



RASEBORG  
RAASEPORI



Fjärdsjär, stranddetaljplan

## PLANFÖRSLAG



## BESKRIVNING AV DETALJPLAN

25.9.2019

Kommun: Raseborg  
Planläggare: Fredrik Lindberg, arkitekt SAFA  
[fl@arkitekturum.fi](mailto:fl@arkitekturum.fi)

Plannummer: 7776

Anhängiggjord: 8.6.2018

Behandling: Program för deltagande och bedömning  
Planläggningsnämnden 23.5.2018 § 82  
Förslag till detaljplan  
Planläggningsnämnden 30.1.2019 § 5  
Planläggningsnämnden 25.9.2019 § xx  
Godkännande  
Planläggningsnämnden xx.xx.2019 § xx  
Stadsstyrelsen xx.xx.2019 § xx  
Stadsfullmäktige xx.xx.2019 § xx

## INNEHÅLLSFÖRTECKNING

	Bas- och identifikationsuppgifter	s.1
1	Sammandrag	s.3
1.1	Planområde	s.3
1.2	Planens innehåll	s.4
1.3	Planeringens faser	s.5
2	Utgångspunkter	s.6
2.1	Allmän beskrivning av området	s.6
2.2	Natur och landskap	s.7
2.3	Fornminneslämningar	s.10
2.4	Samhällsstruktur och den byggda miljön	s.10
2.5	Samhällsteknisk service	s.11
2.6	Planeringssituation	s.11
3	Planeringens faser	s.13
3.1	Detaljplanens bakgrund och planeringens målsättningar	s.13
3.2	Deltagande och samarbete	s.14
3.3	Planeringens gång och arbetsprogram	s.14
4	Redogörelse för detaljplanen	s.15
4.1	Målsättningar som ändrats under planeringsprocessens gång	s.15
4.2	Motiveringar till avvikandet från generalplanen	s.16
4.3	Beskrivning av verksamheten	s.19
4.4	Planens struktur	s.20
4.5	Planbeteckningar och bestämmelser	s.21
4.6	Dimensionering	s.23
4.7	Samhällsteknisk service	s.25
5	Planens konsekvenser	s.27
5.1	Förverkligandet av planen samt tidtabell	s.35
6	Kontaktuppgifter	s.36

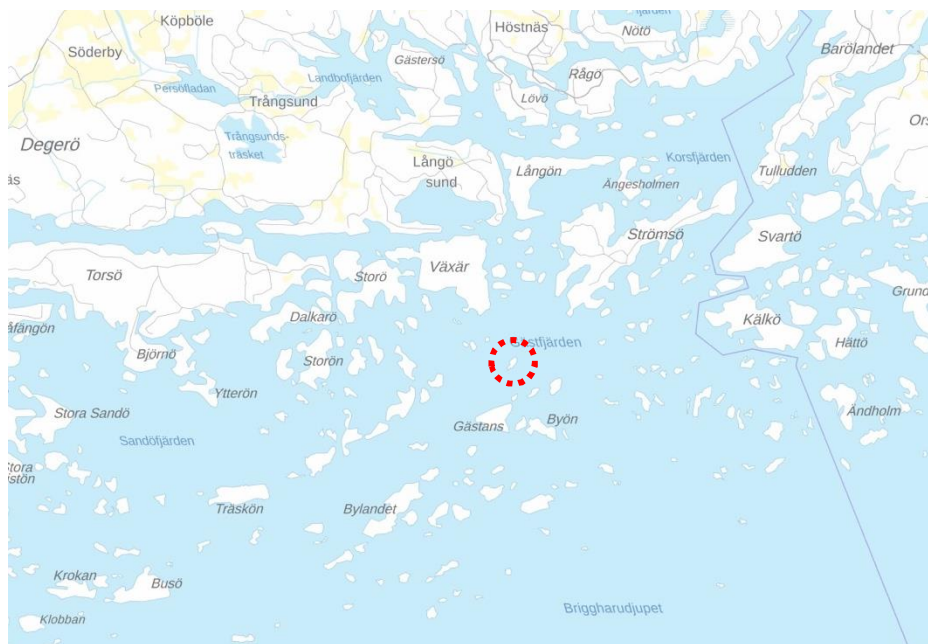
## BILAGOR:

1. Plankarta 1:2000
2. Planbestämmelserna
3. Illustrationsbild 1:2000
4. Områdesvy
5. Statistikblankett (görs upp före planens godkännande)

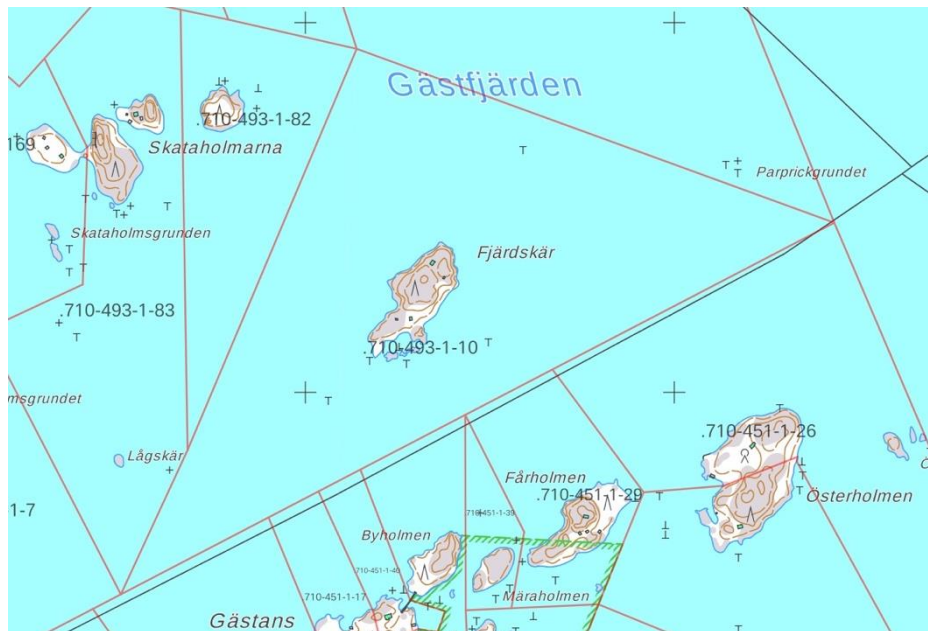
## 1 Sammandrag

### 1.1 Planområdet

Planområdet omfattar hela Fjärdskär som är belägen i Raseborgs östra skärgård (710-493-1-10, fastighetens namn: Fjällskär) och vars markareal är ca 3,5 ha. Fjärdskär ligger ca 18 km sydost från Ekenäs invid Abborgrundet-Ingå farled. Avståndet till skärgårdsbutiken och servicepunkten i Sandnäs är ca 3 km och till Barösund by ca 10 km.



Planeringsområdet markerat med röd linje. © Lantmätericentralen 2018.



Fjärdskär. © Lantmätericentralen 2018.

## 1.2 Planens innehåll

Stranddetaljplaneringen av Fjärdskär har sökts av områdets markägare. Ön hör till generalplanen för Raseborgs östra skärgård i vilken den är markerad som område fritidsboende (RA-3) med två anvisade byggplatser för fritidsbosättning.

Områdets markägare ämnar grunda på ön en verksamhet som betjänar truiser och som speciellt riktar sig till kvinnor (*SuperShe Island*). Verksamheten bygger på en högklassigt förverkligad modell enligt *+retreat+*princip med tillhörande service och uthyrandet av små skilda inkvarteringsutrymmen på kort sikt. På basen av detta är syftet att uppgöra en plan som bl.a.:

- Möjliggör utövandet uthyrning av inkvarteringsutrymmen och ändrar områdets användningsändamål till område som betjänar turism (RM).
- Definierar området byggnadsrätt noggrannare utgående från den nya verksamhetens behov.
- Beaktar bevarandet av kultur- och naturlandskapets värden i den yttre skärgården. I samband med planeringen utreds och beaktas områdets naturvärden.

Ett planutkast har varit offentligt framlagt under sommaren 2018 och ett planförslag under våren 2019. På basen av den inkomna responsen har planens målsättningar preciserats under planeringsprocessens gång bl.a. enligt följande:

- Verksamhetens användarmängd har preciserats och områdets totala byggnadsrätt minskats.
- Ingen verksamhet under vintern, byggandet av vattenklosetter tillåts inte.
- Byggandet definieras i bestämmelserna noggrannare avstånden från strandlinjen har preciserats och utökats.
- En del av området lämnas utanför byggandet, bevarandet av strändernas trädbestånd styrs med delområdesmarkering.
- På hela området är utfäst åtgärdstillstånd enligt MBL 128§.

Ett för verksamheten lämpligt vatten- och avloppsvattenservicesystem har utretts av Finnish Consulting Group (FCG) under hösten 2018. Därtill har under planeringens gång gjorts en utredning på generalplanenivå vars syfte har varit att undersöka stranddetaljplanens lösning i förhållandet till förverkligandet av målen uppställda i generalplanen och tryggandet av jämlik behandling av markägare. Planens konsekvensbedömningsdel har kompletterats med följande:

- Konsekvenserna på fågellivet och den hotade (VU) Ejderns häckning.
- Rekreationsanvändningens påverkningsområde och beskrivning av verksamheten.
- Natura 2000 behovsprövning och konsekvensbedömning för Natura 2000 området.
- Inverkan på landskapet.
- Vattenservicelösningens konsekvenser.

Efter att planförslaget varit framlagt har det bearbetats bl.a. så att:

- Områdets totala byggrätt har minskats.
- Den totala våningsytan för huvudbyggnaden har minskats.
- Huvudbyggnadens och bastubyggnadens lägen har preciserats.
- Byggandets avstånd från stranden har utökats.

- Allmänna bestämmelser som berör upprätthållande av och byggande i strandlandskapet har kompletterats på basen av dengivna respons i utlåtandena.
- Konsekvensbedömningen för fåglar och behovsprövningen av Natura 2000-bedömning har kompletterats.
- Antalet service- och förrådsbyggnader på under 15 m<sup>2</sup> har begränsats till fyra stycken.
- LV-området som anvisas i plankartan har minskats och befintliga bryggor har beaktats.
- Platserna för de konstruktioner som är avsedda för vattenhushållningen har lagts till på plankartan (et-1) i enlighet med vattenhushållningsplanen (FCG).

Planens målsättning är att fungera utgående från naturens tillstånd och de förhållanden som råder på området samt att anpassa nybyggandet till öns skogbevuxna strandlandskap möjligast väl.

### *1.3 Planeringens faser*

Fjärdskärs stranddetaljplan har varit offentligt framlagt under sommaren 2018. På basen av den givna responsen har planen innehåll bearbetats och dess målsättningar preciserats med följd att stranddetaljplanen framläggs på nytt. Den under sommaren framlagda planlösningen har fungerat som planutkast. Planeringens faser är följande:

- Planen för deltagande och bedömning (PDB) har behandlats i planläggningsnämnden 23.5.2018.
- Projektet har anhängiggjorts 8.6.2018.
- Naturinventering har gjorts under sommaren 2018 (Keiron Ab).
- Arbetsmöte med NTM centralen 26.6.2018.
- Planen för deltagande och bedömning (PDB) och planutkast har varit offentligt framlagt 3.7. . 31.8.2018.
- En arkeologisk utredning har gjorts i augusti 2018.
- En utredning över vattenservicen har gjorts under hösten 2018 (FCG)
- Arbetsmöte med NTM centralen 30.11.2018.
- Uppdaterad PDB och planförslag behandlas i planläggningsnämnden 30.1.2019.
- Uppdaterad PDB och planförslag har varit offentligt framlagt 18.2. . 22.3.2019.
- Bearbetat planförslag behandlas i planläggningsnämnden 25.9.2019.
- Planförslaget framläggs offentligt xx.xx. . xx.xx.2019.

*Kompletteras under processens gång.*

## 2 Utgångspunkter

### 2.1 Allmän beskrivning av området

Fjärdsjär utgör bergig skogsö vars naturförhållanden är rätt typiska. Trädbeståndet består främst av barrträd. Holmens mittel är rätt hög och stränderna i nordost är förhållandevis branta. Södra stranden och den sydöstra delen är lägre. Holmens sydligaste del skiljer sig från de övriga delarna på grund av sin lilla skyddade vik. Sydostspetsens strand är utfylld med sprängsten.

Viken på södra sidan angränsas av några små skär på vilken den ena finns en hjälpfyr. För övrigt ligger i Fjärdsjärs direkta närhet inga skär eller holmar och öns stränder och vatten är förhållandevis djupa. Avståndet till den närmaste större holmen är ca 550 - 650 m, beroende på om man mäter från strand till strand eller exempelvis från byggplats till byggplats. Planområdet omfattar inklusive de två små skären på södra sidan ca 3,63 ha markområde och ca 0,41 ha vattenområde.

