



RASEBORG
RAASEPORI

Fjärdskär, ranta-asemakaava

KAVAEHDOTUS



RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS

30.1.2019

Kunta: Raasepori
Kaavoittaja: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
fl@arkitekturum.fi

Kaavan numero: 7776

Vireilletulo: 8.6.2018

Käsittely: Osallistumis- ja arviointisuunnitelma
Kaavoituslautakunta 23.5.2018 § 82
Asemakaavan ehdotus
Kaavoituslautakunta xx.xx.2019 § xx
Hyväksyminen
Kaavoituslautakunta xx.xx.2019 § xx
Kaupunginhallitus xx.xx.2019 § xx
Kaupunginvaltuusto xx.xx.2019 § xx

SISÄLLYSLUETTELO

	Perus- ja tunnistetiedot	s.1
1	Tiivistelmä	s.3
1.1	Kaava-alue	s.3
1.2	Kaavan sisältö	s.4
1.3	Suunnittelun vaiheet	s.5
2	Lähtökohdat	s.6
2.1	Alueen yleiskuvaus	s.6
2.2	Luonto ja maisema	s.7
2.3	Arkeologinen perintö ja kulttuurimaisema	s.10
2.4	Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö	s.10
2.5	Yhdyskuntatekninen huolto	s.10
2.6	Suunnittelutilanne	s.11
3	Suunnittelun vaiheet	s.13
3.1	Asemakaavan tausta ja suunnittelun tavoitteet	s.13
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	s.14
3.3	Kaavoituksen kulku ja työohjelma	s.14
4	Asemakaavan kuvaus	s.15
4.1	Suunnitteluprosessin aikana tarkentuneet tavoitteet	s.15
4.2	Perustelut poikkeamiselle yleiskaavasta	s.15
4.3	Toiminnan kuvaus	s.17
4.4	Kaavan rakenne	s.18
4.5	Kaavamerkinnot ja määräykset	s.19
4.6	Mitoitus	s.20
4.7	Yhdyskuntatekninen huolto	s.23
5	Kaavan vaikutukset	s.24
5.1	Kaavan toteuttaminen ja aikataulu	s.32
6	Yhteystiedot	s.32

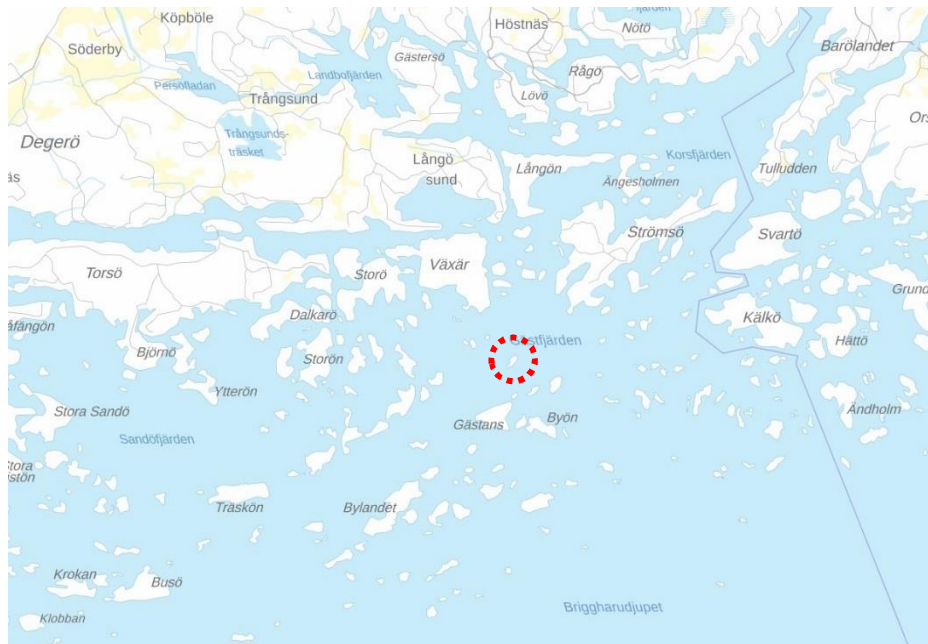
LIITTEET:

1. Kaavakartta 1:2000
2. Kaavamääräykset
3. Havainnekuva 1:2000
4. Aluenäkymä
5. Tilastolomake (täytetään ennen kaavan hyväksymistä)

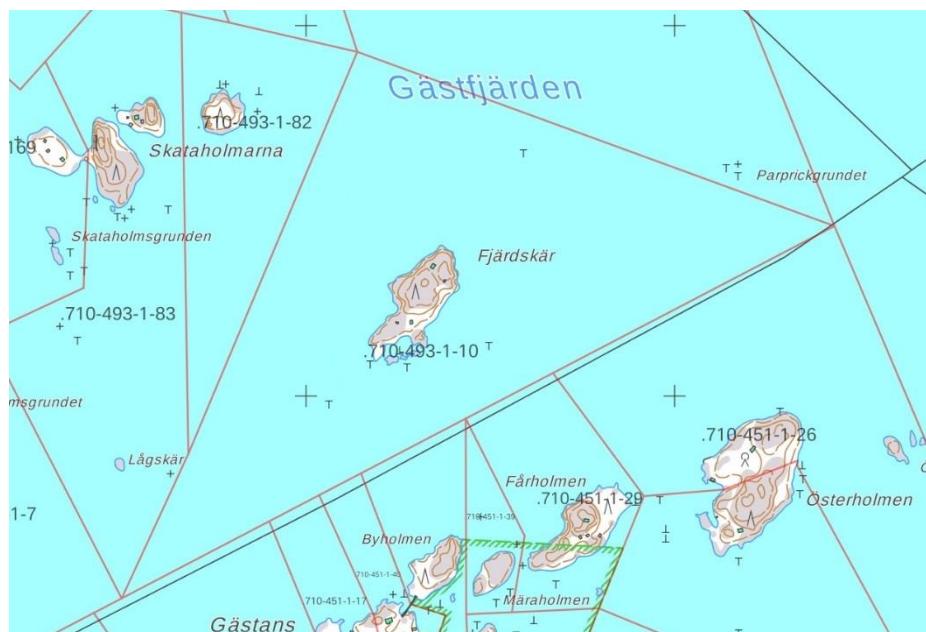
1 Tiivistelmä

1.1 Kaava-alue

Suunnittelualue käsittää Raaseporin itäisessä saaristossa sijaitsevan koko Fjärdskärin saaren (710-493-1-10, kiinteistön nimi: Fjällskär), jonka maapinta-ala on n. 3,5 ha. Fjärdskär sijaitsee Tammisaaresta noin 18 km kaakkoon Abborrhundet. Inkoo-veneväylän varrella. Etäisyys Sandnäsissa olevaan saaristokauppaan ja palvelupisteeseen on noin 3 km ja Barösundin kylään n. 10 km.



Fjärdskär merkitty punaisella katkoviivalla. © Maanmittauslaitos 2018.



Fjärdskär. © Maanmittauslaitos 2018.

1.2 Kaavan sisältö

Fjärdskärin ranta-asemakaavoitusta on hakenut alueen maanomistaja. Saari kuuluu Tammisaaren itäisen saariston yleiskaavaan, jossa se on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA-3) kahdella loma-asutuksen rakennuspaikalla.

Alueen maanomistaja haluaa perustaa saarelle matkailua palvelevaa toimintaa, joka on suunnattu erityisesti naisille (*SuperShe Island*). Toiminta perustuu korkeatasoisesti toteutettuun *retreat*-tyyppiseen ratkaisuun palveluineen ja pienten erillisten majoitustilojen lyhytaikaiseen vuokraukseen. Tämän perusteella tarkoituksena on laatia kaava, joka muun muassa:

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

Kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä kesällä 2018. Tämän jälkeen ja suunnitteluprosessin aikana on kaavan tavoitteita tarkennettu mm. seuraavilta osin:

- Toiminnan käyttäjämäärää on tarkennettu ja alueen kokonaisrakennusoikeutta on vähennetty.
- Ei toimintaa talvisin, vesikäymälöiden rakentamista ei sallita.
- Rakentaminen määritellään kaavamääräyksissä tarkemmin, ja sen etäisyyttä rantaviivasta on tarkennettu ja kasvatettu.
- Osa alueesta jätetään rakentamisen ulkopuolelle, rantojen puustoisuuden säilymistä ohjataan osa-aluemerkinnällä.
- Koko alueella määrätty MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Toiminnalle soveltuva vesi- ja jätevesihuoltojärjestelmä on selvitetty Finnish Consulting Group:n (FCG) toimesta syksyllä 2018. Suunnittelun aikana on lisäksi tehty yleiskaavatasoinen tarkastelu, jonka tarkoitus on ollut tutkia ranta-asemakaavassa esitettyä ratkaisua suhteessa yleiskaavan tavoitteiden toteuttamiseen sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseen. Kaavan vaikutusarviointiosaa on täydennetty seuraavasti:

- Vaikutukset linnustoon ja uhanalaisen (VU) haahkan pesintään.
- Virkistyskäytön vaikutusalue ja toiminnan kuvaus.
- Natura 2000 -tarveharkinta ja vaikutukset Natura 2000 -alueeseen.
- Vaikutukset maisemaan.
- Uuden vesihuoltoratkaisun vaikutukset.

Kaavan tavoitteena on toimia luonnon ja vallitsevien olosuhteiden ehdoilla sekä sopeuttaa uudisrakentaminen saaren metsäisiin rantamaisemiin mahdollisimman hyvin.

1.3 Suunnittelun vaiheet

Fjärdskärin ranta-asetemakaava on ollut julkisesti nähtävillä kesällä 2018. Annetun palautteen perusteella on kaavan sisältöä työstetty ja sen tavoitteita tarkennettu, minkä johdosta ranta-asetemakaava asetetaan uudestaan julkisesti nähtäville. Kesällä 2018 esillä ollut kaavaratkaisu on toiminut kaavaluonnoksena. Suunnittelun vaiheet ovat seuraavat:

- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) on käsitelty kaavoituslautakunnassa 23.5.2018.
- Hanke on tullut vireille 8.6.2018.
- Kesällä 2018 on alueella laadittu luontoselvitys (Keiron Oy).
- Työkokous ELY-keskuksen kanssa 26.6.2018
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaluonnos ovat olleet julkisesti nähtävillä 3.7.- 31.8.2018.
- Arkeologinen selvitys on laadittu elokuussa 2018
- Selvitys vesihuollosta on laadittu syksyllä 2018 (FCG)
- Työkokous ELY-keskuksen kanssa 30.11.2018
- Päivitetty OAS ja kaavaehdotus käsitellään kaavoituslautakunnassa 30.1.2019.
- Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville xx.xx. . xx.xx.2019.

