



STRANDETALJPLAN



Plan namn: **SÖDESKÄR, STRANDETALJPLAN**

Plan nummer: **7008**

Berör plankartan: **RITNINGNUMMER 26-24**

Typ av dokument: **Beskrivning för förslag på stranddetaljplan**

Identifikationsuppgifter för stranddetaljplan

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	Planläggning berör strandgeneralplanens RA-3-område på Söderskär 710-451-1-31.
Med planen bildas	RM-område.
Utarbetare av planen	JKMM Arkkitehdit Oy
Anhängiggjord	Kungörelse xx.xx.20xx
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx <u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx Stadsstyrelse xx.xx.xxxx § xx Stadsfullmäktige xx.xx.xxxx § xx



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planområdet omfattar den södra delen av Söderskär (fastighetsbeteckning: 710-451-1-31, fastighets namn: Söderskär) som ligger i östra skärgården i Raseborg. Söderskärs areal är ca 4,5 hektar, varav detaljplanens område omfattar ca 2,7 hektar. Söderskär är beläget ca 17,5 km sydöst om Ekenäs. Norr om ön går Abborgrundet-Ingå-farleden.

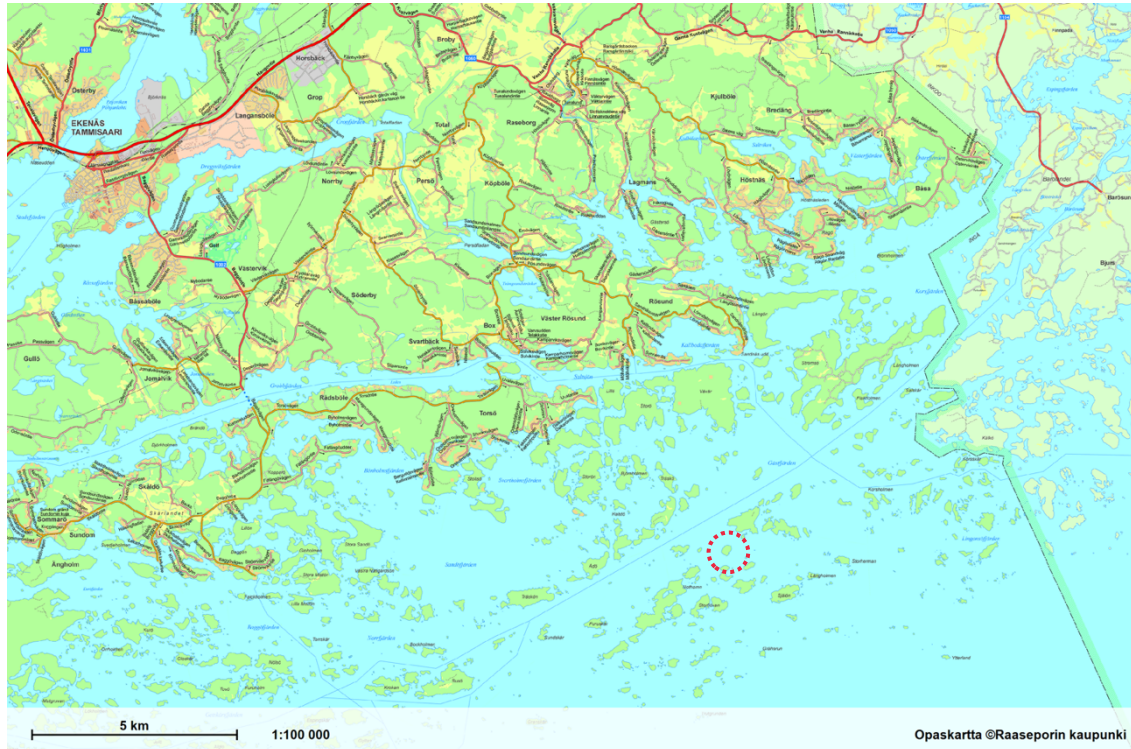


Fig. 1. Söderskärs läge är märkt med röd streckad linje.

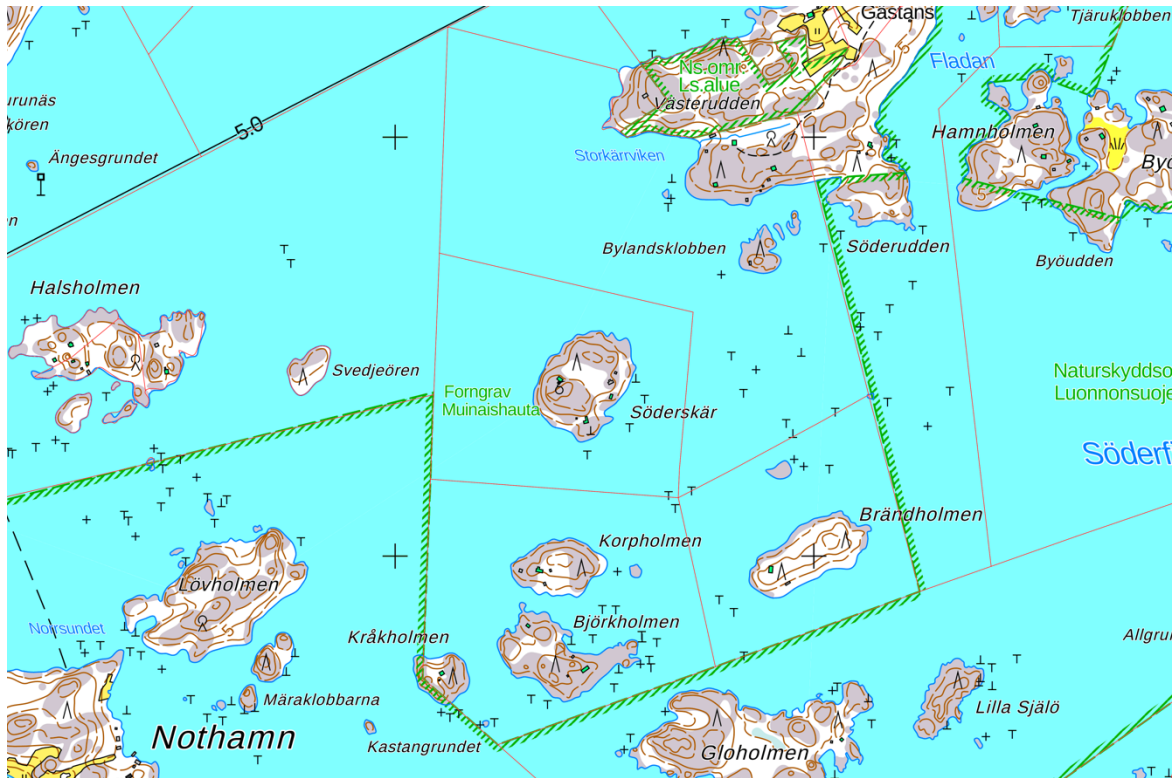


Fig. 2. Kartutdrag av Söderskär. © Lantmäteriverket 2024.

