



RASEBORG
RAASEPORI

11.8.2025

STRANDEDETALJPLAN



Planens namn: **Storholmen Västra
Storholmen Läntinen**

Planens nummer: **7018**

Berör plankarta: **RITNINGSNUMMER 14-25**

Typ av dokument: **Beskrivning av förslag till stranddetaljplan**

Identifikationsuppgifter för stranddetaljplan

Kommun	Raseborg
Planområdet gäller	Fastighet 710-445-1-118.
Med planen bildas	RA-område och MY-område samt vattenområde W.
Utarbetare av planen	Fredrik Lindberg, Arkitekt SAFA
Anhängiggjord	Kungörelse 18.11.2024
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 30.10.2024 § 158 <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden xx.xx.2025 § xx <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.2025 § xx Stadsstyrelse xx.xx.2025 § xx Fullmäktige xx.xx.2025 § xx

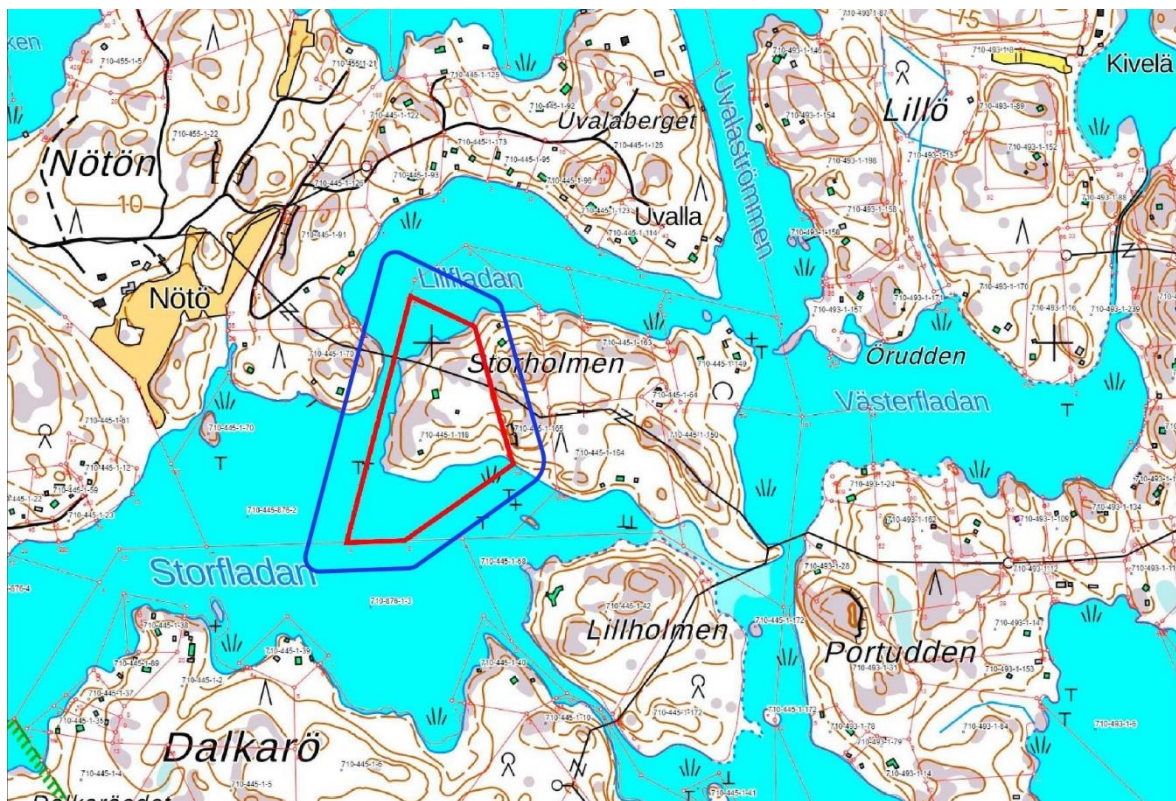


1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planeringsområdets läge

Planeringsområdet består av fastighet 710-445-1-118. Planeringsområdet har en storlek på cirka 6,28 hektar, av vilket cirka 3,28 hektar är landområde. Området ligger väster om Storholmen, öster om Torsön, i Raseborgs östra skärgård.

Avståndet fågelvägen är cirka 12 kilometer till Ekenäs och cirka 4 kilometer till Sandnäs Udd. Fastigheten är bebyggd och i planeringsområdet finns en fritidsbostad med ekonomibyggnad. Strandlinjen i området är cirka 540 meter lång.



Planområdets läge på kartan. Planområdet har markerats med röd linje och influensområdet med blå linje.

1.2 Planens namn och syfte

Planens namn är Storholmen Västra. Initiativet till planläggningen har tagits av markägaren i området. Syftet är att utarbeta en detaljplan för fastighet 710-445-1-118 på västra sidan av Storholmen.

1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Planeringsområdets läge	1
1.2	Planens namn och syfte	1
1.3	Beskrivningens innehållsförteckning	2
1.4	Förteckning över beskrivningens bilagor	2
1.5	Förteckning över andra dokument och bakgrundsutredningar som berör planen.....	2
2	SAMMANFATTNING	3
2.1	Planläggningens skeden.....	3
2.2	Detaljplan	3
2.3	Genomförande av planen	3
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	3
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden.....	3
3.2	Planeringssituationen	15
4	PLANLÄGGNINGENS SKEDEN.....	17
4.1	Behovet av detaljplan	17
4.2	Inledande av planeringen samt anhängiggörande	17
4.3	Deltagande och samarbete.....	17
4.4	Stranddetaljplanens mål	18
5	BESKRIVNING AV STRANDDETALJPLANEN	18
5.1	Planens struktur	19
5.2	Planens konsekvenser.....	20
5.3	Miljöstörningsfaktorer.....	22
5.4	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	22
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	22
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	22
6.2	Tidsschema för genomförandet.....	22
7	KONTAKTUPPGIFTER.....	23

1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor

- Bilaga 1. Plankarta 1:1 000
- Bilaga 2. Planbestämmelser
- Bilaga 3. Illustration
- Bilaga 4. Statistikblankett för detaljplanen

1.5 Förteckning över andra dokument och bakgrundsutredningar som berör planen

- Raseborgs stads miljöskyddsföreskrifter 2021
- Havsmanualen, Raseborg

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planläggningens skeden

- Initiativet till planändringen togs av områdets markägare. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna detaljplanen 30.10.2024, 158 §.
- Detaljplanearbetet (PDB) kungjordes anhängigt 18.11.2024.
- PDB och planutkastet har varit offentligt framlagda 18.11–18.12.2024.
- Planförslaget behandlades i planläggningsnämnden xx.xx.2025, xx §.
- Planförslaget har varit framlagt enligt 65 § i OAL och 27 § i MBF under perioden xx.xx – xx.x.2025. Om förslaget inlämnades X utlåtanden och X anmärkningar.
- Planförslaget har behandlats i planläggningsnämnden xx.xx.2025, xx §.
- Planförslaget har behandlats av stadsstyrelsen XX.XX.2025 XX §.
- Planförslaget har behandlats av stadsfullmäktige XX.XX.2025 XX §.
- Planen har vunnit laga kraft xx.xx.2025.

