RASEBORG
RAASEPORI

26.8.2026

DETALJPLAN



Planens namn: **SKEPPARGRÄND**

Plannummer: **7034**

Berör plankartan: **RITNINGSNUMMER X-XX**

Typ av dokument: **beskrivning av förslag till detaljplan**

Identifikationsuppgifter för detaljplan

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	Fastigheterna 710-409-1-11 Trolltorp och 710-409-1-38 Lugnet samt tomterna 710-9-9326-1 ja 710-9-9326-3 och grönområde i kvarter 9326 i stadsdel 9.
Med planen bildas	I stadsdel 9, kvarter 9326 samt grönområde
Utarbetare av planen	Raseborgs stad, planläggningsenheten
Anhängiggjord	Kungörelse xx.xx.20xx
Behandling	Program för deltagande och bedömning Planläggningsnämnden 26.11.2025 § 191 Planutkast Planläggningsnämnden 26.11.2025 § 191 Planförslag Planläggningsnämnden 26.8.2026 § xx Godkännande Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx Stadsstyrelse xx.xx.xxxx § xx Stadsfullmäktige xx.xx.xxxx § xx

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planområdets areal är ca 1 ha och området är beläget i Trollböle, alldeles intill Kvarnträsket, ca 3 km från Ekenäs centrum.



Planområdets läge på guidekartan. Planområdet är märkt med röd streckad linje.

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Skeppargränd.

Stadens mål är att utreda förutsättningarna för att avlägsna planbeteckningen VL från fastigheten 710–409–1–38 inom planeringsområdet och att ändra fastigheten i sin helhet till område för friliggande bostadshus (AO). Dessutom är stadens mål att utreda förutsättningarna för att avlägsna planbeteckningen VL från fastigheten 710–409–1–11 inom planeringsområdet och att ändra fastigheten i sin helhet till område för friliggande bostadshus (AO). Markägarens mål är att VL-beteckningen avlägsnas från fastigheten 710–409–1–38.

Det smala VL-området mellan bostadsområdet och vattenområdet hör inte till någon större sammanhängande VL-helhet och utgör en naturlig del av gårdsmiljön för fastigheten 710–409–1–38.

1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER 1
1.1 Planområdets läge 1
1.2 Planens namn och syfte 1
1.3 Beskrivningens innehållsförteckning 2
1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen 2
1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen ..... **Fel! Bokmärket är inte definierat.**

2 SAMMANFATTNING 3
2.1 Planprocessens skeden 3
2.2 Detaljplanen 3
2.3 Genomförande av detaljplanen 3

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN 3
3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden 3
3.2 Planeringssituationen 7

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN 9
4.1 Behovet av detaljplanen 9
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna 9
4.3 Deltagande och samarbete 10
4.4 Mål för detaljplanen 11
4.5 Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser ..... **Fel! Bokmärket är inte definierat.**

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN 11
5.1 Planens struktur 12
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet 12
5.3 Områdesreserveringar 12
5.4 Planens konsekvenser 13
5.5 Störande faktorer i miljön ..... **Fel! Bokmärket är inte definierat.**
5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser 15
5.7 Namn 15

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN 15
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet 15
6.2 Schema för genomförandet 15
6.3 Uppföljning av genomförandet 15
7 KONTAKTINFORMATION 16

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Plankarta med bestämmelser
Bilaga 2. Sammanställning av utlåtanden, åsikter och bemötanden från utkastskedet

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet till planändringen togs av Raseborgs stad. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 26.11.2025. § 191.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 22.12.2025
- Planutkastet har varit framlagt i enlighet med 62 § OAL och 30 § MBF under perioden 22.12.2025-23.1.2026. Om utkastet inlämnades fem utlåtanden Nylands förbund och Nylands livskraftscentrals trafikavdelning lämnade inget utlåtande).
- Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § OAL och 27 § MBF under perioden xx.xx – xx.xx.20xx. Om utkastet inlämnades xx utlåtanden och en anmärkning.

Planförslaget läggs fram i enlighet med 65 § OAL och 27 § MBF. Om framläggandet av förslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen:
http://www.raseborg.fi /kungorelser

2.2 Detaljplanen

I planförslaget har en utvidgning av bostadsområdet (AO) anvisats för att detaljplanen bättre ska motsvara den nuvarande situationen. Dessutom har ett mindre område anvisats som närrekreationsområde, vilket utgör en del av ett större sammanhängande närrekreationsområde.

Inom planområdet finns äldre byggnadsbestånd, men några skyddsvärden har inte konstaterats. Ingen ytterligare byggrätt föreslås inom planområdet.

