty uusia muinaisjäänöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Söderskärin röykkiö tarkastettiin, ja se todettiin hyvin säilyneeksi. Kohteelle lisättiin aluerajaus, joka käsittää röykkiön ja noin 3 metrin suoja-alueen sen ympärillä.

Tekninen huolto

Talousvesi otetaan nykyisellään porakaivosta saaren koillisosasta. Osa raakavedestä johdetaan sellaisenaan saaren suolavesilinjaan, ja osa talousvesikäyttöä varten suolanpoistolaitteistoon käsiteltäväksi. Talousvesi pumpataan pinnassa kulkevaa vesijohtoa pitkin vapaa-ajan rakennuksille, ateljeelle ja saunalle. Musta jätevesi säilötään kunkin rakennuksen läheisyydessä olevaan umpisäiliöön, joita on saarella neljä kappaletta. Umpisäiliöt ovat tilavuudeltaan n. 5m³ ja ne tyhjennetään nykyisin kaksi kertaa vuodessa. Harmaita jätevesiä syntyy vapaa-ajan rakennuksilta, ateljeelta ja saunalta. Harmaat jätevedet käsitellään saostussäiliöillä ja imeytyskentillä. Imeytyskenttiä on kaksi saaren länsipuolella ja yksi saaren eteläosassa. (FGC)

Kiinteistö on liitetty sähköverkkoon. Sekajätteet viedään lähimpään jätteiden keräyspisteeseen.

Ympäristönsuojelu ja ympäristöhäiriöt

Alueella ei ole ympäristöhäiriöitä.

Sosiaalinen ympäristö

Kaikki lähialueiden kiinteistöt ovat loma-asuin- ja vapaa-ajankäytössä.

3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa. Siihen kuuluu kiinteistö Söderskär 710-451-1-31 eteläinen osa.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

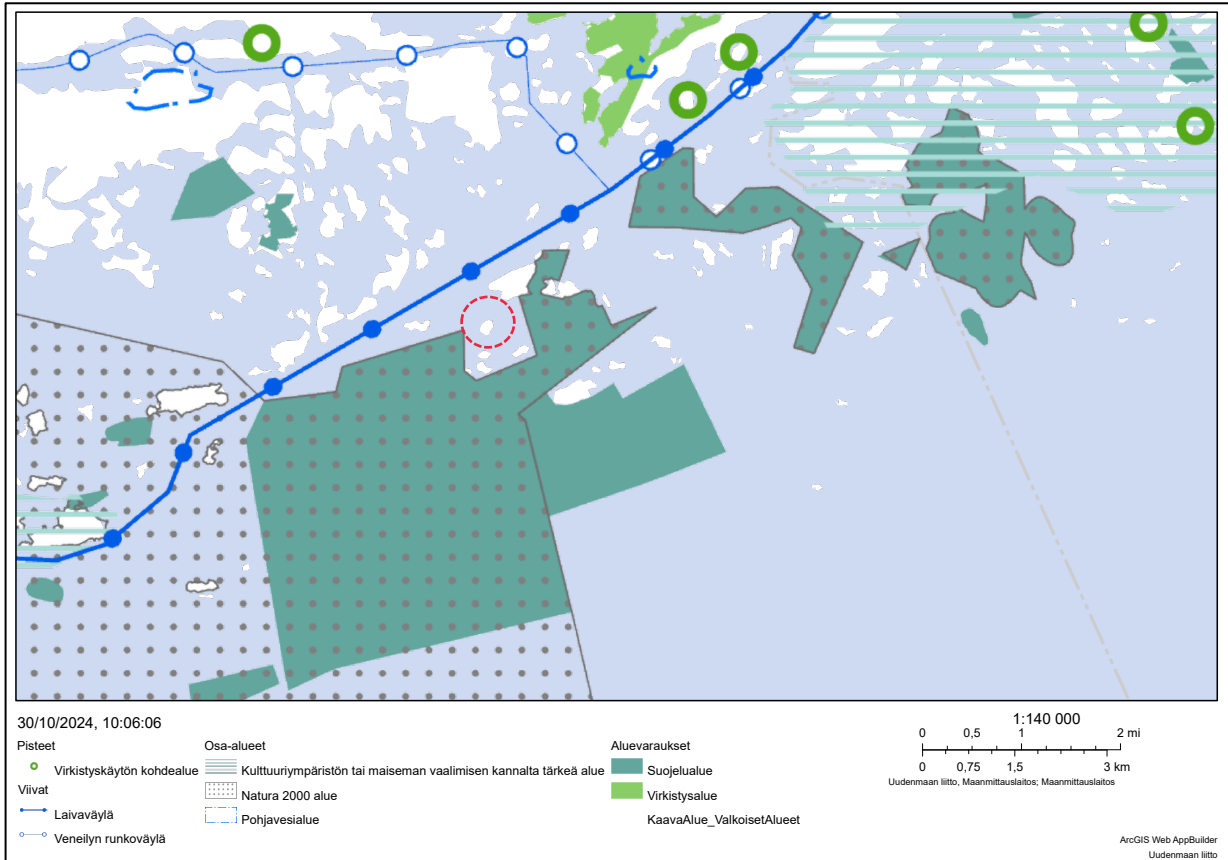
Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää maankäyttö- ja rakennuslain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön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



Maakuntakaava

Uusimaa-kaava 2050 on nimi kaavakokonaisuudelle, joka sisältää Helsingin seudun, Itä-Uudenmaan ja Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat. Kaavan keskeisenä tavoitteena on kestävä kasvu.

Uusimaa-kaava 2050 on kokonaisuudessaan saanut lainvoiman 13.3.2023 korkeimman hallinto-oikeuden antamalla päätöksellä. Voimassa olevassa maakuntakaavassa Söderskärille ei ole osoitettu aluevarauksia tai kohdemerkintöjä.



Ote Uusimaa-kaavasta 2050. Söderskär merkitty punaisella katkoviivalla. Karttaote: Uudenmaan liitto.

Suunnittelualuetta koskevat kaavakartan ja kaavamääräyksiensä lisäksi myös maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset. Yleisissä suunnittelumääräyksissä määrätään, että saariston alueella on huomioitava saaristoelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset, virkistyskäyttömahdollisuudet, ympärivuotinen asuminen, vapaa-ajan asuminen ja matkailu. Alueella on myös huomioitava maakunnallisesti merkittävän vesiliikenteen ja teknisen huollon sekä puolustusvoimien ja rajavallvonnan toimintaedellytykset. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen, ympäristön tilan parantaminen sekä vesiensuojelun edistäminen.

Yleiskaava

Alueella on voimassa Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaava, joka on hyväksytty 3.11.2008, ja joka ohjaa alueen tarkempaa kaavoitusta.

Yleiskaavassa Söderskärin saari on merkitty RA-3 loma-asuntoalueeksi sekä MU-1 maa- ja metsätalousvaltaiseksi alueeksi, jolla on ympäristöarvoja ja/ tai ulkoilun ohjaamistarvetta. RA-3 alueella on yksi rakennuspaikka, jonka rakennusoikeus on 208,3 m².

Suunnittelualue käsittää loma-asuntoalueeksi (RA-3) merkityn alueen. Loma-asumista ja matkailua palvelevien alueiden rakentamista ohjataan yleiskaavassa määräyksillä R-1 ja RM-1.

