



## Fjärdskär, stranddetaljplan

### PLANFÖRSLAG



## BESKRIVNING AV DETALJPLAN

29.6.2018

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  
Stadsstyrelsen xx.xx.2018 § xx  
Godkännande  
Planläggningsnämnden xx.xx.2018 § xx  
Stadsstyrelsen xx.xx.2018 § xx  
Stadsfullmäktige xx.xx.2018 § 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.4
2	Utgångspunkter	s.5
2.1	Allmän beskrivning av området	s.5
2.2	Natur och landskap	s.6
2.3	Fornminneslämningar	s.9
2.4	Samhällsstruktur och den byggda miljön	s.9
2.5	Samhällsteknisk service	s.9
2.6	Planeringssituation	s.10
3	Planeringens faser	s.12
3.1	Detaljplanens bakgrund och planeringens målsättningar	s.12
3.2	Deltagande och samarbete	s.12
3.3	Planeringens gång och arbetsprogram	s.13
4	Beskrivning av detaljplanen	s.13
4.1	Planens struktur	s.14
4.2	Dimensionering	s.15
4.3	Planbeteckningar och bestämmelser	s.15
4.4	Samhällsteknisk service	s.16
5	Planens konsekvenser	s.17
5.1	Förverkligandet av planen samt tidtabell	s.21
6	Kontaktuppgifter	s.21

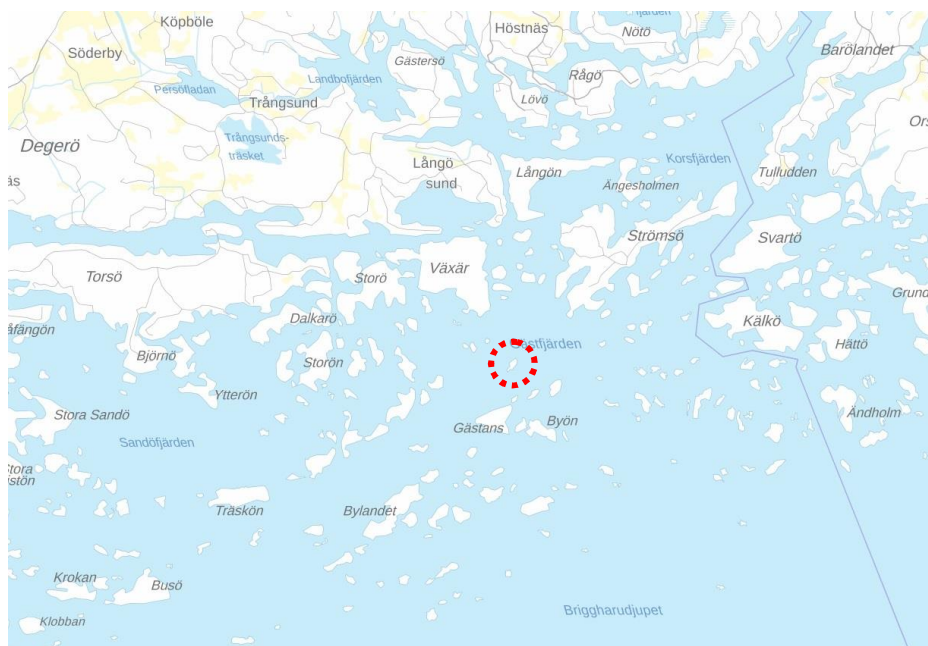
### **BILAGOR:**

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

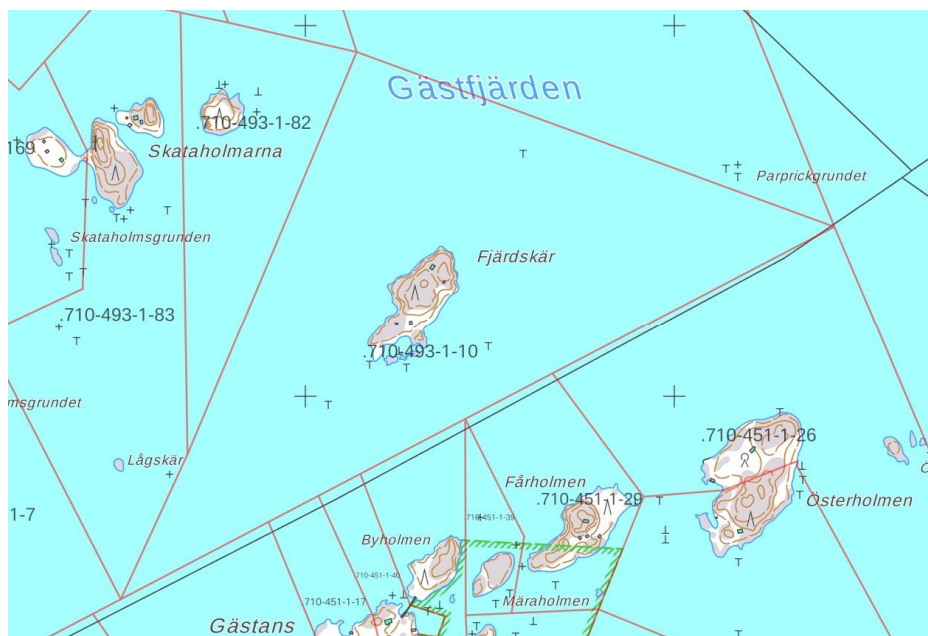
## 1 Sammandrag

### 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 3,63 ha. Fjärdskär är belägen ca 18 km sydost från Ekenäs vid 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 där den är markerad som område fritidsboende (RA-3) med två byggplatser för fritidsbosättning.