Täydentyä kaavaprosessin aikana

2 Lähtökohdat

2.1 Alueen yleiskuvaus

Fjärdskär on kalliomainen metsäsaari, jonka luonto-olosuhteet ovat varsin tavanomaiset. Puusto on pääosin havupuustoa. Saaren keskiosa on varsin korkea ja sen kaakkoisosassa rannat ovat suhteellisen jyrkkiä. Eteläranta ja lounaisosa ovat matalampia. Saaren eteläisin osa eroaa muusta saaresta pienen suojaisan lahtensa vuoksi. Lounaskärjen rantaosuus on täytetty louhe kivimassalla.

Eteläpuolella olevaa lahtea rajaa kaksi pientä luotoa, joista toisella on apuloisto. Muilta osin Fjärdskärin välittömään läheisyyteen ei sijoitu luotoja tai saaria, ja saaren rantavedet ovat suhteellisen syviä. Etäisyys lähimpään suurempaan saaren on n. 550 - 650 m riippuen, mitataan rannasta rantaan vai esimerkiksi rakennuspaikasta rakennuspaikkaan. Kaava-alue käsittää n. 3,63 ha maa-alueita, mukaan lukien eteläpuolen pienet luodot, ja n. 0,48 ha vesialuetta.



Ote pohjakartasta (Suuntakartta Oy). Selostuksen valokuvakohdat merkitty.

2.2 Luonto ja maisema

Ranta-asemakaavan yhteydessä suunnittelualueella on teetetty luontoselvitys (Keiron Oy) kesällä 2018. Maastokäynnit suoritettiin toukokuussa ja kesäkuussa. Selvityksen mukaan alueella ei ole todettu sellaisia kohteita tai luotoarvoja, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien, vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisten pienvesikohteiden tai metsälain 10 §:n mukaisten elinympäristöjen kriteerit.

Suunnittelualueella ei sijaitse Natura 2000 -alueita, eikä myöskään valtakunnallisten luonnonsuojeluohjelmien kohteita, luonnonsuojelualueita tai luonnonmuistomerkkejä. Fjärdskärin lounaispuolella on osa Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualuetta (FI0100005), joka on suojeltu Natura 2000-ohjelmassa.



Ilmavalokuva Fjärdskäristä. © Google Maps 2018.



Valokuva 1. Kuva rannasta, joka viettää itään.



Valokuva 2. Kuva rannasta, joka viettää koilliseen.



Valokuva 3. Kuva rannasta, joka viettää länteen.



Valokuva 4. Kuva alueen länsirannalta, päärakennuksen sijainnille tarkoitetulta paikalta.



Valokuva 5. Kuva saaren eteläosassa olevalta pieneltä lahdelta.



Valokuva 6. Kuva saaren korkeimmalta kohdalta.

2.3 Arkeologien perintö ja kulttuurimaisema

Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännösrekisterissä olevia kohteita. Lähimmät rekisterissä olevat muinaisjäännökset ovat Strömsön hylky (1485) ja Ärtrisholmenin historiallinen kivirakenne (1000003989) koillisessa, Högländin hylky (1455) lännessä sekä Halstön historiallinen asuinpaikka (1000013005) lounaassa.

Fjärdskär kuuluu ulkosaariston vyöhykkeeseen, jota on tarkoitus suunnitella ensisijaisesti saaristoelinkeinojen ja soveltuvien osin vapaa-ajan asumisen alueena ja jossa uusi rakentaminen on pääosin pienimuotoista ja maiseman ominaispiirteet huomioon ottavaa.

Kaava-alueella on elokuussa 2018 tehty arkeologinen inventointi. Inventoinnissa ei löytynyt muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Tavoitteena oli erityisesti löytää merkkejä historiallisen ajan merimerkeistä tai tilapäisistä pyyntiasumuksista (ns. tomting), mutta niistä ei havaittu jälkiä.

2.4 Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö

Suunnittelualueella on neljä pienehköä rakennusta, jotka ovat olleet loma-asutuskäytössä. Rakennukset ovat peräsin 1970-luvulta. Rakennuksista suurin on n. 60 m² ja kaikkien rakennusten yhteenlaskettu kerrosala on n. 160 k-m². Rakennukset on varustettu vedellä ja polttokäymälällä.



Valokuvat 7-10. Nykyiset rakennukset.

2.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Saarella on kaivo, jota on alun perin käytetty käyttöveden hankintaan. Saari on vuonna 2018 varustettu käänteisosmoosilaitteistolla, jolla on tuotettu talousvesi. Nykyiset rakennukset on varustettu kuivakäymälöillä. Mökeissä on

vesijohtoliitäntä suihkua ja vesipistettä varten. Syntyvät harmaat vedet on johdettu ns. saunakaivojen kautta maastoon. Nykyiset rakennukset kytketään uuteen yhteiseen alueen toimintaa palvelevaan järjestelmään.

Käänteisosmoosilaitteiston kapasiteetti on yhteensä noin 260 l/h. Saari on vuonna 2018 liitetty valtakunnalliseen sähköverkkoon, mikä turvaa sähkön saannin. Sekajätteet viedään lähimpään jätteiden keräyspisteeseen.

2.6 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

Raasepori kuuluu Uudenmaan liiton toimialueeseen. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi Uudenmaan maakuntakaavan 14.12.2004. Ympäristöministeriö vahvisti Uudenmaan maakuntakaavan 8.11.2006. Uudenmaan 1. vaihemaakuntakaava on hyväksytty 17.12.2008. Ympäristöministeriö vahvisti 2. vaihemaakuntakaavan vuonna 2014. Uudenmaan 3. vaihemaakuntakaava sai korkeimman hallinto-oikeuden päätöksellä lainvoiman vuonna 2014. Uudenmaan neljännen vaihemaakuntakaavan ehdotus oli lausunnoilla helmikuun 2016 loppuun asti. Uudenmaan maakuntavaltuusto hyväksyi kaavan 24.5.2017.

Maakuntakaavassa Fjärdsjär kuuluu ulkosaariston vyöhykkeeseen (vz2). Lisäksi saari sijaitsee lähellä Abborgrundet. Inkoo-veneäylää. Maakuntakaavassa kaava-alueella tai sen lähistöllä ei ole muita merkintöjä.



Ote maakuntakaavasta 2018. Suunnittelualue merkitty punaisella ympyrällä.

Yleiskaava

Alue on osa Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavaa, joka on hyväksytty 3.11.2008 ja joka ohjaa alueen tarkempaa kaavoitusta. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty RA-3-loma-asuntoalueeksi kahdella rakennuspaikalla, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 340 m². Loma-asumista ja matkailua palvelevien alueiden rakentamista ohjataan yleiskaavassa määräyksillä R-1 ja RM-1.

Yleiskaavassa koko Fjärdskär merkitty loma-asutuksen alueeksi, eikä sillä ole yleiskaavassa osoitettua vapaata rantaviivaa.

RA-3-alueella uuden rakennuspaikan vähimmäiskoko on 5000 m². Omarantaisen rakennuspaikan rantaviivan vähimmäispituus on 50 m. Kullekin rakennuspaikalle 4000 m²:stä ylöspäin saa rakentaa yhden enintään 80 kerros-m²:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 20 m²:n katettu terassi, yhden enintään 30 kerros-m²:n saunarakennuksen, jossa saa olla enintään 15 m²:n katettu terassi, ja yhden enintään 30 kerros-m²:n talousrakennuksen. Kullekin rakennuspaikalle 8000 m²:stä ylöspäin saa lisäksi rakentaa yhden enintään 30 kerros-m²:n vierasmajan, jossa saa olla katettua terassia enintään 1/4 rakennusalasta.

Kullekin rakennuspaikalle, joka on suuruudeltaan 2000 m²:n ja 4000 m² välillä, saa rakentaa yhden enintään 60 kerros-m²:n loma-asunnon, jossa saa olla enintään 15 m² katettu terassi, yhden enintään 20 kerros-m² saunarakennuksen, jossa saa olla korkeintaan 5 m²:n katettu terassi, ja yhden enintään 20 kerros-m²:n talousrakennuksen.

Kullekin alle 2000 m²:n rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 60 kerros-m²:n loma-asunnon, jossa on sauna (ainoastaan yksi rakennus) ja jossa saa olla katettua terassia enintään 1/4 rakennusalasta, ja yhden enintään 15 kerros-m²:n talousrakennuksen.

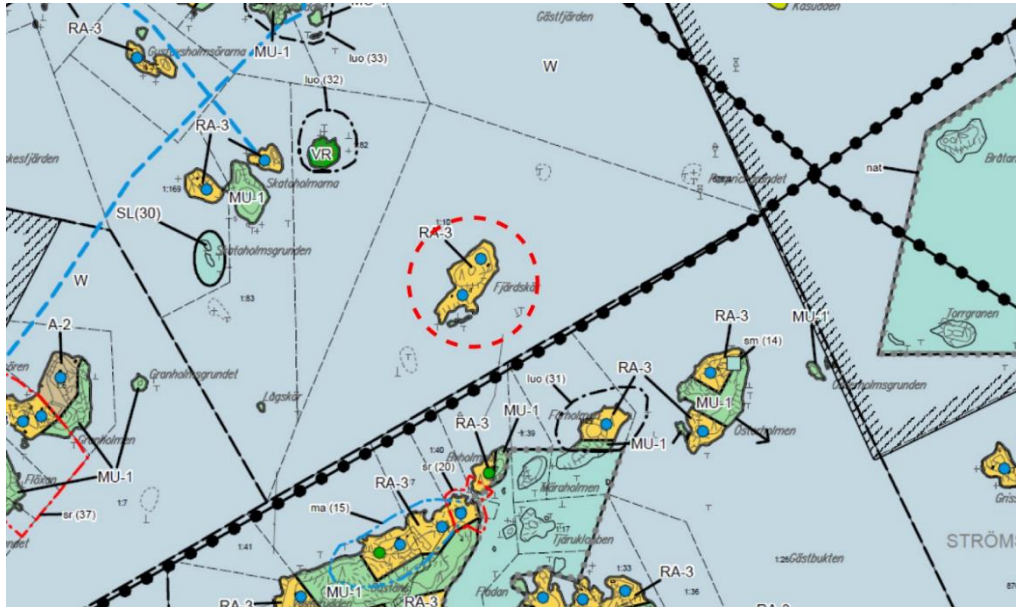
Rakennuspaikan rakennusoikeus on eri rakennusten suurimman sallitun kerrosalan summa. Kaikki rakennukset on sijoitettava rakennusryhmään. Rakennusten lopullinen sijoitus määrätään rakennuslupaa käsitellessä. Pallojen lukumäärä osoittaa olemassa olevien ja uusien rakennuspaikkojen lukumäärän alueella.