Planförslaget har presenterats i enlighet med xx § OAL och 27 § MBF. Om framläggandet av planförslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen:

<https://www.raasepori.fi/etusivu/kaupunki/kuulutukset/>

2.2 Detaljplan

Initiativet till planläggningen har tagits av markägaren i området. Syftet är att utarbeta en detaljplan för fastighet 710-445-1-118 väster om Storholmen och kontrollera dess byggrätt så att den skulle motsvara Raseborgs byggnadsordning. I samband med planeringen kontrolleras möjligheterna att i liten mån arrangera om den byggnadsspecifika byggrätten i generalplan efter de rådande behoven.

2.3 Genomförande av planen

Planeringsområdets markägare svarar för genomförandet av planen. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Planeringsområdet ligger i Raseborgs östra skärgård öster om Torsön och söder om en farled som går i väst–östlig riktning och förbi Skåldö och Torsö i riktning mot Sandnäs Udd. Området är en del av Ekenäs inre skärgård.

Storholmen Västra, stranddetaljplan

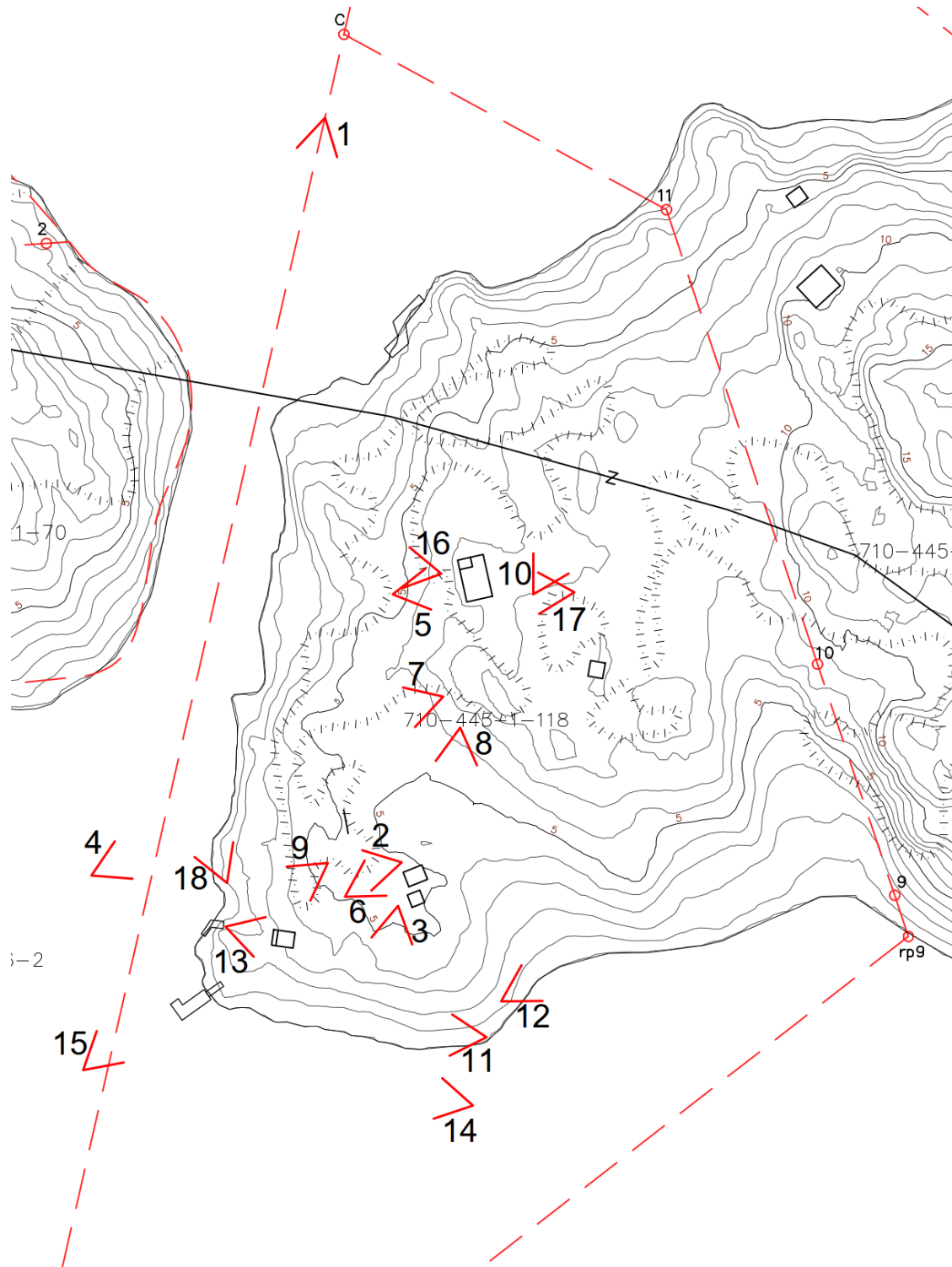


Planområdets läge har markerats med en röd punkt.



Flygbild. Planområdet har markerats med röd linje.





Utdrag ur stomkarta. Läget för fotografierna har markerats med rött.

3.1.1 Landskap och naturmiljö

Över området har gjorts en naturbedömning (Keiron Oy). Naturen inom planområdet i västra delen av Storholmen är typisk för Ekenäs skärgård. Naturen kännetecknas av släta bergsformationer, hällemarksskog, lite moskog och tallmosse samt strandvassar. Floran är artfattig på grund av kargheten i berggrunden. Naturvärdena består av att tallarna ställvis är gamla och att det förekommer en del död ved. (Keiron Ab). Fastigheten är bebyggd av byggnader för friridsboende med tillhörande ekonomibyggnader och ytorna kring dessa är underhållna.

