



RASEBORG  
RAASEPORI

11.8.2025

## RANTA-ASEMAKAAVA



Kaavan nimi: **Storholmen Västra  
Storholmen Lätinen**

Kaavan numero: **7018**

Koskee kaavakart-  
taa: **PIIRUSTUSNUMERO 14-25**

Dokumenttityyppi: **Ranta-asemakaavaehdotuksen selostus**

# Tunnistetiedot ranta-asemakaavaa varten

|                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Kunta                      | Raasepori                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Kaava-alue koskee          | Kiinteistöä 710-445-1-118.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| Kaavalla muodos-<br>tetaan | RA-alue ja MY-alue sekä vesialue W                                                                                                                                                                                                                                                     |
| Kaavan laatija             | Fredrik Lindberg, Arkkitehti SAFA                                                                                                                                                                                                                                                      |
| Vireillä                   | Kuulutus 18.11.2024                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Käsittely                  | <u>Osallistumis- ja arviointiohjelma</u><br>Kaavoituslautakunta 30.10.2024 § 158<br><br><u>Kaavaehdotus</u><br>Kaavoituslautakunta xx.xx.2025 § xx<br><br><u>Hyväksyminen</u><br>Kaavoituslautakunta xx.xx.2025 § xx<br>Kaupunginhallitus xx.xx.2025 § xx<br>Valtuusto xx.xx.2025 § xx |

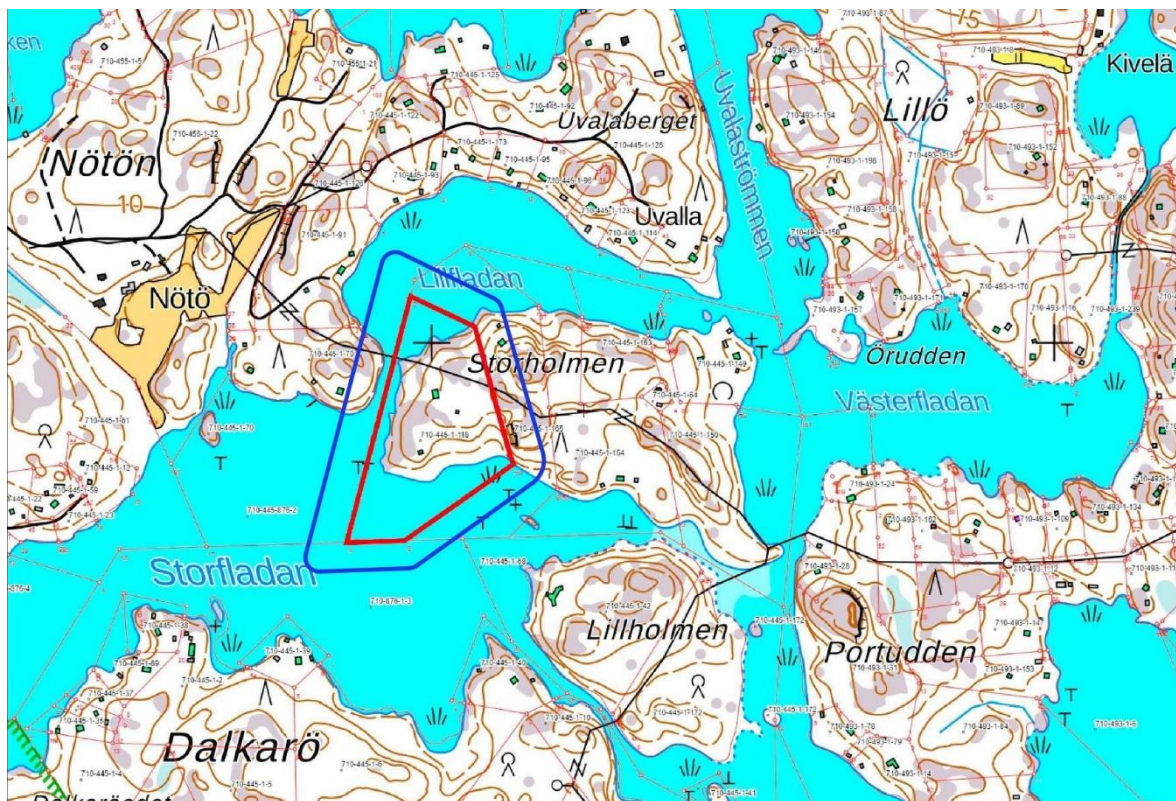


## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Suunnittelualueen sijainti

Suunnittelualue koostuu kiinteistöstä 710-445-1-118. Suunnittelualueen koko n. 6,28 ha josta maa-alue on n. 3,28 ha. Alue sijaitsee Storholmenin länsipuolella, Torsön itäpuolella Raaseporin itäisessä saaristossa.

Etäisyys Tammisaareen on lintutietä pitkin n. 12 km ja Sandnäs Udd:iin n. 4 km. Kiinteistö on rakennettu ja suunnittelualueella on yksi loma-asunto talousrakennuksineen. Alueen rantaviivan pituus on n. 540 m.



Kaava-alueen sijainti kartalla. Kaava-alue on merkitty punaisella viivalla ja vaikutusalue sinisellä viivalla.

### 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Storholmen Läntinen. Aloite kaavoitukselle on tullut alueen maanomistajilta. Tarkoitus on laatia asemakaava kiinteistölle 710-445-1-118 Storholmenin länsipuolelle.

