



RASEBORG
RAASEPORI

Stranddetaljplaneändring för Kummeludden II

7.3.2025
5.10.2025



Planens namn	Stranddetaljplaneändring för Kummeludden II
Plan nr	7745
Gäller plankartan	RITNING NR 19-25
Dokumenttyp	Beskrivning av stranddetaljplaneändring

Identifikationsuppgifter

Kommun	Raseborg
Planområdet gäller	Planområdet omfattar fastigheten Kummeludden 710-421-1-136 i sin helhet. Inga vattenområden ingår i planområdet.
Planändringen gäller	Ändringen gäller kvarter 5 och planvägs-, park- samt jord- och skogsbruksområden
Genom planen bildas	kvarter 5 samt jord- och skogsbruksområden.
Planen utarbetas av	Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY, Seppo Lamppu
Anhängiggörande	Kungörelse 12.1.2024
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 14.12.2023, § 206 <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden 26.3.2025, § 43 Offentligt framlagt 22.4–23.5.2025 <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden Stadsstyrelsen Lagakraftvunnen



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planen omfattar fastigheten Kummeludden 710-421-1-136 i sin helhet. Kummeludden ligger i södra delen av stadsdelen Ekenäs i Raseborg. Planeringsområdet ligger i den norra-nord-östra delen av ön Skärlandet. Avståndet från planeringsområdet till Ekenäs centrum är drygt 9 km. Det finns ingen fast vägförbindelse till Skärlandet. Den sträcka som körs med färja är ca 0,5 km.

Planeringsområdets läge visas på pärmbladet (kartutdrag: MML/Paikkatietoikkuna) och på bild 1. Planområdets gräns, influensområde samt fastighetsgränserna och -beteckningarna visas på bilderna 2 och 3.

Ett utdrag ur den gällande stranddetaljplanen finns på bild 15.

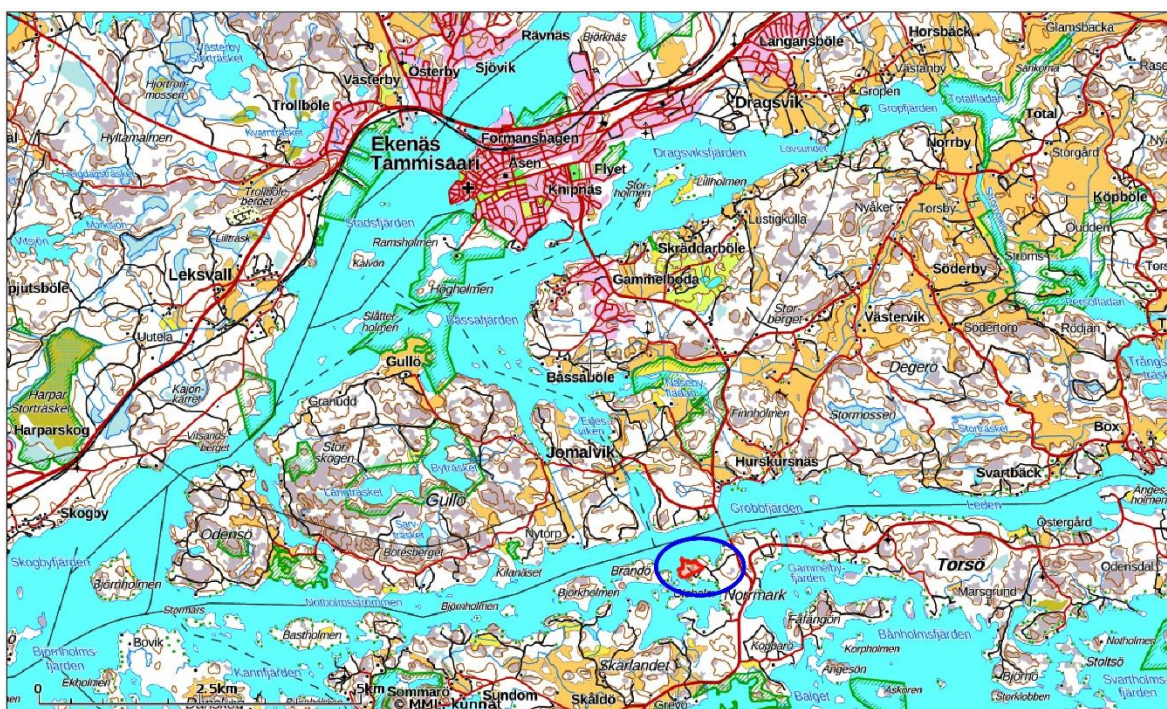


Bild 1: Planområdet har avgränsats med rött inuti den blåa ellipsen. Avståndet längs vägarna till Ekenäs stadscentrum är ca 9 km. Kartutdrag Fastighetsdatasystemet / Lantmäteriverkets terrängdatabas.



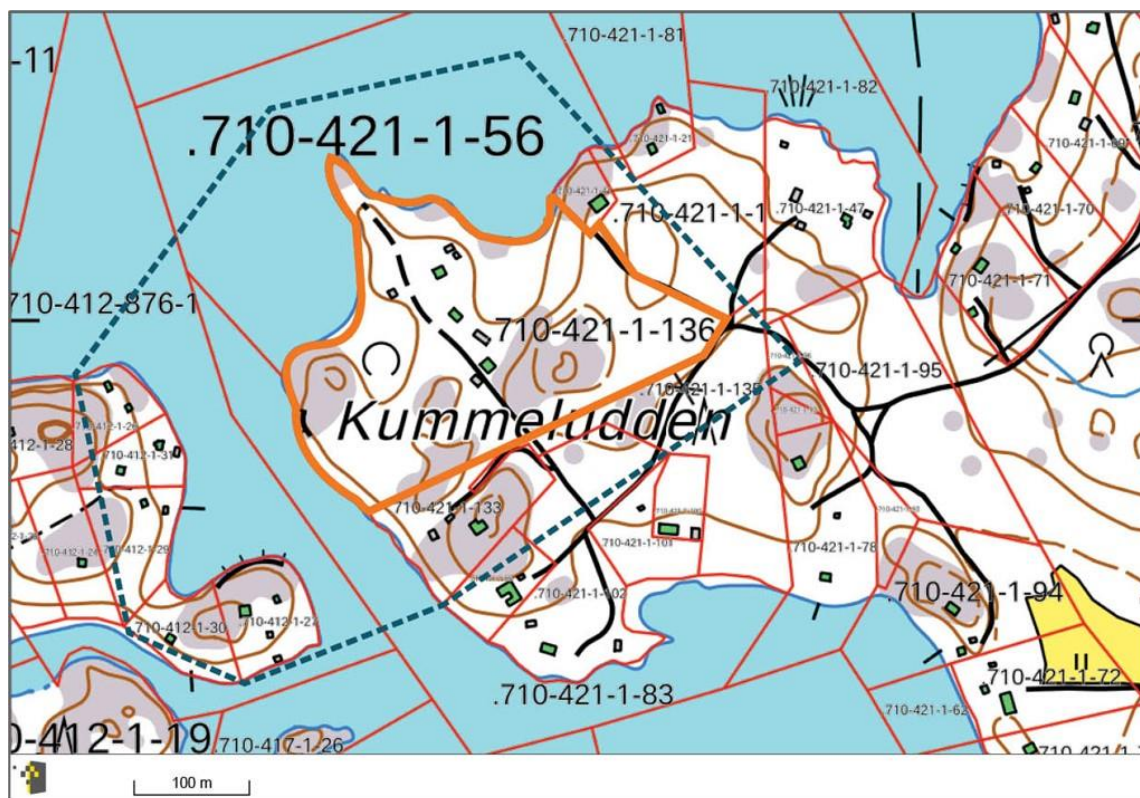


Bild 2: Exaktare läge för planområdet Kummeludden II. Planändringsområdet är avgränsat med en orange linje. Närinfluensområdet visas med en blå prickstreckad linje. Kartutdrag: Fastighetsdatasystemet/Lantmäteriverkets terrängdatabas



Bild 3: Planområdet för fastigheten Kummeludden 710-421-1-136 är avgränsat med en tjockare röd gränslinje. Kartutdrag: Lantmäteriverkets flygfoto och FDS.

1.2 Planens namn och syfte

Planens namn är Stranddetaljplaneändring för Kummeludden II.

Planen omfattar fastigheten Kummeludden 710-421-1-136 i sin helhet. I området gäller Kummeluddens stranddetaljplan, vilken fastställdes av Nylands länsstyrelse 27.8.1979. I den gällande stranddetaljplanen har mellersta/norra delen av Kummeludden anvisats med beteckningen RH, dvs. kvartersområde för fritidsbostäder nr 5. Sammanlagt 4 riktgivande byggplatser för fritidsbostäder har anvisats i kvartersområde 5.

Markägaren i planområdet har tagit initiativ till ändringen av stranddetaljplanen. Planeringsområdet omfattar fastigheten Kummeludden 710-421-1-136.

Ändringen av stranddetaljplanen utarbetas för att byggplatserna i den gällande planen ska kunna flyttas om. Antalet byggplatser är detsamma som i den gällande planen (fyra byggplatser). På samma gång tas hänsyn till slutledningarna och rekommendationerna i natur- och miljöinventeringar och -utredningar.

Omplaceringen av byggplatserna förutsätter att en ändring av stranddetaljplanen utarbetas.



1.3 Innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge.....	1
1.2	Planens namn och syfte	3
1.3	Innehållsförteckning	4
1.4	Förteckning över planbeskrivningens bilagor och kompletterande material	5
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	5
2	SAMMANDRAG	6
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	6
2.2	Stranddetaljplan	6
2.3	Genomförande av stranddetaljplanen	6
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	7
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet.....	7
3.1.1	Naturmiljö.....	7
3.1.2	Den bebyggda miljön	15
3.1.3	Markägoförhållanden	20
3.2	Planeringssituationen	20
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN.....	25
4.1	Behovet av detaljplanering	25
4.2	Planeringsstart och anhängiggörande	25
4.3	Deltagande och samarbete.....	26
4.3.1	Intressenter	26
4.3.2	Deltagande och förfarande för växelverkan.....	26
4.3.3	Myndighetssamarbete	26
4.4	Stranddetaljplanens mål	27
4.4.1	Mål som ges i utgångsmaterialet.....	27
4.4.2	Mål som uppkommit under processens gång.....	29
5	BESKRIVNING AV STRANDDETALJPLANEN	30
5.1	Planens struktur.....	30
5.1.1	Dimensionering	31
5.1.2	Service.....	32
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	32
5.3	Områdesreserveringar	32
5.3.1	Kvartersområden	32
5.3.2	Övriga områden	32
5.3.3	Skyddsobjekt	33
5.4	Planens konsekvenser.....	33
5.4.1	Granskning på generalplanenivå	34
5.4.2	Konsekvenser för den byggda miljön	36
5.4.3	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	36
5.4.4	Övriga konsekvenser	36
5.4.5	Natura-behovsprövning	37
5.5	Störande faktorer i miljön.....	37
5.6	MBL 73 §:.....	37
5.7	Planbeteckningar och -bestämmelser	38
5.8	Namnbestånd	39
6	JUSTERINGAR SOM GJORTS I PLANEN UTIFRÅN UTLÅTANDENA OM PLANFÖRSLAGET.....	39
7	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	40



7.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	40
7.2	Genomförande och tidtabell.....	40
7.3	Uppföljning av genomförandet.....	40
8	KONTAKTUPPGIFTER.....	40

1.4 Förteckning över planbeskrivningens bilagor och kompletterande material

Bilaga 1. Blankett för uppföljning av detaljplanen

Bilaga 2. Detaljplanekarta och -bestämmelser, förminskning.

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

I samband med planarbetet (2015–2022) har följande inventeringar/plangranskningar utförts:

- Alustava luonnonarvotulkinta vuonna 2015, E. Vuorinen / Silvestris Luontoselvitys Oy (preliminär tolkning av naturvärden)
- Raaseporin Kummeluddenin luontoselvitykset 2022, Luontoselvitys Metsänen 2022, Timo Metsänen 28.10.2022 (naturinventeringar)
- RAASEPORI Kummeludden Ranta-asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi 2022, Mikroliitti Oy 2022 (arkeologisk inventering)
- Beskrivning av byggnadsbeståndet, KUMMELUDDEN II, ändring av stranddetaljplanen Byggnaderna och närmiljön, 2023–2024, Studio MAYKO, Emmi Sofia Lamppu, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM Oy, Seppo Lamppu
- Tabell 1: Naturtyper och livsmiljöfigurer i naturinventeringen, numrering av figurerna.

Rapporten/utredningen över byggnadsbeståndet kompletteras i förslagsskedet. För området utarbetas en ny baskarta i koordinatsystemet GK24, N2000.

Dimensioneringen av byggrätten (antalet byggplatser) har fastställts i samband med utarbetandet av den gällande stranddetaljplanen (4 st. byggplatser/byggrätter). Andelen från byggande fri strand kontrolleras i samband med granskning/bedömning i enlighet med MBL 73 §.

I planprojektet utnyttjas tillämpliga delar av de utredningar som sammanställts inför landskapsplanen och strandgeneralplanen och också annat regionalt och kommunalt material från allmänna register och utredningar.

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Planprojektet på Kummeludden inleddes första gången åren 2015–2016. Utifrån utvärderingar och bedömningar samt arbetsmöten (där staden och markägarna medverkade) och målsamtal utarbetades ett PDB och ett flertal granskningar av idéutkast. På basis av PDB och utredningarna hölls även ett myndighetssamråd i det inledande skedet (8.10.2015). En promemoria från det finns i det medföljande materialet till planen.

Markägaren beslöt emellertid då att inte föra ändringen av stranddetaljplanen vidare. Därför lämnades inget officiellt initiativ om att starta planläggning till staden och då kungjorde staden inte heller planarbetet anhängigt.

Markägaren har lämnat ett nytt initiativ till staden, daterat 16.3.2022. Planen behandlades i planläggningsnämnden 14.12.2023 § 206 och kungjordes anhängig 12.1.2024.

Planens behandlingsskeden:

- Markägaren i planområdet har tagit initiativ till utarbetandet av planen (16.3.2022).
- Planläggningsnämnden beslöt att inleda projektet och antecknade PDB till kännedom på sitt sammanträde 14.12.2023 § 206.
- Stranddetaljplanen kungjordes anhängig 12.1.2024.
- Förslag till stranddetaljplan: planläggningsnämnden 26.3.2025, § 43
- Förslag till stranddetaljplan framlagt: 22.04. – 23.05.2025
- Planläggningsnämnden:
- Stadsstyrelsen:
-

Om framläggandet av planförslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen: <https://www.raseborg.fi/staden/kungorelser/>

2.2 Stranddetaljplan

Planlösningen beskrivs i punkt 5.

2.3 Genomförande av stranddetaljplanen

Markägaren ansvarar för genomförandet av planen. Detaljplanen kan genomföras när planen har vunnit laga kraft.



3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

En allmän beskrivning av området

Kummeluddens planområde ligger i norra delen av Skärlandet, i den västra-nordvästra delen av en större udde. I väster och norr gränsar fastigheten till havsstranden.

Delar av andra fastigheter på södra och östra sidan har genom arrangemang (främst genom ägobyte) fogats till fastigheten år 2013. Fastigheten Kummeludden 710-421-1-136 utgör idag totalt 6,037 ha. Till fastigheten hör inga vattenområden. Längden på strandlinjen är drygt 600 m.

En körväg leder till fastigheten. Fastigheten har anslutits till elnätet. På fastigheten finns inget kommunalt eller lokalt vattenförsörjningsnät. Bruksvatten tas från egen brunn. Det finns inga vattentoaletter på fastigheten. Den närmaste ledningslinjen i ett regionalt vattenförsörjningsnät ligger knappt 0,5 km bort.