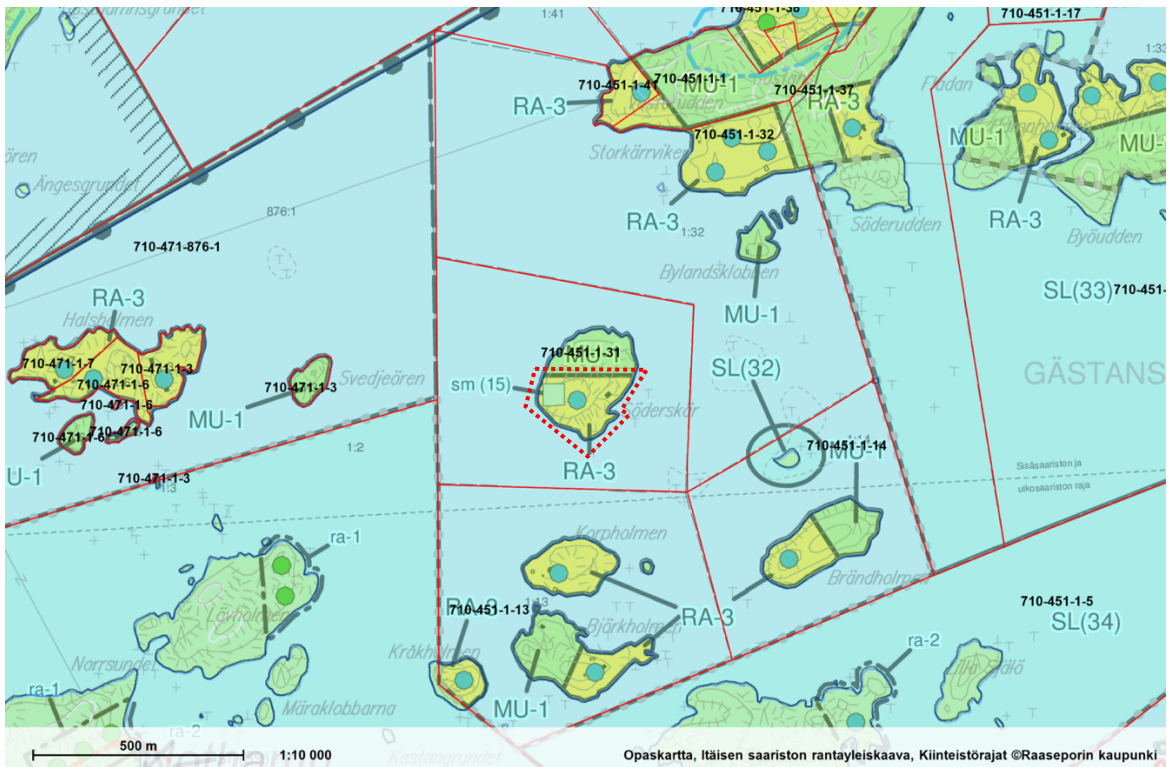


Fig 3. Planområdet och influensområdet är märkt med röd streckad linje.

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Söderskär, stranddetaljplan.

Områdets markägare har ansökt om planering. Planområdet hör till strandgeneralplanen över Ekenäs Östra skärgård, där den är markerad som område för fritidsbostäder (RA-3) och jord- och skogsbruksområde med miljövärden och/ eller särskilt behov av att styra friluftslivet (MU-1). Stranddetaljplan ansöks för strandgeneralplanens område RA-3.

Markägarens målsättning är att utveckla Söderskär till ett område som betjänar turism. Markägaren utvecklar småskaliga, ekologiska och platsanpassande rekreationstjänster samt företagsamhet på Söderskär. Tillbyggnaden på ön är en förutsättning för affärsverksamhet. Stranddetaljplanens lösning stöder utvecklingen av Raseborgs östra skärgård samt främjar skärgårdens konkurrenskraft och försörjning. Verksamheten skapar nya arbetstillfällen, t. ex. inom tjänste- och underhållssektorerna. Den planerade verksamheten stöder även andra turistaktörer i regionen genom att hämta turister till regionen.

Det går inte att erbjuda högklassiga, privata inkvarteringstjänster i de nuvarande byggnaderna på det sätt som verksamhetsmålen påbjuder. Syftet med tillbyggnaden är dock inte att nämnvärt öka öns inkvarteringskapacitet från den nuvarande, utan att med hjälp av nybyggnation och utbyggnad av befintliga byggnader förbättra kvaliteten på inkvarteringstjänsterna.

En ny brygga har byggts på öns sydspets, vilket möjliggör en skyddad och trygg landstigning året om. Transport till ön sker med egna fartyg från markägarens företag, som är specialiserad på turism/kryssning (Meriankkuri). Förbindelsen ordnas från närmaste hamnar, såsom Sandnäsudd, Boxby, Barösund eller Baggö. Båttransporterna utförs i regel av professionell besättning och trafikmängden kommer inte att öka nämnvärt från nuvarande.

Utifrån detta är syftet att utarbeta en plan som bland annat:

- Möjliggör inkvarteringsverksamhet och ändrar områdets användningsändamål till ett område för byggnader som betjänar turism (RM).
- Definierar områdets byggnadsrätt noggrannare utgående från den nya verksamhetens behov.
- Tar i beaktande bevarandet av den yttre skärgårdens kulturvärden samt av landskap i naturtillstånd. I samband med planläggningen utreds och beaktas områdets naturvärden.

Projektet kräver stranddetaljplanläggning. Stranddetaljplanlösningen avviker från den markanvändning som generalplanen anger.

1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge	1
1.2	Planens namn och syfte.....	3
1.3	Beskrivningens innehållsförteckning	4
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	4
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	5
2	SAMMANFATTNING.....	6
2.1	Planprocessens skeden	6
2.2	Detaljplanen	6
2.3	Genomförande av detaljplanen	6
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	6
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden	6
3.2	Planeringssituationen	12
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN	17
4.1	Behovet av detaljplanen	17
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	20
4.3	Deltagande och samarbete	20
4.4	Mål för detaljplanen	21
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	22
5.1	Planens struktur	22
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	24
5.3	Områdesreserveringar	24
5.4	Planens konsekvenser	24
5.5	Störande faktorer i miljön	28
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser	28
5.7	Namn.....	28
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	29
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	29
6.2	Schema för genomförandet.....	29
6.3	Uppföljning av genomförandet	29
7	KONTAKTINFORMATION	30

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Plankarta med bestämmelser

Bilaga 2. Statistikblankett för detaljplanen (görs upp före planens godkännande)

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

Följande inventeringar och undersökningar har upprättats för området i samband med planarbetet:

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 merensuojelualueen suojeluperusteena oleville lajeille ja luontotyypeille. – Faunatican raporteja 83/2024. 17 s.

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

Tähkänen, K. 2024. Söderskärin jätevesihuollon yleissuunnitelma. P52056 Raportti. Finnish Consulting Group (FCG). 7.10.2024. 15s.

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet till planändringen togs av markägaren till området.
- Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 25.10.2023 § 173.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 13.11.2023
- I inledningsskedet ordnades ett myndighetssamråd 10.01.2024 om planprojektet i enlighet med 66 § MBL och 35 § MBF.
- **Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF under perioden xx.xx – xx.xx.20xx.**
- **Om utkastet inlämnades xx utlåtanden och en anmärkning.**

Planförslaget läggs fram i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF. Om framläggandet av förslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen:

<http://www.raseborg.fi /kungoerelser>

2.2 Detaljplanen

Det finns ingen tidigare upprättad detaljplan i planområdet.

2.3 Genomförande av detaljplanen

För genomförandet svarar markägare. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Allmän beskrivning av området

Söderskär ligger i Snappertuna framför Raseborg, och det omges från nordost till väst av de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och i Pojoviken. I norr, på Gästans ö, finns den skyddade Gästans skog.

Söderskärs totala yta är ca. 4,5 ha, varav ytan för stranddetaljplanläggningsområdet är ca. 2,7 ha. Söderskär är en klippig skogsö, som är typisk för området vad gäller naturtyper och vegetation. Ön stiger ca. 2,5–7,5 m över havsytan, där den sydvästra delen av ön är något högre än resten av området och den sydvästra stranden är något brantare än de övriga stränderna. Öns högsta punkt ligger 10 m över havsytan. Strandområdena består av karga klippor, klapperstens- och stenblockstränder, grus- och småstenstränder och steniga havstrandängar. En landskapsstig i trä går runt ön.

På ön finns för tillfället två fritidsbostäder och fyra ekonomibyggnader. Till ekonomibyggnaderna hör en bastubyggnad, en ateljé, ett vattenhus avsett för vattenrening samt ett lider. På den sydvästra delen av ön, på den högsta kullen, finns ett gravröse från järnåldern. Röset är runt, mossbeklätt och välbevarat.



Fig. 4. Söderskär. Drönbild från söder. Laulumaa, Vesa. Museovirasto 2024.



Fig. 5. Den sydvästra stranden



Fig. 6. Den sydvästra strandens klippor.



Fig.7. Hällmarksskog



Fig. 8. Strandklippor.

3.1.1 Naturmiljön

En naturinventering (Faunatica Oy) har genomförts i planområdet i samband med stranddetaljplanläggning år 2024. Fältbesöken genomfördes i april-juli 2024, och slutrapporten färdigställdes hösten 2024. Enl. till inventeringen har inga typer av vattennatur enligt 2 kap 11§ i vattenlagen, livsmiljöer enligt 10§ i skogslagen, eller skyddade naturtyper eller hotade naturtyper enligt 64§ i naturvårdslagen.

Landskapsstruktur, landskapsbild

Till de livskraftiga (LC) naturtyperna på ön hör karga strandklippor, klapperstens- och stenblocksstränder samt grus- och småstensstränder. Hällmarksskogar och steniga havstrandsängar är nära hotade (NT) naturtyper. De högst belägna områdena på ön är hällmarksskogar (NT). Enligt naturtypdefinitionen växer hällmarksskogar på hällmark täckt av ett tunt jordlager. Steniga havstrandsängar (NT) är stränder som domineras av stenar, klippblock eller morän, där det finns en mosaik av enhetlig och mångsidig gräsvegetation mellan stenarna. Den steniga havstrandsängen på ön utgörs av ett litet och smalt ängsbälte på öns sydöstra strand. (Faunatica).