Yleiskaavan loma- ja matkailupalvelujen alueilla R-1 suluissa oleva luku ilmoittaa alueen rakennusoikeuden kerros-m²:issä. R-1-alueet pitää säilyttää yhtenä rakennuspaikkana ja niille on laadittava yksityiskohtaisempi maankäyttösuunnitelma.

Yleiskaavan matkailupalvelujen RM-1-alueet on tarkoitettu matkailu-, loma- ja kurssikeskuksille, lomakylille sekä muuhun lomailua ja vapaa-aikaa palvelevaan käyttöön. Rakentaminen RM-1-alueella edellyttää asemakaavan laatimista. Merkinnän yhteydessä suluissa oleva numero osoittaa matkailutarkoitukseen tarkoitettua alueen ohjeellisen rakennusoikeuden kerros-m²:issä. Alueen lopullinen rakennusoikeus ja tehokkuus määritetään asemakaavaa laadittaessa. Alueen asemakaavaa tehtäessä pitää alueen rakentaminen keskittää kortteleihin, jotka muodostavat rakennuspaikkoja, joita ei voi lohkomalla erottaa kantatilasta.

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

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



Ote Tammisaaren itäisen saariston yleiskaavasta. Suunn.alue merkitty punaisella ympyrällä.

Asemakaava

Alueella ei ole aikaisemmin laadittua asemakaavaa.

Rakennusjärjestys

Raaseporin rakennusjärjestys on hyväksytty 7.6.2014.

Pohjakartta

Alueen pohjakartan on laatinut Suuntakartta Oy.

Suunnittelualueetta koskevat taustaselvitykset

- Luontoselvitys (kesäkuu 2018, Keiron Oy).
- Natura-arvioinnin tarveharkinta (marraskuu 2018, Keiron Oy)
- Vesi- ja jätevesihuoltoselvitys (syksy 2018, FCG Oy)
- Arkeologinen inventointi (elokuu 2018, Museovirasto, Vesa Laulumaa)
- Yleiskaavatasoinen tarkastelu (2018-2019)

3 Suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan tausta ja suunnittelun tavoitteet

Fjärdskärin ranta-asetakaavoituksen tavoitteena on luoda edellytykset perustaa saarelle matkailua palvelevaa toimintaa, jota voidaan markkinoida maailmanlaajuisesti. Ranta-asetakaavan ratkaisulla tuetaan Raaseporin itäisen saariston kehittymistä ja edistetään saariston kilpailukykyä ja elinkeinoja. Toiminta luo uusia työmahdollisuuksia esim. palvelu- ja huoltoalojen sektoreilla. Suunniteltu toiminta tukee myös muita alueella olevia matkailun toimijoita tuomalla turistipalvelujen kulluttajia alueelle.

Toiminnan pääkausi on kesäkuusta syyskuuhun. Vajanaista käyttöä saattaa olla

huhti-toukokuussa ja lokakuussa. Talvisin ei ole toimintaa. Suunnittelussa pyritään huomioimaan ulkosaariston kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen säilyminen. Kaavoituksen yhteydessä on selvitetty ja huomioitu alueen luontoarvot.

Alueen vesi- ja viemärihuoltojärjestelmä määritellään kaavoituksen yhteydessä. Tavoitteena on toimia luonnon ja paikalla olevien olosuhteiden ehdoilla ja että uudisrakentaminen sulautuu saaren metsäisiin rantamaisemiin mahdollisimman hyvin.

3.2 Osallistuminen ja yhteistyö

Osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään.

Ne, joiden asumiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaavamuutos vaikuttaa:

- Suunnittelualueen lähiasukkaat
- Suunnittelualueen maanomistajat
- Alueeseen rajoittuvat maanomistajat ja lähinaapurit

Viranomais- ym. tahot joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Kaupungin toimielimet
- Museovirasto
- Maakuntamuseo
- Liikennevirasto
- Aluehallintavirasto (AVI)
- Eteläkärjen ympäristöterveys

Osalliset voivat arvioida kaavaratkaisun vaikutuksia ja lausua kaavasta mielipiteensä.

3.3 Kaavoituksen kulku ja työohjelma

Osallistumis- ja arviosuunnitelma (OAS) asetetaan nähtäville yhdessä kaavaehdotuksen kanssa (MRL 63§, MRA 30§).

Kaavaluonnos

Kaavaluonnos ja OAS on asetettu julkisesti nähtäville 3.7.- 31.8.2018. Kaavaluonnoksesta saatiin yhteensä 6 lausuntoa ja 8 mielipidettä. Kaavaluonnosta on työstetty annetun palauteen mukaan.

Kaavaehdotus

Kaavaehdotus ja päivitetty OAS asetetaan julkisesti nähtäville alkutalvella 2019. Osallisilta viranomaisilta pyydetään lausunto. Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä xx lausuntoa ja xx muistutusta. Kaavaehdotusta työstetään annetun palauteen mukaan.

Kaavan hyväksyminen

Työstettyä kaavaehdotusta on käsitelty kaavoituslautakunnassa xx.xx.2019 ja kaupungin hallituksessa xx.xx.2019. Raaseporin kaupungin valtuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.2019.

4 Asemakaavan kuvaus

4.1 Suunnitteluprosessin aikana muuttuneet tavoitteet

Suunnitteluprosessin aikana kaavan tavoitteita on tarkennettu ja kaavan sisältöä kehitetty kaavaluonnoksen nähtävilläolon aikana annetun palautteen perusteella. Muutoksia kaavan sisältöön ja määräyksiin on tehty mm. seuraavilta osin:

- Toiminnan käyttäjämäärää sekä toimintakautta on tarkennettu ja alueen kokonaisrakennusoikeutta on vähennetty.
- Vesikäymälöiden rakentamista ei sallita.
- Rakentaminen määritellään kaavamääräyksissä ja kaavamerkinnoin tarkemmin, ja sen etäisyyttä rantaviivasta on tarkennettu ja kasvatettu.
- Osa alueesta on jätetty rakentamisen ulkopuolelle, rantojen puustoisuuden säilymistä ohjataan osa-aluemerkinnällä. Rakentamattomat alueet on merkitty VL- ja SL-merkinnöillä.
- Koko alueella määrätty MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.
- Määräyksiä ja kaavaselistusta on päivitetty mm. vesihuollon, ulkovalaistuksen, korkeiden sokkelirakenteiden ja terassien reunojen sekä lintujen törmäysriskin lasisiin pintoihin osalta.

Suunnittelun aikana on teetetty arkeologinen selvitys elokuussa 2018, ja syksyllä 2018 on toiminnalle soveltuva vesi- ja viemärihuoltojärjestelmä selvitetty Finnish Consulting Group:n (FCG) toimesta. Suunnittelun aikana on lisäksi tehty yleiskaavatasoinen tarkastelu, jonka tarkoitus on ollut tutkia ranta-asemakaavassa esitettyä ratkaisua suhteessa yleiskaavan tavoitteiden toteuttamiseen sekä maanomistajien tasapuolisen kohtelun turvaamiseen. Kaavan vaikutusarviointiosaa on täydennetty seuraavasti:

- Vaikutukset saaren linnustoon ja uhanalaisen (VU) haahkan pesintään (Kerion Oy, syksy 2018)
- Virkistyskäytön vaikutusalue ja toiminnan kuvaus.
- Natura 2000 -tarveharkinta (Keiron Oy, syksy 2018) ja vaikutukset Natura 2000 -alueeseen.
- Vaikutukset maisemaan.
- Vesihuoltoratkaisun vaikutukset (FCG, syksy 2018)

Ranta-asemakaavaratkaisu poikkeaa yleiskaavassa asetetusta maankäytöstä. Poikkeamisen perustelut esitetään alla selostuksen kohdassa 4.2.

4.2 Perustelut poikkeamiselle yleiskaavasta

Viranomaisen on suunnitellensa alueiden käyttöä koskevia toimenpiteitä ja päättäessään niiden toteuttamisesta katsottava, ettei toimenpiteillä vaikeuteta yleiskaavan toteutumista (MRL 42 §). Fjärdskärin ranta-asemakaava ei ole ristiriidassa yleiskaavan keskeisten tavoitteiden ja periaatteiden kanssa ja poikkeaminen yleiskaavasta voidaan perustella seuraavasti:

Kaavan vaikutukset

Kaavaratkaisun vaikutusten arvioinnissa ei ole noussut esiin sellaisia vaikutuksia, jotka vaikeuttaisivat tai estäisivät yleiskaavan toteuttamista muilta osin (MRL 42 §). Kunta on teettänyt yleiskaavatasoisen tarkastelun, jossa ranta-asemakaavaratkaisu on rinnastettu koko saaristoalueeseen. Luontoselvityksessä ja teetetystä Natura-arvion tarveharkinnassa on arvioitu kaavan luontoon ja mm. linnustoon kohdistuvia vaikutuksia (Kerion). Natura-arvioinnin laadintaa ei tarveharkinnassa katsottu tarpeelliseksi ja vaikutukset Natura-alueeseen ja lähimpiin lintuluotoihin on katsottu välillisiksi. Jätevesijärjestelmän suunnittelun yhteydessä (FCG) on arvioitu jätevesien käsittelystä aiheutuvia vaikutuksia. Vaikutukset maisemaan ja kulttuurimaisemaan on kaavamerkinnoilla ja -määräyksillä pyritty pitämään kohtuullisina.