Det finns både nyare och äldre byggnader på fastigheten. Byggnaderna står i huvudsak i de västra och mellersta delarna av området. Om byggnaderna och närmiljön har en separat rapport utarbetats och den finns i följmaterialet till planen: *"Beskrivning av byggnadsbeståndet, KUMMELUDDEN II, ändring av stranddetaljplanen. Byggnaderna och närmiljön, 2023–2024, Studio MAYKO, Emmi Sofia Lamppu, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM Oy, Seppo Lamppu."*

Det bebyggda området av fastigheten används för fritidsboende. Den sydligaste delen och den östra delen består av skogsbruks-/skogsmark.

3.1.1 Naturmiljö

En stor del av fastigheten omfattas av fritidsbebyggelse som genomförts och används enligt gällande stranddetaljplan. Den sydligaste delen består av skogsbruksmark. De högsta punkterna finns i områdets östra del samt västra/sydöstra delar.

Topografiskt sett är gårdsområdena vid bostäderna ett jämnare moränbaserat område. Barrträdsdominerade områden finns i utkanterna av fastigheten medan lövträdsdominerade områden finns i de centrala delarna och längs stränderna. På vissa ställen växer också gamla sköldbarkstallar. I östra delen liksom längs södra sidan och i väster finns bergsområden. Strandzonen har flera mindre klippiga uddar. Bergsområdena visas med grå färg på bilderna 2–4. Näromgivningarna kring byggnaderna är i huvudsak vårdade gårdsområden. Områdets allmänna framtoning är att det är trädbevuxet. Miljöförhållandena och trädbeståndet framgår av bilderna 2–4. På felfärgsbild nr 5 visas det gröna med olika nyanser av rött. Lövträdsområdena urskiljs med klarare röd färg.





Bild 4: Planområdets gräns anges med röd linje. Bergsområden visas med grått. Fritidsbostäderna visas med grönt och ekonomibyggnader med grått.



Bild 5: Felfärgsflygbild. Det gröna anges med olika nyanser av rött. Lövträdsområdena urskiljs med klarare röd färg. Bergsområdet är blågrått.



Två natur-/miljöinventeringar har utarbetats i planeringsområdet: En preliminär tolkning av naturvärden 2015 (E. Vuorinen, Silvestris Oy) och en naturinventering våren-sommaren 2022 (Luontoselvitys Metsänen).

Tolkning av naturvärden 2015:

Kartläggningen var till sin karaktär en förstudie och dess syfte var att bedöma vilka närmare utredningar som borde göras i området vid tidpunkten för utarbetandet av planen.

I rapporten ges beskrivningar av olika områden (se bild x):

1. Trädbestånd på stranden. I viss mån grov död ved av klibbal, har eventuellt betydelse för svampar och fåglar.
2. Kalkådror i berget, mångsidig flora.
3. Klibbalsdunge med källpåverkan och skogsbrink med blandat bestånd. Moss- och kärlväxter?
4. Grova träd på gårdsområdet. Epifytarter?

Återstoden av det (2015) genomgångna området företräder enligt kartläggningen *sedvanlig natur, karga klippor, moskog, gräsmark och vårdade områden på gårdsplanen. I dessa områden finns det sannolikt inga särskilda naturvärden som behöver skyddas.*

Bild 6 är ett kartutdrag ur den preliminära kartläggningen.

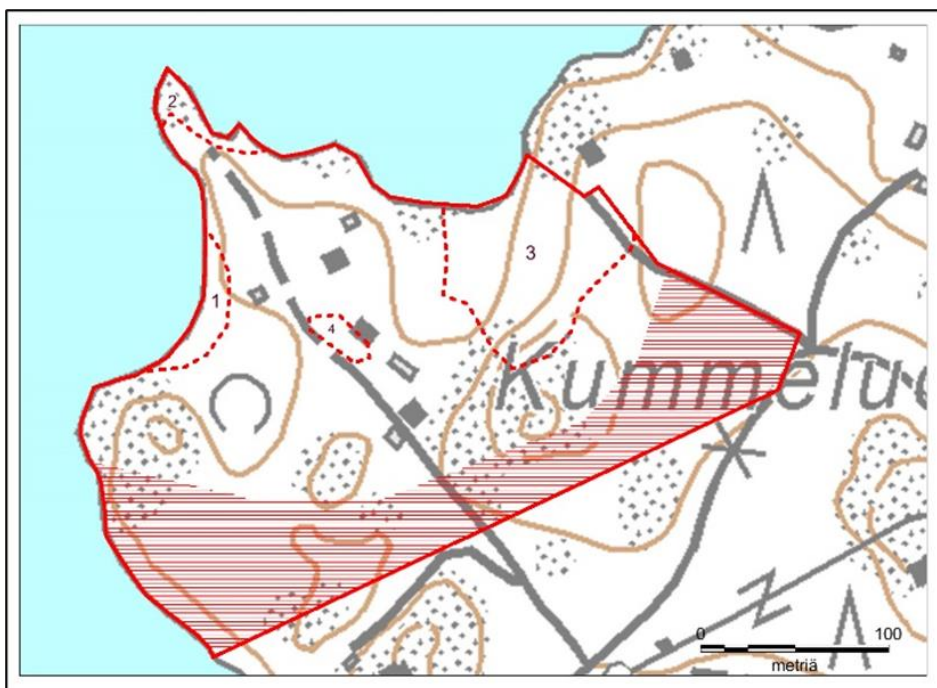


Bild 6: Karta i den preliminära tolkningen av naturvärden. E.Vuorinen, Silvestris Oy 4.10.2015.

Naturinventering 2022

I området gjordes en heltäckande naturinventering våren-sommaren 2022 "Luontoselvitys Metsänen, Raaseporin Kummeluddenin luontoselvitykset 2022, Timo Metsänen 28.10.2022." Syftet med inventeringarna var att ta fram tillräckligt med naturdata för planeringen av



markanvändningen och detaljplanläggningen. Arbetet omfattade kartläggning av så kallade lagobjekt och värdefulla naturtyper, det häckande fågelbeståndet och flygekorrar, fladdermöss samt beaktansvärda kärlväxter. Terrängarbetena utfördes i april–augusti 2022.

Naturinventeringens figurkarta visas på bild 7. (figurindelning enligt inventeringen, bild 4.4.). Gränserna för de områden som enligt inventeringen är viktiga för fladdermöss visas på bild 8 i planbeskrivningen. (bild 4.3 i naturinventeringen, Viktiga områden för fladdermöss på Kummeludden.)

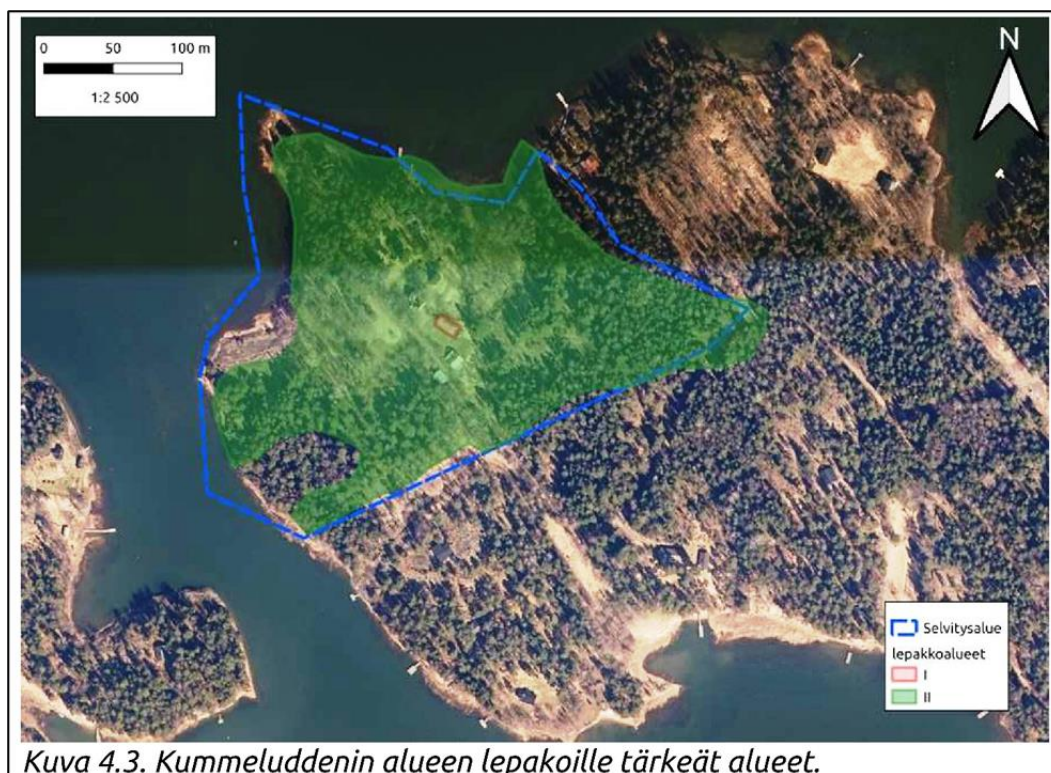
Utdrag ur de figurspecifika beskrivningarna som presenterats i naturinventeringen och värdeklassificeringarna av figurerna presenteras i tabell 1 som finns som bilaga till (och i slutet av) planbeskrivningen.



Kuva 4.4. Alueen kuviojaottelu ortokuvapohjalla.

Bild 7: Figurkarta i naturinventeringen från år 2022.





Kuva 4.3. Kummeluddenin alueen lepakoille tärkeät alueet.

Bild 8: Gränser för områden som är viktiga för fladdermöss enligt naturinventeringen från år 2022.

Slutledningar och rekommendationer i inventeringen 2022:

Enligt rapporten:

"I området påträffades inga flygekorrar och ingen grön sköldmossa, så beträffande dessa arter behövs inga särskilda rekommendationer för planeringen av markanvändningen. Med anledning av det rätt så långa avståndet från fastlandet är det också osannolikt att flygekorrar vistas permanent på Skärlandet.

Vad gäller det häckande fågelbeståndet behöver inga rekommendationer ges. För storskrakar (som tydligen hade häckat eller försökt häcka i en skorsten på en stuga) skulle häckning kunna underlättas med bolådor och holkar.

Det rekommenderas att fladdermusobjektet av klass I, som påträffades vid inventeringen, ska beaktas så att det även i fortsättningen är tryggt för fladdermöss att förflytta sig till och vistas i dagsgömslen i byggnaden. Det betyder att tillräckligt breda korridorliknande områden av trädbestånd och vegetation ska bevaras i området av klass II utanför avgränsningen av det egentliga objektet (som bara innefattar byggnaden).

I byggnaden får inga sådana reparationer göras eller andra åtgärder vidtas som kan försämra platsen med hänsyn till fladdermössen. Försiktiga åtgärder och normalt underhåll på byggnaden kan utföras under handledning av fladdermusexperter och klart utanför förökningsperioden mellan den sena hösten och tidiga våren. Vid en större reparation, t.ex. takrenovering, bör man dessutom kontrollera om den förutsätter undantagslov. Det omgivande trädbeståndet bör inte fällas och området bör inte belysas mer än i dag.



Vid inspektionen av den delvis rasade byggnaden sågs inga tecken på att fladdermöss skulle använda byggnaden som sitt dagsgömsle och därför behöver inga rekommendationer ges om beaktandet av fladdermöss.

I området som hör till klass II rekommenderas det att man inte gör några betydande tillbyggnader eller andra åtgärder som väsentligt kan försämra områdets särdrag med hänsyn till fladdermössen. Med betydande tillbyggnad avses byggande där en stor del av trädbeståndet och vegetationen försvinner och vind- och belysningsförhållandena förändras avsevärt. Byggande i ringa omfattning, särskilt i de delar av området som redan är öppna, torde inte nämnvärt äventyra funktionen för fladdermössen i området av klass II. Den placering och dimensionering av byggplatser som lagts fram i idéutkastet (daterat 30.10.2015 och 11.10.2022) kan ännu betraktas som byggande i ringa omfattning med hänsyn till fladdermössen.

Det rekommenderas att området ska hållas obelyst utanför vintersäsongen.

Om man blir tvungen att utföra skogsbehandling i de skogsklädda delarna av utredningsområdet, ska behandlingen göras med iakttagande av särskild försiktighet, högst så att enstaka träd fälls här och där. Dessa avverkningar bör bara göras under vintersäsongen.

I fråga om naturtyperna behöver inga rekommendationer ges. Figurena 2, 3 och 9 bör beaktas i planeringen i den mån det är möjligt.

Naturinventeringen har också anvisningar om särskilt viktiga livsmiljöer enligt skogslagen och även om utnyttjandet av METSO-programmet. METSO-programmet bygger dock på markägarens frivillighet och bör inte nämnas i planbestämmelserna. I fråga om dem hänvisas till naturinventeringen.

Bildbilaga 1 i slutet av PDB beskriver inventerarens tolkning av planlösningens konsekvenser för fladdermössens levnadsförhållanden (se inventeringsrapporten: *"Den placering och dimensionering av byggplatser som lagts fram i idéutkastet (daterat 30.10.2015 och 11.10.2022) kan ännu betraktas som byggande i ringa omfattning med hänsyn till fladdermössen."*

Landskapsstruktur, landskapsbild

Med hänsyn till landskapet bör det noteras att planområdets västra sida gränsar till en havsvik och de norra stränderna till ett sund. Vikens bredd är i genomsnitt 80-120 meter och sundets bredd vid fastigheten Kummeludden cirka 0,5 km. Vyn mot väster begränsas till fastigheterna som används för fritidsboende på motsatta stranden. Från Kummeluddens norra del öppnar sig vidsträckta vyer i nordvästlig, nordlig och nordöstlig riktning. Planområdet är såpass trädbevuxet att vyerna inom området i huvudsak är begränsade till gårdsområdena (se bild 10).

Hela planområdet och alla byggplatser som planeras gränsar till havsstranden, så havet har en särskild betydelse för planeringen och användningen av byggplatserna.

Bilderna 9–11 visar Kummeluddens fastighets/planområdets läge i terrängen i närmiljön och i ett större sammanhang på Skärlandet.



Bild 9: Planområdet visas med röd fyllnadsfärg. Från samtliga byggplatser öppnar sig vyer mot havet. De längsta vyerna går mot sundet i norr. Vyerna mot väster begränsas av fritidsbebyggelsen på den motsatta öststranden.



Bild 10: Felfärgsflygbild. Kummeluddens planområde och närområdena har ett tätt trädbestånd. På bilden uttrycks det gröna med olika nyanser av rött. Lövträd och lövträdsområden anges med den klaraste röda färgen.



Jordmån

Jordmånen har beskrivits även i rapporten från den arkeologiska inventeringen. Enligt rapporten är markgrunden till största delen berg och särskilt på de högsta kullarna finns det rikligt med kala klippor. Nära stranden är jordmånen ställvis också lera. Topografin är kuperad men låg, höjdnivån ligger mellan 0 och 13 m.ö.h.

På gårdsområdena är terrängen flackare och mindre sänkor har ställvis jämnats ut under årens lopp och de mjukaste sänkorna har fyllts.

Planområdet lämpar sig huvudsakligen väl för byggande vad gäller markförhållanden/grundläggning.

Jord- och skogsbruk

Med undantag av bostads- och gårdsområden består planeringsområdet och omgivningen (även grannfastigheterna) av skogsbruksområden. Skogsvårdsåtgärderna har i huvudsak varit gallringar och andra motsvarande småskaliga avverkningar. Utanför gårdsområdena är skogarna goda närrekreationsområden för som fritidsbebyggelsen.