Yleiskaavan RA-3 -aluetta koskevat määräykset

RA-3 alueella uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5 000 m². Omarantaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 50 m. Kullekin rakennuspaikalle 4 000 m²:stä ylöspäin saa rakentaa yhden enintään 80 kerros-m²:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 20 m²:n katettu terassi, yhden enintään 30 kerros-m²:n saunarakennuksen, jossa saa olla enintään 15 m²:n katettu terassi ja yhden enintään 30 kerros-m²:n talousrakennuksen. Kullekin rakennuspaikalle 8 000 m²:stä ylöspäin saa lisäksi rakentaa yhden enintään 30 kerros-m²:n vierasmajan, jossa saa olla enintään 1/4 rakennusalasta katettua terassia.

Kullekin rakennuspaikalle, joka on suuruudeltaan 2 000 m²:n ja 4 000 m² välillä saa rakentaa yhden enintään 60 kerros-m²:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 15 m²:n katettu terassi, yhden enintään 20 kerros-m²:n saunarakennuksen, jossa saa olla korkeintaan 5 m²:n katettu terassi ja yhden enintään 20 kerros-m²:n talousrakennuksen. Kullekin alle 2 000 m²:n rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 60 kerros-m²:n loma-asunnon, jossa on sauna (ainoastaan yksi rakennus), jossa saa olla enintään 1/4 rakennusalasta katettua terassia ja yhden enintään 15 kerros-m²:n talousrakennuksen.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on eri rakennusten suurimman sallitun kerrosalan summa. Kaikki rakennukset on sijoitettava rakennusryhmään. Rakennusten lopullinen sijoitus määrätään rakennuslupaa käsiteltäessä. Pallojen lukumäärä osoittaa olemassa olevien ja uusien rakennuspaikkojen lukumäärän alueella.

Yleiskaavan R-1 ja RM-1-alueita koskevat määräykset

Yleiskaavan loma- ja matkailupalvelujen alueilla R-1 suluisissa oleva luku ilmoittaa alueen rakennusoikeuden kerros-m²:ssä. Alue pitää säilyttää yhtenä rakennuspaikkana. Alueelle on laadittava yksityiskohtaisempi maankäyttösuunnitelma.

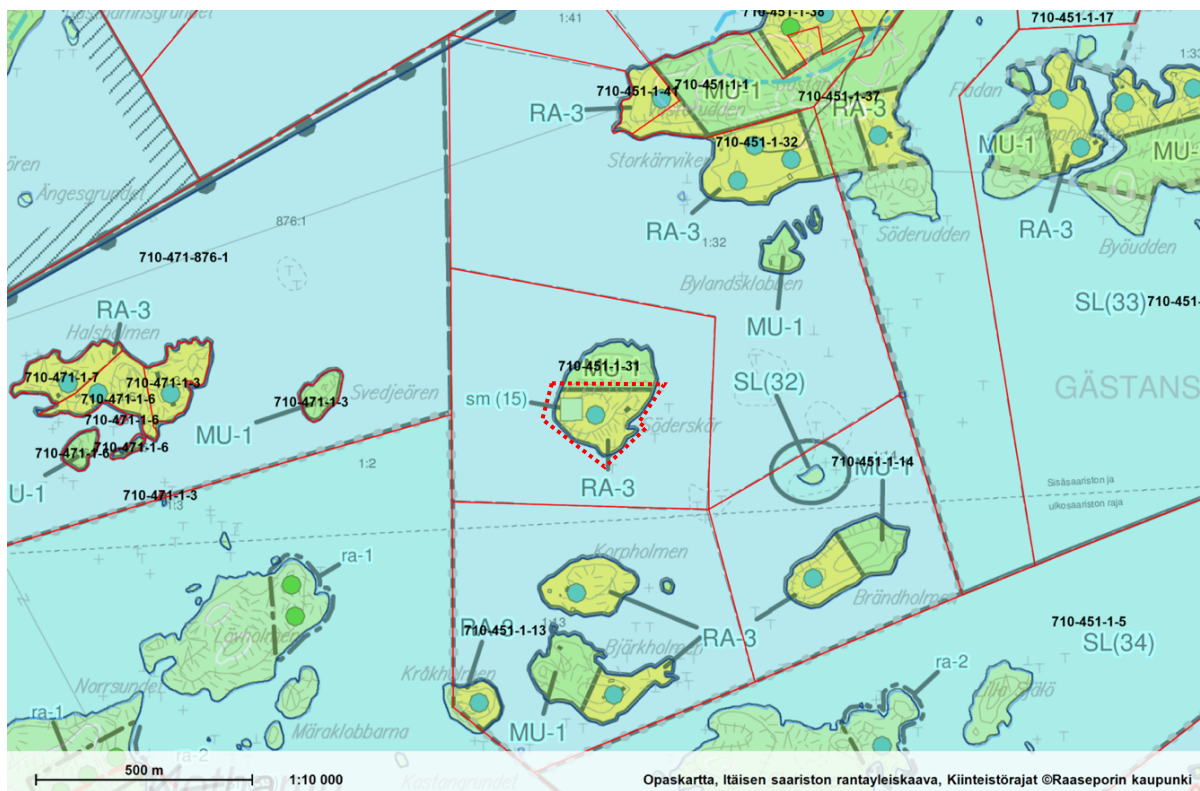
Yleiskaavan matkailupalvelujen RM-1-alueet on tarkoitettu matkailu-, loma- ja kurssikeskuksille, lomakylille sekä muuta lomailua ja vapaa-aikaa palvelemaan käyttöön. Rakentaminen edellyttää asemakaavan laatimista. Suluisissa oleva numero osoittaa matkailutarkoitukseen tarkoitettun alueen ohjeellisen rakennusoikeuden kerros-m²:ssä. Alueen lopullinen rakennusoikeus ja tehokkuus määritetään asemakaavaa tehtäessä.

Asemakaavaa tehtäessä pitää alueen rakentaminen keskittää kortteleihin, jotka muodostavat rakennuspaikkoja, joita ei voi lohkomalla erottaa kantatilasta.

Yleiskaavassa suositellaan saarille, joihin ei ole tieyhteyttä, komposti- tai kuivakäymälöiden käyttöä. Varsinaista vesikäymäläkieltoa ei yleiskaavassa ole asetettu.