### 1.3 Kuvauksen sisällysluettelo

|     |                                                                              |    |
|-----|------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1   | PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....                                               | 1  |
| 1.1 | Suunnittelualueen sijainti .....                                             | 1  |
| 1.2 | Kaavan nimi ja tarkoitus .....                                               | 1  |
| 1.3 | Kuvauksen sisällysluettelo .....                                             | 2  |
| 1.4 | Luettelo selostuksen liitteistä .....                                        | 2  |
| 1.5 | Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä ..... | 2  |
| 2   | TIIVISTELMÄ .....                                                            | 3  |
| 2.1 | Kaavoituksen vaiheet .....                                                   | 3  |
| 2.2 | Asemakaava .....                                                             | 3  |
| 2.3 | Kaavan toteuttaminen .....                                                   | 3  |
| 3   | SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT .....                                               | 3  |
| 3.1 | Selvitys suunnittelualueen olosuhteista .....                                | 3  |
| 3.2 | Suunnittelutilanne .....                                                     | 15 |
| 4   | KAAVOITUKSEN VAIHEET .....                                                   | 17 |
| 4.1 | Asemakaavan tarve .....                                                      | 17 |
| 4.2 | Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo .....                            | 17 |
| 4.3 | Osallistuminen ja yhteistyö .....                                            | 17 |
| 4.4 | Asemakaavan tavoitteet .....                                                 | 18 |
| 5   | ASEMAKAAVAN KUVAUS .....                                                     | 18 |
| 5.1 | Kaavan rakenne .....                                                         | 19 |
| 5.2 | Kaavan vaikutukset .....                                                     | 20 |
| 5.3 | Ympäristön häiriötekijät .....                                               | 22 |
| 5.4 | Kaavamerkinnot ja kaavamääräykset .....                                      | 22 |
| 6   | ASEMAKAAVAN TOTEUTUS .....                                                   | 22 |
| 6.1 | Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat kaavat .....                        | 22 |
| 6.2 | Toteutuksen aikataulu .....                                                  | 22 |
| 7   | YHTEYSTIEDOT .....                                                           | 23 |

### 1.4 Luettelo selostuksen liitteistä

- Liite 1. Kaavakartta 1:1000
- Liite 2. Kaavamääräykset
- Liite 3. Havainnekuva
- Liite 4. Asemakaavan tilastolomake

### 1.5 Luettelo muista kaavaa koskevista asiakirjoista ja taustaselvityksistä

- Raaseporin kaupungin ympäristönsuojelumääräykset 2021
- Havsmanualen, Raasepori

## 2 TIIVISTELMÄ

### 2.1 Kaavoituksen vaiheet

- Aloitteen kaavamuuutoksesta tekivät alueen maanomistajat. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja hyväksyä asemakaavan 30.10.2024 § 158.
- Asemakaavatyö kuulutettiin vireille (OAS) 18.11.2024.
- OAS ja kaavaluonnos ovat olleet julkisesti nähtävillä 18.11 -18.12.2024.
- Kaavaehdotus käsiteltiin kaavoituslautakunnassa xx.xx.2025 § xx.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä AKL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti xx.x – xx.x.2025 välisenä aikana. Ehdotuksesta jätettiin x lausuntoa ja x muistutusta.
- Kaavaehdotus on käsitelty kaavoituslautakunnassa xx.xx.2025 § xx.
- Kaavaehdotus on käsitelty kaupunginhallituksessa xx.xx.2025 § xx.
- Kaavaehdotus on käsitelty kaupunginvaltuustossa xx.xx.2025 § xx.
- Kaava on saanut lainvoiman xx.xx.2025.

Kaavaehdotus on esitetty AKL xx §:n ja MRA 27 §:n mukaisesti. Kaavaehdotuksen nähtäville asettamisesta kuulutetaan kaupungin virallisella ilmoitustaululla osoitteessa:

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

### 2.2 Asemakaava

Aloite kaavoitukselle on tullut alueen maanomistajilta. Tarkoitus on laatia asemakaava kiinteistölle 710-445-1-118 Storholmenin länsipuolella ja tarkistaa sen rakennusoikeus siten, että se vastaisi Raaseporin rakennusjärjestystä. Suunnittelun yhteydessä tarkistetaan mahdollisuudet vähäisessä määrin uudelleen järjestää yleiskaavassa oleva rakennuskohtaista rakennusoikeutta vallitsevien tarpeiden mukaan.

### 2.3 Kaavan toteuttaminen

Suunnittelualueen maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

## 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualueen olosuhteista

Suunnittelualue sijaitsee Raaseporin itäisessä saaristossa Torsön itäpuolella ja länsi-itäsuunnassa kulkevan veneväylän eteläpuolella, joka kulkee Skäldön ja Torsön ohitse Sandnäs Udd:in suuntaan. Alue on osa Tammisaaren sisäsaaristoa.