Vattendrag och vattenhushållning, grundvatten

Planområdet gränsar längs hela västra och norra kanten till havet. Planområdet omfattar inga diken, bäckar, rännilar eller andra vattenobjekt-/områden.

Planområdet faller inte inom ett grundvattenområde.

Bruksvatten tas från lokala brunnar. Planområdet har inte anslutits till något lokalt vattenförsörjningsnät.

Naturvård, Natura

Planeringsområdet gränsar i norra och västra kanten till ett Natura 2000-område (Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken (FI0100005), som omfattar det omgivande havsområdet. Natura-området omfattar ingen mark på Kummeludden.

Utifrån kartgranskningar och uppgjorda utredningar finns det inga naturskyddsområden, kulturobjekt, fornlämningar eller andra skyddsobjekt inom planeringsområdet.

"I området påträffades inga flygekorrar och ingen grön sköldmossa, så beträffande dessa arter behövs inga särskilda rekommendationer för planeringen av markanvändningen", konstaterades i naturinventeringen.

Det rekommenderas att fladdermusobjektet av klass I, som påträffades vid inventeringen, ska beaktas så att det även i fortsättningen är tryggt för fladdermöss att förflytta sig till och vistas i dagsgömslen i byggnaden.

"I fråga om naturtyperna behöver inga rekommendationer ges. Figurerna 2, 3 och 9 bör beaktas i planeringen i den mån det är möjligt." Figurkartan i naturinventeringen från år 2022 visas på bild 7. Något mer värden påträffades på figurerna 2, 3 och 9.

3.1.2 Den bebyggda miljön

Befolkningens struktur och utveckling i planområdet

De bebyggda delarna av planområdet används uteslutande för fritidsboende. I den gällande planen har (för fastigheten Kummeludden) anvisats fyra byggplatser. Antalet byggplatser förblir detsamma även vid planändringen.

Planområdet används av fyra hushåll. Antalet individuella användare kommer inte heller i fortsättningen att väsentligt förändras.

De närliggande fastigheterna används också för fritidsboende. Man känner inte till att det skulle komma att ske några betydande förändringar i användarkretsen eller antalet användare.

Samhällsstruktur

I samhällsstrukturellt hänseende är Kummeluddens planområde och den omedelbara näromgivningen gles bebyggda områden för fritidsboende. Mellan byggplatserna och de inre delarna av udden kvarstår områden vars huvudsakliga användning är skogsbruk. Fast bosättning finns främst i de södra/centrala delarna av Skärlandet. Tätare åretruntboende finns i området kring Sommarö by i västra ändan av Skärlandet (se bild 11).

Terrängens topografi är ställvis mycket omväxlande. Åkerområden och driftcentrum inom jordbruket finns i de inre delarna av ön (se bild 11). Det finns rikligt med hållmark.

Mitt på ön går en landsväg som sträcker sig till Baggö båthamnsområde i Skärlandets södra/sydöstra del. Från landsvägen förgrenar sig en väg som leder västerut till Sommarö by. Från huvudvägen förgrenar sig också en väg till Torsö i öster. På Torsö finns byggnadsbeståndet nästan helt och hållet på stränderna och utgörs främst av fritidshus (se bild 11). Landsvägen fortsätter norrut via en färjeförbindelse direkt till Ekenäs centrum (se bild 1.)

Boende

Planområdet och de närmaste grannområdena har ingen fast bosättning. De fastigheter som används för åretruntboende ligger utspridda främst på de centrala delarna av ön. Tätare åretruntboende finns i området kring Sommarö by i västra ändan av Skärlandet och på Baggön (se bild 11). Fast bosättning finns även på stränderna.



Bild 11: Planområdet visas med röd fyllnadsfärg. Åkerområdena ligger i de mellersta delarna av Skärlandet. Tätare bostadsområden finns i Sommarö by i västra ändan av Skärlandet samt på Baggön. Fast bosättning förekommer glest även i strandområdena. Nästan alla fritidshus har uppförts i strandområdena.

Stads-/tätortsbild

Planområdet och närområdena är för området typiska jordbruks-/skogsmiljöer med enstaka fritids- och bostadshus. Nästan alla fritidshus har uppförts i strandområdena. I vissa delområden ligger byggplatserna för fritidshus rätt så tätt, i andra delområden glesare. Byggplatserna för åretruntboende och områdena med driftcentrum inom jordbruket ligger huvudsakligen på öns mellersta/södra del och västra ända (se bild 11).

Havet är det dominerande elementet i området. Strandområdena på ön är veckiga. Det finns rikligt med uddar och vikar samt små holmar. Förutom i Sommarö by och på Baggön är bosättningen och i synnerhet fritidsbosättningen mycket spridd över ön Skärlandet.

Service

Det finns ingen service på Kummeluddens planområde. Den närmaste kommunala och kommersiella servicen nås bäst i Ekenäs stadscentrum. Avståndet från planområdet till stadscentrum är ca 9 km.

Närservice och i synnerhet tjänster med anknytning till båtliv och hamnfunktioner finns vid hamnområdena vid Baggö och Sommarö hamnområden.

Från Kummeluddens planområde är det cirka 6,5 km till Baggö hamn och drygt 9 km till Sommarö västra hamnstrand.



Arbetsplatser, näringsliv

Utöver arbetsuppgifter inom skogsbruk och jordbruk finns det arbetstillfällen i anslutning till verksamheterna i Baggö båthamnsområde och Sommarö by-/båthamnsområde. I dessa stöder sig verksamheterna på havet, så under vinterhalvåret utanför båtsäsongen är serviceutbudet litet.

Dessutom blir det i dag allt vanligare med tjänster i anslutning till fastighetsförvaltning, -skötsel och bevakning.

Ekenäs sjöbevakningsstation är förlagd till Baggö. Stationen bidrar till utbudet av arbetstillfällen.

I takt med att distansarbetet ökar finns arbetsmöjligheter även i fritidsbostadsområden, likaså i områden med åretruntboende.

Rekreation

Det finns inga kommunala rekreationsområden eller andra kommunala verksamheter i området. Skogarna kan användas för friluftsliv med stöd av allemansrätten.

Planområdet gränsar till havet och därmed har de nuvarande och kommande byggplatserna utmärkta möjligheter att idka båtliv och fiska. Fritidstomterna har hittills använts rätt så lite vintertid. På vintern möjliggör å andra sidan isen större möjligheter att röra sig i den marina miljön. Till exempel pimpelfiske är numera en mycket populär fritidssysselsättning.

Baggö och Sommarö båthamnar erbjuder hamnplatser även för större båtar. I hamnområdena finns även sjösättningsplatser för småbåtar, vilket möjliggör båtliv och fiske även för dem som inte har egen strand eller någon annan båtplats.

Trafik

En smal grusväg leder från landsvägen (Baggövägen) till planområdet på fastigheten Kummeludden. De närmaste busshållplatserna finns vid Baggövägen. Baggövägen upphör i Baggö hamn. Från Baggövägen förgenar sig Skäldövägen västerut, som upphör vid östra kanten av Sommarö by. Från Baggövägens norra ända viker vägen österut till Torsö.

Trafiken är livlig på Baggövägen särskilt i semestertider. Från Baggövägen är avståndet ("fågelvägen") till Kummeluddens planområde ca 750 meter. Trafiken orsakar inget störande buller till Kummeluddens planområde.

Byggnadsinventering, byggnader som ska skyddas

En rapport med fotokollage har sammanställts över planområdets byggnader samt natur- och miljöförhållanden. Rapporten finns som bilaga till planmaterialet: Beskrivning av byggnadsbeståndet, KUMMELUDDEN II, ändring av stranddetaljplanen Byggnaderna och närmiljön, 2023–2024, Studio MAYKO, Emmi Sofia Lamppu, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM Oy, Seppo Lamppu." Byggnadsbeståndet och gårdstunen har beskrivits uttömmande (med fotografier och delvis även text) i utredningarna. Ett kartutdrag över de byggnader som granskats i rapporten visas på bild 12.



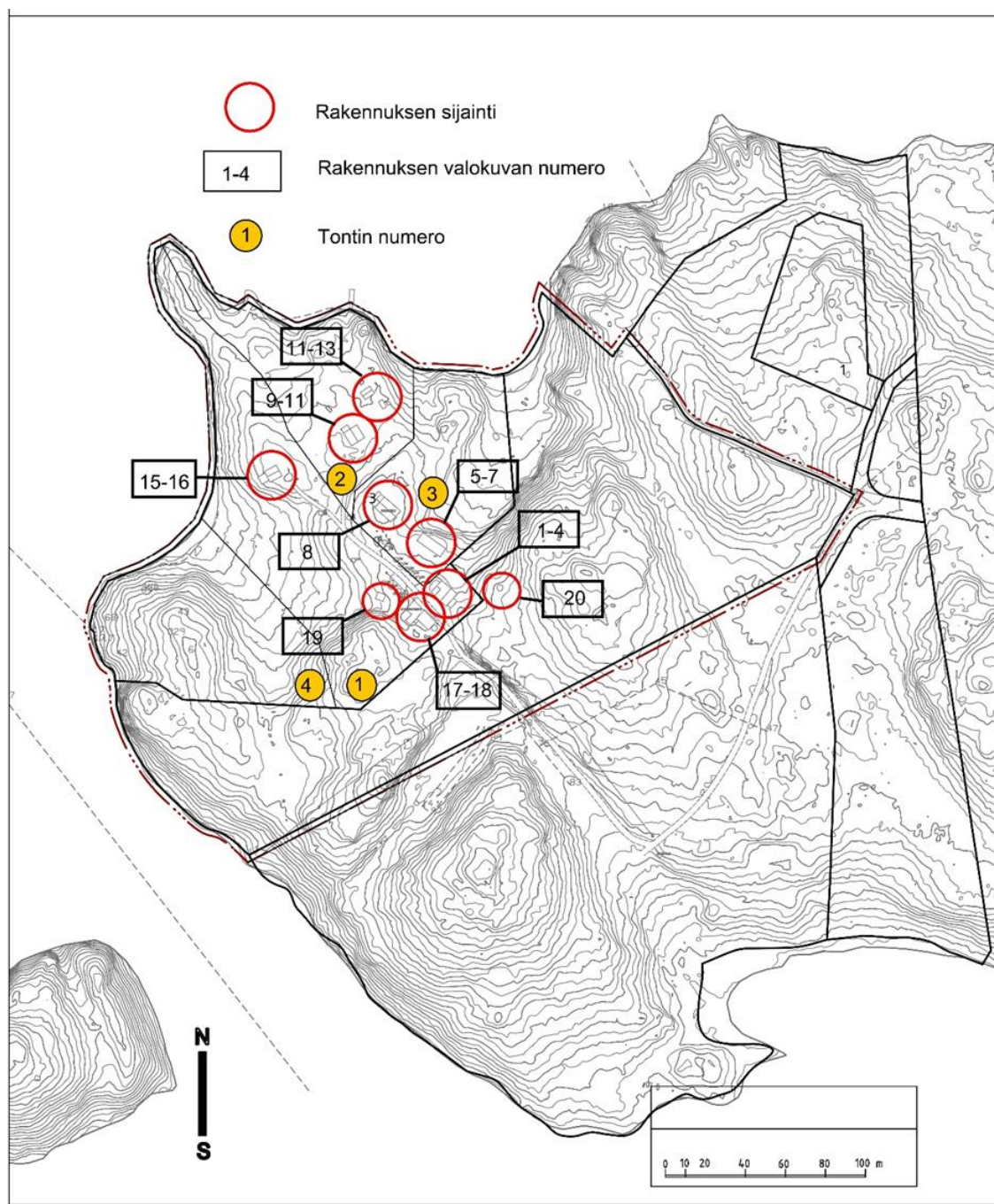


Bild 12: Kartutdrag ur byggnadsinventeringsrapporten. De i rapporten behandlade byggnadernas läge. För den nya baskartan har terrängmätningar gjorts i området, där man mätt alla byggnader, vägar, elledningar och även beaktansvärde enskilda träd i gårdsområden. Byggnadernas läge grundar sig på (exakta) terrängmätningar (GPS-mätningar). Byggnader på grannfastigheterna behandlas inte i denna rapport.

Det finns inga byggnader som skulle förutsätta skyddsbeteckning. Byggnaden som eventuellt rymmer ett daggömsle för fladdermöss har tagits i beaktande i planen med en särskild beteckning (byggnaden på bilderna 5–7). I rapporten finns ett omfattande fotokollage även över natur- och miljöförhållandena. Fastigheten Kummeludden är fortfarande en helhet och byggplatserna har inte avstyckats till egna fastigheter.



I området är en nyare (riktgivande) byggplats i bruk (nr 2), där det finns en fritidsbostad med bastu (bild 9–13) och ekonomibyggnader i liten utsträckning (bastu och ekonomibyggnaderna: bild 11–13).

På den andra byggplatsen har man uppfört en bastu (bild 15–16) och ett gammalt bostadshus som delvis är i dåligt skick fungerar som fritidsbostad (byggplats nr 1). Det gamla "röda huset" är byggnaden som visas på bilderna 1–4. Den gamla ladugården på byggplats nr 1 (bilderna 17–18) används numera som förråd. På byggplats nr 1 finns dessutom en ny, liten bod (bild 19).

I södra hörnet av byggplats nr 3 finns en gammal ekonomibyggnad (bild 5–7). Fladdermusobservationen hör samman med byggnaden som visas på bilderna 5–7. Det gamla bostadshuset på byggplats nr 3 (bild 8) är i rivningsskick och taket har redan rasat samman. Byggnaden ska rivas. Den har inte konstaterats ha några skyddsvärden.

Objektet på bild 20 är ett litet lusthus på en klippa.

Byggplats nr är helt obebyggd. En riktgivande sträckning för en körväg har röjts färdigt till byggplats nr 4.

Fornlämningar

Enligt LMV/Paikkatietoikkuna och Museiverkets tjänst för geografisk information Museo-verkko finns det inga fornlämningar eller andra kulturhistoriska objekt i planeringsområdet.

Sommaren 2022 gjordes en arkeologisk undersökning i området. RAASEPORI Kummeludden Ranta-asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi 2022: Mikrolitti Oy. Inventeringen gjordes eftersom Museiverket hade gett ett skriftligt utlåtande om projektet på myndighetssamrådet om stranddetaljplanen 8.10.2015. I utlåtandet konstaterades att stranddetaljplanens ändringsområde bör inventeras i syfte att utreda eventuella arkeologiska objekt som tillsvidare är okända.

Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM Oy beställde den arkeologiska inventeringen av Mikrolitti Oy. Alexander Bakhia gjorde med hjälp av Timo Jussila terrängarbetet för inventeringen 25.8.2022 i för arbetet ideala förhållanden.

Enligt rapporten är hela inventeringsområdet en tät tall- och grandominerad blandskog. Markgrunden är till största delen berg och särskilt på de högsta kullarna finns det rikligt med kala klippor. Nära stranden är jordmånen ställvis också lera. Topografin är kuperad men låg, höjdnivån ligger mellan 0 och 13 m.ö.h.

Kummeludden började resa sig ur forna Östersjön i början av bronsåldern, grovt uppskattat kring 1500 e.Kr. Därmed kan det i princip finnas förhistoriska lämningar i området. Inom en radie på ca 2,5 km runt det inventerade området har tre fornlämningar från bronsåldern fastställts. Den närmaste är ett röse från bronsåldern, Norrmark (1000001288), som ligger på samma ö 750 meter från inventeringsområdet mot nordost. Den närmaste kända potentiella fornlämningen från historisk tid (stenkonstruktionen Backa Brändö öst, 1000012542) ligger fågelvägen över vattnet på ett avstånd av ca 200 m från området mot sydväst.

