

RASEBORG

STRÖMSNÄS-BERGUDDEN

STRANDETALJPLANEÄNDRING



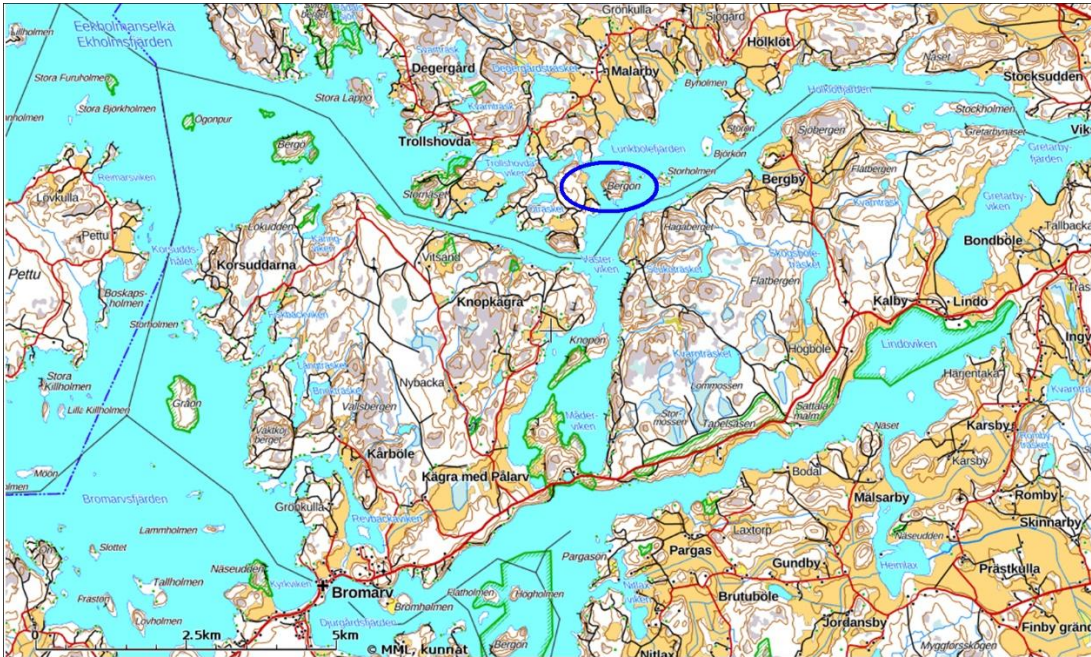
BEHANDLINGSSKEDEN

Planen för deltagande och bedömning kungjord 14.3.2025.
Planförslaget framlagt (MBF 27 §) 19.5-19.6.2025.
Godkänt av stadsfullmäktige

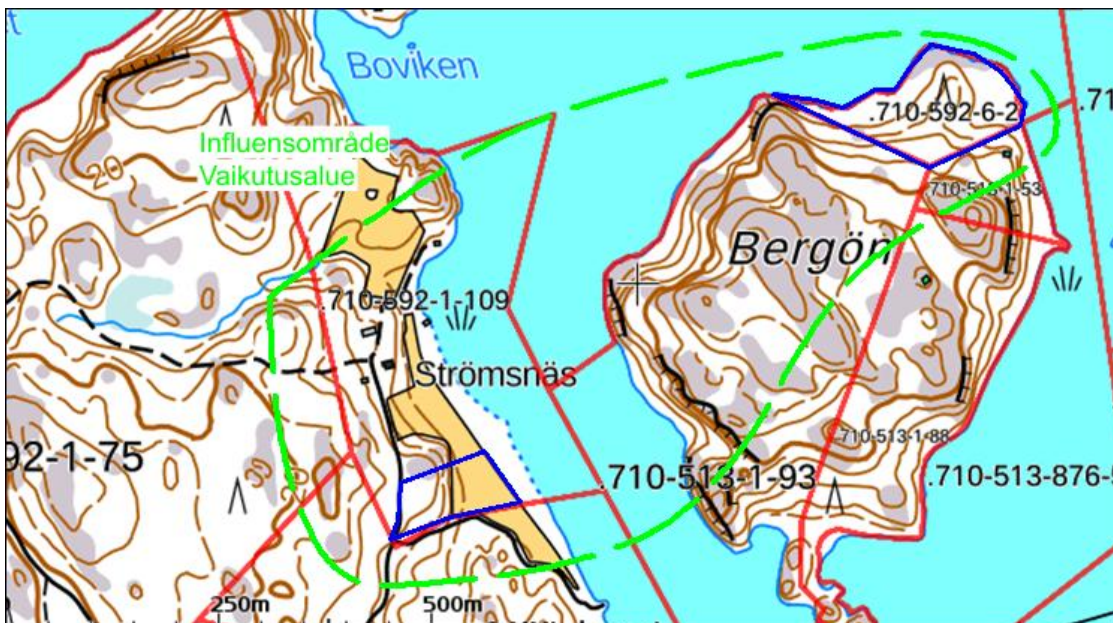
1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdet och dess läge