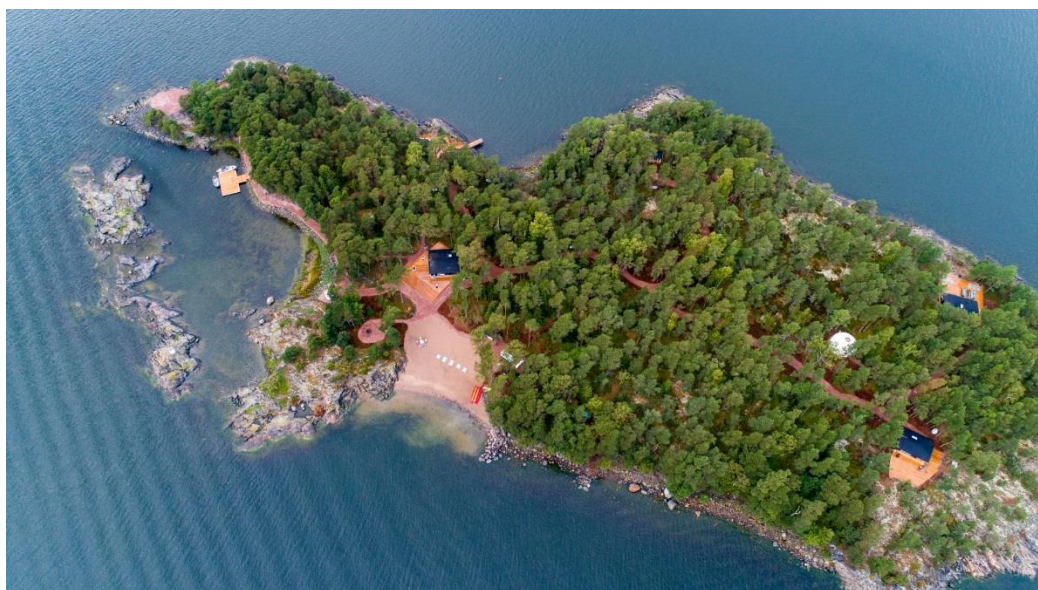


Utdrag ur baskartan. Platserna för beskrivningens fotografier markerade.

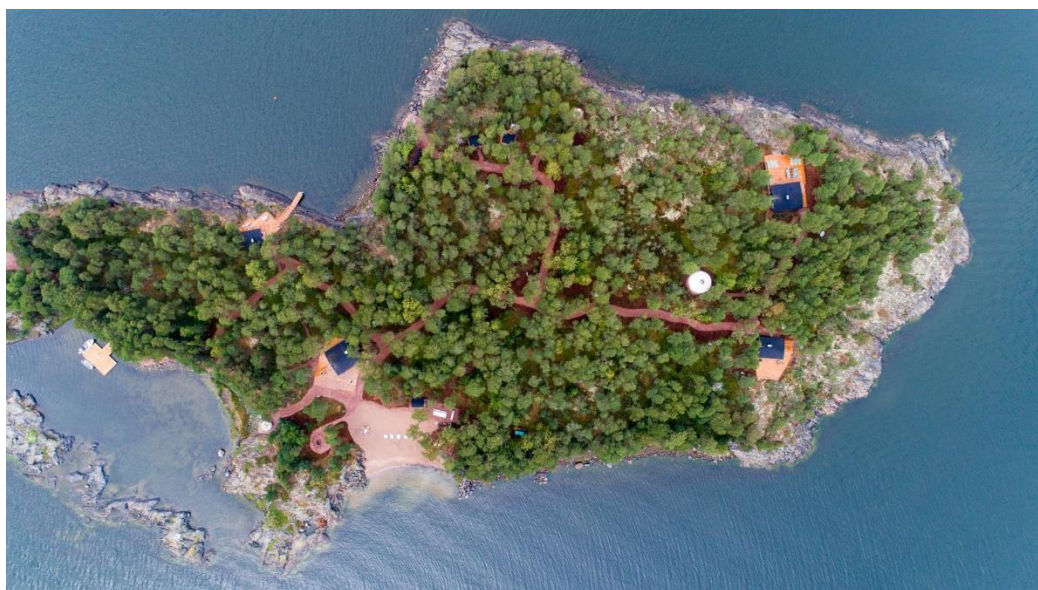
## 2.2 Natur och landskap

I samband med stranddetaljplaneringen har det under sommaren 2018 gjorts en naturinventering på området (Keiron Ab). Terrängbesöken har gjorts i maj och juni 2018. Enligt utredningen har det på området inte påträffas sådana objekt som skulle uppfylla kriterierna för skyddade naturtyper i enlighet med naturvårdslagen 29§, vattenobjekt enligt vattenlagen 2. kapitel 11§ eller levnadsmiljöer enligt skogslagens 10 §.

På inventeringsområdet finns inga områden som hör till Natura 2000 och inte heller objekt som hör till nationella naturskyddsprogram, naturskyddsområden, skyddade naturtyper eller naturminnesmärken. Sydost om Fjärdsjär finns en del av de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö och i Pojoviken (FI0100005), vilket är skyddat på basen av Natura 2000 programmet.



Flygfoto av Fjärdsjär. © Vesa Laulumaa, Museiverket 2018.



Flygfoto av Fjärdsjär. © Vesa Laulumaa, Museiverket 2018.



*Fotografi 1. Bild av stranden som vetter mot öst.*



*Fotografi 2. Bild av stranden som vetter mot nordost*



*Fotografi 3. Bild av stranden som vetter mot väst.*





*Fotografi 4. Bild från områdets västra strand vid tilltänkta platsen för huvudbyggnaden.*



*Fotografi 5. Bild av den lilla viken i den södra delen av ön.*



*Fotografi 6. Bild av öns högsta punkt.*

### 2.3 Det arkeologiska arvet och kulturlandskapet

På planområdet finns inga i fornminneslämningsregistret medtagna objekt. Närmaste i registret upptagna fornminneslämningar är Strömsös vrak (1485) och Årtrisholmens historiska stenkonstruktion (1000003989) i nordost, Höglands vrak (1455) i väst samt Halstös historiska boplats (1000013005) i sydost.

Fjärdskär hör till yttre skärgårdens zon som är avsedd att planeras som ett område i första hand för skärgårdsnärings och till lämpliga delar för fritidsbebyggelse och där nybyggandet är småskaligt och beaktar landskapets särdrag.

På planområdet har i augusti 2018 gjorts en arkeologisk inventering. I inventeringen upptäcktes inga fornminneslämningar eller andra kulturarvsobjekt. Målsättningen var speciellt att hitta spår av sjöfartsmärken från historisk tid eller tillfälliga fångstbosättningar (sk. tomting) men av sådana hittade inga spår.

### 2.4 Samhällsstruktur och den bebyggda miljön

På planeringsområdet finns för fyra byggnader som har använts för fritidsboende. Byggnaderna är från 1970-talet. Av byggnaderna är den största ca 60 m<sup>2</sup> och deras sammanräknade våningsyta är ca 160 v-m<sup>2</sup>. Byggnaderna är utrustade med vatten och förbrännande toalett.



Fogografier 7-10, de befintliga byggnaderna.

Under sommaren 2018 har bastuutrymmena i de gamla semesterstugorna rivits och för att ersätta dem har en liten och flyttbar bastu på 14 m<sup>2</sup> med modulkonstruktion placerats på den västra stranden. I närheten av den nordvästra stranden har även tre små flyttbara gårdsbyggnader (12 m<sup>2</sup>) uppförts. Det existerande stignätverket på holmen har utvidgats. På öns sydöstra strand har byggts en konstgjord sandstrand på en gammal sandstrands plats.

## 2.5 Samhällsteknisk service

På ön finns en brunn som från början har använts för tagandet av bruksvatten. Ön har år 2018 försetts med osmosanläggning med vilken hushållsvattnet har producerats. Borrbrunnen och osmosanläggningen är belägna i en liten teknisk byggnad på öns sydöstra strand. De nuvarande byggnaderna är utrustade med torrdass. I stugorna finns vattenanslutning för dusch och vattenpunkt. Det gråa vattnet leds via sk bastubrunnar ut i terrängen. De nuvarande byggnaderna koppas till ett nytt gemensamt system som betjänar områdets verksamhet.

Osmosanläggningens kapacitet är totalt ca 260 l/h. Ön har år 2018 anslutits till det nationella elnätverket, vilket tryggar eltillförseln. Blandavfall förs till närmaste avfallsinsamlingspunkt.

## 2.6 Planeringssituation

### Landskapsplan

Raseborg hör till Nylands förbunds verkningssområde. Nylands landskapsfullmäktige godkände Nylands landskapsplan 14.12.2004. Miljöministeriet fastställde Nylands landskapsplan 8.11.2006. Nylands etapplandskapsplan 1 har godkänts 17.12.2008. Etapplandskapsplan 2 fastställdes av miljöministeriet 2014. Nylands etapplandskapsplan 3 fick laga kraft 2014 i samband med förvaltningsdomstolens beslut. Förslaget till Nylands fjärde etapplandskapsplan var på remissrunda till slutet av februari 2016. Nylands landskapsfullmäktige godkände planen 24.5.2017.

I landskapsplanen hör Fjärdskär till yttre skärgårdens zon (vz 2). Därtill ligger holmen invid Abborrgrundet-Ingå småbåtsled. I landskapsplanen finns på planeringsområdet eller i dess direkta närhet inga andra beteckningar



Utdrag ur landskapsplanen 2018. Planeringsområdet markerat med röd ring.

## *Generalplan*

Området är del av strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård, godkänd 3.11.2008 och som styr noggrannare planering på området. I generalplanen är planområdet betecknat som fritidsbostadsområde RA-3 med två byggplatser, vars sammanlagda byggnadsrätt är 340 m<sup>2</sup>. Byggandet på områden som betjänar fritid och turism styrs i generalplanen med bestämmelserna R-1 och RM-1.

I generalplanen är hela Fjärdskär betecknat som område för fritidsboende och ön har i generalplanen inte anvisats fri strandlinje.

På RA-3 område är minimistorlek för ny byggplats är 5 000 m<sup>2</sup>. För byggplats med egen strand bör strandlinjens längd vara minst 50 m. På envar byggplats på minst 4 000 m<sup>2</sup> får uppföras en fritidsbyggnad på högst 80 m<sup>2</sup>-vy med högst 20 m<sup>2</sup>:s takförsedd terrass en bastubyggnad på högst 30 m<sup>2</sup>-vy med högst 15 m<sup>2</sup>:s takförsedd terrass och en ekonomibygnad på högst 30 m<sup>2</sup>-vy. På envar byggplats på minst 8 000 m<sup>2</sup> får ytterligare uppföras en gäststuga på högst 30 m<sup>2</sup>-vy med högst 1/4 av byggnadsytan som takförsedd terrass.

På envar byggplats mellan 2 000 m<sup>2</sup> och 4 000 m<sup>2</sup> får uppföras en fritidsbostad på högst 60 m<sup>2</sup>-vy med högst 15 m<sup>2</sup>:s takförsedd terrass, en bastubyggnad på högst 20 m<sup>2</sup>-vy med högst 5 m<sup>2</sup>:s takförsedd terrass och en ekonomibygnad på högst 20 m<sup>2</sup>-vy.

På envar byggplats under 2 000 m<sup>2</sup> får uppföras en fritidsbostad med bastu (endast en byggnad) på högst 60 m<sup>2</sup>-vy med högst 1/4 av byggnadsytan som takförsedd terrass och en ekonomibygnad på högst 15 m<sup>2</sup>-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.

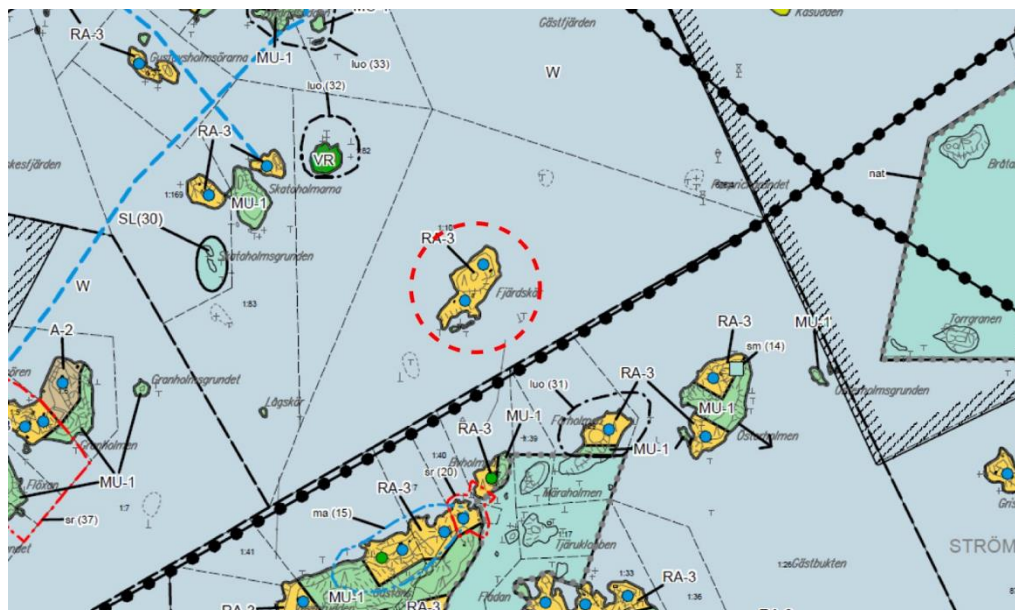
I generalplanen på R-1 områden som betjänar fritid och turism anger talet inom parentes anger byggrätten i m<sup>2</sup> -våningsyta på området. R-1 områden bör bibehållas som en enda byggplats och för dem bör uppgöras en noggrannare markanvändningsplan.

Generalplanens RM-1 områden som betjänar turism är avsedda för turist-, fritids- och kurscentra, fritidsbyar samt övrig användning som betjänar semester- och fritidsverksamheter. Byggandet på RM-1 område förutsätter uppgörande av en detaljplan. Det i samband med beteckningen angivna talet inom parentes anger områdets riktgivande byggrätt för turistanläggningar i m<sup>2</sup>-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 på holmar, som inte har fast vägförbindelse ett bruk av kompost- eller torrklosetter. I generalplanen är ett direkt förbud mot vattenklosetter inte angivet.

