



RASEBORG
RAASEPORI

A R K
I T E K T U
R U M

Fjärdskär, ranta-asemakaava

KAVAEHDOTUS



RANTA-ASEMAKAAVAN SELOSTUS

29.6.2018

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
Kaupunginhallitus xx.xx.2018 § xx
Hyväksyminen
Kaavoituslautakunta xx.xx.xxxx § xx
Kaupunginhallitus xx.xx.xxxx § xx
Kaupunginvaltuusto xx.xx.xxxx § 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.4
2	Lähtökohdat	s.5
2.1	Alueen yleiskuvaus	s.5
2.2	Luonto ja maisema	s.6
2.3	Arkeologinen perintö ja kulttuurimaisema	s.9
2.4	Yhdyskuntarakenne ja rakennettu ympäristö	s.9
2.5	Yhdyskuntatekninen huolto	s.9
2.6	Suunnittelutilanne	s.10
3	Suunnittelun vaiheet	s.12
3.1	Asemakaavan tausta ja suunnittelun tavoitteet	s.12
3.2	Osallistuminen ja yhteistyö	s.12
3.3	Kaavoituksen kulku ja työohjelma	s.13
4	Asemakaavan kuvaus	s.13
4.1	Kaavan rakenne	s.14
4.2	Mitoitus	s.15
4.3	Kaavamerkinnot ja määräykset	s.15
4.4	Yhdyskuntatekninen huolto	s.16
5	Kaavan vaikutukset	s.17
5.1	Kaavan toteuttaminen ja aikataulu	s.21
6	Yhteystiedot	s.21

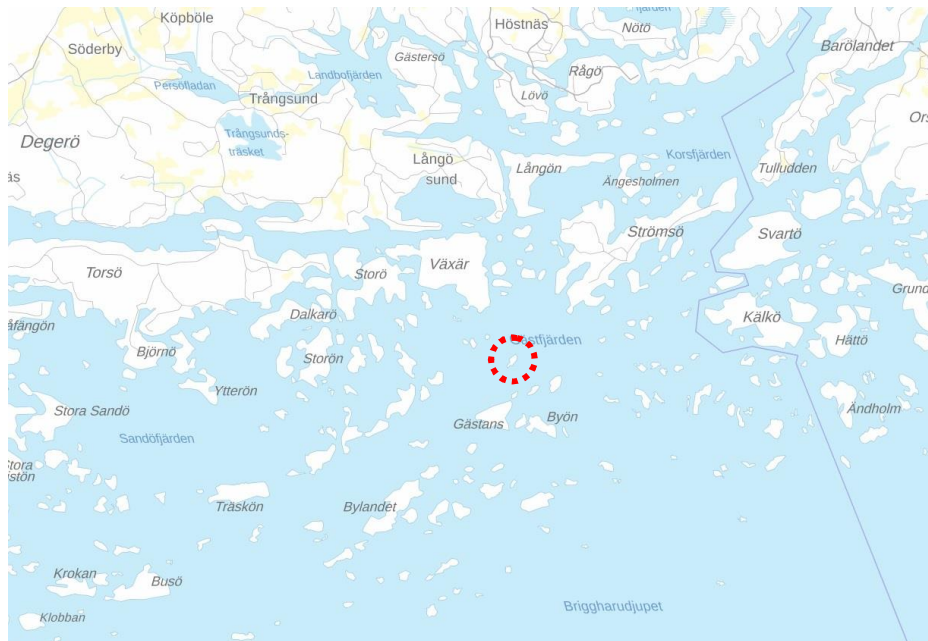
LIITTEET:

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

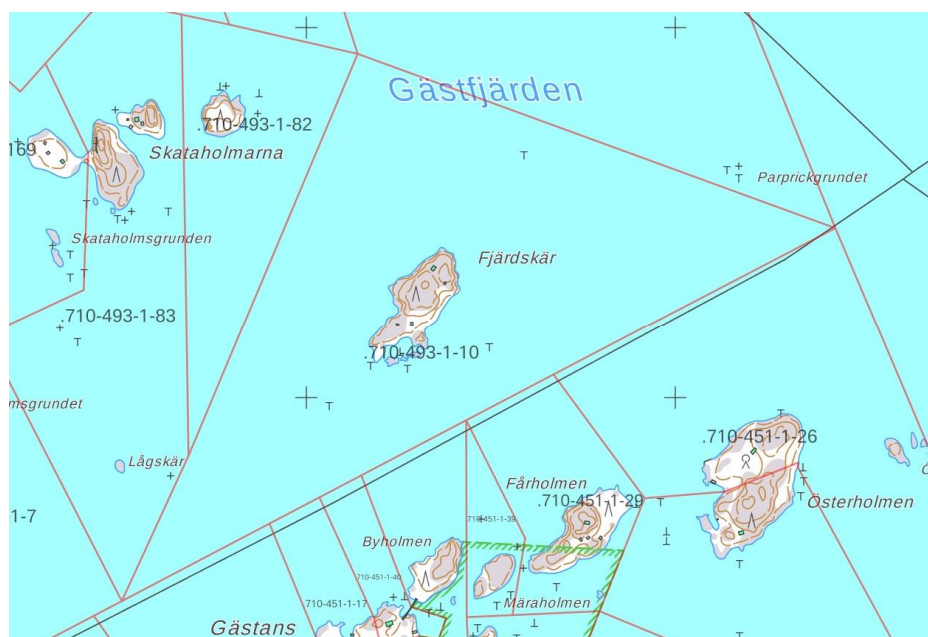
1 Tiivistelmä

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. 3,36 ha. Fjärdskär sijaitsee Tammisaaresta n. 18 km kaakkoon Abborrgrundet-Inkoo-veneväylän varrella. Etäisyys Sandnäsillä olevaan saaristokauppaan ja palvelupisteeseen on n. 3 km ja Barösundin kylään on 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 Raaseporin itäisen saariston yleiskaavaan, jossa se on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA-3) kahdella loma-asutuksen rakennuspaikalla.

