

RAASEPORI

STRÖMSNÄS-BERGUDDEN

RANTA-ASEMAKAAVAMUUTOS



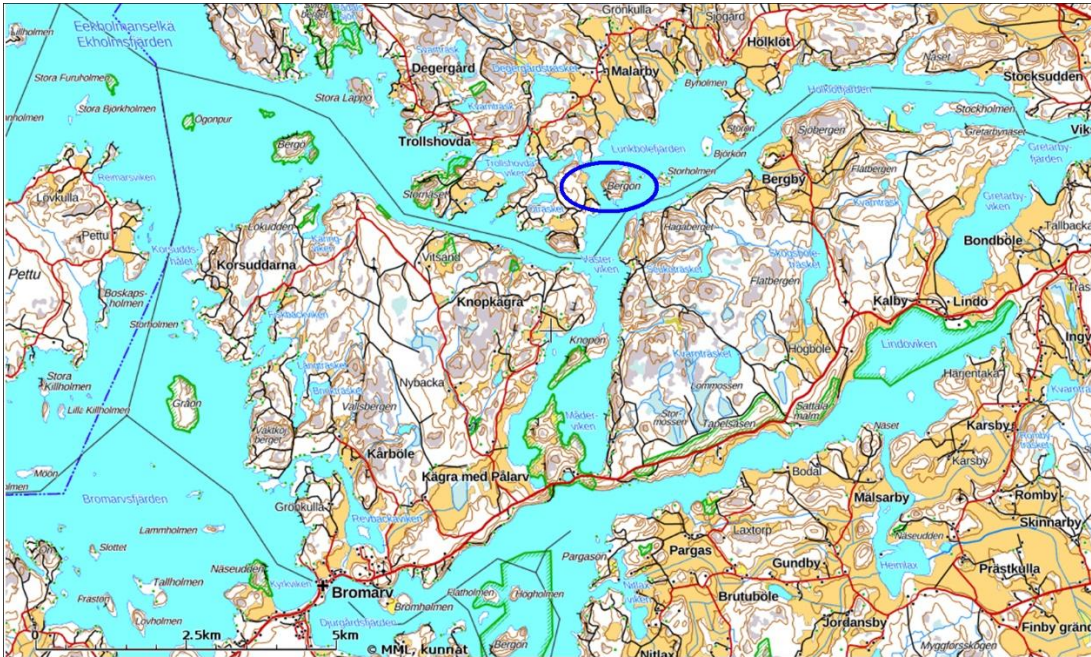
KÄSITTELYVAIHEET

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettu 14.3.2025.
Kaavaehdotus nähtävänä (MRA 27 §) 19.5.-19.6.2025.
Hyväksytyt kaupunginvaltuustossa

1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

1.1 Kaava-alue ja sen sijainti

Kaava-alue käsittää kiinteistön Bergudd 710-592-6-2 ja osan kiinteistöstä Strömsnäs 710-592-1-109 Trollshovdassa. Kaava-alueen pinta-ala on n. 4,9 hehtaaria ja sen rantaviiva n. 530 metriä.



Kaava-alue sijaitsee eteläisessä Trollshovdassa (rengastettu sineellä).



Kaava-alueen kiinteistöjä ovat Bergudd 710-592-6-2 ja Strömsnäs. 710-592-1-109 (osa).
Vaikutusalue on osoitettu vihreällä.

1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi

Strömsnäs-Bergudden ranta-asemakaavamuutos.

Kaavan tarkoitus

Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää kiinteistön Bergudd 6-2 rakennusoikeus kiinteistön Strömsnäs 1-109 eteläosaan.

2 TIIVISTELMÄ

2.1 Kaavaprosessin vaiheet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajayhtiön aloitteesta.

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 14.3.2025.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 19.5.-19.6.2025.

2.2 Ranta-asemakaava

Aluemerkinnot

Kaavaan osoitetaan yksi korttelialue, jossa on yksi rakennuspaikka, kiinteistölle Strömsnäs 1-109 (RA-1). Kiinteistö Bergudd 6-2- osoitetaan maa- ja metsätalousalueeksi (M).

Mitoitus

Kaava-alueen mitoitus on sama kuin voimassa olevassa ranta-asemakaavassa.

2.3 Toteuttaminen

Kaava toteutetaan maanomistajan omien tarpeiden mukaan.