I generalplanens bestämmelser fastställs att i regel skall byggnad för fast bosättning och fritidsbostad, gäststuga samt ekonomibygnad placeras minst 40 m från strandlinjen vid medelvattenstånd, medan bastubyggnad skall placeras minst 20 m från strandlinjen vid medelvattenstånd. Avvikelse bedöms i samband med behandlingen av bygglov. Av särskilda skäl kan avvikelser från de enskilda byggnadernas tillåtna våningsyta beviljas. 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 naturoligt tillstånd som möjligt.



Utdrag ur generalplanen för Ekenäs östra skärgård. Planeringsområdet markerat med röd ring.

### *Detaljplan*

Området har inte uppgjort en detaljplan från tidigare.

### *Byggnadsordning*

Raseborgs byggnadsordning är godkänd 7.6.2014.

### *Baskarta*

Områdets baskarta är uppgjord av Suuntakartta Oy.

### *Bakgrundsutredningar som berör planeringsområdet*

- Naturinventering (juni 2018, Keiron Ab)
- Bedömning av fågelkonsekvenser (hösten 2018, Keiron Ab, uppdat. 2019)
- Behovsbedömning av Natura 2000 (hösten 2018, Keiron Ab, uppdat. 2019)
- Vatten- och avloppsvattenhanteringsutredning (hösten 2018, FCG)
- Arkeologisk inventering (augusti 2018, Museiverket, Vesa Laulumaa)
- Analys gjord på generalplanenivå (Arkitekturum Ab, 2018-2019)

## **3 Planeringens faser**

### *3.1 Detaljplanens bakgrund och planeringens målsättningar*

Målsättningen med Fjärdskärs stranddetaljplan är att skapa förutsättningar för upprätthållandet av en verksamhet som betjänar turism och som kan marknadsföras globalt. Med stranddetaljplanlösningen stöds utvecklingen av skärgården i

östra Raseborg och befrämjas områdets konkurrenskraft och näringsliv. Verksamheten medför nya arbetsmöjligheter inom t.ex. bygg-, service- och underhållsbranscher. Den planerade verksamheten stöder även andra turismaktörer inom området genom att hämta konsumenter av turismtjänster till området.

Verksamhetens huvudsäsong är från juni till september. Småskaligare användning kan vara möjligt i april-maj och oktober. Under vintern är det ingen verksamhet. I planeringen beaktas bevarandet av kultur- och naturlandskapets värden i yttre skärgården. I samband med planeringen har områdets naturvärden utretts och beaktats.

Områdets vatten- och avloppshanteringssystem definieras i samband planeringen. Målsättningen är att fungera utgående från naturens tillstånd och de förhållanden som råder på området samt att nybyggandet smälter in i öns strandlandskap möjligast väl.

### *3.2 Deltagande och samarbete*

Intressenter är områdets markägare och alla de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planeringen samt de myndigheter och sammanslutningar vilkas verksamhet berörs av planeringen.

De vars boende, arbete eller övriga förhållanden påverkas av planen är:

- Planeringsområdets närbelägna invånare
- Planeringsområdets markägare
- Markägare vars ägor angränsar till området och nära grannar

Myndigheter o. dyl. som hörs under planläggningen:

- NTM-centralen
- Nylands förbund
- Stadens förvaltningsenheter
- Museiverket
- Landskapsmuseet
- Trafikverket
- Regionförvaltningsverket (RFV)
- Sydspetsens miljöhälsa

Delaktiga får bedöma planlösningens verkningar och framföra sin åsikt om planen.

### *3.3 Planeringens gång*

Planen för deltagande och bedömning (PDB) framläggs offentligt tillsammans med planförslaget (MBL 63§ och MBF 30§).

#### *Planutkast*

Planutkast och PDB:n har framlagts offentligt 3.7.- 31.8.2018. Av planutkastet inlämnades gavs 6 utlåtanden och 8 åsikter. Planutkastet har justerats enligt gensvaret.

## *Planförslag*

Planförslag och uppdaterad PDB:n har offentligt framlagts under vintern 2019. Av planförslaget gavs 7 utlåtanden och inlämnades 9 anmärkningar. Planförslaget har justerats enligt genväret och det bearbetade planförslaget sätts på nytt till påseende under hösten 2019.

## *Godkännandet av planen*

Det justerade planförslaget har behandlats av planläggningsnämnden xx.xx.2019 och i stadsstyrelsen xx.xx.2019. Planen har godkänts av Raseborgs stadsfullmäktige xx.xx.2019.

## **4 Redogörelse för detaljplanen**

### *4.1 Målsättningar som ändrats under planeringsprocessens gång*

Under planeringsprocessens gång har planens målsättningar preciserats och planens innehåll har utvecklats på basen av den givna responsen under planutkastets framläggning. Ändringar i planens innehåll och bestämmelser har gjorts bl.a. vad gäller:

- Verksamhetens användarmängd samt verksamhetsperioden har preciserats och områdets totala byggnadsrätt minskats.
- Byggandet av vattenklosetter tillåts inte.
- Byggandet definieras med bestämmelser och planbeteckningar noggrannare och avstånden från strandlinjen har preciserats och utökats.
- En del av området lämnas utanför byggandet. Bevarandet av strändernas trädbestånd styrs med delområdesmarkering. Obyggda områden är markerade med VL och SL beteckningar.
- På hela området är utfäst åtgärdsstillstånd enligt MBL 128§.
- Bestämmelser och beskrivningen är uppdaterade bl.a. vad beträffar vattenservicen, utebelysning, höga socklar och terraskanter samt fåglarnas kollisionrisk med glasytor.

Under planeringens gång har gjorts en arkeologisk utredning i augusti 2018 och under hösten 2018 har ett för verksamheten lämpligt vatten- och avloppsvattenservicelösningssystem utretts av Finnish Consulting Group (FCG). Under planeringens gång har därtill gjorts en utredning på generalplanenivå, vars syfte har varit att undersöka stranddetaljplanens lösning i förhållandet till förverkligandet av målen uppställda i generalplanen och tryggandet av jämlik behandling av markägare. Planens konsekvensbedömningsdel har kompletterats med följande:

- Konsekvenserna på fågellivet och den hotade (VU) Ejderns häckning.
- Rekreationsanvändningens påverkningsområde och beskrivning av verksamheten.
- Natura 2000 behovsprövning (Keiron Oy) och konsekvenserna för Natura 2000 området.
- Inverkan på landskapet,
- Vattenservicelösningens konsekvenser (FCG, hösten 2018).

Efter att planförslaget varit framlagt har det preciserats och ändrats så att:

- Den sammanlagda byggrätten i området har minskats från 690 till 650.
- Den högsta tillåtna våningsytan för huvudbyggnaden har sänkts till 250.

- Huvudbyggnadens läge har flyttats längre söderut till den befintliga fritidsbyggnaden där terrängförhållandena är jämnare med tanke på byggandet.
- Platsen för bastubyggnaden har fastställts till s-delområdet som lagts till på plankartan.
- Gränsen för byggnadsytan har ändrats så att byggandets avstånd från stranden är huvudsakligen 25 meter eller mer.
- Allmänna bestämmelser som berör upprätthållande av och byggande i strandlandskapet har kompletterats utifrån den givna responsen i utlåtandena.
- Konsekvensbedömningen beträffande fåglar och behovsprövningen av Natura 2000-bedömning har kompletterats.
- Antalet service- och förrådsbyggnader på under 15 m<sup>2</sup> har begränsats till 4 st.
- Plankartans LV-område har förminskats och befintliga bryggor har beaktats.
- Platserna för de konstruktioner som är avsedda för vattenhushållningen har lagts till på plankartan (et-1) i enlighet med vattenhushållningsplanen (FCG).

Tilläggen i de allmänna bestämmelserna berör bl.a. byggnadssättet för de små inkvarteringsbyggnaderna, anpassningen av stigar som är avsedda för service-transporter till miljön samt den maximala storleken för nya terrasser.

Stranddetaljplanens lösning avviker från den i generalplanen angivna markanvändningen. Motiveringarna till avvikandet presenteras nedan i beskrivningens punkt 4.2.

#### *4.2 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 bygggrätten samt byggsättet är gjorda på detaljplanenivå. Fjärdskärs stranddetaljplan står inte i konflikt med generalplanens centrala mål och principer och avvikandet från generalplanen kan motiveras enligt följande:

##### Planens konsekvenser

I bedömningen av planlösningens konsekvenser har det inte framkommit sådana inverknings av planen som skulle försvåra eller hindra förverkligandet av generalplanen till övriga delar (MBL 42§). Kommunen har uppgjort en analys på generalplanenivå där stranddetaljplanens lösning ställs i relation till skärgårdsområdet som helhet. I naturutredningen och i den gjorda behovsbedömningen av Natura utvärdering har bedömts planens konsekvenser för naturen och bl.a. påverkan på fågellivet (Keiron). Uppgörandet av en Natura utvärdering bedömdes i behovsbedömningen inte som nödvändigt och inverkan på Naturaområdet och närmaste fågelskär bedöms som indirekta. I samband med planerandet av avloppsvattensystemet (FCG) har konsekvenserna som kommer av behandlandet av avloppsvattnet bedömts. Inverkan på landskapet och kulturlandskapet har med planbe-teckningar och -bestämmelser strävats till att hållas möjligast liten.



### Jämlik behandling av markägare

Kommunen har låtit uppgöra en granskning gjord på generalplanenivå där man har undersökt Raseborgs skärgårdsområde och identifierat objekt vars förhållanden är i enlighet med vissa uppställda kriterier och stranddetaljplanens uppställda målsättningar jämförbara med Fjärdskärs. I den utarbetade granskningen kartlades de fastigheter som har optimala förhållanden för att förverkliga markanvändning av RM-typ (byggnader för inkvarterings- och turisttjänster) i skärgårdszon vz-2. På dessa fastigheter skulle det med hjälp av noggrannare planering vara möjligt att undersöka förutsättningarna för verksamhet av RM-typ med tanke på utveckling av skärgårdsnäringsarna genom en noggrannare planering från fall till fall i enlighet med de mål som ställts upp för vz-2-området i landskapsplanen.

Ifall en markägare anhåller om utökad byggrätt gentemot generalplanen bör den matematiska byggrätten granskas i förhållande till användningsändamålet samt till planläggningssituationen. Dessutom ska en gentemot generalplanen utökad byggrätt framkallas genom en noggrannare planering än generalplan - 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 planläggningssituation med beaktande av att:

1. geografiska läget är annorlunda och möjligheterna att uppfylla andra behövliga kriterier för att kunna idka skärgårdsnäringsarna som baserar sig på inkvartering och turism är olika (landskapsplanens mål, generalplanemässig granskning),
2. byggrätten är bunden till användningsändamålet (inkvartering och turism) vilket innebär att normalt fritidsboende inte är möjligt,
3. att 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.

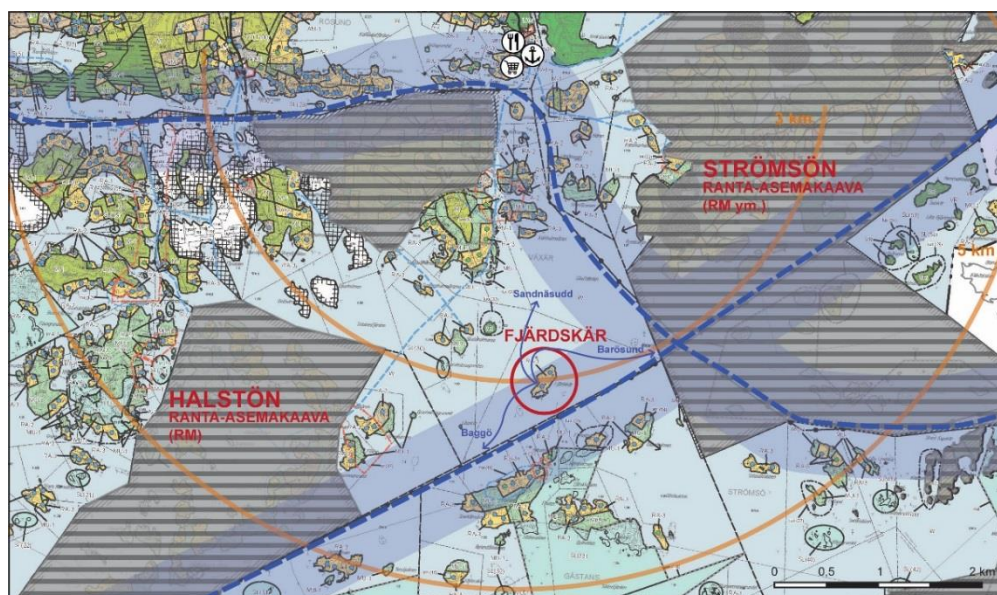
Avvikande från generalplanen vad gäller byggrätt i första hand är bunden till det huvudsakliga ändamålet för byggandet och hur det passar ihop med de kriterier som ställts upp i granskningen på generalplanenivå samt i förhållande till de mål som ställts upp i landskapsplanen. Om ökningen av byggrätten i andra projekt inte skulle uppfylla dessa kriterier samt inte stöda målet att bevara och utveckla skärgårdsnäringsarna (uppförande av byggnader som betjänar inkvartering och turism) i landskapsplanens vz-2-område, skulle dessa projekt med andra ord inte vara möjliga.

