



RASEBORG  
RAASEPORI

4.2.2026

## RANTA-ASEMAKAAVA



Kaavan nimi: **YTTRE GÖLPAN**

Kaavan numero: **7031**

Koskee kaavakart-  
taa: **PIIRUSTUSNUMERO 3-26**

Dokumenttityyppi: **Ranta-asetakaavaehdotuksen selostus**

# Tunnistetiedot ranta-asemakaavaa varten

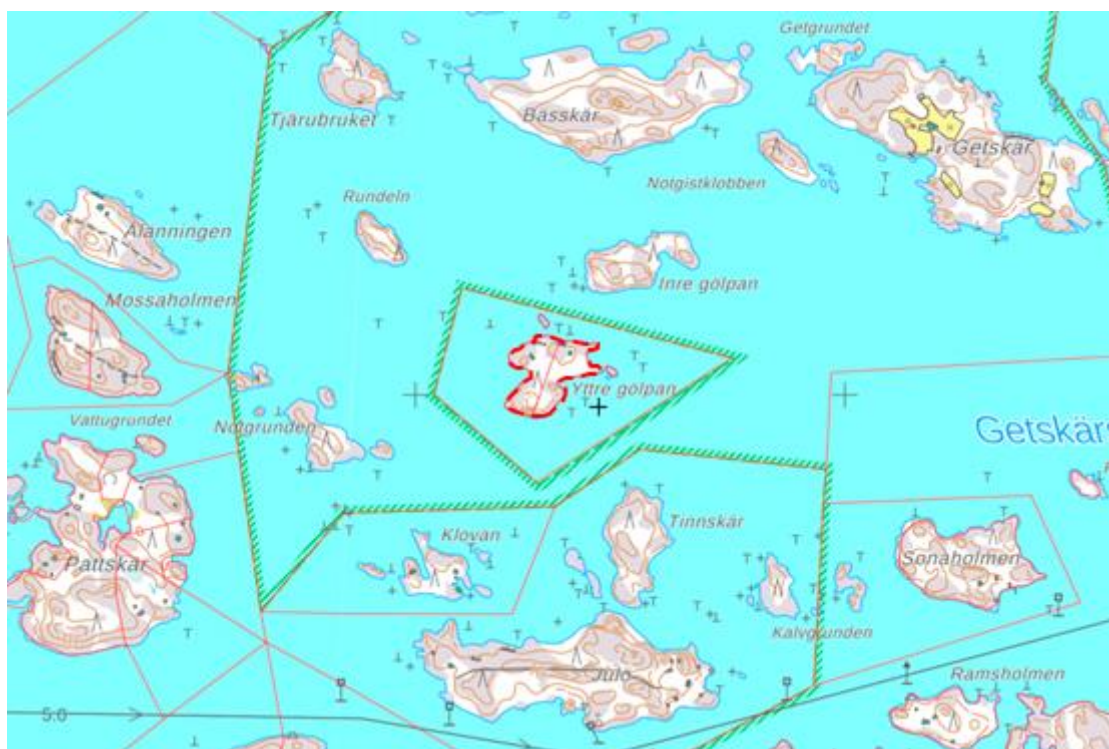
Kunta	Raasepori
Kaava-alue koskee	Kiinteistöt 710-432-1-3 ja 710-432-1-33.
Kaavalla muodos- tetaan	RA-alue ja MY-alue.
Kaavan laatija	Fredrik Lindberg, Arkkitehti SAFA Janina Skult By.Ing (A)
Vireillä	Kuulutus 7.7.2025
Käsittely	<u>Osallistumis- ja arviointisuunnitelma</u> Kaavoituslautakunta 18.6.2025 § 110  <u>Kaavaehdotus</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.2026 § xx  <u>Hyväksyminen</u> Kaavoituslautakunta xx.xx.2026 § xx Kaupunginhallitus xx.xx.2026 § xx Valtuusto xx.xx.2026 § xx



## 1 PERUS- JA TUNNISTETIEDOT

### 1.1 Suunnittelualan sijainti

Suunnitteluala koostuu Yttre Gölpanista, joka on pienempi metsäinen saari Tammisaaren eteläisessä saaristossa, välittömästi Julön pohjoispuolella. Etäisyys Skåldöhön, Sommaröhön, on n. 5,5 kilometriä ja etäisyys Tammisaareen on n. 12,5 kilometriä. Alue koostuu kahdesta kiinteistöstä, 710-432-1-3 ja 710-432-1-33, jotka ovat molemmat rakennettuja. Suunnittelualan koko on n. 2,4 hehtaaria ja alueen rantaviiva on n. 860 metriä pitkä. Kaava-alue ei sisällä vesialueita.



Kaava-alueen sijainti kartalla. Kaava-alue on merkitty punaisella katkoviivalla.

### 1.2 Kaavan nimi ja tarkoitus

Kaavan nimi on Yttre Gölpan. Kaavoitus on käynnistetty alueen maanomistajan aloitteesta. Tarkoituksena on laatia asemakaava, joka vastaa olemassa olevaa tilannetta alueella, jolla sijaitsee kaksi olemassa olevaa vapaa-ajan asutuksen paikkaa.