Längs strandkanten växer klibbal ensam och i små grupper; några större ansamlingar av klibbal förekommer inte på stränderna. Hällmarksskogarna domineras av tall, med inslag av gran, björk och asp. I sänkan mellan bergshjässorna finns en grandominerad blandskog och ett tidigare dränerat och med fyllnadsjord betäckt kärr med ett litet område av

ängsvegetation. På öns sydöstra strand, i viken mellan bryggorna finns en liten anlagd sandstrand. (Faunatica).

Enligt Finlands Skogscentrals öppna skogsdata varierar åldern på öns träd mellan 65 och 105 år. Det finns dock ett fåtal sköldbarkade tallar; i allmänhet förekommer sköldbark i tallar som är över 150 år gamla. (Faunatica).

Jordmånen

Öns jordmån är genomgående väldigt stenig. På de högsta punkterna på ön är jordmånen klippig, och vid de lägsta punkterna är jordmånen stenig morän.

Naturens mångfald

Inom området definierades tre naturtyper som alla representerar nära hotade (NT) naturtyper. Dessa klassificeras som tillhörande naturvärdesklass 4, alltså områden som stödjer den biologiska mångfalden.

Baserat på de genomförda naturinventeringarna skall de avgränsade, värdefulla naturtypsområdenas specifika egenskaper för biologisk mångfald bevaras i markanvändningen, i den mån det rimligen är möjligt. Åtgärderna skall sträva efter att bevara livsmiljöns särskilda vattenhushållning, trädbeståndets struktur, gammal igenväxning, döda och murkna träd samt ta hänsyn till växlighetens, terrängens och markens föränderlighet.

Förekomster av de nära hotade askarna är främst lokalt värdefulla. Deras bevarande inom markanvändningen rekommenderas ifall det är möjligt på ett rimligt sätt. Bevarande av gamla, redan sköldbarkade tallar rekommenderas också utanför de avgränsade hållmarksskogsområdena.

På Söderskär häckar en mängd av fågelarter som är typisk för öar av denna storlek i Finska vikens innerskärgård. Den absolut vanligaste arten är bofinken. Enligt häckfågelinventeringen från 2024 finns det inga särskilda och exceptionella fågelskyddsvärden på Söderskär, i jämförelse med andra liknande skogsöar och inga områden av särskild betydelse för fåglar. (Faunatica)

På Söderskär finns flera fladdermusarter. Fladdermössen som observerats på ön är dock enstaka migranter och födosökande fladdermöss som stannar en kort tid på ön. Det finns ingen grogrund för fladdermöss på ön. Man behöver inte ta särskild hänsyn till fladdermöss vid markanvändning. (Faunatica).

Vattendrag och vattenhushållning, grundvatten

En kartläggning av mångfalden in den marina undervattensnaturen genomfördes den 13 augusti 2024 (Alleco Oy). Resultaten visade att artsammansättningen inte var särskilt mångfaldig, vilket troligen beror på den generellt dåliga vattenkvaliteten i Östersjön.

Jord- och skogsbruk

Skogsbeståndet på Söderskär är stenig skog.

Naturskydd

Planeringsområdet omfattar inga Natura 2000-områden, eller andra områden som hör till nationella naturskyddsprogram, naturskyddsområden eller naturminnesmärken. Projektet bedöms inte ha försvagande effekter på de naturtyper som är skyddade genom Natura-området eller arter som omfattas av bilaga II i habitatsdirektivet.

3.1.2 Byggd miljö

Befolkningens struktur och utveckling i planområdet

I planområdet finns för närvarande sex byggnader, varav:

- två fritidsbyggnader
- fyra ekonomibygnader

Dessutom finns det två bryggkonstruktioner och två fasta konstruktioner vid stränderna.

Byggnaderna härstammar från slutet av 1990-talet och början av 2000-talet. Den största byggnaden är 105 m² och den sammanlagda våningsytan för alla byggnader är ca. 270 m²vy. På östkusten av ön, mellan bryggorna, finns en liten anlagd sandstrand.

Samhällsstruktur

Planområdet och de närliggande område är områden för fritidsbostäder och skogsklädda öar. Det finns flera naturskyddsområden i närheten.

Stadsbild

Söderskär är en typisk ö för området, dominerat av barrträd och klippor. Ön är i fritidsbruk.

Boende

Byggnaderna på ön används för fritidsboende. Det finns ingen fast bosättning på ön.

Service

Den närmaste butiken och det närmaste servicestället finns i Sandnäs, cirka 5 km norr om Söderskär.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Det finns inga betydande arbetsuppgifter i området.

Rekreation

Det finns inga kommunala rekreationsområden eller andra kommunala platser i området. De omgivande vattenområdena erbjuder möjligheter till båtliv och fiske.

Trafik

De närmaste båthamnarna är Sandnäsudd, som ligger cirka 5 km norr om Söderskär, och Boxby, som ligger cirka 7 km nordväst om Söderskär. Norr om ön går Abborrhundet-Ingå-farleden.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Det finns ett fornminne på Söderskär (fornminnesnummer 835010081). Det är ett stenröse troligen ett gravröse från järnåldern. I juli 2024 genomfördes en arkeologisk inventering på Söderskär. Inga nya fornminnen eller andra kulturarv hittades under inventeringen. Röset på Söderskär undersöktes och bedömdes vara väl bevarat. En områdesavgränsning lades till platsen, som omfattar röset samt ett skyddsområde på cirka 3 meter runt röset.

Teknisk försörjning

Hushållsvatten tas för närvarande från en borrbrunn på öns nordöstra sida. En del av råvattnet leds direkt till öns saltvattenledning, medan en del behandlas i avsaltningsverket för dricksvattenanvändning. Dricksvattnet pumpas via en yttlig vattenledning till fritidsbostäderna, ateljén och bastun. Svart avloppsvatten lagras i slutna tankar nära varje byggnad. Det finns totalt fyra tankar på ön. Tankarna har en volym på ca 5 m³ och töms för närvarande två gånger per år. Gråvatten uppstår från fritidsbostäderna, ateljén och bastun. Gråvattnet behandlas i sedimenteringstankar och infiltrationsbäddar. Det finns två infiltrationsbäddar på öns västra sida och en på öns södra del. (FCG).

Fastigheten är ansluten till elnätet. Blandavfall tas till närmaste avfallsuppsamlingsställe.

Miljöskydd och störningar i miljön

Det finns inga störningar i miljön i området.

Social miljö

Alla fastigheter i närliggande områden används för fritidsboende och rekreation.

3.1.3 Markägoförhållanden

Planområdet är privatägt. Det omfattar fastigheten Söderskär 710-451-1-31, den södra delen.

3.2 Planeringssituationen

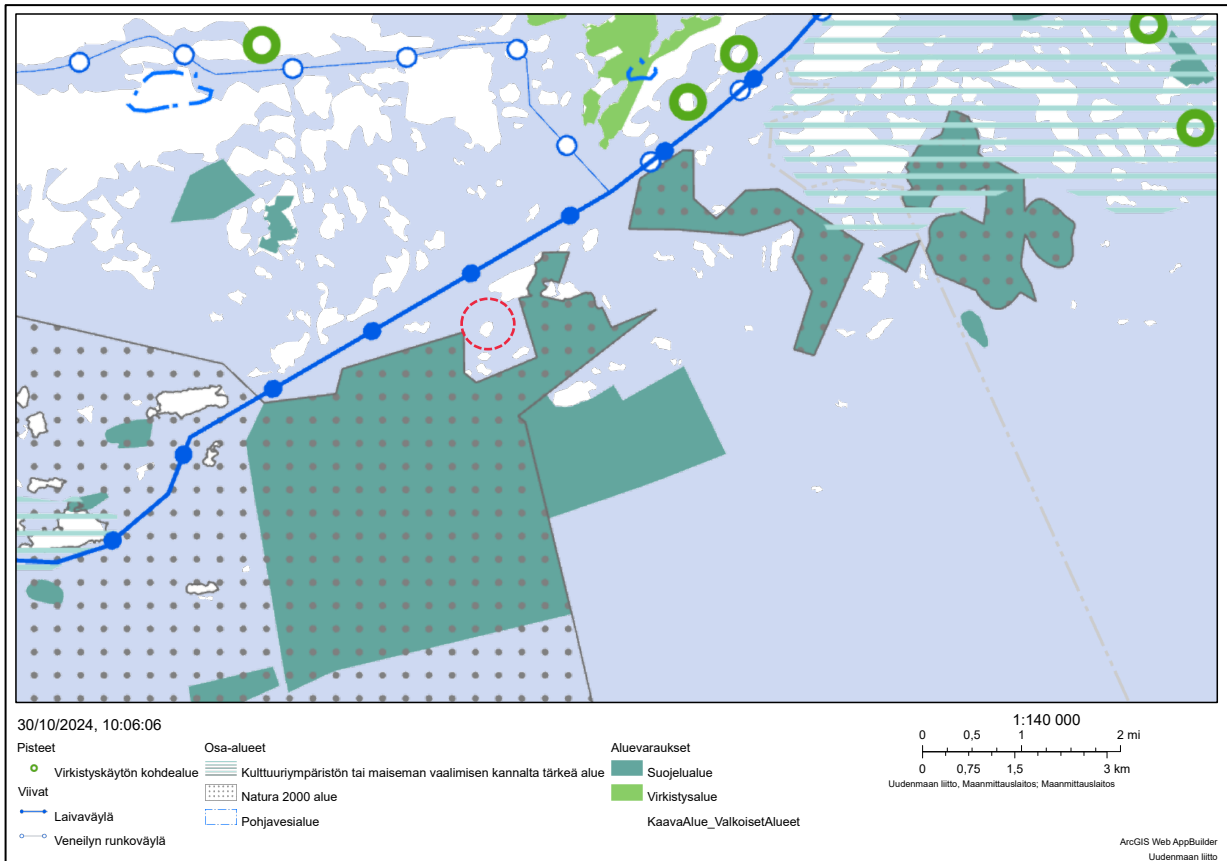
Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har i uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