Områdets markägare ämnar grunda en verksamhet på ön som betjänar turism och 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.

I samband med planering utreds ett för verksamheten lämpligt vatten- och avloppshanteringssystem. Målsättningen är att utgående från verksamheten möjliggöra användandet av vattenklosetter i behövlig utsträckning. I verksamheten strävar man till att utnyttja både vattenbesparande och vattenfria lösningar. Målsättningen är att fungera utgående från naturens tillstånd och de förhållanden som råder på området och att nybyggandet smälter in i öns strandlandskap möjligast väl.

## 1.3 Planeringens faser

- 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).
- Planen för deltagande och bedömning (PDB) och planförslaget sätts offentligt till påseende 3.7. . 31.8.2018.
- Planen för deltagande och bedömning (PDB) och planförslaget behandlas i stadsstyrelsen xx.xx.2018.

*Kompletteras under processens gång.*

## 2 Utgångspunkter

### 2.1 Allmän beskrivning av området

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

I Fjärdskärs direkta närhet finns inga andra kobbar eller små skär där det kunde förekomma fågelliv och stränderna är förhållandevis djupa. Avståndet till den närmaste större ön är ca 600 m. Planområdet omfattar ca 3,36 ha markområde och ca 0,48 vattenområde (inklusive planens båthamnsområde).

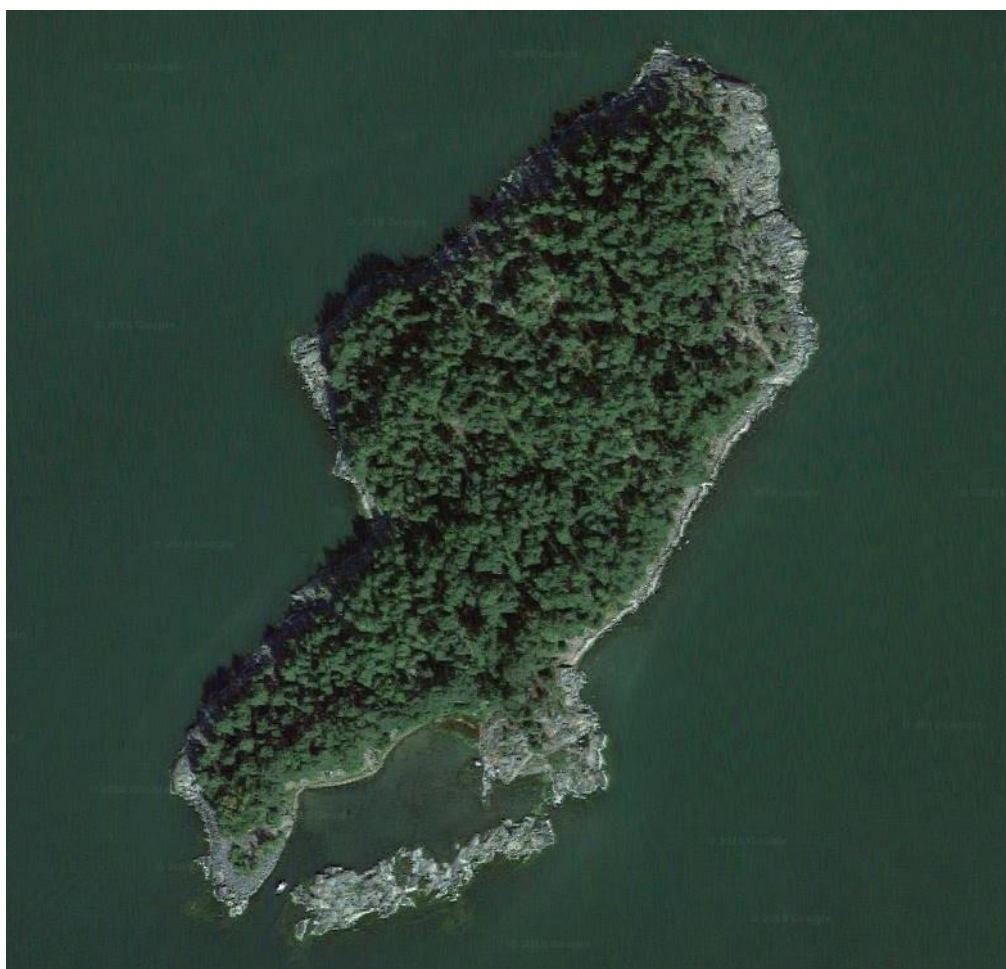


Utdrag ur baskartan (Suuntakartta Oy). Platserna för beskrivningens fotografier utmärkta.

## *2.2 Natur och landskap*

I samband med stranddetaljplaneringen uppgörs en naturinventering på området (Keiron Ab) vars slutrapport färdigställs i början av augusti. Terrängbesöken har gjorts i maj och juni 2018. Enligt preliminära uppgifter 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 inte 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. © Google Maps 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 inte några i fornminneslämningsregistret medtagna objekt. Under planeringens gång uppgörs på området en arkeologisk bakgrundsundersökning. 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.

### *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.*

### *2.5 Samhällsteknisk service*

På ön har inte tidigare funnits ett ordentligt vatten- och avloppshanteringssystem. Bruksvattnet har burits till byggnaderna från en brunn som finns på ön. Gråvattnet har infiltrerats direkt i marken. De nuvarande infiltreringsställena är belägna ca. 20. 30 m från stranden och ca. 20. 140 m från borrbrunnen. I och med planläggningen kopplas de nuvarande byggnaderna i framtiden till ett gemensamt system som betjänar områdets verksamhet.