3 LÄHTÖKOHDAT

3.1 Selvitys suunnittelualan oloista

Kaava-alue on rakentamaton. Kiinteistö Bergudd on kokonaisuudessaan metsäaluetta. Pohjoisranta on osittain kallioinen.

Osa kiinteistöstä Strömsnäs, johon rakennuspaikka Berguddista siirretään, on osin metsäaluetta, rantaan ulottuva alue osin niittyä. Metsäalueella kasvaa sekametsää, jossa mänty on pääasiallinen puulaji.



Kuva 1. Rakennuspaikan rakennusalan itäosa, johon voidaan rakentaa.



Kuva 1. Rakennuspaikan rakennusalan länsiosa, johon voidaan rakentaa.



Kuva 3. Rantaan viettävä niitty on osa rakennuspaikasta, johon ei saa rakentaa.



Kuvat 4-6. Rakennusalan alaosa, johon niitynreunaan voidaan rakentaa.



Kuva 7. Metsäalueen alapuolisen niitynreunan kokonaiskuva.

Voimassa olevassa, äskettäin lainvoiman saaneessa ranta-asetuksessa kaavamuutoksen rakennuspaikka on kokonaisuudessaan osoitettu metsätalousalueeksi. Alue on kokonaisuudessaan inventoitu voimassa olevan kaavan laatimisen yhteydessä. Inventoinneissa ei ole todettu esiintyvän sellaisia arvoja, jotka edellyttäisivät suojelumerkintöjä vaan alue edustaa tavanomaista metsätalousaluetta. Ranta-asetusalueen manneralueelle on laadittu luontoselvitys, Raaseporin Strömsnäsin luontoselvitys, Timo Metsänen 2023. On myös tehty arkeologinen selvitys: Raasepori Tenhola, Strömsnäsin ranta-asetusalueen muutosalueen arkeologinen inventointi 2023, Timo Jussila, Mikroliitti Oy.

3.2 Suunnittelutilanne

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet

Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet ohjaavat maankäytön suunnittelua valtakunnallisella tasolla ja ovat tarkemman suunnittelun ohjeena. Valtakunnallisten alueidenkäyttötavoitteiden tehtävänä on osaltaan tukea ja edistää alueidenkäyttölain yleisten tavoitteiden ja laissa määriteltyjen alueidenkäytön suunnittelun tavoitteiden saavuttamista. Valtakunnalliset alueidenkäyttötavoitteet välittyvät paikallis-suunnitteluun ensisijaisesti maakuntakaavoituksen kautta.

Maakuntakaavoitus

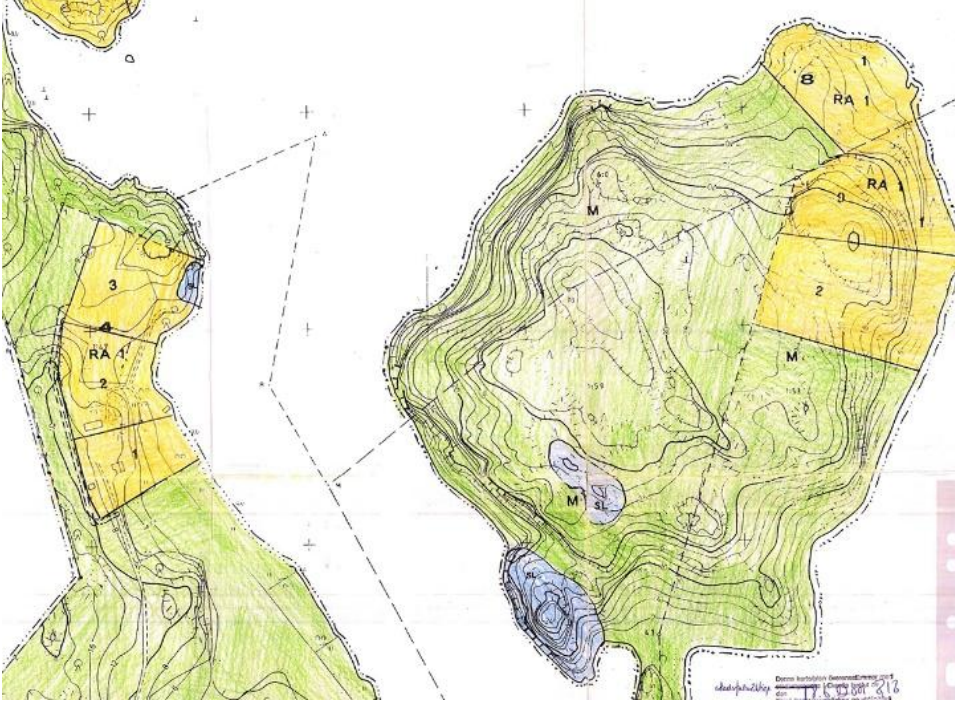
Voimassa olevassa maakuntakaavassa (Uusimaa-kaava 2050), joka on saanut lainvoiman 13.3.2023 ei ole ranta-asetusalueen osalta merkintöjä eikä erityismääräyksiä. Suunnittelualuetta koskevat täten vain Uusimaa-kaavan yleiset suunnittelumääräykset.