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

1. Vid utarbetandet av generalplanen har uppställningen av målen inte varit sådan att den skulle ha fungerat som stöd för att utveckla skärgårdsnäringsarna på det sätt som avses i den gällande landskapsplanen. I generalplanen anvisas endast några R- eller RM-områden. I generalplanen har det därför inte varit möjligt att beakta de mål som ställts upp för vz-2-zonen i landskapsplanen.

2. Geografiskt sett ligger Fjärdskår mellan två stora områden med stranddetaljplan: stranddetaljplaneområdet för Halstö i väst och stranddetaljplaneområdet för Strömsö i öst. 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. Fjärdskår bildar ett geografiskt och logistiskt sett funktionellt område tillsammans med de ovan nämnda ögrupperna för Halstö och Strömsö.

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



*Helheten som Halstö och Strömsö stranddetaljplaneområden utgör.*

### Planens innehållskrav

Planlösningen är i linje med målsättningarna uppsatta i landskapsplanen, enligt vilka man bör stöda konkurrenskraften i Nyland och landskapets välfärd, i detta fall skärgården. Fjärdskår hör till yttre skärgårdens zon som är avsedd att planeras som ett område i första hand för skärgårdsnärings och till lämpliga delar för fritidsbebyggelse. Även i yttre skärgården är det skäl att tillåta lämpliga och de lokala näringarna stödjande funktioner. I landskapsplanens beskrivning lyfts skärgården som ett viktigt utvecklingsområde för turist- och fritidstjänster och i landskapsplanen vad gäller yttre skärgården fästs uppmärksamhet vid bl.a. skärgårdsnärings verksamhetsförutsättningar. Landskapsplanen uppmuntrar att bilda nätverk för turistområden och en utveckling av zonerna för fritidsbruk till fungerande servicehelheter stöds. Målsättningen är att skärgårdens utvecklingsmöjligheter ökar och att turistnäringens verksamhetsbetingelser förbättras.

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 föråldrande av generalplanen kan vara att om den är i konflikt med senare gjord landskapsplan. Vid utarbetande av en detaljplan kan i så fall principerna i landskapsplanen beaktas (HE 251/2016).

Ur den gjorda granskningen på generalplanenivå framkommer att det inte finns många R eller RM områden i Raseborgs generalplaner för skärgården. Skärgårdsområdenas generalplaner är inte i sig som helhet föråldrade och är till sitt innehåll fortfarande ändamålsenliga men beaktades deras ålder och innehåll gentemot målsättningarna som ställs för turismområden och av landskapsplanen kan man konstatera att generalplanerna inte är uppdaterade. Därmed kan avvikandet från generalplanen anses motiverat i enlighet med vad som fastställs i MBL 42§.

Detaljplanen bör anpassas till den generalplanemässiga helheten och utöver att innehållskraven på detaljplanen fylls bör man även kunna bedöma att också generalplanens innehållskrav uppföljs. I stranddetaljplanen har det strävats till att följa de krav som i MBL ställs på generalplanens innehåll (39 §), speciellt punkt 6 som berör verksamhetsbetingelserna för kommunens näringsliv. Punkterna 7-9 d.v.s. minskandet av miljöolägenheter, värmandet om den byggda miljön, landskapet och naturvärdena samt lämpliga rekreationsområdets tillräcklighet har beaktas i så hög grad som möjligt med tanke på planens uppställda mål och den eftersträlvade markanvändningen.

I stranddetaljplanen följs de krav som i generalplanen ställs på bildandet av områden som betjänar turism. Byggandet på generalplanens RM-1 område förutsätter uppgörande av en detaljplan och områdets slutliga bygggrätt och exploatering avgörs i samband med upprättande av detaljplan. Vid uppgörande av detaljplan bör områdets bygggrätt koncentreras till kvartersområden, vilka utgör byggplatser som inte kan styckas från stomlägenhetens område.

Stranddetaljplanen strävar 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 anpassar sig till strandlandskapet och omgivningen. I planen beaktas även naturvård, landskapsvården, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag. I förhållande till generalplanen har den fria strandlinjens andel utökats i stranddetaljplanen.

#### *4.3 Beskrivning av verksamheten*

Verksamheten som planen möjliggör är tänkt att basera sig på en retreat baserad lösning med tillhörande service samt uthyrandet av små enskilda inkvarteringsutrymmen. De små inkvarteringsbyggnaderna utförs så att rådande naturförhållanden ändras så lite som möjligt. Tillbakadragandet och nedlugnandet bygger speciellt på skärgårdsnaturens närhet och upplevandet av naturupplevelser. De små inkvarteringsutrymmena eller kabinerna uppförs som en-persons utrymmen så att privat utrymme kan åstadkommas. Därtill kommer det i huvudbyggnaden att finans en del inkvarteringsutrymmen och planen tillåter även en större inkvarteringsbyggnad (60 m<sup>2</sup>vy) där små grupper kan övernatta.

Totalt uppskattas användningen av öns inkvarteringsutrymmen vara under huvudsäsongen per dygn totalt ca 20-30 personer var av personal 2-3 personer. Användarna byts ut en gång i veckan. Under huvudsäsongen, från juni till september, kommer det därmed att vara användare i medeltal ca 100 per månad och ca 400 under hela huvudsäsongen. Sporadisk användning kan förekomma i april-maj och i oktober. Under vinter är det ingen verksamhet. Fåglarnas flyttnings- och häckningstider beaktas i verksamheten.

Utöver inkvarteringen bygger verksamheten på ön på olika former av aktiviteter, vars syfte är att betjäna den individuella retreaten och användarnas samvaro. Aktiviteterna kan t.ex. bestå av yoga, småskalig spa-aktivitet, seminarier och annat grupparbetande samt småskaliga utflykter exempelvis med kanoter. Den rekreativans användning som uppstår genom turistverksamheten kommer att ledas av professionella guider och de som deltar i aktiviteterna kommer inte att röra sig på egen hand utanför Fjärdskär. Guidade utflykter till näromgivningen sker i enlighet med bestämmelser, vilket innebär att landstigningsförbuden i naturskyddsområdena och på fågelskären beaktas. Det är inte tillåtet att ta iland på fågelskär under häckningstiden och den tid då det råder landstigningsförbud. I samband med utflykterna uppmärksammas säkerhetsföreskrifter vid t.ex. korsandet av farleder, följandet av allemansrättens principer, beaktandet av skärgårdens känsliga naturförhållanden och följandet av den allmänna principen om att hålla att skärgården ren och skräpfri.

På öns västra strand byggs en ny förbindelsebrygga till vilken förbindelsebåtar och andra båtar tar i land. Möjliga båtutflykter går från förbindelsebryggan, i huvudsak längs med farleder och körs av i skärgårdsförhållanden vana båtförare. Den nuvarande bryggan på öns södra sida bibehålls som reservförbindelsebrygga.

Den rekreativans aktivitet som uppkommer av verksamheten utsträcker sig i huvudsak till öns närvatten och närmaste holmar där man kan stiga iland enligt allemansrättens principer och inom tillåtna landstigningstider. Med båt kan eventuellt även göras längre utflykter, t.ex. halvdagsutflykter. Vid båtutflykter följs allmänna sjöfartsprinciper som berör alla båtfarare. Ordning av utflykter är dock inte att en av verksamhetens huvudverksamheter, utan dessa ordnas närmast vid behov.

#### *4.4 Planens struktur*

I generalplanen är hela Fjärdskär betecknat som område för fritidsboende (RA) utan fri strandlinje. I stranddetaljplanen har den del av holmen betecknats som område för byggnader som betjänar turism (RM) och övriga delar har lämnats utanför byggandet (VL och SL) med fri strandlinje. I planen anges för området en helhetsbyggnadsrätt som bör förverkligas i enlighet med bestämmelserna. I planen finns landområde totalt 3,63 ha (uppmätt från baskartan), av vilket område som betjänar turism (RM) är 2,98 ha. Planområdets totalareal är ca 4,11 ha.

Områdets helhetsbyggnadsrätt är i planen 690 v-m<sup>2</sup>. Av denna för högst 290 användas i områdets huvudbyggnad, som fungerar som receptionsbyggnad med övernattnings och samlingsutrymmen, kök- och matsalsutrymmen o.s.v. I huvudbyggnaden kan vid behov även byggas tekniska utrymmen t.ex. för avloppshanteringssystemet och vattenförsörjningen.

Utöver huvudbyggnaden får på området uppföras enskilda för inkvartering ämnade byggnader högst 12 st, av vilka en får vara högst 60 m<sup>2</sup>vy och resten högst 20 m<sup>2</sup>vy till sin storlek. Nya enskilda byggnader bör anpassas till strandlanskapet finkänsligt och uppföras på pelargrund och till sin konstruktion vara lätta så, att de kan vid behov flyttas eller borttas.

På området får även uppföras en skild bastubyggnad samt en skild byggnad för teknisk service där det kan placeras exempelvis tekniska utrymmen, lager samt andra utrymmen som betjänar verksamheten. Totalt kan byggnadernas antal vara på området högst 15 stycken oberoende hur mycket byggnadsrätt som byggnadsvis har uppförts. Därtill får uppföras ett behövligt antal service- och lagerbyggnader, vars byggnadsvisa våningsyta inte överstiger 15 m<sup>2</sup>vy.

Byggandet på område bör placeras inom i plankartan markerad byggnadsyta. På den sydvästra stranden är avståndet från byggnadsytans gräns till strandlinjen över 20 m. På den nordvästra stranden är avståndet i huvudsak ca 18 m. På den norra stranden är avstånden större och öns södra del har helt lämnats utanför byggandet (VL och SL). Stränderna är på RM område betecknade med delområdesbeteckning med vilken bestäms om strändernas trädbevuxenhet. På hela området är utfäst åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.

I de allmänna bestämmelserna bestäms bl.a. angående om vattenservicen, utebelysning, fåglars kollisionrisk med glasutor samt socklar och utekonstruktioner. Lägsta konstruktionsnivå som med reservation för vågsvall bör vara minst +3,1 m (N2000). Lägsta konstruktionsnivå betyder den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras.

På planområdets LV område får anläggas en brygga för områdets förbindelsetrafik. LV området finns även en anlöpningsplats för avloppssystemets tömningspråm. På LV området behövs inte göras betydande muddringsarbeten. Den nuvarande bryggan på öns södra sida kvarstår som reservförbindelsebrygga.

Trafikeringen till området sker med förbindelsebåt från de närmaste hamnarna som t.ex. Sandnäsudd, Barösund eller Baggö. Båttrafikeringen sker i huvudsak med en på området verksam taxibåt eller motsvarande yrkestrafik.

#### *4.5 Planbeteckningar och bestämmelser*

I Fjärdskärs stranddetaljplan anges bestämmelser som styr förverkligandet av områdets verksamhet och byggande enligt följande:

##### Område för byggnader som betjänar turism RM

På området får uppföras byggnader som betjänar turism enligt följande:

- en huvudbyggnad inom rm delområde, vars våningsyta uppgår till högst 250 m<sup>2</sup>vy.
- högst 11 st enskilda byggnader som betjänar inkvartering, vars byggnadsvisa våningsyta uppgår till högst 20 m<sup>2</sup>vy och i vilka inte får installeras kök.
- en enskild byggnad som betjänar inkvartering, vars byggnadsvisa våningsyta uppgår till högst 60 m<sup>2</sup>vy och i vilket inte får installeras kök.
- en byggnad som betjänar samhällsteknisk service, vars våningsyta uppgår till högst 80 m<sup>2</sup>vy.
- en strandbastu inom s delområde, vars byggnadsvisa våningsyta uppgår till högst 80 m<sup>2</sup>vy.

Den i plankartan angivna totala byggnadsrätten för inte överskridas. Utöver den givna byggnadsrätten får uppföras högst fyra service- och lagerbyggnader, vars byggnadsvisa våningsyta inte överstiger 15 m<sup>2</sup>vy.

##### Båthamn LV

På området får uppföras brygga för förbindelsetrafik.

Den befintliga bryggan på öns södra sida betecknas med delområde lv, med vilket anges placering för brygga.

### 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.

Byggnaderna får inte förses med vattenklosetter. Byggande av vattenklosett på området är tillåtet endast ifall den kan kopplas till ett fungerande vattentjänstverks avloppshanteringsnätverk på fastlandet. Nätverket som fastigheten kopplas till bör vara i enlighet med kommunens utvecklingsplan för vattenservicen.

Det gråa avloppsvattnet bör behandlas tillräckligt långt från stranden med tanke på översvämningsrisknivån. På fastigheten bör hushållsvatten av god kvalitet finnas tillräckligt att tillgå.

På planområdet är utfäst åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.

Nybyggandet bör anpassas till naturmiljön. Man bör stäva till att placera byggnaderna på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet. Byggandet av nya stigar ämnade för verksamhetens servicetransporter bör anpassas till miljön.

De nya högst 20 m<sup>2</sup>vy stora byggnaderna som betjänar inkvartering bör uppföras på pelargrund samt till sin konstruktion lätta så, att de vid behov kan flyttas eller borttas. Uteterrasser som uppförs i samband med dessa får till sin yta vara högst hälften av byggandens våningsyta. Med terrass avses avsats som är högre än 50 cm från markytan.

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

Områdets utebelysning bör genomföras enligt en under bygglovsfasen krävd skild plan så, att den medför möjligast liten störning i landskapet. Belysningen bör riktas nedåt.