Maanomistajien tasapuolinen kohtelu

Kunnan teettämässä yleiskaavatasoisessa tarkastelussa on tutkittu Raaseporin saariston aluetta ja tunnistettu kohteita, joiden olosuhteet ovat tiettyjen kriteerien ja ranta-asemakaavassa asetettujen tavoitteiden mukaisesti verrattavissa Fjärdskäriin. Tarkastelun johtopäätöksenä on, että ranta-asemakaava ei vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua, eikä näin ollen estä yleiskaavan toteuttamista tältä osin. Tarkastelualueilta löytyy muutama kiinteistö tai saari, joissa olosuhteet ovat verrattavissa Fjärdskäriin. Näillä alueilla olisi mahdollista käynnistää vastaavanlainen ranta-asemakaavoitusprosessi vaikutusarvioineen. Muilta osin ei yleiskaavoista löydy alueita, joiden olosuhteet vastaisivat tarkastelussa asetettuja kriteerejä.

Kaavan sisältövaatimukset

Kaavaratkaisu noudattaa maakuntakaavassa asetettua tavoitetta, jonka mukaan pitää mm. pyrkiä tukemaan Uudenmaan, tässä tapauksessa saariston, hyvinvointia ja maakunnan elinvoimaisuutta. Fjärdskär kuuluu ulkosaariston vyöhykkeeseen, jota on tarkoitus suunnitella ensisijaisesti saaristoelinkeinojen ja soveltuvien osin vapaa-ajan asumisen alueena. Kuitenkin myös ulkosaaristoon on suotavaa sallia sinne sopivia paikallisia elinkeinoja tukevia toimintoja. Maakuntakaavan selostuksessa nostetaan saaristo esiin merkittävänä matkailu- ja vapaa-ajan palveluiden kehittämisalueena ja maakuntakaavaratkaisussa ulkosaariston osalta kiinnitetään huomiota mm. saaristoelinkeinojen toimintaedellytyksiin. Maakuntakaavassa tuetaan matkailukeskusten ja -alueiden verkottumista ja vapaa-ajan vyöhykkeiden kehittämistä toimivina palvelukokonaisuuksina. Tavoitteena on, että saariston kehittämismahdollisuudet lisääntyisivät ja matkailukeinon toimintaedellytykset paranisivat.

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

Teetetystä yleiskaavatasoisesta tarkastelusta käy ilmi, että Raaseporin saaristo yleiskaavoissa olevia R- tai RM-alueita ei ole monta. Saaristoalueiden yleiskaavat eivät sinänsä ole kokonaisuutena vanhentuneet ja ovat sisällöltään edelleen tarkoituksenmukaiset, mutta huomioiden niiden iän ja sisällön matkailukeskusten ja maakuntakaavan asettamiin tavoitteisiin nähden voidaan todeta, että matkailua palvelevien toimintojen osalta yleiskaavat eivät ole ajantasaiset. Näin ollen

poikkeamista yleiskaavasta voidaan pitää perusteltuna MRL 42 §:ssä säädettyllä tavalla.

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

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

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

4.3 Toiminnan kuvaus

Kaavan mahdollistaman toiminnan on tarkoitus perustua retriittityyppiseen ratkaisuun palveluineen sekä pienten erillisten majoitustilojen lyhytaikaiseen vuokraukseen. Toiminnan luonne edellyttää suhteellisen eristynyttä saarta tai paikkaa, jollaista on vaikea löytää esim. sisäsaaristosta tai mannermaan vyöhykkeeltä. Pienet majoitustilat toteutetaan siten, että vallitsevia luonto-olosuhteita muutetaan mahdollisimman vähän. Vetäytyminen ja rauhoittuminen perustuu erityisesti saaristoluonnon läheisyyteen ja luontoelämysten kokemiseen. Pienet majoitustilat tai -hytit toteutetaan yhden hengen tiloina, jolloin saadaan aikaan yksityistä tilaa. Lisäksi päärakennuksessa tulee olemaan jonkin verran majoitustiloja, ja kaava mahdollistaa myös yhden isomman majoitusrakennuksen (60 kem²), jossa pienet ryhmät voivat majoittua.

Yhteensä saaren yöpymistilojen käyttäjämäärän on arvioitu pääkauden aikana olevan vuorokaudessa n. 20-30 hlöä, josta henkilökuntaa on 2-3 hlöä. Asiakkaat vaihtuvat kerran viikossa. Pääkauden aikana, kesäkuusta syyskuuhun, käyttäjiä tulee näin olemaan keskimäärin noin 100 kuukaudessa ja noin 400 koko pääkauden aikana. Vajanaista käyttöä saattaa olla huhti-toukokuussa ja lokakuussa. Talvisin ei tule olemaan toimintaa. Lintujen muutto- ja pesimäkaudet huomioidaan toiminnassa.

Majoituksen ohella toiminta saarella perustuu erilaisiin aktiviteetteihin, joiden tarkoitus on palvella henkilökohtaista retriittia ja käyttäjien yhdessäoloa. Aktiviteetteja voivat olla esim. jooga, pienimuotoinen spa-toiminta, seminaarit ja muu ryhmätyöskentely sekä pienimuotoiset retket esim. kanooteilla. Retket järjestetään ammattimaisella ohjauksella, ja niitä vetävät koulutetut oppaat. Retkien

yhteydessä huolehditaan turvallisuuskäytännöistä mm. veneväyliä ylittettäessä, noudatetaan yleisiä jokamiehen oikeuden periaatteita, huomioidaan saariston herkäät luonto-olosuhteet ja pidetään saaristo puhtaana ja roskattomana. Lisäksi retkien ammattimaisella ohjauksella varmistetaan, että luonnonsuojelualueiden ja lintuluotojen mairinnousukieltoajat huomioidaan ja että ylipäänsä käytetään maalaisjärkeä kaikissa tilanteissa.

Saaren länsirannalle rakennetaan uusi yhteyslaituri, johon yhteysveneet ja muut veneet rantautuvat. Kun laituri on valmistunut, yhteysliikenne nykyiseen etelärannalla olevaan laituriin lopetetaan. Mahdolliset veneretket lähtevät yhteyslaiturista, kulkevat pääsääntöisesti veneväyliä pitkin ja ovat saaristo-olosuhteisiin tottuneiden veneenkuljettajien ohjaamia.

Toiminnasta aiheutuva virkistyspaine ulottuu pääsääntöisesti saaren lähivesistöihin ja lähimpiin saariin, joihin voi rantautua jokamiehen oikeuksia noudattaen sallittujen mairinnousuajojen aikana. Veneillä tehdään mahdollisesti myös pidempiä, esim. puolen päivän mittaisia retkiä. Veneretkillä noudatetaan yleisiä meren ja vesistökulun periaatteita, jotka koskevat kaikkia veneilijöitä. Retkien järjestäminen ei kuitenkaan tule olemaan saaren toiminnan päätarkoitus, vaan niitä järjestetään lähinnä tarvittaessa.

4.4 Kaavan rakenne

Yleiskaavassa koko Fjärdskär on merkitty loma-asutuksen alueeksi (RA) ilman vapaata rantaviivaa. Ranta-asemakaavassa osa saaresta on merkitty matkailua palvelevien rakennusten alueeksi (RM) ja muu osa on jätetty rakentamisen ulkopuolelle (VL ja SL) vapaalla rantaviivalla. Kaavassa annetaan alueelle kokonaisrakennusoikeus, joka on toteutettava määräysten mukaisesti. Kaavassa on maapinta-alaa yhteensä 3,63 ha, josta matkailua palvelevien aluetta (RM) 2,98 ha. Kaava-alueen kokonaispinta-ala vesialueineen on 4,11 ha.

Alueen kokonaisrakennusoikeus on kaavaehdotuksessa 690 k-m². Tästä enintään 290 tulee käyttää toiminnan päärakennukseen, joka toimii vastaanottorakennuksena ja jossa on mm. oleskelu-, kokoontumis-, peseytymis-, yöpymis-, keittiö- ja ruokailutiloja. Päärakennukseen voi myös tarvittaessa sijoittaa varasto- ja teknisiä tiloja esim. jätevesijärjestelmää ja vesihuoltoa varten.

Päärakennuksen lisäksi alueelle saa toteuttaa erillisiä majoitusrakennuksia yhteensä 12 kpl, josta yksi saa olla kooltaan enintään 60 k-m² ja muut enintään 20 k-m². Uudet erillISRakennukset tulee sovittaa rantamaisemaan hienovaraisesti ja toteutetaan pilariperustuksin kevytrakenteisina niin, että niitä voidaan tarvittaessa siirtää tai poistaa.

Alueelle voi myös rakentaa erillisen saunarakennuksen sekä yhden teknistä huoltoa palvelevan rakennuksen, johon voi sijoittaa esimerkiksi teknisiä tiloja, varastoja sekä muita alueen toimintaa palvelevia tiloja. Yhteensä rakennuksia voi olla alueella korkeintaan 15 kappaletta riippumatta siitä, kuinka paljon rakennusoi-keutta on rakennuskohtaisesti toteutettu. Tämän lisäksi alueelle saa rakentaa tarvittavan määrän huolto- ja varastorakennuksia, joiden rakennuskohtainen kerrosala on enintään 15 k-m².