## Storholmen Läntinen, ranta-asemakaava

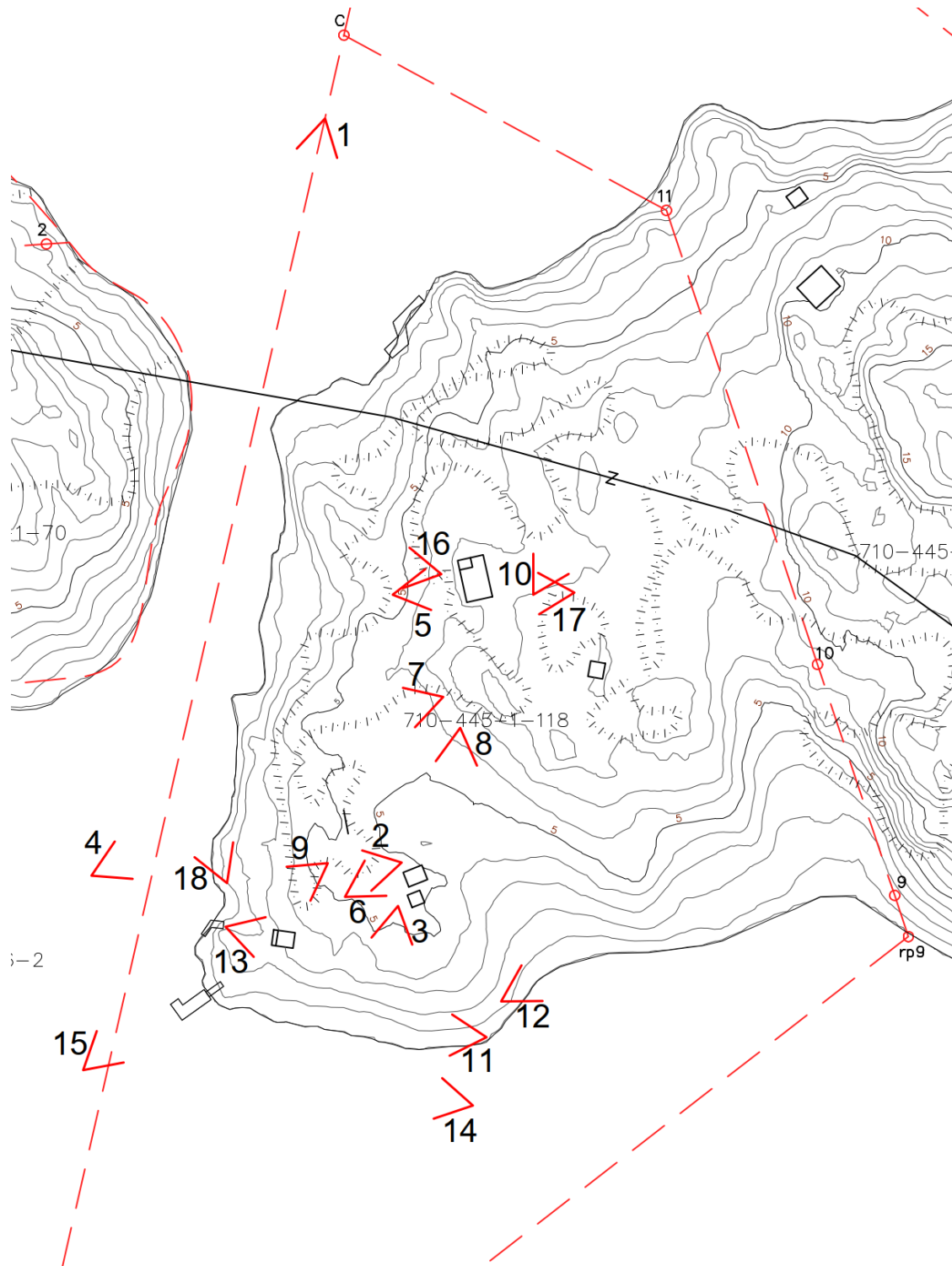


*Kaava-alueen sijainti merkitty punaisella pisteellä.*



*Ilmakuva. Kaava-alue merkitty punaisella viivalla.*





Ote kantakartasta. Valokuvauskuvien sijainnit kuvassa merkitty punaisella.

### 3.1.1 Maisema ja luonnonympäristö

Alueelta on tehty luontoarviointi (Keiron Oy). Kaava-alueella Storholmenin länsiosassa on Tammisaaren saaristolle tyypillistä luontoa. Luontoa leimaa sileät kalliomuodostumat, kalliometsät, vähäinen kangasmetsä ja rämeet sekä rantakaislikot. Kasvillisuus on niukkalajinen kallioperän karuuden vuoksi. Luonnonarvot koostuvat paikoin vanhoista männyistä ja jossain määrin esiintyvistä lahoppuista (Keiron Oy). Kiinteistölle on rakennettu lomarakennuksia talousrakennuksineen, ja niiden ympäristö on hoidettua.

Storholmen sijaitsee tiheämmässä saariryhmässä, jossa on paljon lahtia ja salmia sekä runsaasti kaislikkoa. Kiinteistön etelärannassa on leveä kaislakaistale, joka ulottuu kuivalle maalle. Muut lännen ja pohjoisen puoleiset rannat koostuvat kallioista ja niillä kasvaa vain pieniä kaislikoita siellä täällä. Rantaviivan tuntumassa esiintyy harvinaisen niukasti kasvilajeja, koska siellä ei ole lainkaan maata tai se on kaislan peitossa. Kiinteistön etelärannassa on leveä kaislakaistale, joka ulottuu kuivalle maalle. Muut lännen ja pohjoisen puoleiset rannat koostuvat kallioista ja niillä kasvaa vain pieniä kaislikoita siellä täällä. Etelärannalla kasvaa muutama keskikokoinen monirunkoinen tervaleppä sekä kapea leppäkaistale. Kapealla rantaniityllä esiintyy muutamia kasvilajeja, joista voidaan mainita rantakukka, ranta-alpi, ketohanhikki, syysmaitiainen, mesiangervo, vuoennokka, rantamatara ja luhtasuoputki. (Keiron Oy).

Luontoarvioinnin loppupäätelmänä todetaan, ettei kiinteistöjen luontoarvojen osalta tarvitse tehdä tarkempaa luontoinventointia. Tarkempi inventointi ei luultavasti tarjoa uutta tietoa, joka vaikuttaisi kaavoitukseen. Havainnot saarelta ovat riittävät toteamaan, ettei rakennuksen laajentaminen vaikuta oleellisesti olemassa oleviin luontoarvoihin itse kiinteistöllä (Keiron Oy).



Kuva 1. Näkymä pohjoisesta



*Kuva 2*



*Kuva 3*





Kuva 4



Kuva 5





Kuva 6



Kuva 7





Kuva 8



Kuva 9



Kuva10





Kuva11



Kuva12



Kuva13





Kuva14



Kuva15

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kiinteistölle on rakennettu lomarakennus sekä sivulomarakennus sekä muutama talousrakennus ja laituri. Lomarakennus on rakennettu vuonna 1999 ja toinen rakennus vuosina 2000–2003. Alueella ei ole muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Talousveden saanti on kiinteistöllä turvattu kahdella kaivolla, josta yksi on käytössä ja toinen on varakaivo.