Nylandsplanen 2050 är en benämning för en planhelhet som omfattar etapplandskapsplanerna för Helsingforsregionen, östra Nyland och västra Nyland. En av planens huvudmål är att styra tillväxten på ett hållbart sätt.

Helheten Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolen beslut den 13.3.2023. I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) anvisas inga områdesreservationer eller beteckningar inom planområdet för Söderskär.



Utdrag ur sammanställning av de gällande landskapsplanerna. Söderskär är märkt med röd streckad linje. Kartutdrag: Nylands förbund.

På planeringsområdet gäller även Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser. I de allmänna planeringsbestämmelserna slås det fast att man på skärgårdsområden skall ta i beaktande skärgårdsnäringsarnas verksamhets- och utvecklingsförutsättningar samt möjligheterna att använda områdena för rekreation, åretruntboende, fritidsboende och turism. Därtill ska sjötrafik och teknisk försörjning av betydelse på landskapsnivå samt Försvarsmaktens och gränsbevakningens verksamhetsförutsättningar tas i beaktande. I den mer detaljerade planeringen ska bevarandet av naturens, landskapets och kulturmiljöns värden, förbättrandet av miljöns tillstånd och främjandet av vattenvården tas i beaktande.

Generalplanering

Inom planeringsområdet gäller strandgeneralplanen över Ekenäs Östra skärgård, vilken har vunnit laga kraft 3.11.2008, och som styr den mer detaljerande planeringen.

I generalplanen är Söderskär markerad som område för fritidsbostäder (RA-3) och jord- och skogsbruksområde med miljövärden och/ eller särskilt behov av att styra friluftslivet (MU-1). RA-3 området har en byggplats, vars byggnadsrätt är 208,3 m².

Planeringsområdet omfattar det område som är markerat som fritidsbostadsområde (RA-3). Byggandet av områden för fritid och turism och områden för turistanläggningar regleras i generalplanen med bestämmelserna R-1 och RM-1.

Generalplanens bestämmelser för RA-3 områden

Minimistorlek för ny byggplats är 5 000 m². För byggplats med egen strand bör strandlinjens längd vara minst 50 m. På envar byggplats på minst 4 000 m² får uppföras en fritidsbyggnad på högst 80 m²-vy med högst 20 m²:s takförsedd terrass, en bastubyggnad på högst 30 m²-vy med högst 15 m²:s takförsedd terrass och en ekonomibygnad på högst 30 m²-vy. På envar byggplats på minst 8 000 m² får ytterligare uppföras en gäststuga på högst 30 m²-vy med högst 1/4 av byggnadsytan som takförsedd terrass. På envar byggplats mellan 2 000 m² och 4 000 m² får uppföras en fritidsbostad på högst 60 m²-vy med högst 15 m²:s takförsedd terrass, en bastubyggnad på högst 20 m²-vy med högst 5 m²:s takförsedd terrass och en ekonomibygnad på högst 20 m²-vy.

På envar byggplats under 2 000 m² får uppföras en fritidsbostad med bastu (endast en byggnad) på högst 60 m²-vy med högst 1/4 av byggnadsytan som takförsedd terrass och en ekonomibygnad på högst 15 m²-vy. Byggplatsens byggrätt är summan av de enskilda byggnadernas högsta tillåtna våningsyta. Samtliga byggnader bör placeras i byggnadsgrupp. Byggnadernas slutliga placering avgörs i samband med behandlingen av bygglov. Antalet bollar anger antalet existerande och nya byggplatser inom området.

Generalplanens bestämmelser för R-1 och RM-1 områden

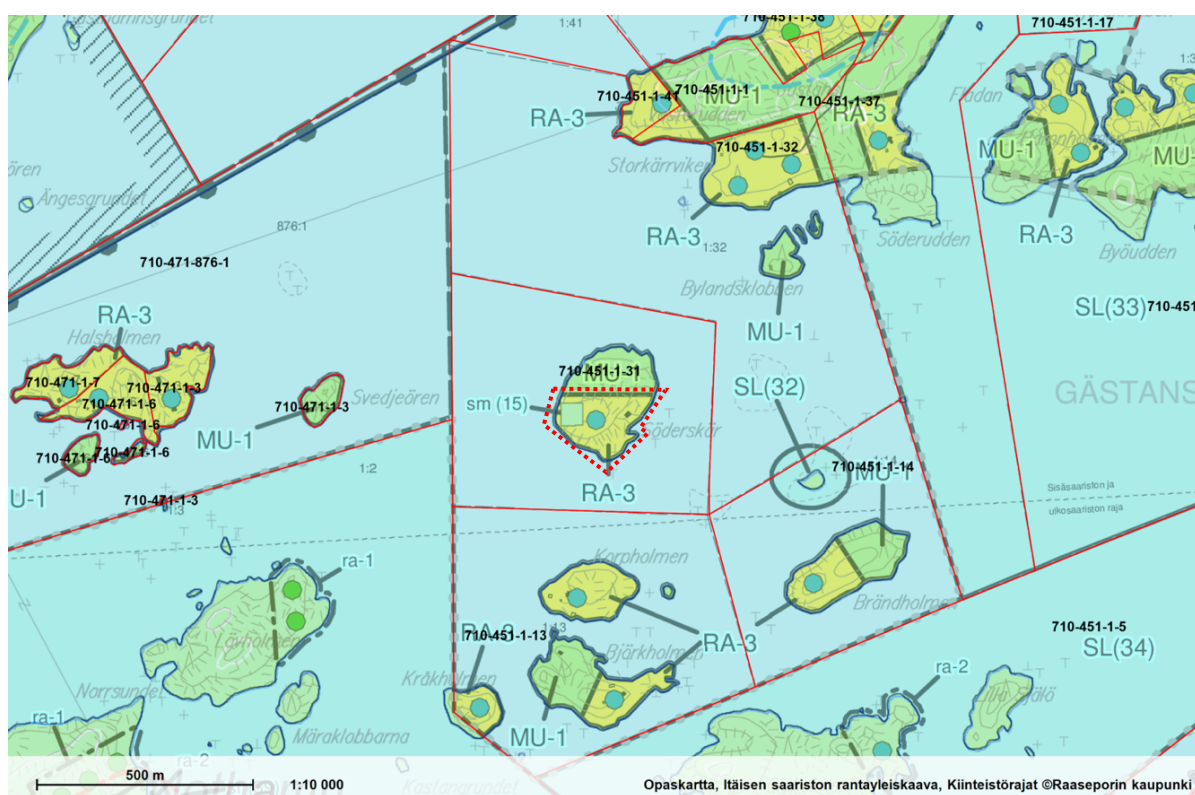
På generalplanens område för fritid och turism R-1, anger talet inom parentes byggrätten i m² -våningsyta på området. Området bör bibehållas som en enda byggplats. För området bör uppgöras en noggrannare markanvändningsplan.