Alueen rakentaminen on sijoitettava kaavakartassa merkityn rakennusalan alueelle. Kaakkoisrannalla etäisyys rakennusalan rajasta rantaan on pienimmillään yli 20 m. Luoteisrannalla etäisyys on pääsääntöisesti noin 18 m. Pohjoisrannalla etäisyydet ovat suuremmat ja saaren eteläkärki on kokonaan rajattu rakentamisen ulkopuolelle (VL ja SL). Rannat on kaavan RM-alueella merkitty osa-

aluemerkinnällä, jolla määrätään rantojen puustoisuuden säilyttämisestä. Koko kaava-alueella on määrätty MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Yleisissä määräyksissä määrätään mm. vesihuollon, ulkovalaistuksen, lintujen törmäysriskin lasisiin pintoihin sekä sokkeleiden ja ulkorakenteiden osalta. Alimman rakentamiskorkeuden on aaltoiluvaran kanssa oltava vähintään +3,1 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

Kaava-alueen LV-alueelle rakennetaan laituri yhteysliikennettä varten. Laituriin tulee (vai tulee?) muutama venepaikka. LV-alueella on myös rantautumispaikka jätevesiviemärijärjestelmän tyhjennyslautalle. LV-alueen rantavedet ovat syviä ja tarvetta merkittäville ruoppauksille ei ole. Nykyinen laituri saaren eteläpuolella on tarkoitus poistaa, kun uusi yhteyslaituri on toteutettu.

Liikennöinti alueelle tapahtuu yhteysaluksella lähimmistä satamista, kuten esim. Sandnäsuddista, Barösundista tai Baggöistä. Veneliikennöinti tapahtuu pääsääntöisesti alueella toimivalla taksivenekuljetuksella tai vastaavalla.

4.5 Kaavamerkinnot ja määräykset

Fjärdskärin ranta-asemakaavassa annetaan alueen toiminnan toteuttamista ja rakentamista ohjaavia määräyksiä seuraavasti:

Matkailua palvelevien rakennusten alue RM

Alueelle saa rakentaa matkailua ja majoitustoimintaa palvelevia rakennuksia seuraavasti:

- yhden rm-osa-alueelle sijoitettavan päärakennuksen, jonka kerrosala on enintään 290 k-m².
- enintään 11 kpl majoitustoimintaa palvelevia erillISRakennuksia, joiden rakennuskohtainen kerrosala on enintään 20 k-m² ja joihin ei saa asentaa keittiötä.
- yhden majoitustoimintaa palvelevan erillISRakennuksen, jonka kerrosala on enintään 60 k-m² ja johon ei saa asentaa keittiötä.
- yhden teknistä huoltoa palvelevan rakennuksen, jonka kerrosala on enintään 80 k-m².
- yhden erillisen rantasaunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 80 k-m².

Kaavakartassa merkittyä kokonaisrakennusoikeutta ei saa ylittää. Annetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tarvittavan määrän huolto- ja varastorakennuksia, joiden rakennuskohtainen kerrosala on enintään 15 k-m².

Venesatama LV

Alueelle saa rakentaa laiturin yhteysliikennettä varten.

Yleiset määräykset

Alue muodostaa yhden rakennuspaikan.

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

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

Rakennuksia ei saa varustaa vesikäymälöillä. Vesikäymälän rakentaminen alueelle 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 hyvänlaatuista 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.

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 terassien reunoja tulee välttää.

Rakentamisessa alimman rakentamiskorkeuden on oltava vähintään +3,1 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa 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.

Muut kaavamääräykset

Kaavan muita määräyksiä ovat VL (lähivirkistysalue), SL (luonnonsuojelualue) sekä rm-osa-alue, jolla osoitetaan päärakennuksen ohjeellinen sijainti. RM-alueella rannat on pääsääntöisesti merkitty osa-aluemerkinnällä, joka osoittaa puustoisena säilytettävän alueen osaa, johon hoidettaessa tulee jättää riittävästi suojaavaa puustoa ja aluskasvillisuutta.

4.6 Mitoitus

Ranta-asemakaavan myötä Fjärdskärin saarelle muodostuu yksi rakennuspaikka. Suhteessa yleiskaavaan rakennuspaikkojen määrä laskee yhdellä.

Kaavassa eri alueiden koot sekä aluekohtaisesti määritelty rakennusoikeus ovat seuraavat:

Kaavamerkintä	Koko	Rakennusoikeus	Tehokkuusluku	Toteutunut kerrosala
RM	29884m ²	690	0,023	160
LV	1184m ²	-	-	-
VL	5207m ²	-	-	-
SL	1266m ²	-	-	-

Rakennusten enimmäismäärä voi alueella olla korkeintaan 15 kpl, lukuun ottamatta pieniä huolto- ja varastorakennuksia, joiden rakennuskohtainen kerrosala on enintään 15 k-m².

Kaavan sallima rakentaminen voidaan toteuttaa eri tavalla riippuen siitä, miten saarella olevia nykyisiä rakennuksia hyödynnetään. Nykyisistä rakennuksista kolme voidaan laskea majoitustoimintaa palveleviin erillisarakennuksiin. Kaksi pienempää poikkeavat kooltaan hieman kaavan sallimasta 20m²:stä, mutta poikkeamaa voidaan pitää vähäisenä. Jos rakennukset jäävät käyttöön, on poikkeamista kuitenkin haettava lupamenettelyllä muun uudisrakentamisen yhteydessä. Kaavan toteuttamismahdollisuuksista on alla kolme versiota:

Versio 1. Kaavan sallima rakentaminen, nykyiset rakennukset hyödynnetty:

Rakennus	Nyk.	Uusi	Koko	Kok.rakoik.
Päärakennus		1	290	290
Majoitusrak. pieni		8	20	160
Majoitusrak. pieni	1		21	21
Majoitusrak. pieni	1		29	29
Majoitusrak. iso	1		54	54
Saunarakennus	1		59	59
Teknistä huolt. palv. rak.		1	77	77
Rak määr yht.		14		690

Versio 2. Kaavan sallima rakentaminen, osa nykyisistä rakennuksista purettu, 60m²:n majoitusrakennusta ei toteutettu:

Rakennus	Nyk.	Uusi	Koko	Kok.rakoik.
Päärakennus		1	290	290
Majoitusrak. pieni		10	20	200
Majoitusrak. pieni	1		21	21
Majoitusrak. pieni	1		29	29
Saunarakennus		1	80	80
Teknistä huolt. palv. rak.		1	70	70
Rak määr yht.		15		690

Versio 3. Kaavan sallima rakentaminen, kaikki vanhat rakennukset purettu,
60m²:n majoitusrakennusta ei toteutettu:

Rakennus	Nyk.	Uusi	Koko	Kok.rakoik.
Päärakennus		1	290	290
Majoitusrak. pieni		12	20	240
Saunarakennus		1	80	80
Teknistä huolt. palv. rak.		1	80	80
Rak määr yht.		15		690



Havainne-esimerkki versio 1:sta



Havainne-esimerkki versio 2:sta

4.7 Yhdyskuntatekninen huolto

Toiminnalle soveltuva vesi- ja jätevesihuoltojärjestelmä on selvitetty Finnish Consulting Group:n (FCG) toimesta syksyllä 2018. Saaren tuleva käyttö on kausittaista, eikä toimintaa ole talvikaudella. Uuden toiminnan pääkauden aikana voi alueella oleskella yhtäaikaaisesti n. 20-30 henkilöä per päivä. Tuleva vesi- ja jätevesijärjestelmän kapasiteetti on ylimitoitettu siten, että se huoletta voi toimia myös pääkauden aikana.

Rakennukset varustetaan kuivakäymälöillä, jolloin saarella syntyy vain harmaita jätevesiä. Harmaan jäteveden määräksi on arvioitu 140 l/vrk henkilöä kohden. Kaava-alueen rakennukset tulevat sijaitsemaan hajallaan eri puolilla saarta. Harmaiden jätevesien pumppaus suositellaan toteutettavaksi rakennuskohtaisilla, mökkien sisään sijoitettavilla pumpuilla. Näin voidaan minimoida tarvittavien kaivantojen määrä.

Harmaiden jätevesien käsittelyratkaisuksi on teetetyssä selvityksessä valittu maasuodatus. Maasuodattamossa jätevedet imeytetään suodattavien maakerrosten läpi ja kootaan salaojilla. Maasuodattamon mitoituseruste on 50 l/vrk/m². Maasuodattamo suositellaan eristettäväksi ympäröivästä maaperästä, jotta varmistetaan, että vesi ohjautuu haluttuun suuntaan, eikä oikovirtauksia kalliopintoja pitkin pääse esiintymään. Harmaat vedet pumpataan saaren keskiosaan ja ohjataan saostuskaivon kautta maasuodattamoon. Suodattamon mitoituservot on esitetty

selvityksessä.

Maasuodattamo varustetaan 2-osaisella saostuskaivolla. Suodattamo voidaan tarvittaessa varustaa myös fosforinsaostuskaivolla. Puhdistetut vedet johdetaan esimerkiksi louhepesän kautta maastoon. Purkupaikan minimietäisyys vesirajasta on 30 metriä.

Suodattamon rakennekerrosten paksuus on yhteensä n. 1700 mm. Suodattamolle suunnitellulla paikalla helposti kaivettavan maaperän paksuus on noin 1-0,6 m, joten suodattamo tulee toteuttaa ns. matalaan perustettuna maasuodattamona, jolloin se rakennetaan osittain nykyisen maanpinnan yläpuolella.

Viemärijohdot joudutaan kallion vuoksi asentamaan paikoin lähelle maanpintaa ja suositellaan eristettäväksi, vaikka kohteeseen ei ole suunniteltu talvikäyttöä. Viemärien sijoituksessa hyödynnetään mahdollisimman paljon rakennettuja ja suunniteltuja polkuja, jotta puustoa voidaan säästää mahdollisimman paljon.

Maasuodattamon huoltotarve on vähäinen. Saostuskaivo tulee tyhjentää vähintään kerran vuodessa. Kentän massat vaihdetaan noin 15-20 vuoden välein. Jopa pidempi huoltoväli on mahdollinen, mikäli kuormitus on vähäistä. Suodattamon toimintaa tulee seurata säännöllisesti, ja suodattamo tulee huoltaa toiminnan selvästi heikentyessä.