Yleiskaavan rakennuspaikkaa ja rakentamista koskevat määräykset

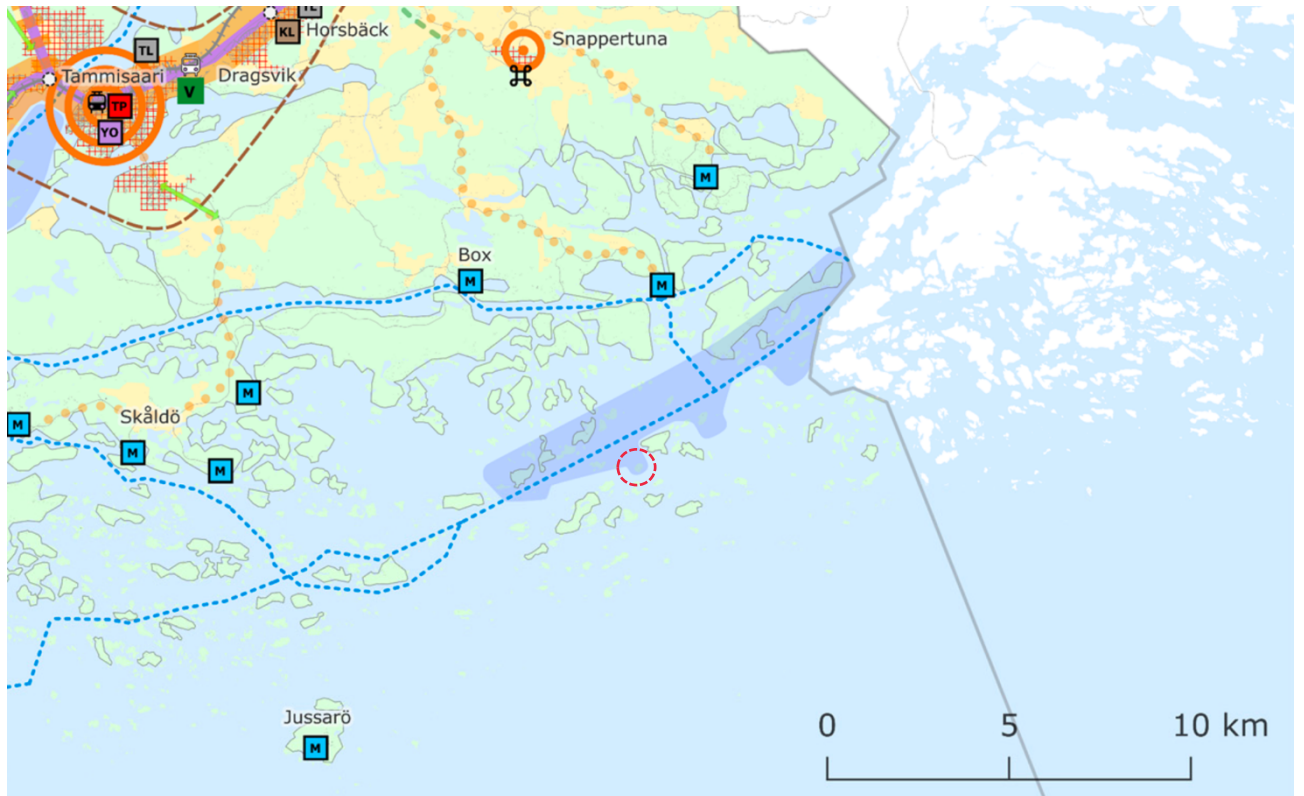
Yleiskaavan määräyksissä määrätään, että ympärivuotisen asutuksen rakennus, loma-asunto, vierasmaja ja talousrakennus pitää pääsääntöisesti sijoittaa vähintään 40 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta ja saunarakennus vähintään 20 m:n etäisyydelle keskiveden mukaisesta rantaviivasta. Poikkeamiset ratkaistaan rakennuslupaa käsiteltäessä. Erityisistä syistä voi poikkeuksia rakennusten sallituista kerrosaloista myöntää. Rakennukset pitää muotonsa ja sijoituksensa puolesta sovittaa olemassa oleviin rakennuksiin, maastoon ja kasvillisuuteen. Laiturin pitää kokonsa ja sijoituksensa puolesta sopia rantamaastoon. Rakennukset pitää sijoittaa rakennuspaikalle siten, etteivät ne olennaisesti muuta luonnonmaisemaa. Rakennuspaikan rantavyöhyke on säilytettävä mahdollisimman luonnonmukaisena.



Ote Tammisaaren itäisen saariston yleiskaavasta. Suunnittelualue on rajattu punaisella katkoviivalla.

Maankäytön kehityskuva 2050

Raaseporin kaupungilla ei ole kuntaliitosten jälkeen koko kaupungin maankäyttöä ohjaavaa yleiskaavaa. Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikkö on laatinut maankäytön kehityskuvaa vuodelle 2050, ja se on hyväksytty valtuustossa 26.2.2024. Maankäytön kehityskuva on tulevaa yleiskaavoitusta taustoittava strateginen tulevaisuuden näkemys karttamuodossa. Maankäytön kehityskuvassa Söderskär kuuluu saaristomatkojen kehittämisaalueeseen, jossa tuetaan saariston vetovoimaisuuden ja matkailuelinkeinojen kehittämistä.



Ote Raaseporin maankäytön kehityskuvasta. Söderskär on rajattu punaisella katkoviivalla. Sinisellä tummennettu alue osoittaa saaristomatkojen kehittämisaalueen.

Asemakaava

Alueella ei ole voimassa asemakaavaa tai ranta-asemakaavaa.

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.

4 ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Asemakaavan suunnittelun tarve

Söderskärin ranta-asemakaavoituksen tavoitteena on luoda edellytykset kehittää saaresta loma- ja matkailupalvelujen alue. Maanomistaja kehittää pienimuotoista, ekologista ja paikkaan sopivaa matkailupalvelua ja liiketoimintaa Söderskäriin. Lisärakentaminen saarelle on edellytyksenä liiketoiminnalle. Ranta-asemakaavan ratkaisulla tuetaan Raaseporin itäisen saariston kehittymistä, edistetään saariston kilpailukykyä ja elinkeinoja. Toiminta luo uusia työmahdollisuuksia esim. palvelu- ja huoltoalojen sektoreilla. Suunniteltu toiminta tukee myös muita alueella olevia matkailun toimijoita tuomalla turistipalvelujen kuluttajia alueelle.

Nykyiset rakennukset eivät pysty tarjoamaan liiketoiminnan tavoitteiden mukaista korkeatasoista ja yksityistä majoituspalvelua. Lisärakentamisen tarkoituksena ei kuitenkaan ole merkittävästi lisätä saaren enimmäismajoituskapasiteettiä nykyisestä. Uudisrakentamisen ja nykyisten rakennusten laajentamisen avulla parannetaan majoituspalveluiden laatua.

Saareen eteläpäähän on rakennettu uusi laituri mahdollistaen suojaisan ja turvallisen rantautumisen ympärivuotisesti. Liikennöinti saarelle tapahtuu hakijoiden omistaman matkailu/risteilytoimintaan erikoistuneen yrityksen (Meriankkuri) omilla aluksilla lähimmästä satamasta, kuten Sandnäsuddista, Boxbystä, Barösundista tai Baggöstä. Veneliikennöinti tapahtuu pääsääntöisesti ammattimiehistön toimesta, eikä liikenteen määrä kasva merkittävästi nykytilanteesta.

Hanke edellyttää ranta-asemakaavan laatimista. Ranta-asemakaavaratkaisu poikkeaa yleiskaavan asettamasta maankäytöstä.

Perustelut poikkeamiselle yleiskaavasta

Viranomaisten on suunnitellessaan alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42 §).

Ranta-asemakaava perustuu tarkempaan suunnitteluun, tarkempiin selvityksiin ja vaikutustenarviointiin. Ranta-asemakaavan selvitykset ja vaikutustenarviointi, mitoitus ja rakennusoikeuden sijoittelu sekä rakennustapa on määritelty asemakaavatasolla. Söderskärin ranta-asemakaava ei ole ristiriidassa yleiskaavan keskeisten tavoitteiden ja periaatteiden kanssa, ja poikkeaminen yleiskaavasta voidaan perustella seuraavasti:

Vanhentuneesta yleiskaavasta poikkeaminen

Yleiskaavan vanhentuneisuutta arvioitaessa on mietittävä, ohjaako yleiskaava tarkoituksenmukaisella tavalla yhdyskuntien ja maankäytön kehittämistä ja asemakaavoitusta. Yleiskaavan yhtenä vanhentuneisuuden kriteerinä voitaisiin pitää sitä, jos se on ristiriidassa alueelle myöhemmin laaditun maakuntakaavan kanssa. Asemakaavaa laadittaessa voitaisiin tällöin maakuntakaavan periaatteet ottaa huomioon. (HE 251/2016, s. 40).

