



RASEBORG
RAASEPORI

7.12.2025

RANTA-ASEMAKAAVA



Kaavan nimi: **Storholmen Västra
Storholmen Läntinen**

Kaavan numero: **7018**

Koskee kaavakart-
taa: **PIIRUSTUSNUMERO 22-25**

Dokumenttityyppi: **Ranta-asemakaavaehdotuksen selostus**

Tunnistetiedot ranta-asemakaavaa varten

Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Kiinteistöä 710-445-1-118.
Kaavalla muodos- 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> Kaavoituslautakunta 30.10.2024 § 158 <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta 27.8.2025 § 134 <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.2025 § xx Kaupunginhallitus xx.xx.2025 § xx Valtuusto xx.xx.2025 § xx

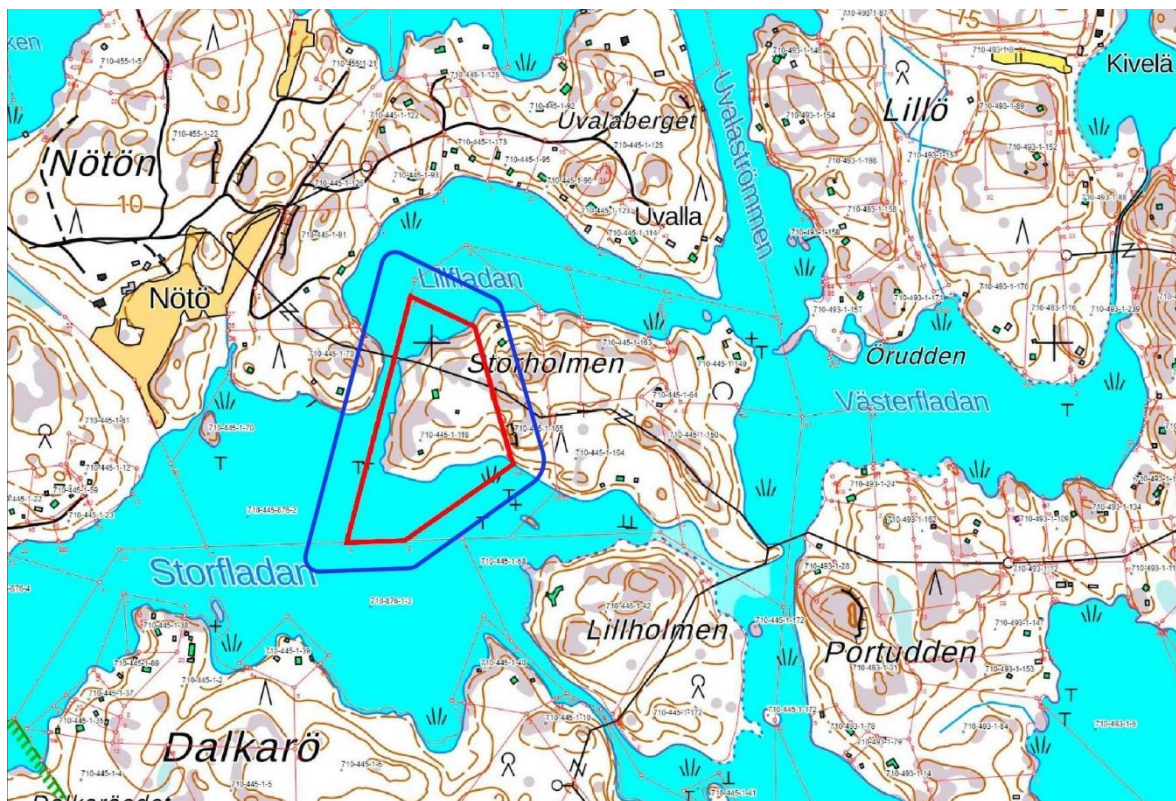


1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

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 27.8.2025 § 134.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä AKL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti 15.9. – 15.10.2025 välisenä aikana. Ehdotuksesta jätettiin 4 lausuntoa ja 0 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 65 §: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