Alueen maanomistaja haluaa perustaa saarelle matkailua palvelevan toiminnan, 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 mm:

- Mahdollistaa majoitustilavuokraus-toiminnan harjoittamista ja muuttaa alueen käyttötarkoitusta 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.

Toiminnalle soveltuva vesi- ja viemärihuoltojärjestelmä selvitetään kaavoituksen yhteydessä. Tavoitteena on sallia vesikäymälöiden käyttö toiminnan kannalta tarvittavin määrin. Toiminnassa pyritään hyödyntämään sekä vettä säästäviä että vedettömiä ratkaisuja. Tavoitteena on toimia luonnon ja paikalla olevien olosuhteiden ehdoilla ja että uudisrakentaminen sulautuisi saaren metsäisiin rantamaisemiin mahdollisimman hyvin.

1.3 Suunnittelun vaiheet

- 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).
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 3.7.- 31.8.2018.
- Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) ja kaavaehdotus käsitellään kaupunginhallituksessa xx.xx.2018.

Täydentyy 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 jyrkät. Eteläranta ja lounaisosa on matalampi. Saaren eteläisin osa erottuu myös muusta osasta pienen suojansa lahtensa vuoksi. Lounaskärjen rantaosuus on täytetty louhe kivimassalla.

Fjärdskärin varsinaisessa läheisyydessä ei ole muita luotoja tai muita pieniä saaria, missä voisi esiintyä linnustoa ja rantavedet ovat varsin syvät. Etäisyydet lähimpään isompaan saareen on n. 600m. Kaava-alue käsittää n. 3,36 ha maa- aluetta ja n. 0,48 ha vesialuetta (mukaan lukien kaavan venesatama-alueetta).



Ote pohjakartasta (Suuntakartta Oy). Selostuksen valokuvakohdat merkitty.

2.2 Luonto ja maisema

Ranta-asemakaavan yhteydessä teetetään suunnittelualueella luontoselvitys (Keiron Oy), jonka loppuraportti valmistuu elokuun alussa. Maastokäynnit on suoritettu toukokuussa ja kesäkuussa 2018. Alustavien tietojen mukaan alueella ei ole todettu kohtia tai luotoarvoja, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien, vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisten pienvesikohneiden tai metsälain 10 §:n mukaisten elinympäristöjen kriteerit.

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



Ilmavalokuva Fjärdsjäriltä. © 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 länsirannalla, päärakennuksen tarkoitetulla paikalla.



Valokuva 5. Kuva saaren eteläosassa olevasta pienestä lahdesta.



Valokuva 6. Kuva saaren korkeimmasta kohdasta.

2.3 Arkeologien perintö ja kulttuurimaisema

Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännösrekisterissä olevia kohteita. Suunnittelun aikana teetetään alueella arkeologinen taustaselvitys. Lähimmät rekisterissä olevat muinaisjäännökset ovat Strömsön hylky (1485) ja Ärtrisholmenin historiallinen kivirakenne (100003989) koillisessa, Högländin hylky (1455) lännessä sekä Halstön historiallinen asuinpaikka (1000013005) lounaassa.

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

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 yhteensä niiden yhteen laskettu kerrosala on n. 160 k-m². Rakennukset ovat varustettu vedellä ja polttokäymällä.



Valokuvat 7-10, nykyiset rakennukset.

2.5 Yhdyskuntatekninen huolto

Saarella ei aikaisemmin ole ollut varsinaista vesi- ja viemärihuoltojärjestelmää. Käyttövesi on kannettu saarella olevasta kaivosta rakennuksiin. Harmaavedet on imeytetty suoraan maastoon. Nykyiset purkupaikat sijaitsevat n 20-30 m rannasta ja n 20-140 m porakaivosta. Kaavoituksen myötä nykyiset rakennukset kytketään tulevaisuudessa uuteen yhteiseen alueen toimintaa palvelevaan järjestelmään.

Alkukesällä 2018 on saari varustettu sähköllä ja kytketty valtakunnalliseen sähköverkkoon. Sekajätteet viedään lähimpään jätteiden keräilypisteeseen.

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 Fjärdskär kuuluu ulkosaariston vyöhykkeeseen (vz 2). Lisäksi saari sijaitsee lähelle Abborgrundet-Inkoo-veneväylää. 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 alueella tapahtuvaa tarkempaa kaavoitusta. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty RA-3 -loma-asuntoalueeksi kahdella rakennuspaikalla, joiden yhteenlaskettu rakennusoikeus on 340 m². Loma- ja matkailua palvelevien alueiden rakentamista ohjataan yleiskaavassa määräyksillä R-1 ja RM-1.

Yleiskaavassa koko Fjärdskär merkitty loma-asutuksen alueeksi ja saarella ei 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 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 talousrakennuksen. Kullekin rakennuspaikalle 8000 m² ylös-

päin saa lisäksi rakentaa yhden enintään 30 kerros-m²:n vierasmajan jossa saa olla enintään 1/4 rakennusalaasta katettua terassia.

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.