Itäisen saaristoalueen yleiskaava ei sinänsä ole kokonaisuutena vanhentunut, ja on sisällöltään edelleen tarkoituksenmukainen, mutta huomioiden sen iän ja sisällön, maankäytön kehityskuvan ja maakuntakaavan asettamiin tavoitteisiin nähden, voidaan todeta, että matkailua palvelevien toimintojen osalta yleiskaava ei ole ajantasainen. Näin ollen poikkeamista yleiskaavasta voidaan pitää perusteltuna MRL 42 §:ssä säädettyllä tavalla.

Asemakaavan on sovelluttava yleiskaavalliseen kokonaisuuteen, ja asemakaavan sisältövaatimusten täyttymisen lisäksi on voitava arvioida, että myös yleiskaavan sisältövaatimukset täyttyvät. Ranta-asemakaavassa on pyritty huomioimaan MRL:ssä säädetty yleiskaavaa koskevat sisältövaatimukset (39 §), erityisesti kohta 6, joka koskee kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytyksiä. Kohdat 7–9 eli ympäristöhaittojen väheneminen, rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys on pyritty huomioimaan mahdollisimman pitkälle huomioiden kaavan asettamat tavoitteet ja tavoitellun maankäytön.

Ranta-asemakaavassa noudatetaan yleiskaavan asettamia ehtoja matkailua palvelevien alueiden muodostumiselle. Rakentaminen yleiskaavan RM-1-alueella edellyttää asemakaavan laatimista, ja alueen lopullinen rakennusoikeus ja tehokkuus määritetään asemakaavaa laadittaessa. Alueen asemakaavaa tehtäessä pitää alueen rakentaminen keskittää kortteleihin, jotka muodostavat rakennuspaikkoja, joita ei voi lohkomalla erottaa kantatilasta.

Ranta-asemakaava pyrkii ottamaan huomioon MRL:ssä säädetty ranta-asemakaavoitusta koskevat sisältövaatimukset (73 §). Kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä ohjataan suunniteltu rakentaminen ja muu maankäyttö sopeutumaan rantamaisemaan ja ympäristöön. Myös luonnonsuojelu, maisema-arvot, virkistystarpeet, vesiensuojelu ja vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet pyritään ottamaan huomioon.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Raaseporin kaupungin kaavoitusyksikkö on laatinut maankäytön kehityskuvaa vuodelle 2050, ja se on hyväksytty valtuustossa 26.2.2024. Maankäytön kehityskuva on tulevaa yleiskaavoitusta taustoittava strateginen tulevaisuuden näkemys karttamuodossa. Maankäytön kehityskuvassa on määritelty saaristomatkojen kehittämisaalue, johon Söderskär kuuluu. Kehittämisaalueen kiinteistöjen kohdalla olisi tarkemman suunnittelun avulla mahdollista tutkia tapauskohtaisesti RM-tyyppisen toiminnan edellytyksiä saaristoelinkien kehittämisen kannalta maakuntakaavan selostuksen ja maankäytön kehityskuvan tavoitteiden mukaisesti.

Jos maanomistaja hakee rakennusoikeuden korottamista yleiskaavaan nähden, matemaattinen rakennusoikeus tulee tarkistaa suhteessa käyttötarkoitukseen ja kaavoitustilanteeseen. Lisäksi yleiskaavaan nähden korotettu rakennusoikeus tulee muodostaa yleiskaavaa tarkemmalla suunnittelulla – ensisijaisesti ranta-asemakaavoituksella. Maanomistajat, joille täten (ranta-asemakaava) myönnetään enemmän rakennusoikeutta kuin toiselle maanomistajalle (joka omistaa vastaavan pinta-

alan/rantaviivan), eivät saa erikoiskohtelua perustuslain 6 §:n vastaisesti, koska he ovat erilaisessa kaavoitustilanteessa ottaen huomioon, että:

1. maantieteellinen sijainti on erilainen ja muiden majoitukseen ja matkailuun perustuvien saaristoelinkeinojen edellyttämien kriteereiden täyttämisen mahdollisuudet ovat erilaisia (maakuntakaavan tavoitteet, maankäytön kehityskuva),
2. rakennusoikeus on kytketty käyttötarkoitukseen (majoitus ja matkailu), mikä tarkoittaa, ettei tavanomainen loma-asuminen ole mahdollista,
3. suunnitteluprosessi on yksityiskohtaisempi (rakennusoikeus, rakennustapa ja alueidenkäyttö on kytketty kaavamääräyksiin paljon yksityiskohtaisemmalla tasolla). Ranta-asemakaava perustuu tarkempiin selvityksiin ja vaikutustenarviointiin kuin rantayleiskaava.

Yleiskaavasta poikkeaminen rakennusoikeuden osalta on sidottu ensisijaisesti rakentamisen pääkäyttötarkoitukseen ja sen sopivuuteen yleiskaavassa ja maakuntakaavassa asetettuihin tavoitteisiin nähden. Toisin sanoen, mikäli rakennusoikeuden korottaminen muissa hankkeissa ei täyttäisi näitä kriteerejä eikä tukisi maankäytön pitkäaikaista tavoitetta alueen saaristoelinkeinojen säilyttämisestä ja kehittämisestä (majoitus- ja matkailua palvelevien rakennusten rakentamista), nämä hankkeet eivät olisi mahdollisia.

Poikkeaminen yleiskaavasta on perusteltua MRL 42 § mom. 4 nojalla koska:

1. Itäisen saariston yleiskaavaa laadittaessa tavoiteasettelu ei ole ollut sellainen, että se olisi tukenut alueen pitkäaikaista tavoitetta saaristoelinkeinojen kehittämisestä. Yleiskaavassa on osoitettu vain muutamia R- tai RM- alueita. Yleiskaavassa ei siten ole voitu huomioida matkailu- ja vapaa-ajantoimintojen kehittämisen tavoitteita.
2. Söderskär sijaitsee maantieteellisesti kahden ison ranta-asemakaavoitetun alueen läheisyydessä, Halstön ranta-asemakaava-alue luoteessa ja Strömsön ranta-asemakaava-alue koillisessa. Näiden alueiden maankäyttö poikkeaa rantayleiskaavassa laajalti osoitetusta tavanomaisesta lomarakentamisesta. Rantayleiskaavassa ei ole annettu rakentamista tai asemakaavoitusta koskevia määräyksiä Halstön tai Strömsön alueille. Söderskär kuuluu samaan saariryhmien muodostamaan maantieteelliseen ja toiminnalliseen kokonaisuuteen.
3. Maankäytön pitkäaikaisena tavoitteena on parantaa saaristomatkailun avulla saariston vetovoimaisuutta ja matkailuelinkeinojen kehittämistä alueella, johon myös Söderskär kuuluu. Tämä kaupungin strateginen tavoite on esitetty ja hyväksytty valtuustossa tulevaa yleiskaavoitusta taustoittavassa maankäytön kehityskuvassa.

Johtopäätöksenä on, että ranta-asemakaava ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua, eikä näin ollen estä yleiskaavan toteutumista muilta osin.

4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavan laatimiseksi on tehnyt alueen maanomistaja.

Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja merkinnyt OAS:n tiedoksi 25.10.2023 § 173.

Asemakaavatyo on kuulutettu vireille 13.11.2023.

4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

4.3.1 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
- Länsi-Uudenmaan museo

Kaupungin viranomaiset

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta
- Tekninen lautakunta
- Ympäristöterveydenhuolto
- Raaseporin energia

Muut toimijat

- Caruna Oy
- Raaseporin Yrittäjät ry

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

4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutusmenettelyt

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on nähtävillä ja tutustuttavissa kaupungin internet-sivuilla koko kaavaprosessin ajan osoitteessa: www.raasepori.fi/kaavat/kaava-7008/



Kaavaehdotus asetetaan nähtäville, ja luonnoksesta pyydetään lausunnot osallisilta viranomaisilta. Ehdotuksesta voi jättää kirjallisen huomautuksen kaavahankkeen yhteyshenkilöille.