### 1.3 Selostuksen sisällysluettelo

1	PERUS- JA TUNNISTETIEDOT .....	1
1.1	Suunnittelualan sijainti .....	1
1.2	Kaavan nimi ja tarkoitus .....	1
1.3	Selostuksen 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 suunnittelualan 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	Ranta-asetmakaavan tavoitteet .....	18
5	RANTA-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 1:1 000
- 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 kaavamuutoksesta tekivät alueen maanomistajat. Kaavoituslautakunta on päättänyt käynnistää hankkeen ja hyväksyä OAS:n 18.6.2025 110 §.
- Asemakaavatyö kuulutettiin vireille (OAS ja luonnos) 7.7.2026. OAS:sta annettiin 1 lausunto.
- Kaavaehdotus käsiteltiin kaavoituslautakunnassa xx.xx.2026 § xx.
- Kaavaehdotus on ollut nähtävillä AKL:n 65 §:n ja MRA:n 27 §:n mukaisesti xx.x – xx.x.2026 välisenä aikana. Ehdotuksesta jätettiin x lausuntoa ja x muistutusta.
- Kaavaehdotus on käsitelty kaavoituslautakunnassa xx.xx.2026 § xx.
- Kaavaehdotus on käsitelty kaupunginhallituksessa xx.xx.2026 § xx.
- Kaavaehdotus on käsitelty kaupunginvaltuustossa xx.xx.2026 § xx.
- Kaava on saanut lainvoiman xx.xx.2026.

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 kiinteistöille 710-432-1-3 ja 710-432-1-33 på Yttre Gölpan:lla Tammisaaren eteläsaaristossa.

### 2.3 Kaavan toteuttaminen

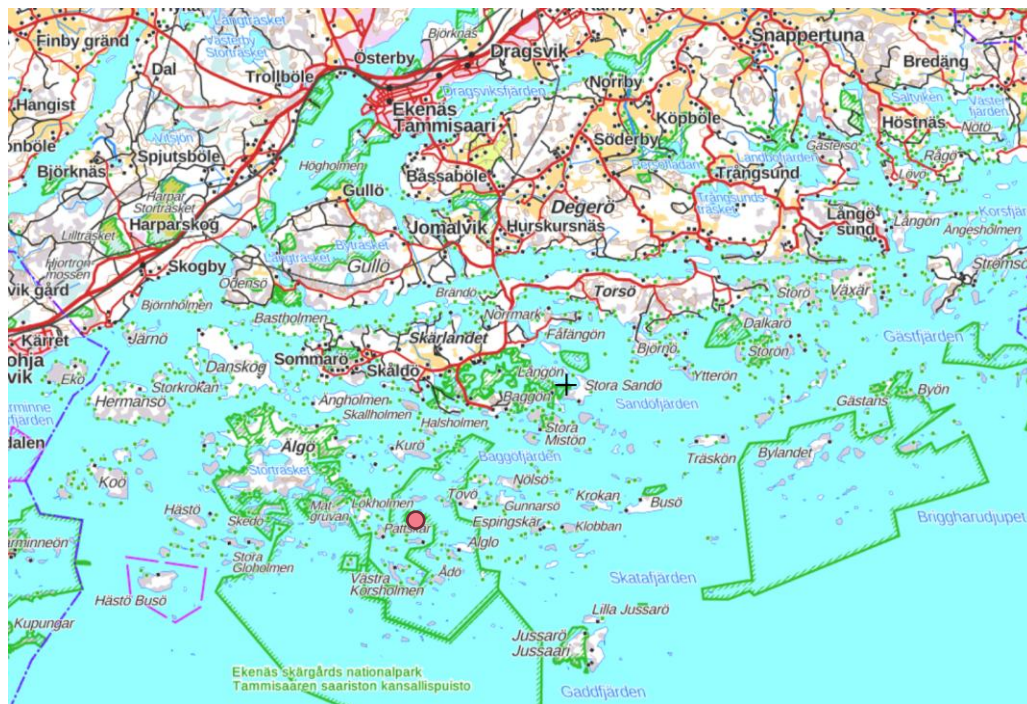
Suunnittelualan maanomistajat vastaavat kaavan toteuttamisesta. Asemakaava voidaan toteuttaa sen jälkeen, kun kaava on saanut lainvoiman.

## 3 SUUNNITTELUN LÄHTÖKOHDAT

### 3.1 Selvitys suunnittelualan olosuhteista

Suunnitteluala sijaitsee Tammisaaren eteläisessä saaristossa välittömästi Julön pohjoispuolella. Lähin palvelupiste on Sommarön satama Skåldöllä. Alue koostuu kahdesta kiinteistöstä, 710-432-1-3 ja 710-432-1-33, joista molemmat ovat rakennettuja. Lähin saari, Inre Gölpan, sijaitsee n. 150 metrin etäisyydellä. Muut lähimmät saaret sijaitsevat 350–450 metrin etäisyydellä.