Talousveden hankita hoidetaan puhdistamalla merivettä riittävästi mitoitettulla käänteisosmoosilaitteistolla. Talousveden tarve on arvioitu maksimikäyttäjämäärälle huippukulutuspäivänä. Mitoituksessa on oletettu, että nykyisiä käänteisosmoosilaitteita voidaan ajaa täydellä teholla (130 l/h) yhtäaikaisesti. Nykyisten järjestelmien kapasiteetti riittää tulevan vedentarpeen kattamiseen. Laitteistot eivät kuitenkaan pysty tuottamaan huippukulutuksen vaatimaa virtaamaa. Talousvedelle tulee olla säiliökapasiteettia vähintään huippukulutusvuorokauden 12 tunnin kulutuksen verran, eli 8 m³. Riittävä varastokapasiteetti suojaa myös sähkökatkojen aiheuttamilta käyttökatoilta.

Alueella syntyvät jätteet lajitellaan asianmukaisella tavalla ja viedään mannermaalle käsiteltäväksi.

5 Kaavan vaikutusten arviointi

Vaikutukset yleisesti

Ranta-asemakaavaratkaisu poikkeaa yleiskaavan asettamasta maankäytöstä. Poikkeaminen voidaan kuitenkin perustella selostuksen kohdassa 4.2 esitettyjen asiakohtien mukaisesti.

Tavanomainen loma-asumien muuttuu matkailua palvelevaksi alueeksi. Yleiskaavassa saarelle on osoitettu kaksi loma-asutuksen rakennuspaikalla, mikä voi mahdollistaa yöpymisen noin 15 hengelle tarkoittaen noin 600 käyttäjävuorokautta 6 viikon aikana. Ranta-asemakaavan mahdollistama käyttäjävuorokausimäärää vastaavana aikana voi olla noin 1000. Muutoksen myötä alueen kuormitus kasvaa nykyiseen tilanteeseen nähden.

Vaikutusten arvioinnissa ei ole noussut esiin sellaisia vaikutuksia, jotka vaikeuttaisivat tai estäisivät yleiskaavan toteuttamista muilta osin (MRL 42 §). Kaavaratkaisu ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Teetetyssä yleiskaavatasoisessa tarkastelussa keskeisiä vertailukriteereitä ovat olleet mm. saaren läheisyys veneilyn pääväylille, läheisyys mannermaalla olevin tukipisteisiin, kiinteistömuodostus, etäisyydet naapuriasutukseen, etäisyydet luonnonsuojelukohteisiin ja lintuluotoihin, saaren kasvillisuusolosuhteet ja puustoisuus sekä arkeologinen tilanne. Tarkastelu osoittaa, että Tammisaaren saaristossa vastaavanlaisia saaria tai kiinteistöjä, joilla vallitsisivat samankaltaiset olosuhteet kuin Fjärdskärillä ja joille varstavanlainen toiminta voisi olla hyväksyttävissä on vain muutama. Ranta-asemakaava ei näin vaaranna maanomistajien tasapuolista kohtelua tai estä yleiskaavan toteutumista muilta osin.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maakuntakaavan tai valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteisiin (VAT) nähden. Maakuntakaavan selostuksessa saaristoa kuvaillaan merkittäväksi matkailu- ja vapaa-ajan palveluiden kehittämisalueeksi. Luonteenomaisia alueelle ovat pienimittakaavaiset matkailu- ja virkistyspalvelut, joita kehitetään monipuolisiksi verkostoiksi saaristolaisten ja omaleimaisen saaristoluonnon ja -kulttuurin pohjalta.

Fjärdskär kuuluu ulkosaariston vyöhykkeeseen, jota on tarkoitus suunnitella ensisijaisesti saaristoelinkeinojen ja soveltuvien osin vapaa-ajan asumisen alueena. Vyöhyke mahdollistaa kuitenkin aktiivisen toiminnan ja rakentamisen lievin rajoituksin ja tukee saaristoelinkeinojen säilymistä ja kehittymistä. Tavoitteena on, että saaristoalueiden elinkeinorakenne monipuolistuu ja paikallisten asukkaiden työmahdollisuudet paranevat.

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

Rakentamista on kaavassa ohjattu erilaisilla kaavamääräyksillä ja -merkinnöillä. Lukuun ottamatta päärakennusta saaren rakentaminen on pienimittakaavaista ja maisemaan sulautuvaa. Kaavassa osa saaresta on jätetty rakentamisen ulkopuolelle, rakentamattomat alueet on varustettu VL- ja SL-merkinnöillä. Suhteessa yleiskaavatilanteeseen ranta-asemakaavassa vapaan rantaviivan osuutta on kasvatettu.

Toiminnasta aiheutuva virkistyspaine ulottuu pääsääntöisesti saaren lähivesitöihin ja lähimpiin saariin, joihin voi rantautua jokamiehen oikeuksia noudattaen sallittujen mairinnousaikojen aikana. Toimintaan liittyvä mahdollinen veneily tai retkeily on tarkoitus järjestää ammattimaisella ohjauksella ja tarkoitukseen soveltuvia veneenkuljettajia ja oppaita käyttäen.

Kaavan vaikutusarviointiosaa on täydennetty mm. seuraavasti: vaikutukset linnustoon ja uhanalaisen (VU) haahkan pesintään saarella, vaikutukset Natura-alueeseen, vaikutukset maisemaan, uuden vesihuoltoratkaisun vaikutukset. Virkistyskäytön vaikutusalueita ja toiminnan kuvausta on selostuksessa tarkennettu.



- | | | | |
|-----|------------------|---|-----------------------------------------|
| --- | lähivaikutusalue | → | rakentamisen vaikutussuunta |
| → | yhteysliikenne | ● | yleiskaavaan merkitty loma-asutuspaikka |

Kuva ranta-asemakaavan lähivaikutusalueesta.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Fjärdsjärin ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön. Veneväylän läheisyys ja hyvä saavutettavuus mannermaalla olevista tukipisteistä antavat hyvät edellytykset toiminnan harjoittamiselle.

Vaikutukset maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan ja ilmastoon.

Ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maa- ja kallioperään, veteen, ilmaan tai ilmastoon.

Kaava ei salli vesikäymälöiden käyttöä. FCG:n laatimassa jätevesihuollon selvityksessä todetaan, että harmaiden vesien käsittelyllä voi olla paikallisia vaikutuksia rannan kasvustoon ja maaperään purkupaikan läheisyydessä kosteustasapainon muuttuessa. Purulla louhepesän kautta voidaan vähentää eroosion aiheuttamia haittoja. Käsiteltyjen harmaiden jätevesien purku maastoon aiheuttaa lievän pistekuormituksen vesistöön. Harmaiden jätevesien käsittelyn vaikutukset vesistöön on kuitenkin arvioitu vähäisiksi. (FCG).

Maasuodattamon säännöllisestä huollosta tulee huolehtia, jotta suodattamo voi toimia tehokkaasti. Saostuskaivo tulee tyhjentää vähintään kerran vuodessa. Kentän massat vaihdetaan noin 15-20 vuoden välein. Suodattamon toimintaa tulee seurata säännöllisesti, ja suodattamo tulee huoltaa toiminnan selvästi heikentyessä. (FCG).

Talousveden hankinnan on toteutettavissa nykyisellä käänteisosmoosilaitteistolla. Riittävän toimintavarmuuden takaamiseksi tarvitaan kuitenkin lisää säiliökapasiteettia tasaamaan kuormituspiikkejä. (FCG).

Kaava-alueella ei ole ruoppaustarvetta. Fjärdskärin rannat ovat suhteelliset tasa-pohjaisia ja syviä.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

Toiminta kuluttaa saaren kasvillisuuspohjaa, jota pitää huoltaa ja ylläpitää. Liikkuminen tapahtuu kuitenkin pääsääntöisesti alueella olevaa rakennettua polkustoa pitkin. Osa saaresta on jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja liikkuminen siellä on vähäisempää.

Kaava-alueella tehtiin kesällä 2018 luontoselvitys (Keiron Oy), jonka loppuraportti valmistui elokuussa 2018. Selvityksen mukaan kaava-alueella ei esiinny kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien, vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisten pienvesikohteiden tai metsälain 10 §:n mukaisien elinympäristöjen kriteerit.

Fjärdskärin läheisyydessä on osa Natura 2000 -ohjelmaan kuuluvaa Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueutta (FI0100005). Fjärdskärin uudisrakentaminen ei tule sijoittumaan etelärannalle suoraan suojelualueen suuntaan Toiminnan venesatama-alue ja päärakennus, jonne liikennöinti suuntautuu, sijoittuvat saaren toiselle puolelle.

Syksyllä 2018 laadittiin Natura-arvioinnin tarveharkinta (Keiron Oy). Siinä todetaan, että kaavalla ei ole suoria vaikutuksia Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueeseen. Etäisyys saaresta Natura-alueen lähimpään rajaan on noin 550 metriä. Etäisyydet alueella oleviin lintuluotoihin ovat suurempia. Kaavan mahdolliset vaikutukset Natura-alueelle ovat välillisiä ja johtuvat kaava-alueen käyttäjien Natura-alueelle mahdollisesti suuntautuvasta virkistystoiminnasta. Mahdollisia vaikutuksia ovat esimerkiksi veneilystä ja saariin noususta linnuille johtuvat häiriöt. Natura-alueen merenpohjaan, vedenalaisluontoon tai veden laatuun kaavan mahdollistamalla rakentamisella ei ole vaikutuksia (Keiron).

Fjärdskärin ja Gästansin Natura-alueen välillä kulkee vilkkaasti liikennöity veneväylä. Natura-alueen läheisyydessä on voimassa olevassa yleiskaavassa osoitettu jonkun verran alueeseen rajautuvia loma-asutuksen rakennuspaikkoja. Olemassa oleva asutus, nykyinen veneliikenne sekä yleinen liikkuminen Natura-alueella aiheuttavat jo nykyisellään eritasoisia häiriöitä (Keiron). Myös Fjärdskärin nykyinen sallittu maakäyttö voi aiheuttaa Natura-alueelle suuntautuvaa virkistystoimintaa.

Kaavan mahdollistaman rakentamisen ja käyttäjämäärän kasvun ei voida katsoa merkittävästi vaikuttavan Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueen arvoihin kokonaisuudessaan tai edes selvitysalueutta lähimpänä olevilla osa-alueilla. Tästä syystä varsinaisen Natura-arvion tekeminen hankkeen osalta ei ole tarpeellista (Keiron).