På Skärlandet har fornlämningar inventerats 1997 inom ramen för en mer omfattande inventering i Ekenäs skärgård (Henrik Jansson). Det finns inga uppgifter om Jansson då rört sig i Kummeluddenområdet.

Slutledningar från den arkeologiska inventeringen:

"I det inventerade området finns inga sedan tidigare kända fornlämningar eller andra arkeologiska objekt som kan anses behöva skydd, och inga påträffades vid inventeringen heller. Husgrunden som observerades i terrängen konstaterades härröra från modern tid."

Teknisk försörjning och elnät

På området finns inget kommunalt eller regionalt vatten- och avloppsnät. Bruksvatten tas från fastighetsspecifika brunnar. Den närmaste linjen till ett regionalt vattenförsörjningsnät ligger på knappt 500 meters avstånd från Kummeluddens planområde. Fastigheten Kummeludden är inte ansluten till nät.

Tills vidare har ingen närmare utredning gjorts om lösningarna för vattenförsörjningen. En sådan utarbetas i bygglovsskedet. På byggplatserna är terrängen i huvudsak minst 2 meter ovanför havet, vilket gör det möjligt att tillämpa olika lösningar för behandling av (grått) avloppsvatten.

Bruksvatten tas även i fortsättningen specifikt för varje fastighet antingen på byggplatsen eller i det anslutande skogsområdet. Behövliga undersökningar ska göras innan vattnet tas i bruk och utifrån dem ska eventuella lösningar för vattenbehandling planeras.

Området omfattas av elnätet och har kopplats till det.

Miljöskydd och miljöstörningar

I området finns inga störande faktorer för miljön. Trafikbullret från landsvägen sträcker sig inte till Kummeluddens planområde.

Social miljö

De bebyggda fastigheterna i närområdena används för semester- och fritidsboende.

På ett något större område, framför allt på Skärlandets inre del och i västra och sydöstra delarna finns även fast bosättning.

3.1.3 Markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Kummeludden 710-421-1-136 i sin helhet. Planområdets areal är enligt fastighetsregistret 6,037 ha. Till fastigheten hör inga vattenområden. Strandlinjen mäter drygt 0,6 km. Inga vattenområden omfattas av planområdet.

Planeringsområdet är i privat ägo.

3.2 Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av markanvändningen på det nationella planet och fungerar som ledning för den mer detaljerade planeringen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen bidrar till att stöda och främja uppnåendet av de allmänna målen i markanvändnings- och bygglagen och de i lagen fastställda målen för planeringen av områdesanvändningen. En hållbar utveckling och en bra livsmiljö är de viktigaste av dessa mål. De riksomfattande målen för områdesanvändningen förmedlas till den

lokala planeringen främst via landskapsplaneringen och vidare via generalplaner med rättsverkningar.

Statsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017 trädde i kraft 1.4.2018. Beslutet kräver att nationellt värdefulla kulturmiljöer och naturarv, liksom även deras regionala mångfald och tidsskikt i dem, tryggas i planeringen på landskapskapsnivå och kommunernas planläggning samt i statliga myndigheters verksamhet.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- Ett effektivt trafiksystem
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

Landskapsplan

Nylandsplanen 2050 är en planhelhet som omfattar etapplandskapsplaner för Helsingforsregionen, Östra Nyland och Västra Nyland. Hållbar tillväxt är ett centralt mål för planen.

Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. Planerna för Helsingforsregionen och östra Nyland ändrades inte vid domstolsbehandlingen. I planen för Västra Nyland upphävdes den del av planeringsbestämmelsen om utvecklingszoner för tätortsfunktioner som styr detaljhandel av regional betydelse.

Nylandsplanen tar tidsmässigt sikte på år 2050, det vill säga planen berättar hurdan regionstruktur vi strävar efter i landskapet före 2050. Enligt prognoserna växer Nyland till sig med hela 550 000 invånare och 290 000 arbetstillfällen i framtiden. Planens huvudmål är

- *att styra tillväxten på ett hållbart sätt och skapa en balans mellan regionerna*
- *att svara på klimatförändringen och en hållbar användning av naturen och dess tillgångar*
- *att öka välbefinnandet och områdets dragningskraft*
- *hållbar konkurrenskraft.*

En ny sorts planhelhet är mer strategisk och flexibel än tidigare, och i Nylandsplanen får regionerna sin röst bättre hörd. Stranddetaljplaneområdet Kummeludden II ingår i Västra Nylands etapplandskapsplan, som är en del av Nylandsplanen 2050.

I landskapsplanen har inga områdesreserveringar eller objektsbeteckningar anvisats i Kummeluddens planområde. Planeringsområdet gränsar till ett Natura 2000-område (Ekenäs och Hangö skärgårds samt Pojovikens havsskyddsområde), som omfattar det omgivande havsområdet.



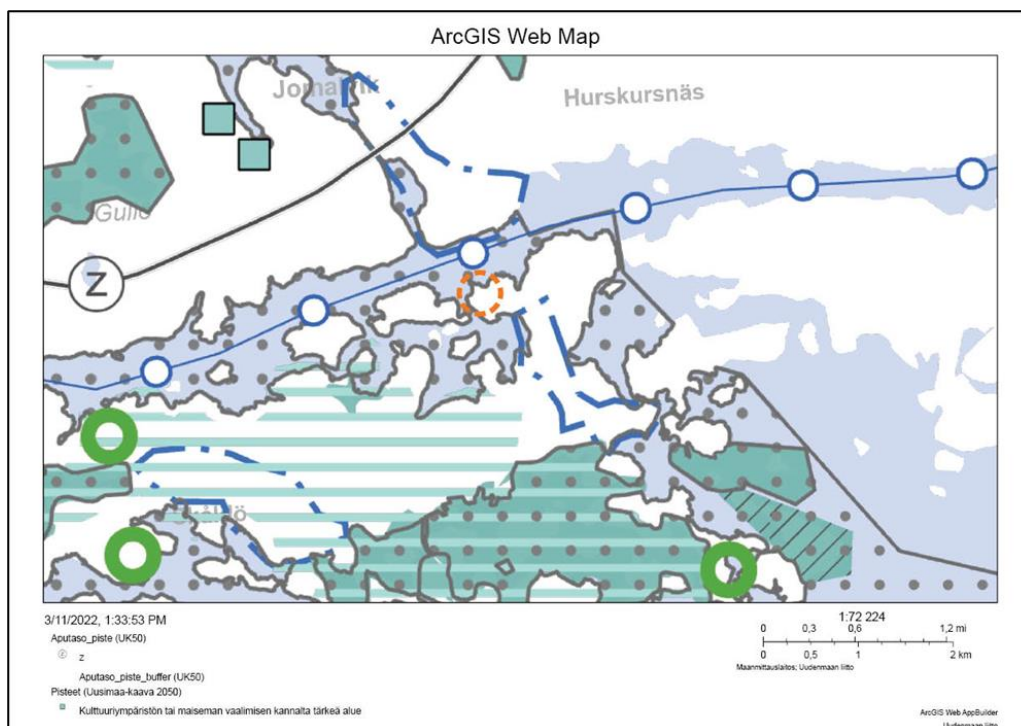


Bild 13: Utdrag ur helheten av landskapsplaner Nylandsplanen 2050. Kartutdrag: Nylands förbund. Planeringsområdets ungefärliga läge visas med en orange streckad linje.

Förutom plankartan och planbestämmelserna berörs området även av landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser med rättsverkningar. Planeringsbestämmelserna med rättsverkningar har refererats i en granskning som bifogats planen: "Uudenmaan Maakuntakaava: Oikeusvaikutteiset suunnittelumääräykset." Planeringsbestämmelserna behandlas i punkt 4.4.1 i planbeskrivningen.

Generalplanering

Stranddetaljplanens ändringsområde ingår i strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård. Planen vann laga kraft 5.11.2012.

Planbestämmelsen, enligt vilken på strandgeneralplanens RA-1 område en existerande fritidsbostad kan ändras till åretruntbostad eller ny åretruntbostad uppföras istället för ny fritidsbostad om byggplatsen tekniskt och miljömässigt lämpar sig för detta, vann inte laga kraft.

I strandgeneralplanen har Kummeludden anvisats enligt den gällande stranddetaljplanen (se nästa stycke).

Granskningen av kraven på generalplanens innehåll behandlas i punkt 5.4.1. i planbeskrivningen.

Ett utdrag ur strandgeneralplanen återges på nästa bild (bild 14).



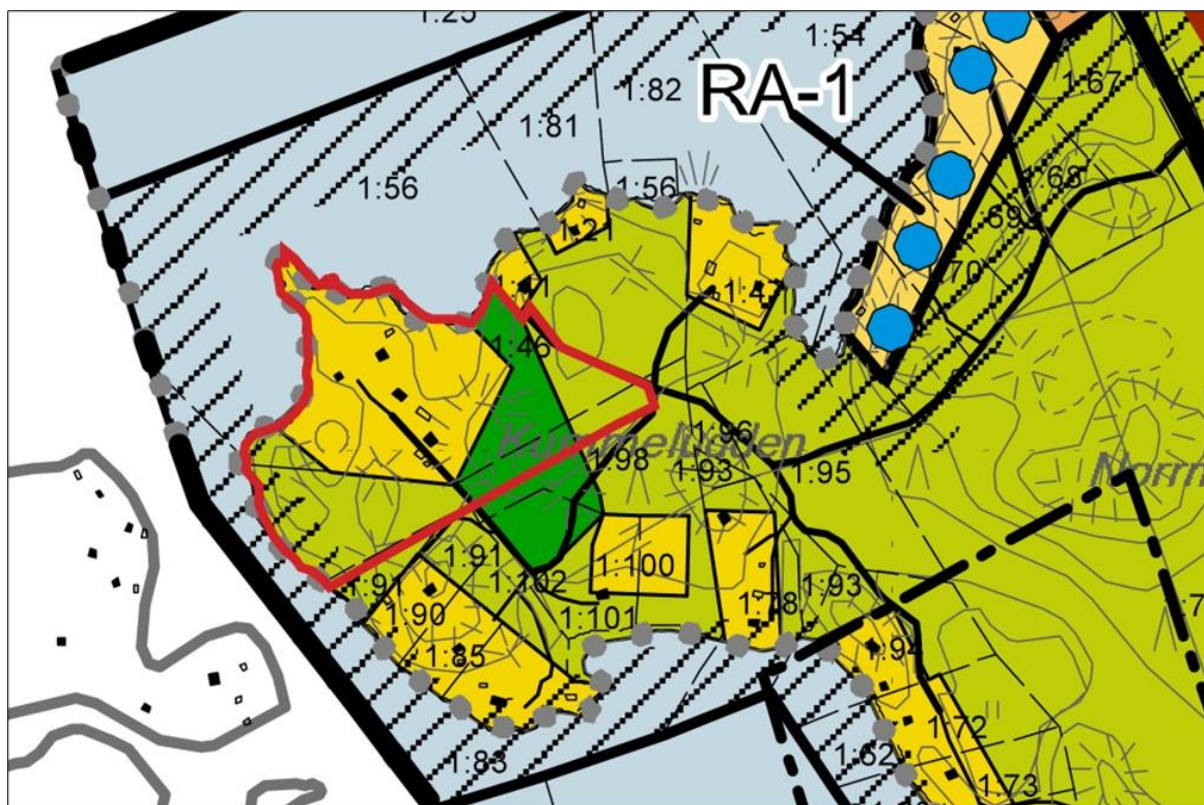


Bild 14: Utdrag ur den gällande detaljplanen. Planeringsområdet visas med en röd gräns.
Karta: Raseborgs stad.

Detaljplanering / stranddetaljplanering

I området gäller Kummeluddens stranddetaljplan, vilken fastställdes av Nylands länsstyrelse 27.8.1979. I den gällande stranddetaljplanen har mellersta/norra delen av Kummeludden anvisats med beteckningen RH, dvs. kvartersområde för fritidsbostäder nr 5.

Sammanlagt 4 riktgivande byggplatser för fritidsbostäder har anvisats i kvartersområde 5. På en byggplats får uppföras en fritidsbostad på högst 120 vy-m² samt en bastu på högst 30 vy-m².

Enligt planbestämmelsen ska byggnadernas beträffande storlek, form, färgsättning och placering anpassas till miljön och landskapet.

Ett utdrag ur den gällande stranddetaljplanen finns på nästa bild (bild 15.).

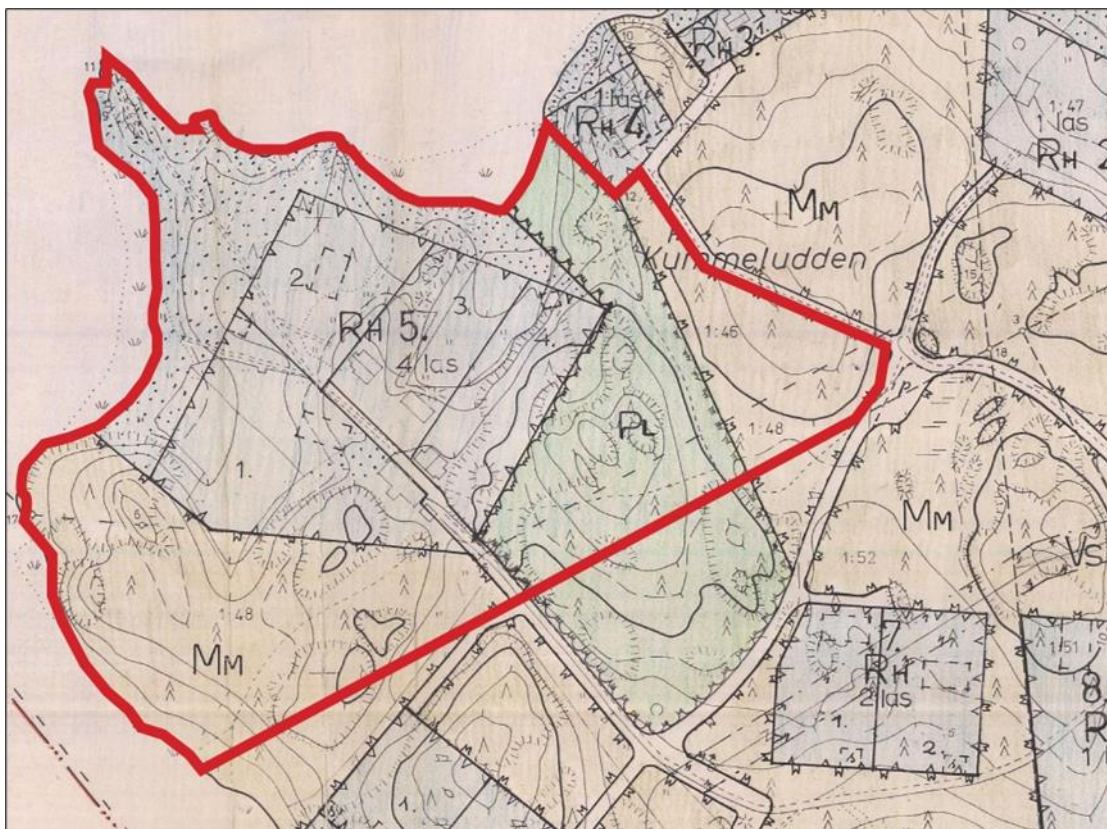


Bild 15: Utdrag ur den gällande stranddetaljplanen. Planeringsområdet visas med en röd gräns. Karta: Raseborgs stad.