På generalplanens område för turistanläggningar RM-1, är området avsett för turist-, fritids- och kurscentra, fritidsbyar samt övrig användning som betjäna semester- och fritidsverksamheter. Byggandet förutsätter uppgörande av en detaljplan. Talet inom parentes anger områdets riktgivande byggrätt för turistanläggningar i m²-vy. Områdets slutliga byggrätt och exploatering avgörs i samband med upprättande av detaljplan. Vid upprättande av detaljplan bör områdets byggrätt koncentreras till kvartersområden, vilka utgör byggplatser som inte kan styckas från stomlägenhetens område.

I generalplanen rekommenderas kompost- eller torrklosetter på holmar som inte har fast vägförbindelse.

Generalplanens allmänna bestämmelser för byggplats och byggande

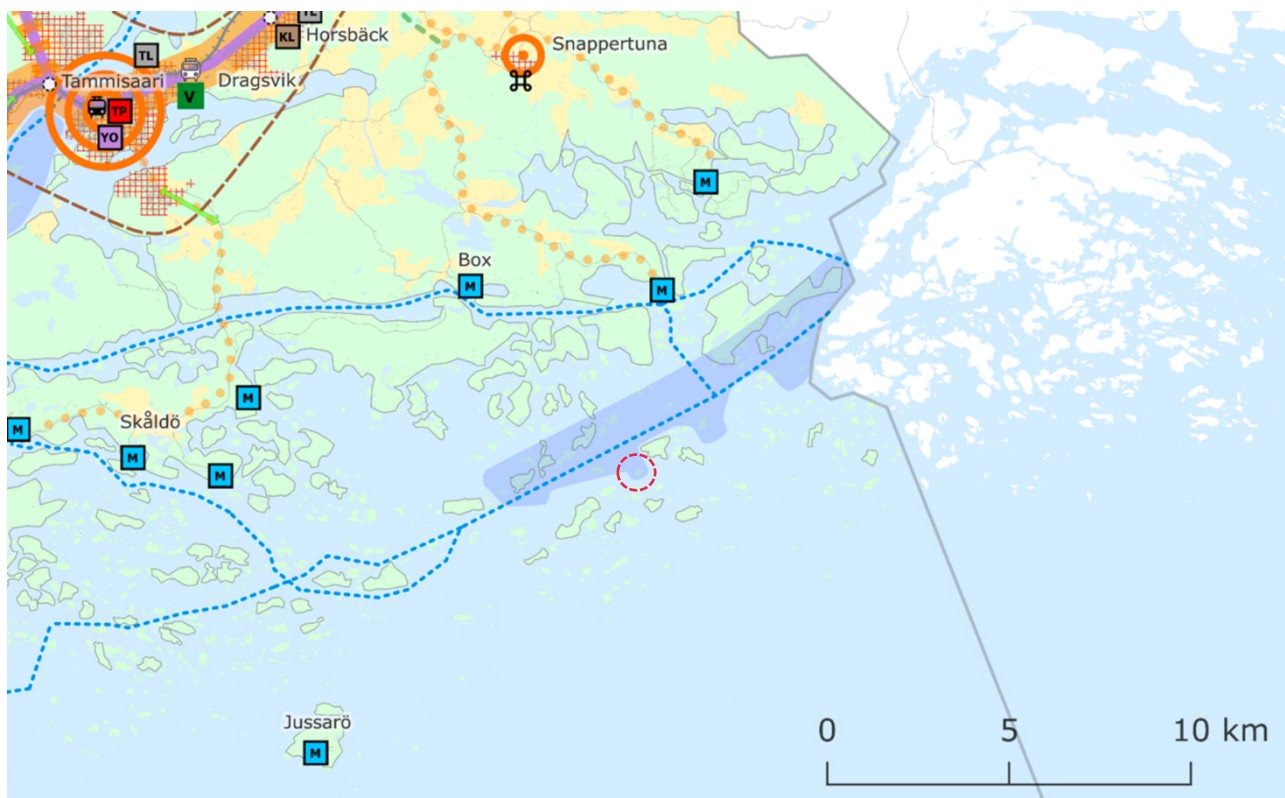
I generalplanens bestämmelser bestäms att byggnad för fast bosättning och fritidsbostad, gäststuga samt ekonomibyggnad i regel skall placeras minst 40 m från strandlinjen vid medelvattenstånd, medan bastubyggnad skall placeras minst 20 m från strandlinjen vid medelvattenstånd. Avvikelser bedöms i samband med behandlingen av bygglov. Av särskilda skäl kan avvikelser från de enskilda byggnadernas tillåtna våningsyta beviljas. Byggplatsens byggrätt får dock inte överskridas. Byggnader skall utformas och placeras så att de anpassas till befintlig bebyggelse, terräng och vegetation. Brygga skall till storlek och placering passa in i strandterrängen. Byggnaderna bör placeras på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet. Byggplatsens strandzon skall bevaras i så naturenligt tillstånd som möjligt.



Utdrag ur strandgeneralplanen över Ekenes östra skärgård. Planeringsområdet är märkt med röd streckad linje.

Utvecklingsbild för markanvändning – Raseborg 2050

Raseborgs stad har inte en generalplan som täcker hela Raseborg sen tidigare. Raseborgs planläggningsenhet utarbetade en utvecklingsbild för markanvändning för år 2050, och den godkändes i fullmäktige 26.2.2024. Utvecklingsbilden åskådliggör stadens markanvändningsmässiga strategi och framtidsvision samt stöder generalplaneringen. I utvecklingsbilden hör Söderskär till utvecklingsområden för skärgårdsturism, vilket stödjer skärgårdens attraktionskraft och utvecklingen av turismnäringen.



Utdrag ur utvecklingsbilden för markanvändning. Söderskär är märkt med röd streckad linje. Det mörkblå området indikerar utvecklingsområden för skärgårdsturism.

Detaljplanering

På planeringsområdet finns inga detaljplaner från tidigare.

Andra planer

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 av stadsfullmäktige och den har fastställts 5.7.2018.

Byggförbud

I området finns inga beslut om byggförbud i kraft.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanen

Målsättningen för stranddetaljplanläggningen är att skapa förutsättningar för att utveckla ön till ett område för byggnader som betjänar turism. Markägaren utvecklar småskaliga, ekologiska och platsanpassade rekreationstjänster och företagsamhet på Söderskär. Tillbyggnaderna på ön är en förutsättning för affärsverksamhet. Stranddetaljplanens lösning stöder utvecklingen av Raseborgs östra skärgård samt främjar skärgårdens konkurrenskraft och försörjning. Verksamheten skapar nya arbetstillfällen, t. ex. inom tjänste- och underhållssektorerna. Den planerade verksamheten stöder även andra turistaktörer i regionen genom att hämta turister till regionen.

Det går inte att erbjuda högklassiga, privata inkvarteringstjänster i de nuvarande byggnaderna på det sätt som verksamhetsmålen påbjuder. Syftet med tillbyggnaden är dock inte att nämnvärt öka öns inkvarteringskapacitet från den nuvarande, utan att med hjälp av nybyggnation och utbyggnad av befintliga byggnader förbättra kvaliteten på inkvarteringstjänsterna.

En ny brygga har byggts på öns sydspets, vilket möjliggör en skyddad och trygg landstigning året om. Transport till ön sker med egna fartyg från markägarens företag, som är specialiserad på turism/kryssning (Meriankkuri). Förbindelsen ordnas från närbelägna hamnar, såsom Sandnäsudd, Boxby, Barösund eller Baggö. Båtverksamheten utförs i regel av professionell besättning och trafikmängden kommer inte att öka nämnvärt från nuvarande.

Projektet kräver stranddetaljplanläggning. Stranddetaljplanlösningen avviker från den markanvändningen som generalplanen anger.

Motiveringar till avvikandet från generalplanen

När myndigheterna planerar åtgärder som gäller områdesanvändningen och beslutar att vidta sådana åtgärder, skall de se till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen (MBL 42§).

Stranddetaljplanen baserar sig på noggrannare planering, noggrannare utredningar och konsekvensbedömning. Stranddetaljplanens utredningar och konsekvensbedömning, dess dimensionering och placering av byggrätten samt byggsättet är gjorda på detaljplanenivå. Söderskärs stranddetaljplan står inte i konflikt med generalplanens centrala mål och principer och avvikandet från generalplanen kan motiveras enligt följande:

Avvikandet från en föråldrad generalplan

Vid bedömningen av om en generalplan är föråldrad bör det övervägas om generalplanen på ett ändamålsenligt sätt styr utvecklingen och detaljplanläggningen av samhällena och markanvändningen. Ett kriterium för att betrakta en generalplan som föråldrad

kan anses vara att den står i strid med en landskapsplan som senare har utarbetats för området. När en detaljplan utarbetas kan i så fall principerna i landskapsplanen beaktas. (RP 251/2016, s. 43).