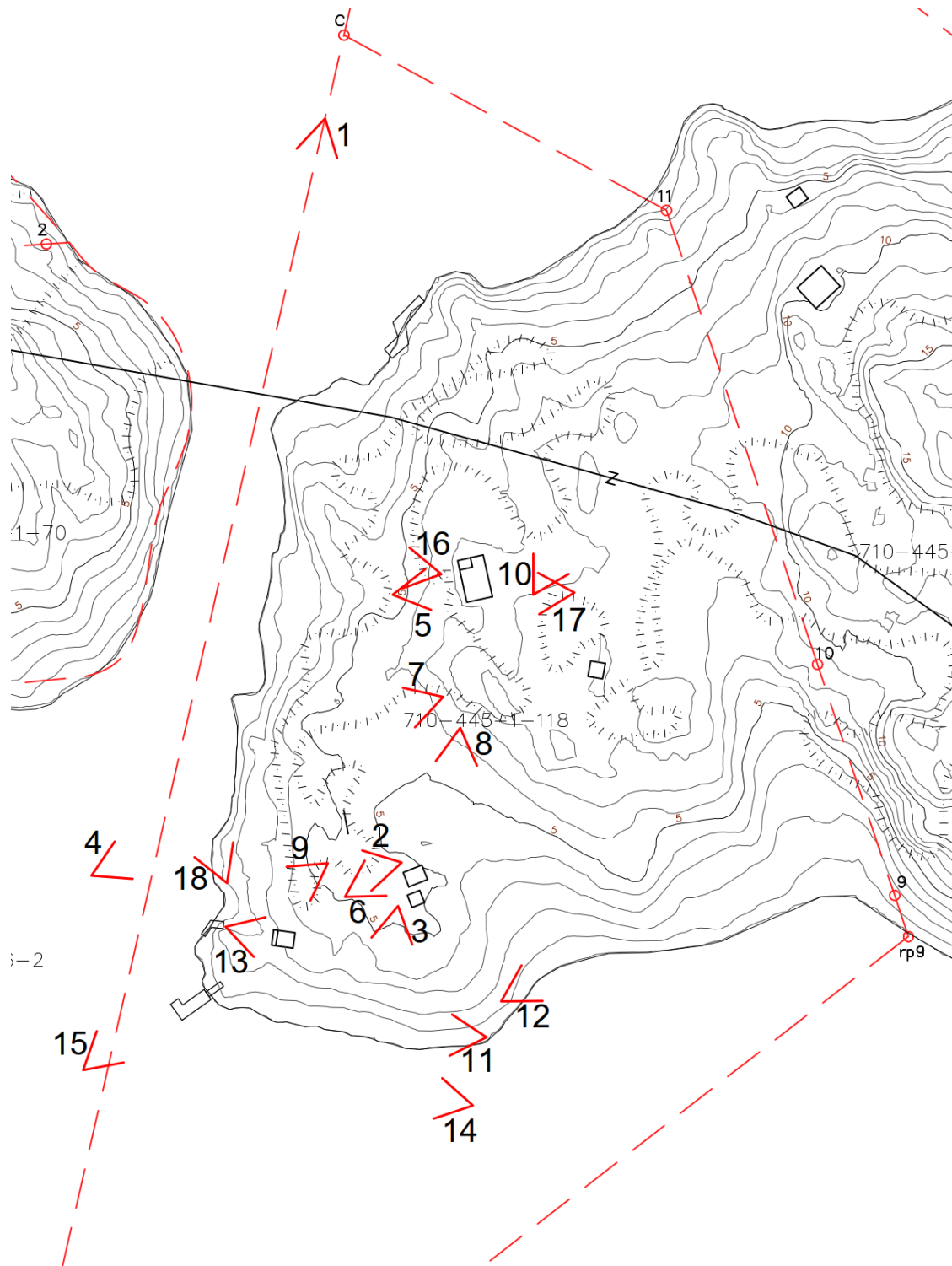


Kaava-alueen sijainti merkitty punaisella pisteellä.