Planområdet omfattar fastigheten Bergudd 710-592-6-2 och en del av fastigheten Strömsnäs 710-592-1-109 i Trollshovda. Planområdets areal uppgår till ca 4,9 hektar och dess strandlinje till ca 530 meter.



Planområdet ligger i södra Trollshovda (blå avgränsning).



Planområdets fastigheter är Bergudd 710-592-6-2 och Strömsnäs 710-592-1-109 (en del).
Influensområdet anvisat med grönt.

1.2 Planens namn och ändamål

Planens namn

Strömsnäs-Bergudden stranddetaljplaneändring.

Planens ändamål

Målet med stranddetaljplaneändringen är att flytta byggrätten på fastigheten Bergudd 6-2 till den södra delen av fastigheten Strömsnäs 1-109.

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Planläggningen inleddes på initiativ av markägaren.

Programmet för deltagande och bedömning kungjordes 14.3.2025.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 19.5-19.6.2025.

2.2 Stranddetaljplan

Områdesreserveringar

I planen anvisas ett kvartersområde med en byggplats på fastigheten Strömsnäs 1-109 (RA-1). Fastigheten Bergudd 6-2 anvisas som jord- och skogsbruksområde (M).

Dimensionering

Planområdets dimensionering är den samma som in den gällande stranddetaljplanen.

2.3 Genomförande

Planen förverkligas enligt markägarens egna behov.

3 UTGÅNGSLÄGE

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Planområdet är obebyggt. Fastigheten Bergudd är i sin helhet skogsmark. Stranden mot norr har inslag av klippor.

Den del av fastigheten Strömsnäs, dit byggplatsen från Bergudd flyttas, är dels skogsmark, området mot stranden utgör dels ängsmark. Skogsmarken har blandskog med tall som dominerande trädslag.



Bild 1. Byggnadsplatsens byggnadsytas östra del, där byggnader kan uppföras.



Bild 2. Byggnadsplatsens byggnadsytas västra del, där byggnader kan uppföras.



Bild 3. Ängen mot stranden utför den del av byggplatsen, där byggnader inte tillåts placeras.



Bilder 4-6. Den nedre delen av byggrutan där byggnader kan placeras vid ängskanten.



Bild 7. Helhetsbild av ängskanten nedanför skogen.

I den gällande stranddetaljplanen, som nyligen vunnit laga kraft har planändringens byggplats i sin helhet anvisats som skogsbruksområde. Området har i sin helhet inventerats i samband med att den gällande planen uppgjorts. I inventeringarna har inga sådana värden noterats som skulle förutsätta skyddsbe-teckningar utan området utgör sedvanlig skogsbruksmark.

För stranddetaljplaneområdets fastlandsdel har det gjorts en naturutredning, Raaseporin Strömsnäsin luontoselvitys, Timo Metsänen 2023. Det har också gjorts en arkeologisk utredning: Raasepori Tenhola, Strömsnäs ranta-asemakaavan muutosalueen arkeologinen inventointi 2023, Timo Jussila, Mikroliitti Oy.

3.2 Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av allmänna och generella målsättningar i lagen om områdesanvändning. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