Yleiskaavoitus

Alueella ei ole yleiskaavaa.

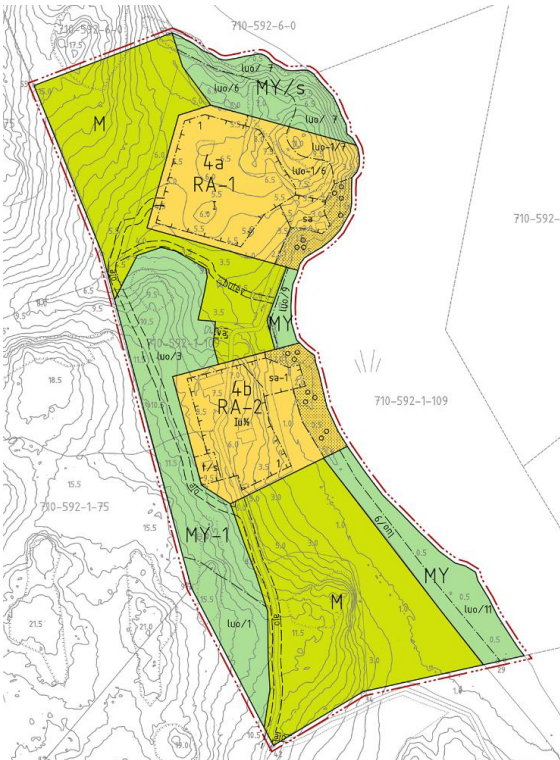
Asemakaavoitus

Ranta-asetakaava-alueella on ennestään voimassa kaksi ranta-asetakaavaa. Kiinteistöllä Bergudd 6-2 on voimassa Trollshovdan ranta-asetakaava, joka on hyväksytty 18.6.2001. Kaavassa Bergudd kiinteistölle on osoitettu yhden rakennuspaikan loma-asuntojen korttelialue (RA 1) sekä maa- ja metsätalousalue (M).



Trollshovdan ranta-asetakaava. Korttelin 8 rakennuspaikka 1 siirretään.

Kiinteistöllä Strömsnäs 1-109 on voimassa Strömsnäsän muutettu ranta-asetakaava, joka on hyväksytty 2.12.2024. Kaavassa alue muutettava alue on osoitettu maa- ja metsätalousalueeksi (M).



Strömsnäsän ranta-asetakaavamuutos.

Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty 26.5.2025 ja saanut lainvoiman 2.6.2025.

Rakennuskielto

Alueella ei ole rakennuskieltoa.

Pohjakartta

Pohjakarttana käytetään maanmittauslaitoksen maastotietokantaa täydennettynä metrin käyrästöllä sekä maanmittauslaitoksen numeerisella raja-aineistolla. Kartan on hyväksynyt Raaseporin vt. kaupungingeodeetti 31.3.2026.

4 RANTA-ASEMAKAAVAN SUUNNITTELUN VAIHEET

4.1 Suunnittelun käynnistäminen ja sitä koskevat päätökset

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajien aloitteesta.

4.2 Osallistuminen ja yhteistyö, suunnitteluvaiheet

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma kuulutettiin 14.3.2025.

Kaavaehdotus oli MRA 27 §:n mukaisesti nähtävänä 19.5.-19.6.2025.