Storholmen är beläget i tätare ansamling av öar med många vikar och sund och riklig vassbildning. Fastighetens sydstrand har en tjock vassbård, som når ända till torra land. De övriga stränderna mot väst och nord har kala klippor med endast små vassruggar här och var. Det finns ovanligt lite växtarter vid strandlinjen, då jordmånen antingen saknas eller är övertäckt av vass. Fastighetens sydstrand har en tjock vassbård, som når ända till torra land. De övriga stränderna mot väst och nord har kala klippor med endast små vassruggar här och var. På sydstranden växer några mellanstora klibbalar med flera stammar och en smal albård. Den smala strandängen hyser ett fåtal arter, av vilka kan nämnas fackelblomster, strandlysing, gåsört, höstfibbla, älggräs, frossört, vattenmåra och kärrsilja. (Keiron Ab).

Naturbedömningens slutsats är att en noggrannare naturinventering av fastigheternas naturvärden inte behövs. En noggrannare inventering tillför troligen inte någon ny information, som skulle påverka planläggningen. Observationerna från holmen är tillräckliga för att konstatera att tillbyggnaden inte nämnvärt påverkar några befintliga naturvärden på själva fastigheten (Keiron Ab).



Bild 1. Vy från norr



Bild 2



Bild 3





Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8.



Bild 9



Bild 10





Bild 11



Bild 12



Bild 13



Bild 14



Bild 15

3.1.2 Byggd miljö

Fastigheten är bebyggd med ett fritidshus och en sidofritidsbostad samt några ekonomibyggnader och en brygga. Fritidsbostaden är uppförd 1999 och de andra mellan 2000-2003. På området finns inga fornminneslämningar eller andra kulturarvsobjekt. På fastigheten har tillgången till hushållsvatten tryggats med två brunnar, av vilka den ena är i bruk och den andra fungerar som reservbrunn.



Bild 16. Huvudfritidsbyggnad



Bild 17. Sidofritidsbyggnad



Bild 18. Bastu



Bild 19. Bastu

3.1.3 Markägförhållanden

Planområdet är i privat ägo.



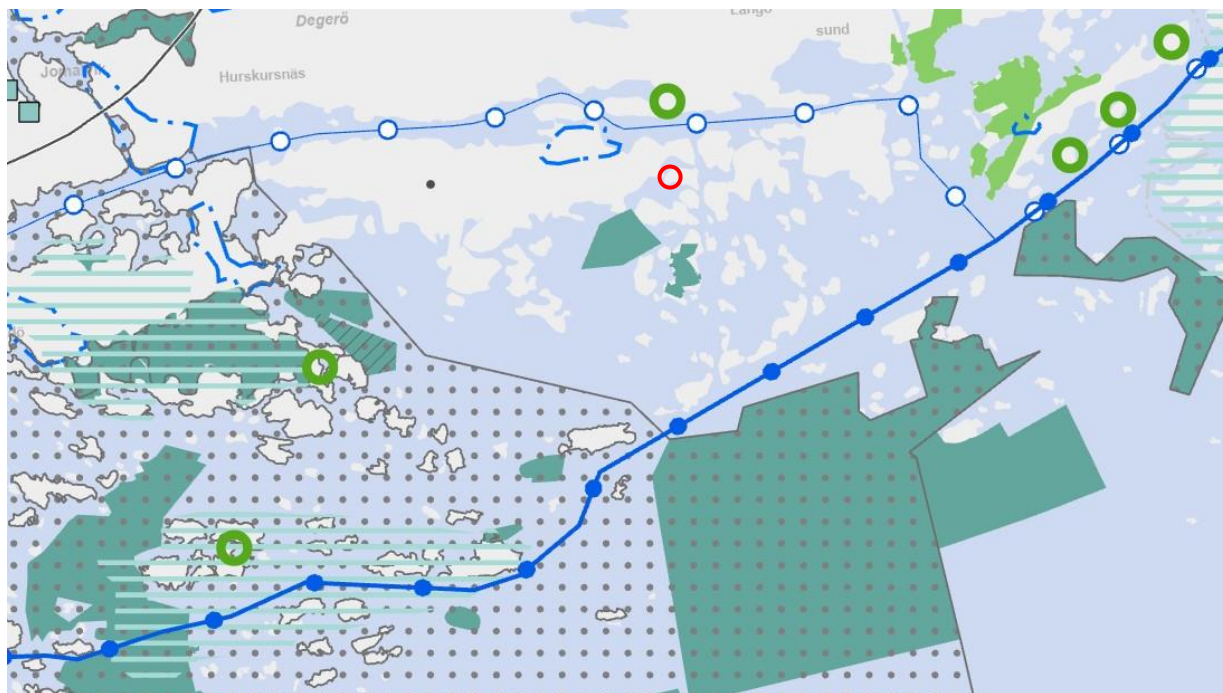
RASEBORG
RAASEPORI

Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

3.2 Planeringssituationen

Landskapsplan

I planeringsområdet gäller Nylandsplanen 2050. I helheten Nylandsplanen ingår etapplandskapsplanerna för Helsingforsregionen, Västra Nyland och Östra Nyland, som vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. I Västra Nylands etapplandskapsplan har planeringsområdet inte markerats med några särskilda beteckningar (vitt område). Området berörs emellertid av landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