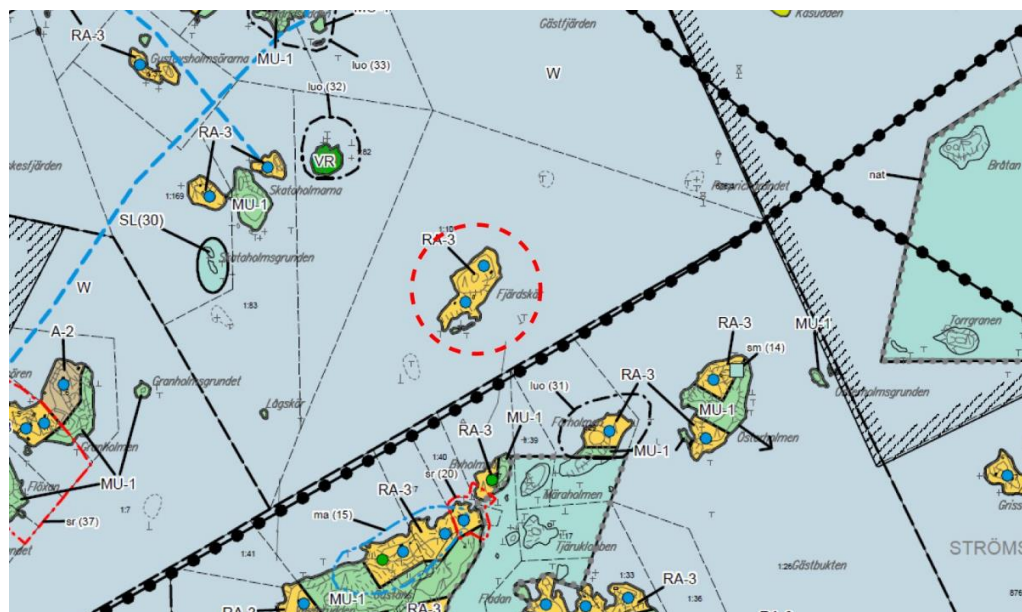
Kullekin alle 2000 m²:n rakennuspaikalle saa rakentaa yhden enintään 60 kerros-m²:n loma-asunnon, jossa on sauna (ainoastaan yksi rakennus), jossa saa olla enintään 1/4 rakennusalaasta katettua terassia ja yhden enintään 15 kerros-m²:n talousrakennuksen.

Rakennuspaikan rakennusoikeus on eri rakennusten suurimman sallitun kerrosalan summa. Kaikki rakennukset on sijoitettava rakennusryhmään. Rakennusten lopullinen sijoitus määrätään rakennuslupaa 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:ssä. R-1-alueet pitää säilyttää yhtenä rakennuspaikkana ja niille on laadittava yksityiskohtaisempi maankäyttösuunnitelma.

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

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



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 pohjakartta on laatinut Suuntakartta Oy.

Suunnittelualueetta koskevat taustaselvitykset

- Luontoselvitys, 2018 (Keiron Oy).
- Selvitys talous- ja jätevesikäsittelyssä, 2018 (Wassis Oy)
- Arkeologinen inventointi, teetetään elokuussa 2018

3 Suunnittelun vaiheet

3.1 Asemakaavan tausta ja suunnittelun tavoitteet

Fjärdsjärin ranta-asemakaavoituksen tavoitteena on luoda edellytykset perustaa saarelle matkailua palvelevan toiminnan, joka voidaan markkinoida maailman laajuisesti. Ranta-asemakaavan ratkaisulla tuetaan Raaseporin itäisen saariston kehittymistä ja edistetään saariston kilpailukykyä ja elinkeinoja. Toiminta luo uusia työmahdollisuuksia esim. palvelu- ja huoltoalojen sektoreilla. Fjärdsjärin ajateltu toiminta tukee myös muita alueella olevia matkailun toimijoita tuomalla turistipalvelujen kuluttajia alueelle.

Alueen toiminta on ajateltu toimivan ympäri vuoden mutta pääkausi on kesän aikana ja talvisin toiminta on vähäisempää.

Suunnittelussa huomioidaan ulkosaariston kulttuuri- ja luonnonmaiseman arvojen säilyminen. Kaavoituksen yhteydessä selvitetään ja huomioidaan alueen luontoarvot.

Alueen vesi- ja viemärihuoltojärjestelmä määritellään kaavoituksen yhteydessä. Toiminnassa hyödynnetään vettä säästäviä sekä vedettömiä ratkaisuja. 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 rajoittuvan maan omistajat ja lähinaapurit

Viranomais- ym. tahot joita kuullaan kaavoituksen kuluessa:

- ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Kaupungin toimielimet
- Museovirasto
- Maakuntamuseo
- Liikennevirasto

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§).

Kaavaehdotus

Ehdotus ja OAS asetetaan julkisesti nähtäville 3.7.- 31.8.2018. Kaavaehdotus sekä osallistumis- ja arviointisuunnitelma on käsitelty kaupunginhallituksessa xx.xx.2018.

Kaavan hyväksyminen

Kaavaehdotuksesta saatiin yhteensä xx lausuntoa ja xx mielipidettä. Kaavaehdotus on työstetty annetun palautteen mukaan.

Työstetty kaavaehdotus on käsitelty kaavoituslautakunnassa xx.xx.2018 ja kaupungin hallituksessa xx.xx.2018. Raaseporin kaupungin valtuusto on hyväksynyt kaavan xx.xx.2018.

4 Asemakaavan kuvaus

Ranta-asemakaavalla muodostetaan Fjärdskär:lle yksi rakennuspaikka, joka on varattu matkailua palvelevien rakennusten alueeksi (RM). Ranta-asemakaavan ratkaisu poikkeaa yleiskaavan asettamasta maankäytöstä. Poikkeamista perustellaan seuraavasti:

- Ranta-asemakaavassa noudatetaan yleiskaavan asettamia ehtoja matkailua palvelevien alueiden muodostumiselle. Rakentaminen yleiskaavan RM-1-alueella edellyttää asemakaavan laatimista ja alueen lopullinen rakennusoikeus ja tehokkuus määritetään asemakaavaa tehtäessä. Alueen asemakaavaa tehtäessä pitää alueen rakentaminen keskittää kortteleihin, jotka muodostavat rakennuspaikkoja, joita ei voi lohkomalla erottaa kantatilasta.
- Nykyisiä vastaavanlaisia alueita on yleiskaavassa vähän ja yleiskaava on tältä osin suhteellisen vanhentunut. Yleiskaavassa on kolme olemassa olevia R-1-alueita ja yksi RM-1-alue, joka sijoittuu Stornäsholmenilla, kaava-alueen itäosassa ja n. 5 km päästä Fjärdskäristä. Yleiskaavaa laadittaessa huomioitiin sekä jo toteutuneita että silloin suunnitteilla olevia hankkeita. Stornäsholmenilla olevan RM-1-alueen kokonaisrakennusoikeus on 850 ja on suurusluokaltaan vastaavanlainen kuin Fjärdskärin ranta-asemakaavaratkaisussa. Jos yleiskaavaa päivitetäisiin Fjärdskärin hanke tulisi huomioida samalla tavalla kuin jo toteutuneet alueet. Hanke ei ole verrattavissa tavanomaiseen

loma-asumiseen.