Kuva 16



Kuva 17



Kuva 18



Kuva 19

### 3.1.3 Maanomistus

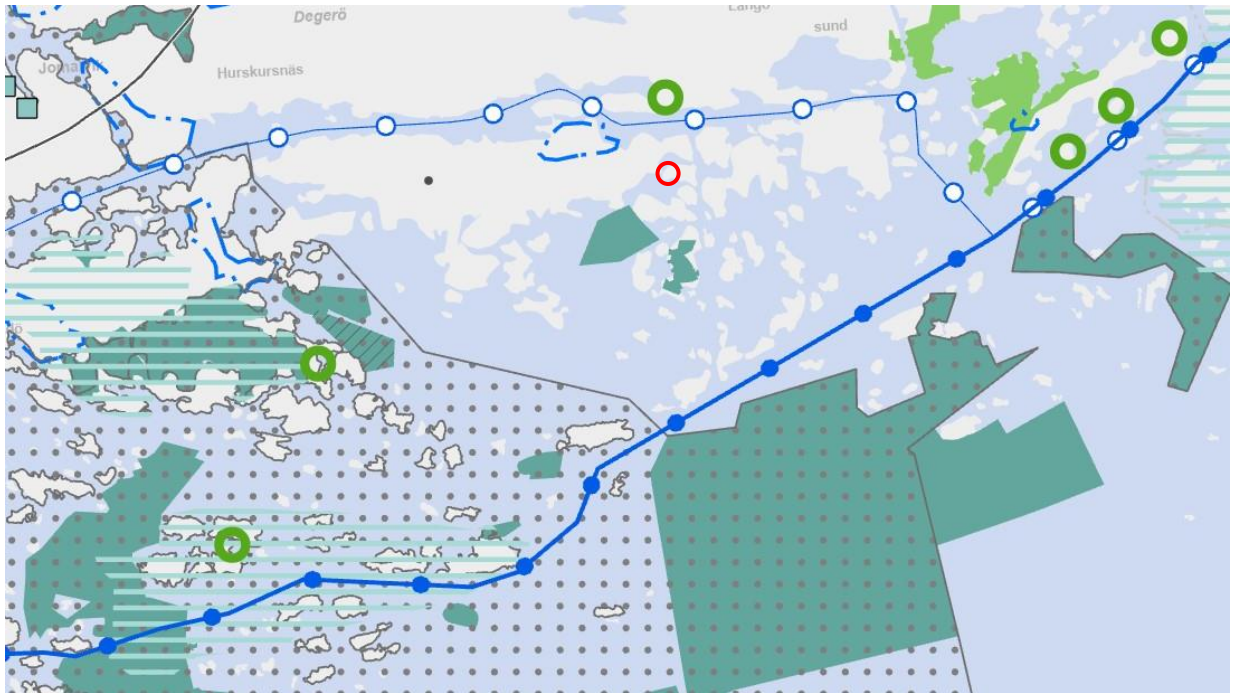
Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.



### 3.2 Suunnittelutilanne

#### Maakuntakaava

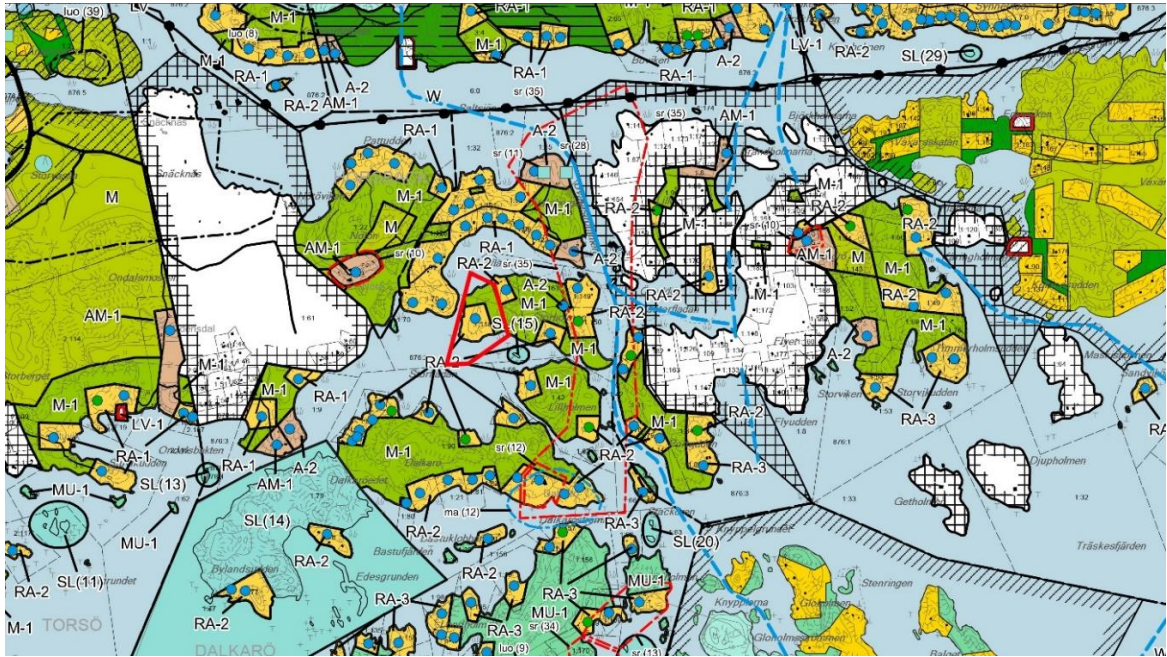
Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat ovat tulleet korkeimman hallinto-oikeuden 13.3.2023 antamien päätösten myötä lainvoimaiseksi. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue ei ole merkitty erityisillä merkinnöillä (valkoinen alue). Aluetta koskevat kuitenkin maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.



Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

#### Yleiskaava

Alue on osa Tammisaaren itäisen saariston rantayleiskaavaa, joka on hyväksytty 3.11.2008. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty RA-2- loma-asuntoalueeksi yhdellä rakennuspai- kalla sekä maa- ja metsätalousalueeksi M-1. Vesialue on merkitty W-merkinnällä.



Ote voimassa olevien rantayleiskaavasta. Suunnittelualan sijainti on merkitty punaisella viivalla.

### Asemakaava

Suunnittelualueella ei ole voimassa olevaa asema- kaava.

### Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 26.5.2025.

### Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.



## 4 KAAVOITUKSEN VAIHEET

### 4.1 Asemakaavan tarve

Aloite kaavoitukselle on tullut alueen maanomistajilta. Tarkoitus on laatia asemakaava kiinteistölle 710-445-1-118 Storholmenin länsipuolella ja tarkistaa siellä olevan nykyisen rakennuspaikan rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus siten, että se olisi yhteneväinen Raaseporin rakennusjärjestyksen mukaan ja vastaisi myös samaa tasoa mitä on sallittua ja mahdollista toteuttaa Raaseporin läntisessä saaristossa. Ranta-asemakaavan ratkaisu tutkitaan asemakaavatasoisella suunnittelulla ja taustaselvitystyöllä. Kaava-alueen rakennuspaikkojen määrää ei ole tarkoitus muuttaa.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutoksesta ovat tehneet kaava-alueen maanomistajat. Kaavoituslautakunta päätti käynnistää hankkeen ja hyväksyä OAS:n 30.10.2024 § 158.