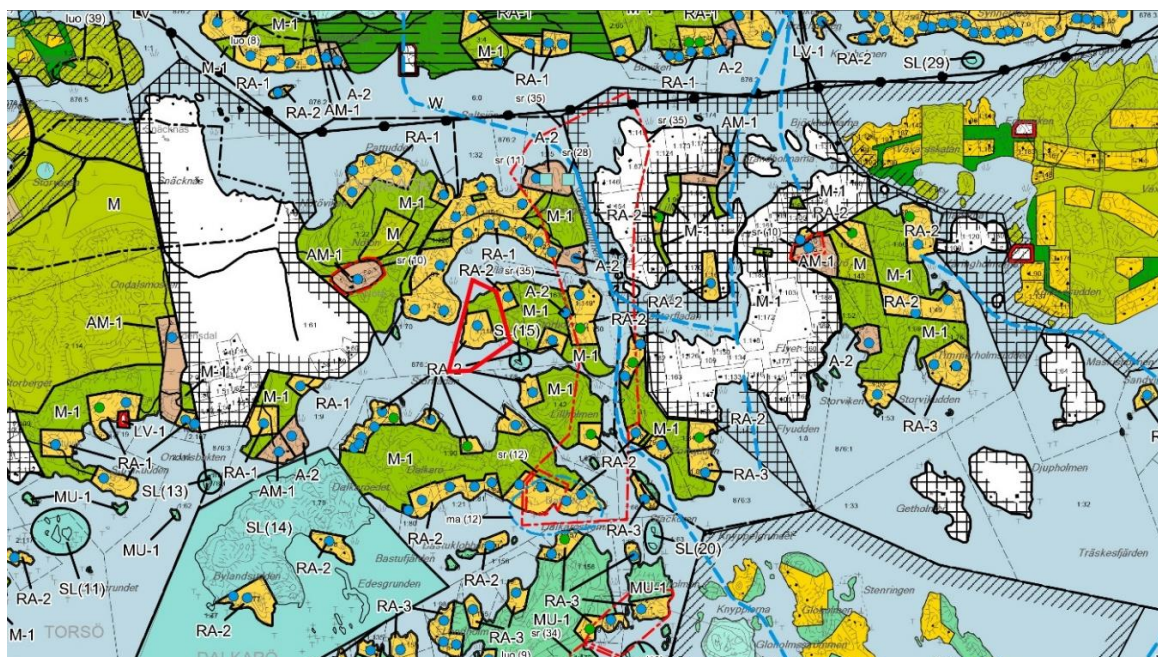


Utdrag ur kartsammanställningen för de gällande landskapsplanerna. Planeringsområdets läge har markerats med en röd cirkel.

Generalplan

Området är en del av strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård som godkänts 3.11.2008. I generalplanen har planeringsområdet anvisats som RA-2 område för fritidsbyggnad med en byggplats samt som jord- och skogsbruksområde M-1. Vattenområdet har anvisats med W-beteckning.

Storholmen Västra, stranddetaljplan



Utdrag ur den gällande strandgeneralplanen. Planeringsområdets läge har markerats med en röd linje.

Detaljplan

I planeringsområdet finns ingen gällande detaljplan.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 26.5.2025.

Byggförbud

I området finns inget byggförbud.



4 PLANLÄGGNINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplan

Initiativet till planläggningen har tagits av markägaren i området. Avsikten är att utarbeta en detaljplan för fastighet 710-445-1-118 väster om Storholmen och justera den byggplatspecifika byggrätten för den nuvarande byggplatsen så att den stämmer överens med Raseborgs byggnadsordning och även samma nivå för vad som är tillåtet och möjligt att genomföra i Raseborgs västra skärgård. Stranddetaljplanens lösning undersöks genom planering och bakgrundsutredningar på detaljplanenivå. Avsikten är inte att ändra antalet byggplatser i planområdet.

4.2 Inledande av planeringen samt anhängiggörande

Initiativet till planändringen har tagits av områdets markägare. Planläggningsnämnden beslutade att inleda projektet och godkänna PDB 30.10.2024, 158 §.

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 18.11.2024.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Enligt 62 § i lagen om områdesanvändning består intressenterna av områdets markägare, myndigheter och samfund samt de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planändringen samt de myndigheter och samfund vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Dessa omfattar åtminstone följande:

Regionala myndigheter

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden

Övriga aktörer

- Raseborgs Natur och miljö rf

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Kungörelse om framläggande av program för deltagande och bedömning (PDB) och planutkast har publicerats 18.11.2024. PDB och planutkastet har varit offentligt framlagda 18.11–18.12.2024. Om utkastet inlämnades 3 utlåtanden och 0 åsikter.



Planförslaget har varit offentligt framlagt enligt 65 § i OAL och 27 § i MBF under perioden xx.xx – xx.x.2025. Om förslaget inlämnades X utlåtanden och X anmärkningar.

Intressenterna möjlighet att bl.a. delta i beredningen av planen, bedöma planlösningens konsekvenser och framföra sin skriftliga eller muntliga åsikt i frågan. Dessutom kan respons skickas per e-post till projektets kontaktpersoner vid staden eller till plankonsulten.

4.3.3 Myndighetssamarbete

I samband med planlägningsprocessen ordnas inget myndighetssamråd. Under processen hölls arbetsmöten mellan planlägningsmyndighetens representant och planläggaren. Dessutom fördes diskussioner tillsammans med byggnadsgranskaren. Ett myndighetssamråd ordnas vid behov.

4.4 Strandedetaljplanens mål

Syftet med strandedetaljplanen är att utöka den byggnadsspecifika byggrätten på fastigheten så att den motsvarar Raseborgs byggnadsordning, så att det är möjligt att bygga ut den nuvarande sidofritidsbyggnaden på det sätt som byggnadsordningen tillåter. Utökandet av byggrätten motiveras med att den skulle likställas med Raseborgs västra skärgård, där ansökan om byggande i strandområden söks genom undantagsförfarande och byggnadsmängden fastställs genom byggnadsordningen.

Byggnadsordningen styr inte byggandet i området för generalplanen. På grund av detta har lösningen i strandedetaljplanen undersökts genom planering och bakgrundsutredningar på detaljplanenivå som är noggrannare än generalplanen. Antalet byggplatser i planområdet har inte ändrats och i planeringen undersöktes förutsättningarna för den totala byggrätten på byggplatsen i enlighet med Raseborgs byggnadsordning. Antalet byggplatser för områdets fritidsbebyggelse ändras inte genom strandedetaljplanen.

5 BESKRIVNING AV STRANDEDETALJPLANEN

Genom strandedetaljplanen uppdateras den byggplatsspecifika byggnadsmängden och byggrätten på fastigheten genom en noggrannare planering än på generalplanenivå. Genom planen bildas ett RA-område, ett MY-område samt ett vattenområde. Områdesreserveringarnas gränser stämmer överens med generalplanen. Antalet byggplatser på fastigheten förblir oförändrat. I planområdet finns en byggplats för fritidsbebyggelse.

Byggnadernas våningstal är I. Byggnaderna ligger i området för den byggnadsyta som fastställts i planen. I planen styrs anpassningen av byggandet till terrängen och landskapet. I planen ingår dessutom bestämmelser om färgsättningen på fasadmaterialet. Vattenklosett är inte tillåten i fritidsbostäder. Allt avloppsvatten ska behandlas på ett sätt som fastställts av stadens miljömyndighet. Avloppsvattnet får inte ledas ut i havet.