- Fjärdsjärin ranta-asemakaava laaditaan maanomistajan tahdosta ja muutuneesta maanomistussuhteista johtuen. Ranta-asemakaavassa huomioidaan MRL:ssä säädettyjä yleiskaavaa koskevia sisältövaatimuksia (39 §), varsinkin kohta 6, joka koskee kunnan elinkeinoelämän toimintaedellytykset. Ranta-asemakaavassa huomioidaan myös MRL:ssä säädettyjä ranta-asemakaavoitusta koskevia sisältövaatimuksia (73 §).
- Ympäristövaikutukset kasvavat kaavan myötä jonkun verran mutta pidetään suhteellisen alhaisina huomioiden toiminnan sisältöä ja sijaintia. Raaseporin etelä- ja itäisessä saaristossa ei ole suurta painetta muodostaa uusia matkailu palveluvia alueita, joten Fjärdsjärin ajankohtainen hanke voidaan pitää itäisen saaristoalueen kannalta positiivisena ja kehittäväenä hankkeena. Suhteessa kuntataloudellisiin hyötyihin voidaan pitää hankkeen tuoma suhteellisen pieni ympäristövaikutusten kasvu kohtuullisena. Kaavassa huomioidaan myös rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimisen.

4.1 Kaavan rakenne

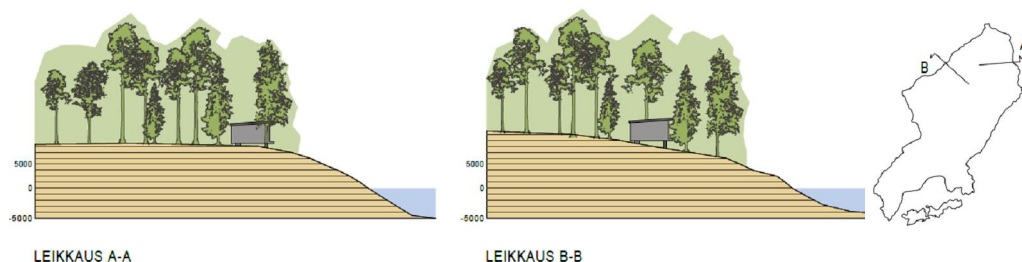
Koko Fjärdsjär on ranta-asemakaavassa merkitty matkailua palvelevien rakennusten alueeksi. Kaavassa annetaan alueelle kokonaisrakennusoikeus, joka on toteutettava määräysten mukaisesti. Alueen nykyinen käyttäjämäärä on n. 5-10 henkilöä. Uuden toiminnan pääkauden aikana alueen uusi käyttäjämäärä voi vaihdella n. 20-40 henkilön välillä.

Ranta-asemakaavassa on matkailua palvelevien aluetta (RM) 3,63 ha, vesialuetta (W) 0,36 ha ja venesatama-alueita (LV) 0,12 ha. Kaava-alueen kokonaispinta-ala on 4,11 ha.

Alueen kokonaisrakennusoikeus on kaavaehdotuksessa 900 k-m². Tästä enintään 300 tulee käyttää toiminnan päärakennuksessa, joka toimii vastaanottorakennuksena ja jossa on mm. oleskelu-, kokoontumis-, peseytymis-, yöpymis-, keittiö- ja ruokailutiloja ym. Huomioiden toiminnan luonnetta ja pyrkimys markkinoida toimintaa kansainvälisillä markkinoilla tulee vastaanottorakennusta toteutua korkealaatuisena ja hyvin varusteltuna. Päärakennukseen voi myös tarvittaessa sijoittaa teknisiä tiloja esim. jätevesijärjestelmää ja vesihuoltoa varten.

Alueen toimintaa varten voi myös rakentaa erillisen teknistä huoltoa palvelevaan rakennukseen, johon voi sijoittaa esimerkiksi teknisiä tiloja, varastoja sekä muita alueen toimintaa palvelevia tiloja.

Erilliset majoitusrakennukset saa uusina toteuttaa enintään 25 k-m² kokoisina ja niitä saa olla enintään 20 kpl:ta. Uudet erilliskäytökset tulee sovittaa rantamaisemaan hienovaraisesti ja toteutetaan pilariperustuksin kevytrakenteisina niin, että niitä voidaan tarvittaessa siirtää tai poistaa.



Periaateleikkauksia erillistä majoitusrakennuksista.

Alueen rakentaminen on sijoitettava kaavakartassa merkityn rakennusalan alueelle ja merkittyä kokonaisrakennusoikeutta ei saa ylittää. Etäisyys rakennusalan rajasta rantaan on pääsääntöisesti 15 m tai enemmän. Kaavassa on myös määritetty alin rakentamiskorkeus, joka aaltoiluvaran kanssa on oltava vähintään +2,9 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

Kaava-alueen LV-alueelle rakennetaan laituria yhteysliikennettä varten. Laituriin tulee muutama venepaikka. LV-alueella on myös rantautumispaikka jätevesiviemärijärjestelmän tyhjennyslautalle. LV-alueella ei ole tarve suorittaa merkittäviä ruoppaustöitä.

Kesäisin alueen käyttäjämäärä voi vaihdella n. 20-40 henkilön välillä. Liikennöinti alueelle tapahtuu yhteysaluksella lähimmistä satamista, kuten esim. Sandnäsudd, Barösund tai Baggön satama. Veneliikennöinti tapahtuu pääsääntöisesti alueella toimivalla taksivenekuljetuksella tai vastaavalla. Alueen asiakaskunta tulee pääosin ulkomailta ja joille liikennöinti satamiin esim. Helsinki-Vantaan lentokentältä järjestetään esim. taksikuljetuksella. Liikennöinti ei täten aiheuta suurta pitkäaikaista pysäköintitarvetta kyseisissä satamissa.