Under försommaren 2018 har ön försetts med el och anslutits till det nationella elnätverket. 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 nära Abborrgrundet-Ingå småbåtsled. I landskapsplanen finns på planeringsområdet eller i dess 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>. Byggnaden 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 anvisat 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 bygg-

plats 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.

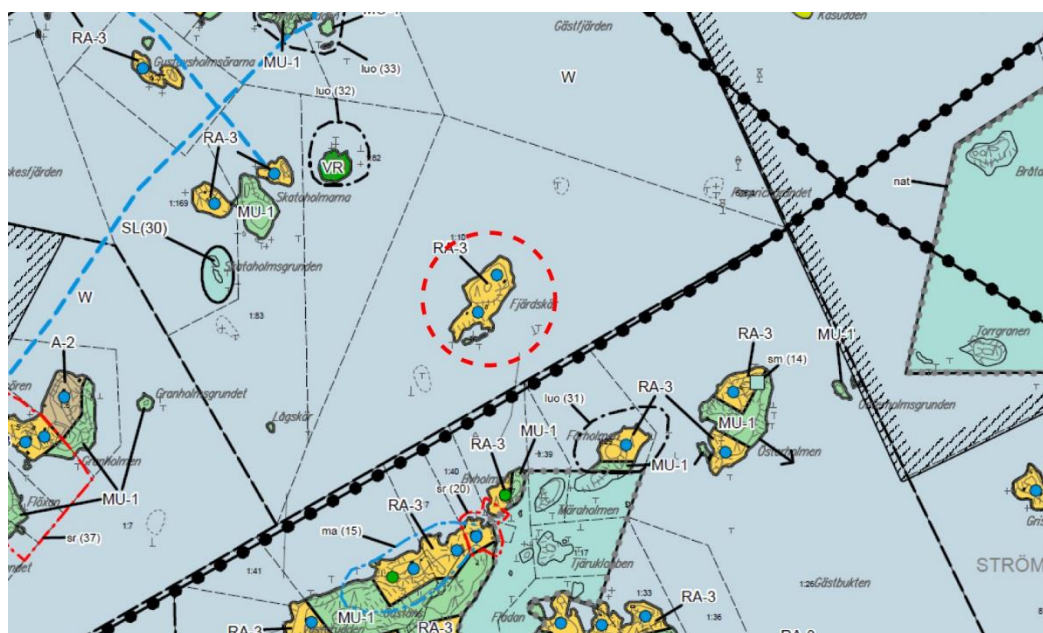
På envar byggplats under 2 000 m<sup>2</sup> får uppföras en fritidsbostad med bastu (endast en byggnad) på högst 60 m<sup>2</sup>-vy med högst 1/4 av byggnadsytan som takförsedd terrass och en ekonomibygnad på högst 15 m<sup>2</sup>-vy.

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. Byggnandet 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.



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, 2018 (Keiron Ab)
- Utredning över vatten- och avloppshanteringen (Wassis Ab).
- Arkeologisk inventering, uppgörs i augusti 2018

## **3 Planeringens faser**

### *3.1 Detaljplanens bakgrund och planeringens målsättningar*

Målsättningen med Fjärdskärs stranddetaljplan är att skapa förutsättningar för att på ön kunna bygga upp en verksamhet som betjänar turism och som skall kunna marknadsföras globalt. Med stranddetaljplanens lösning stöder man utvecklingen av skärgården i östra Raseborg och befrämjar området konkurrenskraft och näringsliv. Verksamheten medför nya arbetsmöjligheter inom t.ex. bygg-, service- och underhållsbranscher. Den tilltänkta verksamheten på Fjärdskär stöder även andra turismaktörer på området genom att hämta konsumenter av turisttjänster till området.

Områdets verksamhet är tänkt att fungera året runt men huvudsäsongen är under sommaren och under vinterhalvåret är verksamheten småskaligare.

I planeringen beaktas bevarandet av kultur- och naturlandskapets värden i yttre skärgården. I samband med planeringen utreds och beaktas områdets naturvärden.

Områdets vatten- och avloppshanteringssystem definieras i samband planeringen. Målsättningen är att möjliggöra användandet av vattenklosetter i den utsträckning som behövs för verksamheten. I verksamheten utnyttjas både vattenbesparade och vattenfria lösningar. Målsättningen är att fungera utgående från naturens tillstånd och på området rådande förhållanden 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
- Markägoförhållanden som angränsar till området och nära grannar

Myndigheter o. dyl. som hörs under planläggningen:

- NTM-centralen
- Nylands förbund
- Stadens förvaltningsenheter
- Museiverket
- Landskapsmuseet
- Trafikverket

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§).

#### *Planförslag*

Förslaget och PDB:n framläggs offentligt 3.7.- 31.8.2018. Planförslaget samt planen för deltagande och bedömning har behandlats i stadsstyrelsen xx.xx. 2018.

#### *Godkännandet av planen*

Av planförslaget inlämnades xx anmärkningar och gavs xx utlåtanden. Planförslaget justerades enligt genvaret.

Det justerade planförslaget har behandlats planläggningsnämnden xx.xx.2018 och i stadsstyrelsen xx.xx.2018. Planen har godkänts av Raseborgs stadsfullmäktige xx.xx.2018.