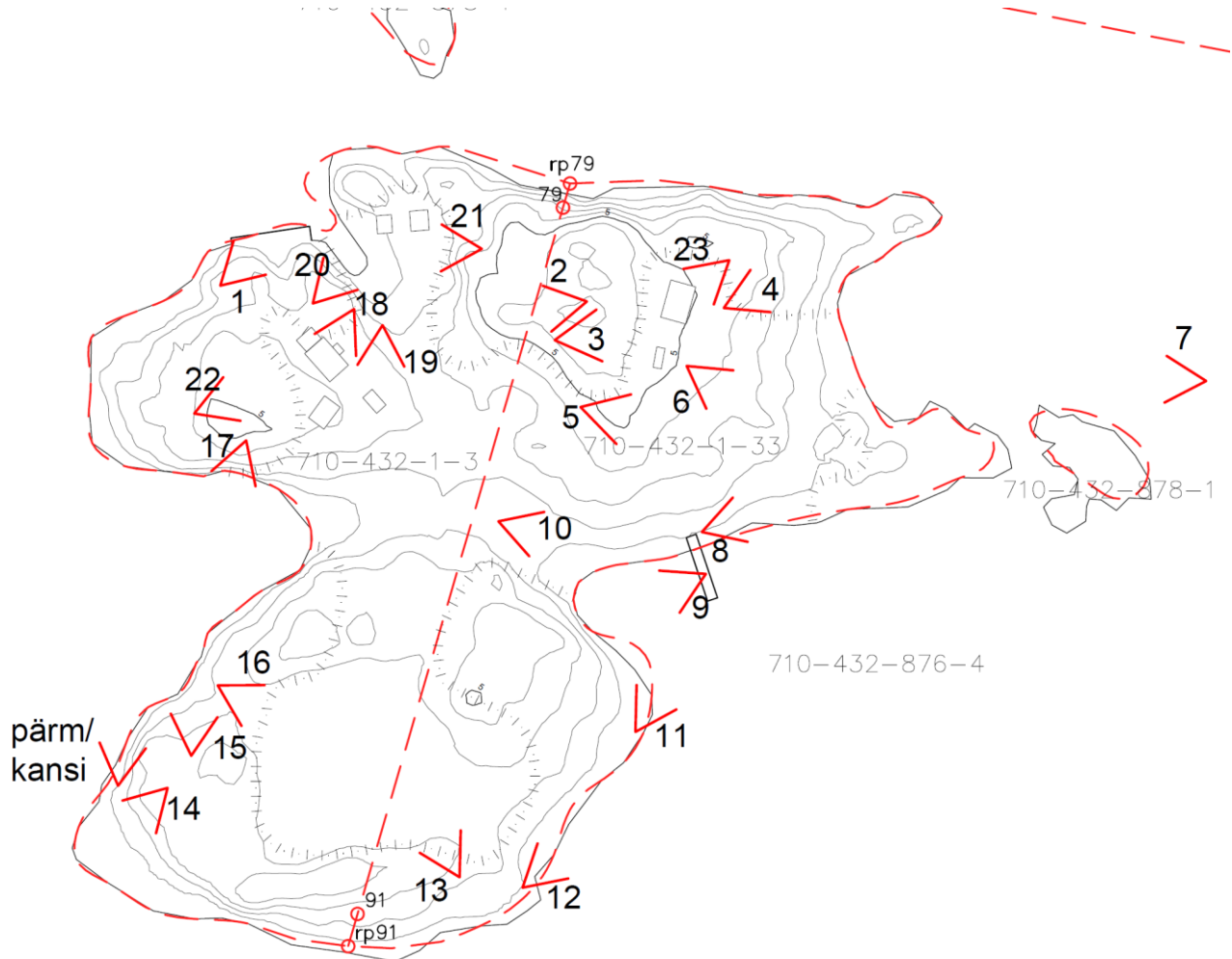
## Yttre Gölpan, ranta-asemakaava



*Kaava-alueen sijainti merkitty punaisella pisteellä.*



*Ilmakuva. Kaava-alue merkitty punaisella katkoviivalla.*



Ote kantakartasta. Valokuvauskuvien sijainnit kuvassa merkitty punaisella ja numeroitu.

### 3.1.1 Maisema ja luonnonympäristö

Alueella on tehty luontoselvitys (Keiron Oy). Yttre Gölpanin luonto koostuu Tammisaaren saaristolle tyypillisestä luonnosta. Koko saari on rantakallioita lukuun ottamatta metsäinen. Metsätyyppi muistuttaa kalliometsää, mutta saaren hiekkainen ja alava alue voitaisiin luokitella kuivaksi kankaaksi. Metsää hallitsevat eri-ikäiset männyt, mutta lisäksi siellä kasvaa kuusta ja katajaa. Saarella kasvaa yksittäisiä lehtipuita, kuten tervaleppää rannalla, muutamia pihlajia sekä luultavasti istutettu tammi (läpimitta n. 20 cm). Aluskasvillisuus on saaristolle tyypillistä ja koostuu erilaisista varvuista, kuten puolukasta ja mustikasta, jonka seassa kasvaa myös metsälauhaa ja sammaleita.

Luontoa luonnehtivat sileä kalliomuodostelma, kalliometsä, jonkin verran kangasmetsää sekä kallio- ja kivirannat. Saaren eteläosassa sijaitseva avosuo ja pienet hiekkarantaosuudet ovat kuitenkin harvinaisempia. Painanne on luultavasti kauan sitten ollut yhteydessä mereen saaren nykyisen keskikohdan kautta, jolloin Gölpan on todennäköisesti koostunut kolmesta erillisestä karista. Saaren kivilaji koostuu kvartsi- ja granodioriitista, joka on hapan ja karu kivilaji (GTK 2025). Maalaji on luokiteltu kallioksi. Maastokäynnillä voitiin todeta, että alavat

pinnat olivat kvartsihiekan ja humuksen peitossa, saaren eteläosassa sijaitsevaa ohutta turvekerrosta lukuun ottamatta (Keiron).

Happaman kivilajin vuoksi kasvillisuus on niukkaa, mutta se on tyypillistä Suomenlahden saaristolle. Luontoarvot muodostuvat metsästä, johon hoitotoimenpiteet eivät ole juurikaan vaikuttaneet, ja monet puut ovat kitukasvuisia ja vanhoja. Lisäksi saarella esiintyy lahoppuita, kuten kelopuita. Luontoarvoihin vaikuttaa myös saaren sijainti, joka mahdollistaa vesilintujen pesinnän. Monilajisin kasvillisuus sijaitsee rannoilla.

Yttre Gölpan on osa Natura-alueesta SACFI0100005 ”Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden merensuojelualue”. Sama alue on suojeltu sekä SPA- että SAC-kriteerien mukaan. Kiinteistö kuuluu myös HELCOMin merensuojelualueeseen nro 91. Yttre Gölpanin vesialueen ympärillä sijaitseva kiinteistö on osa yksityistä luonnonsuojelualuetta YSA014138. Se koostuu Getskärsfjärdenin ympäristössä sijaitsevasta vesialueesta ja saarista, mutta Yttre Gölpan ei sisälly alueeseen. (Maanmittauslaitos 2025.) Lajitietokannassa ei ole juuri Yttre Gölpanille merkittäviä havaintoja (Suomen Lajitietokeskus 2025).