Asemakaavatyö kuulutettiin vireille 18.11.2024.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

Alueidenkäyttölain 62 § mukaan osallisia ovat alueen maanomistajat ja kaikki ne, joiden asuamiseen, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa sekä ne viranomaiset ja yhteisöt, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään, käsittäen ainakin seuraavat:

#### **Seudulliset viranomaiset**

- Uudenmaan ELY-keskus
- Uudenmaan liitto
- Länsi-Uudenmaan museo

#### **Kaupungin viranomaiset**

- Ympäristö- ja rakennuslautakunta

#### **Muut toimijat**

- Raaseporin Luonto ja ympäristö ry

#### 4.3.2 Osallistuminen ja vuorovaikutus

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sekä kaavaluonnos on kuulutettu julkisesti nähtäville 18.11.2024. OAS ja kaavaluonnos on ollut julkisesti nähtävillä 18.11.-18.12.2024. Luonnoksesta annettiin 3 lausuntoa ja 0 mielipidettä.



Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä AKL 65§ ja MRA 27§ mukaisesti xx.x – xx.x.2025 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta jätettiin x lausuntoa ja x muistutusta.

Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Lisäksi sähköpostitse voi toimittaa palautetta hankkeen yhteyshenkilölle kaupungilla tai kaavakonsultille.

#### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavoitusprosessin yhteydessä ei järjestetä viranomaisneuvottelua. Prosessin aikana on pidetty työkokouksia kaavoitusviranomaisen edustajan ja kaavoittajan välillä. Lisäksi on käyty keskusteluja rakennustarkastajan kanssa. Viranomaisneuvottelu järjestetään tarvittaessa.

#### 4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Ranta-asemakaavan tavoitteena on kasvattaa kiinteistön rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus vastaamaan Raaseporin rakennusjärjestystä siten, että on mahdollista suurentaa nykyinen sivuloma-asunto rakennusjärjestyksen sallimalla tavalla. Kasvattaminen perustellaan sillä, että se olisi yhdenvertainen Raaseporin läntisen saariston kanssa, missä rakentaminen ranta-alueilla haetaan poikkeuslupamenettelyllä ja rakentamisen määrää säädetään rakennusjärjestyksellä.

Rakennusjärjestys ei ohjaa rakentamista yleiskaava-alueilla. Tämän takia ranta-asemakaavan ratkaisu on tarkasteltu yleiskaavaa tarkemmalla asemakaavatasoisella suunnittelulla ja taustaselvitystyöllä. Kaava-alueen rakennuspaikkojen määrää ei ole muutettu ja suunnittelussa on tutkittu edellytykset rakennuspaikan kokonaisrakennusoikeus Raaseporin rakennusjärjestyksen mukaan. Ranta-asemakaavan myötä alueen loma-asutuksen rakennuspaikkojen määrä ei muutu.

### 5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Ranta-asemakaavalla päivitetään kiinteistön rakennuspaikkakohtainen rakentamisen määrää ja rakennusoikeus yleiskaavaan nähdessä tarkemman suunnittelun kautta. Kaavalla muodostuu yksi RA-alue, yksi MY-alue sekä vesialue. Aluevarausten rajaukset ovat yleiskaavan mukaiset. Kiinteistön rakennuspaikkamäärä pysyy ennallaan, kaava-alueella on yksi loma-asutuksen rakennuspaikka.

Rakennusten kerrosluku on I. Rakennukset sijoittuvat kaavassa määritetyn rakennusalan alueelle. Kaavassa ohjataan rakentamisen sopeuttamista maastoon ja maisemaan ja määrätään julkisivumateriaalien värityksestä. Loma-asuntoihin ei saa asentaa vesiklosettia. Kaikki jätevedet on käsiteltävä kaupungin ympäristöviranomaisten vahvistamalla tavalla. Jätevesiä ei saa johtaa mereen.

## 5.1 Kaavan rakenne

### 5.1.1 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

Ranta-asemakaavassa on yksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa yleiskaavan mukaisesti. Kiinteistön rantaviiva on yhteensä n. 540 m ja vapaaksi jäävä rantaviiva (MY) on n. 240 m. Ranta-asemakaava ei tältä osin poikkea yleiskaavasta merkittävästi.

Kaavaan sisältyvät aluevaraukset RA ja MY. Kaava-alueen koko on noin 6,28 ha, josta maa-alue on n. 3,28. Aluevarausten koot kaavassa seuraavat:

| Aluevaraus | koko    |
|------------|---------|
| RA         | 1,83 ha |
| MY         | 1,45 ha |
| W          | 3,0 ha  |

**RA-2** Loma-asuntojen korttelialue. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon enintään 100 m<sup>2</sup>, yhden saunan enintään 30 m<sup>2</sup>, yhden sivuloma-asunnon enintään 80 m<sup>2</sup> sekä talousrakennuksia yhteensä enintään 70 m<sup>2</sup>. RA-korttelialueilla tulee olea kasvillisuus ja puusto rakennusalojen ulkopuolella pääsoin säilyttää luonnontilassa. Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m<sup>2</sup>.

**MY** Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja. Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuuri- ja rantamaiseman arvoihin.

**W** Vesilaue.

### Yleiset määräykset

Uudisrakentamisen on sopeuduttava maasto- olosuhteisiin, luonnonmaisemaan ja kulttuuriympäristöön. Rakennukset ja rakenteet pitää sijoittaa rakennuspaikalle siten, etteivät olennaisesti muuta luonnonmaisemaa.

Julkisivujen ja vesikattojen värit ja materiaalit tulee olla hillittyä ja maisemaan soveltuva. Isoissa lasipinnoissa on käytettävä matalaheijasteista lasia. Rakennuspaikalla tulee noudattaa pihapiireittäin yhtenäistä rakentamistapaa. 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 vesihuoltoverkkoon, 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-m<sup>2</sup> kokoista rakennusta. Rakennuspaikan ulkopuolelle, rakennus- korttelien läheisyyteen saa rakentaa kunnallistekniikan edellyttämiä vähäisiä rakennelmia. Rakennelmat on sovitettava maise- maan.

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

### 5.1.2 Mitoitus

Ranta-asemakaavassa on yksi loma-asuntojen rakennuspaikkaa yleiskaavan mukaisesti. Kiinteistön rantaviiva on yhteensä n. 540 m ja vapaaksi jäävä rantaviiva (MY) on n. 240 m. Ranta-asemakaava ei tältä osin poikkea yleiskaavasta merkittävästi.