4.2 Mitoitus

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

Kaavassa on aluekohtaisesti määritelty rakennusoikeus seuraavasti:

Kaavamerkintä	Koko	Rakennusoikeus	Tehokkuusluku	Toteutunut kerrosala
RM	36339m ²	900	0,025	160
LV	1184m ²	-	-	-

4.3 Kaavamerkinnät 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 päärakennuksen, jonka kerrosala on enintään 300 k-m².
- enintään 20 kpl majoitustoimintaa palvelevia erillISRakennuksia, joiden rakennuskohtainen kerrosala on enintään 25 k-m² ja joihin ei saa asentaa keittiöitä.
- enintään 3 kpl majoitustoimintaa palvelevia erillISRakennuksia, joiden rakennuskohtainen kerrosala on enintään 60 k-m².
- yhden teknistä huoltoa palvelevan rakennuksen, jonka kerrosala on enintään 150 k-m².
- enintään kaksi erillistä rantasaunaa, joiden rakennuskohtainen kerrosala on enintään 60 k-m².

- tarvittava määrä huolto- ja varastorakennuksia, joiden rakennuskohtainen kerrosala ei ylitä 20 k-m².

Kaavakartassa merkittyä kokonaisrakennusoikeutta ei saa ylittää.

Venesatama LV

Alueelle saa rakentaa laiturin yhteysliikennettä varten.

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

Majoitustoimintaa palvelevat erillISRakennukset 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.

4.4 Yhdyskuntatekninen huolto

Alkukesällä 2018 on laadittu selvitys talous- ja jätevesikäsitelyssä (Wassis Oy). Selvityksen mukaan käyttöveden riittävyys varmistetaan asentamalla riittävän iso käänteisosmoosilaitte, joka puhdistaa suoraan merivettä tarpeen mukaan. Riippuen toiminnan käyttöasteesta ja olemassa olevan kaivon kapasiteetista, käyttöveden puhdistustarve voi olla n 1000-6000 l/vrk kaudesta riippuen.

Alueelle tuleva päärakennus varustetaan vesikäymälöillä. Erilliset pienet majoitusrakennukset varustetaan lähtökohtaisesti polttokäymälöillä, mutta voidaan varustaa vesikäymälällä, mikäli saari kytketään mannermaalle yhteisesti järjestettyyn jätevesihuoltojärjestelmään.

Käymälöistä tuleva jätevesi ohjataan kolmen 5200 l:n säiliön umpisäiliöjärjestelmään, jossa välisäiliö varustetaan ylitäyttöhälyttimellä, joka hälyttää suoraan alueen huoltohenkilöön tai tyhjennysfirmaan. Tyhjennystarve on arvoilta n 3-4 kertaa vuodessa.

Umpisäiliöt sijoitetaan rinteeseen saaren länsipuolella, missä on sopiva rantautumispaikka lautalle ja tyhjennysautolle. Säiliöt asennetaan päärakennuksen viereen, yli 30 m rantaviivasta.

Vaihtoehtoisesti saaren jätevedet voidaan viedä puhdistettavaksi suoraan mannermaalle merenpohjaa pitkin kulkevalla viemäriputkella. Lähin yhteisesti järjestetty jätevesikäsitteilyjärjestelmä mihin voi kytkeä on Strömsölla. Toinen vaihtoehto on kytkeä Sandnäsuddiin. Kytettäessä on varmistettava järjestelmän toimivuuden ympäri vuoden.

Toiminnasta tuleva harmaa-avesi puhdistetaan ja imeytetään maastoon paikan päällä yhteisen ja keskitetyn harmaa-avesijärjestelmän kautta. Järjestelmänä käytetään biopuhdistaja (esim. Vestelli Oy), joka koostuu sekä saostus- että prosessi-osasta missä on aktiivinen hapetus. Tällä ylläpidetään tasaista ja hyvää puhdistustehoa vaikka kuormitus vaihtelee paljon.

Järjestelmän purkupaikka rakennetaan mahdollisimman kauas rannoista saaren keskiosaan, missä on runsaasti kasvillisuutta ja puita. Puhdistettu vesi pumpataan ylös purkupaikkaan, missä imeytys tapahtuu isohkon n 5-7 m³ sepelialueen kautta. Purkupaikka varustetaan ns ylivuotovarauksella, jos alue ei ota vastaan kaikkia vesiä esim. sateisina kausina täyden kuormituksen aikana.

Harmaaveden puhdistustarve on n 1000-6000 l/vrk kaudesta riippuen. Suurimman osan viemäri- ja painelinjoista asennetaan viemäri- ja painelinjoja. Valitaan pumppukaivoja, jotka ovat matalia ja niiden rungot ovat eristetyt. Saarella on jo hyvin tehty polkuverkosto, minkä kautta voidaan asentaa eristettyjä viemäri- ja paineputkia saattolämmityskaapeleilla ilman että maasto kärsii pahemmin.

Harmaavesijärjestelmän biopuhdistajasäiliö asennetaan käymäläjätevesien umpisäiliöiden viereen. Säiliön tyhjennystarve on n. kaksi kertaa vuodessa.

Alueella syntyvät jätteet lajitellaan asianmukaisella tavalla ja viedään mannermaalle käsiteltäväksi.

5 Kaavan vaikutukset

Vaikutukset yleisesti

Ranta-asetmakaavan ratkaisu poikkeaa yleiskaavan asettamasta maankäytöstä. Tavanomainen loma-asumien muuttuu matkailua palvelevaksi alueeksi. Muutoksen myötä alueen kuormitus kasvaa nykyiseen tilanteeseen nähden mutta vaikutukset saariston elinkeinojen ja kilpailukykyyn kehittämiseen ovat myönteiset. Ranta-asetmakaavassa huomioidaan yleiskaavan sisältövaatimuksia parantamalla mm. kunnan elinkeinojen toimintaedellytyksiä. Kaavassa huomioidaan myös rakennetun ympäristön, maiseman ja luonnonarvojen vaalimisen.