### Övriga planbestämmelser

Planens övriga planbeteckningar är VL (närrekreationsområde), SL (naturskyddsområde, rm delområde med vilken anvisas placering för huvudbyggnaden samt s delområde med vilken anvisas placering för bastubyggnaden. Inom RM området är stränderna i huvudsak betecknade med delområdesbeteckning som anvisar del av område som bör hållas trädbevuxet och där det vid skötsel av strandlandskapet bör lämnas tillräckligt med skyddande trädbestånd och undervegetation. Förhållanden för områdets trädbestånd och strandvegetation får inte väsentligt ändras. Placeringen av anläggningar för vattenservicen har satts till i plankartan (et-1) i enlighet med planen för vattenservicen (FCG).

#### 4.6 Dimensionering

I och med stranddetaljplanen bildas på Fjärdskär en byggplats. I förhållandet till generalplanen minskar byggplatsernas antal på området med en.

I planen är de olika områdenas arealer samt den områdesvisa anvisade följande:

Planbeteckning	Areal	Byggrätt	Effektivitetstal	Utnyttjad byggnadsrätt
RM	29884m <sup>2</sup>	650	0,022	160
LV	418m <sup>2</sup>	-	-	-
VL	5207m <sup>2</sup>	-	-	-
SL	1266m <sup>2</sup>	-	-	-

Det av planen tillåtna byggandet kan förverkligas på olika sätt beroende huruvida i vilken utsträckning de nuvarande byggnaderna på ön utnyttjas. Av de nuvarande byggnaderna kan tre räknas till byggnader som betjänar inkvartering. De två mindre avviker till sin storlek något från planens tillåtna 20 m<sup>2</sup>vy men avvikelserna kan anses vara liten. Ifall byggnaderna förblir i användning bör avvikelserna dock sökas med lovförfarande i samband med övrigt byggande. Utöver huvudbyggnaden får antalet enskilda byggnader som betjänar inkvartering högst vara 12. Byggandet av den nya huvudbyggnaden förutsätter i praktiken rivandet av den gamla fritidsbostaden på 60m<sup>2</sup>. Av planens olika möjligheter av förverkligande presenteras nedan tre versioner:

Version 1. Av planen tillåtet byggande, av de befintliga byggnaderna är två byggnader utnyttjade.

Byggnad	Befintlig	Ny	Storlek	Total byggrätt
Huvudbyggnad		1	250	250
Bastubyggnad		1	80	80
Inkvarteringsbyggn. liten		8	20	160
Inkvarteringsbyggn. liten	1		29	29
Inkvarteringsbyggn. stor	1		54	54
Bygg, för teknisk service		1	77	77
Byggnadernas antal		13		650

Version 2. Av planen tillåtet byggande, av de befintliga byggnaderna är tre byggnader utnyttjade.

Byggnad	Befintlig	Ny	Storlek	Total byggrätt
Huvudbyggnad		1	250	250
Bastubyggnad		1	80	80
Inkvarteringsbyggn. liten		7	20	140

Inkvarteringsbyggn. liten	1		21	21
Inkvarteringsbyggn. liten	1		29	29
Inkvarteringsbyggn. liten	1		54	54
Bygg, för teknisk service		1	76	76
<b>Byggnadernas antal</b>	<b>13</b>			<b>650</b>

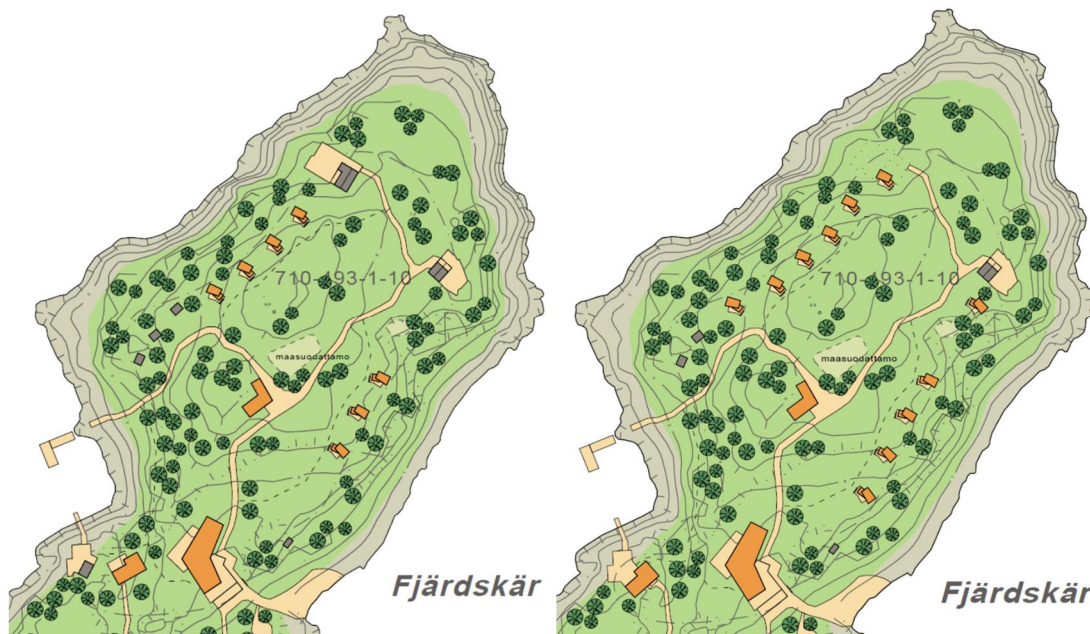
Version 3. Av planen tillåtet byggande, av de befintliga byggnaderna är en byggnad utnyttjad.

Byggnad		Befintlig	Ny	Storlek	Total byggrätt
Huvudbyggnad			1	250	250
Bastubyggnad			1	80	80
Inkvarteringsbyggn. liten			11	20	220
Inkvarteringsbyggn. liten		1		29	29
Bygg, för teknisk service			1	71	71
<b>Byggnadernas antal</b>		<b>15</b>			<b>650</b>



Illustrationsexempel av version 1





Illustrationsexempel av version 2.

Illustrationsexempel av version 3.

#### 4.7 Samhällsteknisk service

En för verksamheten lämpligt vatten- och avloppsvattenhanteringssystem har utretts av Finnish Consulting Group (FCG) under hösten 2018. Öns kommande verksamhet är säsongsbetonad och det kommer inte att vara verksamhet under vinterperioden. Under den nya verksamhetens huvudsäsong kan på området samtidigt vistas ca 20-30 personer per dag. Det kommande vatten- och avloppsvattensystemets kapacitet har överdimensionerats för att kunna fungera problemfritt även under högsäsong.

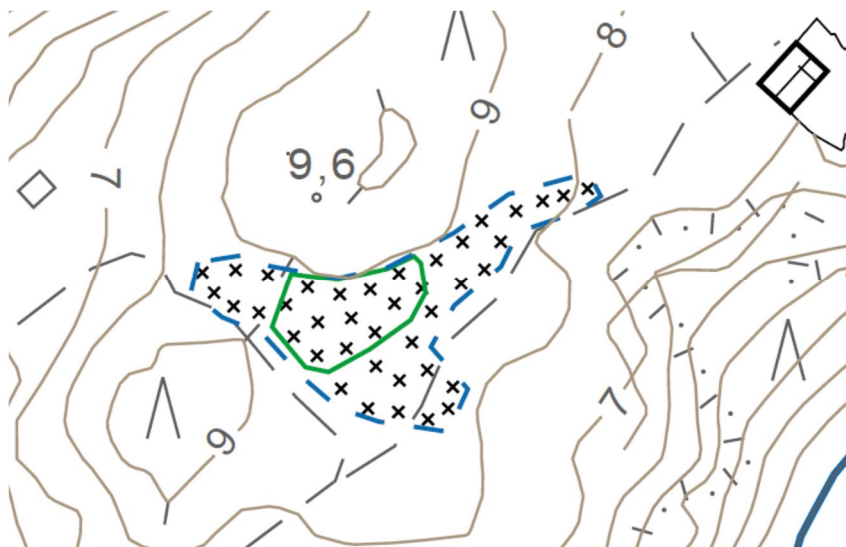
Byggnaderna förses med torrdass vilket medför att på ön uppstår endast grått avloppsvatten. Mängden grått vatten har uppskattats till 140 l/d per person. Planområdets byggnader kommer att vara belägna skilda från varandra på olika håll på ön. Pumpandet av det gråa vattnet rekommenderas att skötas med byggnadsvisa, i byggnaderna placerade pumpar. På så sätt minimeras mängden av nödvändigt markgrävande.

Som behandlingslösning för det gråa vattnet har valts markinfiltreringsbädd. I markinfiltreringsbädden sugs avloppsvattnet igenom filtrerande marklager och insamlas genom dräneringsrör. Markinfiltreringens dimensioneringsgrund är 50 l/d/m<sup>2</sup>. Markinfiltreringen rekommenderas att isoleras från den omgivande marken för att säkerställa att vattnet styrs på önskat sätt och att inte sidostromningar kommer åt att uppstå längs med bergsytorna. Det grå vattnet pumpas för behandling till öns mitt och styrs via sedimenteringsbrunn till markinfiltreringsbädden. Filtreringsbäddens dimensioneringsvärden framkommer ur utredningen.

Markinfiltreringsbädden förses med en tvådelad sedimenteringsbrunn. Infiltreringsbädden kan då även förses med sedimenteringsbrunn för fosfor. Det renade vattnet leds ut i terrängen via exempelvis ett stenröse. Utfallsställets minimiavstånd från vattenlinjen är 30 meter.

Tjockleken av infiltreringsbäddens olika skikt är total ca 1700 mm. På den för Infiltreringsbädden tilltänkta platsen är den lättgrävda markens djup ca 1-0,6 m, så

infiltreringsbädden bör uppföras som en sk. grund infiltreringsbädd så att den byggs delvis ovanför den nuvarande markytan. Markdjupet på platsen för infiltreringsbädden har kartlagts av en lokal aktör inom byggbranschen (Fma: Stefan Baggström).



*Undersökt område. Blå strecklinje: djup ca 60 cm. Grönt område: djup 60-100 cm, ställvis djupare. större stenar efter 1 m.*

På grund av berg måste avloppsroren installeras ställvis nära markytan och rekommendationen är att de isoleras fastän de inte kommer att vara i vinterbruk. Vid placering av avloppsroren utnyttjas möjligast långt befintliga och planerade stigar så att trädbeståndet sparas möjligast mycket.

Underhållsbehovet av markinfiltreringsbädden är litet. Sedimenteringsbrunnen bör tömmas minst en gång om året. Bäddens massor byts ut mellan ca 15-20 års mellanrum. Även längre underhållsintervall är möjlig om användningen är liten. Infiltreringsbäddens funktion bör uppföljas kontinuerligt och underhållas då dess verkningsgrad tydligt försämras.

Tillförsel av bruksvatten sköts genom att rengöra havsvatten med en tillräckligt dimensionerad osmosanläggning. Behovet av hushållsvatten är bedömt enligt maximerad användarmängd under högförbrukningsdag. I dimensioneringen har man utgått ifrån att de nuvarande osmosanläggningarna kan samtidigt köras med full effekt (130 l/h). De nuvarande maskinernas kapacitet räcker för att täcka vattenbehovet. Maskinerna kan dock inte producera det flöde högförbrukningen behöver. För hushållsvattnet behövs förvaringskapacitet under ett högförbrukningsdygn för minst 12 timmars förbrukning, alltså 8 m<sup>3</sup>. En tillräcklig förvaringskapacitet skyddar även mot avbrott som kan orsakas av elavbrott.

Avfall som uppstår på området sorteras på vederbörande sätt och förs till fastlandet för behandling.

## 5 Bedömning av konsekvenser

### *Konsekvenserna allmänt*

Stranddetaljplanens lösning avviker från generalplanens angivna markanvändning. Avvikandet kan dock motiveras enligt vad som framförs i beskrivningens punkt 4.2.

Normalt fritidsboende ändras till område som betjänar turism. I generalplanen är ön anvisad två byggplatser för fritidsboende vilket kan möjliggöra övernattnin g för ca 15 personer, vilket betyder ca 600 användningsdygn under en 6 veckors tid. Motsvarande mängd av användningsdygn som stranddetaljplanen möjliggör kan vara ca 1000. I samband med ändringen ökar belastningen av området och öns natur i förhållande till nuläget.

I bedömningen av planlösningens konsekvenser har det inte framkommit sådana påverkningar som skulle försvåra eller hindra förverkligandet av generalplanen till övriga delar (MBL 42§). Planlösningen medför inga märkbart skadliga konsekvenser.

I den uppgjorda granskningen på generalplanenivå har de centrala jämförelsekriterierna bl.a. varit öns närhet till huvudfarlederna, närheten till servicepunkterna på fastlandet, avstånden till grannbosättning, avstånden till naturskyddsområden och fågelskär, öns vegetationsförhållanden och trädväxtlighet och den arkeologiska situationen. Granskningen visar att det enligt de uppställda kriterierna finns bara några öar eller fastigheter i Ekenäs skärgård där det råder liknande förhållanden som för Fjärdskär och för vilka en motsvarande verksamhet med motsvarande målsättningar kunde tillåtas. Stranddetaljplanen hotar därmed inte den jämbördiga behandlingen av markägare och hindrar inte förverkligandet av generalplanen till övriga delar.