Kuva 1



Kuva 2

Yttre Gölpan, ranta-asemakaava



Kuva 3



Kuva 4



Kuva 5



Kuva 6



Kuva 7



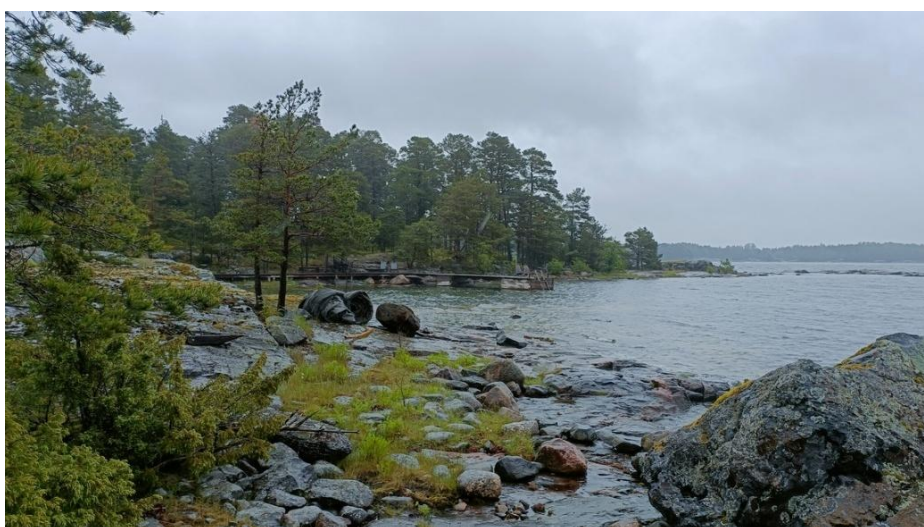
Kuva 8



Kuva 9



Kuva10



Kuva 11



*Kuva12*



*Kuva 13*



Kuva 14



Kuva 15



Kuva 16



Kuva 17

### 3.1.2 Rakennettu ympäristö

Kiinteistöille on rakennettu kaksi pientä vapaa-ajan asuntoa sekä muutama talousrakennus ja laituri. Läntisellä kiinteistöllä sijaitsee vapaa-ajan asunto, joka on alkujaan rakennettu kalastajantorpaksi vuonna 1937. Mökki on myöhemmin laajennettu lasiverannalla (2014). Vapaa-ajan asunnon viereen on rakennettu vapaa-ajan sivuasunto (vierasmökki) vuonna 2021. Lisäksi paikalla on 1800-luvussa rakennettu rantavaja, joka on siirretty saarelle vuonna 1932 sekä 1930-luvulla rakennettu venevaja. Uudempi vaja on rakennettu 2021 vierasmökin rakentamisen yhteydessä. Läntisellä kiinteistöllä on pohjoisrannalla laituri (rakennettu 2013).

Itäisen kiinteistön vapaa-ajanrakennus on peräisin 1970-luvulta ja on kutakuinkin alkuperäisessä kunnossa. Itäisellä kiinteistöllä sijaitsee myös pieni talousrakennus, joka on myös rakennettu 70-luvulla. Itäisellä kiinteistöllä on kaksi laituria: yksi talon alapuolella (koillisessa niemekkeessä), joka on peräisin 1970-luvulta ja korjattu 2025. Pidempi laituri sijaitsee itäisessä lahdessa ja se koostuu 1950–1960-luvulla rakennetusta arkkulaiturista.



Kuva 18. Läntisen kiinteistön loma-asunto.



*Kuva 19. Liiteri*



*Kuva 20. Venevaja ja rantavaja läntisellä kiinteistöllä.*



*Kuva 21. Venevaja ja rantavaja läntisellä kiinteistöllä.*



*Kuva 22. Loma-asunto ja vierasmökki katsottuna lännestä.*



*Kuva 23. Loma-asunto itäisellä kiinteistöllä.*

Kaava-alueelta ei tunneta muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita. Kiinteistöllä sijaitsee vanha kaivo, joka on ollut käytössä aiemmin. Nykyisin vedet saadaan osmoosijärjestelmän avulla.

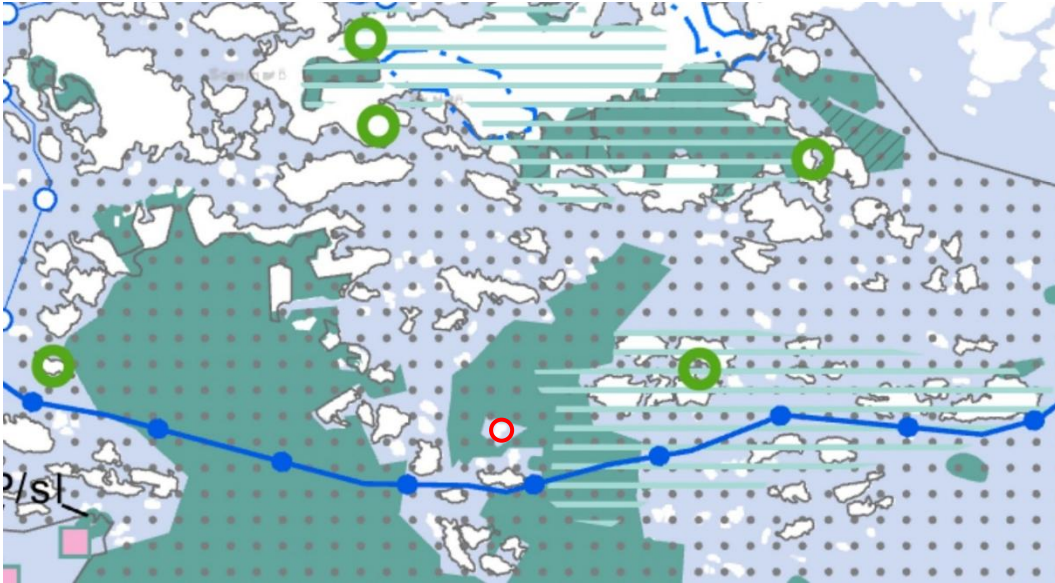
### 3.1.3 Maanomistus

Kaava-alue on yksityisessä omistuksessa.

