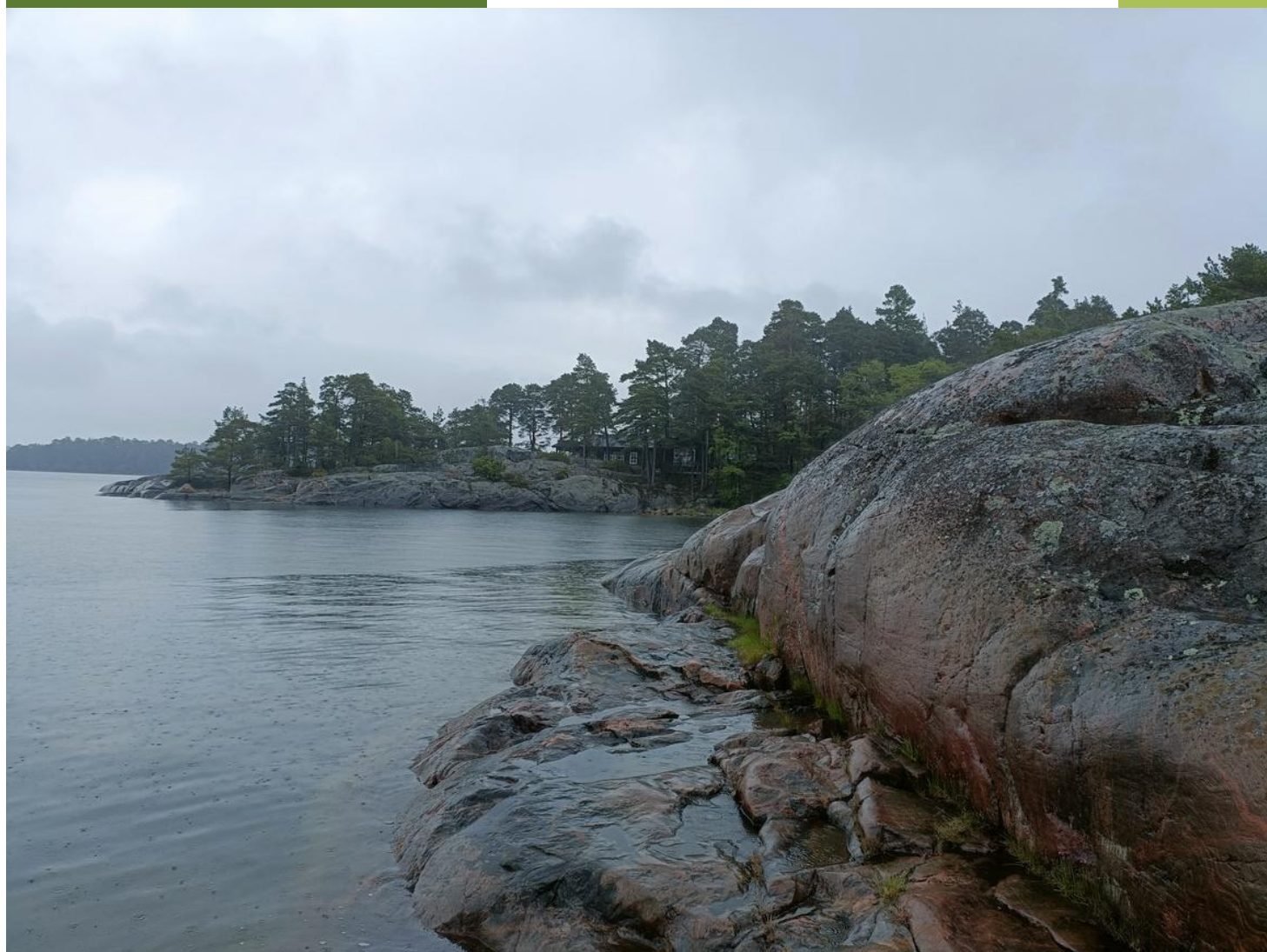




STRANDETALJPLAN



Planens namn: **YTTRE GÖLPAN**

Planens nummer: **7031**

Berör plankarta: **RITNINGNUMMER 3-26**

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

Identifikationsuppgifter för stranddetaljplan

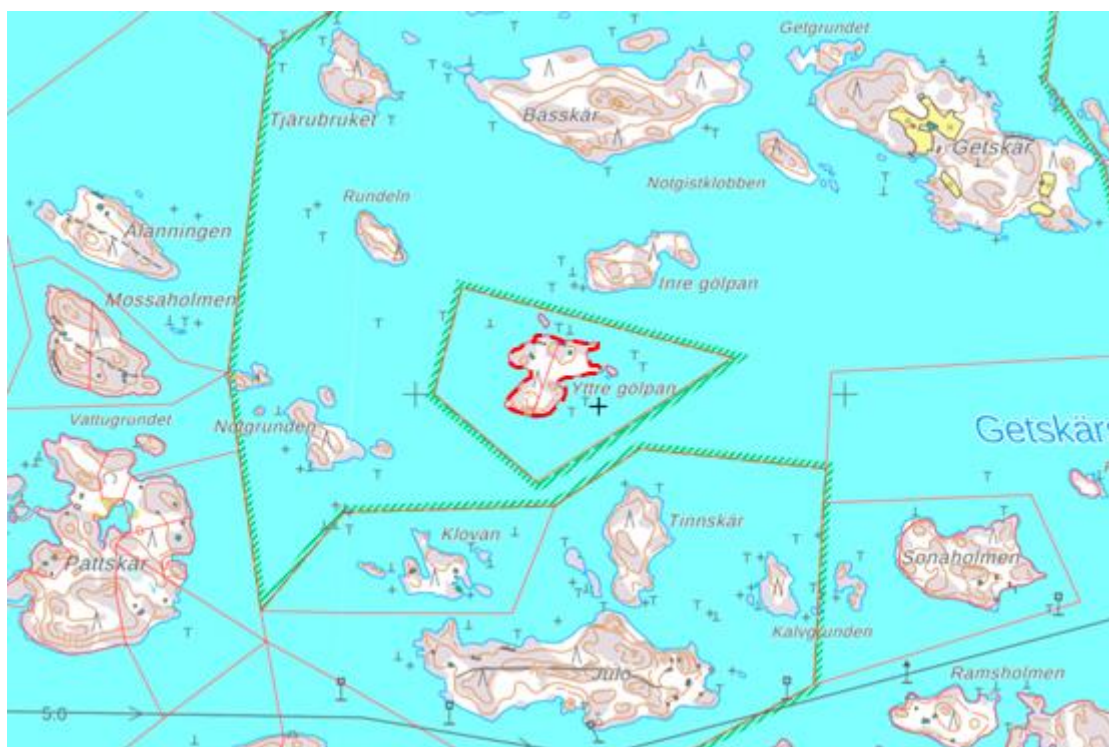
Kommun	Raseborg
Planområdet gäller	Fastigheterna 710-432-1-3 och 710-432-1-33.
Med planen bildas	RA-område och MY-område.
Utarbetare av planen	Fredrik Lindberg, Arkitekt SAFA Janina Skult By.Ing (A)
Anhängiggjord	Kungörelse 7.7.2025
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 18.6.2025 § 110 <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden xx.xx.2026 § xx <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.2026 § xx Stadsstyrelse xx.xx.2026 § xx Fullmäktige xx.xx.2026 § xx