Planen har inga märkbara konsekvenser med tanke på landskapsplanen eller de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT). I landskapsplanens beskrivning beskrivs skärgården som ett viktigt utvecklingsområde för turist- och fritidstjänster. Utmärkande för området är småskaliga turist- och rekreationstjänster som utvecklas till mångsidiga nätverk utgående från skärgårdsborna och den särpräglade skärgårdsnaturen och -kulturen.

Fjärdskär hör till yttre skärgårdens zon som är avsedd att planeras som ett område i första hand för skärgårdsnärings och till lämpliga delar för fritidsbebyggelse. Zonen möjliggör dock aktiv verksamhet och byggande med vissa små begränsningar och stöder bevarandet och utvecklingen av skärgårdsnäringsarna. Målsättningen är att näringsstrukturen i skärgårdsområdena blir mångsidigare och de lokala invånarnas arbetsmöjligheter förbättras.

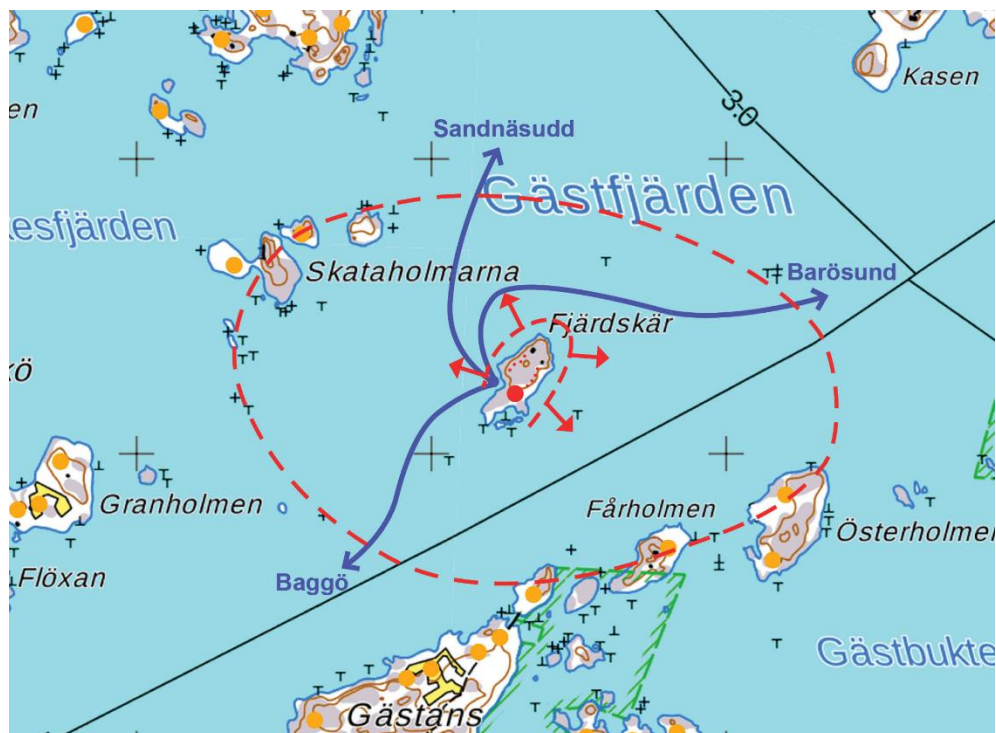
I stranddetaljplanen har man strävat till att både generalplanens och detaljplanens innehållskrav fylls i tillräckligt hög grad.

Byggandet är i planen reglerat med olika planbestämmelser och -beteckningar. Bortsett från huvudbyggnaden är byggandet på ön småskaligt och insmältande i landskapet. I planen har en del av ön lämnats utanför byggandet, de obygda områdena är markerade med VL och SL beteckningar. I förhållande till generalplanesituationen har den fria strandlinjens andel utökats.

Den rekreation som kan följa av verksamheten utsträcker sig i huvudsak till öns närvatten och närmaste holmar där man kan stiga iland enligt allemansrättens principer och inom tillåtna landstigningstider. Avsikten är att möjlig båttrafik och eventuella utflykter skall anordnas professionellt och med för syftet lämpliga

båtförare och guider

Planens konsekvensbedömningsdel har kompletterats under processens gång med bl.a. följande: konsekvenserna på fågellivet och den hotade (VU) Ejderns häckning på ön, inverkan på Natura 2000 området, inverkan på landskapet, den vattenservicesystemets konsekvenser. Rekreativ användningens påverkningsområde och redogörelse över verksamheten har preciserats i beskrivningen. Efter planförslagets påseende har konsekvensbedömningen för fågellivet och Natura 2000 behovsbedömningen kompletterats. I beskrivningen har bl.a. vattenservice-systemets konsekvenser beskrivits mera.



- - - område för lokal inverkan
- ➔ riktning av inverkan från nybyggande
- ➔ förbindelsetrafik
- fritidsboplats enligt generalplan

Bild av stranddetaljplanens närverkningsområde.

### *Konsekvenser för människans levnadsförhållanden och livsmiljö*

Fjärdskärs stranddetaljplan har inte betydande konsekvenser för människans levnadsförhållanden och livsmiljö. Närheten till farleden och lättillgängligheten till servicepunkterna på fastlandet skapar goda förutsättningar för utövandet av verksamheten.

### *Konsekvenser för jordmån och berggrund, vatten, luft och klimat*

Stranddetaljplanen har inte betydande konsekvenser för jordmån och berggrund, vattnen eller klimat.

Planen tillåter inte användandet av vattenklosetter. Av hanteringen det gråa vattnet kan uppstå lokala konsekvenser på strandens växtlighet och jordmån i

närheten av uttrinningsstället och då fuktighetsbalansen ändrar. Genom att uttrinning sköts via ett stenröse kan skador som kan uppstå av erosion minskas. Utsläppandet av det behandlade vattnet i terrängen orsakar lindrig punktbelastning i vattendraget. I FCG:s utredning konstateras att helhetshalterna av fosfor och kväve i det utgående vattnet är på samma nivå som i vattnet i det omkringliggande havet så beträffande dessa förorsakas inte nämnbar miljöinverkan. I vattnet i naturen är halten av den biologiska syreomsättningen BHK7 i allmänhet under 2 mg/l, så det utgående vattnets halt är lite högre än havsvattnet. Skillnaden i halt är dock liten, strömningen av det utgående vattnet mycket liten och havsvattnet byts ut vid stranden väl, så det utgående vattnet späds snabbt ut och nämnbar inverkan uppstår inte heller i samband med detta. (FCG).

Markinfiltreringsbädden bör underhållas regelbundet så att infiltreringsbädden kan fungera effektivt. Sedimenteringsbrunnen bör tömmas minst en gång om året. Bäddens massa bör bytas ut med 15-20 års mellanrum. Infiltreringsbäddens funktion bör uppföljas kontinuerligt och underhållas då dess verkningsgrad tydligt håller på att försämrans. (FCG).

Försörjningen av hushållsvatten är genomförbar med de i nuvarande bruk varande osmosanläggningarna. För att garantera en tillräcklig funktionalitet behövs dock mera lagringskapacitet för att jämna ut belastningspikar. (FCG).

På området finns inte behov av muddring. Fjärdskärs stränder är för hållandevis jämnabottnade och djupa.

### *Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna*

Verksamheten tär på öns växtlighet som bör underhållas och upprätthållas. Man rör sig på området dock i huvudsak längs uppförda stigar på området. En del av området har lämnats utanför byggandet där vistelsen kommer att vara mindre.

På planområdet gjordes en naturutredning under sommaren 2018 (Keiron Ab) vars slutrapport färdigställdes i augusti 2018. Enligt utredningen påträffades inte på området sådana objekt som skulle uppfylla kriterierna för skyddade naturtyper i enlighet med naturvårdslagen 29§, vattenobjekt enligt vattenlagen 2. kapitel 11§ eller levnadsmiljöer enligt skogslagens 10 §.

I närheten av Fjärdskär finns en del av de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö och i Pojoviken (FI0100005), som hör till Natura 2000. Den på hösten 2018 uppgjorda Natura 2000 behovsbedömningen har uppdaterats i juni 2019 (Keiron Ab). I behovsbedömningen konstateras att planen inte har konsekvenser för de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö och i Pojoviken. Som närmast är Fjärdskär på ca 550m avstånd från Naturaområdets gräns. Till fågelskär som finns inom området är avstånden större. Den rekreativ användning som uppstår genom turistverksamheten kommer alltid att ledas av professionella guider, och användarna rör sig inte utanför Fjärdskär på egen hand. Om holmen skulle användas för sedvanligt fritidsboende kunde invånarna röra sig i skärgården enligt allemansrätten och oavsiktligt störa fåglarna. De guidade utflykterna från Fjärdskär till näromgivningen görs enligt bestämmelser, vilket innebär att man inte kommer att ta iland på fågelskär under häckningstiden eller den tid då det råder landstigningsförbud. Fåglarna kommer inte heller att störas på annat sätt. Av denna orsak medför den rekreativ användning som uppstår genom turistverksamheten inga konsekvenser för fåglarna i Naturaområdet. För Naturaområdets havsbotten, undervattensmiljön eller vattenkvaliteten har byggandet som planen möjliggör inga konsekvenser. (Keiron 2019).

Mellan Fjärdskär och Gästans Natura område går en livligt trafikerad farled. I natura områdets närhet finns i den gällande generalplanen en del bygplatser för

fritidsboende som angränsar till området. Den nuvarande bosättningen, den nuvarande båttrafiken samt allmän vistelse på område orsakar redan nu olika former av störningar. (Keiron). Även Fjärdskärs nuvarande tillåtna markanvändning kan medföra rekreation som kan rikta sig mot Natura området. (Keiron).

Den ökning av användarmängd och byggande som planen möjliggör kan inte sägas inverka märkbart på de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö och i Pojoviken i sin helhet eller ens på områden närmare utredningsområdet. Av denna anledning är det inte behövligt att för projektet uppgöra en egentlig Natura bedömning (Keiron).

Skataholmsgrundets fågelskär ligger ca 900 m väster om Fjärdskär. På basen slutsatserna presenterade i Natura 2000 behovsbedömningen kan man konstatera att planen inte har konsekvenser för förhållandena på Skataholmsgrundet.

Förutom de små skären vid viken på öns södra del är Fjärdskärs närvatten fria från små kobbar och grund, där det kunde förekomma fågelliv. Skären vid viken är i planen markerade med beteckningen SL. Ön stränder är förhållandevis djupa och på planområdet förekommer inget behov av att utföra muddringar.



*De skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö och i Pojoviken (Natura 2000, FI0100005) markerade med grått. Planeringsområdet inringat. © Lantmätericentralen 2018.*

### ***Konsekvenser för öns fågelliv och den hotade ejderns häckning på ön***

Fjärdskärs fågelmässiga värde är ringa. Den skogiga och bergiga ön är rätt liten och karg. Dess sjöfågelliv har utsatts för boplundring av rovdjur. Människans närvaro på de befintliga byggplatserna har inverkat på fågellivet. På basen av räkningen från våren 2018 häckar på ön enstaka ejdrar och skrakar. (Keiron).

Ändringarna gjorda i det bearbetade planförslaget . ökandet av avstånden från byggandet till stränderna och centrerandet av de stora byggnaderna till den del av ön som har varit mest bebyggd . inverkar positivt på fågellivet i förhållande till det tidigare planförslaget.

Då byggandet enligt planen förverkligas kan häckningsförhållandena förändras. Sjöfågeln söker sig till nya lämpliga platser om sådana finns kvar eller flyttar till andra holmar. Ejdrarnas första häckning kan lyckas om de första användarna

anländer först efter 1.6. Skrakarna häckar senare än ejdrarna och de kanske inte fortsätter med häckning på ön i fortsättningen. Något enstaka exemplar kan anpassa sig till störningen och häck på en bra boplats ifall människorna lämnar bokens näromgivning i fred. Människans närvaro kan till och med minska antalet bo-plundringar då rovdjur inte vågar söka sig till närheten av människor. (Keiron).

Ön är i generalplanen som helhet markerat för byggande. I stranddetaljplanen har öns sydvästra udde och de enskilda kobbarna på södra sidan lämnats helt utanför byggandet och betecknats med VL och SL beteckningar. Därtill har på hela planområdet utfästs åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §. Dessa beteckningar och bestämmelser förbättrar fågellivets häckningsbetingelser i förhållande till det tidigare planlösningsförslaget. Fortsatt häckning på de små kobbarna beror på fåglarnas anpassningsförmåga till störning. (Keiron).

I planens allmänna bestämmelser utfästs att områdets utebelysning bör genomföras enligt en under bygglovsfasen krävd skild plan så, att den medför möjligast liten störning i landskapet. Belysningen bör riktas nedåt vilket i första hand minskar på störning som belysningen åstadkommer för fladdermöss men det kan också inverka på fågellivet. (Keiron).

Allmän förekomst av markrovdjur i näromgivningen inverkar märkbart på sjöfåg-larnas häckning och hur den lyckas. Hur avfallshanteringen fungerar på ön har betydelse med tanke på förekomsten av markrovdjur eftersom den invasiva arten mårhundens söker föda även från avfall.