## 3.2 Suunnittelutilanne

### Maakuntakaava

Länsi- Uudenmaan vaihemaakuntakaavassa suunnittelualue sijoittuu Natura 2000-alueen merkinnällä (SACFI0100005 ”Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pojoviken suojellut meri-alueet”) sekä rajoittuu luonnonsuojelualueen merkinnälle (YSA014138). Muilta osin alue on merkitty valkoisena alueena ilman erityisiä merkintöjä. Aluetta koskevat kuitenkin maakuntakaavan yleiset suunnittelumääräykset.

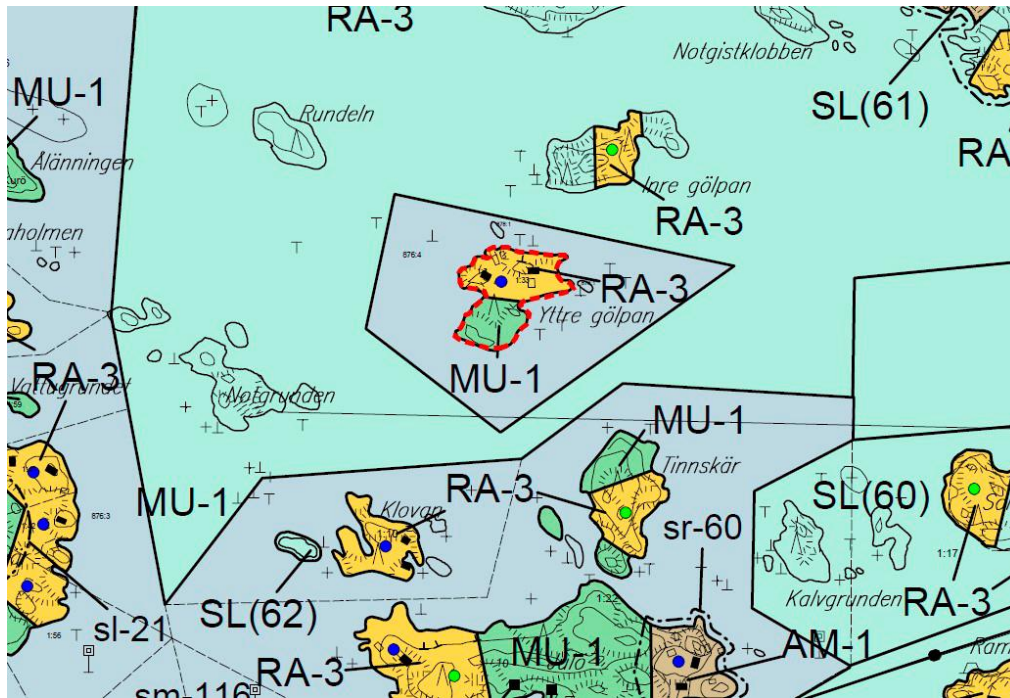


Ote voimassa olevien maakuntakaavojen yhdistelmäkartasta. Suunnittelualueen sijainti on merkitty punaisella ympyrällä.

### Yleiskaava

Alue on osa Tammisaaren eteläisen itäisen saariston rantayleiskaavaa (1012), joka on hyväksytty 13.12.1999. Yleiskaavassa suunnittelualue on merkitty loma-asuntoalueeksi (RA-3) yhdellä rakennuspaikalla sekä maa- ja metsätalousalueeksi, jolla on ympäristöarvoja ja/tai ulkoilun ohjaamistarvetta (MU-1).

## Yttre Gölpan, ranta-asemakaava



Ote voimassa olevien rantayleiskaavasta. Suunnittelualueen 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

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Tarkoituksena on laatia asemakaava Yttre Gölpanin kiinteistöille 710-432-1-3 ja 710-432-1-33, joka vahvistaa olemassa olevan vapaa-ajan rakennuspaikkojen määrän saarella. Saari on aiemmin rakennettu kahtena erillisenä rakennuspaikkana, mitä ei ole huomioitu Tammisaaren eteläisen saariston yleiskaavan laadinnan yhteydessä. Olemassa olevat vapaa-ajan asunnot ovat peräisin 1930- ja 1970-luvulta. Vanhin rakennus on vanha kalastajanmökki. Rakennuslupia vierasmajoille ja sivuasunnoille ei myönnetty ennen 1980–1990-lukua. Tämä tarkoittaa, ettei kumpaakaan rakennusta ole voitu rakentaa sivuasuntona. Lisäksi voidaan todeta, että rakennuspaikat sijaitsevat maaston kannalta erillään, ja rakennusten välinen etäisyys on niin suuri, ettei rakennusten voida katsoa muodostavan rakennusryhmää.

### 4.2 Suunnittelun käynnistäminen ja vireilletulo

Aloitteen kaavamuutoksesta ovat tehneet kaava-alueen maanomistajat. Kaavoituslautakunta päätti käynnistää hankkeen ja hyväksyä OAS:n 18.6.2025 110 §.