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, syysmaitainen, 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

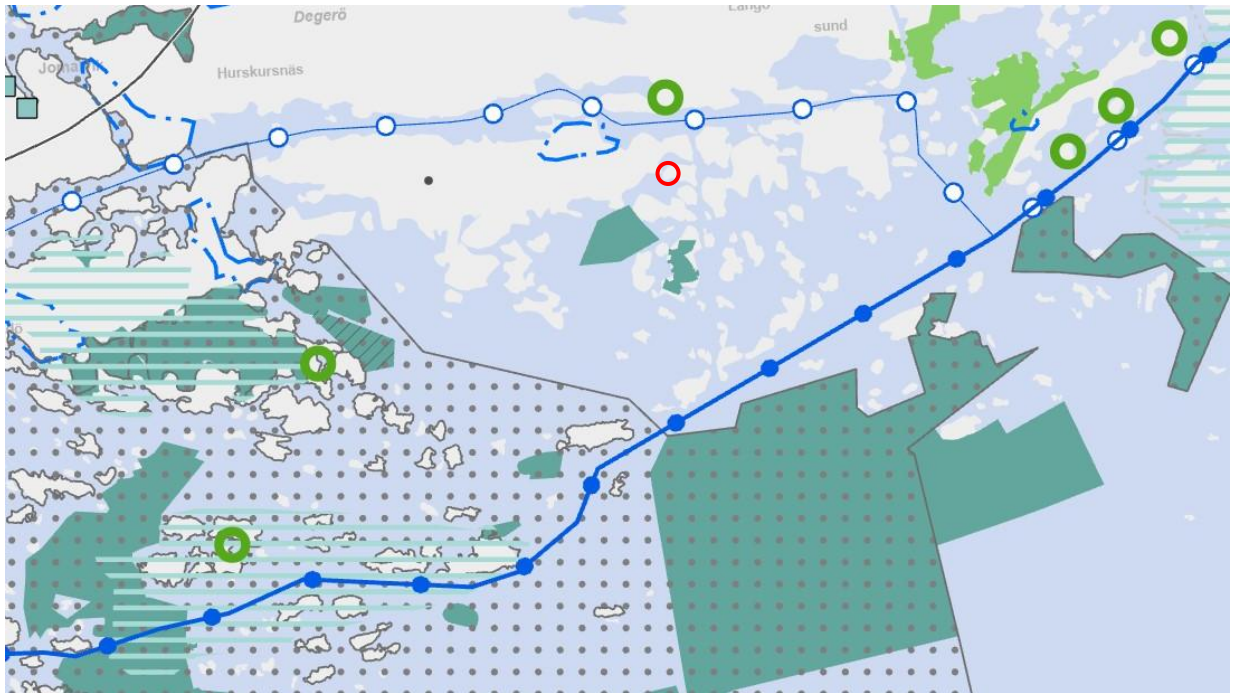
Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.