Byggnadsordning

Raseborgs byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 26.05.2025 § 52 och vann laga kraft 02.06.2025.

Byggförbud

Det finns inga gällande byggförbud i området.

Övriga planer som gäller området

Inga andra planer gäller i området.

Baskarta

En ny (digital) baskarta har utarbetats för stranddetaljplanen i koordinatsystemet GK24/N2000.

För baskartan har alla byggnader, vägar, elledningar och gränsrösen uppmätts i terrängen. Dessutom har man mätt enskilda träd på gårdsplaner och rader av träd.

Kurvor för baskartan har tagits fram med hjälp av laserskannat material från Lantmäteriverket. För den mer ingående planeringen tillämpas kurvor med 0,5 m intervaller. På baskartan har kurvorna ritats ut med 1,0 m intervaller.



Avgränsningar av klippor (hällmarksområden, berghällar) och andra terrängelement i baskartan kopieras från Lantmäteriverkets terrängdatabas. Beståndet har tolkats utifrån flygfotografier och vid terrängbesök.

Kartmaterialet har editrats med programmet MicroStation (och delvis med Stella) och skickas till kommunen i dgn-format genast när planen har vunnit laga kraft.

Stadsgeodeten i Raseborg har godkänt baskartan 08.09.2025

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

En privat markägare har tagit initiativ till ändringen av stranddetaljplanen. Planeringsområdet omfattar fastigheten Kummeludden 710-421-1-136. Ändringen av stranddetaljplanen utarbetas för att byggplatserna i den gällande planen ska kunna flyttas om. Samtidigt beaktas slutsatserna från natur- och miljöinventeringarna och eventuella resultat och anvisningar från den arkeologiska inventeringen.

Den gällande stranddetaljplanen anvisar fyra riktgivande byggplatser för fritidsbostäder inom det nu aktuella planändringsområdet. Vid planändringen förblir antalet byggplatser det samma (fyra byggplatser).

En lösning som är förenlig med målen förutsätter att en ändring av stranddetaljplanen utarbetas.

4.2 Planeringsstart och anhängiggörande

Planprojektet på Kummeludden inleddes första gången åren 2015–2016. Utifrån utvärderingar och bedömningar samt arbetsmöten (där staden och markägarna medverkade) och målsamtal utarbetades ett PDB och ett flertal granskningar av idéutkast. På basis av PDB och utredningarna hölls även ett myndighetssamråd i det inledande skedet (8.10.2015). En promemoria från det finns i det medföljande materialet till planen.

Markägaren beslöt emellertid då att inte föra ändringen av stranddetaljplanen vidare. Därför lämnades inget officiellt initiativ om att starta planläggning till staden och då kungjorde staden inte heller planarbetet anhängigt.

Markägaren har lämnat ett nytt initiativ till staden, daterat 16.3.2022. Planen behandlades i planläggningsnämnden 14.12.2023 § 206 och kungjordes anhängig 12.1.2024.

Om framläggandet av planförslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen: <https://www.raseborg.fi/staden/kungorelser/>

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Enligt 62 § markanvändnings- och bygglagen är intressenter de på vars boende, arbete eller andra förhållanden planen kan tänkas påverka avsevärt, samt myndigheter och organisationer vars bransch behandlas vid planeringen. Intressenter är åtminstone:

Regionala myndigheter

- Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Byggnadstillsynen och miljövården
- Raseborgs Vatten
- Ekenäs Energi/Caruna
- Tekniska nämnden

Övriga intressenter

Raseborgs Natur rf

Intressenterna har möjlighet att medverka i beredningen av planen, bedöma konsekvenserna av planläggningen och uttrycka sina åsikter i ärendet antingen skriftligt eller muntligt. Därtill kan respons skickas per e-post till kontaktpersonerna i projektet.

4.3.2 Deltagande och förfarande för växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) kan läsas på stadens webbplats under hela planprocessens gång på adressen <https://www.raseborg.fi/planer/plan-7745/>.

Utifrån (eventuella) kommentarer på programmet för deltagande och bedömning och på basis av terrängbesöken och kommunens möten utarbetas ett förslag till ändring av stranddetaljplan.

4.3.3 Myndighetssamarbete

Myndigheternas samråd i det inledande skedet hölls 8.10.2015. Planprojektet startades dock inte (av markägaren) år 2015. Markägaren har lämnat ett nytt initiativ till staden, daterat 16.3.2022. Planen behandlades i planläggningsnämnden 14.12.2023 § 206 och kungjordes anhängig 12.1.2024.

I inlednings- och beredningsskedet av planen har man konsulterat stadens ansvariga planläggare och gått igenom riktlinjerna och ramarna för planprojektet. Stadens planläggare (och en företrädare för miljöenheten) har bekantat sig med planområdet och lämnat kommentarer till konsulten som utarbetar planen. Planens utarbetare har under årens lopp besökt

terrängen flera gånger och samtidigt gått igenom målen och önskemålen med planlösningen med markägarna. För terrängbesöken hade man utarbetat preliminära strukturmodeller som var till hjälp när man diskuterade terrängförhållandena i planeringsområdet och principerna i den preliminära planlösningen.

I beredningsskedet hölls inga andra samråd med myndigheterna.

Planmaterialet i sin helhet kan läsas vid planläggningsenheten och på Raseborgs stads webbplats på adressen: <https://www.raseborg.fi/planer/plan-7745/>.

Planförslaget läggs fram offentligt och utlåtanden om det begärs av berörda myndigheter. Intressenter kan lämna in skriftliga anmärkningar om planförslaget.

4.4 Stranddetaljplanens mål

Markägarens främsta mål är att utreda lämpligheten hos den gällande strandplanens riktgivande byggplatser för fritidsboende. Vid behov ersätts byggplatser som inte lämpar sig så bra för byggande med nya byggplatser.

Genom arrangemangen förbättras byggplatsernas användbarhet och tas större hänsyn till de rådande natur- och miljöförhållandena. Antalet byggplatser är oförändrat jämfört med den gällande stranddetaljplanen (4 st.). Också körförbindelsen bevaras oförändrad.

Byggrätten enligt byggnadsordningen är utgångspunkten för byggrätten.

Områdena utanför byggområdena anvisas som jord- och skogsbruksområden.

4.4.1 Mål som ges i utgångsmaterialet

De utvecklingsmål som lagts fram av markägaren ger ramarna för de lösningar som undersöks i planen. Slutledningarna i natur-/miljöinventeringarna, den arkeologiska inventeringen, byggnadsbeskrivningen och terränggranskningarna ger exaktare ramar för uppnåendet av målen.

Mål som ställts av staden

Raseborgs stad framför inga särskilda mål för markanvändningen eller områdesreserveringar i området. I kommunens byggnadsordning finns allmänna villkor för planering av strandområden och utgångspunkter till exempel för byggrätten per byggplats och byggnadernas avstånd från strandlinjen.

I lösningarna för vatten och avlopp iakttas också i första hand Raseborgs stads föreskrifter och färskas anvisningar.

Mål som härletts från planeringssituationen

En generalplan med rättsverkningar är i kraft i området. I generalplanen har gällande stranddetaljplaner avgränsats (och detaljplaners innehåll har som sådana tagits in i generalplanen) och det konstateras att stranddetaljplanen till dessa delar styr byggandet.

Vid ändring av en stranddetaljplan styr generalplanen inte direkt planlösningen, om planändringen avviker avsevärt från gällande stranddetaljplan.

Landskapsplan

I landskapsplanen har inga reserveringar eller objektsbeteckningar anvisats. Alla stränder av planområdet gränsar till ett Natura-område (Natura gäller endast vattenområdet).

Landskapsplanens allmänna bestämmelser med rättsverkningar berör dock även utarbetandet av stranddetaljplanen för Kummeludden.

Utarbetandet av stranddetaljplanen styrs av helheten av landskapsplaner Nylandsplanen 2050. Planeringsområdet berörs även av landskapsplanens allmänna **planeringsbestämmelser med rättsverkningar**. I det följande refereras de allmänna planeringsbestämmelserna i landskapsplanen:

Landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

Landskapsplanens beteckningar är översiktliga. Landskapsplanens översiktlighet berör planens innehåll, framställningssätt och tolkning. Lösningarna som gäller områdesanvändningen ska preciseras i den mer detaljerade *planeringen eller i samband med myndighetsbeslut*.

De allmänna planeringsbestämmelserna har indelats i fem huvudpunkter:

Tillväxt på hållbara områden samt färdväg och logistik

Handel och näringar

Miljöns resurser och dragningskraft

Energi och teknisk försörjning

Miljöstörningar

Kvarteretsområdet på Kummeludden (fyra riktgivande byggplatser) har anvisats för fritidsboende. I fråga om stranddetaljplanen för Kummeludden är landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser sådana, där undersökningarna av saksammanhang, utredningarna och bedömningarna i hög utsträckning baserar sig på bestämmelserna i MBL samt på andra författningar, anvisningar och etablerade arbetssätt. Dessa omständigheter och teman har därför beskrivits och bedömts redan i planbeskrivningen. I följande referat behandlas/tangeras bara de planeringsbestämmelser som kan anses ha direkt koppling till planprocessen för Kummeludden. Till övriga delar anses det att en bestämmelse inte gäller planprojektet Kummeludden eller att bestämmelsen verkställs redan utifrån andra bestämmelser och lagar och att den har behandlats redan i planbeskrivningen.

Miljöns resurser och dragningskraft

I den mer detaljerade planeringen och områdesanvändningen ska områdenas värdefulla särdrag tas i beaktande och naturens, landskapets och kulturmiljöns värden tryggas.

- Heltäckande natur- och miljöinventeringar och en arkeologisk undersökning har utförts i området och slutledningarna från dem har tagits i beaktande i planlösningen. Under terrängbesök har det befintliga byggnadsbeståndet värderats och fotograferats. Bilagematerialet till planen omfattar ett heltäckande fotokollage över byggnaderna och miljöförhållandena: "Beskrivning av byggnadsbeståndet, KUMMELUDDEN II, ändring av stranddetaljplanen. Byggnaderna och närmiljön, 2023–2024, Studio MAYKO, Emmi Sofia Lamppu, Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM Oy, Seppo Lamppu."



- Byggnaderna har inte konstaterats ha något skyddsvärde. Den gamla ekonomibyggnaden i mellersta/östra delen av RA-1-kvartersområdet tas i beaktande som ett potentiellt daggömsle för fladdermöss (planbeteckning/-bestämmelse: t/s, se planbestämmelser och plankartan).

I den mer detaljerade planeringen ska man främja vattenvården och sträva efter att vattnens ekologiska status förbättras.

- Anvisningar och bestämmelser har getts om vatten och avlopp. Vatten och avlopp genomförs i enlighet med stadens miljövårdsanvisningar och föreskrifter. Bestämmelser har också getts om behandlingen av grått avloppsvatten och om den lägsta byggnadshöjden.

Ett kort referat om de allmänna planeringsbestämmelserna i landskapsplanen finns som bilaga till planbeskrivningen: *"Landskapsplan, allmänna bestämmelser med rättsverkningar, referat."*

En generalplanemässig granskning läggs fram i 5.4.1.

Mål som härletts från områdets förhållanden och egenskaper

De mål som härletts från områdets förhållanden och egenskaper bottnar i slutledningarna från natur-/miljöinventeringarna och de andra utredningarna. Byggnaden som eventuellt rymmer ett daggömsle för fladdermöss har tagits i beaktande i planen med en särskild beteckning.

Intressenternas mål

Utöver de mål som ställts av markägarna har inga andra mål lagts fram från intressenternas sida.

Mål för stranddetaljplanens kvalitet

Ett centralt mål för planeringen är att ta fasta på de utredningar som utarbetats så, att det planerade byggandet inte väsentligt försämrar natur-/miljöförhållandena eller landskapsförhållandena. Fungerande lösningar för vattenförsörjningen säkerställer att vattenkvaliteten inte försämras av byggandet.

Ett mål är också att säkerställa en trivsamt miljö för fritidsboende och fritidsaktiviteter.

4.4.2 Mål som uppkommit under processens gång

I förslagsskedet är målen alltså i huvudsak desamma som i planens beredningsskede.

Markägarna har sinsemellan kommit överens om att fyra riktgivande byggplatser, som alla har samma byggrätt, kan föreslås i planen (för markägarnas del). Även den gällande planen har fyra riktgivande byggplatser.

5 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

I fråga om den basmarkanvändningen baserar sig planlösningen i mycket hög utsträckning på den gällande stranddetaljplanen. Omfattningen av kvartersområdet RA-1 inom planändringsområdet är ungefär densamma som i den gällande planen. Från den norra/nordöstra delen av RA-(RH)-kvartersområdet i gällande plan "flyttas" en byggplats till bergsområdet, och från det låglänta, lundliknande stället en byggplats till västra/sydvästra hörnet av RA-1-kvartersområdet i planändringsområdet. RA kvartersområdet minskar något i den nordöstra delen och på motsvarande sätt utvidgas det något i den sydvästra delen. Antalet byggplatser är oförändrat (4 st.). Enligt plankartan omfattar kvartersområdet RA-1 i planändringsområdet 2,9076 ha.

De östra och södra delarna av planändringsområdet är i sin helhet ett MY-1 område. MY-1-området är 3,1179 ha stort.

Vägen som leder till planområdet har i planändringen betecknats som körförbindelse i stället för gatuområde i den gällande planen. Till byggplats nr 4 leder en riktgivande körväg från infartsvägen till planområdet.

I planen har man inte behövt anvisa några egentliga skyddsområden eller andra specialområden.

Alla byggplatser är förlagda till stranden. I strandområdet får man bara placera en strandbastu per byggplats. Strandbastuns avstånd från stranden är 15 meter och de övriga byggnadernas 30 m. På stranden finns en zon där vegetationen ska bevaras.

En förminskning av plankartan visas på bild 16.