Yhden rakennuspaikan yhteenlaskettu kerrosala on enintään 280 k-m<sup>2</sup>, joka on sama kuin kaavan kokonaisrakennusoikeus. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon enin- tään 100 k-m<sup>2</sup>, yhden sivuloma-asunnon enintään 80 k-m<sup>2</sup>, yhden saunarakennuksen (sa) enintään 30 k-m<sup>2</sup> ja talousrakennuksia yhteensä 70 k-m<sup>2</sup>.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

Rakennuspaikkakohtaisen rakentamisen määrä vaikuttaa lähinnä paikallisesti itse rakennus- paikalla ja suuntiin, minne rakennukset näkyvät. Suunnittelun yhteydessä on rakennuspaikan olosuhteet tutkittu yleiskaavaan nähden tarkemmalla suunnittelulla ja selvityksin selvitetty onko edellytyksiä yhdenvertaistaa yleiskaavan rakennuspaikan rakennuspaikkakohtainen ra- kennusoikeus Raaseporin rakennusjärjestyksen mukaisesti. Tämä menettely antaa maan- omistajille yhdenvertaisen käsittelyn suhteessa Raaseporin länsisaaristoon, missä ei ole yleiskaavaa ja jossa rakentaminen toteutetaan ranta-alueilla poikkeuslupamenettelyllä ja ra- kennusjärjestyksen mukaisesti, jos paikka on todettu sopivaksi rakentamiselle ja jos se on rantarakentamisen yleisten mitoitusnormien mukainen. Etelä- ja itäsaariston yleiskaava-alu- eilla vastaava menettely on tutkia yhdenvertaisuuden edellytyksiä rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden osalta hankekohtaisesti asemakaavatasoisen tarkastelun kautta. Vastaa- vanlaisia tapauksia yleiskaava-alueilla on siis haettava vastaavan-laisella tavalla, tarkem- malla suunnittelulla ja paikkakohtaisilla tarkasteluilla ja selvityksillä.

Storholmen sijaitsee yleiskaavassa sisäsaariston vyöhykkeellä. Tämä vastaa rakennusjärjes- tyksessä määriteltä vyöhykettä 1, mannervyöhyke ja sisäsaaristo wz-1. Rakennusjärjestyk- sen mukaan saa wz-1-vyöhykkeellä 8000m<sup>2</sup> kokoiselle rakennuspaikalle rakentaa 180 k-m<sup>2</sup> kokoisen vapaa-ajan rakennuksen. Vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, jossa on enintään yksi asunto. Jos rakennuspaikka on 5 000 m<sup>2</sup> tai suu- rempi, asuinrakennuksen rakennusoikeus voidaan jakaa kahdelle erilliselle asuinrakennuk- selle, joista toinen on vapaa-ajan sivuasunto. Rakennuspaikan asuntojen kokonaismäärä saa kuitenkin olla enintään kaksi. Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne muodostavat yhtenäi- sen piha-alueen.

Raaseporissa ei tulikita sivuloma-asuntoa niin, että se voisi muodostaa toisen rakennuspaikan. Aikaisemmin on käytetty vierasmajatermiä ja vierasmaja on tulkittu loma-asuntona. Kunnan rakentamisohjeissa käytetään termiä sivuloma-asunto. Sivuloma-asunto on oltava alisteinen pääloma-asuntoon ja sijoittava sen ja rakennuspaikan pihapiirin yhteyteen. Suunnittelualueella sekä pääloma-asunto että sivuloma-asunto on jo rakennettu ja sijoitettu maastoon rakennuslupamenettelyllä ja niiden välinen etäisyys on n. 80m.

Ranta-asemakaavaratkaisu poikkeaa yleiskaavasta sivuloma-asunnon/vierasmajan koon ja talousrakennusten kokonaisalan osalta. Muilta osin ranta-asemakaava perustuu yleiskaavan ja toteutuneeseen nykytilanteeseen. Yleiskaava laatiessa paikka on todettu sopivaksi rakentamiselle ja paikka on jo rakennettu. Alue on siis jo altistunut rakentamisen ja loma-asumisen vaikutuksiin.

### 5.2.1 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Ranta-asemakaava lisää hieman paikallista kuormitusta, koska isompaan sivuloma-asuntoon mahtuu muutama henkilö lisää oleskelemaan ja asumaan. Rakennuspaikkojen määrä pysyy kuitenkin samana ja rakennuspaikka on jo rakennettu ja sen luonto-olosuhteet on todettu sellaisiksi, että sivuloma-asunnon laajentaminen ei merkittävästi vaikuta niihin.

Maisemaan kaava vaikutta lähinnä suuremman sivuloma-asunnon myötä. Vaikutus ei kuitenkaan ole merkittävä, koska paikalla sijaitsee jo nykyinen rakennus. Kiinteistön rannat ovat varsin metsäiset. Rantakasvillisuus peittää nykyiset rakennukset suhteellisen hyvin ja rakennukset näkyvät lähinnä suoraan länteen.

### 5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Tutkitulla kiinteistöllä Storholmenin länsiosassa luonto koostuu Tammisaaren saaristolle tyypillisestä saaristosta. Luontoa leimaa sileät kalliomuodostumat, kalliometsät, vähäinen kangasmetsä ja rämeet sekä rantakaislikot. Kasvillisuus on niukkalajinen kallioperän karuuden vuoksi. Lionnonarvot koostuvat paikoin vanhoista männyistä ja jossain määrin esiintyvistä lahoppuusta. Metsä muodostaa saaristolle yleistä kalliometsää, jota esiintyy harvemmin mantaereella (Keiron).

Kiinteistölle on rakennettu lomarakennus ja sivulomarakennus sekä muutama talousrakennus ja laituri. Koska saarella ja kiinteistöllä on jo olemassa olevia rakennuksia, voidaan todeta, että perimälinnustoon tuskin kuuluu arempia lajeja kuten merikotkaa. Voidaan olettaa, että kiinteistöllä esiintyvä linnusto voisi koostua saaristolle tyypillisistä lajeista, kuten haahkasta, telkästä, peiposta, västäräkistä ja mahdollisesti muista pikkulinnuista. Kaikki nämä lajit ovat edelleen yleisiä lajeja, vaikka haahka onkin nykyisin erittäin uhanalainen laji kannan nopean taantumisen vuoksi. Västäräkki on asetettu kategoriaan silmällä pidettävä laji (Keiron).