Strandområdena anvisas som bostadsområde, men för hela detaljplaneområdet gäller muddringsförbud. I planförslaget föreskrivs dessutom att strandområdena och deras närområgivning ska bevaras i ett naturenligt tillstånd.

2.3 Genomförande av detaljplanen

För genomförandet svarar markägare. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Allmän beskrivning av området

Detaljplaneområdet består av gårdsområdena till två småhus längs en å. Omgivningen utgörs av ett välskött gårdsområde som domineras av gräsmattor.

Enligt detta planförslag föreslås inga förändringar inom detaljplaneområdet, utan miljön kommer att bevaras oförändrad.



Bild 1., planområdet fotograferat från väst.




Bild 2 och 3, nyare byggnadsbestånd på planområdet.




Bild 4 och 5., en av planområdets äldre byggnader med dess omgivning.

3.1.1 Naturmiljön

Landskapsstruktur, landskapsbild

Området är ett halvöppet, grönskande och glest bebyggt bostadsområde. I väster utgörs landskapet av en öppen eller halvöppen strandzon, där det delvis växer höga lövträd, såsom björk. Den östra delen av området består av glest bebyggda gårdsområden som är öppna och halvöppna.

Jordmånen

I Finlands kustområden förekommer på många ställen sura sulfatjordar som är skadliga eller potentiellt skadliga för miljön. Det har uppskattats att sannolikheten för att det förekommer sura sulfatjordar på planområdet är mycket liten.

Naturmiljö

Områdets naturmiljö består huvudsakligen av skötta gårdsområden med gräsmattor, planteringar och gles blandskog. Mot stranden (bäcken, som rinner från Kvarnträsket mot Stadsfjärden) blir vegetationen mer naturenlig.

Längs stranden växer ett smalt bälte av lövträd och lövträdsbuskage. Mellan strandträden och bäcken finns en frodig våtmark som domineras av gräsväxter, men där förekommer också mindre partier av buskvegetation.

Vattendrag och vattenhushållning, grundvatten

Planområdet är beläget direkt intill Kvarnträsket och områdets gränsar till en å som rinner från träsket.

Naturskydd

På planområdet har inga naturskyddsvärden konstaterats.

3.1.2 Byggd miljö

Boende

Inom planområdet finns två bostadsbyggnader på två olika tomter. Byggnaderna är småhus /egnahemshus.

Rekreation

Planområdet är beläget direkt intill ett närrekreationsområde.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Omedelbart intill planområdets sydöstra hörn finns den fasta fornlämningen Trollböle kvarn (identifieringsnummer 1000035567 i Museiverkets fornminnesregister), som är skyddad enligt fornminneslagen (295/1963). Det rör sig om platsen för en kvarn som anlades på 1600-talet. Ytterligare information om objektet finns på adressen: https://www.kyppi.fi/to.aspx?id=112.1000035567.

Fornlämningen har inte detaljinventerats och dess exakta avgränsning är inte känd. Det är möjligt att konstruktioner eller kulturlager som hör till fornlämningen finns inom planområdet väster om Trollbölevägen, på den norra stranden av vattenområdet.

3.1.3 Markägoförhållanden

Fastigheterna 710-409-1-38 och 710-409-1-11 samt tomterna 710-9-9326-1 och 710-9-9326-3 är i privat ägo. Hela planområdet är således i privat ägo.

3.2 Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivån och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av de allmänna och generella målsättningarna i lagen om områdesanvändning. De viktigaste av dessa mål är hållbar utveckling och en god livsmiljö. De riksomfattande målen för områdesandvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