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planeringsområdets läge

Planeringsområdet utgörs av Yttre Gölpan, en mindre skogsbevuxen ö belägen i Ekenäs södra skärgård strax norr om Julö. Avståndet till Skåldö, Sommarö är ca 5,5 km och till Ekenäs ca 12,5 km. Området består av två fastigheter, 710-432-1-3 och 710-432-1-33 av vilka båda är bebyggda. Planeringsområdets storlek är ca 2,4 ha och områdets strandlinje är ca 860 m. Planområdet omfattar inte vattenområden.



Planområdets läge på kartan. Planområdet har markerats med röd linje.

1.2 Planens namn och syfte

Planens namn är Yttre Gölpan. Planläggningen har initierats av områdets markägare. Behovet är att uppgöra en detaljplan som motsvarar och fastställer den rådande situationen på området med två befintliga byggplatser för fritidsboende.

1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

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

1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor

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

1.5 Förteckning över andra dokument och bakgrundsutredningar som berör planen

- Raseborgs stads miljöskyddsföreskrifter 2021
- Havsmanualen, Raseborg

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planläggningens skeden

- Initiativet till planändringen togs av områdets markägare. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB:n 18.6.2025 110 §.
- Detaljplanearbetet (PDB med utkast) kungjordes anhängigt 7.7.2025. Om PDB:n gavs 1 utlåtanden.
- Planförslaget behandlades i planläggningsnämnden xx.xx.2026, xx §.
- Planförslaget har varit framlagt enligt 65 § i OAL och 27 § i MBF under perioden xx.xx – xx.x.2026. Om förslaget inlämnades X utlåtanden och X anmärkningar.
- Planförslaget har behandlats i planläggningsnämnden xx.xx.2026, xx §.
- Planförslaget har behandlats av stadsstyrelsen xx.xx.2026 xx §.
- Planförslaget har behandlats av stadsfullmäktige xx.xx.2026 xx §.
- Planen har vunnit laga kraft xx.xx.2026.

Planförslaget har presenterats i enlighet med 65 § OAL och 27 § MBF. Om framläggandet av planförslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen:

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

2.2 Detaljplan

Initiativet till planläggningen har tagits av områdets markägare. Syftet är att utarbeta en detaljplan för fastigheterna 710-432-1-3 och 710-432-1-33 på Yttre Gölpan i Ekenäs södra skärgård

2.3 Genomförande av planen

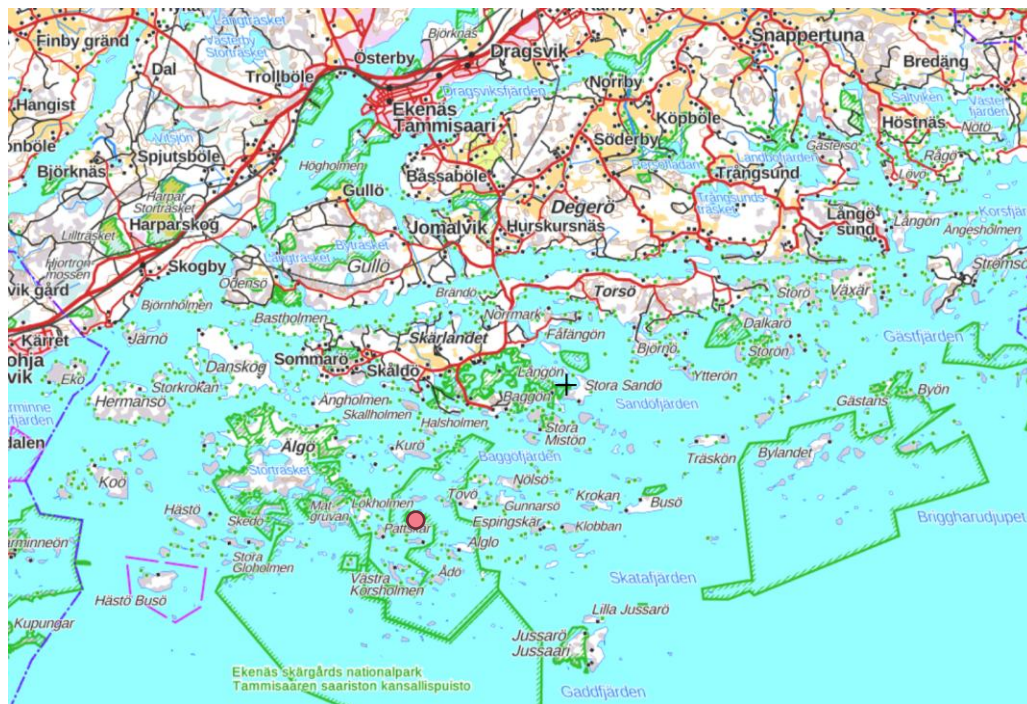
Planeringsområdets markägare svarar för genomförandet av planen. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Planeringsområdet ligger i Ekenäs södra skärgård strax norr om Julö. Närmaste servicepunkt utgörs av Sommarö hamn på Skåldö. Området består av två fastigheter, 710-432-1-3 och 710-432-1-33 av vilka båda är bebyggda. Till den närmaste holmen, Inre Gölpan är avståndet ca 150m. Avståndet till de övriga närmaste holmarna varierar mellan 350 och 450 meter.