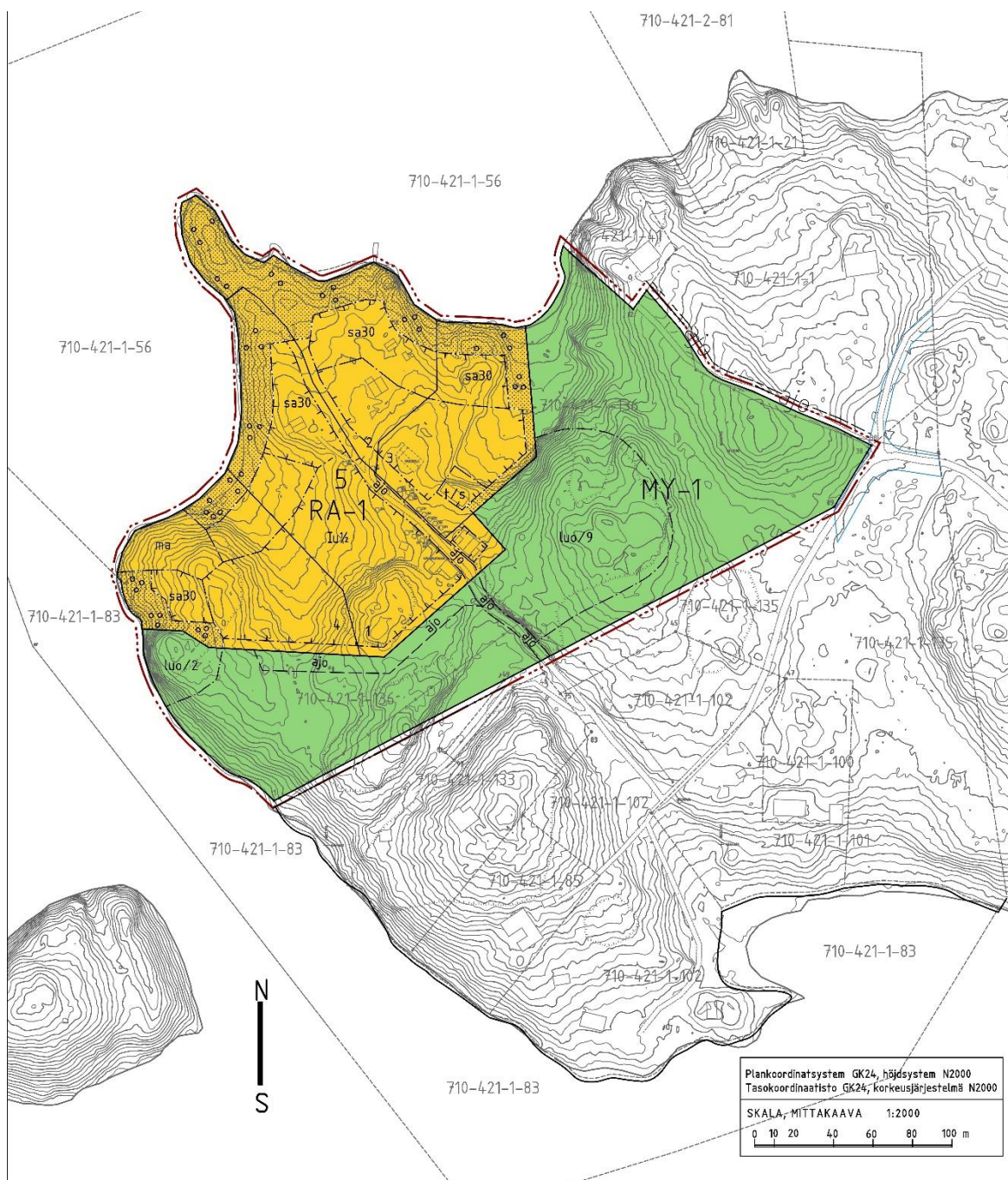


Bild 16: Ändring av stranddetaljplanen, Kummeludden II 07.3.2025, förminskning

5.1.1 Dimensionering

Kummeludden II är en stranddetaljplaneändring där antalet byggplatser är oförändrat (4 st.) jämfört med den gällande planen. Användningsändamålet är också detsamma (fritidshus).

Planändringen ändrar inte dimensioneringen i den gällande stranddetaljplanen. Vid placeringen av byggplatserna tar man nu bättre fasta på natur- och miljöförhållandena samt slutledningarna i färskva inventeringar och utredningar.



Omfattningen av strand som bevaras fri från byggande är ungefär densamma.

5.1.2 Service

Det finns ingen offentlig eller privat service i området. Den närmaste servicen finns i centrum av Ekenäs.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

I planen har allomfattande hänsyn tagits till slutledningarna och rekommendationerna i natur- och miljöinventeringarna.

Planen har bestämmelser om byggsättet, byggmaterialen, takmaterialen och färgsättningen. Bestämmelser har även getts om skogsvården och behandlingen av trädbeståndet. Likaså om lägsta byggnadshöjden och ordnandet av vatten och avlopp.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Områdesreserveringarna presenteras i sin helhet i bilaga 1 till planbeskrivningen.

Planområdet utgör totalt 6,0255 ha (mätt på plankartan). Planen har ett kvarter/kvartersområde: RA-1: Det finns fyra riktgivande byggplatser på kvartersområdet. Storleken på en byggplats är i genomsnitt 7 269 m². Alla byggplatser är minst 5 000 m² stora.

RA-1-kvartersområdet omfattar 2,9076 ha och har en total byggrätt på 4 x 280 vy-m² = 1 120 vy-m². Exploateringskoefficienten för RA-1-kvartersområdet är $e = 0,038$.

Den verkliga strandlinjen i Kummeluddens planändringsområde är sammanlagt ca 0,6 km.

Planbestämmelse:

RA-1 Kvartersområde för fritidsbostäder

Byggnader för fritidsboende får byggas i området. Därutöver tillåts bastubyggnader och andra ekonomibyggnader som betjänar områdets huvudändamål. Den maximala byggrätten för en byggplats är 280 vy-m². Av den maximala byggrätten får högst 160 vy-m² anvisas för fritidsboende. Byggrätten för fritidsboende får fördelas på två fritidshus så, att det mindre fritidshuset är en sidofritidsbostad vars våningsyta är högst 60 % av det större fritidshusets våningsyta. Det får finnas högst fem byggnader på byggplatsen. Av byggrätten för ekonomibyggnader får högst 30 vy-m² användas för att bygga en bastu på den med beteckningen "sa" anvisade byggnadsytan.

Ekonomibyggnaderna får ha högst en våning. Högst fyra byggplatser får placeras i kvartersområdet.

5.3.2 Övriga områden

Det finns ett MY-1-område i planen. MY-1-områdenas areal är sammanlagt 3,1179 ha. Byggrätten i MY-1-området har flyttats till RA-1-kvartersområdet.



Utöver RA-1-kvartersområdet och MY-1-området omfattar planen inga andra områden.

Planbestämmelse:

MY-1 Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.

Kalavverkning och avverkning som siktar på kalavverkning är förbjuden i området. Vid planeringen av skogsvårdsåtgärder ska man ta hänsyn till att eventuella rutter där fladdermöss söker föda inte får försämrats avsevärt.

Byggrätten i området har flyttats till RA-1-kvartersområdet.

5.3.3 Skyddsobjekt

Det finns inga egentliga skyddsområden i planen. Anvisningarna och rekommendationerna i inventeringen har tagits i beaktande i planbestämmelserna. Mer känsliga naturobjekt har i planändringen behandlats som luo-objekt.

I fråga om naturtyperna behöver inga särskilda bestämmelser ges. Figurerna 2, 3 och 9 bör beaktas i planeringen i den mån det är möjligt (se bild 7: Figurkarta i naturinventeringen från år 2022).

Naturtypsobjekten 2 och 9 har i planen betecknats som luo-delområden och objekt 3 har betecknats som ett ma-delområde. Planbestämmelserna presenteras i bilaga 2 (en förminskning av plankartan).

I fråga om den gamla ekonomibyggnaden ger naturinventeringen anvisningar om hur man ska ta hänsyn till eventuella förekomster av fladdermöss. Den gamla ekonomibyggnaden i södra hörnet av byggplats nr 3 har betecknats med en skyddsliknande bestämmelse, "t/s". Enligt naturinventeringen kan det hända att fladdermöss har daggömslen i byggnaden. Planbestämmelsen t/s: *"Del av byggnadsyta, där det finns en gammal ekonomibyggnad. Enligt naturinventeringen kan man anta att det i byggnaden finns daggömslen för fladdermöss. Det rekommenderas att byggnaden och näromgivningen ska vårdas och underhållas så det även i fortsättningen är möjligt för fladdermöss att vistas i daggömslena och förflytta sig tryggt till byggnaden. Träd nära byggnaden ska bevaras för att säkerställa förbindelserna över träden till de omgivande skogsområdena. I byggnaden bör inga reparationer göras eller andra åtgärder vidtas som kan försämrats platsen med hänsyn till fladdermössen. Försiktiga åtgärder får vidtas under handledning av en fladdermusexpert."*

5.4 Planens konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplanens genomförande bedöms som en del av planeringen. Syftet med konsekvensbedömningen är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet. Utredningar som görs enligt 1 § i markanvändnings- och byggförordningen ska innehålla tillräckliga uppgifter för att det ska vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen har för:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och
- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- boendemiljön.



Konsekvenserna bedöms i detaljplanens olika planeringsskeden och utifrån de utredningar och övriga material som produceras i samband med planeringsarbetet. Konsekvensbedömningen görs som en expertbedömning i samarbete med staden och andra myndigheter utifrån bakgrundsutredningar, begärda utlåtanden och förhandlingar.

5.4.1 Granskning på generalplanenivå

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, ska det enligt markanvändnings- och byggplanen vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. En generalplan är i kraft i området, men i den har stranddetaljplanerna beaktats som sådana. Följande tabell är en granskning på generalplanenivå. Den redogör för hur detaljplanen Kummeludden II tar hänsyn till kraven på generalplanens innehåll:

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas:</i>	<i>Hur kraven på generalplanens innehåll beaktas i detaljplanen:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar	Planområdet är ett område utanför byarna där jord- och skogsbruk är det huvudsakliga användningsändamålet. I planen för Kummeludden med omgivningar används byggnaderna främst på fritiden och byggandet förläggs till strandområden. Ekologisk hållbarhet har beaktats i planlösningen. Byggplatserna är rymliga och på tomterna och även på andra ställen inom strandzonen bevaras rikligt med träd och annan vegetation.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	Samhällsstrukturen grundar sig i enlighet med punkt 1 på fritidsboende av glesbygds-karaktär. Raseborgs stadscentrum är den närmaste tätorten (avstånd 9 km).
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas	Området har planlagts i sin helhet för fritidsboende. Den närmaste servicen finns i centrum av Ekenäs.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt	Planområdet har ingen och kommer inte heller att få kollektivtrafik. De närmaste hållplatserna finns på Baggövägen (avstånd ca 0,75 km). Området har ett elnät som byggnaderna har anslutits till. Vatten- och avloppslösningarna baserar sig på tomtspecifika lösningar.

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas:</i>	<i>Hur kraven på generalplanens innehåll beaktas i detaljplanen:</i>
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö	Byggplatserna har anvisats för fritidsboende.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv	Området har anvisats för fritidsboende. Det finns inga egentliga arbetsplatser i området. Arbetstillfällen som kan komma i fråga handlar närmast om fastighetsförvaltning och -service samt bevakningstjänster. Distansarbete har också blivit vanligare nuförtiden.
7) att miljöolägenheterna minskas	Det finns inga miljöstörningar i området och användningen av området medför inga betydande miljöstörningar.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas	Det finns fyra byggplatser inom kvartersområdet. Alla förutom en har redan delvis bebyggts (i enlighet med den gällande planen). Planlösningen tar hänsyn till den bebyggda situationen och landskapsförhållandena och iakttar rekommendationerna och anvisningarna i naturinventeringar och miljöutredningar.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Byggandet har anvisats för fritidsboende och fritidssysselsättningar. De som använder eller besöker området har goda möjligheter till friluftsliv och utflykter i skogarna in till Kummeluddens planområde. Byggplatserna gränsar till havsstranden och därför ger båtliv och fiske samt annat sjöliv ett särskilt mervärde för dem som söker rekreation. På vintern kan man röra sig på isen vilket ökar rekreativsmöjligheterna, till exempel för pimpelfiske. Inga kommunala rekreativsmål eller -områden har anvisats i planen och för sådana har heller inga behov konstaterats. Med stöd av allemansrätten kan man göra utflykter och annars röra sig i skogarna och till sjöss.



5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Näromgivningarna kring planen är glest bebyggda områden med fritidshus. Stranddetaljplaner är i kraft i närområdena och i bakgrunden finns generalplanen med rättsverkningar.

I stranddetaljplaneändringen Kummeludden II är markanvändningen och byggvolymen i mycket stor utsträckning desamma som i den gällande stranddetaljplanen och generalplanen.

Planändringen har inga betydande konsekvenser för den byggda miljön.

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Slutledningarna och rekommendationerna från natur- och miljöinventeringarna har tagits väl i beaktande i planen. I de områden som är viktigast med tanke på naturvärdena har det förutsatts att slutledningarna och rekommendationerna i natur- och miljöinventeringarna ska tas i beaktande i markanvändningen i den mån det är möjligt.

I fråga om naturtyperna behöver inga rekommendationer ges. Figurerna 2 och 9 har presenterats som luo-objekt och figur 3 som ett för landskapet viktigt objekt med beteckningen "ma".

I fråga om den gamla ekonomibyggnaden ger naturinventeringen anvisningar om hur man ska ta hänsyn till eventuella förekomster av fladdermöss. Den gamla ekonomibyggnaden i södra/syödöstra hörnet av den riktgivande byggplatsen nr 3 har anvisats med en beteckning av skyddstyp, "t/s". Enligt naturinventeringen kan det hända att fladdermöss har daggömslen i byggnaden. Planbestämmelsen t/s: *"Del av byggnadsyta, där det finns en gammal ekonomibyggnad. Enligt naturinventeringen kan man anta att det i byggnaden finns daggömslen för fladdermöss. Det rekommenderas att byggnaden och näromgivningen ska vårdas och underhållas så det även i fortsättningen är möjligt för fladdermöss att vistas i daggömslena och förflytta sig tryggt till byggnaden. Träd nära byggnaden ska bevaras för att säkerställa förbindelserna över träden till de omgivande skogsområdena. I byggnaden bör inga reparationer göras eller andra åtgärder vidtas som kan försämra platsen med hänsyn till fladdermössen. Försiktiga åtgärder får vidtas under handledning av en fladdermusexpert."*

Skogsområdena används fortsättningsvis för skogsbruk (MY-1). Med luo-beteckningar styrs användningen på två av de känsligaste riktgivande områden/objekten. Kalavverkning och åtgärder som tar sikte på kalavverkning är förbjudna. Byggrätten har flyttats till RA-1-området.

Det har föreslagits att träd och annan vegetation ska bevaras och upprätthållas på byggplatserna, mellan byggnaderna och stranden (punktrastrering och bollar).

Det öppna bergsområdet har av landskaps- och naturrelaterade skäl anvisats som ett område som ska bevaras i sitt nuvarande tillstånd med beteckningen "ma". *Del av område som ska bevaras öppet. I området får inga konstruktion eller konstruktioner uppföras.*

5.4.4 Övriga konsekvenser

Markägarens mål för utvecklingen av området har beaktats i tillräcklig utsträckning i planförslaget.



5.4.5 Natura-behovsprövning

En stranddetaljplanen och en delgeneralplan är i kraft i Kummeluddens område. Såväl planområdet som planändringsområdet gränsar till ett Natura-område. Vid Kummeludden omfattar Natura-området ett vattenområde men inga markområden.

Planändringen på Kummeludden ändrar inte behandlingen av stränderna. Planen omfattar inte vattenområdena och därför styr den inte heller användningen av dem.

Den omedelbara stranden i RA-1-kvartersområdet har anvisats som ett område som ska bevaras i naturligt tillstånd och där trädbeståndet och den övriga vegetationen ska bevaras.

De lösningar som gjorts i planen för Kummeludden försämrar inte de natur- och miljövärden som legat till grund för inrättandet av Natura-området. Ingen egentlig Natura-bedömning behöver göras i området.

5.5 Störande faktorer i miljön

Det finns inga miljöstörningar i området och användningen av området medför inga betydande miljöstörningar. Verksamheten under byggnadstiden medför i viss mån störningar för näromgivningen.

5.6 MBL 73 §:

Utfallet av innehållskraven i MBL 73 §:

1) det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt

- I samband med stranddetaljplanearbetet har naturinventeringar och en arkeologisk inventering utförts och en beskrivning av det befintliga byggnadsbeståndet och miljön har beskrivits (fotokollaget bland bilagorna till planen). Slutledningarna från dessa har tagits väl i beaktande i planlösningen för i Kummeludden II.
- Markanvändningen i planändringen baserar i mycket hög utsträckning på den gällande stranddetaljplanen.
- Byggandet placeras på ställen som lämpar sig bäst med hänsyn till natur- och miljöförhållandena samt planens struktur, och som tål byggande bra. Det nuvarande byggnadsbeståndet finns redan nu nästan helt och hållet inom RA-1-kvartersområdet.
- Planen innehåller bestämmelser om att byggandet ska anpassas till miljön (material, färgsättning, takmaterial) och bl.a. att träd och övrig vegetation mellan byggnaderna och stranden ska bevaras.
- Byggnaderna på byggplatserna i planen är placerade så att trädzonerna på stranden mjukar upp de direkta/öppna vyerna sett från havet. Från byggplatserna öppnar sig dock vackra vyer mot havet. Vyerna är dels långa, dels begränsade av den motsatta stranden i väster. Det har bestämts att bergsområdet vid stranden av den



sydligaste byggplatsen ska hållas öppet och inga konstruktioner eller anläggningar får uppföras eller placeras på området.

2) naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att

- Heltäckande natur- och miljöinventeringar och en arkeologisk inventering har gjorts i samband med stranddetaljplanearbetet. Slutledningarna och rekommendationerna i inventeringarna har tagits väl i beaktande i planlösningen. Planens nordöstra del, östra kant och hela södra del är fortsättningsvis skogsbruksområdet.
- Den klippiga udden mot väster är ett specialobjekt som anvisats i RA-1-området med dubbelbeteckningen "ma": *"Landskapsmässigt värdefullt område. Området bör bevaras öppet och i naturligt tillstånd. Inga konstruktioner eller anordningar bör byggas i området."* Objektet är ett strandområde utanför byggnadsytan.
- De mest känsliga naturobjekten (2 st.) har utifrån utredningarna avgränsats med luo-beteckningar och bestämmelser har utfärdats om att de ska bevaras i naturligt tillstånd.
- Vattenförsörjningen genomförs i enlighet med stadens miljövårdsanvisningar och -föreskrifter. Bruksvatten tas från fastighetsspecifika brunnar.
- I planområdet och de närliggande skogarna samt vattenområdena finns det utmärkta möjligheter till rekreation och friluftsliv. Från byggplatserna finns det goda förbindelser till havet.

3) det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

- Dimensionering av byggrätten och placeringen av byggnaderna, liksom avgränsningen och placeringen av de från byggande fria stränderna, har avgjorts redan i den gällande stranddetaljplanen. Vid planändringen flyttas en riktgivande byggplats från RA-kvartersområdets nordöstra del till kvartersområdets södra/sydvästra del. Omfattningen av strand som bevaras fri från byggande är ungefär densamma.
- Innehållskraven i MBL 73 § uppfylls bra även i detta hänseende.

I fråga om en jämlik behandling av markägarna har de lösningar som hör samman med planändringen i hög grad gjorts redan när den gällande stranddetaljplanen utarbetades. I stranddetaljplanändringen Kummeludden II är antalet riktgivande byggplatser detsamma (4 st.) och andelen strand som bevaras fri från byggande är också ungefär densamma.

5.7 Planbeteckningar och -bestämmelser

En förminskning av plankartan och planbestämmelserna finns i bilaga 2.

En del av planbestämmelserna har refererats i planbeskrivningen.

5.8 Namnbestånd

Inga namn på vägar eller delområden har anvisats i planen.

6 JUSTERINGAR SOM GJORTS I PLANEN UTIFRÅN UTLÅTANDENA OM PLANFÖRSLAGET

En ny digital baskarta har utarbetats i koordinatsystemen GK25 och N2000. Raseborgs stadsgeodet Pentti Viljanmaa har godkänt baskartan 8.9.2025.

Förslaget till stranddetaljplaneändring för Kummeludden II i Raseborg, daterat 7.3.2025, var offentligt framlagt 22.4–23.5.2025 vid Raseborgs stads planläggningsenhet, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

Planmaterialet i sin helhet kan läsas vid planläggningsenheten och på Raseborgs stads webbplats på adressen: <https://www.raseborg.fi/planer/plan-7745/>

Om förslaget till stranddetaljplan inkom åtta (8) utlåtanden. Nylands förbund gav inget utlåtande. Inga anmärkningar inkom.

Över utlåtandena har referat och bemötanden sammanfattats i en rapport daterad 5.10.2025. Sammanfattningen av bemötandena finns som bilaga till planhandlingarna.

I svaren har föreslagits några preciseringar och tillägg i plankartan och bestämmelserna. Preciseringarna och tilläggen är följande:

- För det gamla röda bostadshuset har enligt Västra Nylands museums förslag lagts till beteckningen /s-1 med rekommendationen: *"Byggnaden bör repareras så att dess traditionella exteriör bevaras"*.
- Den första delen av RA-1-planbestämmelsen om fördelningen av fritidsbostäderna, enligt vilken sidobostaden ska vara klart underordnad huvudbostaden, bevaras i enlighet med planförslaget. Till slutet av bestämmelsen fogas enligt byggnadstillsynsmyndighetens förslag: *"Byggplatsens totala antal bostäder får dock vara högst två."*
- *För säkerhets skull kompletteras planen med en bestämmelse enligt NTM-centralens förslag i slutet av bestämmelsen RA-1: "Avstånden mellan huvud- och sidobostadshus samt de gemensamma gårdsområdena, väganslutningen och de tekniska systemen ska vara genomförda så att fritidsbostadsmiljöns nuvarande struktur bevaras så väl som möjligt."*

Ändringarna och justeringarna är ringa och planen behöver inte läggas fram på nytt. Planmaterialet dateras till: 7.3.2025, reviderat 5.10.2025

7 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

7.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Vid byggandet ska utöver planbestämmelserna även lagstiftningen och tillämpliga delar av Raseborgs stads byggnadsordning iakttas.

7.2 Genomförande och tidtabell

Planen kan genomföras när den har vunnit laga kraft.

7.3 Uppföljning av genomförandet

Staden ansvarar för uppföljningen av planens genomförande.

8 KONTAKTUPPGIFTER

Raseborgs stad, planläggningsenheten:

Raseborgsvägen 37

10650 Ekenäs

Markanvändningsplanerare

Johanna Avellan

tfn 019 2893846

Johanna.Avellan@raseborg.fi

Plankonsult:

Kiinteistökehitys ja kaavoitus SKLM OY

Seppo Lamppu, DI

tfn 040 867 4451

Lerkransvägen 12, 02780 Esbo

seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Skriftliga åsikter och anmärkningar ska lämnas in till följande adress:

Raseborgs stad

Planläggningsenheten

Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs

Eller skickas per e-post till följande adress:

planlaggning@raseborg.fi



Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Bilaga 1

Kommun

Planens namn

Datum för godkännande

Godkännare

Permanent plankod

Planområdets areal [ha]

Underjordiska utrymmenas areal [ha]

Raseborg

Kummeludden II, ändring av stranddetaljplanen

V - kommunfullmäktige

6,0255

Datum för ifyllande

Förslagsdatum

Anmält datum för anhängiggörande

Producentens plankod

Ny areal för detaljplan [ha]

Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]

05.10.2025

12.1.2024

7745

6,0255

Stranddetaljplan

Byggplatser [antal]

Byggplatser för fritidshus [antal]

Strandlinjens längd [km]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser med egen strand

0,60

0

0

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	6,0255	100,00	1120	0,02	0,0000	520
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,0000	0,0	0		-1,0307	0
R sammanlagt	2,9076	48,3	1120	0,04	0,1571	520
L sammanlagt	0,0000	0,0	0		-0,0785	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	3,1179	51,7	0	0,00	0,9521	0
W sammanlagt						

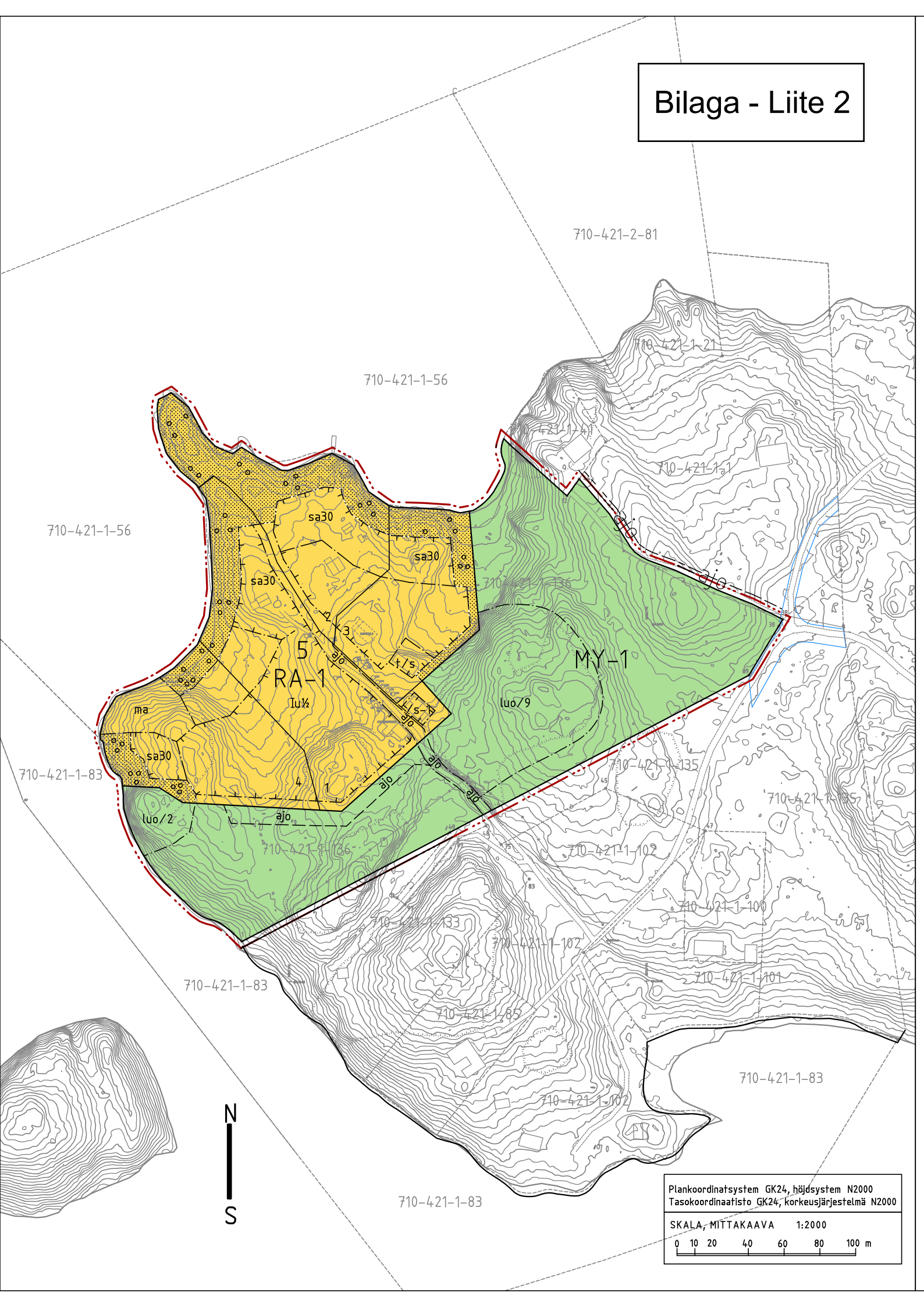
Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m²]	[antal ±]	[k-m² ±]
Sammanlagt	0	0	0	0

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	6,0255	100,00	1120	0,02	0,0000	520
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,0000	0,0	0		-1,0307	0
VL	0,0000	0,0	0		-1,0307	0
R sammanlagt	2,9076	48,3	1120	0,04	0,1571	520
RA-1	2,9076	100,0	1120	0,04	2,9076	1120
RH	0,0000	0,0	0		-2,7505	-600
L sammanlagt	0,0000	0,0	0		-0,0785	0
Kadut	0,0000	0,0	0		-0,0785	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	3,1179	51,7	0	0,00	0,9521	0
MY-1	3,1179	100,0	0	0,00	3,1179	0
MM	0,0000	0,0	0		-2,1658	0
W sammanlagt						

Bilaga - Liite 2



RASEBORG

Kummeludden II
Ändring av stranddetaljplanen.

Fastigheten 710-421-1-136 Kummeludden

Planändringen berör kvarter 5 och planvägs-, park- samt jord- och skogsbruksområden.

Genom planen bildas kvarter 5 samt jord- och skogsbruksområden.

FÖRSLAG 07.03.2025, 05.10.2025



1 : 2 000

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för fritidsbostäder

Byggnader för fritidsboende får byggas i området. Därutöver tillåts bastubyggnader och andra ekonomibyggnader som betjänar områdets huvudändamål. Byggplatsens maximala byggrätt är 280 vy-m². Av den maximala byggrätten får högst 160 vy-m² anvisas för fritidsboende. Byggrätten för fritidsboende får fördelas på två fritidshus så, att det mindre fritidshuset är en sidofritidsbostad vars våningsyta är högst 60 % av det större fritidshusets våningsyta. Byggplatsens totala antal bostäder får dock vara högst två.

Det får finnas högst fem byggnader på byggplatsen. Av byggrätten för ekonomibyggnader får högst 30 vy-m² användas för att bygga en bastu på den med beteckningen "sa" anvisade byggnadsytan.

Ekonomibyggnaderna får ha högst en våning.

Högst fyra byggplatser får bildas i kvartersområdet.

Avstånden mellan huvud- och sidobostadshus samt de gemensamma gårdsområdena, väganslutningen och de tekniska systemen ska vara genomförda så att fritidsbostadsmiljöns nuvarande struktur bevaras så väl som möjligt.

Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.

Kalavverkning och avverkning som siktar på kalavverkning är förbjuden i området. Vid planeringen av skogsvårdsåtgärder ska man ta hänsyn till att eventuella rutter där fladdermöss söker föda inte får för-sämrats avsevärt. Byggrätten i området har flyttats till RA-1 kvartersområdet.

Linje 3 m utanför planeområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

RAASEPORI

Kummeludden II
Ranta-asemakaavan muutos

Kiinteistö 710-421-1-136 Kummeludden

Kaavamuutos koskee korttelia 5 ja kaavatie-, puisto- sekä maa- ja metsätalousalueita.

Kaavalla muodostuu kortteli 5 sekä maa- ja metsätalousalueita.

EHDOTUS 07.03.2025, 05.10.2025

SKALA (officiell), MITTAKAAVA (virallinen)

KAAVAMERKINNÄT JA MÄÄRÄYKSET:

RA-1

Loma-asuntojen korttelialue

Alueelle saadaan rakentaa rakennuksia loma-asumista varten. Lisäksi saadaan rakentaa alueen pääkäyttötarkoitukseen liittyviä sauna- ja muita talousrakennuksia. Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeus on 280 k-m². Rakennuspaikan enimmäisrakennusoikeudesta saadaan loma-asuinkäyttöön osoittaa enintään 160 k-m². Loma-asuinrakennusoikeus saadaan jakaa kahdelle loma-asuinrakennukselle siten, että pienempi on sivuloma-asunto ja on kerrosalaltaan enintään 60 % isomman loma-asuinrakennuksen kerrosalasta. Rakennuspaikan asuntojen kokonaismäärä saa kuitenkin olla enintään kaksi.

Rakennuksia saa rakennuspaikalla olla enintään viisi. Talousrakennusoikeudesta saadaan enintään 30 k-m² käyttää kaavassa "sa" merkinnällä osoitetulle rakennusallalle sijaitsevan saunan rakentamiseen.

Talousrakennukset saavat olla enintään yksikerroksisia. Korttelialueelle saadaan sijoittaa enintään neljä rakennuspaikkaa.

Pää- ja sivuloma-asuinrakennusten välisten etäisyyksien sekä yhteisten piha-alueiden, tieliittymän ja teknisten järjestelmien tulee olla toteutettu siten, että loma-asuinmiljöön nykyinen rakenne säilyy mahdollisimman hyvin.

MY-1

Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja.