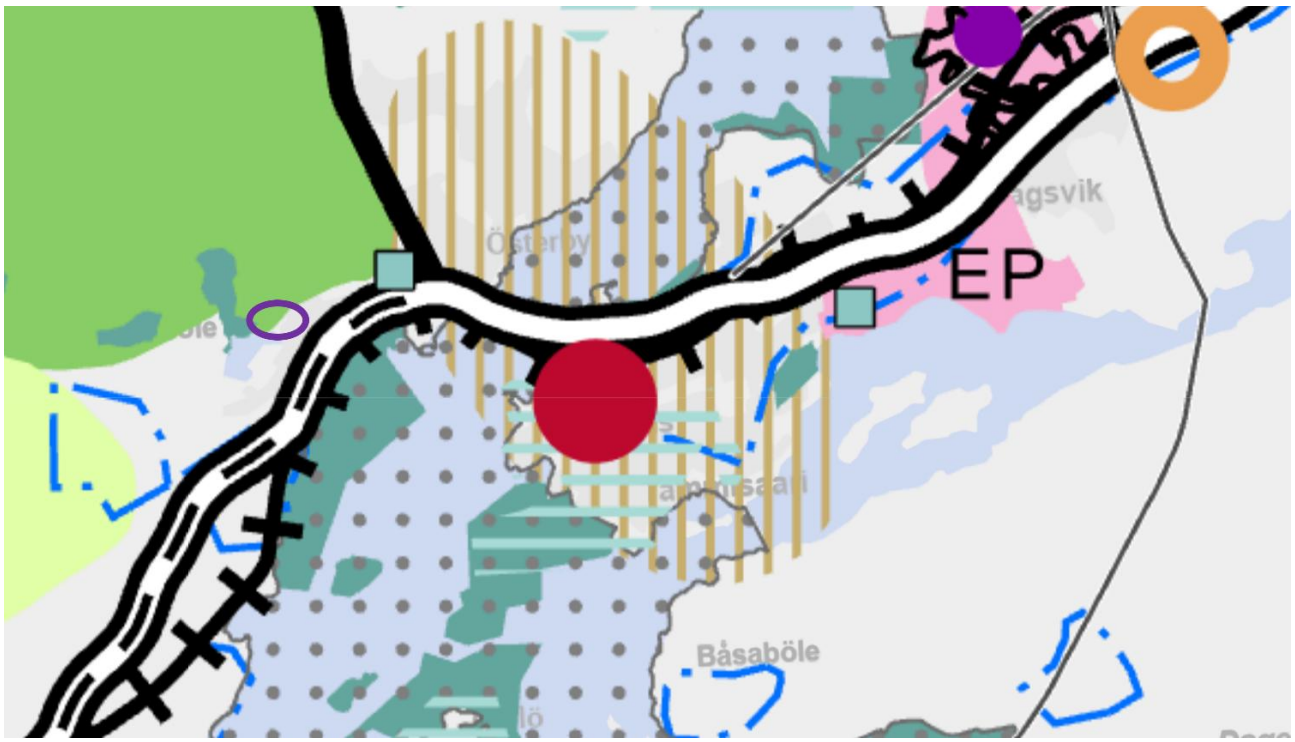
Med de riksomfattande målen för områdesanvändningen syftar man till att främja:
1. övergången till ett kolsnålt samhälle,
2. hållbar användning av naturens mångfald och kulturmiljön,
3. möjligheter till förnyelse av näringarna,
4. greppandet av urbaniseringens möjligheter och utmaningar.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är:
1. Fungerande samhällen och hållbara färdsätt.
2. Ett effektivt trafiksystem.
3. En sund och trygg livsmiljö.
4. En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar.
5. En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

Landskapsplanering

För Raseborg gäller Västra Nylands etapplandskapsplan, som ingår i helheten Nylandsplanen 2050. Nylandsplanen 2050 vann laga kraft i sin helhet den 13 mars 2023 genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut.

I landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) finns inga egentliga planbeteckningar för planområdet, men området ligger alldeles intill gränsen för rekreationsområdet Västerby. För planområdet gäller de allmänna planeringsbestämmelserna i Nylandsplanen.



Utrag ur Nylandsplanen 2050. Planområdet är markerat med en lila oval.

Generalplanering

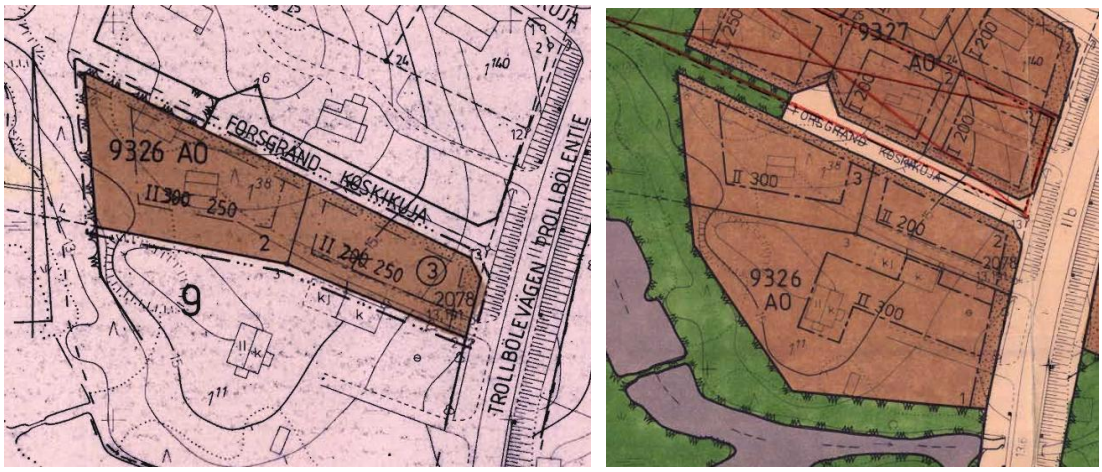
Området saknar en generalplan med rättsverkningar.