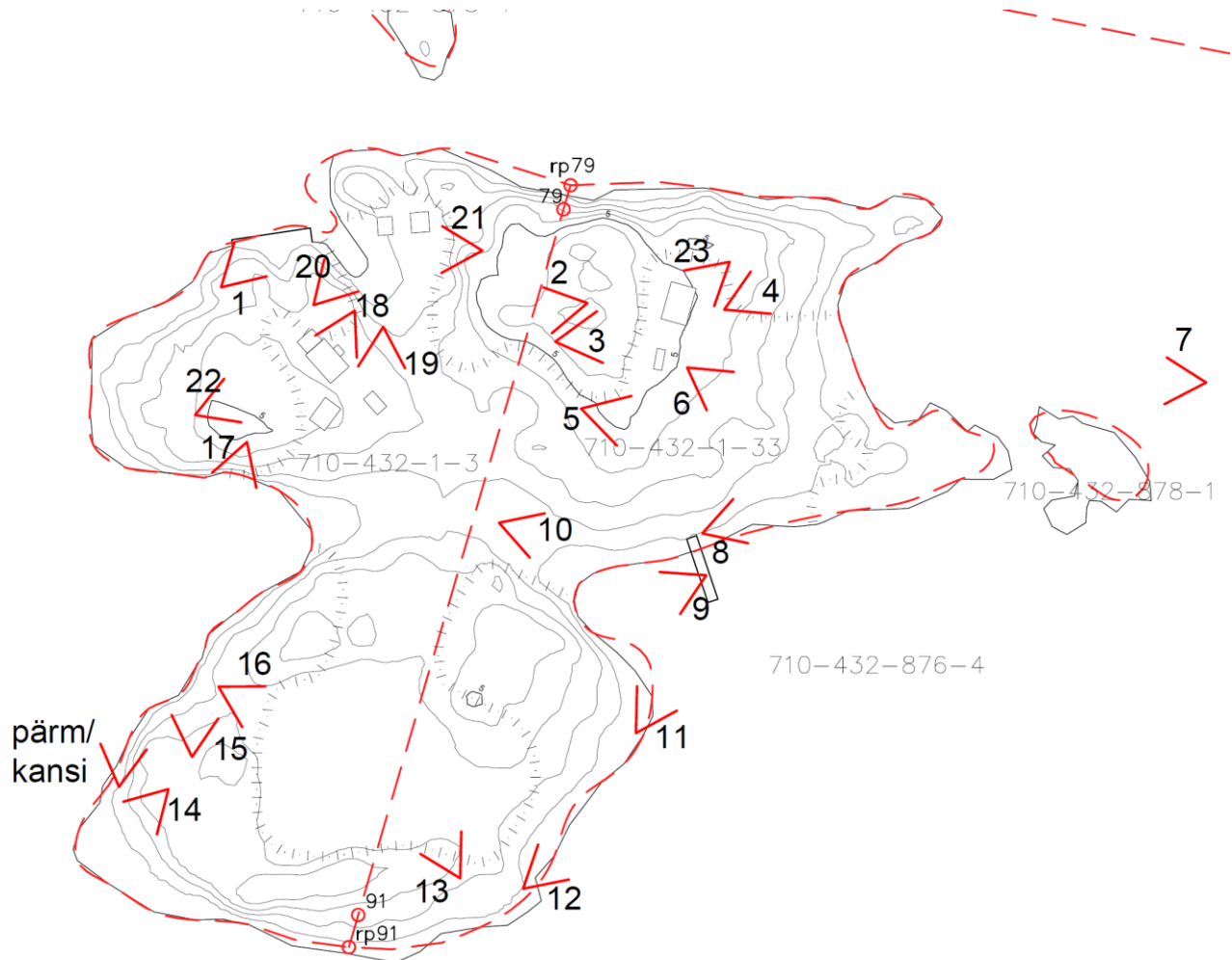
Yttre Gölpan, stranddetaljplan



Planområdets läge har markerats med en röd punkt.



Flygbild. Planområdet har markerats med rödstreckad linje.



Utdrag ur baskarta. Läget för fotografierna har markerats med rött och numrering.

3.1.1 Landskap och naturmiljö

Över området har gjorts en naturbedömning (Keiron Oy). Naturen på Yttre Gölpan är typisk för Ekenäs skärgård. Hela holmen är skogbevuxen förutom strandklipporna. Skogstypen kan liknas vid hällemark, men holmens sandiga och låglänta område kunde klassas som torr moskog. Skogen domineras av tallar i olika åldrar, men därtill finns gran och en. Det förekommer ett fåtal lövträd, såsom klibbal vid stranden, några rönnar, samt troligen en planterad ek (diameter ca 20 cm). Undervegetationen är typisk för skärgården med olika risväxter såsom lingon och blåbär, som varvas med krustätel och mossor.

Naturen kännetecknas av släta bergsformationer, hällemarksskog, lite moskog samt klipp- och stenstränder. Det är dock mer ovanligt med en öppen myr och små partier av sandstrand, som båda finns i den södra delen av holmen. Sänkan har troligen haft förbindelse med havet genom den nuvarande holmens mitt för länge sedan, då Gölpan sannolikt bestått av tre olika skär. Holmens bergart kallas kvarts- och granodiorit, vilket är en sur och karg bergart (GTK 2025). Jordarten är klassad som berg. På fältbesöket kunde konstateras att de

lågglänta ytorna var täckta av kvartssand och humus, förutom ett tunt torvlager i holmens södra del. (Keiron).

Floran är artfattig på grund av den sura bergarten, men det är typiskt för Finska vikens skärgård. Naturvärdena består av att skogen är ganska opåverkad av skötsel och många träd är tvinvuxna och gamla, likaväl som att död ved i form av några torrfuror förekommer och givetvis av holmens läge, som möjliggör häckande sjöfågel. Den artrikaste floran finns längs stränderna.