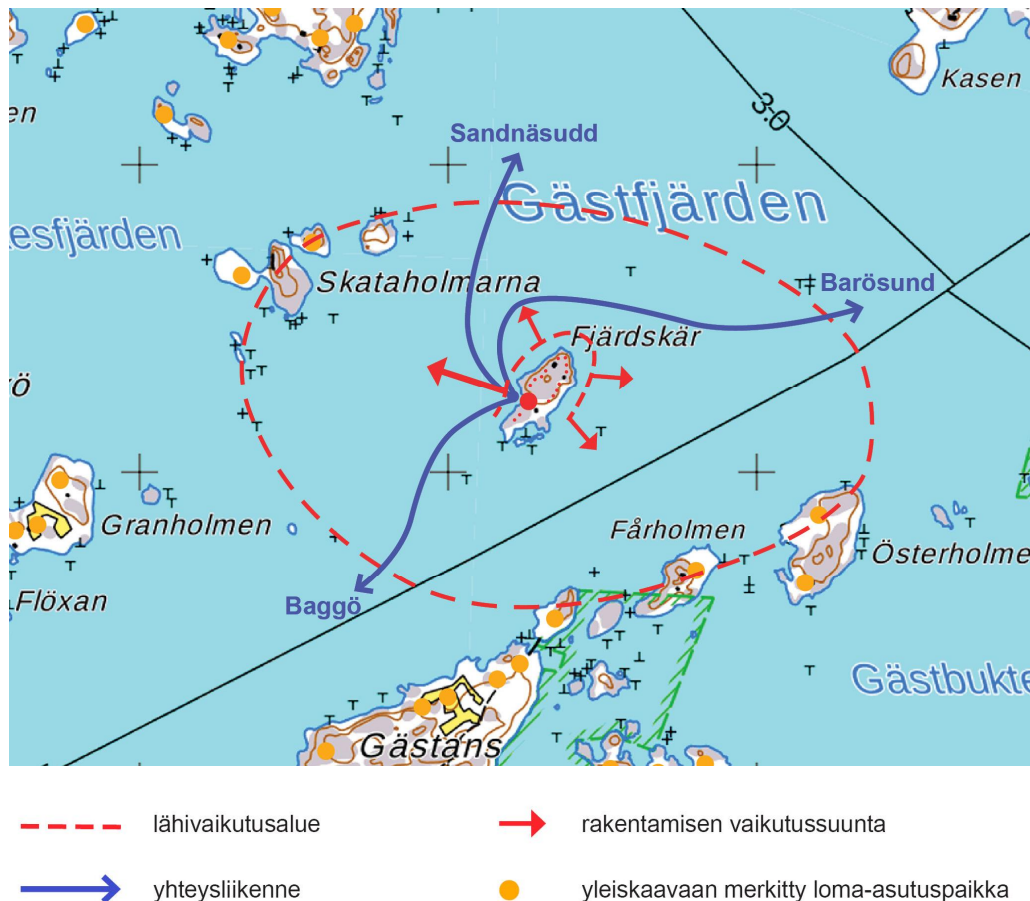
Kaavaratkaisu on myös linjassa maakuntakaava asettamien tavoitteiden kanssa, joiden mukaan pitää mm. pyrkiä tukemaan Uudenmaan, tässä tapauksessa saariston hyvinvointia ja maakunnan elinvoimaisuutta. Fjärdskär kuuluu ulkosaariston vyöhykkeeseen, jonka on tarkoitus suunnitella ensisijaisesti saaristoelinkeinojen ja soveltuvien osin vapaa-aajan asumisen alueena.

Kaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia maakuntakaavan tai valtakunnallisten alueidenkäytön tavoitteisiin (VAT) nähden. Kaavaratkaisu ei aiheuta merkittäviä haitallisia vaikutuksia.

Suunnittelussa on huomioitu MRL:ssä säädettyjä ranta-asetmakaavoitusta koskevia sisältövaatimuksia (73 §). Uuden toiminnan tuoma rakentaminen sopeutetaan

rantamaisemaan ja muuhun ympäristöön. Suunnittelussa on myös otettu huomioon mm. vesihuollon järjestäminen sekä vesistön, maaston ja luonnon ominaispiirteet. Yleiskaavassa koko Fjärdskär merkitty loma-asutuksen alueeksi ja saarella ei ole yleiskaavassa osoitettuja vapaita rantaosuuksia.

Paikallisella tasolla ranta-asemakaavan uudisrakentaminen vaikuttaa jonkun verran lähimpien saarten olosuhteisiin. Etäisyydet Fjärdskäristä lähimpiin loma-asutuksiin ovat kuitenkin suhteellisen suuret. Lukuun ottamatta venesataman ja päärakennuksen aluetta on alueen rakentamista pienimuotoista ja pienrakeista.



Kuva ranta-asemakaavan lähivaikutusalueesta.

Vaikutukset ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön

Fjärdskärin ranta-asemakaavalla ei ole merkittäviä vaikutuksia ihmisten elinoloihin ja elinympäristöön.

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

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

Kaava sallii vesikäymälöiden käyttö alueen päärakennuksessa. Erillisissä majoitusrakennuksissa on käytössä polttokäymälät tai vastaavat. Päärakennuksesta tuleva käymäläjätevesi vietään saarella olevaan umpisäiliöjärjestelmään, joka va-

rustetaan ylitäyttöhälyttimellä ja tyhjennetään tyhjennysautoa kuljettavalla proomulla. Vaihtoehtoisesti jätevesijärjestelmä kytketään tyhjennystä varten suoraan mannermaalle merenpohjaa pitkin kulkevalla viemäriputkella. Harmaavedet puhdistetaan paikallisesti ja imeytetään takaisin maastoon saaren keskiosassa.

Käyttöveden hankinta ratkaistaan puhdistamalla merivettä riittävästi mitoitettulla käänteisosmoosilaitteella.

Kaava-alueella ei ole ruoppaustarvetta. Fjärdskärin rannat ovat suhteelliset tasapohjaiset ja syvät.

Vaikutukset kasvi- ja eläinlajeihin, luonnon monimuotoisuuteen ja luonnonvaroihin.

Toiminnan tavoitteena on toimia luonnon ja paikalla olevien olosuhteiden ehdoilla. Toiminnan tuoma käyttäjämäärä kuluttaa kasvistopohjaa, joka pitää huolta ja ylläpitää. Liikkuminen tapahtuu kuitenkin pääsääntöisesti alueella olevaa rakennettua polkustoa pitkin.