Strandgeneralplanen över Ekenäs östra skärgård är inte föråldrad i sin helhet och är fortfarande ändamålsenlig, men med hänsyn till dess ålder och innehåll samt med mål som fastställs i utvecklingsbilden för markanvändningen och landskapsplanen, kan man konstatera att planen inte är aktuell när det gäller turismnäringen. Därför kan avvikelser från denna generalplan anses motiverade enligt MBL 42§.

Detaljplanen måste anpassas till generalplanens sammanhang, och utöver det uppfylla de särskilda kraven på innehållet i både general- och detaljplanen. I stranddetaljplanen har man strävat efter att följa de krav som MBL 39§ ställer för generalplanen, särskilt punkt 6, som gäller verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv. Punkterna 7–9, som gäller att minska miljölägenheterna, att värna om den byggda miljön, landskapet och naturvärdena samt att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation, är beaktade i enlighet med planens mål och den avsedda markanvändningen.

Stranddetaljplanen följer de villkor som generalplanen ställer för områden som betjänar turism. Bygandet i RM-1-området i generalplanen förutsätter uppgörande av en detaljplan, och den slutliga byggrätten och effektiviteten för området kommer att bestämmas vid detaljplanläggningen. Vid upprättande av detaljplan bör områdets byggrätt koncentreras till kvartersområden, vilka utgör byggplatser som inte kan styckas från stomlägenhetens område.

Stranddetaljplanen syftar till att beakta de i MBL föreskrivna innehållskrav som berör stranddetaljplanläggning (73§). Med hjälp av planbeteckningar och -bestämmelser styrs det planerade byggandet och övrig markanvändning så att det anpassas till strandlandskapet och miljön. I planen beaktas även naturvård, landskapsvården, rekreationsbehov, vattenskydd och ordnande av vattentjänster samt vattnens, terrängens och naturens särdrag.

Jämlik behandling av markägare

Raseborgs planläggningsenheten har utarbetat en utvecklingsbild för markanvändning för år 2050, och den godkändes i fullmäktige 26.2.2024. Utvecklingsbilden åskådliggör stadens markanvändningsmässiga strategi och framtidsvision samt stöder generalplaneringen. I utvecklingsbilden har det definierats ett utvecklingsområde för skärgårdsturism, där Söderskär också ingår. För fastigheterna inom utvecklingsområdet kan en mer detaljerad planering möjliggöra en fallspecifik bedömning av förutsättningarna för verksamhet, i enlighet med landskapsplanens beteckning RM samt dess beskrivning och mål i utvecklingsbilden för markanvändning.

Ifall en markägare anhåller om utökad byggrätt i förhållande till vad generalplanen tillåter bör den matematiska byggrätten granskas i förhållande till användningsändamålet samt till planläggningssituationen. Dessutom ska en i förhållande till generalplanen utökad byggrätt tas fra, genom en noggrannare planering än generalplanen, i första hand genom stranddetaljplanering. Markägare som genom detta förfaringsätt (stranddetaljplan) får mera byggrätt än en annan markägare (med motsvarande markareal/strandlinjelängd) blir inte

särbehandlade i strid med GL 6 §, eftersom de befinner sig i en annan planläggningsituation med beaktande av att:

1. det geografiska läget är annorlunda och möjligheterna att uppfylla andra behövliga kriterier för att kunna idka skärgårdsnäringsar som baserar sig på inkvartering och turism är olika (landskapsplanens mål, utvecklingsbild för markanvändning),
2. byggrätten är bunden till användningsändamålet (inkvartering och turism), vilket innebär att normalt fritidsboende inte är möjligt,
3. planeringsprocessen är mera detaljerad (byggrätten, byggsättet och områdesanvändningen är bundet till planbestämmelser på en mycket noggrannare nivå). Stranddetaljplanen baserar sig på noggrannare utredningar och konsekvensbedömning än en strandgeneralplan.

Avvikande från generalplanen vad gäller byggrätt i första hand är bunden till det huvudsakliga ändamålet för byggandet och hur det passar ihop med de kriterier som ställts upp i granskningen på generalplanenivå samt i förhållande till de mål som ställts upp i landskapsplanen. Om ökningen av byggrätten i andra projekt inte skulle uppfylla dessa kriterier samt inte stöda det långsiktiga målet om markanvändning för att bevara och utveckla skärgårdsnäringsarna (uppförande av byggnader som betjänar inkvartering och turism), skulle dessa projekt med andra ord inte vara möjliga.

Avvikande från generalplanen är motiverat med stöd av 42 § 4 mom. MBL av följande orsaker:

1. Vid utarbetandet av generalplanen har uppställningen av målen inte varit sådan att den skulle ha stött regionens långsiktiga mål att utveckla skärgårdsnäringsarna. I generalplanen anvisas endast några R- eller RM-områden. I generalplanen har det därför inte varit möjligt att beakta målen för utvecklingen av turism- och fritidsverksamhet.
2. Geografiskt sett ligger Söderskär mellan två stora områden med stranddetaljplan: stranddetaljplaneområdet för Halstö i nordväst och stranddetaljplaneområdet för Strömsö i nordöst. Markanvändningen både för Halstö och Strömsö områden avviker från det omfattande sedvanliga fritidsbyggande som anvisas i strandgeneralplanen. I strandgeneralplanen har inga bestämmelser för byggande eller detaljplanering anvisats till Halstö och Strömsö områden. Söderskär bildar ett geografiskt och logistiskt sett funktionellt område tillsammans med de ovan nämnda ögrupperna.
3. Det långsiktiga målet för markanvändningen är att förbättra skärgårdens attraktionskraft och utvecklingen av turismnäringen i området, där Söderskär ingår. Detta strategiska mål har godkänts i fullmäktige i utvecklingsbilden för markanvändning som ligger till grund för den framtida generalplanen.

Som slutsats kan dras att stranddetaljplanen inte riskerar den jämbördiga behandlingen av markägare och hindrar därmed inte förverkligandet av generalplanen till övriga delar.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Initiativet till planändringen togs av markägaren.

Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 25.10.2023 § 173.

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 13.11.2023

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är enligt § 62 markanvändnings- och bygglagen markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, åtminstone följande:

Regionala myndigheter

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Miljöhälsovården
- Raseborgs Energi

Övriga aktörer

- Caruna Oy
- Raseborgs företagare r.f.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) läggs fram och är tillgängligt på stadens hemsida under hela planläggningsprocessen: www.raseborg.fi/planer/plan-7008/

Planförslaget läggs fram och utlåtanden skall bes från deltagande myndigheter. En skriftlig anteckning om förslaget kan lämnas till planprojektens kontaktpersoner.

4.3.3 Myndighetssamarbete

I inledningsskedet ordnades ett myndighetssamråd 10.01.2024 om planprojektet i enlighet med 66 § MBL och 35 § MBF. Under samrådet diskuterades bland annat:

- Behovet av att genomföra en arkeologisk inventering
- Natur- och artinventering för området samt effekterna på Natura-området
- Förberedelser inför havsöversvämning bör beaktas vid planeringen
- Vattenförsörjning

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts upp av staden

Staden har inga specifika markanvändningsmål eller områdesreservationer för detaljplanen. Stadens byggnadsordning fastställer allmänna ramar för planeringen av strandområden. Planlösningen följer det mål som har satts upp i Raseborg stads utvecklingsplan för markanvändning, enligt vilket utvecklingen av skärgårdens attraktionskraft och turistnäringar stöds inom skärgårdsturismutvecklingsområdena.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

I de allmänna planeringsbestämmelserna framgår att skärgårdsnäringarnas verksamhets- och utvecklingsförutsättningar, möjligheterna att använda områdena för rekreation, åretruntboende, fritidsboende och turism skall tas i beaktande på skärgårdsområden. Därtill ska sjötrafik och teknisk försörjning av betydelse på landskapsnivå samt Försvarsmaktens och gränsbevakningens verksamhetsförutsättningar tas i beaktande. I den mer detaljerade planeringen ska bevarandet av naturens, landskapets och kulturmiljöns värden, förbättrandet av miljöns tillstånd och främjandet av vattenvården tas i beaktande.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

De mål som härleds från området förhållanden och egenskaper grundar sig på slutsatserna från natur- och miljöinventeringar samt andra genomförda studier.

Intressenternas mål

Kompletteras under förslagsfasen, när eventuell återkoppling har inkommit.