5 RANTA-ASEMAKAAVAN TAVOITTEET

Ranta-asemakaavan tavoitteena on siirtää kiinteistön Bergudd 6-2 rakennusoikeus kiinteistön Strömsnäs 1-109 eteläosaan.

6 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Aluevaraukset

Kiinteistön Strömsnäs 1-109 alue on varattu *Loma-asuntojen korttelialueeksi (RA-1)*

Alueelle saadaan rakentaa seuraavat rakennukset:

- kaksi loma-asuntoa yhteensä enintään 180 kerrosala-m², joista toinen on kooltaan enintään 80 kerrosala-m²:n suuruinen sivuloma-asunto
- saunarakennus enintään 30 kerrosala-m² ja
- talousrakennuksia enintään 90 kerrosala-m².

Rakennuspaikan yhteenlaskettu enimmäiskerrosala on 280 m².

Uudisrakentaminen on värityksen, materiaalien ja muotojen osalta sopeutettava maisemaan ja kulttuuriympäristöön niin, että maisemakuvan kannalta arvokas luonne säilyy. Puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää luonnontilassa rakennusten suojaksi maisemassa.

Kiinteistö Bergudd 6-2 on kokonaisuudessaan osoitettu *Maa- ja metsätalousalueeksi (M)*.

Jäte- ja talousvedet

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

Harmaiden jätevesien käsittely tulee tapahtua tulvariskikorkeutta huomioon ottaen niin kaukana rannasta, etteivät jätevedet merenpinnan nousun seurauksen pääse sekoittumaan meriveteen.

Käyttövesi otetaan erikseen kullekin kiinteistölle rakennuspaikalta tai lähimetsäalueelta. Tarpeellisia tutkimuksia tulee tehdä ennen kuin vesi otetaan käyttöön ja sen perusteella mahdollisia veden käsitte- lyn ratkaisuja tulee suunnitella.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessa vaurioituvia tai vahinkoa aiheuttavia rakenteita, on N2000 + 3,0 metriä.

Suojelu

Luontoselvityksen ja voimassa olevan kaavan mukaan osoitetulla rakennuspaikalla ei ole erityisiä luontoarvoja.

RA-1-korttelissa on voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

7 KAAVAN VAIKUTUKSET

7.1 Yleiset vaikutukset

Sosiaaliset vaikutukset

Kaavan sosiaaliset vaikutukset ovat vähäisiä.

Taloudelliset vaikutukset

Kaavalla ei ole erityisiä taloudellisia vaikutuksia.

Ympäristölliset vaikutukset

Luontoselvityksen mukaan alueella ei ole sellaisia luontoarvoja, jotka edellyttäisivät erillisiä merkintöjä tai määräyksiä kaavassa. Rakennusala on maisemallisesti sijoitettu kauaksi rannasta niin, että rakennukset sijoittuvat tasapainoisesti maastoon. Puustoa ja kasvillisuutta tulee säilyttää luonnontilassa rakennusten suojaksi maisemassa.

Muinaismuistot

Alueella ei ole muinaisjäännöksiä.