4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavahankkeesta on järjestetty 10.01.2024 MRL 66 §:n ja MRA 35 §:n mukainen aloitusvaiheen viranomaisneuvottelu. Neuvotteluissa nostettiin esiin mm.

- tarve suorittaa arkeologinen inventointi
- alueelle tehtävä luonto- ja lajiselvitys, sekä vaikutukset Natura-alueeseen
- varautuminen meritulvaan huomioitava suunnittelussa
- vesihuolto

4.4 Asemakaavan tavoitteet

4.4.1 Lähtökohta-aineiston antamat tavoitteet

Kunnan asettamat tavoitteet

Raaseporin kaupungilla ei ole erityisiä maankäytöllisiä tavoitteita tai aluevarauksia kaavan suhteen. Kaupungin rakennusjärjestys asettaa yleiset reunaehdot ranta-alueiden suunnittelulle.

Kaavaratkaisu noudattaa Raaseporin kaupungin maankäytön kehityskuvassa asetettua tavoitetta, jonka mukaan saariston vetovoimaisuuden ja matkailuelinkeinojen kehittämistä tuetaan saaristomatkojen kehittämisaueilla.

Suunnittelutilanteesta johdetut tavoitteet

Maakuntakaavan määräyksien mukaan saariston alueella on huomioitava saaristoelinkeinojen toiminta- ja kehittämisedellytykset, virkistyskäyttömahdollisuudet, ympärivuotinen asuminen, vapaa-ajan asuminen ja matkailu. Alueella on myös huomioitava maakunnallisesti merkittävän vesiliikenteen ja teknisen huollon sekä puolustusvoimien ja rajavalvonnan toimintaedellytykset. Alueen yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa on otettava huomioon luonnon, maiseman ja kulttuuriympäristön arvojen säilyminen, ympäristön tilan parantaminen sekä vesiensuojelun edistäminen.

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet

Alueen oloista ja ominaisuuksista johdetut tavoitteet pohjautuvat luonto- ja ympäristöselvitysten ja muiden selvitysten johtopäätöksiin.

Osallisten tavoitteet

Täydentyä ehdotusvaiheessa, kun mahdollinen palaute on saatu.

Asemakaavan laadulliset tavoitteet

Ranta-asemakaavassa pyritään huomioimaan ympäristöhaittojen väheneminen, rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen sekä virkistykseen soveltuvien alueiden

riittävyys mahdollisimman pitkälle huomioiden kaavan asettamat tavoitteet ja tavoitellun maankäytön.

4.4.2 Prosessin aikana syntyneet tavoitteet, tavoitteiden tarkentuminen

Osallisten tavoitteet

Täydennetään prosessin aikana.

5 ASEMAKAAVAN KUVAUS

5.1 Kaavan rakenne

Kaavaratkaisu noudattaa maakuntakaavassa ja maankäytön kehityskuvassa asetettua tavoitteita kehittää matkailun ja vapaa-ajan toimintoja sekä erityisesti saaristomatkailua. Ranta-asemakaavaratkaisu poikkeaa yleiskaavan asettamasta maankäytöstä. Poikkeama voidaan kuitenkin perustella selostuksen kohdassa 4.1 esitettyjen asiakohtien mukaisesti.

Yleiskaavassa suunnittelualue Söderskärissä on merkitty loma-asutuksen alueeksi (RA-3). Ranta-asemakaavassa alue merkitään matkailua palvelevien rakennusten alueeksi (RM). Kaavassa annetaan alueelle kokonaisrakennusoikeus 1000 k-m², joka on toteutettava määräysten mukaisesti. Kaavassa on maapinta-alaa yhteensä 2,7 hehtaaria pohjakartasta mitattuna.

Alueen rakentaminen on sijoitettava kaavakartassa merkityn rakennusalan alueelle. Lounaisrannalla etäisyys rakennusalan rajasta rantaan on pienimmillään yli 15 m

Kaava-alueelle, saaren etelärannalle on rakennettu uusi laituri mahdollistaen suojaisan ja turvallisen rantautumisen ympärivuotisesti. Saaren kaakkoisrannalla olemassa olevat nykyiset kaksi laituria säilytetään varayhteyslaitureina.

Ranta-asemakaavan suunnittelussa on pyritty huomioimaan, että sekä yleiskaavan että asemakaavoituksen sisältövaatimukset täyttyvät riittävässä määrin.

5.1.1 Mitoitus

Ranta-asemakaavan myötä Söderskärin saarella säilyy yksi rakennuspaikka.

Kaavassa eri alueiden koot sekä aluekohtaisesti määritelty rakennusoikeus ovat seuraavat:

Kaavamerkintä	Koko	Rakennusoikeus	Tehokkuusluku	Toteutunut kerrosala
RM	24 740 m ²	1 000	0,040	208,3
LV	1 294 m ²	-	-	-
W	1 303 m ²	-	-	-

Alueen kokonaisrakennusoikeus on kaavaehdotuksessa 1000 k-m². Tästä enintään 550 k-m² tulee käyttää päärakennukseen, joka toimii vastaanottorakennuksena, jossa on mm. oleskelu-, kokoontumis-, peseytymis-, yöpymis-, keittiö-, ja ruokailutiloja. Päärakennuksen enimmäismajoituskapasiteetti on 8 henkilöä. Päärakennukseen voi myös tarvittaessa sijoittaa varasto- ja teknisiä tiloja esim. jätevesijärjestelmää ja vesihuoltoa varten. Rakennus tulee ympärivuotiseen käyttöön. Päärakennuksen lisäksi alueelle voi rakentaa erillisen saunarakennuksen sekä yhden teknistä huoltoa palvelevan rakennuksen, johon voi sijoittaa esimerkiksi teknisiä tiloja, varastoja sekä muita alueen toimintaa palvelevia tiloja.

Nykyisistä rakennuksista kaksi vapaa-ajan rakennusta voidaan laskea majoitustoimintaa palveleviin erillisrakennuksiin. Lisäksi ateljeena toimiva talousrakennus muutetaan majoitustoimintaa palvelevaksi erillisrakennukseksi. Nykyisiä rakennuksia laajennetaan majoitustoiminnan mahdollistamiseksi. Olemassa oleva sauna ja kaksi muuta talousrakennusta säilyvät.



Kaavan sallima rakentaminen toteutetaan seuraavalla tavalla:

Uudet rakennukset	Rakennuksen käyttötarkoitus		Koko (ehdotus)	Koko (olevat)
Päärakennus	Majoitustoimintaa palveleva erillISRakennus		550	
Saunarakennus 2	Talousrakennus		60	
Huoltorakennus	Huoltorakennus		60	
Nykyiset rakennukset	Käyttötarkoitus nykyinen	Käyttötarkoitus uusi		
Vapaa-ajan rakennus 1	Vapaa-ajan rakennus	Majoitustoimintaa palveleva erillISRakennus	120	105
Vapaa-ajan rakennus 2	Vapaa-ajan rakennus	Majoitustoimintaa palveleva erillISRakennus	70	41,8
Ateljee	Talousrakennus	Majoitustoimintaa palveleva erillISRakennus	70	30
Saunarakennus 1	Talousrakennus		31,5	31,5
Rak. Määr. Yht.	9		961,5	208,3

Kaavakartassa merkittyä kokonaisrakennusoikeutta ei saa ylittää. Annetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa enintään 4 kpl huolto- ja varastorakennuksia, joiden rakennuskohtainen kerrosala on enintään 30 k-m².