5.1 Planens struktur

5.1.1 Områdesreserveringar och planbestämmelser

I stranddetaljplanen finns en byggplats för fritidsbostäder i enlighet med generalplanen. Fastighetens strandlinje är totalt cirka 540 meter lång och den fria strandlinjen (MY) är cirka 240 meter lång. Stranddetaljplanen avviker till denna del inte avsevärt från generalplanen.

I planen ingår områdesreserveringarna RA och MY. Planområdet är cirka 6,28 hektar stort, av vilket cirka 3,28 hektar är markområde. Områdesreserveringarnas storlek i planen:

Områdesreservering	storlek
RA	1,83 ha
MY	1,45 ha
W	3,0 ha

RA-2 Kvartersområde för fritidsbostäder. På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad på högst 100 v-m², en bastubyggnad på högst 30 v-m², en sidofritidsbostad på högst 80 v-m² samt ekonomibyggnader på totalt högst 70 v-m². Inom RA-område bör befintlig vegetation och befintligt trädbestånd utanför byggnadsytorna i huvudsak bevaras i naturtillstånd. Byggnadsplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 280 m².

MY Jord- och skogsvrksområde som har miljövärden. På området skall fästas speciell uppmärksamhet vid kultur- och strandlandskapets värden.

W Vattenområde.

Allmänna bestämmelser

Nybyggandet bör anpassas till terrängen, naturlandskapet och kulturlandskapet. Byggnader och konstruktioner bör placeras på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet.

Fasadernas och vattentakens färgsättning och material bör vara dämpad och anpassad till landskapet. I stora glasytor bör användas lågreflekterande glas. På byggplatsen bör man följa ett enhetligt byggnadssätt. Brygga skall till storlek och placering passa in i strandlandskapet.

Lägsta konstruktionsnivå för byggande bör vara minst +3,0 m (N2000). Lägsta konstruktionsnivå betyder den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras.

Byggandet av vattentoalett inom RA områden är förbjudet. Byggandet av vattentoalett inom RA områden är tillåtet endast om fastigheten kan anslutas till ett sådant fungerande vattentjänstnätverk som är i enlighet med kommunens utvecklingsplanering uppförd enligt

lagen om vattentjänster. Hanteringen av gråavloppsvatten bör behandlas så långt från stranden och ovanför översvämningsskrivån att avloppsvattnet inte kommer åt att blandas med saltvatten. På byggplatsen bör hushållsvatten av god kvalitet finnas tillräckligt att tillgå.

Utöver den angivna bygggrätten får på byggplatsen uppföras två byggnader under 30 v-m². Mindre konstruktioner som behövs för kommunalteknik får byggas utanför byggplatsen i närheten av byggnadskvarteret. Konstruktionerna skall anpassas till landskapet.

På planområdet gäller åtgärdsbegränsning enligt bygglagens 53 §. Sophantering bör ordnas enligt kommunens krav på sophantering.

5.1.2 Dimensionering

I stranddetaljplanen finns en byggplats för fritidsbostäder i enlighet med generalplanen. Fastighetens strandlinje är totalt cirka 540 meter lång och den fria strandlinjen (MY) är cirka 240 meter lång. Stranddetaljplanen avviker till denna del inte avsevärt från generalplanen.

Den sammanlagda våningsytan för en byggplats är högst 280 m², det vill säga samma som planens totala bygggrätt. På byggplatsen är det tillåtet att uppföra en fritidsbyggnad på högst 100 m²vy, en sidofritidsbyggnad på högst 80 m²vy, en bastubyggnad (sa) på högst 30 m²vy och totalt 70 m²vy ekonomibyggnader.

5.2 Planens konsekvenser

Mängden av det byggplatsspecifika byggandet har främst lokala konsekvenser på själva byggplatsen och i de riktningar där byggnaderna är synliga. I samband med planeringen har byggplatsens förhållanden undersökts genom noggrannare planering och utredningar i förhållande till generalplanen. Dessutom har det undersökts om det finns förutsättningar att göra generalplanens byggplatsspecifika bygggrätt på byggplatsen likställd med Raseborgs byggnadsordning. Detta förfarande ger markägarna en likvärdig behandling i förhållande till Raseborgs västra skärgård där det inte finns någon generalplan och där byggandet sker genom undantagsförfarande i strandområdena och enligt byggnadsordningen, om platsen konstaterats vara lämplig för byggande och om den stämmer överens med de allmänna dimensioneringsnormerna för strandbyggandet. Det motsvarande förfarandet i generalplanerna i den södra och östra skärgården består av att undersöka förutsättningarna för likställdhet i fråga om den byggplatsspecifika bygggrätten separat för olika projekt genom granskning på detaljplanenivå. För motsvarande fall i generalplanen ska med andra ord ansökas på motsvarande sätt, genom noggrannare planering och platsspecifika granskningar och utredningar.

I generalplanen ligger Storholmen i den inre skärgårdszonen. I byggnadsordningen motsvarar detta zon 1, fastlandszonen och inre skärgården wz-1. Enligt byggnadsordningen är det tillåtet att uppföra en 180 m²vy stor fritidsbyggnad på en 8 000 m² stor byggplats i wz-1-zonen. På en byggplats för fritidsbostäder är det tillåtet att uppföra en bostadsbyggnad med högst en bostad. Om byggplatsen är 5 000 m² eller större, kan bostadsbyggnadens bygggrätt delas för två separata bostadsbyggnader av vilka den ena är en fritidssidobostad. Det totala

antalet bostäder på byggplatsen får emellertid vara högst två. Byggnaderna ska placeras så att de bildar ett enhetligt gårdsområde.

I Raseborg tolkas en sidobostadsbyggnad inte så att den kunde bilda en andra byggplats. Tidigare användes termen gäststuga, och en gäststuga har tolkats som en fritidsbostad. I kommunens byggnadsordning används termen sidofritidsbostad. Sidofritidsbostaden ska vara underordnad i förhållande till huvudfritidsbostaden och ska ligga i anslutning till den och byggplatsens gårdsplan. I planeringsområdet har huvudfritidsbostaden och sidofritidsbostaden redan byggts och placerats i terrängen genom bygglovsförfarande. Byggnaderna ligger på cirka 80 meters avstånd från varandra.