Asemakaavatyö kuulutettiin vireille 7.7.2025.

### 4.3 Osallistuminen ja yhteistyö

#### 4.3.1 Osalliset

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

#### Seudulliset viranomaiset

- Lupa- ja valvontavirasto
- Kaakkois-Suomen elinvoimakeskus
- 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 julkisesti kuulutettu 7.7.2025. OAS:sta annettiin 1 lausunto.

Kaavaehdotus on ollut julkisesti nähtävillä AKL 65§ ja MRA 27§ mukaisesti xx.x – xx.x.2026 välisenä aikana. Kaavaehdotuksesta jätettiin x lausuntoa ja x muistutusta.

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

### 4.3.3 Viranomaisyhteistyö

Kaavoitusprosessin yhteydessä ei järjestetä viranomaisyhteistyötä. Prosessin aikana on pidetty työkokouksia kaavoitusviranomaisen edustajan ja kaavoittajan välillä. Lisäksi on käyty keskustelua rakennustarkastajan kanssa. Viranomaisyhteistyö järjestetään tarvittaessa.

## 4.4 Ranta-asemakaavan tavoitteet

Kaavoitus on käynnistetty maanomistajan aloitteesta. Tarkoituksena on laatia asemakaava Yttre Gölpanin kiinteistöille 710-432-1-3 ja 710-432-1-33, joka vahvistaa olemassa olevan vapaa-ajan rakennuspaikkojen määrän saarella. Saari on alun perin rakennettu kahtena erillisenä rakennuspaikkana, mitä ei ole huomioitu Tammisaaren eteläisen saariston yleiskaavan laadinnan yhteydessä.

## 5 RANTA-ASEMAKAAVAN KUVAUS

Ranta-asemakaavalla vahvistetaan rakennuspaikkojen määrä kaava-alueella kahdeksi vapaa-ajan asumisen rakennuspaikaksi. Kaavalla muodostetaan RA-alue, jossa on kaksi erillistä rakennuspaikkaa sekä MY-alue. Kaava-alue ei sisällä vesialuetta. Kaava-alueella on tehty luontoselvitys.

Kaavoituksen yhteydessä rakennuspaikkakohtaista rakennusoikeutta on tarkistettu siten, että se vastaa nykyistä tilannetta esimerkiksi talousrakennusten yhteismäärän osalta kiinteistöllä 1:3 ja siten, että kiinteistöt kohdellaan tasapuolisesti. Vapaa-ajan asuntojen rakennusoikeuden yhteismäärää on nostettu 10 k-m<sup>2</sup> yleiskaavaan nähden. Tarkistus ei aiheuta merkittäviä ympäristövaikutuksia. Rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on 200 k-m<sup>2</sup>.

Rakennusten kerrosluku on I. Rakennukset on sijoitettu kaavassa määritetyille rakennusaloille. Saunarakennusta varten osoitetaan erillinen rakennusruutu (sa). Kaavassa rakentamisen sopeuttamista maastoon ja maisemaan säädetään määräysten avulla. Vesikäymälät eivät ole sallittuja vapaa-ajan asunnoissa. Kaikki viemäriverdet tulee käsitellä kaupungin ympäristöviranomaisen ohjeiden mukaisesti. Viemäriveresiä ei saa johtaa mereen. Kaavassa osoitetaan alin rakentamiskorkeus.

Kaavassa rakennussuojelun tarve on huomioitu määräyksin. Kaavassa suojellut rakennukset on osoitettu sr-määräyksellä. Kaavan yleismääräysten mukaan rakentaminen tulee sopeuttaa maisemaan. Rakennuspaikalla on noudatettava yhtenäistä rakennustapaa. Rannan ja rakennusten väliin tulee jättää tarpeeksi suojaavaa puustoa.

## 5.1 Kaavan rakenne

### 5.1.1 Aluevaraukset ja kaavamääräykset

Ranta-asemakaavassa osoitetaan kaksi vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa. Saaren rantaviivan pituus on yhteensä 795 metriä ja vapaan rantaviivan (MY) pituus n. 398 metriä. Ranta-asemakaava ei tältä osin poikkea mainittavasti yleiskaavasta.

Kaavaan sisältyy aluevaraukset RA ja MY. Kaava-alueen koko on n. 2,42 hehtaaria. Kaava-alueeseen ei sisälly vesialueita. Aluevarausten koko kaavassa:

Aluevaraus	koko
RA	1,4 ha
MY	1,02 ha

**RA** Loma-asuntojen korttelialue. Kvartersområde för fritidsbostäder. Rakennuspaikalla saa rakentaa yhden loma-asunnon enintään 90 k-m<sup>2</sup>, yhden saunarakennuksen enintään 30 k-m<sup>2</sup>, yhden sibuloma-asunnon enintään 30 k-m<sup>2</sup> sekä talousrakennuksia enintään 50 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikan enimmäisrakennusala on 200 m<sup>2</sup>

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

#### Yleiset määräykset

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

Julkisivut ja vesikaton väri 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 sovittava maisemaan.

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

### 5.1.2 Mitoitus

Ranta-asemakaavassa on kaksi vapaa-ajan asunnon rakennuspaikkaa. Saaren rantaviivan pituus on yhteensä 795 metriä ja vapaan rantaviivan (MY) pituus on 398 metriä. Ranta-asemakaava poikkeaa tältä osin yleiskaavasta.

Rakennuspaikkakohtainen yhteenlaskettu kerrosala on korkeintaan 200 m<sup>2</sup>. Rakennuspaikalle saa rakentaa korkeintaan 90 k-m<sup>2</sup> vapaa-ajan asunnon, 30 k-m<sup>2</sup> vapaa-ajan sivuasunnon, maks. 30 k-m<sup>2</sup> saunarakennuksen (sa) ja yhteensä 50 k-m<sup>2</sup> talousrakennuksia.