5.1.2 Palvelut

Kaava-alueelle ei sijoitu julkisia tai yksityisiä palveluja majoitustoiminnan lisäksi. Lähimmät palvelut löytyvät Sandnäsistä.

5.2 Ympäristön laatua koskevien tavoitteiden toteutuminen

Kaavassa on otettu huomioon luonto- ja ympäristöselvitysten johtopäätökset ja suositukset.

Kaavassa on annettu määräykset rakennustavasta, rakennusmateriaaleista, kattomateriaaleista sekä väriyksestä.



5.3 Aluevaraukset

5.3.1 Korttelialueet

Aluevaraukset on esitetty kokonaisuudessa kaavaselostuksen liitteellä 1.

Koko kaava-alueen pinta-ala on 2,73 ha. Pinta-ala on määritelty kaavan pohjakartan tietojen mukaan.

5.3.2 Muut alueet

LV- ja W- alueet 5.1.1. kohdan mukaisesti.

5.3.3 Suojelukohteet

Alueella sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös, Söderskär (muinaisjäänöstunnus 835010081). Alueella ei sijaitse muita suojeltuja kohteita.

5.4 Kaavan vaikutukset

Osana suunnittelua arvioidaan asemaakaavan 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.

5.4.1 Yleiskaavallinen tarkastelu

Maankäyttö- ja rakennuslain mukaan, jos asemakaava laaditaan alueelle, jolla ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa, on asemakaavaa laadittaessa soveltuvien osin otettava huomioon myös mitä yleiskaavan sisältövaatimuksista säädetään. Alla olevassa taulukossa selvitetään, miten kaava huomioi nämä sisältövaatimukset:



<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
1) yhdyskuntarakenteen toimivuus, taloudellisuus ja ekologinen kestävyys,	Alue tukee maankäytön kehityskuvan tavoitetta saariston vetovoimaisuuden ja matkailuelinkeinojen kehittämiseksi.
2) olemassa olevan yhdyskuntarakenteen hyväksikäyttö,	Uudisrakennukset sijoitetaan saarelle, jossa on jo olemassa olevaa rakentamista. Olevat rakennukset voidaan integroida uusiin toimintoihin.
3) asumisen tarpeet ja palveluiden saatavuus,	Saarella ei ole vakituista asutusta. Lähimmät palvelut ovat noin 5 km Söderskäristä pohjoiseen Sandnäsissä, jossa on saaristokauppa ja palvelupiste.
4) mahdollisuudet liikenteen, erityisesti joukkoliikenteen ja kevyen liikenteen, sekä energia-, vesi- ja jätehuollon tarkoituksenmukaiseen järjestämiseen ympäristön, luonnonvarojen ja talouden kannalta kestäväällä tavalla;	Saaren pohjoispuolella kulkee Abborgrundet-Inkoo-veneväylä. Veneväylän läheisyys ja hyvä saavutettavuus mannermaalta antaa hyvät edellytykset toiminnan harjoittamiselle. Veneily saareen tulee olemaan lähinnä yhteysvenetoimintaa, joka ei tule merkittävästi lisääntymään matkailutoiminnan seurauksena. Käsittelyjärjestelyiden toimiessa tarkoituksenmukaisesti ja suunnitellulla käyttökapasiteetilla jätevesien käsittelystä aiheutuvien ympäristövaikutusten arvioidaan olevan vähäisiä.
5) mahdollisuudet turvalliseen, terveelliseen ja eri väestöryhmien kannalta tasapainoiseen elinympäristöön;	Söderskärin ranta-asetakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.
6) kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset;	Ranta-asetakaavan ratkaisulla tuetaan Raaseporin itäisen saariston kehittymistä, edistetään saariston kilpailukykyä ja elinkeinoja. Toiminta luo uusia työmahdollisuuksia esim. palvelu- ja huoltoalojen sektoreilla. Suunniteltu toiminta tukee myös muita alueella olevia matkailun toimijoita tuomalla turistipalveluiden kuluttajia alueelle.

<i>Yleiskaavaa laadittaessa on otettava huomioon,</i>	<i>Yleiskaavan sisältövaatimusten huomioiminen asemakaavassa:</i>
7) ympäristöhaittojen vähentäminen;	Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty ja huomioitu alueen luontoarvot.
8) rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaaliminen; sekä	<p>Rakentamista on kaavassa ohjattu kaavamääräyksin ja -merkinnöin.</p> <p>Uudet rakennukset tulevat ympärivuotiseen käyttöön, mutta ne eivät olennaisesti lisää alueeseen kohdistuvaa kuormitusta nykyiseen verrattuna. Uuden päärakennuksen enimmäismajoituskapasiteetti on 8 henkilöä.</p> <p>Rakentaminen pyritään sulauttamaan maisemaan ja minimoimaan maisemallinen jalanjälki. Saarella oleva puinen polkutaso vähentää liikkumisesta aiheutuvaa kulutusta.</p>
9) virkistykseen soveltuvien alueiden riittävyys.	Toiminnasta aiheutuva virkistyspaine ulottuu pääsääntöisesti saaren lähivesistöihin ja lähimpiin saariin, joihin voi rantautua jokaisen oikeuksia noudattaen sallittujen majoitusvaikeuksien aikana. Majoitustoiminnan aikana henkilökunta pitää huolen siitä, että saarella olemisen ja lähialueilla liikkuminen eivät aiheuta häiriötä. Toiminta järjestetään aina ammattimaisesti.

5.4.2 Vaikutukset rakennettuun ympäristöön

Saarella on oleva muinaisjäänös, Söderskär (muinaisjäänöstunnus 835010081). Kiviröykkiön ympärille on määritelty aluerajaus, joka käsittää röykkiön ja noin 3 metrin suoja-alueen sen ympärillä.

Eniten maisemaan vaikuttavat toiminnalle suunnitellut uusi päärakennus, saunarakennus ja huoltorakennus. Kaavamääräyksillä pyritään pitämään vaikutukset ympäröivään maisemaan mahdollisimman pieninä. Määräyksillä ohjataan mm. rantamaiseman ylläpitämistä, rakennusten väriä, rakennustapaa ja sijoittelua. Rakentaminen pyritään sijoittamaan rakennuspaikalle siten, että ne eivät muuta luonnonmaisemaa olennaisesti. Rakennusten

julkisivujen tulee olla pääosin puuta, ja niiden värityksen tulee olla hillitty ja maisemaan soveltuva. Kattojen on oltava tummia. Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida lintujen törmäysriski lasisiin pintoihin.

5.4.3 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Ranta-asemakaavaratkaisun sallima rakentaminen lisää vaikutuksia luontoon ja maisemaan suhteessa yleiskaavan mahdollistamaan rakentamiseen. Liikkumisesta aiheutuva kasvillisuuspuhjan kuluminen on kuitenkin vähäistä, sillä liikkuminen saarella tapahtuu pääsääntöisesti olevaa puisten polkutasojen muodostamaa reitistöä pitkin.

Kasvillisuuspuhjaa pitää tarvittaessa huolta ja ylläpitää. Vaikutukset maisemaan on kaavamerkinnöillä ja -määräyksillä pyritty pitämään mahdollisimman vähäisinä. Liikennöinti saarelle tapahtuu pääosin ammattimaisesti toimivilla yksityisaluksilla, eikä liikenteen määrä merkittävästi lisäännä nykyisestä.