Stranddetaljplanens lösning avviker från generalplanen i fråga om sidofritidsbostadens/gäststugans storlek och ekonomibyggnadernas totala yta. I övrigt baserar sig stranddetaljplanen på generalplanen och det förverkligade nuläget. Vid utarbetandet av generalplanen har platsen konstaterats vara lämplig för byggande och platsen är redan bebyggd. Området har med andra ord redan utsatts för byggandets och fritidsboendets konsekvenser.

5.2.1 Konsekvenser för landskapet och den byggda miljön

Stranddetaljplanen ökar den lokala belastningen en aning, eftersom det finns plats för några fler personer i den större sidofritidsbostaden. Antalet byggplatser förblir emellertid oförändrat och byggplatsen är redan bebyggd. Naturförhållandena har konstaterats vara sådana att en utbyggnad av sidofritidsbostaden inte påverkar dem märkbart.

Planen påverkar landskapet främst genom att sidofritidsbostaden blir större. Konsekvenserna är emellertid inte betydande eftersom det redan finns en byggnad på platsen. Fastighetens stränder är till ganska stor del skogbevuxna. Strandvegetationen skymmer de nuvarande byggnaderna förhållandevis väl och byggnaderna syns främst rakt västerut.

5.2.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Naturen kännetecknas av släta bergsformationer, hällemarksskog, lite moskog och tallmosse samt strandvassar. Floran är artfattig på grund av kargheten i berggrunden. Naturvärdena består av att tallarna ställvis är gamla och att det förekommer en del död ved. Detta är vanligt för hällemarksskog i skärgården, men mer ovanligt på fastlandet (Kerion).

Fastigheten är bebyggd med ett fritidshus samt några ekonomibyggnader och en brygga. I och med att byggnationerna redan finns på holmen och fastigheten, kan det konstateras att häckfågelfaunan knappast hyser några skyggare arter såsom havsörn. Det kan antas att fågelfaunan på fastigheterna kunde bestå av typiska skärgårdsarter såsom ejder, knipa, bofink, sädesärla och eventuellt någon annan småfågel. Alla dessa är fortfarande allmänna arter, även om ejdern numera är starkt utrotningshotad pga en snabb nedgång av stammen. Sädesärlan är lagd i hotkategorin hänsynskrävande (Keiron).

Observationerna från holmen är tillräckliga för att konstatera, att tillbyggnaden inte nämnvärt påverkar några befintliga naturvärden på själva fastigheten. Det kan dock rekommenderas, att byggandet av nya hus med fördel kunde inledas först i juli, så att eventuellt häckande

sjöfågel hinner ruva ostört. Ifall de befintliga husen är i bruk redan tidigare under samma vår eller försommar, ökar inte byggarbetet störningen nämnvärt, eftersom mänsklig närvaro sannolikt redan skrämt iväg skyggare fågelindivider (Keiron).

5.2.3 Övriga konsekvenser

Planen har inga övriga betydande konsekvenser. Planens konsekvenser för klimatförändringen är lindriga. Byggplatsen är redan bebyggd. Utbyggnaden av den befintliga sidofritidsbyggnaden kräver ingen omfattande trädfällning.

5.3 Miljöstörningsfaktorer

Planen medför inga negativa konsekvenser för miljön.

5.4 Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilagorna 1 och 2, detaljplanekarta och -bestämmelser.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Vid sidan av planbestämmelserna sker byggandet i enlighet med lagen och i tillämpliga delar enligt Raseborgs stads byggnadsordning.

6.2 Tidsschema för genomförandet

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

7 KONTAKTUPPGIFTER

Niclas Skog, ledande planläggningsingenjör
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tfn 019 289 3840
niclas.skog(at)raseborg.fi

Plankonsult:

Fredrik Lindberg, arkitekt SAFA
050 59090937
fl@arkitekturum.fi
Arkitekturum Ab
Freeseatan 3 A 6, 00100 Helsingfors

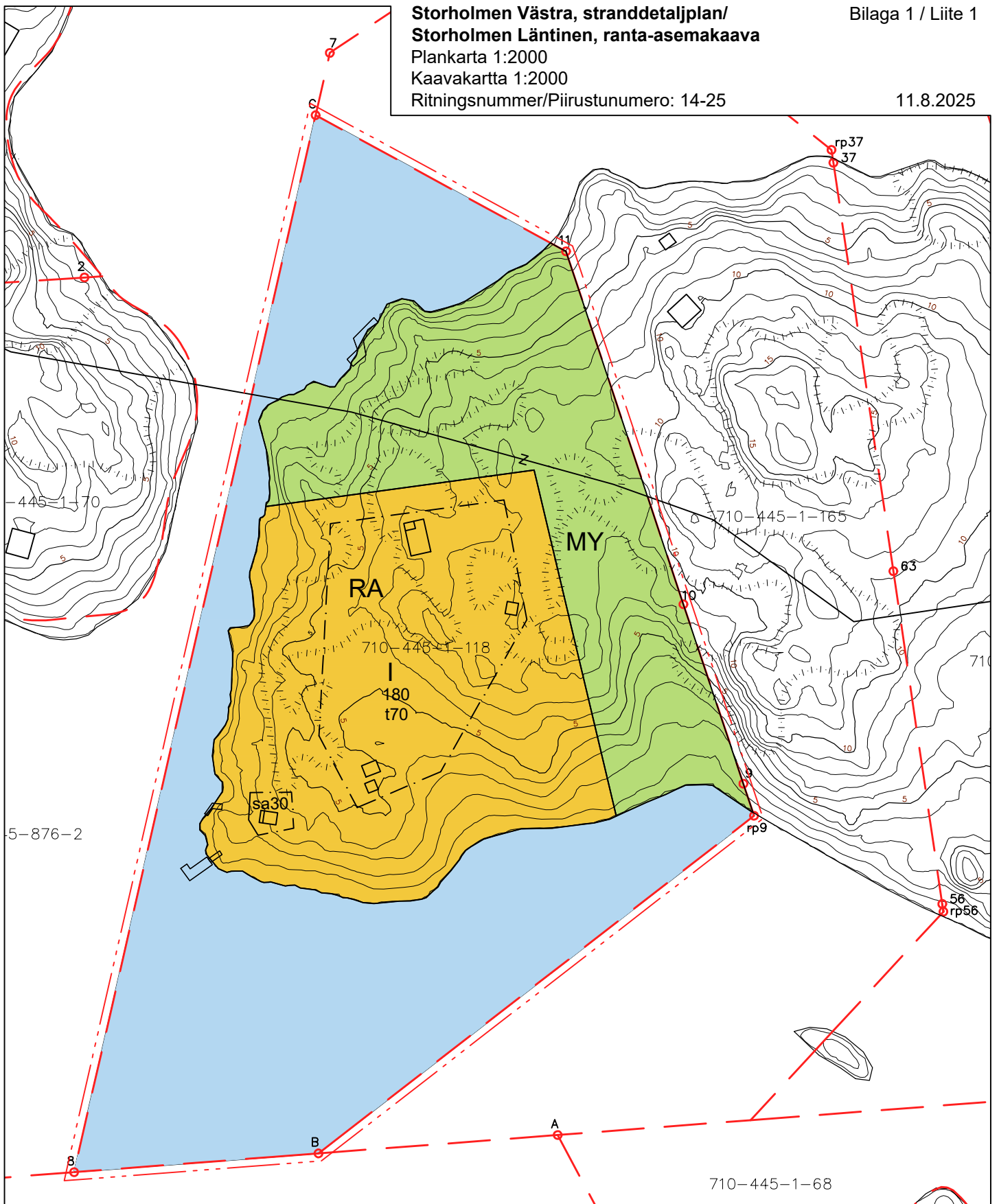
Skriftlig respons och anmärkningar kan skickas till följande adress:

Raseborgs stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande e-postadress:
planlaggning(at)raseborg.fi



11.8.2025



Pohjakartta 1:2000

Kunta: Raasepori
Kylä: 445
Tila: 710-445-1-118
Lääni: Etelä-Suomi

Pohjakartta

Laadittu: 09/2024
Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä: N2000

Kartta hyväksytty: 3.6.2025
Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,
kaupungingeodeetti



0 10 50 100 200 m

RASEBORGS STAD STORHOLMEN VÄSTRA

STRANDDETALJPLAN

Stranddetaljplanen gäller fastigheten 710-445-1-118

Med stranddetaljplanen bildas ett kvartersområde för fritidsbostäder samt jord- och skogsbruksområde och vattenområde.

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

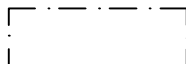
Linje 3 meter utanför planeområdet



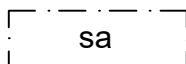
Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns



Byggnadsyta



Byggnadsyta, där det kan uppföras en bastu



Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta

100

Våningsantal



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

Kvartersområde för fritidsbostäder



På byggnadsplatsen får uppföras:

- en fritidsbostad på högst 100 v-m².
- en bastubyggnad på högst 30 v-m².
- en sidofritidsbostad på högst 80 v-m².
- ekonomibyggnader på totalt högst 70 v-m².

Inom RA-område bör befintlig vegetation och befintligt trädbestånd utanför byggnadsytorna i huvudsak bevaras i naturtillstånd.

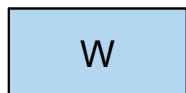
Byggnadsplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 280 m².

Jord- och skogsbruksdominerat område som har miljövärden



På området skall fästas speciell uppmärksamhet vid kultur- och strandlandskapets värden.

Vattenområde



RAASEPORIN KAUPUNKI STORHOLMEN LÄNTINEN

RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asetakaava koskee kiinteistö 710-445-1-118

Ranta-asetakaavalla muodostuu loma-asuntojen korttelialuetta sekä maa- ja metsätalousalue ja vesialue.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

Rakennusala

Rakennusala, jolle voidaan rakentaa saunan

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Kerrosluku

Roomalainen numero osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun kerrosluvun.

Loma-asuntojen korttelialue

Rakennuspaikalle saa rakentaa:

- yhden loma-asunnon enintään 100 k-m².
- yhden saunarakennuksen enintään 30 k-m².
- yhden sivuloma-asunnon enintään 80 k-m².
- talousrakennuksia yhteensä enintään 70 k-m².

RA-korttelialueilla tulee oleva kasvillisuus ja puusto rakennusalojen ulkopuolella pääsien säilyttää luonnontilassa. Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuuri- ja rantamaiseman arvoihin.

Vesialue

Allmänna bestämmelser

Nybyggandet bör anpassas till terrängen, naturlandskapet och kulturlandskapet. Byggnader och konstruktioner bör placeras på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet.

Fasadernas och vattentakens färgsättning och material bör vara dämpad och anpassad till landskapet. I stora glasitor bör användas lågreflekterande glas. På byggplatsen bör man följa ett enhetligt byggnadssätt. Brygga skall till storlek och placering passa in i strandlandskapet.

Lägsta konstruktionsnivå för byggande bör vara minst +3,0 m (N2000). Lägsta konstruktionsnivå betyder den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras.

Byggandet av vattentoalett inom RA områden är förbjudet. Byggandet av vattentoalett inom RA områden är tillåtet endast om fastigheten kan anslutas till ett sådant fungerande vattentjänstnätverk som är i enlighet med kommunens utvecklingsplanering uppförd enligt lagen om vattentjänster. Hanteringen av gråavloppsvatten bör behandlas så långt från stranden och ovanför översvämningsrisknivån att avloppsvattnet inte kommer åt att blandas med saltvatten. På byggplatsen bör hushållsvatten av god kvalitet finnas tillräckligt att tillgå.

Utöver den angivna bygggrätten får på byggplatsen uppföras två byggnader under 30 v-m². Mindre konstruktioner som behövs för kommunal teknik får byggas utanför byggplatsen i närheten av byggnadskvarteret. Konstruktionerna skall anpassas till landskapet.

På planområdet gäller åtgärdsbegränsning enligt bygglagens 53 §. Sophantering bör ordnas enligt kommunens krav på sophantering.

Yleiset määräykset

Uudisrakentamisen on sopeuduttava maasto-olosuhteisiin, luonnonmaisemaan ja kulttuuriympäristöön. Rakennukset ja rakenteet pitää sijoittaa rakennus- paikalle siten, etteivät olennaisesti muuta luonnon- maisemaa.

Julkisivujen ja vesikattojen väritys ja materiaalit tulee olla hillittyä ja maisemaan soveltuva. Isoissa lasipinnoissa on käytettävä matalaheijasteista lasia. Rakennuspaikalla tulee noudattaa pihapiireittäin yhtenäistä rakentamis- tapaa. Laiturin pitää kokonsa ja sijoituksensa puolesta sopia rantamaastoon.