## **4 Redogörelse för detaljplanen**

Med stranddetaljplanen bildas en på Fjärdskär en byggplats som är reserverad för byggnader som betjänar turism (RM). Stranddetaljplanens lösning avviker från den i generalplanen definierade markanvändningen. Avvikandet motiveras enligt följande:

- 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 byggrätt och exploatering avgörs i samband med upprättande av detaljplan. Vid upprättande av detaljplan bör områdets byggrätt koncentreras till kvarterensområden, vilka utgör byggplatser som inte kan styckas från stömlägenhetens område.
- Det finns få liknande nuvarande områden i generalplanen och till denna del är generalplanen förhållandevis föråldrad. I generalplanen finns tre R-1 områden och ett RM-1 område, som finns på Stornäsholmen i planområdets östra del ca 5 km från Fjärdskär. Då generalplanen uppgjordes beaktades redan förverkligade och då under planering varande projekt. Den totala byggnadsrätten på Stornäsholmens RM-1 område är 850 och är till sin storleksklass jämförbar med stranddetaljplanlösningen för Fjärdskär. Ifall generalplanen

skulle uppdaterades skulle Fjärdskärs projekt beaktas på samma sätt som de redan tidigare förverkligade områdena. Projektet är inte jämförbart med vanligt semesterboende.

- Fjärdskärs stranddetaljplan uppgörs på basen av markägarens önskan och p.g.a. ändrat markägoförhållande. I stranddetaljplanen beaktas de i MBL uppsatta innehållskrav berör generalplan (39 §), speciellt punkt 6 som berör verksamhetsbetingelserna för kommunens näringsliv. I stranddetaljplanen beaktas även de i MBL föreskrivna innehållskrav som berör stranddetaljplanläggning (73 §).
- Inverkan på miljön växer något i samband med planen men hålls förhållandevis låga beaktandes verksamhetens innehåll och placering. I Raseborgs södra och östra skärgård finns inte ett stort tryck av att bilda nya områden som betjänar turism. Fjärdskärs aktuella projekt kan därmed anses som ett positivt och utvecklande projekt med tanke på skärgården. I förhållanden till samhällsekonomisk nytta kan den förhållandevis låga ökningen av inverkan på miljön anses vara måttlig. I planen beaktas även värnandet av den byggda miljön, landskapet och naturvärdena.

#### 4.1 Planens struktur

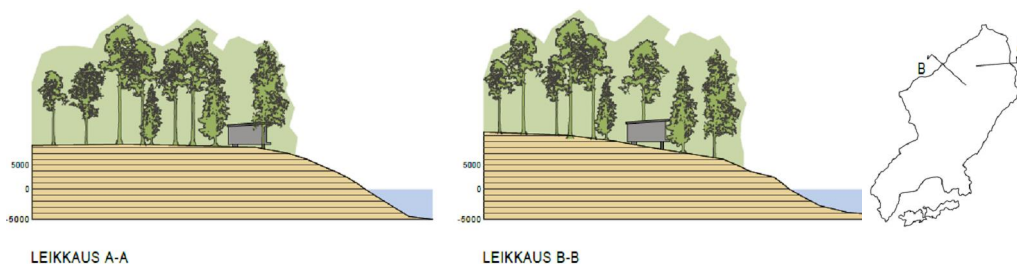
Hela Fjärdskär är i stranddetaljplanen betecknat som område för byggnader som betjänar turism. I planen anges för området en helhetsbyggnadsrätt som bör förverkligas i enlighet med bestämmelserna. Områdets nuvarande användarmängd är ca 5-10 personer. Under den nya verksamhetens huvudsäsong kan användarmängden variera mellan ca 20-40 personer.

I stranddetaljplanen finns område som betjänar turism (RM) 3,63 ha, vattenområde (W) 0,36 ha och båthamnsområde (LV) 0,12 ha. Planområdets totalareal är ca 4,11 ha.

Områdets helhetsbyggnadsrätt är i planen 900 v-m<sup>2</sup>. Av denna för högst 300 användas i områdets huvudbyggnad, som fungerar som receptionsbyggnad med övernattnings och samlingsutrymmen, kök- och matsalsutrymmen o.s.v. Beaktandes verksamhetens natur och avsikten att marknadsföra internationellt bör receptionsbyggnaden förverkligas högklassigt och vara väl utrustat. I huvudbyggnaden kan vid behov även byggas tekniska utrymmen t.ex. för avloppshanteringsystemet och vattenförsörjningen.

För verksamheten kan även byggas en skild byggnad för teknisk service där det kan placeras exempelvis tekniska utrymmen, lager samt andra utrymmen som betjänar verksamheten.

För inkvartering ämnade enskilda byggnader får uppföras som högst 25 m<sup>2</sup> stora och de får vara höst 20 st. De nya byggnaderna bör anpassas finkänsligt till strandlandskapet och uppförs på pelarkonstruktion och med lättare konstruktioner så, att de kan vid behov flyttas eller borttas.



Principskärningar av de enskilda inkvarteringsbyggnaderna.

Byggandet på område bör placeras inom i plankartan markerad byggnadsyta och den angivna totala byggnadsrätten får inte överskridas. Avståndet från stranden till byggnadsytans gräns är i huvudsak 15 m eller mera. I planen är även definierat lägsta konstruktionsnivå som med reservation för vågsvall bör vara minst +2,9m (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. Vid bryggan kommer några båtplatser. På LV området finns även en angöringsplats för avloppssystemets tömningspråm. På LV området behövs inte göras betydande muddringsarbeten.

Under sommaren kan områdets användarmängd variera mellan ca 20-40 personer. 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 t.ex. taxitransport. Trafikeringen förorsakar därmed inte ett stort behov av långtidsparkering i de berörda hamnarna.