Alueella ei saa tehdä avohakkuita eikä niihin tähtääviä hakkuita. Metsänhoitotoimenpiteiden suunnittelussa on otettava huomioon ettei merkittävästi heikennetä mahdollisia lepakoiden saalistusreittejä.

Alueen rakennusoikeus on siirretty RA-1 korttelialueelle.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kvartersnummer.

5

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

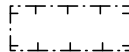
Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

$\frac{1}{u}$

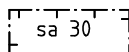
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Byggnadsyta.



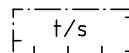
Rakennusala.

Del av byggnadsyta där bara en bastubyggnad får placeras. Bastubyggnaden får vara högst 30 vy-m² och våningstalet är ett.



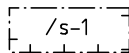
Rakennusalan osa, johon saa sijoittaa vain yhden saunarakennuksen. Saunarakennuksen koko saa olla enintään 30 kerrosalaneliömetriä ja kerrosluku on yksi.

Del av byggnadsyta, där det finns en gammal ekonomibyggnad. Enligt naturinventeringen kan man anta att det i byggnaden finns daggömslen för fladdermöss. Byggnaden och näromgivningen bör vårdas och underhållas så det även i fortsättningen är möjligt för fladdermöss att vistas i daggömslena och förflytta sig tryggt till byggnaden. Träd nära byggnaden ska bevaras för att säkerställa förbindelserna över träderna till de omgivande skogsområdena. I byggnaden bör inga reparationer göras eller andra åtgärder vidtas som kan försämrats platsen med hänsyn till fladdermössen. Försiktiga åtgärder får vidtas under handledning av en fladdermusexpert.



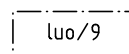
Rakennusalan osa, jossa sijaitsee vanha talousrakennus. Luontoselvityksen mukaan rakennusta voidaan pitää lepakoiden päiväpilona. Rakennuksen ja lähiympäristön hoito sekä ylläpito tulee toteuttaa siten, että lepakoiden päivehtiminen ja turvallinen siirtyminen rakennukseen on jatkossakin mahdollista. Rakennuksen lähipuuta tulee säilyttää siten, että turvataan puustoiset yhteydet ympäröiviin metsäalueisiin. Rakennuksessa ei tule tehdä remontteja tai muita toimia, jotka voivat heikentää paikkaa lepakoiden kannalta. Varovaisia toimia voidaan suorittaa lepakkoasiantuntijan opastuksella.

Byggnaden bör repareras så att dess traditionella exteriör bevaras.



Rakennus tulisi korjata sen perinteinen ulkoasu säilyttäen.

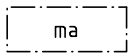
Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Området bör bevaras i naturligt tillstånd. De natur- och miljövärden som ligger till grund för avgränsningen av området beskrivs i den 28.10.2022 daterade naturinventeringen. Siffran hänvisar till naturinventeringens numrering av figurerna.



Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue. Alue tulee säilyttää luonnontilaisena.

Alueen rajauksen perusteena olevat luonto- ja ympäristöarvot on kuvattu 28.10.2022 päivättyssä luontoselvityksessä. Numero viittaa luontoselvityksen kuvionumeroihin.

Landskapsmässigt värdefullt område. Området bör bevaras öppet och inaturligt tillstånd. Inga konstruktioner eller anordningar bör byggas i området.



Maisemallisesti tärkeä alue. Alue tulee säilyttää avoimena ja luonnontilaisena. Alueelle ei tule rakentaa mitään rakenteita tai laitteita.

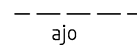
Del av område som skall planteras. Del av område där ett tillräckligt täckande trädbestånd och annan vegetation ska bevaras och upprätthållas så att inga störande vyer uppkommer i landskapet. Profilen på trädbeståndets krontak ska bevaras sammanhängande.



Istutettava alueen osa.

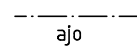
Alueen osa, jossa tulee säilyttää ja ylläpitää riittävän kattava puusto ja muu kasvillisuus siten, ettei maisemallisesti häiritseviä näkymiä muodostu. Puuston latvuston profiili tulee säilyttää ehjänä.

Instruktiv körförbindelse.



Ohjeellinen ajoyhteys.

Körförbindelse.



Ajoyhteys.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde RA-1:

Trä ska vara det huvudsakliga byggmaterialet. Fasadmaterialet och färgerna ska vara mörka och passa in i den omgivande naturen och miljön. Takmaterialet ska vara på plats falsad plåt eller filt. Klara färger och reflekterande ytmaterial bör inte användas. Byggnaderna bör föras med åstak.

Lområdet ska klippområdena och den övriga markgrunden bevaras så orörd och i ett så naturligt tillstånd som möjligt utanför de områden som ska bebyggas eller användas till vägar och förbindelser.

Anläggande av vattenklosett för fritidsbostadsområde är förbjudet. Det är tillåtet att bygga vattentoalett endast om fastigheten kan anslutas till ett sådant vattentjänstnät som är i drift och förenligt med den utvecklingsplanering som avses i 5 § i lagen om vattentjänster. Avloppsvatten får inte ledas i vattendrag utan bör behandlas på av stadens miljömyndigheter fastslaget sätt med beaktande av kraven på lägsta byggnadshöjd.

Grått avloppsvatten ska behandlas med beaktande av översvämningens risk så långt från stranden så, att avfallsvattnet inte kan blandas med havsvattnet när havsytan stiger.

Den lägsta rekommenderade bygghöjden, under vilken man inte får placera konstruktioner som skadas eller orsakar skada om de blir våta, är $N2000 + 3,00$ meter.

Körförbindelserna bör byggas så att räddningsverkets tunga fordon kan köra på dem.

En åtgärdsbegränsning enligt 128 § i markanvändnings- och bygglagen är i kraft i planområdet.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Korttelialue RA-1:

Pääsiasiallisena rakennusmateriaalina tulee käyttää puuta. Julkisivumateriaalien ja värien tulee olla tummia ja ympäröivään luontoon ja ympäristöön sopivia. Katemateriaalina paikalla saumattu pelti tai huopa. Kirkkaita värejä ja heijastavia pintamateriaaleja ei tule käyttää. Rakennuksissa tulee olla harjakatto.

Rakentamiseen ja kulkuteihin käytettävien alueiden ulkopuolella olevilla alueilla tulee säilyttää kallioalueet ja muu maaperä mahdollisimman koskemattomana ja luonnontilaisena.

Vesikäymälän rakentaminen loma-asutusalueella on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on kunnan vesihuoltolain 5 § mukaisen kehittämissuunnittelun mukainen. Jätevesiä ei saa johtaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla ottaen huomioon alimman rakentamiskorkeuden vaatimukset.

Harmaiden jätevesien käsittely tulee tapahtua tulvariskikorkeutta huomioiden niin kaukana rannasta, etteivät jätevedet merenpinnan nousun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita on $N2000 + 3,00$ metriä.

Ajoyhteydet on rakennettava pelastuslaitoksen raskaalla ajo-neuvokalustolla liikennöitäväksi.

Kaava-alueella on voimassa maankäyttö- ja rakennuslain 128 §:n mukainen toimienpiderajoitus.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsstyrelsens beslut i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginhallituksen tekemän päätöksen mukainen.
pöytäkirjan

På tjänstens vägnar: Förvaltningsdirektör
Viran puolesta: Hallintojohtaja THOMAS FLEMMICH

Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset. 08.09.2025 Stadsgéodet, kaupungingeodeetti Pentti Viljanmaa				
Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro		Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen				
STDS / KH				
PLANLN, godkännande / KAAVLTK, hyväksyminen		19-25		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		7-25		22.04. -23.05.2025
PLANLN, förslag/ KAAVLTK, ehdotus		7-25		26.03.2025 § 43
 RASEBORG RAASEPORI		Ändring av stranddetaljplanen, Kummeludden II Förslag Kummeludden II, ranta-asemakaavan muutos Ehdotus		
Konsult/Konsultti Kiinteistökehitys ja Kaavoitus SKLM OY Seppo Lamppu DI		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti Johanna Backas		Daterad/Päiväys 07.03.2025, 05.10.2025
Beredare/Valmistelija JA	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt SKL		RBG/594/10.02.10.01/2022	7745	19-25

Tabell 1: Naturtyper och livsmiljöfigurer i naturinventeringen och numrering av figurerna.

I naturinventeringen (*"Raaseporin Kummeluddenin luontoselvitykset 2022, Luontoselvitys Metsänen 2022, Timo Metsänen 28.10.2022"*) avgränsades 11 figurer inom planområdet Kummeludden II (figurerna 1–11). Av figurerna i naturinventeringen har de figurer som har de viktigaste naturvärdena avgränsats på plankartan. Figurerna har betecknats med luo- och en siffra, t.ex. luo/9. Enligt planbestämmelsen hänvisar siffran till tabell 1 i planbeskrivningen. I denna tabell visas siffran i den första kolumnen i tabellen. Det väsentliga i figurbeskrivningen och -värderingen enligt naturinventeringen har infogats i den andra kolumnen. Enligt inventeringen har största delen av området formats av människors verksamhet. Inventeringens figurkarta finns som bilaga.

Figur nro	Utdrag ur figurbeskrivningen och -värderingen i naturinventeringen
1	Södra skogen. Skog av typen frisk mo (VU) i varierande ålder, cirka 30–70 år, där trädbeståndet består av gran, björk, tall och annan sparsam typisk markvegetation representeras av bland annat blåbär, tallvitmossa, ekorrbär och skogsstjärna. <i>Representativitet: svag, naturtillstånd: försämrat.</i>
2	Hällmarksskog. Hällmarksskog (NT), med även äldre träd. Huvudträdslagen är tall, under vilket det växer bl.a. lingon, blåbär, skogsmossor och kruståtel. <i>Representativitet: svag, naturtillstånd: något försämrat.</i>
3	Klippa. Karg, bevuxen med grå raggmossa (LC). Vegetation: kruståtel, bergsyra, grå renlav, vit renlav samt raggmossor. <i>Representativitet: svag, naturtillstånd: något försämrat.</i>
4	"Hage". Ett halvöppet och på sätt och vis hagliknande område influerat av gårdstunet. Här växer det björkar och klibbalar, i utkanterna aspar. Markvegetationen är tämligen ensidig och omfattar bl.a. nässla, piprör och revsmörblomma. En stig går genom området. <i>Inte en naturtyp.</i>
5	Gårdstun. Omväxlande plats med öppna gräsytor och mera parklika delar samt byggnader. Arter: Tall, björk, äppelträd, syren, lönn, hundäxing, prästkrage, piprör, stor blåklocka, humleblomster, ängsgröe, groblad, röllika, fykantig johannesört, teveronika, majveronika, gräshakmossa. <i>Inte en naturtyp.</i>
6	Spetsen. Liten havsstrandsklippa som skjuter ut mot norr. Arter: bergsyra, vårbrodd, blodrot, tjärblomster, styrmorsviol, prästkrage, röllika och nysört. Naturtypen är Strandklippor av intermediära-basiska bergarter vid kusten (NT). <i>Representativitet: måttlig, naturtillstånd: något försämrat.</i>

- 7 Norra stranden. Till sin skogs- och naturtyp närmast frisk mo av blåbärstyp (VU) som även omfattar ett par lite kargare strandklippor samt i norra delen även lite av tämligen torr mo. (EN). Det finns stigar och en brygga i området. Beståndet har behandlats och rätt så likåldriga träd återstår, det finns knappt om unga träd. *Representativitet: svag, naturtillstånd: försämrat.*
- 8 Gammal åker/äng. Gammal åker- eller ängsmark som håller på att växa igen. Trädbeståndet består av björk och klibbal, markvegetationen av piprör, nässla, hallon, smultron, skogsviol, våtarv, hundäxing, humleblomster och rörflen. Objektet övergår i en smal vassrugg. En vitsvanshjort sökte föda på figuren. *Inte en naturtyp.*
- 9 Hällmarksskog. Hällmarksskog (NT), där det även finns kala klippor. Tallar, enar, björkplantor, kruståtel, vårbrodd, ljun, ett antal resliga tallar. Lingon, blåbär, träjon. Det öppna området kan tolkas vara ett objekt som avses i 10 § i skogslagen. På klipporna finns också ett lusthus. *Representativitet: måttlig, naturtillstånd: något försämrat.*
- 10 Östra skogen. Granbestånd på frisk mo (VU), med inslag av björk. Beståndets medelålder är ca 50–70 år. Markvegetationen är knapp på grund av den rikliga förnan: blåbär, väggmossa, klotpyrola, husmossa, ekorrbär och ekbräken har dokumenterats. På stranden är beståndet äldre och på en liten yta finns det rikligt med död ved. *Representativitet: måttlig, naturtillstånd: försämrat.*
- 11 Skogarna och klipporna i söder. Genom figuren går en elledning, beståndet och vegetationen utanför klipporna företräder frisk mo. Artbeståndet är typiskt, men vårbrodd på klipporna kan nämnas. *Representativitet: måttlig, naturtillstånd: försämrat.*

Enligt naturinventeringen påträffades inga hotade naturtyper i området, vars representativitet skulle ha varit "god" och naturtillståndet minst i kategorin "något försämrat". Figurerna 2, 3 och 9 var mest i naturligt tillstånd.

I området påträffades inga objekt som avses i naturvårdslagen eller vattenlagen. Som objekt som omfattas av skogslagen kan följande figurer räknas (till de öppna delarna av dem): 3 och 9.

I området påträffades inga flygekorrar och ingen grön sköldmossa, så beträffande dessa arter behövs inga särskilda rekommendationer för planeringen av markanvändningen.

Vad gäller det häckande fågelbeståndet behöver inga rekommendationer ges.

Det rekommenderas att fladdermusobjektet av klass I, som påträffades vid inventeringen, ska beaktas så att det även i fortsättningen är tryggt för fladdermöss att förflytta sig till och vistas i dagsgömslen i byggnaden. Fladdermusobjektet har anvisats i planen som ett objekt/en byggnad/en byggnadsyta som betecknas "t/s" med tillhörande bestämmelse som tar hänsyn till fladdermöss (se plankartan).

Enligt slutledningarna och rekommendationerna av den som utarbetade inventeringen behöver inga särskilda rekommendationer ges i planen. Figurerna 2, 3 och 9 bör beaktas i planeringen i den mån det är möjligt. För de övriga figurerna ges inga särskilda

rekommendationer i inventeringen. De figurer som har de viktigaste naturvärdena, dvs. figurerna 2, 3 och 9, har emellertid uppmärksammats i planlösningen.

Figurerna 2 och 9 har lagts fram i planen med beteckningen luo/2 respektive luo/9. Planbestämmelse:

Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald. Området bör bevaras i naturligt tillstånd. Siffran hänvisar till figurnumren i naturinventeringen, vilka lagts fram i tabell 1 i planbeskrivningen.

Luo 3-figuren omfattar en kal klippa som i planen har anvisats som en del av byggnadskvarteret (byggplatsen) med beteckningen "ma". Planbestämmelse:

Landskapsmässigt värdefullt område. Området bör bevaras i naturligt öppen och tillstånd. Inga konstruktioner eller anordningar bör byggas i området.

Inga andra figurer har märkts ut separat på plankartan. I planbestämmelserna har en eventuell förekomst av fladdermöss i MY-1-området tagits i beaktande.

Nedan följer figurkartan i naturinventeringen ("Raaseporin Kummeluddenin luontoselvitykset 2022, Luontoselvityks Metsänen 2022, Timo Metsänen 28.10.2022").

Figurkarta i naturinventeringen ("Raaseporin Kummeluddenin luontoselvitykset 2022, Luontoselvityks Metsänen 2022, Timo Metsänen 28.10.2022").



Kuva 4.4. Alueen kuviojaottelu ortokuvapohjalla.