Yttre Gölpan är en del av Natura skyddsområdet SACFI0100005 "De skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och i Pojoviken". Samma område är skyddat både enligt SPA och SAC-kriterier. Fastigheten hör även till HELCOM:s marina skyddsområde nr 91. Fastigheten runt Yttre Gölpan vattenområde hör till det privata naturskyddsområdet YSA014138. Det omfattar vattenområde och holmar kring Getskärsfjärden, men inkluderar inte Yttre Gölpan. (Lantmäteriverket 2025). I artdatabanken finns inga observationer, som skulle vara placerade precis på Yttre Gölpan (Finlands artdatacenter 2025).



Bild 1



Bild 2



Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



Bild 7



Bild 8



Bild 9



Bild 10

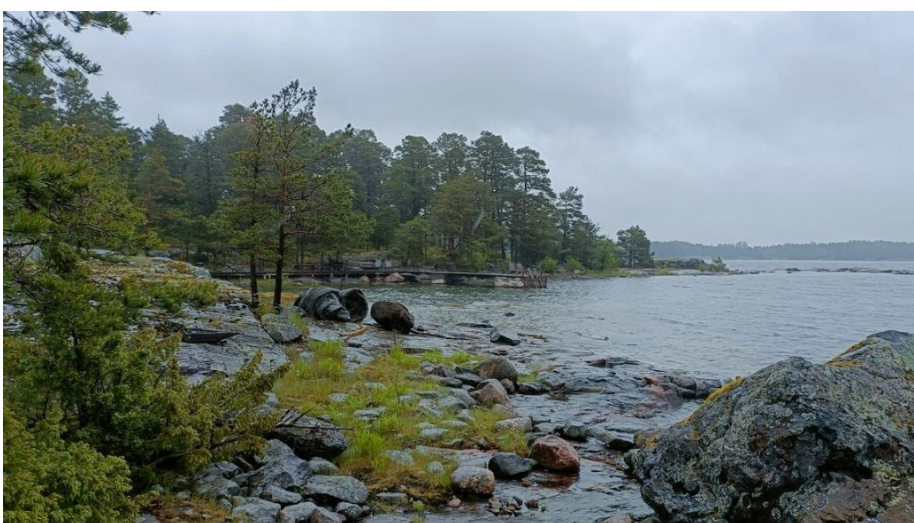


Bild 11



Bild 12



Bild 13



Bild 14



Bild 15



Bild 16



Bild 17

3.1.2 Byggd miljö

Fastigheterna är bebyggda med två små fritidshus samt några ekonomibyggnader och bryggor. På den västra fastigheten finns en fritidsbostad som ursprungligen har uppförts 1937 som ett fiskartorp. Fritidshuset är senare tillbyggt med en glasveranda (2014). Bredvid fritidsbostaden har uppförts en sidofritidsbostad (gäststuga) 2021. Därtill finns en sjöbod byggd i slutet av 1800-talet och flyttad till holmen 1932 samt ett båthus uppfört på 1930-talet. Ett nyare skjul är uppfört 2021 när gäststugan byggdes. Den västra fastigheten har en brygga (byggd 2013) vid norra stranden.

Fritidsbostadsbygganden på den östra fastigheten är från 1970-talet och är i någorlunda ursprungligt skick. På den östra fastigheten finns även en liten ekonomibyggnad, även den från 70-talet. Östra fastigheten har två bryggor, en nedanför huset (nordöstra udden), uppförd 1970-talet och reparerad år 2025. En längre brygga finns i östra viken och som är uppförd som en kistbrygga på 1950-60 talet.



Bild 18. Fritidsbostaden på västra fastigheten



Bild 19. Lider



Bild 20. Båthuset och sjöboden på västra fastigheten



Bild 21. Båthuset och sjöboden på västra fastigheten



Bild 22. Fritidsbostaden och gäststugan sett från väster



Bild 23. Fritidsbostaden på östra fastigheten.

Inom planområdet finns inte kännedom om fornminneslämningar eller andra kulturarvsobjekt. På fastigheten finns en gammal brunn som tidigare har varit i bruk. För tillfället sköts vattentillförseln med osmosanläggning.

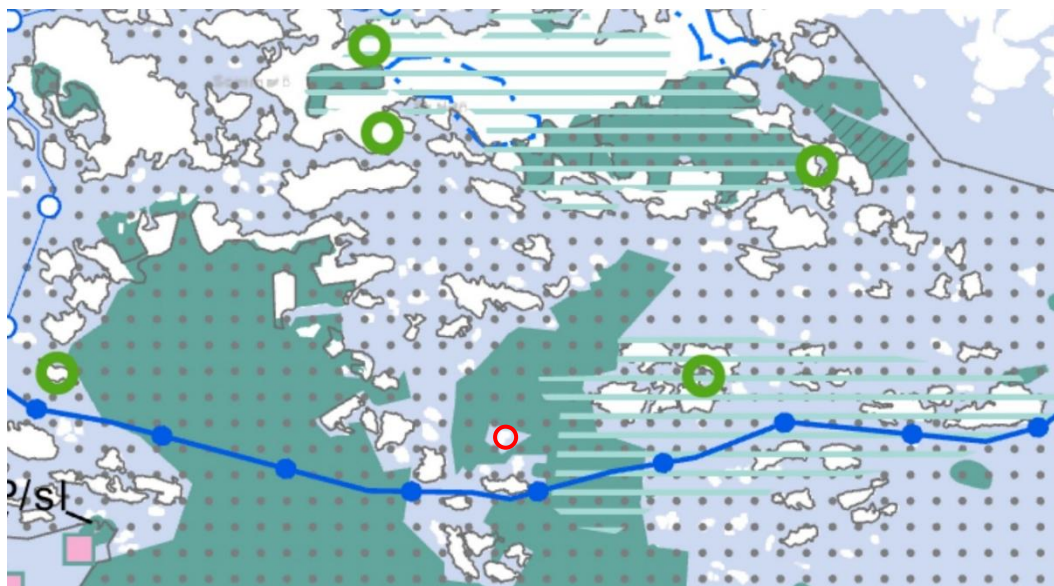
3.1.3 Markägförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