#### 4.2 Dimensionering

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

I planen är byggnadsrätten definierad områdesvis enligt följande:

Planbeteckning	Areal	Byggsätt	Effektivitetstal	Utnyttjad byggnadsrätt
RM	36339m <sup>2</sup>	900	0,025	160
LV	1184m <sup>2</sup>	-	-	-

#### 4.3 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, vars våningsyta uppgår till högst 300 m<sup>2</sup>vy.
- högst 20 st enskilda byggnader som betjänar inkvartering, vars byggnadsvisa våningsyta uppgår till högst 25 m<sup>2</sup>vy och i vilka inte får installeras kök.
- högst 3 st enskilda byggnader som betjänar inkvartering, vars byggnadsvisa våningsyta uppgår till högst 60 m<sup>2</sup>vy.
- en byggnad som betjänar samhällsteknisk service, vars våningsyta uppgår till högst 150 m<sup>2</sup>vy.
- högst två enskilda strandbastun, vars byggnadsvisa våningsyta uppgår till högst 60 m<sup>2</sup>vy.
- behövligt antal service- och lagerbyggnader, vars byggnadsvisa våningsyta inte överstiger 20 m<sup>2</sup>vy.

Den i plankartan angivna totala byggnadsrätten för inte överskridas.

#### Båthamn LV

På området får uppföras brygga för förbindelsetrafik.

#### Allmänna bestämmelser

Området bildar en byggplats.

I huvudbyggnaden får placeras köksutrymmen, vattenklosetter, samlings- och inkvarteringsutrymmen, bastun samt andra utrymmen som betjänar områdets verksamhet. Avloppsvatten som kommer från vattenklosettarna bör föras till fastlandet för rening.

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

De enskilda byggnaderna som betjänar inkvartering kan utrustas med vattenklosetter ifall ön kopplas till fastlandet till ett gemensamt arrangerat avloppshanteringssystem.

Nybyggandet bör anpassas till naturmiljön. Byggnaderna bör placeras på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet.

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

Lägsta konstruktionsnivå för byggande bör vara minst +2,9m (N2000). Lägsta konstruktionsnivå betyder den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras.

#### *4.4 Samhällsteknisk service*

Under försommaren 2018 har uppgjorts en utredning över vatten- och avloppshantering (Wassis Ab). Enligt utredningen säkerställs bruksvattnets tillräcklighet genom att installera en tillräckligt stor osmosanläggning som direkt renar havsvatten enligt behov. Beroende på användningsgrad och den befintliga brunns kapacitet kan reningsbehovet av bruksvatten vara ca 1000. 6000 l/dygn beroende på säsong.

Områdets huvudbyggnad utrustas med vattenklosetter. De för inkvartering ämnade enskilda byggnaderna utrustas utgångsvis med förbränningstoiletter men kan utrustas med vattenklosetter ifall ön kopplas till fastlandet till ett gemensamt arrangerat avloppshanteringssystem.

Avloppsvattnet som kommer från toiletterna förs till ett slutet system av tre 5200 l:s tankar, där den mellersta tanken är försedd med ett överflyllningsalarm som alarmerar direkt till områdets servicepersonal eller tömningsfirma. Tömningsbehovet är bedömningsvis ca 3-4 ggr om året.

De slutna tankarna placeras i branten på öns västra sida där det finns en lämplig angoringsplats för pråm med slambil. Tankarna placeras bredvid huvudbyggnaden mer än 30 m från stranden.



Alternativt kan öns avloppsvatten föras direkt till fastlandet för rening via ett avloppsrör längs med havsbotten. Närmaste gemensamt anordnade system för avloppshantering till vilket man kan koppla finns på Strömsö. Ett annat alternativ är att koppla till Sandnäsudd. Vid koppling bör säkerställas systemets funktionalitet året runt.

Verksamhetens gråvatten renas och infiltreras i terrängen på plats via ett gemensamt och centrerat gråvattensystem. I systemet använd biorenare (t.ex. Vestelli Oy) som består av en slamdel samt processdel med aktiv syresättning. På detta sätt upprätthålls reningseffektiviteten fast belastningen varierar kraftigt.

Systemets utloppsplats anläggs så långt från stränderna som möjligt på ön mittersta del där det finns rikligt med vegetation och träd. Det renade vattnet pumpas upp till utloppsplatsen, där en infiltration via en större sepelbädd på ca 5-7 m<sup>3</sup> sker. Utloppsplatsen förses en sk överrinningsreservation ifall området inte kan ta emot allt vatten, exempelvis under regniga perioder samtidigt som det är full belastning på stället.

Reningsbehovet kan ligga på 1000-6000 l/d beroende på säsong. En stor del av avloppslinjerna kan dras med fall och en del pumpas. Man väljer pumpbrunnar med låga och isolerade stommar. På ön finns redan ett välgjort nätverk av stigar via vilka man kan gräva ner isolerade vattenslangar/rör med värmekablar utan att förstöra terrängen mera.

Gråvattnets bioreningstank placeras bredvid toalettvattnens slutna tankar. Tankens tömningsbehov är ca två gånger i året.

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. Normalt fritidsboende ändras till område som betjänar turism. I samband med ändringen ökar belastningen av området i förhållande till den nuvarande situationen men inverkningarna på skärgårdens näringsliv och konkurrenskraft är positiva. I stranddetaljplanen beaktas innehållskraven på generalplanen genom att bl.a. förbättra verksamhetsbetingelserna för kommunens näringsliv. I planen beaktas även värnandet av den byggda miljön, landskapet och naturvärdena.