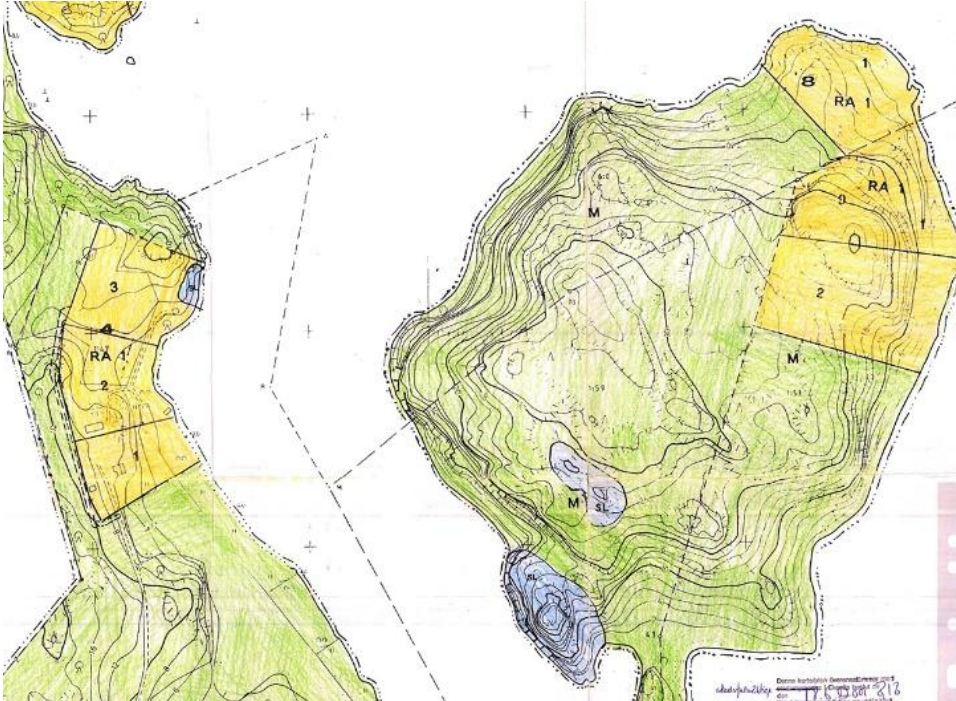
I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) som har vunnit laga kraft 13.3.2023 finns det inga beteckningar eller specifika bestämmelser för stranddetaljplaneområdet. På planeringsområdet gäller därmed enbart Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

Generalplanering

Området har ingen generalplan.

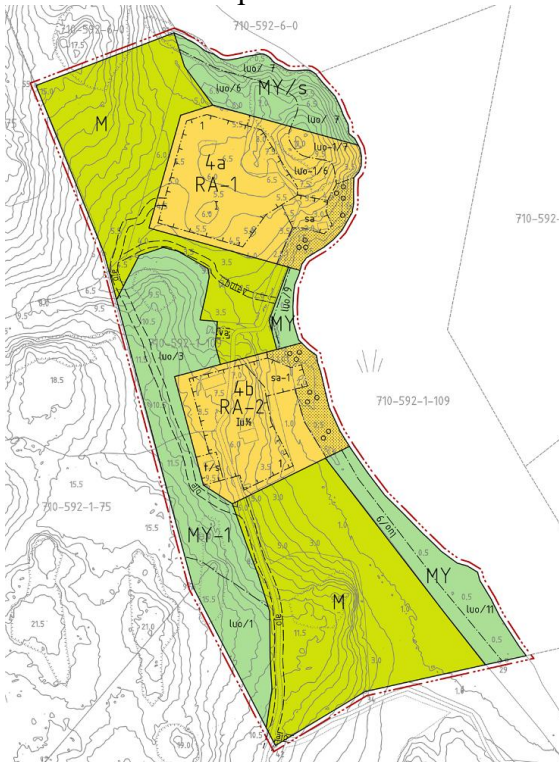
Detaljplanering

På stranddetaljplaneområdet gäller från tidigare två stranddetaljplaner. För fastigheten Bergudd 6-2 gäller stranddetaljplanen för Trollshovda som godkänts 18.6.2001. I planen är Bergudd anvisad som kvartersområde för fritidsbostäder (RA 1) med en byggplats samt som jord- och skogsbruksområde (M).



Stranddetaljplanen för Trollshovda. Byggnadsplats 1 i kvarter 8 flyttas.

För fastigheten Strömsnäs 1-109 gäller den ändrade stranddetaljplanen för Strömsnäs, vilken är godkänd 2.12.2024. I planen är området som ändras anvisat som jord- och skogsbruksområde (M).



Strömsnäs stranddetaljplaneändring.

Byggnadsordningen

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 26.5.2025 och vunnit laga kraft 2.6.2025.

Byggförbud

Byggförbud är inte utfärdat.

Baskarta

Som baskarta används lantmäteriverkets terrängdatabas kompletterat med en meters höjdkurvor samt lantmäteriverkets numeriska fastighetsrår. Kartan har godkänts av Raseborgs tf. stadsgeodet 31.3.2026.