3.2 Suunnittelutilanne

Maakuntakaava

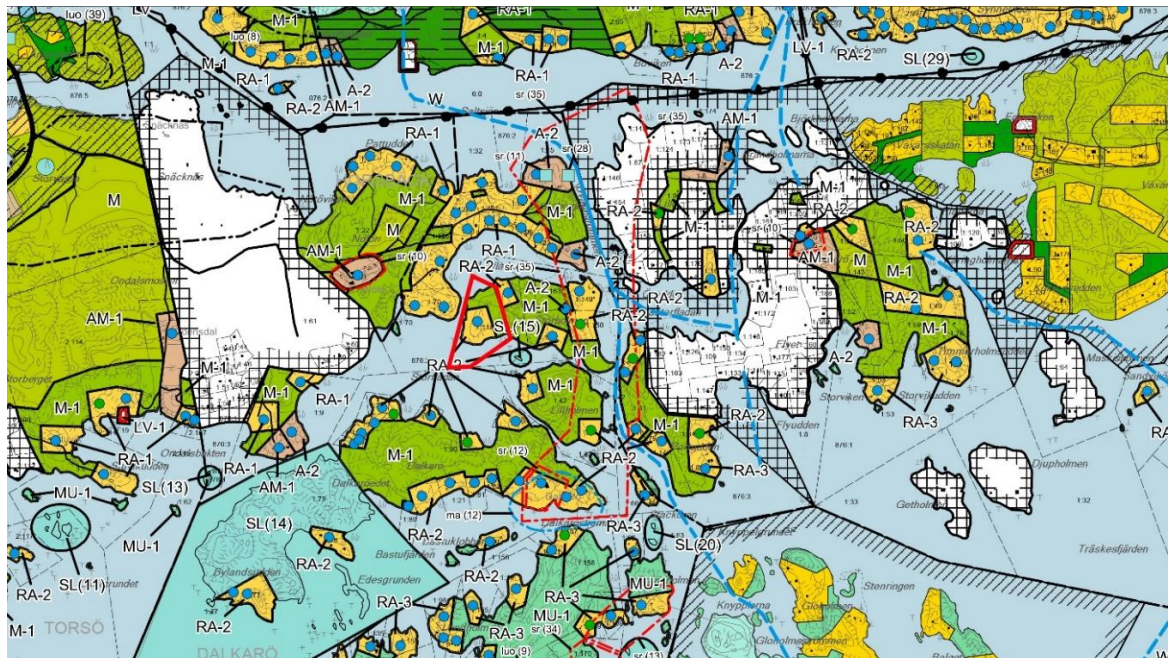
Suunnittelualueella on voimassa Uusimaa-kaava 2050. Uusimaa-kaavan kokonaisuuteen kuuluvat Helsingin seudun, Länsi-Uudenmaan ja Itä-Uudenmaan vaihemaakuntakaavat ovat tulleet korkeimman hallinto-oikeuden 13.3.2023 antamien päätösten myötä lainvoimaiseksi. Länsi-Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue 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 15.9 – 15.10.2025 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta jätettiin 4 lausuntoa ja 0 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 m², yhden saunan enintään 30 m², yhden sivuloma-asunnon enintään 80 m² sekä talousrakennuksia yhteensä enintään 70 m². RA-korttelialueilla tulee olevalle kasvillisuudelle ja puustorakennusalojen ulkopuolella pääsääntöisesti säilyttää luonnontilassa. Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².

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

W Vesialue.

Yleiset määräykset

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

Julkisivujen ja vesikattojen väri 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.

Rakennuspaikan ulkopuolelle, rakennuskorttelin läheisyyteen saa rakentaa kunnallistekniikan edellyttämiä vähäisiä rakennelmia. Rakennelmat on sovittava maisemaan.

Asemakaava-alueella on voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus. Jätehuolto 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-m², joka on sama kuin kaavan kokonaisrakennusoikeus. Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden loma-asunnon enintään 100 k-m², yhden sivuloma-asunnon enintään 80 k-m², yhden saunarakennuksen (sa) enintään 30 k-m² ja talousrakennuksia yhteensä 70 k-m².

5.2 Kaavan vaikutukset

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

Storholmen sijaitsee yleiskaavassa sisäsaariston vyöhykkeellä. Tämä vastaa rakennusjärjestyksessä määriteltyä vyöhykettä 1, mannervyöhyke ja sisäsaaristo wz-1. Rakennusjärjestyksen mukaan saa wz-1-vyöhykkeellä 8000m² kokoiselle rakennuspaikalle rakentaa 180 k-m² kokoisen vapaa-ajan rakennuksen. Vapaa-ajan asuntojen rakennuspaikalle saa rakentaa asuinrakennuksen, jossa on enintään yksi asunto. Jos rakennuspaikka on 5 000 m² tai suurempi, asuinrakennuksen rakennusoikeus voidaan jakaa kahdelle erilliselle asuinrakennukselle, joista toinen on vapaa-ajan sivuasunto. Rakennuspaikan asuntojen kokonaismäärä saa kuitenkin olla enintään kaksi. Rakennukset tulee sijoittaa siten, että ne muodostavat yhtenäisen 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 mantereella (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 häiriöitä mainittavasti, koska ihmisen läsnäolo on todennäköisesti jo karkottanut aremmat lintuyksilöt (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 Kaavamerkinnot 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 soveltuvin osin 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:

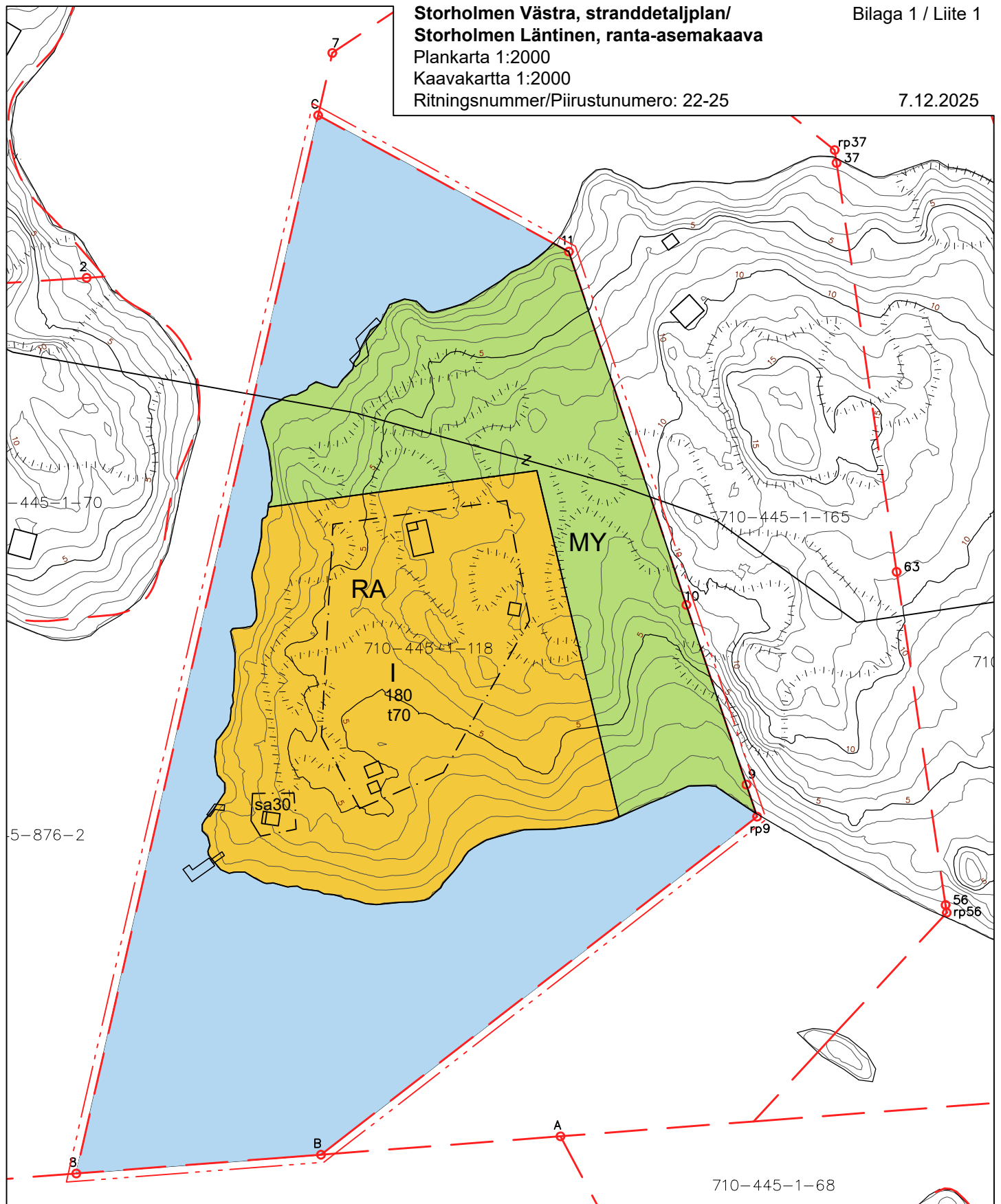
Fredrik Lindberg, arkkitehti SAFA
050 59090937
fl@arkitekturum.fi
Arkitekturum Ab
Freesenkatu 3 A 6, 00100 Helsinki