Rakentamisessa alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään +3,0 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

Vesikäymälän rakentaminen RA-alueilla on kielletty. Vesikäymälän rakentaminen RA-alueilla on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on kunnan vesihuoltolain mukaisen kehittämissuunnittelun mukainen. Harmaat jätevedet on käsiteltävä niin kaukana rannasta ja tulvariskikorkeuden yläpuolella, etteivät jätevedet pääse sekoittumaan meriveteen. Rakennuspaikalle tulee olla saatavilla riittävästi hyvänlaatuista talousvettä.

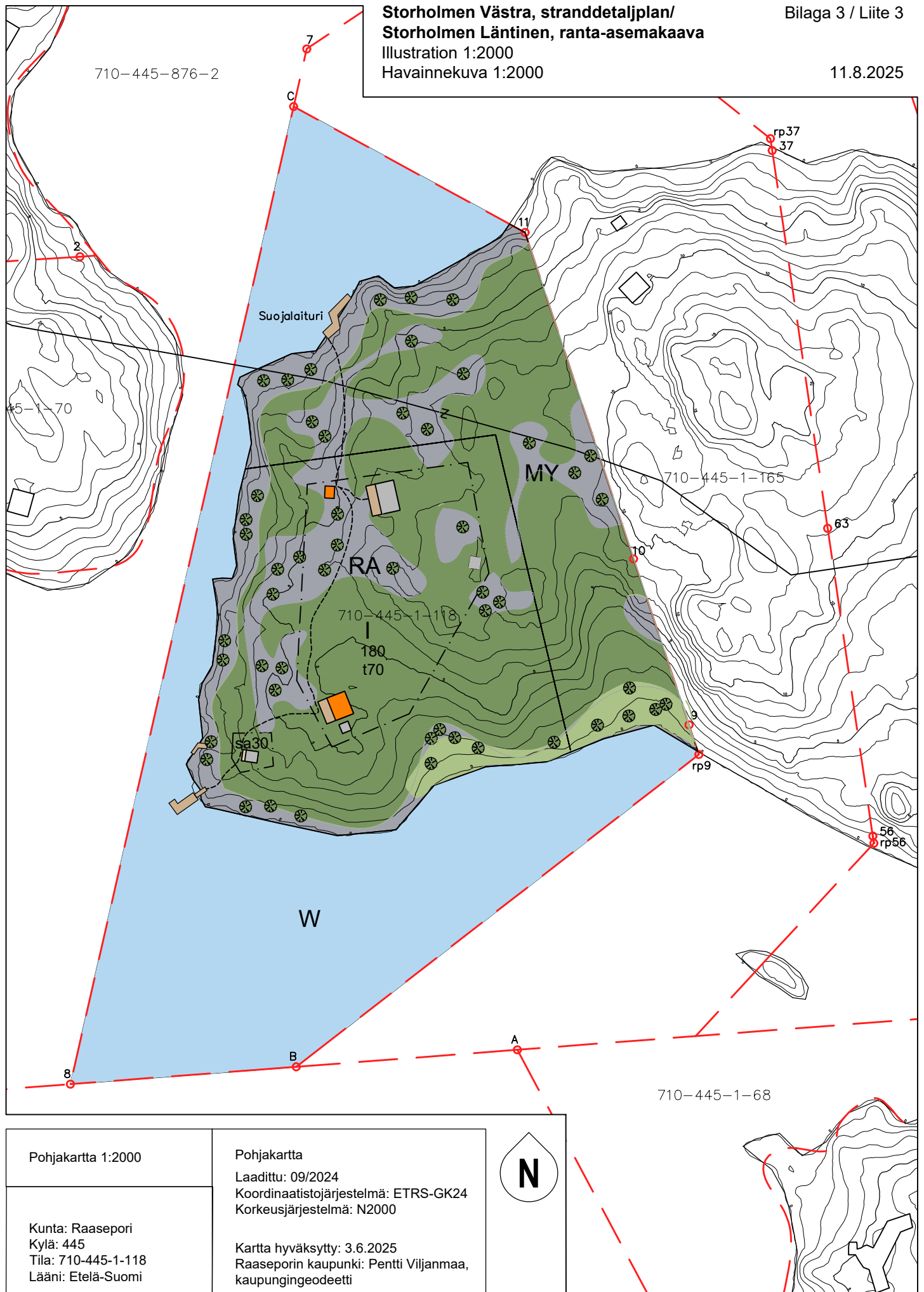
Annetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa kaksi alle 30 k-m² kokoista rakennusta. Rakennuspaikan ulkopuolelle, rakennus- korttelien läheisyyteen saa rakentaa kunnallistekniikan edellyttämiä vähäisiä rakennelmia. Rakennelmat on sovitettava maisemaan.

Asemakaava-alueella on voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Jätehuolto tulee järjestää kunnan jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla.

Härmed intygar jag att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut ____/____20____, ____ i protokollet
Täten todistan että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan ____/____20____, ____ tekemän päätöksen mukainen

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri
Thomas Flemmich

Behandling/ Käsittely		Ritn.nr./ Piir.no.	Datum / Päivämäärä
Laga kraft / Lainvoimainen		XX-XX	xx.xx.2025
STDS, förslag / KH, ehdotus		XX-XX	xx.xx.2025
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		XX-XX	xx.xx.2025
Offentligt framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		XX-XX	xx.xx.-xx.xx.2025
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		14-25	27.8.2025
Offentligt framlagd, PDB och utkast / Julkisesti nähtävillä, OAS ja luonnos		21-24	18.11.-18.12.2024
PLANLN, PDB och utkast / KAAVLTK, OAS ja luonnos		21-24	30.10.2024
 RASEBORG RAASEPORI		Storholmen Västra stranddetaljplan FÖRSLAG Storholmen Läntinen ranta-asemakaava EHDOTUS PLANKARTA 1:2000 KAAVAKARTTA 1:2000	
Konsult/Konsultti Arkitekturum Oy Fredrik Lindberg		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti Johanna Backas	Daterad/Päivätty 11.8.2025
Beredare/Valmistelija NS	Arkiveringsnr./Arkistointino.	Diarienummer/Diarionumero RGB/1134/ 10.02.10.00/2024	Planebeteckning/Kaavatunnus 7018
Ritad av/Piirtänyt FL			Ritningsnr./Piirustusno. 14-25



Pohjakartta 1:2000

Kunta: Raasepori
Kylä: 445
Tila: 710-445-1-118
Lääni: Etelä-Suomi

Pohjakartta

Laadittu: 09/2024
Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä: N2000

Kartta hyväksytty: 3.6.2025
Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,
kaupungingeodeetti

N

0 10 50 100 200 m