Kaava-alueella on tehty luontoselvitys kesällä 2018 (Keiron Oy), jonka loppuraportti valmistuu elokuussa 2018. Alustavien saatavilla olevien tietojen mukaan selvitysalueella ei esiinny kohteita, jotka täyttäisivät luonnonsuojelulain 29 §:n mukaisten suojeltujen luontotyyppien, vesilain 2 luvun 11 §:n mukaisten pienvesikohteiden tai metsälain 10 §:n mukaisten elinympäristöjen kriteerit.

Fjärdskärin varsinaisessa läheisyydessä ei ole luotoja tai muita pieniä saaria, joiden linnusto voisi häiriintyä uudesta toiminnasta. Saaren rantavedet ovat varsin syvät ja kaava-alueella ei tarpeen suorittaa ruoppauksia.

Fjärdskärin läheisyydessä on osa Natura-2000 ohjelmaan kuuluva Tammissaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue (FI0100005). Lähimmillään matka saaren eteläosasta suojelualueeseen on n. 600 m. Fjärdskärin uudisrakentaminen ei tule sijoittumaan etelärannalle suoraan suojelualueen suuntaan ja toiminta ei merkittävästi vaikuta suojeltuihin arvoihin. Toiminnan venesatama-alue ja päärakennus, jonne liikennöinti tulee, sijoittuvat saaren vastakkaiselle puolelle. Näin ollen ei ole tarpeen toteuttaa luonnonsuojelulain 65 §:n mukaista Natura-arviointia.



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

Vaikutukset yhdyskuntarakenteeseen, yhdyskunta- ja energiatalouteen sekä liikenteeseen

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

Kesän aikana voi alueen käyttäjämäärä vaihdella n. 20-40 hlö:n välillä. Liikennöinti alueelle tapahtuu yhteysaluksella lähimmistä satamista, kuten esim. Sandnäsudd, Barösund tai Baggön satama. Veneliikennöinti tapahtuu pääsääntöisesti alueella toimivalla taksivenekuljetuksella tai vastaavalla. Alueen asiakaskunta tulee pääosin ulkomailta ja joille liikennöinti satamiin esim. Helsinki-Vantaan lentokentältä järjestetään taksikuljetuksella tai vastaavalla. Liikennöinti ei aiheuta suurta pitkäaikaista pysäköintitarvetta mannermaalla olevissa satamissa.

Abborrgrundet-Inkoo-veneväylällä tapahtuva veneliikennöinti on kesäisin varsin vilkasta. Kaavaratkaisu ei tuo siihen merkittävää muutosta. Kaava-alueen LV-alueelle tulee muutama venepaikka. LV-alue toimii ensisijaisesti saarelle tulevan yhteysliikenteen laiturina ja alueella varataan paikka jätevesiviemärijärjestelmän tyhjennyslautalle. LV-alue ei sijoitu alueella olevien veneväylien suuntaan.

Vaikutukset sosiaalisiin ja taloudellisiin olosuhteisiin

Ranta-asemakaavan ratkaisulla tuetaan Raaseporin itäisen saariston kehittymistä ja edistetään alueen kilpailukykyä ja elinkeinoja. Toiminta luo uusia työmahdollisuuksia esim. rakentamis-, palvelu- ja huoltoalojen sektoreilla. Fjärdskärin ajateltu toiminta tukee myös muita alueella olevia matkailun toimijoita tuomalla turistipalvelujen kuluttajia alueelle.

Maanomistaja vastaa kaavan toteuttamisesta. Kaavan toteuttaminen ei tuo uusia taloudellisia velvoitteita Raaseporin kaupungille.

Vaikutukset maisemaan, kulttuuriperintöön ja rakennettuun ympäristöön

Ranta-asemakaava ei merkittävällä tavalla vaikuta kulttuuriperintöön tai rakennettuun ympäristöön. Suunnittelualueella ei ole muinaisjäännösrekisterissä olevia kohteita.

Kaava vaikuttaa saaren rantamaisemiin tuomalla uutta rakentamista suhteellisen lähelle rantaa. Lukuun ottamatta alueen päärakennusta, uudet rakennukset ovat kuitenkin pienimuotoiset ja etäisyydet muihin saariin, missä esiintyy loma-asutusta, suurehkoja. Lisäksi saaren metsäkasvillisuus ulottuu monin paikoin lähelle rantaa ja peittää alueelle tulevat uudet pienet yöpymismajat.

Toiminnalle varattu päärakennus vaikuttaa rantamaisemaan eniten. Länteen suunnattu ranta ei kuitenkaan sijoitu alueella olevien veneväylien eteen ja etäisyydet tällä puolella saarta lähimpiin loma-asutuksiin ovat suhteellisen suuret, yli kilometrin, ja kyseiset naapuriasutukset suuntautuvat myös länteen.

Kaavan määräyksissä määrätään, että uudisrakentamisen on sopeuduttava luonnonympäristöön. Rakennukset tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, että ne eivät muuta luonnonmaisemaa olennaisesti. Lisäksi rakennusten julkisivujen tulee olla puuta ja niiden väriytyt tulee olla hillitty ja maisemaan soveltuva. Kattojen on oltava tummia.