Luontoselvityksessä ja teetetyssä Natura-arvion tarveharkinnassa on arvioitu kaavan vaikutuksia luontoon ja mm. linnustoon ja lepakoihin. Yksityiskohtaisempi Natura-arviointi ei ole tarpeen, sillä hankkeesta ei koidu merkittävästi heikentäviä vaikutuksia Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueen perusteena oleville luonnon ja linnuston suojeluarvoille. Hanke voidaan esitetyssä muodossa toteuttaa vaarantamatta Natura-alueen perusteena olevia luontoarvoja. (Faunatica).

Vuoden 2024 pesimälinnustonselvityksen perusteella Söderskärillä ei ole erityisiä ja vastaaviin metsäsaariin verrattuna poikkeuksellisia linnuston suojeluarvoja eikä myöskään linnuille tavanomaista tärkeämpiä osa-alueita. Hankkeella ei arvioida olevan heikentäviä vaikutuksia Natura-alueen perusteena oleviin luontotyypeihin tai luontodirektiivin liitteen II lajeihin. Lepakoita ei myöskään tarvitse erityisesti huomioida maankäytössä. (Faunatica).

Vedenalaisen meriluonnon kartoituksen johtopäätöksenä todettiin, etteivät Söderskäriin suunnitellut rakennustoimet vaaranna Natura 2000 -alueen numero FI0100005 Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue suojeluperusteita eikä uhanalaisten lajien tai luontotyyppien esiintymistä. (Alleco).

Jätevesijärjestelmän suunnittelun yhteydessä (FCG) on arvioitu jätevesien käsittelystä aiheutuvia vaikutuksia. Ympäristönsuojelumääräyksen mukaan saariin sekä alueisiin, joille ei ole tieyhteyttä, ei saa rakentaa vesikäymälää. Alueella on jo nykyisellään käytössä umpisäiliöt mustien jätevesien käsittelyyn ja tästä syystä ranta-asemakaavassa haetaan poikkeuslupaa yhdelle uudelle umpisäiliökokonaisuudelle uuden päärakennuksen ja saunan mustien jätevesien keräämistä varten. Uusi päärakennus ja sauna on suunniteltu varustettavan suihkulla, vesipisteellä ja saniteettitiloilla. Lisäksi päärakennukseen tulee keittiö ja pyykinpesumahdollisuus. Talousveden otto uutta päärakennusta ja uutta saunaa varten toteutuu suunnitellusti uudella porakaivolla. Harmaita ja mustia jätevesiä syntyy saunalta ja uudelta päärakennukselta ja ne kerätään eriytetysti nykyisen järjestelyn tapaan. Käsittelyjärjestelyiden toimiessa tarkoituksenmukaisesti ja suunnitellulla käyttökapasiteetilla jätevesien käsittelystä aiheutuvien ympäristövaikutusten arvioidaan olevan vähäisiä. (FCG).

5.4.4 Muut vaikutukset

-

5.5 Ympäristön häiriötekijät

Alueella ei ole eikä alueen käyttö aiheuta merkittäviä ympäristöhäiriöitä.

5.6 Kaavamerkinnät ja -määräykset

Katso Liite 1 Kaavakartta ja -määräykset.

5.7 Nimistö

Kaava-alueelle ei ole osoitettu ajoteiden tai osa-alueiden nimiä.

6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat suunnitelmat

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

6.2 Toteuttaminen ja ajoitus

Kaava voidaan toteuttaa sen saatua lainvoiman. Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta. Kaavan toteuttaminen ei tuo erityisiä taloudellisia velvoitteita Raaseporin kaupungille. Tavoitteena on toteuttaa kaava vuosien xxxx-xxxx aikana.

6.3 Toteutuksen seuranta

Kaavan toteutuksen seurannasta vastaa kaupunki.

7 YHTEYSTIEDOT

Raaseporin kaupunki:

kaavoitusinsinööri Anne-May Sundström
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019 289 3841
anne-may.sundstrom(at)raasepori.fi

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

Kaavakonsultti:

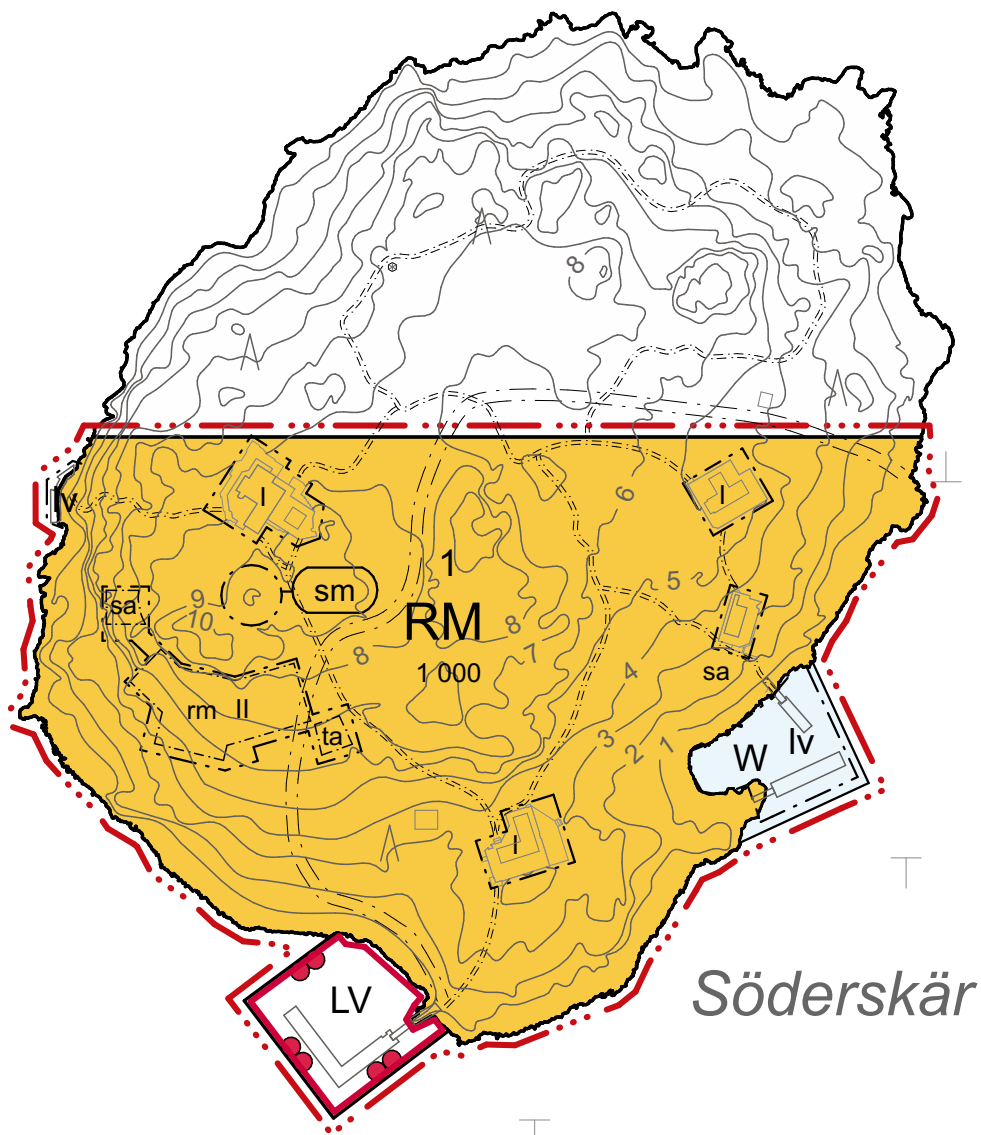
Asmo Jaaksi, arkkitehti SAFA
JKMM Arkkitehdit Oy
Lapinrinne 3, 00100 Helsinki
asmo.jaaksi(at)jkmm.fi
puh. 040 722 0288

Juho Pietarila
JKMM Arkkitehdit Oy
juho.pietarila(at)jkmm.fi
puh. 045 677 3762

Kirjallisten mielipiteiden ja muistutusten toimitusosoite:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37,
10650 Tammisaari

Tai sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi



Söderskär
Pohjakartta 1:2000

Laadittu:
Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä: N60



Kunta: Raasepori
Kylä: 451
Tila: 710-451-1-31
Lääni: Etelä-Suomi

Kartta hyväksytty: XX.XX.XXXX
Raaseporin kaupunki:

0 10 50 100 200 m

RASEBORGS STAD SÖDERSKÄR

STRANDETALJPLAN

Stranddetaljplanen gäller fastigheten
710-451-1-31.