På den södra sidan av Fjärdskär finns ett FINIBA-område, ett viktigt fågelområde för Finland. Västra Finska vikens skärgård (nr 110129) omfattar ett område på över 400 000 hektar som sträcker sig ända från Skärgårdshavet till Ingå. IBA-området omfattar Skärgårdshavets och Ekenäs skärgårds nationalparker. Det beskrivs som en väldigt omfattande och enhetlig skärgårdshelhet mellan Kökar och Ingå (Leivo m.fl. 2002). Av de häckande fågelarterna utgör många sjöfåglar, måsar och tärnor samt några andra arter orsaken till att området grundats. Fjärdskär ligger cirka 260 meter norr om gränsen till IBA-området. Planändringen för Fjärdskär orsakar inga konsekvenser för FINIBA-området. (Keiron 2019.)

### *Konsekvenser för landskapet, kulturarvet och den byggda miljön*

På planområdet gjordes i augusti 2018 en arkeologisk inventering. I inventeringen påträffades inte fornminneslämningar eller andra kulturarvsobjekt. Målsättningen var speciellt att hitta spår av sjöfartsmärken från historisk tid eller tillfälliga fångstbosättningar (sk. tomtning) men av sådana fanns inga spår.

Stranddetaljplanens tillåtna byggande ökar på inverkan på landskapet i förhållande till byggandet som möjliggörs av generalplanen. I och med planlösningen minskar antalet byggplatser på ön från två till en.

Landskapet påverkas mest av den huvudbyggnad och bastubyggnad som planerats för verksamheten. I övrigt är byggandet småskaligt och smälter in i landskapet. Stråvan har varit att hålla konsekvenserna för den omgivande miljön så lindriga som möjligt genom planbestämmelserna. Genom bestämmelserna styrs bl.a. upprätthållande av strandlandskapet, färgsättningen på byggnaderna, byggnadssättet och placeringen av byggnader mm.

I det bearbetade planförslaget har platsen för huvudbyggnaden flyttats söderut från den tidigare föreslagna platsen, till platsen för den befintliga

fritidsbostadsbyggnaden där byggnadsförhållandena är jämnare. Då den nya huvudbyggnaden uppförs kommer den gamla fritidsbostaden att rivas. I det bearbetade planförslaget har platsen för bastubyggnaden preciserats till ett eget delområde (s) intill huvudbyggnaden.

Centrerandet av huvudbyggnaden och bastubyggnaden till ett sådant område på holmen där det råder jämnare förhållanden och där det funnits fritidsbostadsbyggnader sedan tidigare, inverkar positivt på landskapshelheten i förhållande till den tidigare planlösningen. Därmed reserveras en större del av det område på holmen som reserverats för byggande reserveras för endast småskaliga inkvarteringsbyggnader. Då huvudbyggnaden och bastubyggnaden uppförs till platser där det förekommer byggande sedan tidigare uppstår inga avbrott i det sammanhållna grönskande strandlandskapet genom nya större byggnader.

Den nya platsen för huvudbyggnaden har valts ut i samband med ett besök till holmen tillsammans med byggnadstillsynens representanter våren 2019. Platsen förutsätter inte sprängning, avlägsnande av stora stenblock eller bearbetning av det obebyggda strandlandskapet. Den nya platsen är dessutom förhållandevis låglänt belägen. Om huvudbyggnaden skulle placeras på en högre plats i terrängen skulle den synas längre bort i flera riktningar.

I det bearbetade planförslaget har dessutom följande förändringar en positiv effekt i förhållande till den tidigare föreslagna planlösningen:

- Den totala byggrätten har minskats.
- Den högsta tillåtna våningsytan för huvudbyggnaden har minskats.
- Byggandets avstånd från stranden har utökats.
- Bestämmelser som berör upprätthållande av och byggande i strandlandskapet har kompletterats enligt responsen i utlåtandena.
- Antalet små service- och förrådsbyggnader har begränsats.
- LV-området har förminskats.

I planförslaget har öns sydvästra udde och de små skären på södra sidan lämnats utanför byggandet och betecknats med VL och SL beteckningar (närreklamationsområde och naturskyddsområde). Därtill har på hela planområdet utfästs åtgärdsstillstånd enligt MBL 128 §.

Man bör stäva till att placera planens nybyggande på byggplatsen så, att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet. Fjärdskärs jordmån är rätt grund vilket bör beaktas i byggandet på området så, att t.ex. trädens rotbestånd inte tar skada. De i planen tillåtna små inkvarteringskabinerna bör uppföras till sin konstruktion tillräckligt låtta så, att så mycket som möjligt av undervegetationen och trädbeståndet bibehålls. Förebilder för principerna för uppförandet av inkvarteringskabinerna är bl.a. *Juvet Landscape Hotel* (Jensen & Skodvin Architects) i Norge och *Artic Treehouse Hotel* (Studio Puisto) i Lapland. Byggnadernas fasader bör vara trä och deras färgsättning dämpad och anpassad till landskapet. Taken bör vara mörka. I planeringen av byggnaderna bör beaktas fåglarnas kollisionsrisk med glasytor. I landskapet höga synliga socklar eller terrasskanter bör undvikas.





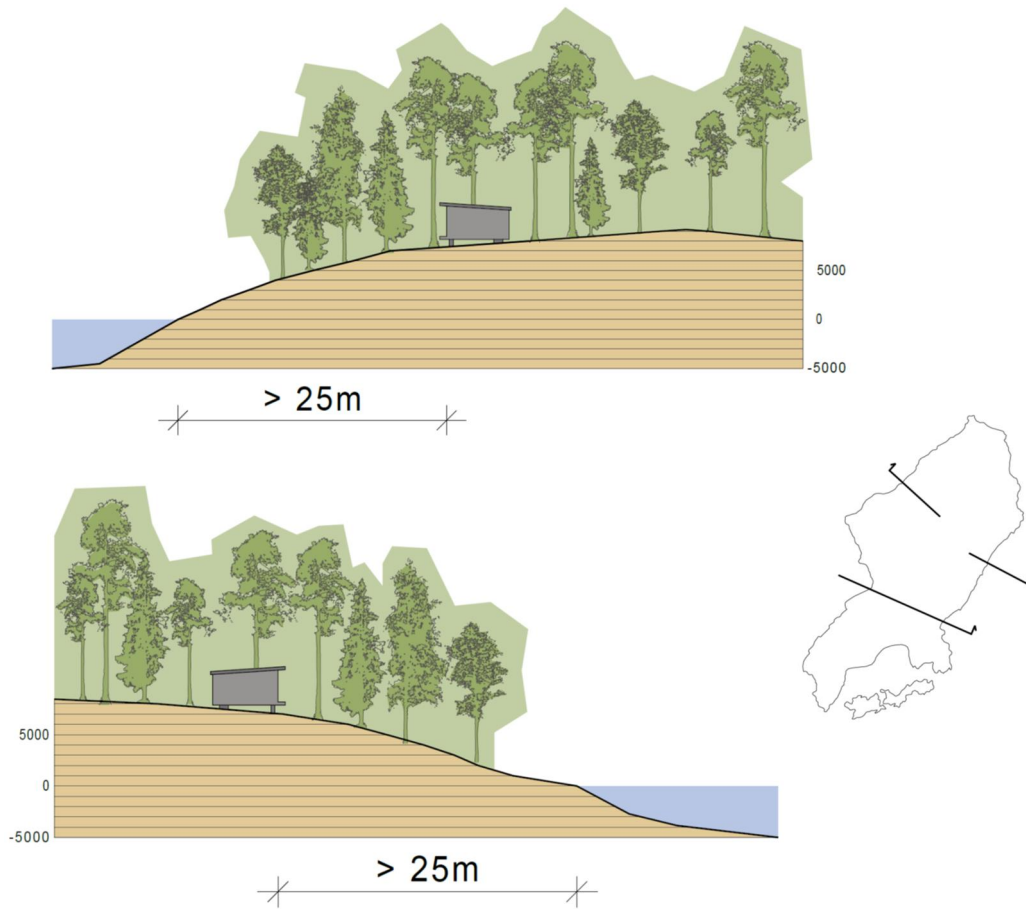
*Juvel Landscape Hotel, Norja © Juvel Landscape Hotel*



*Juvel Landscape Hotel, Norja © Juvel Landscape Hotel*



*Principiell terrängskärning av platsen för huvudbyggnaden.*



Principiella terrängskärningar av placering av de små inkvarteringsbyggnaderna.



Arctic Treehouse Hotel (Studio Puisto), Rovaniemi © Marc Goodwin

Öns skogsväxtlighet sträcker sig på många ställen mycket nära stranden. För upprätthållandet av strandens växtlighet har i planen tillagts delområdesbeteckning som anvisar del av område som bör hållas trädbevuxet och vid skötsel bör lämnas tillräckligt med skyddande trädbestånd och undervegetation. På ifrågavarande område får trädbeståndet skötas, men så att förhållandena inte väsentligt ändras. Med tanke på trädbeståndet bör bl.a. man se till att förhållandena för exempelvis utsatthet för vind inte ändras.

### *Konsekvenser för samhällsstrukturen, samhälls- och energihushållningen samt trafiken*

Detaljplanens konsekvenser för samhällsstrukturen, samhälls- och energihushållningen eller trafiken är ringa.

Trafikeringen till området sker med förbindelsebåt från de närmaste hamnarna som t.ex. Sandnäsudd, Barösund eller Baggö. Båttrafikeringen sker i huvudsak med en på området verksam taxibåt eller motsvarande. Av områdets besökare kommer en stor del från utlandet och till vilka trafikeringen från t.ex. Helsingfors-Vanda flygplats anordnas med taxitransport. Trafikeringen förorsakar därmed inte ett stort behov av långtidsparkering i de berörda hamnarna.

Båttrafiken längs med farleden Abborrgrundet -Ingå är under sommaren livlig. Planlösningens inverkan på båttrafikens mängd är ringa. LV området fungerar främst som brygga för förbindelse- och servicetrafiken till ön. LV området vetter inte mot någon av farlederna som finns i närheten av ön. Den nuvarande bryggan på öns södra sida kvarstår som reservförbindelsebrygga.

Närheten till farleden medför inga stora säkerhetsrisker bara man använder sig av god sjömannsed, som sig bör i skärgården. Båttrafikering och eventuella utflykter som hänförs sig till verksamheten ordnas professionellt och leds av för syftet lämpliga båtförare och guider. Verksamheten på ön inverkar inte på hjälpfyrens funktion.

### *Konsekvenser för sociala och ekonomiska förhållanden*

Med stranddetaljplanen stöder man utvecklingen av skärgården i östra Raseborg och befrämjar områdets konkurrenskraft och näringsliv. Verksamheten medför nya arbetsmöjligheter inom branscher som exempelvis bygg-, service- och underhåll. Den planerade verksamheten på Fjärdskär stöder även andra turismaktörer på området genom att hämta konsumenter av turismtjänster till området. Genom sitt förverkligande befrämjar planen landskapsplanens förverkligande.

Den uppgjorda stranddetalj planen är inte person- eller företagsbunden. Den ekonomiska nyttan har bedömts både på allmänt plan utgående från den i planen angivna användningsmålet (RM) samt utgående från den av sökande givna verksamhetsbeskrivningen.

Markägaren ansvarar för genomförandet av planen. Genomförandet av planen medför inga särskilda ekonomiska förpliktelser för Raseborgs stad.

### *5.1 Förverkligandet av planen samt tidtabell*

Målsättningen är att förverkliga planen under 2020. 2021. Förverkligandet kan påbörjas efter att planen vunnit laga kraft och bygglov har beviljats för projekten.

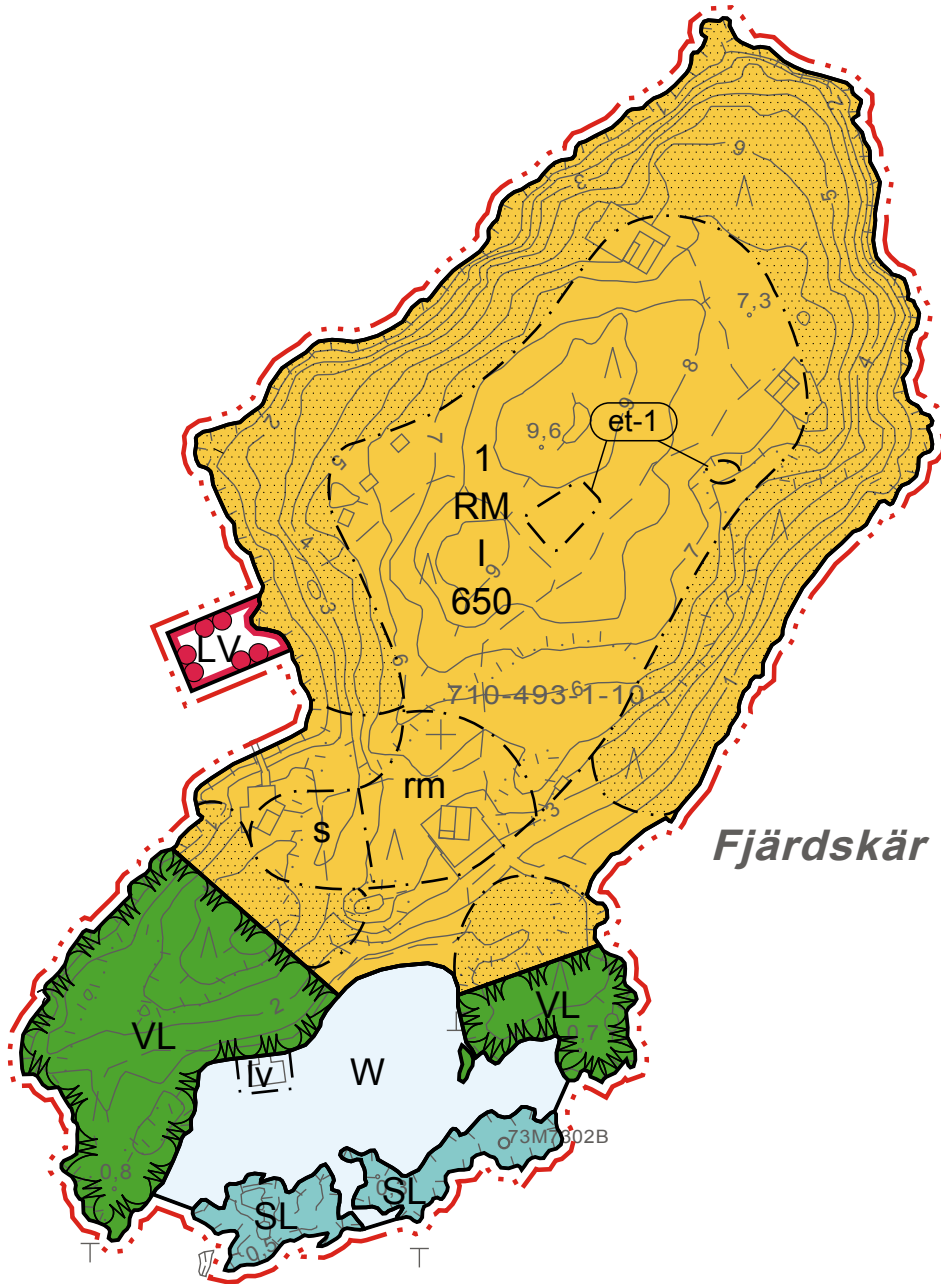
## **6 Kontaktuppgifter**

Information om planläggningens beredning kan fås av följande personer:

Planläggare: Fredrik Lindberg, arkitekt SAFA  
Arkitekturum Ab  
Freeseatan 3 A 6, 00100 Helsingfors  
tel. 050-5890937  
fl@arkitekturum.fi

Raseborg stad: Stadsplaneringsarkitekt Simon Store  
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs  
tel. 019-2893843  
[simon.store@raasepori.fi](mailto:simon.store@raasepori.fi)

# Gästfjärden



**Fjärdskär**

Fjärdskär  
Pohjakartta 1:2000

Pohjakartta Suuntakartta Oy:n laatima.  
Laadittu: 23.04.2018  
Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24  
Korkeusjärjestelmä: N60

Kunta: Raasepori  
Kylä: 493  
Tila: 710-493-1-10 Fjällskär  
Lääni: Etelä-Suomi

Kartta hyväksytty: 12.6.2018  
Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,  
kaupungingeodeetti



Fjärdskär, stranddetaljplan  
Fjärdskär, ranta-asetakaava  
Plankarta 1:2000  
Kaavakartta 1:2000  
25.9.2019

0 10 50 100 m

**RASEBORGS STAD  
FJÄRDSKÄR**
**STRANDETALJPLAN**

Stranddetaljplanen gäller fastigheten Fjällskär 710-493-1-10.

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

**PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER**

Linje 3 meter utanför planeområdet



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns



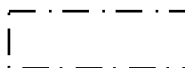
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

Kvartersnummer

1

Korttelin numero

Byggnadsyta



Rakennusala

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta

650

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Våningsantal

1

Kerrosuku

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

Roomalainen numero osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun kerrosluvun.

**Område för byggnader som betjänar turism**

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


**Matkailua palvelevien rakennusten alue**

Alueelle saa rakentaa matkailua ja majoitustoimintaa palvelevia rakennuksia seuraavasti:

- en huvudbyggnad som betjänar inkvartering inom rm delområde, vars våningsyta uppgår till högst 250 m<sup>2</sup>vy.
- högst 11 st enskilda byggnader som betjänar inkvartering, vars byggnadsvisa våningsyta uppgår till högst 20 m<sup>2</sup>vy och i vilka inte får installeras kök.
- en enskild byggnad som betjänar inkvartering, vars byggnadsvisa våningsyta uppgår till högst 60 m<sup>2</sup>vy och i vilket inte får installeras kök.
- en byggnad som betjänar samhällsteknisk service, vars våningsyta uppgår till högst 80 m<sup>2</sup>vy.
- en strandbastu inom s delområde, vars byggnadsvisa våningsyta uppgår till högst 80 m<sup>2</sup>vy.

- yhden rm-osa-alueelle sijoitettavan majoitustoimintaa palvelevan päärakennuksen, jonka kerrosala on enintään 250 k-m<sup>2</sup>.
- enintään 11 kpl majoitustoimintaa palvelevia erilliskäytöksi, joiden rakennuskohtainen kerrosala on enintään 20 k-m<sup>2</sup> ja joihin ei saa asentaa keittiöitä.
- yhden majoitustoimintaa palvelevan erilliskäytöksi, jonka kerrosala on enintään 60 k-m<sup>2</sup> ja johon ei saa asentaa keittiöitä.
- yhden teknistä huoltoa palvelevan rakennuksen, jonka kerrosala on enintään 80 k-m<sup>2</sup>.
- yhden s-osa-alueelle sijoitettavan ranta-saunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 80 k-m<sup>2</sup>.

Den i plankartan angivna totala byggnadsrätten för inte överskridas. Utöver den givna byggnadsrätten får uppföras högst fyra service- och lagerbyggnader, vars byggnadsvisa våningsyta inte överstiger 15 m<sup>2</sup>vy.

Kaavakartassa merkittyä kokonaisrakennusoikeutta ei saa ylittää. Annetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa enintään neljä kappaletta huolto- ja varastorakennuksia, joiden rakennuskohtainen kerrosala on enintään 15 k-m<sup>2</sup>.

### Närrekreationsområde



### Lähivirkistysalue

### Naturskyddsområde

Området är avsett att skyddas på basen av naturvårdslagen.



### Luonnonsuojelualue

Alue on tarkoitettu suojeltavaksi luonnonsuojelulain nojalla.

### Båthamn

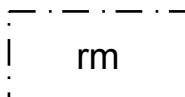
På området får uppföras brygga för förbindelsetrafik.



### Venesatama

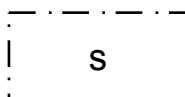
Alueelle saa rakentaa laiturin yhteysliikennettä varten.

### Delområde med vilket anges placering för huvudbyggnad



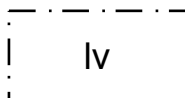
### Osa-alue, jolla osoitetaan päärakennuksen sijainti

### Delområde med vilket anges placering för bastubyggnad



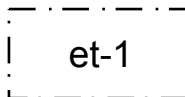
### Osa-alue, jolla osoitetaan saunarakennuksen sijainti

### Delområde med vilket anges placering för brygga



### Osa-alue, jolla osoitetaan laiturin sijainti

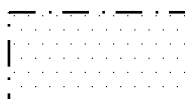
### Delområde inom vilket får placeras anläggningar för rengöring av grävatten



### Osa-alue, jolle voi sijoittaa harmaavesien puhdistukseen tarkoitettuja rakenteita

### Del av område som bör hållas trädbevuxet

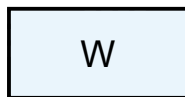
Vid skötsel av strandlandskapet bör lämnas tillräckligt med skyddande trädbestånd och undervegetation. Förhållanden för områdets trädbestånd och strandvegetation får inte ändras väsentligt.



### Puustoisena säilytettävä alueen osa

Rantamaisemaa hoidettaessa tulee jättää riittävästi suojaavaa puustoa ja aluskasvillisuutta. Alueen puuston ja rantakasvillisuuden olosuhteet eivät saa olennaisesti muuttua.

### Vattenområde



### Vesialue

### 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.

### 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.

Byggnaderna får inte förses med vattenklosetter. Byggande av vattenklosett på området är tillåtet endast ifall den kan kopplas till ett fungerande vattentjänstverks avloppshanteringsnätverk på fastlandet. Nätverket som fastigheten kopplas till bör vara i enlighet med kommunens utvecklingsplan för vattenservicen.

Det gråa avloppsvattnet bör behandlas tillräckligt långt från stranden med tanke på översvämningsrisknivån. På fastigheten bör hushållsvatten av god kvalitet finnas tillräckligt att tillgå.

På planområdet är utfäst åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.

Nybyggandet bör anpassas till naturmiljön. Man bör sträva till att placera byggnaderna på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet. Byggandet av nya stigar ämnade för verksamhetens servicekörningar bör anpassas till miljön.

De nya högst 20 m<sup>2</sup>vy stora byggnaderna som betjäna inkvartering bör uppföras på pelargrund samt till sin konstruktion lätta så, att de vid behov kan flyttas eller borttas. Uteterrasser som uppförs i samband med dessa får till sin yta vara högst hälften av byggandens våningsyta. Med terrass avses avsats som är högre än 50 cm från markytan.

Fasadmaterialen för byggnaderna bör vara trä. Färgsättningen bör vara dämpad och anpassad till landskapet. Taken bör vara mörka. Vid planerandet av byggnader bör fästas uppmärksamhet vid fåglars kollisionrisk med glasytor. I landskapet synliga höga socklar eller terrasskanter bör undvikas.

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

Områdets utebelysning bör genomföras enligt en under byggnadslovsfasen krävd skild plan så, att den medför möjligast liten störning i landskapet. Belysningen bör riktas nedåt.

Rakennuksia ei saa varustaa vesikäymälöillä. Vesikäymälän rakentaminen alueella on sallittu ainoastaan, mikäli se on liitettävissä mannermaalla toimivan vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriverkostoon. Verkoston, johon kiinteistö liittyy, tulee olla kunnan vesihuollon kehittämissuunnittelun mukainen.

Harmaat jätevedet tulee käsitellä tulvariskikorkeuden kannalta riittävän kaukana rantaviivasta. Kiinteistöillä tulee olla saatavilla riittävästi hyvälaatuista talousvettä.

Kaava-alueella määrätään MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Uudisrakentamisen on sopeuduttava luonnonympäristöön. Rakennukset on pyrittävä sijoittamaan rakennuspaikalle siten, että ne eivät muuta luonnonmaisemaa olennaisesti. Uusien toiminnan huoltokuljetuksille tarkoitettujen polkujen rakentaminen tulee sopeuttaa ympäristöön.

Uudet, enintään 20 k-m<sup>2</sup> kokoiset majoitus-toimintaa palvelevat erilliset rakennukset on toteuttava pilariperustuksin sekä kevyt-rakenteisina niin, että ne voidaan tarvittaessa siirtää tai poistaa. Niiden yhteydessä toteutavien ulkoterassien pinta-ala saa olla korkeintaan puolet rakennuksen kerrosalasta. Terrassilla tarkoitetaan yli 50 cm maanpintaa korkeammalla olevaa tasoa.

Rakennusten julkisivujen tulee olla 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 terrassien 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.


Alueen ulkovalaistus tulee toteuttaa rakennuslupavaiheessa vaadittavan erillisen suunnitelman mukaisesti siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä alueen maisemassa. Valaistus on suunnattava alas.



Härmed intygar jag att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut \_\_\_\_/\_\_\_\_20\_\_\_\_, \_\_\_\_ i protokollet  
Täten todistan että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan \_\_\_\_/\_\_\_\_20\_\_\_\_, \_\_\_\_ tekemän päätöksen mukainen

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri

Thomas Flemmich

Behandling/ Käsittely	Ritn.nr./ Piir.no.	Datum / Päivämäärä
Laga kraft / Lainvoimainen	xx-xx	xx.xx.2019
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus	xx-xx	xx.xx.2019
STDS, förslag / KH, ehdotus	xx-xx	xx.xx.2019
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	xx-xx	xx.xx.2019
Offentligt framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	xx-xx	xx.xx.2019
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	25-19	25.9.2019
Offentligt framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	2-19	18.2.-22.3.2019
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	2-19	30.1.2019
Offentligt framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos	24-18	3.7.-31.8.2018
 <b>Fjärdskär, stranddetaljplan / FÖRSLAG</b> <b>Fjärdskär, ranta-asemakaava / EHDOTUS</b>		
Konsult/Konsultti Arkitekturum Oy Fredrik Lindberg		Daterad/Päivätty 25.9.2019
Beredare/Valmistelija Ritad av/Piirtänyt FL	Arkiveringsnr./Arkistointino. Diarienummer/Diarionumero 575/2018	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store Planebeteckning/Kaavatunnus 7776
		Ritningsnr./Piirustusno. 25-19

**Gästfjärden****Fjärdsjärden**

Fjärdsjärden  
Pohjakartta 1:2000

Pohjakartta Suuntakartta Oy:n laatima.

Laadittu: 23.04.2018  
Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24  
Korkeusjärjestelmä: N60

Kunta: Raasepori  
Kylä: 493  
Tila: 710-493-1-10 Fjällskär  
Lääni: Etelä-Suomi

Kartta hyväksytty: 12.6.2018  
Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,  
kaupungingeodeetti



Fjärdsjärden, stranddetaljplan  
Fjärdsjärden, ranta-asetus  
Illustration 1:2000  
Havainnekuva 1:2000  
25.9.2019

0 10 50 100 m



Fjärdskärs sydöstra strand. I bilden har satts in övernattningsstugor på platser i enlighet med illustrationsbilden.  
Fjärdskärs kaakkoisranta. Kuvaan on hahmoteltu majoitusmökkejä havainnekuvan mukaisille paikoille.



Stugornas placering markerade med röda cirklar.  
Mökkien sijainnit merkitty punaisilla ympyröillä.