7.2 Suhde valtakunnallisiin alueiden käytön tavoitteisiin

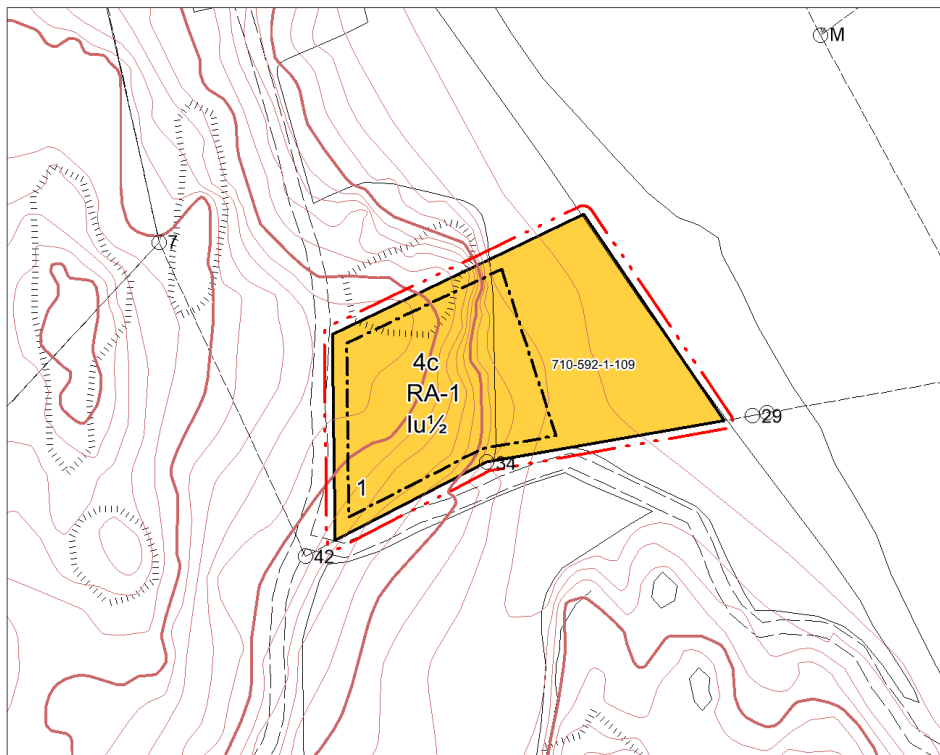
Valtioneuvosto on päättänyt valtakunnallisista alueidenkäyttötavoitteista 1.4.2018.

Kaavaratkaisu ei ole ristiriidassa tavoitteiden kanssa.

Raasepori, 5.3.2026

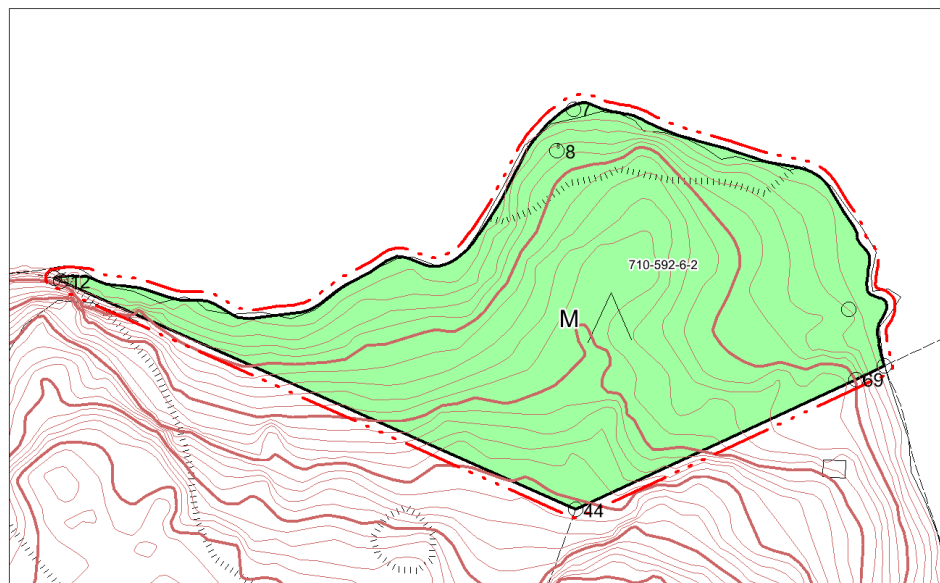
Sten Öhman
dipl.ins.

LIITTEET



SKALA/MITTAKAAVA 1:2000

0 10 20 30 40 50 100 m



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 kehittämissuunnitelun 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.

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	Raasepori	Täyttämispvm	30.3.2026
Kaavan nimi	Strömsnäs-Bergudden		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	5.3.2026
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	14.3.2025
Pysyvä kaavatunnus		Kunnan kaavatunnus	7022
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	2,7230	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	2,7230
Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	
Ranta-asemakaava	Rantaviivan pituus [km]	0,53	
Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	1	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	1	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	2,7230	100,00	280	0,01	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,8380	30,8	280	0,03		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,8850	69,2	0	0,00		
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha ±]	Kerrosalan muut. [k-m ² ±]
Yhteensä	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Rakennussuojelut	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm ±]	[k-m ² ±]
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	2,7230	100,00	280	0,01	0,0000	0
A yhteensä						
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä	0,8380	30,8	280	0,03		
RA	0,8380	100,0	280	0,03		
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä	1,8850	69,2	0	0,00		
M	1,8850	100,0	0	0,00		
W yhteensä						