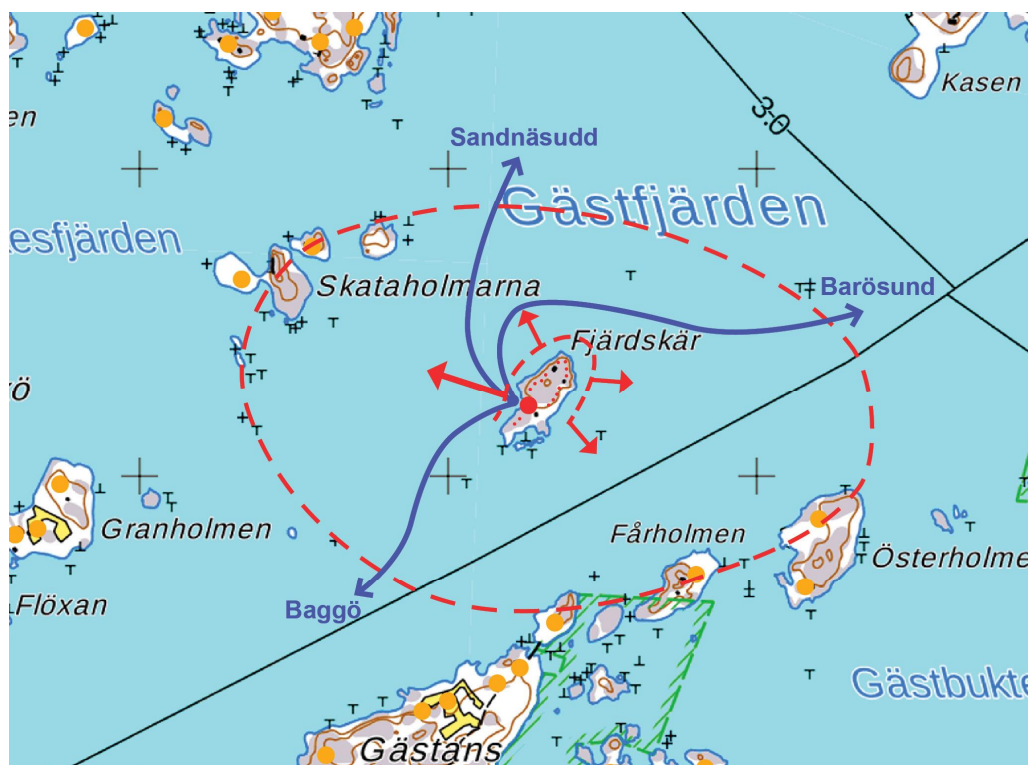
Planlösningen är även i linje med målsättningarna uppsatta i landskapsplanen enligt vilka man bör stöda konkurrenskraften i Nyland och landskapets välfärd, i det här fallet skärgården. Fjärdskär hör till yttre skärgårdens zon som är avsedd att planeras som ett område i första hand för skärgårdsnäringsar och till lämpliga delar för fritidsbebyggelse.

Planen har inga märkbara konsekvenser med tanke på landskapsplanen eller de riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT). Planlösningen medför inga märkbara skadliga konsekvenser.

I planeringen har beaktats de i MBL föreskrivna innehållskrav som berör stranddetaljplanläggning (73 §). Byggandet som den nya verksamheten för med sig an-

passas till strandlandskapet och den övriga omgivningen. I planeringen har även beaktats bl.a. vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag. I generalplanen är hela Fjärdsjär betecknat som område för fritidsboende och ön har i generalplanen inte anvisats fria strandpartier.

På lokal nivå inverkar stranddetaljplanens nybyggande på de närmaste holmarnas förhållanden. Avstånden från Fjärdsjär till närmaste fritidsbosättning är dock förhållandevis stora. Bortsett från området vid båthamnen och huvudbyggnaden är områdets byggande småskaligt.



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

*Bild av stranddetaljplanens närverkningsområde.*

### *Konsekvenser för människans levnadsförhållanden och livsmiljö*

Fjärdsjärs stranddetaljplan har inte betydande konsekvenser för människans levnadsförhållanden och livsmiljö.

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

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

Planen tillåter användandet av vattenklosetter i huvudbyggnaden. I de enskilda inkvarteringsbyggnaderna används förbrännande toaletter eller motsvarande. Avloppsvattnet som kommer huvudbyggnaden förs till ett system av slutna tankar som förses med överfyllningsalarm och töms av en pråm med slambil. Alternativt

kopplas avloppshanteringssystemet för tömning direkt till fastlandet via ett avloppsrör som går längs med havsbotten. Gråvattnet rengörs på platsen och infiltreras tillbaka i terrängen på ön mittersta del.

Tillförsel av bruksvatten löses genom att rengöra havsvatten med en tillräckligt dimensionerad osmosanläggning.

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

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

Verksamhetens målsättning är att fungera utgående från naturens villkor och de förhållanden som råder på området. Den användarmängd som verksamheten för med sig tär på växtligheten som bör underhållas och upprätthållas. Man rör sig på området dock i huvudsak längs de stigar som är uppförda på området.

På planområdet har gjorts en naturutredning under sommaren 2018 (Keiron Ab) vars slutrapport färdigställs i början av augusti. Enligt preliminära uppgifter påträffas på området inte 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 Fjärdskärs direkta närhet finns inte kobbar eller andra små skär vars fågelliv kunde störas av den nya verksamheten. Ön stränder är förhållandevis djupa och på planområdet förekommer inte behov av muddring.

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. Som närmast är avståndet från öns södra del till skyddsområdet ca 600 m. Nybyggnandet på Fjärdskär kommer inte att placeras på södra stranden rakt mot skyddsområdet och verksamheten inverkar inte märkbart på skyddsområdets värden. Verksamhetens båthamn och huvudbyggnaden till vilken trafikeringen sker, är belägen på öns motsatta sida. Därmed är det inte behövt att utföra en Naturbedömning i enlighet med naturvårdslagens 65 §.