3.2 Planeringssituationen

Landskapsplan

I etapplandskapsplanen för Västra Nyland ligger planeringsområdet inom beteckning för natura 2000 område (SACFI0100005 "De skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och i Pojoviken") samt angränsar till beteckning för naturskyddsområde (YSA014138). För övrigt är området markerat som vitt område utan särskilda beteckningar. Området berörs dock av landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

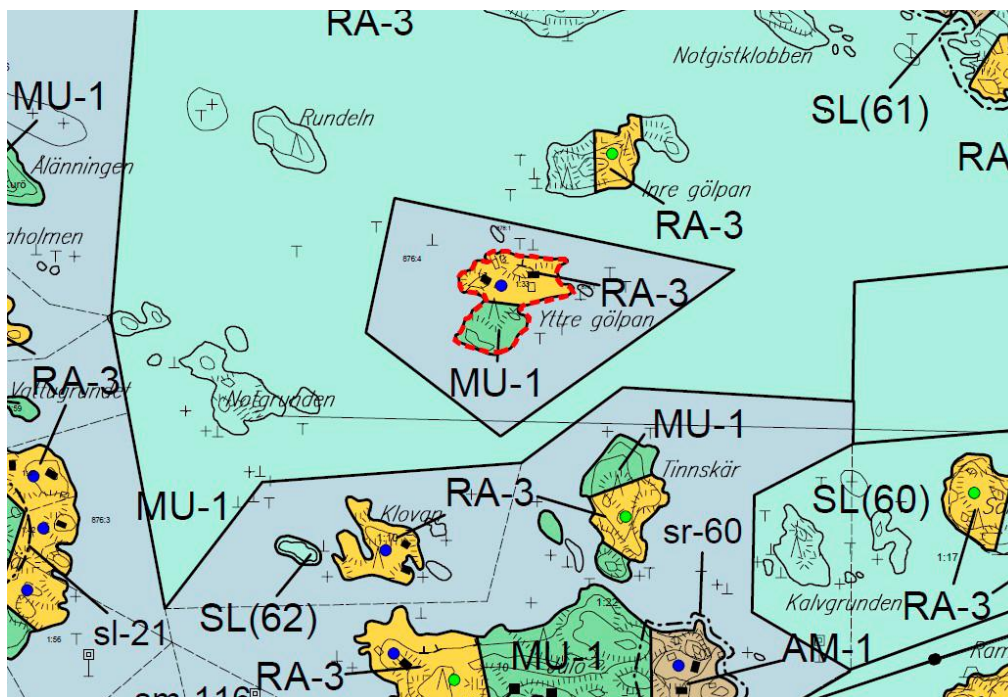


Utdrag ur kartsammanställningen för de gällande landskapsplanerna. Planeringsområdets läge har markerats med en röd cirkel.

Generalplan

Området är en del av strandgeneralplanen för Ekenäs södra skärgård (1012) som är godkänd 13.12.1999. I generalplanen är planeringsområdet betecknat som fritidsbostadsområde (RA-3) med en byggplats för fritidsboende samt som jord- och skogsbruksområde med behov av att styra friluftslivet och/eller miljövärden (MU-1).

Yttre Gölpan, stranddetaljplan



Utdrag ur den gällande strandgeneralplanen. Planeringsområdet markerat med rödstreckad linje.

Detaljplan

I planeringsområdet finns ingen gällande detaljplan.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 26.5.2025.

Byggförbud

I området finns inget byggförbud.

4 PLANLÄGGNINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplan

Initiativet till planläggningen har tagits av markägaren i området. Avsikten är att utarbeta en detaljplan för fastigheterna 710-432-1-3 och 710-432-1-33 på Yttre Gölpan som befäster det rådande byggplatsantalet för fritidsboende på holmen. Holmen är ursprungligen byggd som två skilda byggplatser och detta har inte beaktats i samband med uppgörandet av generalplanens för Ekenäs södra skärgård. De befintliga fritidsbostäderna är från 1930- och 1970-talet. Den äldsta byggnaden är ett gammalt fiskartorp. Gäststugor och sidobostäder beviljades inte före 1980-90 talet. Följaktligen kan ingendera byggnaden vara beviljad som sidobostad. Därtill kan konstateras att byggplatserna åtskiljs terrängmässigt och att avståndet mellan byggnaderna är så stort att de inte kan anses vara byggda i byggnadsgrupp.

4.2 Inledande av planeringen samt anhängiggörande

Initiativet till planändringen har tagits av områdets markägare. Planläggningsnämnden beslutade att inleda projektet och godkänna PDB 18.6.2025 110 §.

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 7.7.2025.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

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

Regionala myndigheter

- Tillstånds- och tillsynsverket
- Livskraftscentralen i Sydöstra Finland
- Nylands förbund
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden

Övriga aktörer

- Raseborgs Natur och miljö rf

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Kungörelse om framläggande av program för deltagande och bedömning (PDB) och planutkast har publicerats 7.7 2025. Om PDB inlämnades 1 utlåtanden.

Planförslaget har varit offentligt framlagt enligt 65 § i OAL och 27 § i MBF under perioden xx.xx – xx.x.2026. Om förslaget inlämnades X utlåtanden och X anmärkningar.

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

4.3.3 Myndighetssamarbete

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

4.4 Stranddetaljplanens mål

Initiativet till planläggningen har tagits av markägaren i området. Avsikten är att utarbeta en detaljplan för fastigheterna 710-432-1-3 och 710-432-1-33 på Yttre Gölpan som befäster det rådande byggplatsantalet för fritidsboende på holmen. Holmen är ursprungligen byggd som två skilda byggplatser och att detta inte har beaktats i samband med uppgörandet av generalplanens för Ekenäs södra skärgård.

5 BESKRIVNING AV STRANDEDETALJPLANEN

Genom stranddetaljplanen befästs planområdets byggplatsantal till två byggplatser för fritidsboende. Genom planen bildas ett RA område med två separata byggplatser samt ett MY område. Planområdet innehåller inget vattenområde. Inom planområdet har en naturbedömning gjorts.