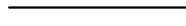
Med stranddetaljplanen bildas kvartersområde för byggnader som betjänar turism, närrekreationsområde, naturskyddsområde, båthamn samt vattenområde.

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Linje 3 meter utanför planeområdet



Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns



Kvartersnummer

1

Byggnadsyta



Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta

1 000

Våningsantal

I-II

Den romerska siffran anger det största tillåtna våningsantalet på byggnader eller delar av de.

Område för byggnader som betjänar turism

På området får uppföras byggnader som betjänar inkvartering och turism enligt följande:

- en huvudbyggnad som betjänar inkvartering inom rm delområde, vars våningsyta uppgår till högst 550 m²vy.
- tre enskilda byggnader som betjänar inkvartering, vars sammanlagda våningsyta uppgår till högst 340 m²vy.
- två bastubyggnader inom sa delområde, vars sammanlagda våningsyta uppgår till högst 100 m²vy.
- en byggnad som betjänar samhällsteknisk service, vars våningsyta uppgår till högst 60 m²vy.

Den sammanlagda våningsytan av byggplatsen är 1000 m²vy.

Den i plankartan avgivna totala byggnadsrätten får inte överskridas. Utöver den givna byggnadsrätten får uppföras högst fyra service och lagerbyggnader, vars byggnadsvisa våningsyta inte överstiger 30 m²vy.

RAASEPORIN KAUPUNKI SÖDERSKÄR

RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee kiinteistöä
710-451-1-31

Ranta-asemakaavalla muodostuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, maa- ja metsätalousvaltaista aluetta, suojeltava muinaismuistoalue, venesatama-alue ja vesialuetta.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

Korttelin numero

Rakennusala

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Kerrosluku

Roomalainen numero osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun kerrosluvun.

Matkailua palvelevien rakennusten alue

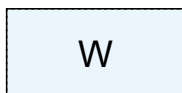
Alueelle saa rakentaa matkailua ja majoitustoimintaa palvelevia rakennuksia seuraavasti:

- yhden rm-osa-alueelle sijoitettavan matkailutoimintaa palvelevan päärakennuksen, jonka kerrosala on enintään 550 k-m².
- kolme majoitustoimintaa palvelevaa erillisrakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 340 k-m².
- kaksi sa-osa-alueille sijoitettavaa saunarakennusta, joiden yhteenlaskettu kerrosala on enintään 100 k-m².
- yhden ta-osa-alueelle sijoitettavan talousrakennuksen, jonka kerrosala enintään 60 k-m².

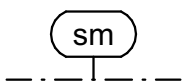
Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 1000 k-m².

Kaavakartassa merkittyä kokonaisrakennusoikeutta ei saa ylittää. Annetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa enintään 4 kappaletta huolto- ja varastorakennuksia, joiden rakennuskohtainen kerrosala on enintään 30 k-m².



Vattenområde**Vesialue****Fornminnesområde**

Del av område, på vilken finns enligt lagen om fornminnen fredad fornlämning.

**Muinaismuistoalue**

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös.

Utan tillstånd, som meddelats med stöd av lag om fornminnen, må fast fornlämning icke utgrävas, överhöljas, ändras, skadas, borttagas eller på annat sätt rubbas.

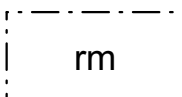
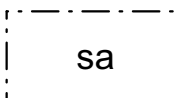
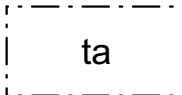
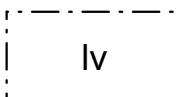
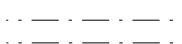
Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteään muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty.

Båthamn

På området får uppföras brygga för förbindelsetrafik.

**Venesatama**

Alueelle saa rakentaa laiturin yhteysliikennettä varten.

Delområde med vilket anges placering för huvudbyggnad**Osa-alue, jolla osoitetaan päärakennuksen sijainti****Delområde med vilket anges placering för bastubyggnad****Osa-alue, jolla osoitetaan saunarakennuksen sijainti****Delområde med vilket anges placering för ekonomibygnad****Osa-alue, jolla osoitetaan talousrakennuksen sijainti****Delområde med vilket anges placering för brygga****Osa-alue, jolla osoitetaan laiturin sijainti****Gångstig****Polku****Körförbindelse
Servicerutt****Ajoyhteys
Huoltoreitti**

Allmänna bestämmelser

Området bildar en byggplats.

I huvudbyggnaden får placeras köksutrymmen, samlings- och inkvarteringsutrymmen, bastun samt andra utrymmen som betjänar områdets verksamhet.

I byggnaden för teknisk service får placeras tekniska utrymmen, lager samt andra utrymmen som betjänar områdets verksamhet.

Fasadmaterialen för byggnaderna bör huvudsakligen vara trä. färgsättningen bör vara dämpad och anpassad till landskapet. Taken bör vara mörka.

Vid planerandet av byggnader bör fästas uppmärksamhet vid fåglars kollisionsrisk med glasytor. I landskapet synliga höga socklar eller terrasskanter bör undvikas.

Lägsta konstruktionsnivå för byggnande bör vara minst +3,1 m (N2000). Lägsta konstruktionsnivå betyder den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras.

Anläggande av vattenklosett på RM-område är förbjudet. Vattenklosett får anläggas endast om fastigheten kan anslutas till sådant fungerande vattenförsörjningsnät, som är i enlighet med kommunens utvecklingsplan enligt vattenförsörjningslagen. Avloppsvatten får inte ledas i vattendrag utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt med beaktande av kraven på lägsta byggnadshöjd.

Yleiset määräykset

Alue muodostaa yhden rakennuspaikan.

Päärakennukseen saa sijoittaa keittiötiloja, kokoontumis- ja yöpymistiloja, saunatiloja sekä muita alueen toimintaa palvelevia tiloja.

Teknistä huoltoa palvelemaan rakennukseen saa sijoittaa teknisiä tiloja, varastoja sekä muita alueen toimintaa palvelevia tiloja.

Rakennusten julkisivujen tulee olla pääosin puuta. Väriytyksen tulee olla hillitty ja maisemaan soveltuva. Kattojen on oltava tummia.

Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida lintujen törmäysriski lasisiin pintoihin. Korkeita maisemasta erottuvia sokkeleita tai terassien reunoja tulee välttää.

Rakentamisessa alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään +3,1 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

Vesikäymälän rakentaminen RM-alueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on kunnan vesihuoltolain mukaisen kehittämissuunnitelman mukainen. Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla ottaen huomioon alimman rakentamiskorkeuden vaatimukset.