Skataholmsgundetin lintuluoto sijaitsee Fjärdskäristä noin 900 m länteen ja siihen kohdistuu samankaltaisia vaikutuksia, joita on todettu Natura 2000 -tarveharkinnassa Natura-alueen osalta. Kaavalla ei ole suoranaisia vaikutuksia Skataholmsgrundetin olosuhteisiin.

Lukuun ottamatta saaren eteläpuolella olevia pieniä luotoja ei Fjärdskärin lähivesillä ole luotoja tai karikoita, joilla linnustoa voisi esiintyä. Luodot saaren eteläpuolella on merkitty SL-merkinnällä. Saaren rantavedet ovat varsin syviä, eikä kaava-alueella ole tarpeen suorittaa ruoppauksia.



Tammisaaren ja Hangon ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualueet (Natura 2000, FI0100005) merkitty harmaalla. Suunnittelualue ympyröity. © Maanmittauslaitos 2018

Vaikutukset saaren linnustoon ja uhanalaisen (VU) haahkan pesintään saarella

Kaavan mukaisen rakentamisen vaikutukset linnustoon ovat jokseenkin merkittävät. Toisaalta saaren linnustolliset arvot ovat vähäiset. Saari on varsin pieni ja sen vesilinnusto on kärsinyt pesärosvouudesta. Ihmisten läsnäolo olevilla rakennuspaikoilla on lisäksi aiheuttanut häiriötä linnustolle. Kevään 2018 laskennan perusteella saarella pesi muutamia haahkoja ja koskeloita. (Keiron).

Kun kaavaratkaisun mukainen rakentaminen toteutetaan, pesintäolosuhteet saarella muuttuvat. Vesilinnut hakeutuvat uusiin sopiviin pesäpaikkoihin, jos sellaisia on jäljellä, tai muuttavat toisiin saariin. Haahkojen ensimmäinen pesintä saattaa onnistua, mikäli ensimmäiset asukkaat saapuvat vasta 1.6. jälkeen. Koskelot pesivät haahkoja myöhemmin eivätkä ne välttämättä jatka pesintää saarella tulevaisuudessa. Jokin yksilö saattaa sopeutua häiriöön ja pesiä hyvässä pesäpaikassa, mikäli ihmiset jättävät pesän lähiympäristön rauhaan. (Keiron).

Saari on yleiskaavassa kokonaan merkitty rakentamisen alueeksi. Ranta-asemakaavassa saaren lounasniemi ja eteläpuolella olevat erilliset luodot on jätetty kokonaan rakentamisen ulkopuolelle ja merkitty VL- ja SL-merkinnöillä. Lisäksi koko kaava-alueella on määrätty MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Nämä merkinnät ja määräykset parantavat linnuston edellytyksiä pesintään suhteessa sekä yleiskaavaan että aikaisempaan kaavaratkaisuehdotukseen. Pesinnän jatkuminen pienillä luodoilla riippuu linnuston sopeutumiskyvystä häiriöön. (Keiron).

Kaavan yleisissä määräyksissä määrätään, että alueen ulkovalaistus tulee toteuttaa rakennuslupavaiheessa vaadittavan erillisen suunnitelman mukaisesti siten, että se aiheuttaa mahdollisimman vähän häiriötä alueen maisemassa. Valaistus on mm. suunnattava alas, mikä vähentää ensisijaisesti valaistuksen aiheuttamaa häiriötä lepakoille, mutta se voi vaikuttaa myös linnustoon. (Keiron).

Maapetojen yleisyys lähialueilla ja niiden harjoittama pesärosvous saarella vaikuttavat merkittävästi vesilintujen pesintään ja sen menestykseen. Saaren jätehuollon toimivuudella on merkitystä maapetojen runsauteen, koska esimerkiksi vieraslaji supikoira etsii ravintoa myös jätteistä.

Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Kaava-alueella tehtiin elokuussa 2018 arkeologinen inventointi. Inventoinnissa ei löytynyt muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Tavoitteena oli erityisesti löytää merkkejä historiallisen ajan merimerkeistä tai tilapäisistä pyyntiasumuksista (ns. tomting), mutta niistä ei havaittu jälkiä.

Ranta-asemakaavaratkaisun sallima rakentaminen lisää vaikutuksia maisemaan suhteessa yleiskaavan mahdollistamaan rakentamiseen. Kaavaratkaisun myötä alueen rakennuspaikkojen määrä laskee kahdesta yhteen.

Eniten maisemaan vaikuttaa alueen länsirannalle suunniteltu päärakennus. Lukuun ottamatta tätä rakennusta saaren rakentaminen on muutoin pienimittakaavaista ja maisemaan sulautuvaa. Päärakennus on sijoitettu vastaanottolaiturin yhteyteen rinteeseen, mistä se pääsääntöisesti näkyy vain länteen. Länteen suunnatun rannan edestä ei kulje veneväylää, ja etäisyydet lähimpiin saariin ja olemassa olevaan loma-asutukseen ovat suhteellisen suuret. Kaavaan on lisätty osa-aluemerkintä (rm), jolla osoitetaan päärakennuksen ohjeellinen sijainti, mikä estää päärakennuksen sijoittamisen muualle näkyvämmälle paikalle. Mikäli rakennus sijoitettaisiin korkeammalle ja kauemmaksi rannasta, se näkyisi myös muihin suuntiin, kuten esimerkiksi saaren kaakkoispuolelle ja seillä olevan veneväylän suuntaan.

Kaavaluonnokseen verrattuna on nykyisten maisemaolosuhteiden ylläpitämisen ja säilymisen edellytyksiä parannettu ja huomioitu erilaisilla kaavamääräyksillä. Kehitetyssä kaavaratkaisussa on saaren lounaisniemi ja etelässä olevat erilliset luodot jätetty rakentamisen ulkopuolelle ja merkitty VL- ja SL-merkinnöillä (lähivirkistysalue ja luonnonsuojelualue). Lisäksi koko kaava-alueella on määrätty MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Kaavassa sallittu rakentaminen on määriteltä siten, että rakennusten sallittu kokonaismäärä voi korkeintaan olla 15 kpl.

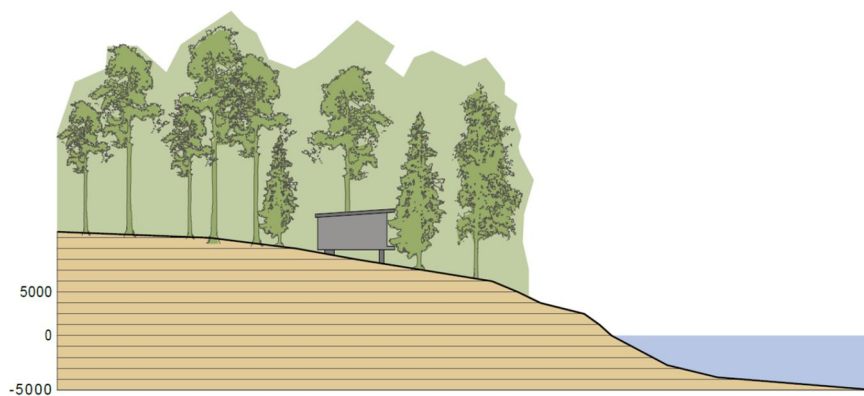
Kaavan uudisrakennukset on pyrittävä sijoittamaan rakennuspaikalle siten, että ne eivät muuta luonnonmaisemaa olennaisesti. Fjärdskärin maaperä on varsin ohutta, mikä on otettava huomioon alueen rakentamisessa siten, että esim. puiden juuristo ei vaurioidu. Kaavan mahdollistamat pienet yöpymismajat on toteutettava riittävän kevytrakenteisina siten, että mahdollisimman paljon aluskasvillisuutta ja puustoa säilyy. Esikuvia yöpymismajojen toteuttamisperiaatteelle ovat mm. *Juvet Landscape Hotel* (Jensen & Skodvin Architects) Norjassa ja *Artic Treehouse Hotel* (Studio Puisto) Lapissa. Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta ja niiden värityksen 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.



Juvel Landscape Hotel, Norja © Juvel Landscape Hotel



Juvel Landscape Hotel, Norja © Juvel Landscape Hotel



Periaateleikkaus erillisestä majoitusrakennuksesta.



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

Saaren metsäkasvillisuus ulottuu monin paikoin hyvin lähelle rantaa. Rantamaisen kasvillisuuden ylläpitämiseksi on kaavaan lisätty puustoisena säilytettävä alueen osa, jota hoidettaessa tulee jättää riittävästi suojaavaa puustoa ja aluskasvillisuutta. Kyseisellä alueella voi puustoa hoitaa, mutta siten, että puuston ja rantakasvillisuuden olosuhteet eivät olennaisesti muutu. Puuston kannalta on huolehdittava mm. siitä, että olosuhteet esim. tuulen altistumiselle eivät muutu.

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

Asemakaavan vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen ovat vähäiset.

Liikennöinti alueelle tapahtuu yhteysaluksella lähimmistä palveluiden tukipisteistä ja satamista, kuten esim. Sandnäsudd, Barösund tai Baggön satama. Veneliikennöinti tapahtuu pääsääntöisesti alueella toimivalla taksivenekuljetuksella tai vastaavalla. Alueen asiakaskunnalle, joka tulee pääosin ulkomailta, liikennöinti satamiin esim. Helsinki-Vantaan lentokentältä järjestetään taksikuljetuksella tai vastaavalla. Liikennöinti ei aiheuta suurta pitkäaikaista pysäköintitarvetta mannermaalla olevissa satamissa.

Abborgrundet. Inkoo-veneväylällä tapahtuva vesiliikennöinti on kesäisin vilkasta. Kaavarakaisu vaikutus veneliikennöinnin määrään on vähäinen. Kaava-alueen LV-alueelle tulee olemaan muutama venepaikka. LV-alue toimii ensisijaisesti saarelle tulevan yhteys- ja huoltoliikenteen laiturina. LV-alue ei sijoitu saaren lähitöillä olevien veneväylien suuntaan.