5.1 Kaavan toteuttaminen ja aikataulu

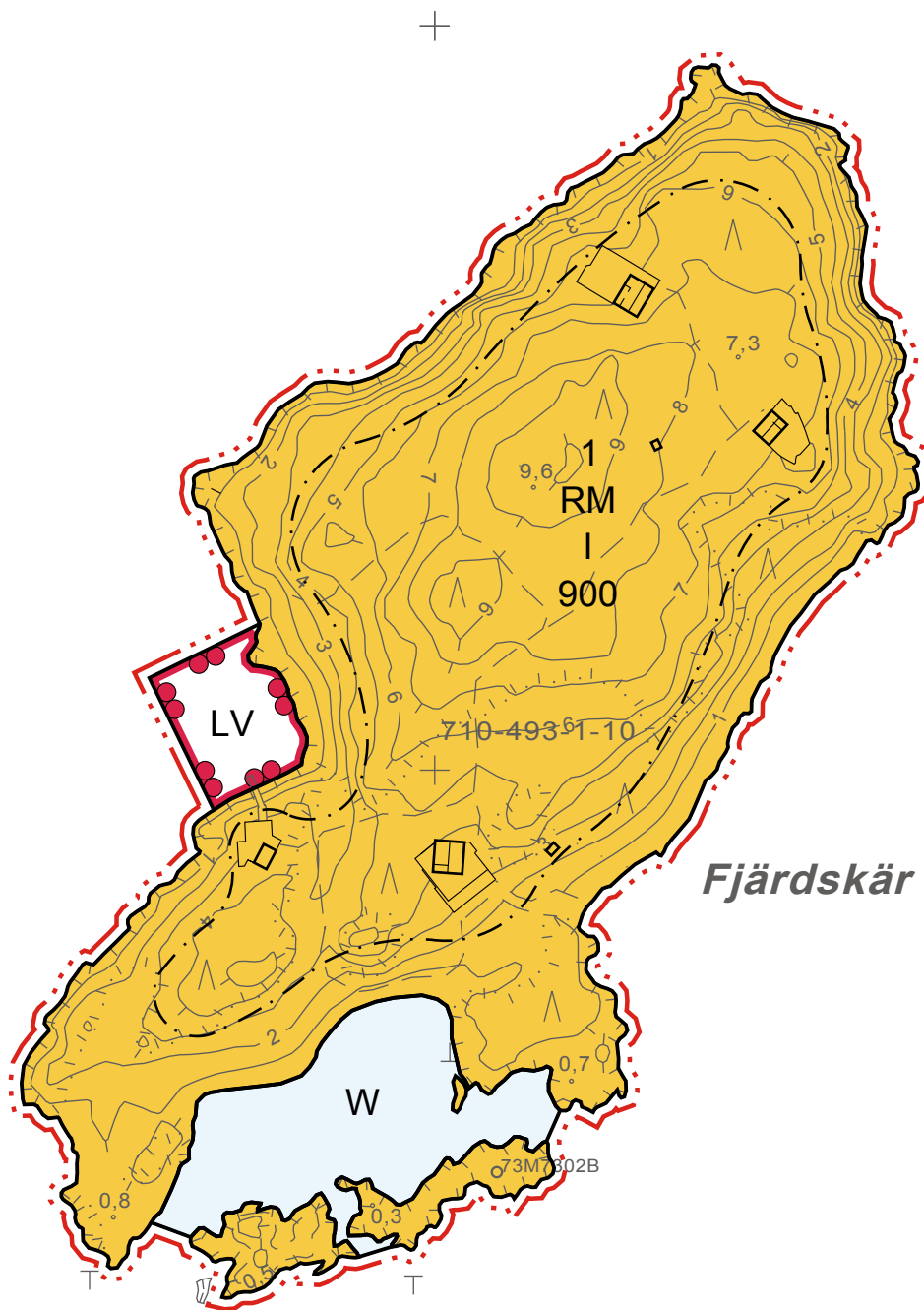
Tavoitteena on toteuttaa kaavaa v. 2019-2020 aikana. Toteuttaminen voi alkaa, kun kaava on saanut lainvoiman ja hankkeille on myönnetty rakennusluvut.

6 Yhteystiedot

Kaavan valmistelusta saa tietoa seuraavilta henkilöiltä:

Kaavan laatija: Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
Arkkitehtisuunnittelu Arkitekturum Oy
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki
puh. (09) 611660 tai 050-5890937
fl@arkitekturum.fi

Raaseporin kaupunki: Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store
Elina Kurjenkatu 11, 2.krs, 10300 Karjaa
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
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 m²vy.
- högst 20 st enskilda byggnader som betjänar inkvartering, vars byggnadsvisa våningsyta uppgår till högst 25 m²vy och i vilka inte får installeras kök.
- högst 3 st enskilda byggnader som betjänar inkvartering, vars byggnadsvisa våningsyta uppgår till högst 60 m²vy.
- en byggnad som betjänar samhällsteknisk service, vars våningsyta uppgår till högst 150 m²vy.
- högst två enskilda strandbastun, vars byggnadsvisa våningsyta uppgår till högst 60 m²vy.
- behövt antal service- och lagerbyggnader, vars byggnadsvisa våningsyta inte överstiger 20 m²vy.

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-m².
- enintään 20 kpl majoitustoimintaa palvelevia erillisrakennuksia, joiden rakennuskohtainen kerrosala on enintään 25 k-m² ja joihin ei saa asentaa keittiöitä.
- enintään 3 kpl majoitustoimintaa palvelevia erillisrakennuksia, joiden rakennuskohtainen kerrosala on enintään 60 k-m².
- yhden teknistä huoltoa palvelevan rakennuksen, jonka kerrosala on enintään 150 k-m².
- enintään kaksi erillistä rantasaunaa, joiden rakennuskohtainen kerrosala on enintään 60 k-m².
- tarvittava määrä huolto- ja varistorakennuksia, joiden rakennuskohtainen kerrosala ei ylitä 20 k-m².

Kaavakartassa merkittyä kokonaisrakennusoikeutta ei saa ylittää.

Båthamn

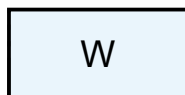
På området får uppföras brygga för förbindelsetrafik.



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
		Fjärdskär, stranddetaljplan / FÖRSLAG Fjärdskär, ranta-asemakaava / EHDOTUS	
Konsult/Konsultti			Daterad/Päivätty
Arkitekturum Oy Fredrik Lindberg		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti	29.6.2018
Beredare/Valmistelija	Arkiveringsnr./Arkistointino.	Diarienummer/Diarionumero	Planebeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt			Ritningsnr./Piirustusno.
FL			7776
			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-asemakaava
Illustration 1:2000
Havainnekuva 1:2000
29.06.2018

0 10 50 100 m