Mål för detaljplanens kvalitet

Stranddetaljplanen syftar till att beakta minskningen av miljöolägenheterna, värnandet av den byggda miljön, landskapet och naturvärdena samt den tillräckliga tillgången till områden som lämpar sig för rekreation, med hänsyn till planens mål och den avsedda markanvändningen.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Intressenternas mål

Skall kompletteras under processen

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planlösningen följer det mål som har satts upp i Raseborg stads utvecklingsplan för markanvändning, enligt vilket utvecklingen av skärgårdens attraktionskraft och turistnäringar stöds inom skärgårdsturismutvecklingsområdena. Stranddetaljplanlösningen avviker från den markanvändningen som generalplanen anger. Avvikelsen kan dock motiveras utifrån de punkter som redovisas i avsnitt 4.1.

I strandgeneralplanen är planområdet betecknat som område för fritidsbostäder (RA-3). I stranddetaljplanen ges området beteckningen för byggnader som betjänar turism (RM). Planen ger området en total byggnadsrätt på 1000 m²vy, som skall genomföras enligt bestämmelserna. Den totala arealen för området är 2,7 hektar enligt grundkartans mått.

Byggandet ska placeras inom byggnadsytan som är betecknad på planritningen. På den sydvästra stranden är avståndet mellan byggnadsytan och stranden som minst över 15 meter.

En ny brygga har byggts på öns sydspets, vilket möjliggör en skyddad och trygg landstigning året om. De två befintliga bryggorna på den sydöstra stranden behålls som reservförbindelser.

I detaljplaneringen har man strävat efter att både generalplanens och detaljplanens innehållskrav ska uppfyllas i tillräcklig grad.

5.1.1 Dimensionering

Genom stranddetaljplanen kommer det på Söderskär att finnas en byggplats.

I planen är storleken på de olika ytorna och byggnadsrätten för varje område följande:

Planbeteckning	Storlek	Byggnadsrätt	Exploateringstal	Uppfylld våningsyta
RM	24 740 m ²	1 000	0,040	208,3
LV	1 294 m ²	-	-	-
W	1 303 m ²	-	-	-

Den totala byggnadsrätten för området är 1000 m²vy. Av detta får högst 550 m² användas för huvudbyggnaden, som fungerar som en mottagningsbyggnad med bland annat sällskaps-, samlings-, dusch-, sov-, kök- och matsalsutrymmen. Huvudbyggnadens maximala boendekapacitet är åtta personer. Vid behov kan huvudbyggnaden även rymma förråds- och tekniska utrymmen, till exempel för avloppssystem och vattenförsörjning. Byggnaden ska vara avsedd för året runt -användning. Förutom huvudbyggnaden kan en separat bastubyggnad och en teknisk byggnad uppföras, vilken kan rymma tekniska utrymmen, förråd och andra utrymmen som stöder verksamheten.

Av de befintliga byggnaderna kan två fritidshus räknas som enskilda byggnader som betjänar inkvartering. Dessutom omvandlas en ekonomibygnad, som idag fungerar som ateljé, till en separat byggnad för boendeverksamhet. De befintliga byggnaderna kommer att utvidgas för att möjliggöra boendeverksamhet. Den befintliga bastun och de två övriga ekonomibygnaderna kommer att bevaras.

Byggandet enligt planen kommer att genomföras på följande sätt:

Nybyggnader	Användning		Storlek (förslag)	Storlek (befintliga)
Huvudbyggnad	Separat byggnad för inkvartering		550	
Bastubyggnad 2	Ekonomibygnad		60	
Servicebyggnad	Servicebyggnad		60	
Befintliga byggnader	Användning befintlig	Användning ny		
Fritidsbyggnad 1	Fritidsbyggnad	Separat byggnad för inkvartering	120	105
Fritidsbyggnad 2	Fritidsbyggnad	Separat byggnad för inkvartering	70	41,8
Ateljé	Ekonomibygnad	Separat byggnad för inkvartering	70	30
Bastubyggnad 1	Ekonomibygnad		31,5	31,5
Totalt antal byggnader	9		961,5	208,3

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

5.1.2 Service

Förutom inkvarteringstjänsterna finns det inga offentliga eller privata tjänster inom planområdet. De närmaste tjänsterna finns i Sandnäs.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanen beaktar de slutsatser och rekommendationer som framkommit i natur- och miljöinventeringarna.

Planen innehåller bestämmelser om byggsätt, byggmaterial, takmaterial och färgsättning.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Områdesreservationerna presenteras i bilaga 1 till beskrivning för stranddetaljplan. Den totala arealen för planområdet är 2,73 ha, enligt uppgifter från grundkartan.

5.3.2 Övriga områden

LV- och W- områden i enlighet med paragraf 5.1.1.

5.3.3 Skyddsobjekt

Det finns ett fast fornminne på området, som är skyddat under fornminneslagen (fornminnesnummer 835010081). Det finns inga andra skyddsobjekt på området.

5.4 Planens konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplanen bedöms som en del av planeringen. Avsikten med konsekvensbedömningen är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet. De utredningar som utarbetas i enlighet med 1 § i MBF bör ge tillräcklig information för att de direkta och indirekta konsekvenserna av planen ska kunna bedömas:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö,
- för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
- växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna
- områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt
- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- bostadsmiljön.

Konsekvenserna bedöms i detaljplanens olika planeringsskeden och utgående från utredningar och annat material som utarbetas i samband med planeringsarbetet.

Konsekvensbedömningen utarbetas som expertbedömningar i samarbete med stadens andra myndigheter utgående från bakgrundsutredningar, begärda utlåtanden och samråd.

5.4.1 Generalplanemässig granskning

Enligt markanvändnings- och bygglagen gäller följande: om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. I följande tabell refereras för hur planen beaktar dessa krav:

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomiskt och ekologiskt hållbar,	Området stödjer målet i utvecklingsbilden för markanvändningen i Raseborg 2050 att utveckla skärgårdens attraktionskraft och turismnäringen.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	Nybyggnationerna placeras på ön där det redan finns byggnader. Befintliga byggnader kan utnyttjas med nya funktioner.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,	Det finns ingen fast bosättning på ön. Närmaste service finns ca 5 km norr om Söderskär i Sandnäs, där det finns en skärgårdsbutik, kapell, samt olika fritidstjänster.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,	Norr om ön går Abborrgrundet-Ingå-farleden. Närheten till farleden och bra tillgänglighet från fastlandet ger bra förutsättningar för verksamhet. Båttrafiken till ön kommer huvudsakligen att avse förbindelsetrafik och kommer inte att öka nämnvärt till följd av turistverksamheten. När avloppssystemet fungerar som avsett och med planerad kapacitet bedöms miljöeffekterna av avloppshantering vara små.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,	Stranddetaljplanen påverkar inte i betydande grad människors levnadsvillkor och livsmiljö.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv;	Stranddetaljplanens lösning stöder utvecklingen av Raseborgs östra skärgård, samt främjar skärgårdens konkurrenskraft

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
	och försörjning. Verksamheten skapar nya arbetstillfällen, t. ex. inom tjänste- och underhållssektorerna. Den planerade verksamheten stöder även andra turistaktörer i regionen genom att hämta turister till regionen.
7) att miljöolägenheterna minskas,	Vid planläggningen har områdets naturvärden inventerats och beaktats.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt	Nya byggnader kommer att användas året runt, men de kommer inte att avsevärt öka belastningen på området jämfört med den nuvarande situationen. Huvudbyggnadens maximala boendekapacitet är åtta personer. Man strävar efter att få byggnaderna att smälta in i landskapet och minimera den visuella påverkan. Slitaget av vegetationsbasen från att man rör sig på ön är litet, eftersom gångtrafiken på ön huvudsakligen sker längs de befintliga, spångförsedda stigarna.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Det rekreationstryck som uppstår från verksamheten påverkar huvudsakligen de närliggande vattnen och närliggande öar, där man kan landstiga under tillåtna landstigningstider enligt allemansrätten. Under den tid som inkvarteringsverksamheten pågår kommer personalen att säkerställa att vistelsen på ön och aktivitet i närheten inte orsakar störningar. Verksamheten kommer alltid att organiseras professionellt.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Det finns ett fornminne på Söderskär (fornminnesnummer 835010081). En områdesavgränsning lades till stenröset, som omfattar röset samt ett skyddsområde på cirka 3 meter runt om.

Den största inverkan på landskapet kommer från de planerade nya byggnaderna: huvudbyggnaden, bastubyggnaden och servicebyggnaden. Planbestämmelserna syftar till att minimera effekterna på den omgivande landskapsbilden. Bestämmelserna styr bland annat bevarande av strandlandskapet, byggnaders färg, byggstil och placering. Syftet är att placera bygget på byggplatsen så att de inte väsentligt förändrar naturlandskapet. Fasadmaterialet 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.