I samband med planläggningen har den byggplatsvisa byggrätten justerats så att den motsvarar den rådande situationen vad beträffar tex. ekonomibyggnadernas totala mängd på fastighet 1:3 och så att fastigheterna behandlas jämlikt. Den totala byggrätten för fritidsbostadsbyggand har höjts med 10 v-m² i förhållande till generalplanen. Justeringen medför inte betydande konsekvenser för miljön. Den byggplatsvisa totala byggrätten är 200 v-m².

Byggnadernas våningstal är I. Byggnaderna är placerade inom byggnadsytorna som fastställts i planen. För bastubyggnad anvisas separat byggandsruta (sa). I planen styrs anpassningen av byggandet till terrängen och landskapet genom bestämmelser. Vattenklosett är inte tillåten i fritidsbostäder. Allt avloppsvatten ska behandlas på ett sätt som fastställts av stadens miljömyndighet. Avloppsvattnet får inte ledas ut i havet. I planen anvisas lägsta konstruktionshöjd.

I planen har behovet av byggnadsskydd beaktats med bestämmelser. I planen är skyddade byggnader angivna med bestämmelse sr. Byggandet bör enligt planens allmänna bestämmelser anpassas till landskapet. På byggplatsen bör man följa ett enhetligt byggnadssätt. Mellan strand och byggnader bör lämnas tillräckligt med skyddande trädbestånd.

5.1 Planens struktur

5.1.1 Områdesreserveringar och planbestämmelser

I stranddetaljplanen finns två byggplatser för fritidsbostäder. Holmens strandlinje är totalt cirka 795 meter lång och den fria strandlinjen (MY) är cirka 398 meter lång. Stranddetaljplanen avviker till denna del inte nämnvärt från generalplanen.

I planen ingår områdesreserveringarna RA och MY. Planområdet är cirka 2,42 hektar stort. Planområdet omfattar inte vattenområden. Områdesreserveringarnas storlek i planen:

Områdesreservering	storlek
RA	1,4 ha
MY	1,02 ha

RA Kvarterksområde för fritidsbostäder. På byggplatsen får uppföras en fritidsbostad på högst 90 v-m², en bastubyggnad på högst 30 v-m², en sidofritidsbostad på högst 30 v-m² samt ekonomibyggnader på totalt högst 50 v-m². Byggnadsplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 200 m².

MY Jord- och skogsvrudsområde som har miljövärden. På området skall fästas speciell uppmärksamhet vid kultur- och strandlandskapets värden. På området gäller åtgärdsbe-gränsning enligt OAL.

Allmänna bestämmelser

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

Fasadernas och vattentakets 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. Mellan strand och byggnader bör lämnas tillräckligt med skyddande trädbestånd. Brygga skall till storlek och placering passa in i landskapet.

Den lägsta rekommenderade byggnadshöjden för konstruktioner som tar skada av fukt är +3,00 meter (N2000). Om det finns vågbrytare/brygga framför byggnaderna är motsvarande höjd +2,60 meter (N2000).

För området bör i samband med byggnadslov uppvisas en plan för vattenförsörjningen.

Inom planområdet råder vattenklostetförbud. Hantering av gråvatten bör behandlas med beaktande av översvämningsrisken och så långt från stranden att avfallsvattnet inte kan blandas med saltvatten när havsytan stiger. På byggplatserna bör tillräckligt med hushållsvatten av god kvalitet finnas 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.

5.1.2 Dimensionering

I stranddetaljplanen finns två byggplatser för fritidsbostäder. Holmens strandlinje är totalt cirka 795 meter lång och den fria strandlinjen (MY) är cirka 398 meter lång. Stranddetaljplanen avviker till denna del inte från generalplanen.

Den sammanlagda våningsytan per byggplats är högst 200 m². På byggplats är det tillåtet att uppföra en fritidsbyggnad på högst 90 m²vy, en sidofritidsbyggnad på högst 30 m²vy, en bastubyggnad (sa) på högst 30 m²vy och totalt 50 m²vy ekonomibygnader.

5.2 Planens konsekvenser

Planen har inga betydande eller större konsekvenser. Båda fastigheterna är färdigt bebyggda och byggplatserna utgör små gårdstun med riklig växtlighet. På de bebyggda områdena lämnas strändernas växtlighet tät och holmens södra är helt lämnad utanför allt byggande, i enlighet med generalplanen.

I samband med stranddetaljplanen utökas den byggplatsvisa byggrätten i mindre grad i förhållande till generalplanen. Detta motiveras med att den byggplatsvisa byggrätten skulle motsvara den rådande situationen vad beträffar tex. ekonomibygnadernas totala mängd på fastighet 1:3 och så att fastigheterna kan behandlas jämlikt. Den totala byggrätten för fritidsbostadsbyggand har höjts med 10 v-m² i förhållande till generalplanen. Höjningen är marginell och kan motiveras med att den har bedömts i samband med noggrannare planering än vad generalplanen avser. Justeringen av de byggplatsvisa byggrätterna försvårar inte förverkligandet av generalplanen.

5.2.1 Konsekvenser för landskapet och den byggda miljön

Stranddetaljplanen konstaterar den rådande situationen på området. Båda fastigheterna är bebyggda. På den västra är det endast en strandbastu som återstår att byggas, på den östra sidofritidsbostad och bastu. Alla byggnader är små och kan anpassas till strandlandskapet. Det återstående byggandet påverkar därmed landskapet eller den byggda miljön i en mindre grad. Byggandet medför heller inte nämnvärt en ökad vistelse på holmen. Bryggorna på området är redan byggda.

Ökandet av byggplatsvisa byggrätten är marginell och påverkar inte den byggda miljön på ett väsentligt sätt. Den närmaste i generalplanen reserverade byggplatsen för bosättning (fritidsboende) finns på Inre Gölpan, varifrån dess södra strand den östra byggplatsen på Yttre Gölpan syns (ca. 220m).