4 STRANDETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Inledande av planeringen och beslut

Planläggningen har inletts på initiativ av markägarna.

4.2 Deltagande och samarbete, planeringsskeden

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) kungjordes 14.3.2025.

Planförslaget hölls i enlighet med MBF 27 § framlagt 19.5-19.6.2025.

5 STRANDETALJPLANENS MÅLSÄTTNINGAR

Målet med stranddetaljplaneändringen är att flytta byggrätten på fastigheten Bergudd 6-2 till den södra delen av fastigheten Strömsnäs 1-109.

6 BESKRIVNING AV STRANDETALJPLANEN

Områdesreserveringarna

Området på fastigheten Strömsnäs 1-109 har reserverats för *Kvartersområde för fritidsbostäder (RA-1)*.

På området får uppföras följande byggnader:

- två fritidsbostäder tillsammans högst 180 m² våningsyta, varav den ena utgör sidofritidsbostad, som till storleken är högst 80 m² våningsyta,
- en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 90 m² våningsyta.

Byggnadsplatsen sammanlagda högsta våningsyta är 280 m².

Nybyggande bör i fråga om färgsättning, material och form anpassas till landskapet och kulturmiljön så, att den för landskapet värdefulla karaktären bevaras. Trädbestånd och växtlighet ska bevaras i naturtillstånd som skydd mot byggnader i landskapet.

Fastigheten Bergudd 6-2 anvisas i sin helhet som *Jord- och skogsbruksområde (M)*.

Avfalls- och hushållsvatten

Anläggande av vattenklosett är förbjudet. Vattenklosett får anläggas endast om fastigheten kan anslutas till sådant fungerande vattenförsörjningsnät, som är i enlighet med kommunens utvecklingsplanering enligt vattenförsörjningslagen. Avloppsvatten får inte ledas i vattendrag utan bör behandlas på av stadens miljömyndighet fastslaget sätt med beaktande av kraven på lägsta byggnadshöjd.

Grått avloppsvatten ska behandlas med beaktande av översvämningsrisken så långt från stranden, att avloppsvattnet inte kan blandas när havsytan stiger.

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

Den lägsta rekommenderade bygghöjden, under vilken man inte får placera konstruktioner som skadas eller orsakar skada om de blir våta, är N2000 + 3,0 meter.

Skydd

Enligt naturinventeringen och den gällande planen finns det inga speciella naturvärden på den anvisade byggplatsen.

Åtgärdsbegränsning enligt 53 § bygglagen gäller för RA-1-kvarteret.

7 PLANENS KONSEKVENSER

7.1 Allmänna konsekvenser

Sociala konsekvenser

Planens sociala konsekvenser är ringa.

Ekonomiska konsekvenser

Planen har inga speciella ekonomiska konsekvenser.

Miljömässiga konsekvenser

Enligt naturinventeringen och den gällande planen finns det inga speciella naturvärden på den anvisade byggplatsen. Landskapsmässigt har byggnadsytan placerats långt från stranden så att byggnaderna blir placerade på ett balanserat sätt i terrängen. Trädbestånd och växtlighet ska bevaras i naturtillstånd som skydd mot byggnader i landskapet.