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

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

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

Under sommaren kan områdets användarmängd variera mellan ca 20-40 personer. 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 rätt livlig. Planlösning medför ingen större ändring till detta. På planområdets LV område kommer att finnas ett mindre antal båtplatser. LV området fungerar främst som bryggplats för förbindelsetrafiken till ön och på området reserveras en plats för avloppshanteringssystemets tömningspråm. LV-området vetter inte mot någon av områdets farleder.

### *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 tilltänkta verksamheten på Fjärdskär stöder även andra turismaktörer på området genom att hämta konsumenter av turismtjänster till området.

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

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

Stranddetaljplanen påverkar inte märkbart på kulturarvet eller den byggda miljön. På planområdet finns inga objekt medtagna i fornminneslämningsregistret.

Planen påverkar öns strandlandskap genom att inför nytt byggande relativt nära stranden. Bortsett från huvudbyggnaden är de nya byggnaderna dock småskaliga och avstånden till andra öar, där det förekommer fritidsboende, är förhållandevis stora. Därtill sträcker sig strändernas skogsväxtlighet nära stranden på många ställen och täcker in de nya små inkvarteringskojorna som kommer på området.

Den för verksamheten reserverade huvudbyggnaden inverkar på strandlandskapet mest, men den mot väst riktade stranden ligger inte framför någon av områdets farleder och avstånden till närmaste fritidsbosättning på den sidan av ön är jämförelsevis stora, över en kilometer, och i fråga varande grannbosättning riktar sig även mot väster.

I planens bestämmelser anges att nybyggandet bör anpassas till naturmiljön. Byggnaderna bör placeras på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet. Därtill bör fasadmaterialet för byggnaderna vara trä. Färgsättningen bör vara dämpad och anpassad till landskapet. Taken bör vara mörka.

### *5.1 Förverkligandet av planen samt tidtabell*

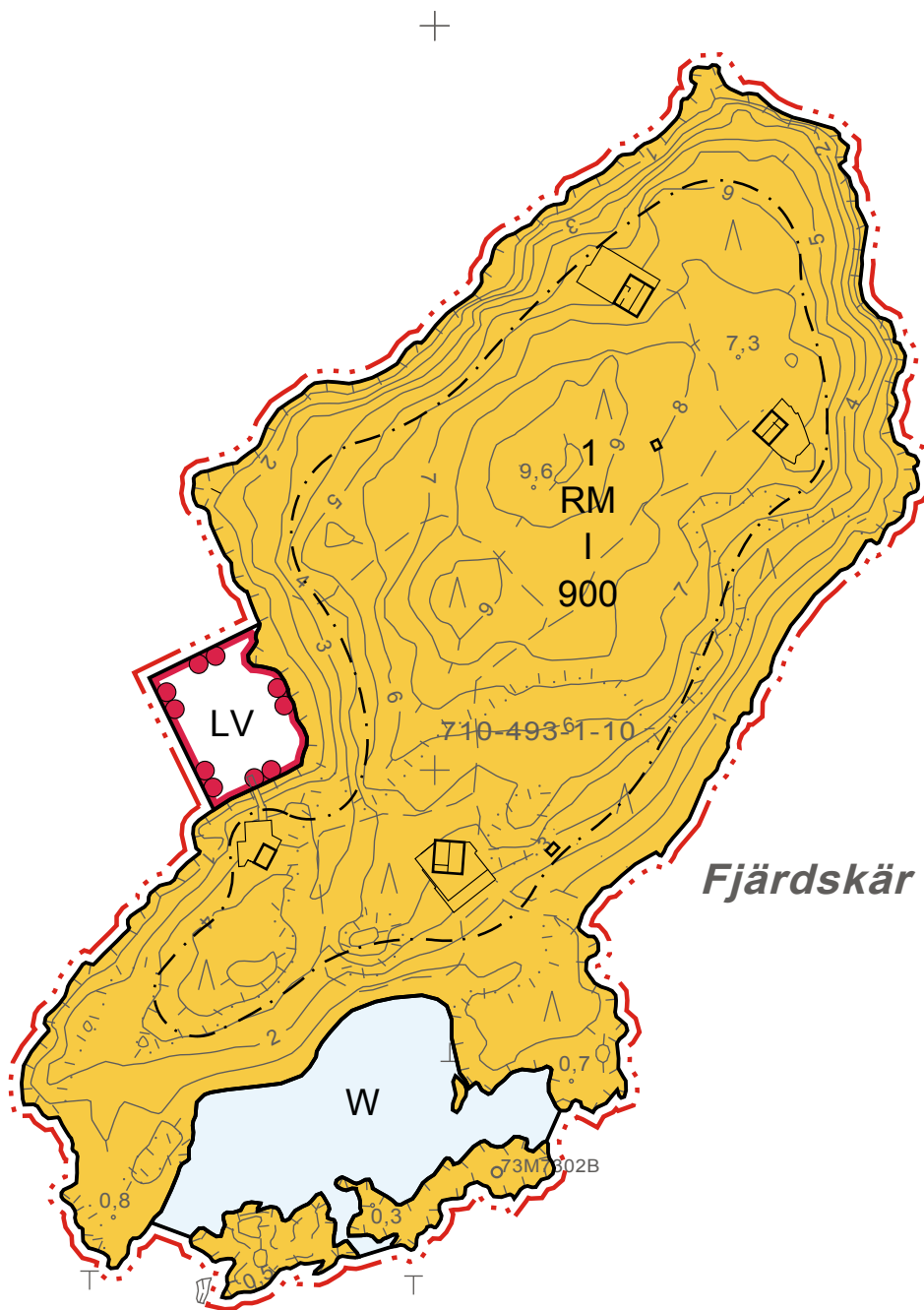
Målsättningen är att förverkliga planen under 2019. 2020. Förverkligandet kan påbörjas efter att planen vunnit laga kraft och bygglov har beviljats för projekten.