I planen har behovet av byggnadsskydd och beaktandet av landskapet beaktats med bestämmelser. I planen är skyddade byggnader angivna med bestämmelse sr. Byggandet bör enligt planens allmänna bestämmelser anpassas till landskapet. För bastubyggnaderna reserveras specifika byggrutor. På byggplatsen bör man följa ett enhetligt byggnadssätt. Mellan strand och byggnader bör lämnas tillräckligt med skyddande trädbestånd.

5.2.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Byggandets inverkan på naturmiljön beaktas i planes bestämmelser. Inom RA-område bör befintlig vegetation och befintligt trädbestånd utanför byggnadsytorna i huvudsak bevaras i naturtillstånd. Byggnader och konstruktioner bör placeras på byggplatsen så att de inte väsentligt ändrar naturlandskapet.

Den gjorda naturbedömningens slutsats är att en noggrannare naturinventering av fastigheternas naturvärden inte behövs, eftersom växterna är tillräckligt väl dokumenterade med ett fältbesök under sommaren. En noggrannare naturinventering tillför troligen endast lite fler fågelarter och några parantal till den nuvarande information som bedömningen gett. Detta skulle med stor sannolikhet inte påverka planläggningen, då holmens fågelfauna antas vara typisk. Holmen är inte potentiell för stora rovfåglar eller en fågelkoloni, vilket skulle kunna påverka planläggningen (Keiron Ab).

Fastigheterna är bebyggda med två fritidshus samt några ekonomibyggnader och tre bryggor. Två storskrakar har byggt bo under husen, vilket tyder på att de inte nämnvärt störts av mänsklig närvaro under försommaren. Häckfågelfaunan är troligen knapp, men samtidigt typisk för en liten skogsholme. (Keiron Ab).

Det kan i allmänhet rekommenderas, att byggandet av nya byggnader med fördel kunde inledas först i juli, så att eventuellt häckande sjöfågel hinner ruva ostört. Ifall de befintliga husen är i bruk redan tidigare under samma vår eller försommar, ökar inte byggarbetet störningen nämnvärt, eftersom mänsklig närvaro sannolikt redan skrämt iväg skyggare fågelindivider. Den våta sänkan i holmens sydliga del där den trädfattig myren finns (MY), påverkas inte av det resterande byggandet. Myren kantas av tvinvuxna äldre tallar och några torrfuror, och på myren växer små tallplantor. (Keiron Ab).

Yttre Gölpan hör till det stora Natura-området, som i stort sett täcker hela Ekenäs skärgård. Planens främsta målsättning är att konstatera nuvarande läge, vilket inte påverkar Naturvärdena varken positivt eller negativt. Ifall det under planprocessens lopp framkommer större behov av ändringar i markanvändningen, kan det bli aktuellt med en behovsprövning av planens påverkan av Natura-värdena (Keiron Ab).

5.2.3 Övriga konsekvenser

Planen har inga övriga betydande konsekvenser. Planens konsekvenser för klimatförändringen är lindriga. Byggplatserna bebyggda och den mängd byggande som planen tillåter och som ännu inte är förverkligad är liten.

5.3 Störande faktorer i miljön

Planen medför ingen ny verksamhet som skulle verka störande på miljön. Området är bebyggt och störningen uppstår av det existerande fritidsboendet.

5.4 Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilagorna 1 och 2, detaljplanekarta och -bestämmelser.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

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

6.2 Tidsschema för genomförandet

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

7 KONTAKTUPPGIFTER

Linda Kaira, Markanvändningsplanerare
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019- 289 3837
Linda.Kaira(at)raseborg.fi

Plankonsult:

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

Janina Skult, By.Ing (A)
JS Bygg & Design
Kungsgatan 7a3
10600 Ekenäs
janina@js.fi
tel. 044 5756359

Skriftlig respons och anmärkningar kan skickas till följande adress:

Raseborgs stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

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

Yttre Gölpan, stranddetaljplan
Yttre Gölpan, ranta-asetmakaava

Plankarta / Kaavakartta 1:2000

Ritningsnummer / Piirustusnumero: 3-26

4.2.2026



N

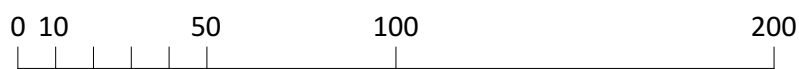


Yttre Gölpan
pohjakartta 1:2000

Kunta: Raasepori
Kylä: 432
Tila: 710-432-1-3 ja 710-432-1-33
Lääni: Etelä-Suomi

Laadittu: 09/2025
Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä: N2000

Kartta hyväksytty: 6.11.2025
Raaseporin kaupunki:
Roger Nyberg,
mättningschef /mittauspäällikkö



SKALA 1:2000

MITTAKAAVA 1:2000

RASEBORGS STAD

YTTRE GÖLPAN, STRANDETALJPLAN

Stranddetaljplanen berör i by 432 lägenheterna 710-432-1-3 ja 710-432-1-33

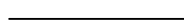
Med stranddetaljplanen bildas kvartersområde för fritidsbostäder samt jord- och skogsbruksområde.

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

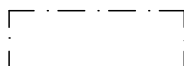
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



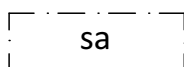
Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns.



Byggnadsyta



Byggnadsyta, där det kan uppföras en bastu.



Våningsantal

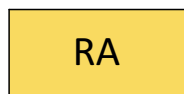
Den romerska siffran anger det största tillåtna våningsantalet på byggnader eller delar av dem.

|

Nummer för riktgivande byggplats.

1

Kvartersområde för fritidsbostäder



På byggnadsplatsen får uppföras:

- en fritidsbostad på högst 90 v-m²
- en sidofritidsbostad på högst 30 v-m²
- en bastubyggnad på högst 30 v-m²
- ekonomibyggnader på totalt högst 50 v-m²

Byggnadsplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 200 m²

Jord- och skogsbruksdominerat område som har miljövärden



På området skall fästas speciell uppmärksamhet vid kultur- och strandlandskapets värden. På området gäller åtgärdsbegränsning enligt OAL.