Fornminnen

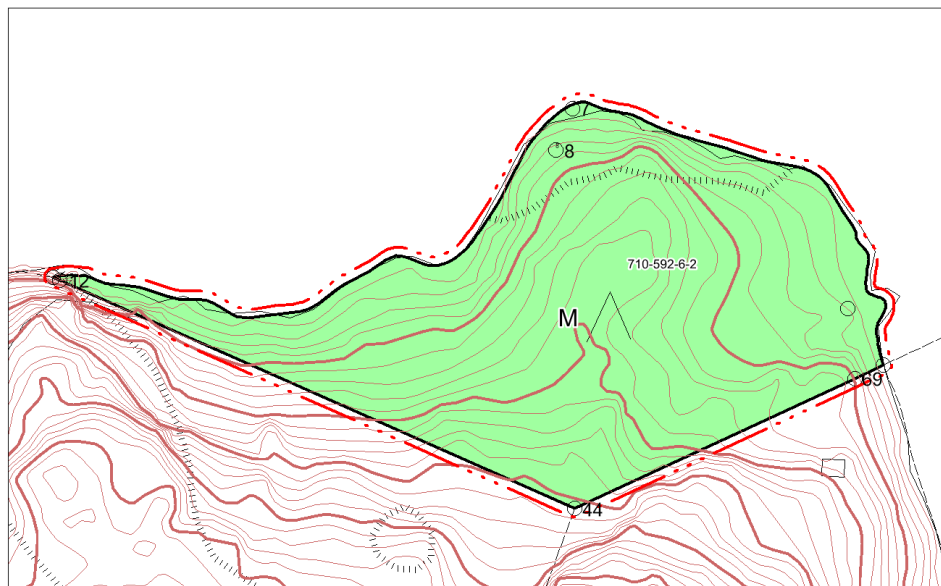
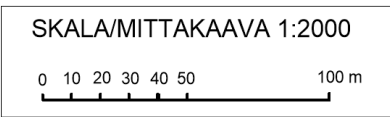
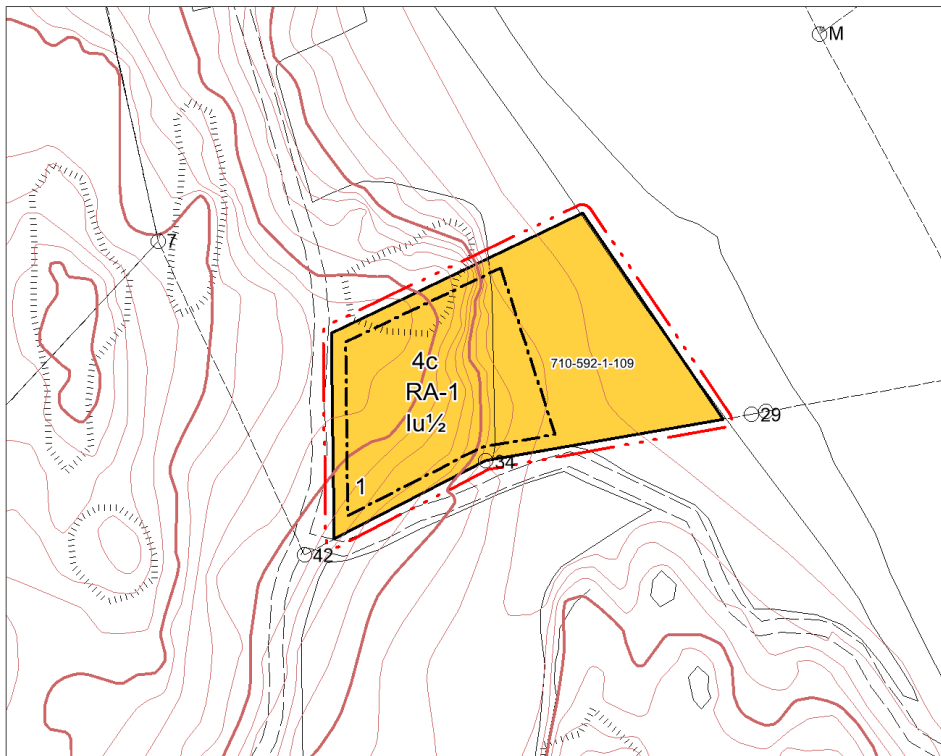
Inga fornlämningar finns på området.

7.2 Förhållande till målen för riksomfattande områdesanvändning

Statsrådet har fattat beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen, vilka trätt ikraft 1.4.2018. Planlösningen står inte i konflikt med målen.

Raseborg, 5.3.2026

Sten Öhman
dipl.ing.



RASEBORGS STAD RAASEPORIN KAUPUNKI
STRÖMSNÄS-BERGUDDEN

stranddetaljplaneändring
ranta-asemakaavamuutos
1:2000

för en del av fastigheten Strömsnäs 710-592-1-109 och fastigheten Bergudd 710-592-6-2 i Trollhovda, Raseborg, osalle kiinteistöä Strömsnäs 710-592-1-109 ja kiinteistölle Bergudd 710-592-6-2 Raaseporin Trollshovdassa.