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Byggandet som stranddetaljplanen tillåter kommer att ha större effekt på naturen och landskapet än vad den övergripande generalplanen tillåter. Slitaget av vegetationsbasen från aktivitet på ön är dock litet, eftersom gångtrafiken på ön huvudsakligen sker längs de befintliga, spångförsedda stigarna. Vegetationen skall vid behov vårdas och underhållas. Med hjälp av planmarkeringar och bestämmelser har man strävat efter att hålla inverkan på landskapet så minimal som möjligt. Trafiken till ön sker huvudsakligen med professionellt drivna privata fartyg, och trafikmängden kommer inte att öka nämnvärt från dagens nivå.

I naturinventeringen och i den genomförda Natura-behovsbedömningen har man bedömt planläggningseffekterna på naturen och bland annat på fåglar och fladdermöss. En mer detaljerad Natura-bedömning är inte nödvändig, eftersom projektet inte förväntas ha någon signifikant negativ inverkan på de för natur och fågelbestånd angivna skyddsvärden, som ligger till grund för de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och i Pojoviken. Projektet kan genomföras i föreslagen form utan att riskera skyddsvärden som ligger till grund för Natura-områdets skyddsvärden. (Faunatica).

Enligt häckfågelinventeringen från år 2024 har Söderskär inga särskilda fågelskyddsvärden jämfört med andra liknande skogsholmar och inga särskilt viktiga områden för fåglar. Projektet bedöms inte ha försvagande effekter på de naturtyper som är skyddade genom Natura-området eller arter som omfattas av bilaga II i habitatsdirektivet. Fladdermöss behöver inte särskilt beaktas i markanvändningen. (Faunatica).

Kartläggningen av undervattensfaunan drog slutsatsen att den planerade anläggningsverksamheten på Söderskär inte hotar Natura 2000-området FI0100005 skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och i Pojoviken, eller skyddet av hotade arter och naturtyper. (Alleco).

Vid planeringen av avloppsvattensystemet (FCG) har effekterna av avloppshantering bedömts. Enligt miljöskyddsföreskrifter rekommenderas att vattenklosetter inte byggs på holmar som inte har fast vägförbindelse. På området finns redan slutna tankar i bruk för svartavloppshantering, och därför ansöker man om ett undantagslov för ett nytt tankbaserat avloppssystem för huvudbyggnaden och bastun. Man planerar att utrusta den nya huvudbyggnaden och bastun med dusch, vattenpost och sanitetsutrymmen. Dessutom kommer huvudbyggnaden att ha ett kök och tvättmöjlighet. Dricksvatten till den nya huvudbyggnaden och bastun kommer att tas från en ny borrhunn. Grå- och svartvatten från bastun och huvudbyggnaden kommer att samlas separat på ett liknande sätt som i det nuvarande systemet. När avloppssystemet fungerar som avsett och med planerad kapacitet bedöms miljöeffekterna av avloppshandlingen vara små. (FCG).

5.4.4 Övriga konsekvenser

-

5.5 Störande faktorer i miljön

Det finns inga störande faktorer i miljön, och användningen av området medför inga betydande miljöstörningar.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser.

5.7 Namn

Inga särskilda namn har angetts för vägar eller delområden inom planområdet.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Utöver planens bestämmelser sker byggandet i enlighet med lagstiftningen och i tillämpliga delar enligt Raseborgs stads byggnadsordning.

6.2 Schema för genomförandet

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft. Markägaren svarar för genomförandet av planen. Genomförandet av planen medför inga särskilda ekonomiska förpliktelser för Raseborgs stad. Syftet är att implementera planen under åren **xxxx-xxxx**.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden.

7 KONTAKTINFORMATION

Planläggningsingenjör Anne-May Sundström
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3841
anne-may.sundstrom(at)raseborg.fi

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

Planläggningskonsult:

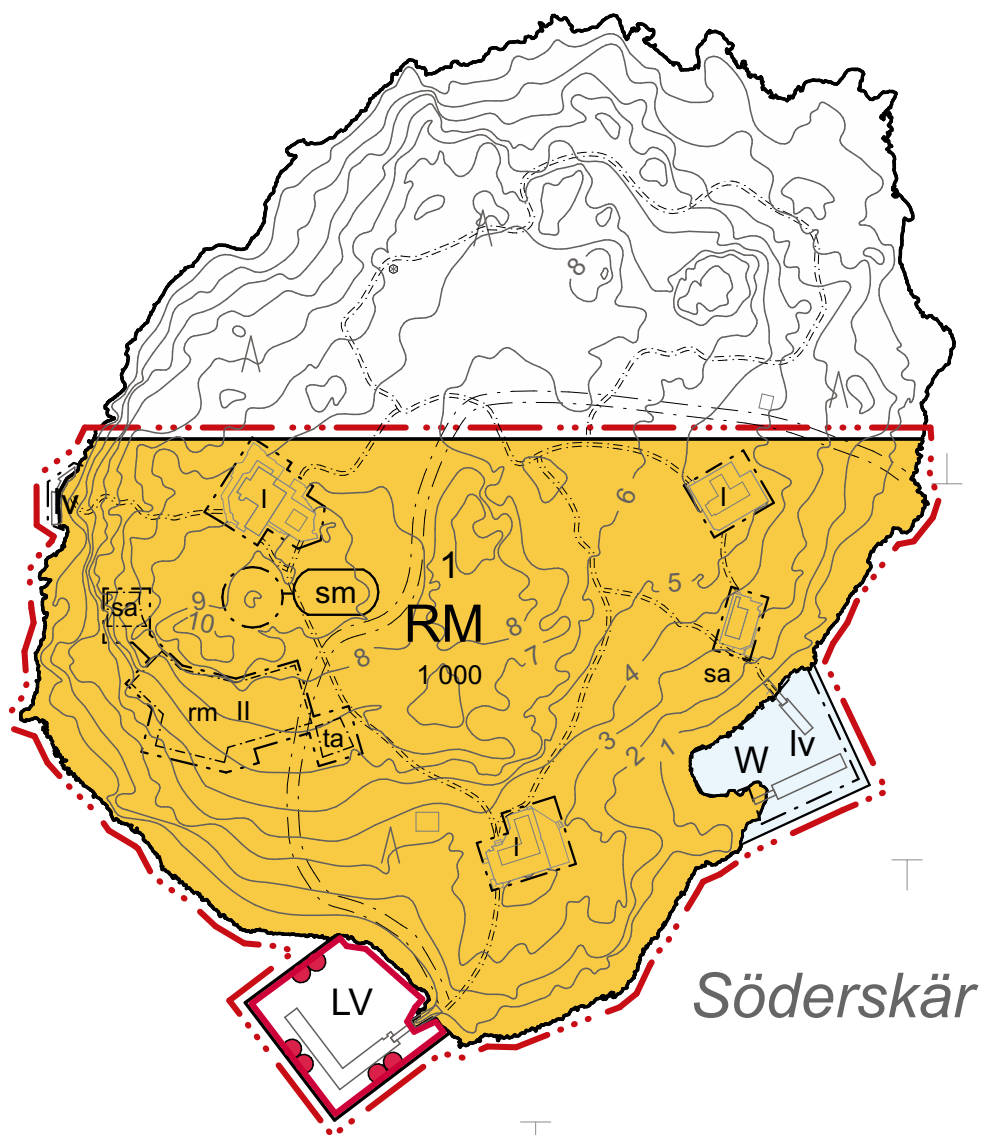
Asmo Jaaksi, arkitekt SAFA
JKMM Arkkitehdit Oy
Lappbrinken 3, 00100 Helsingfors
asmo.jaaksi(at)jkmm.fi
tel. 040 722 0288

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

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande e-postadress:
planlaggning(at)raseborg.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.

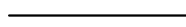
Med stranddetaljplanen bildas kvartersområde för byggnader som betjänar turism, närrekreationsområde, naturskyddsområde, båthamn samt vattenområde.

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

Kerrosuku

Roomalainen numero osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun kerrosluvun.

Matkailua palvelevien rakennusten alue

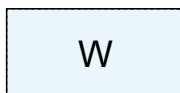
Alueelle saa rakentaa matkailua ja majoitustoimintaa palvelevia rakennuksia seuraavasti:

- 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.

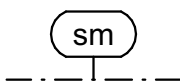
Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 1000 k-m².

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.

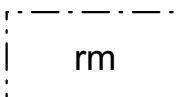
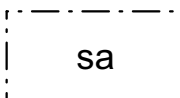
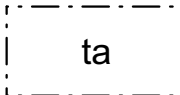
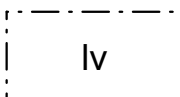
Ilman muinaismuistolain nojalla annettua lupaa on kiinteään muinaisjäännöksen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty.

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.