RAASEPORIN KAUPUNKI

YTTRE GÖLPAN, RANTA-ASEMAKAAVA

Ranta-asemakaava koskee kylässä 432 tilat 710-432-1-3 ja 710-432-1-33

Ranta-asemakaavalla muodostuu loma-asuntojen korttelialue sekä maa- ja metsätalousalue ja vesialue.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

3 m kaavan rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Rakennusala

Rakennusala, jolle voidaan rakentaa saunan.

Kerrosuku

Roomalainen numero osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun kerrosluvun.

Ohjeellisen rakennuspaikan numero.

Loma-asuntojen korttelialue

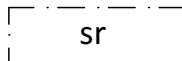
Rakennuspaikalle saa rakentaa:

- yhden loma-asunto enintään 90 k-m²
- yhden sivuloma-asunto enintään 30 k-m²
- yhden saunarakennuksen enintään 30 k-m²
- talousrakennukset enintään 50 k-m²

Rakennuspaikan enimmäisrakennusala on 200 m²

Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuuri- ja rantamaiseman arvoihin. Alueella on voimassa AKL mukainen toimenpiderajoitus.

Byggnads- och kulturhistoriskt värdefull byggnad

Byggnads- och kulturhistoriskt värdefull byggnad som inte får rivras. Reparations- och ändringsarbeten bör anpassas till byggnadens arkitektur och dess historiska karaktär. Vid reparations- och ändringsarbeten bör regionala ansvarsmuseets (Västra Nylands museums) utlåtande begäras.

Allmänna bestämmelser:

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

Fasadernas och vattentakets 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. Mellan strand och byggnader bör lämnas tillräckligt med skyddande trädbestånd.

Brygga skall till storlek och placering passa in i landskapet.

Den lägsta rekommenderade byggnadshöjden för konstruktioner som tar skada av fukt är +3,00 meter (N2000). Om det finns en vågbrytare / brygga framför byggnaderna är motsvarande höjd +2,60 meter (N2000).

För området bör i samband med byggnadslov uppvisas en plan för vattenförsörjningen.

Inom planområdet råder vattenklosettförbud. Hantering av grävatten bör behandlas så långt från stranden och ovanför översvämningsrisknivån, att avloppsvattnet inte kommer åt att blandas med saltvattnet när havsytan stiger.

På byggplatserna bör finnas att tillgå tillräckligt med hushållsvatten av god kvalitet.

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.

Kulttuurihistoriallisesti ja maiseman kannalta arvokas rakennus

Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Siihen tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee sopeutua rakennuksen arkkitehtuuriin ja sen historialliseen luonteeseen. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museon) lausunto.

Yleisiä määräyksiä:

Uudisrakennus tulisi sopeutua maastoon, luonnonmaisemaan ja kulttuurimaisemaan. Rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa niin etteivät aiheuta merkittäviä muutoksia luonnonmaisemaan.

Julkisivut ja vesikaton värytys ja materiaalit tulisi olla hillittyjä ja maisemaan sopeutuvia. Suurissa lasipinnoissa tulisi käyttää heijastamattomia laseja. Rakennuspaikalla tulisi noudattaa yhtenäistä rakennustapaa. Rannan ja rakennusten välille tulisi jättää riittävästi suojapuustoa.

Laiturin koon ja sijoituksen tulee sopeutua maisemaan.

Alin suositeltava rakentamiskorkeus kastuessaan vahingoituville rakenteille on +3,00 metriä (N2000). Mikäli rakennusten edessä on sijoitettu aallonmurtaja / laiturirakenteita on vastaava korkeus +2,60 metriä (N2000).

Alueelle tulee rakentamisluvan yhteydessä osoittaa vesihuollon suunnitelma.

Kaava-alueella on voimassa vesikäymäläkielto. Harmaat jätevedet on käsiteltävä niin kaukana rannasta ja tulvariskikorkeuden yläpuolella, etteivät jätevedet pääse sekoittumaan meriveteen.

Rakennuspaikalla tulisi olla riittävästi hyväänlaatuista talousvettä.


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

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

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsstyrelses / fullmäktiges beslut __.__.20__, § __ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginhallituksen / valtuuston pöytäkirjan __.__.20__, §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar förvaltningsdirektör
Viran puolesta: hallintojohtaja THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen	XX-XX	XX.XX.2026
FGE / VALT	XX-XX	XX.XX.2026
STDS / KH	XX-XX	XX.XX.2026
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen	XX-XX	XX.XX.2026
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	XX-XX	XX.XX.2026
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	3-26	4.2.2026
PLANLN, PDB och utkast / KAAVLTK, OAS ja luonnos	11-25	18.6.2025
 RASEBORG RAASEPORI	YTTRE GÖLPAN, STRANDETALJPLAN FÖRSLAG YTTRE GÖLPAN, RANTA-ASEMAKAAVA EHDOTUS	PLANKARTA 1:1 000 KAAVAKARTTA 1:1 000
Konsult/Konsultti JS Bygg & Design, Janina Skult Arkitekturum Oy, Fredrik Lindberg	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 4.2.2026
Beredare/Valmistelija LK	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero RBG/244/10.02.10.00/2025
Ritad av/Piirtänyt JS		Planbeteckning/Kaavatunnus 7031
		Ritningsnummer/Piirustusnumero 3-26

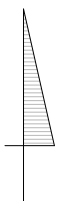
Yttre Gölpan, stranddetaljplan
Yttre Gölpan, ranta-asemakaava

Illustration 1:2000
 Havainnekuva 1:2000

4.2.2026



N

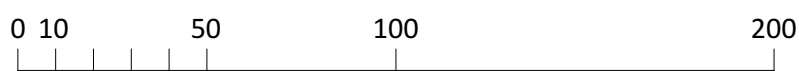


Yttre Gölpan
 pohjakartta 1:2000

Kunta: Raasepori
 Kylä: 432
 Tila: 710-432-1-3 ja 710-432-1-33
 Lääni: Etelä-Suomi

Laadittu: 09/2025
 Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24
 Korkeusjärjestelmä: N2000

Kartta hyväksytty: 6.11.2025
 Raaseporin kaupunki:
 Roger Nyberg,
 mättningschef /mittauspäällikkö



SKALA 1:2000

MITTAKAAVA 1:2000