## 5.2 Kaavan vaikutukset

Kaava ei aiheuta merkittäviä tai suurempia vaikutuksia. Molemmat kiinteistöt on jo rakennettu ja rakennuspaikat koostuvat pienistä pihapiireistä, joilla on runsas kasvillisuus. Rakennetuilla alueilla rantakasvillisuus jätetään tiheäksi ja saaren eteläosa on jätetty kokonaan kaiken rakentamisen ulkopuolelle, yleiskaavan mukaisesti.

Ranta-asemakaavan myötä rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus on nostettu vähäisesti suhteessa yleiskaavaan. Tätä perustellaan sillä, että rakennuspaikkakohtainen rakennusoikeus vastaisi nykyistä tilannetta esimerkiksi talousrakennusten yhteismäärän osalta kiinteistöllä 1:3 ja näin kiinteistöjä kohdeltaisiin tasapuolisesti. Vapaa-ajan asuntorakennusten kokonaisrakennusoikeutta on lisätty 10 k-m<sup>2</sup> suhteessa yleiskaavaan. Lisäys on marginaalinen ja voidaan perustella sillä, että se on arvioitu yleiskaavaa tarkemman suunnittelun yhteydessä. Rakennuspaikkakohtaisten rakennusoikeuksien tarkistus ei vaikeuta yleiskaavan toteuttamista.

### 5.2.1 Vaikutukset maisemaan ja rakennettuun ympäristöön

Ranta-asemakaavassa on huomioitu olemassa oleva tilanne alueella. Molemmat kiinteistöt on rakennettu. Läntisellä kiinteistöllä vain saunarakennus on rakentamatta, itäisellä vapaa-ajan sivuasunto ja sauna. Kaikki rakennukset ovat pieniä ja ne voidaan sopeuttaa rantamaisemaan. Jäljellä oleva rakentaminen vaikuttaa täten vain vähäisesti maisemaan ja rakennettuun ympäristöön. Rakentaminen ei myöskään mainittavasti aiheuta oleskelun lisääntymistä saarella. Alueen laiturit on jo rakennettu.

Rakennuspaikkakohtaisen rakennusoikeuden lisäys on vähäinen ja ei vaikuta merkittävästi rakennettuun ympäristöön. Yleiskaavan lähin asumiselle varattu rakennuspaikka (vapaa-ajan asuminen) sijaitsee Inre Gölpanilla, jonka etelärannasta on näköyhteys (n. 220m) Yttre Gölpanin itäiselle rakennuspaikalle.

Kaavassa rakennussuojelun ja maiseman huomioinnin tarve on huomioitu määräyksin. Kaavassa suojellut rakennukset on osoitettu sr-määräyksellä. Kaavan yleismääräysten mukaan rakentaminen tulee sopeuttaa maisemaan. Saunarakennuksia varten varataan erilliset rakennusrudut. Rakennuspaikalla tulee noudattaa yhtenäistä rakennustapaa. Rannan ja rakennusten väliin tulee jättää tarpeeksi suojaavaa puustoa.

### 5.2.2 Vaikutukset luontoon ja luonnonympäristöön

Rakentamisen vaikutukset luonnonympäristöön huomioidaan kaavan määräyksissä. RA-alueella olemassa oleva kasvillisuus ja puusto rakennusalojen ulkopuolella tulee pääosin säilyttää luonnontilassa. Rakennukset ja rakennelmat tulee sijoittaa rakennuspaikalle siten, etteivät ne merkittävästi muuta luonnonmaisemaa.

Laaditun luontoselvityksen loppupäätelmänä todetaan, ettei kiinteistöjen luonnonarvot vaadi tarkempaa selvitystä, koska kasvillisuus on dokumentoitu tarpeeksi kesällä tehdyn maastokäynnin yhteydessä. Tarkempi luontoselvitys tarjoaa luultavasti vain muutaman lintulajin ja muutaman parimäärän lisää nykyisen selvityksen antamaan tietoon. Tämä ei mitä todennäköisimmin vaikuttaisi kaavoitukseen, koska saaren linnuston oletetaan koostuvan tavanomaisista lajeista. Saarella ei ole potentiaalia suurten petolintujen tai lintuyhdyskunnan kannalta, mikä voisi vaikuttaa kaavoitukseen (Keiron Oy)

Kiinteistöille on rakennettu kaksi vapaa-ajan asuntoa sekä muutama talousrakennus ja kolme laituria. Kaksi isokoskeloa ovat rakentaneet pesän talojen alle, mikä viittaa siihen, ettei ihmisten läsnäolo ole häirinnyt niitä merkittävästi alkukesästä. Pesimälinnusto on luultavasti niukkaa, mutta samalla pienelle saarelle tyypillinen. (Keiron Oy)

Yleisesti voidaan suositella, että uusien rakennusten rakentaminen voitaisiin aloittaa vasta heinäkuussa siten, että mahdollisesti pesivät vesilinnut ehtivät hautoa rauhassa. Mikäli olemassa olevat talot ovat käytössä jo aiemmin samana keväänä tai alkukesästä, rakentaminen ei lisää häiriötä merkittävästi, koska ihmisen läsnäolo on jo luultavasti karkottanut arempia lintuyksilöitä. Jäljellä oleva rakentaminen ei vaikuta saaren eteläosassa sijaitsevaan kosteaan painanteeseen, jolla sijaitsee vähäpuustoinen suo (MY). Suota reunustavat vanhat, kitukasvuiset männyt ja muutama kelopuu ja suolla kasvaa pieniä männyntaimia. (Keiron Oy)

Yttre Gölpan kuuluu suureen Natura-alueeseen, joka kattaa suurimman osan Tammisaaren saaristosta. Kaavan ensisijaisena tavoitteena on todeta nykytila, mikä ei vaikuta Natura-arvoihin. Mikäli kaavaprosessin aikana ilmenee suurempia tarpeita maankäytön muuttamiselle, tarvehankinta kaavan vaikutuksista Natura-arvoihin saattaa tulla ajankohtaiseksi (Keiron Oy).