Teckenförklaringar och planbestämmelser:
Merkintöjien selitykset ja kaavamääräykset:



Kvartersområde för fritidsbostäder.
Loma-asuntojen korttelialue.
På området får uppföras följande byggnader:
- två fritidsbostäder tillsammans högst 180 m² våningsyta, varav den ena utgör sidofritidsbostad, som till storleken är högst 80 m² våningsyta.
- en bastubyggnad högst 30 m² våningsyta och
- ekonomibyggnader högst 90 m² våningsyta.
Byggnadsplatsen sammanlagda högsta våningsyta är 280 m².
Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:
- kaksi loma-asuntoa yhteensä enintään 180 kerrosala-m², joista toinen on kooltaan enintään 80 kerrosala-m²:n suuruinen sivuluoma-asunto.
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia enintään 90 kerrosala-m².
Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².



Jord- och skogsbruksområde.
Maa- ja metsätalousalue.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.
3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



Gräns för kvarter, kvartersdel och område.
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Riktgivande gräns för byggnadsplats.
Rakennuspaikan ohjeellinen raja.

4c

Kvartersnummer.
Korttelinnumero.

1

Byggnadsplatsnummer.
Rakennuspaikan numero.

|

Romersk siffra anger det största tillåtna antalet våningar i byggnaden eller del därav.
Roomalainen numeron osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

lu½

Ett bråktal efter romersk siffra anger hus stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.
Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa , kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.



Byggnadsyta.
Rakennusala.

Allmänna bestämmelser/Yleismääräykset:

Nybyggande bör i fråga om färgsättning, material och form anpassas till landskapet och kulturmiljön så, att den för landskapet värdefulla karaktären bevaras.
Trädbestånd och växtlighet ska bevaras i naturligtillstånd som skydd mot byggnader i landskapet.
Anläggande av vattenklosett är förbjudet. Vattenklosett får anläggas endast om fastigheten kan anslutas till sådant fungerande vattenförsörjningsnät, som är i enlighet med kommunens utvecklingsplanering enligt 5 § vattenförsörjningslagen. Avloppsvatten får inte ledas i vattendrag utan bör behandlas på av stadens miljömyndighet fastslaget sätt med beaktande av kraven på lägsta byggnadshöjd.
Grått avloppsvatten ska behandlas med beaktande av översvämningsrisken så långt från stranden, att avloppsvattnet inte kan blandas när havsytan stiger.
Den lägsta rekommenderade bygghöjden, under vilken man inte får placera konstruktioner som skadas eller orsakar skada om de blir våta, är N2000 + 3,0 meter.
Åtgärdsbegränsning enligt 53 § bygglagen gäller för RA-1-kvarteret.

Uudisrakentaminen on väretyksen, materiaalien ja muotojen osalta sopeutettava maisemaan ja kulttuuriympäristöön niin, että maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy.
Puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää luonnontilassa rakennusten suojaksi maisemassa.
Vesikäymälän rakentaminen on kiellettyä. Vesikäymälän rakentaminen on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on kunnan vesihuoltolain 5 § mukaisen kehittämissuunnittelun mukainen. Jätevesiä ei saa joutaa vesistöön, vaan ne on käsiteltävä kunnan ympäristöviranomaisen vahvistamalla tavalla ottaen huomioon alimman rakentamiskorkeuden vaatimukset.
Harmaiten jätevesien käsittely tulee tapahtua tulvariskikorkeutta huomioon ottaen niin kaukana rannasta, etteivät jätevedet merenpinnan nousun seurauksena pääse sekoittumaan meriveteen.
Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita, on N2000 + 3,0 metriä.
RA-1-korttelissa on voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Raseborg	Datum för ifyllande	30.3.2026
Planens namn	Strömsnäs-Bergudden		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	5.3.2026
Godkännare		Anmält datum för anhängiggörande	14.3.2025
Permanent plankod		Producentens plankod	7022
Planområdets areal [ha]	2,7230	Ny areal för detaljplan [ha]	2,7230
Underjordiska utrymmenas areal [ha]		Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]	

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	0,53
Byggplatser [antal]	Byggplatser med egen strand	Byggplatser utan egen strand
Byggplatser för fritidshus [antal]	Byggplatser med egen strand	Byggplatser utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	2,7230	100,00	280	0,01	0,0000	0
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	0,8380	30,8	280	0,03		
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	1,8850	69,2	0	0,00		
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m ²]	[antal ±]	[k-m ² ±]
Sammanlagt	0	0	0	0

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	2,7230	100,00	280	0,01	0,0000	0
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt	0,8380	30,8	280	0,03		
RA	0,8380	100,0	280	0,03		
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	1,8850	69,2	0	0,00		
M	1,8850	100,0	0	0,00		
W sammanlagt						