Veneväylän läheisyys ei aiheuta suuria turvallisuusriskejä, kun noudatetaan hyvää merimiestapaa, kuten saaristossa kuuluu. Toimintaan liittyvä mahdollinen veneily tai retkeily on tarkoitus järjestää ammattimaisella ohjauksella ja tarkoitukseen soveltuvia veneenkuljettajia ja oppaita käyttäen. Toiminta saarella ei saa vaikeuttaa siellä olevan apuloiston toimintaa.

Vaikutukset sosiaaliin ja taloudellisiin olosuhteisiin

Ranta-asemakaavalla tuetaan Raaseporin itäisen saariston kehittymistä ja edistään alueen kilpailukykyä ja elinkeinoja. Toiminta luo uusia työmahdollisuuksia mm. rakentamis-, palvelu- ja huoltoaloille. Fjärdskäriin suunniteltu toiminta tukee myös muita alueella olevia matkailun toimijoita tuomalla turistipalvelujen kuluttajia alueelle.

Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta. Kaavan toteuttaminen ei tuo erityisiä taloudellisia veloitteita Raaseporin kaupungille.

5.1 Kaavan toteuttaminen ja aikataulu

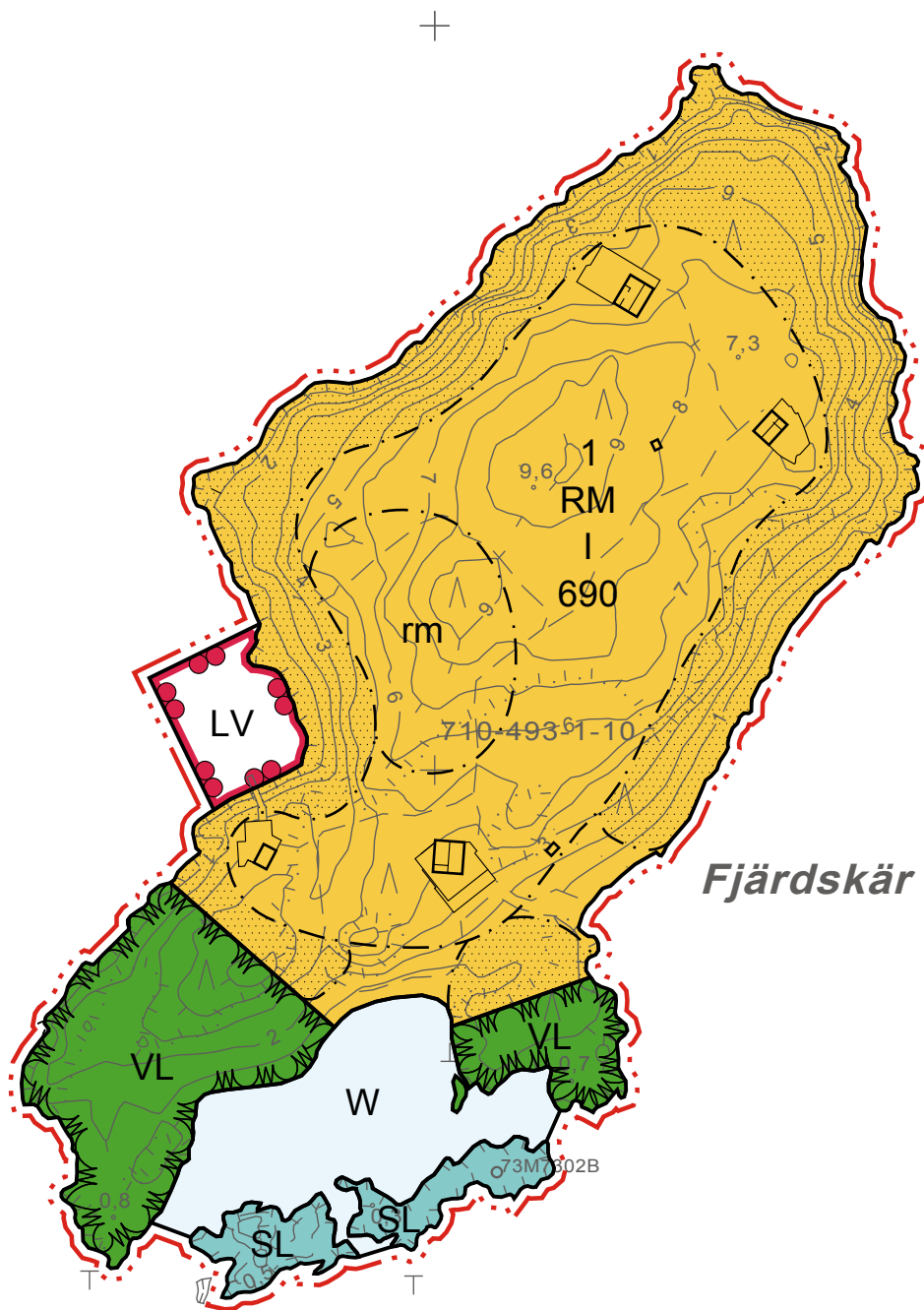
Tavoitteena on toteuttaa kaava vuosien 2019-2020 aikana. Toteuttaminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja hankkeille on myönnetty rakennusluvut.

6 Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

Kaavan laatija: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Oy
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki
puh. 050-5890937
fl@arkitekturum.fi

Raaseporin kaupunki: Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari
puh. 019-289 3843
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
30.1.2019

0 10 50 100 m

**RASEBORGS STAD
FJÄRDSKÄR**
STRANDEDETALJPLAN

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



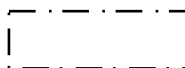
Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns



Kvartersnummer

1

Byggnadsyta



Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta

690

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 inom rm delområde, vars våningsyta uppgår till högst 290 m²vy.
- högst 11 st enskilda byggnader som betjänar inkvartering, vars byggnadsvisa våningsyta uppgår till högst 20 m²vy och i vilka inte får installeras kök.
- en enskild byggnad som betjänar inkvartering, vars byggnadsvisa våningsyta uppgår till högst 60 m²vy och i vilket inte får installeras kök.
- en byggnad som betjänar samhällsteknisk service, vars våningsyta uppgår till högst 80 m²vy.
- en enskild strandbastu, vars byggnadsvisa våningsyta uppgår till högst 80 m²vy.

Den i plankartan angivna totala byggnadsrätten för inte överskridas. Utöver den givna byggnadsrätten får byggas ett behövligt antal service- och lagerbyggnader, vars byggnadsvisa våningsyta inte överstiger 15 m²vy.

**RAASEPORIN KAUPUNKI
FJÄRDSKÄR**
RANTA-ASEMAKAAVA

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

Ranta-aseமாகাavalla muodostuu matkailua palvelevien rakennusten korttelialuetta, venesatama-aluetta 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 rm-osa-alueelle sijoitettavan päärakennuksen, jonka kerrosala on enintään 290 k-m².
- enintään 11 kpl majoitustoimintaa palvelevia erillISRakennuksia, joiden rakennuskohtainen kerrosala on enintään 20 k-m² ja joihin ei saa asentaa keittiöitä.
- yhden majoitustoimintaa palvelevan erillISRakennuksen, jonka kerrosala on enintään 60 k-m² ja johon ei saa asentaa keittiötä.
- yhden teknistä huoltoa palvelevan rakennuksen, jonka kerrosala on enintään 80 k-m².
- yhden erillisen rantasaunarakennuksen, jonka kerrosala on enintään 80 k-m².

Kaavakartassa merkittyä kokonaisrakennusoikeutta ei saa ylittää. Annetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakentaa tarvittavan määrän huolto- ja varastorakennuksia, joiden rakennuskohtainen kerrosala on enintään 15 k-m².

Närrekreationsområde



Lähivirkistysalue

Naturskyddsområde

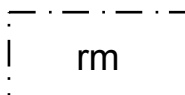
Området är avsett att skyddas på basen av naturvårdslagen.



Luonnonsuojelualue

Alue on tarkoitettu suojeltavaksi luonnonsuojelulain nojalla.

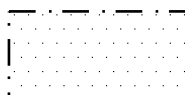
Delområde med vilket anges riktgivande placering för huvudbyggnad



Osa-alue, jolla osoitetaan päärakennuksen ohjeellinen sijainti

Del av område som bör hållas trädbevuxet

Vid skötsel av strandlandskapet bör lämnas tillräckligt med skyddande trädbestånd och undervegetation.



Puustoisena säilytettävä alueen osa

Rantamaisemaa hoidettaessa tulee jättää riittävästi suojaavaa puustoa ja aluskasvillisuutta.

Båthamn

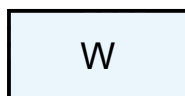
På området får uppföras brygga för förbindelsetrafik.



Venesatama

Alueelle saa rakentaa laiturin yhteysliikennettä varten.

Vattenområde



Vesialue

Allmänna bestämmelser

Området bildar en byggplats.

I huvudbyggnaden får placeras köksutrymmen, 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 översvämningens risknivå. På fastigheten bör hushållsvatten av god kvalitet finnas tillräckligt att tillgå.

På planområdet är utfäst åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.

Yleiset määräykset

Alue muodostaa yhden rakennuspaikan.

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

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

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.

Nybyggandet bör anpassas till naturmiljön. Man bör sträva till att placera byggnaderna 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. 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 +3,1 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.

Uudisrakentamisen on sopeuduttava luonnonympäristöön. Rakennukset on pyrittävä sijoittamaan rakennuspaikalle siten, että ne eivät muuta luonnonmaisemaa olennaisesti.

Rakennusten julkisivujen tulee olla puuta. Väriytyksen tulee olla hillitty ja maisemaan soveltuva. Kattojen on oltava tummia. Rakennusten suunnittelussa tulee huomioida lintujen törmäysriski lasiin 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: kaupunginsihteer

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	2-19	30.1.2019
Offentligt framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos	24-18	3.7.-31.8.2018
	Fjärdskär, stranddetaljplan / FÖRSLAG Fjärdskär, ranta-asemakaava / EHDOTUS	
Konsult/Konsultti		Daterad/Päivätty
Arkitekturum Oy Fredrik Lindberg	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store	30.1.2019
Beredare/Valmistelija	Arkiveringsnr./Arkistointino.	Diarienummer/Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt FL		Planebeteckning/Kaavatunnus
		Ritningsnr./Piirustusno.
	575/2018	7776
		2-19

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
30.1.2019

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.