Havainnot saarelta ovat riittävät toteamaan, ettei rakennuksen laajentaminen vaikuta oleellisesti olemassa oleviin luontoarvoihin itse kiinteistöllä. Voidaan kuitenkin suositella, että uusien talojen rakentaminen voitaisiin aloittaa vasta heinäkuussa, jolloin mahdollisesti pesivät vesilinnut ehtivät hautoa munansa rauhassa. Mikäli olemassa olevat rakennukset ovat

käytössä jo aiemmin samana keväänä tai alkukesänä, rakennustyöt eivät lisää häiriötä maanmittavasti, koska ihmisen läsnäolo on todennäköisesti jo karkottanut aiemmat lintuhyksilöt (Keiron).

### 5.2.3 Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia. Kaavan vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakennuspaikka on jo rakennettu. Nykyisen sivuloma-asunnon laajentaminen ei vaadi merkittävää puunkaatoa.

## 5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaava ei sisällä ympäristöhaittoja.

## 5.4 Kaavamerkinntät ja kaavamääräykset

Ks. liitteet 1 ja 2, asemakaavakartta ja -määräykset.

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat kaavat

Kaavan määräysten ohella rakentaminen tapahtuu lain ja soveltuvien osien Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

### 6.2 Toteutuksen aikataulu

Asemakaava voidaan toteuttaa sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

## 7 YHTEYSTIEDOT

Niclas Skog, johtava kaavoitusinsinööri  
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari  
tel. 019 289 3840  
niclas.skog(at)raasepori.fi

**Kaavakonsultti:**

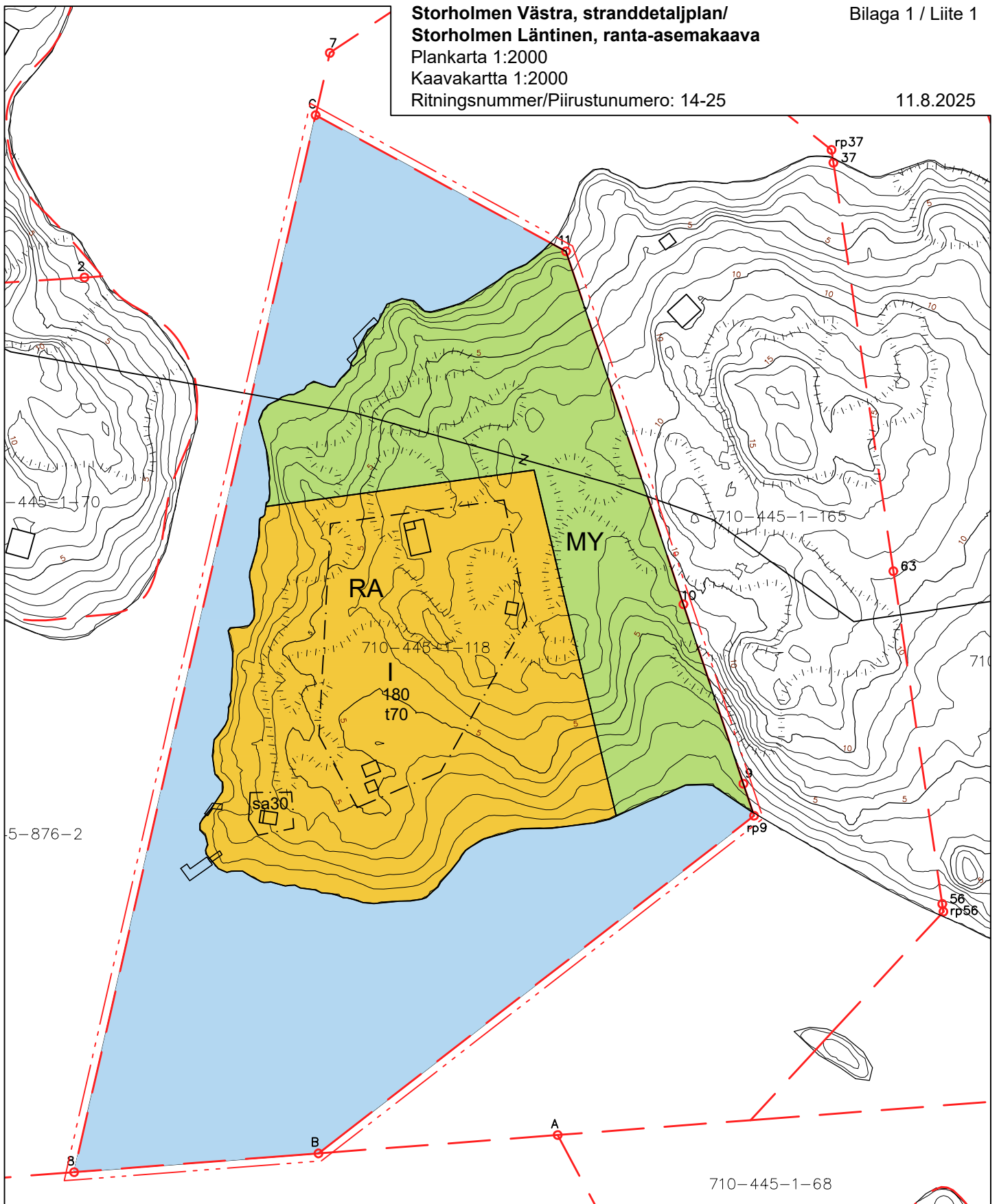
Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA  
050 59090937  
fl@arkitekturum.fi  
Arkitekturum Ab  
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki

**Kirjallinen palaute ja muistutukset voidaan toimittaa seuraavaan osoitteeseen:**

Raaseporin kaupunki  
Kaavoitusyksikkö  
Raaseporintie 37  
10650 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:  
kaavoitus(at)raasepori.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

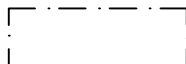
Linje 3 meter utanför planeområdet



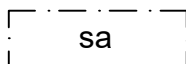
Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns



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-m<sup>2</sup>.
- en bastubyggnad på högst 30 v-m<sup>2</sup>.
- en sidofritidsbostad på högst 80 v-m<sup>2</sup>.
- ekonomibyggnader på totalt högst 70 v-m<sup>2</sup>.