## **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. (09) 611660 eller 050-5890937  
fl@arkitekturum.fi

Raseborg stad: Stadsplaneringsarkitekt Simon Store  
Elin Kurcksgatan 11, 2.vån, 10300 Karis  
tel. 019-2893843  
simon.store@raasepori.fi

**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  
Plankartta 1:2000  
Kaavakartta 1:2000  
29.06.2018

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, båthamn samt vattenområde.

**PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER**

Linje 3 meter utanför planeområdet



Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns



Kvartersnummer

1

Byggnadsyta



Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta

900

Våningsantal

1

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 turism enligt följande:



- en huvudbyggnad, vars våningsyta uppgår till högst 300 m<sup>2</sup>vy.
- högst 20 st enskilda byggnader som betjänar inkvartering, vars byggnadsvisa våningsyta uppgår till högst 25 m<sup>2</sup>vy och i vilka inte får installeras kök.
- högst 3 st enskilda byggnader som betjänar inkvartering, vars byggnadsvisa våningsyta uppgår till högst 60 m<sup>2</sup>vy.
- en byggnad som betjänar samhällsteknisk service, vars våningsyta uppgår till högst 150 m<sup>2</sup>vy.
- högst två enskilda strandbastun, vars byggnadsvisa våningsyta uppgår till högst 60 m<sup>2</sup>vy.
- behövt antal service- och lagerbyggnader, vars byggnadsvisa våningsyta inte överstiger 20 m<sup>2</sup>vy.

Den i plankartan angivna totala byggnadsrätten för inte överskridas.

**RAASEPORIN KAUPUNKI  
FJÄRDSKÄR**
**RANTA-ASEMAKAAVA**

Ranta-asemakaava koskee kiinteistöä Fjällskär 710-493-1-10.

Ranta-asemakaavalla muodostuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, venesatama-alueetta sekä 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 päärakennuksen, jonka kerrosala on enintään 300 k-m<sup>2</sup>.
- enintään 20 kpl majoitustoimintaa palvelevia erillisrakennuksia, joiden rakennuskohtainen kerrosala on enintään 25 k-m<sup>2</sup> ja joihin ei saa asentaa keittiöitä.
- enintään 3 kpl majoitustoimintaa palvelevia erillisrakennuksia, joiden rakennuskohtainen kerrosala on enintään 60 k-m<sup>2</sup>.
- yhden teknistä huoltoa palvelevan rakennuksen, jonka kerrosala on enintään 150 k-m<sup>2</sup>.
- enintään kaksi erillistä rantasaunaa, joiden rakennuskohtainen kerrosala on enintään 60 k-m<sup>2</sup>.
- tarvittava määrä huolto- ja varistorakennuksia, joiden rakennuskohtainen kerrosala ei ylitä 20 k-m<sup>2</sup>.

Kaavakartassa merkittyä kokonaisrakennusoikeutta ei saa ylittää.

## Båthamn

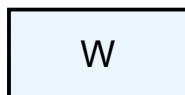
På området får uppföras brygga för förbindelsetrafik.



## Venesatama

Alueelle saa rakentaa laiturin yhteysliikennettä varten.

## Vattenområde



## Vesialue

## Allmänna bestämmelser

Området bildar en byggplats.

I huvudbyggnaden får placeras köksutrymmen, vattenklosetter, samlings- och inkvarteringsutrymmen, bastun samt andra utrymmen som betjänar området verksamhet. Avloppsvatten som kommer från vattenklosetterna bör föras till fastlandet för rening.

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

De enskilda byggnaderna som betjänar inkvartering kan utrustas med vattenklosetter ifall ön kopplas till fastlandet till ett gemensamt arrangerat avloppshanteringssystem.

Nybyggandet bör anpassas till naturmiljön. Byggnaderna bör placeras på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet.

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

Lägsta konstruktionsnivå för byggande bör vara minst +2,9m (N2000). Lägsta konstruktionsnivå betyder den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras.

## Yleiset määräykset

Alue muodostaa yhden rakennuspaikan.

Päärakennukseen saa sijoittaa keittiötiloja, vesikäymälöitä, kokoontumis- ja yöpymistiloja, saunatiloja sekä muita alueen toimintaa palvelevia tiloja. Vesikäymälöistä tuleva jätevesi pitää viedä mannermaalle puhdistettavaksi.

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

Majoitustoimintaa palvelevat erilliskrakennukset voi varustaa vesikäymälällä, mikäli saari kytketään mannermaalle yhteisesti järjestettyyn jätevesihuoltojärjestelmään.

Uudisrakentamisen on sopeuduttava luonnonympäristöön. Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että ne eivät muuta luonnonmaisemaa olennaisesti.

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


Rakentamisessa alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään +2,9 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.



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: kaupunginsihteer

Thomas Flemmich

Behandling/ Käsittely	Ritn.nr./ Piir.no.	Datum / Päivämäärä
Laga kraft / Lainvoimainen	xx-xx	xx.xx.2018
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus	xx-xx	xx.xx.2018
STDS, förslag / KH, ehdotus	xx-xx	xx.xx.2018
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	xx-xx	xx.xx.2018
STDS, förslag / KH, ehdotus	24-18	xx.xx.2018
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	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 29.6.2018
Beredare/Valmistelija Ritad av/Piirtänyt FL	Arkiveringsnr./Arkistointino. Diarienummer/Diarionumero	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store Planebeteckning/Kaavatunnus 7776
		Ritningsnr./Piirustusno. 24-18

**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  
29.06.2018

0 10 50 100 m