Kirjallinen palaute ja muistutukset voidaan toimittaa seuraavaan osoitteeseen:

Raaseporin kaupunki
Kaavoitusyksikkö
Raaseporintie 37
10650 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:
kaavoitus(at)raasepori.fi





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



A horizontal scale bar with markings at 0, 10, 50, 100, and 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



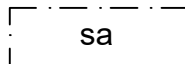
Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns



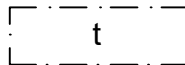
Byggnadsyta



Byggnadsyta, där det kan uppföras en bastu



Byggnadsyta, där det kan uppföras ekonomibyggnad



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.

RAASEPORIN KAUPUNKI STORHOLMEN LÄNTINEN

RANTA-ASEMAKAAVA

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

Ranta-asemakaavalla 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

Rakennusala, jolle voi rakentaa talousrakennus

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 pääsinn säilyttää luonnontilassa. Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuuri- ja rantamaiseman arvoihin.

Vattenområde

W

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 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 översvämningsrisknivån att avloppsvattnet inte kommer åt att blandas med saltvatten. På byggplatsen bör hushållsvatten av god kvalitet finnas tillräckligt att tillgå.

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.

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 hyvälaatuista talousvettä.

Rakennuspaikan ulkopuolelle, rakennuskorttelin läheisyyteen saa rakentaa kunnallistekniikan edellyttämiä vähäisiä rakennelmia. Rakennelmat on sovittava 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		14-25	15.9.-15.10.2025
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 Storholmen Läntinen ranta-asemakaava PLANKARTA 1:2000 KAAVAKARTTA 1:2000	
Konsult/Konsultti		Daterad/Päivätty	
Arkitekturum Oy Fredrik Lindberg		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti Johanna Backas	7.12.2025
Beredare/Valmistelija	Arkiveringsnr./Arkistointino.	Diarienummer/Diarionumero	Planebeteckning/Kaavatunnus
NS		RGB/1134/	
Ritad av/Piirtänyt		10.02.10.00/2024	
FL			
		7018	22-25

**Storholmen Västra, stranddetaljplan/
Storholmen Läntinen, ranta-asemakaava**

Illustration 1:2000
Havainnekuva 1:2000

Bilaga 3 / Liite 3

7.12.2025



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

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Raasepori	Täyttämispvm	8.12.2025
Kaavan nimi	Storholmen Läntinen		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	11.8.2025
Hyväksyjä	V - kunnanvaltuusto	Vireilletulosta ilm. pvm	18.11.2024
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	7018
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	6,2800	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	6,2800
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	

Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	540,00	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	1	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset		Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	6,2800	100,00	280	0,00	6,2800	280
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,8300	29,1	280	0,02	1,8300	280
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,4500	23,1	0	0,00	1,4500	0
W yhteensä	3,0000	47,8			3,0000	

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m²]	[lkm ±]	[k-m² ±]
Yhteensä	0	0	0	0

Alamääräykset tai -merkinnät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	6,2800	100,00	280	0,00	6,2800	280
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	1,8300	29,1	280	0,02	1,8300	280
RA	1,8300	100,0	280	0,02	1,8300	280
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,4500	23,1	0	0,00	1,4500	0
MY	1,4500	100,0	0	0,00	1,4500	0
W yhteensä	3,0000	47,8			3,0000	
W	3,0000	100,0			3,0000	