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

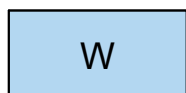
Byggnadsplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 280 m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup>.
- yhden saunarakennuksen enintään 30 k-m<sup>2</sup>.
- yhden sivuloma-asunnon enintään 80 k-m<sup>2</sup>.
- talousrakennuksia yhteensä enintään 70 k-m<sup>2</sup>.

RA-korttelialueilla tulee oleva kasvillisuus ja puusto rakennusalojen ulkopuolella pääsien säilyttää luonnontilassa. Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m<sup>2</sup>.

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-m<sup>2</sup>. 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.

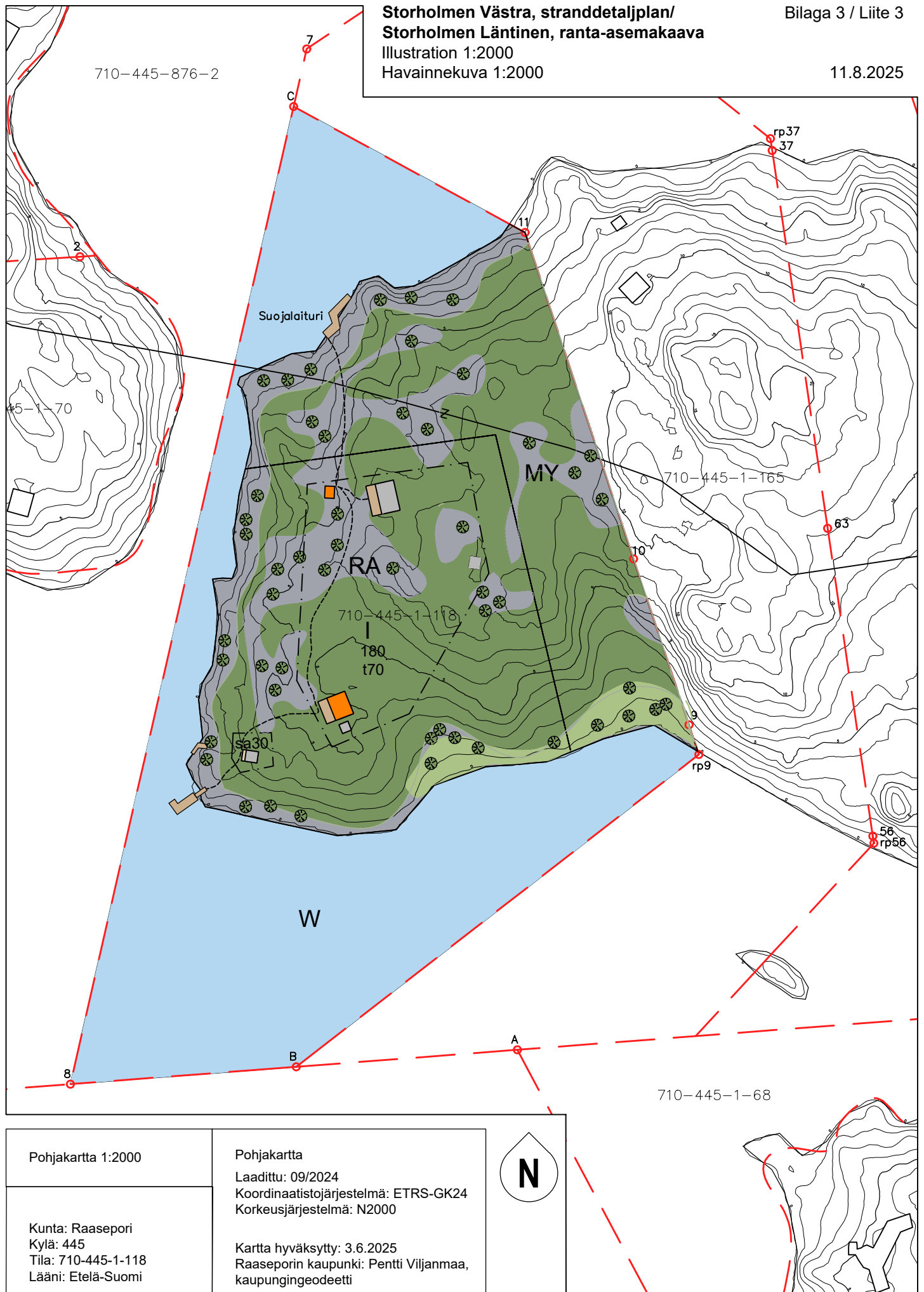
Annetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennuspaikalle rakentaa kaksi alle 30 k-m<sup>2</sup> kokoista rakennusta. Rakennuspaikan ulkopuolelle, rakennus- korttelien läheisyyteen saa rakentaa kunnallistekniikan edellyttämiä vähäisiä rakennelmia. Rakennelmat on sovitettava maisemaan.

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                          |
| <div><div>RASEBORG<br/>RAASEPORI</div></div> |                               | <div><div>Storholmen Västra<br/>stranddetaljplan FÖRSLAG<br/>Storholmen Läntinen<br/>ranta-asemakaava EHDOTUS</div><div>PLANKARTA<br/>1:2000<br/>KAAVAKARTTA<br/>1:2000</div></div> |                                     |
| Konsult/Konsultti<br>Arkitekturum Oy<br>Fredrik Lindberg                                                                        |                               | stadsarkitekt<br>kaupunginarkkitehti<br>Johanna Backas                                                                                                                              | Daterad/Päivätty<br>11.8.2025       |
| Beredare/Valmistelija<br>NS                                                                                                     | Arkiveringsnr./Arkistointino. | Diarienummer/Diarionumero<br>RGB/1134/<br>10.02.10.00/2024                                                                                                                          | Planebeteckning/Kaavatunnus<br>7018 |
| Ritad av/Piirtänyt<br>FL                                                                                                        |                               |                                                                                                                                                                                     | Ritningsnr./Piirustusno.<br>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