### 5.2.3 Muut vaikutukset

Kaavalla ei ole muita merkittäviä vaikutuksia. Kaavan vaikutukset ilmastomuutokseen ovat vähäiset. Rakennuspaikat ovat rakennettuja ja rakentamisen määrä, joka kaava mahdollistaa ja joka ei vielä ole toteutettu on vähäinen.

### 5.3 Ympäristön häiriötekijät

Kaava ei aiheuta uutta ympäristöä häiritsevää toimintaa. Alue on rakennettu ja häiriöt muodostuvat olemassa olevan vapaa-ajan asumisen kautta.

### 5.4 Kaavamerkinntät ja kaavamääräykset

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

## 6 ASEMAKAAVAN TOTEUTUS

### 6.1 Toteutusta ohjaavat ja havainnollistavat kaavat

Kaavan määräysten ohella rakentaminen tapahtuu lain ja soveltuvin osin Raaseporin kaupungin rakennusjärjestyksen mukaisesti.

### 6.2 Toteutuksen aikataulu

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

## 7 YHTEYSTIEDOT

Linda Kaira, Maankäytönsuunnittelija  
Raaseporintie 37, 10650 Tammisaari  
puh. 019- 289 3837  
Linda.Kaira(at)raseborg.fi

### **Kaavakonsultti:**

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

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

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

Raaseporin kaupunki  
Kaavoitusyksikkö  
Raaseporintie 37  
10650 Tammisaari

Tai seuraavaan sähköpostiosoitteeseen:  
kaavoitus(at)raasepori.fi

**Yttre Gölpan, stranddetaljplan**  
**Yttre Gölpan, ranta-asetmakaava**

Plankarta / Kaavakartta 1:2000

Ritningsnummer / Piirustusnumero: 3-26

4.2.2026



N

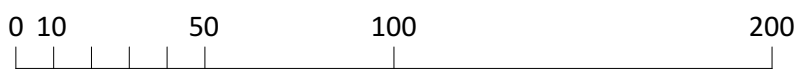


Yttre Gölpan  
pohjakartta 1:2000

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

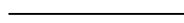
Med stranddetaljplanen bildas kvartersområde för fritidsbostäder samt jord- och skogsbruksområde.

#### PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

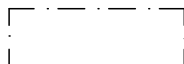
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



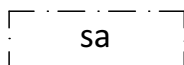
Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns.



Byggnadsyta



Byggnadsyta, där det kan uppföras en bastu.



Våningsantal

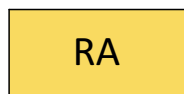
Den romerska siffran anger det största tillåtna våningsantalet på byggnader eller delar av dem.

|

Nummer för riktgivande byggplats.

1

Kvartersområde för fritidsbostäder



På byggnadsplatsen får uppföras:

- en fritidsbostad på högst 90 v-m<sup>2</sup>
- en sidofritidsbostad på högst 30 v-m<sup>2</sup>
- en bastubyggnad på högst 30 v-m<sup>2</sup>
- ekonomibyggnader på totalt högst 50 v-m<sup>2</sup>

Byggnadsplatsens sammanlagda högsta våningsyta är 200 m<sup>2</sup>

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

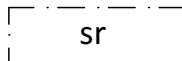
Rakennuspaikalle saa rakentaa:

- yhden loma-asunto enintään 90 k-m<sup>2</sup>
- yhden sivuloma-asunto enintään 30 k-m<sup>2</sup>
- yhden saunarakennuksen enintään 30 k-m<sup>2</sup>
- talousrakennukset enintään 50 k-m<sup>2</sup>

Rakennuspaikan enimmäisrakennusala on 200 m<sup>2</sup>

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 rivas. 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 toimenpiderajoitus. 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
 <b>RASEBORG RAASEPORI</b>	<b>YTTRE GÖLPAN, STRANDETALJPLAN FÖRSLAG</b>  <b>YTTRE GÖLPAN, RANTA-ASEMAKAAVA EHDOTUS</b>	<b>PLANKARTA 1:1 000</b>  <b>KAAVAKARTTA 1:1 000</b>
<b>Konsult/Konsultti</b> JS Bygg & Design, Janina Skult Arkitekturum Oy, Fredrik Lindberg	<b>stadsarkitekt kaupunginarkkitehti</b> JOHANNA BACKAS	<b>Daterad/Päiväys</b> 4.2.2026
<b>Beredare/Valmistelija</b> LK	<b>Arkivnummer/Arkistonumero</b>	<b>Diarienummer/Diarionumero</b> RBG/244/10.02.10.00/2025
<b>Ritad av/Piirtänyt</b> JS		<b>Planbeteckning/Kaavatunnus</b> <b>7031</b>
		<b>Ritningsnummer/Piirustusnumero</b> <b>3-26</b>

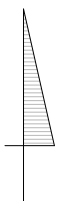
**Yttre Gölpan, stranddetaljplan**  
**Yttre Gölpan, ranta-asemakaava**

Illustration 1:2000  
 Havainnekuva 1:2000

4.2.2026



N

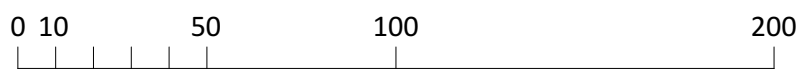


Yttre Gölpan  
 pohjakartta 1:2000

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