Detaljplanering

Översättning till svenska:
För området gäller två detaljplaner:

- Nr 371–52, som vann laga kraft den 7.3.1984
- Nr 506–60, som vann laga kraft den 14.9.1989

I de gällande detaljplanerna har planområdet anvisats som kvartersområde för fristående småhus samt närrekreationsområde.



Utdrag ur detaljplan nr. 506-60 (vänster) och 371-52 (höger).

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 26.5.2025 av fullmäktigen och den har fastställts 2.6.2025.

Byggförbud

I området gäller inget byggförbud.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanen

Behovet av att upprätta en detaljplan konstaterades eftersom de gällande detaljplanerna inte motsvarar den nuvarande situationen.

Stadens mål är att utreda förutsättningarna för att avlägsna VL-planbeteckningen från fastigheten 710–409–1–38 inom planeringsområdet och att ändra fastigheten i sin helhet till ett område för bostadsbyggnader (AO). Dessutom är stadens mål att utreda förutsättningarna för att avlägsna VL-beteckningen från fastigheten 710–409–1–11 inom planeringsområdet och att ändra även denna fastighet i sin helhet till ett område för bostadsbyggnader (AO). Markägarens mål är att VL-beteckningen avlägsnas från fastigheten 710–409–1–38.

Det smala VL-området mellan bostadsområdet och vattenområdet hör inte till någon större sammanhängande helhet av närrekreationsområden och utgör en naturlig del av gårdsmiljön på fastigheten 710–409–1–38.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Initiativet till detaljplaneändringen togs av Raseborgs stad/markägaren. Planläggningsnämnden beslutade att inleda projektet och antecknade programmet för deltagande och bedömning (PDB) för kännedom den 26.11.2025 § 191.

Arbetet med detaljplanen kungjordes anhängigt den 22.12.2025.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är enligt § 62 i lagen om områdesanvändning markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, åtminstone följande:

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

Stadens myndigheter
- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden

Övriga aktörer
- Raseborgs Natur r.f.

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt ikraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: www.raseborg.fi/staden/kungorelser/. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i lokaltidningarna Västra Nyland (på svenska) och Etelä-Uusimaa (på finska).
Programmet för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägarintressenter. Därtill finns det tillgängligt på stadens hemsida och planläggningsenheten under hela planläggningsprocessen.

Planmaterialet läggs offentligt fram på stadens hemsida, www.raseborg.fi. Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs. Intressenterna kan kontakta Raseborgs stad under planläggningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov informationstillfällen där planprojektet presenteras för intressenterna. Om det informeras särskilt. Under planläggningsprocessen hålls vid behov olika förhandlingstillfällen med invånare, markägare och andra intressenter.

När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till Raseborgs stads planläggningsenhet. Raseborgs stad ger bemötanden till officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

4.3.3 Myndighetssamarbete

Myndighetssamråd ordnas vid behov enligt MBL 66 § och MBF 26 §. Under planläggningens gång ordnas vid behov också andra myndighetssamråd. Arbetsförhandlingar med stadens myndigheter ordnas också under planläggningsprocessen. Utlåtanden bes från myndigheterna enligt MBF 28 §.

Under beredningen har staden ordnat interna arbetsmöten.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts upp av staden

Stadens mål är att utreda förutsättningarna för att avlägsna VL-planbeteckningen från fastigheten 710–409–1–38 inom planeringsområdet och att ändra fastigheten i sin helhet till ett område för fristående småhus (AO). Dessutom är stadens mål att utreda förutsättningarna för att avlägsna VL-planbeteckningen från fastigheten 710–409–1–11 inom planeringsområdet och att ändra även denna fastighet i sin helhet till ett område för fristående småhus (AO).

Mål som grundar sig på planeringssituationen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är att skapa ett välfungerande samhälle och hållbara transportformer, ett effektivt trafiksystem, en hälsosam och trygg livsmiljö samt en livskraftig natur- och kulturmiljö.
I landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) finns inga egentliga planbeteckningar för planområdet, men området ligger alldeles intill gränsen för rekreationsområdet Västerby. För planområdet gäller Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

Intressenternas mål

Markägarens mål är att VL-beteckningen ska tas bort från fastigheten 710–409–1–38.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Planändringen avviker inte särskilt mycket från den nuvarande situationen. Liksom den gällande planen möjliggör den nya planen småhusboende inom ett redan bebyggt småhusområde.

5.1 Planens struktur

Liksom i den gällande detaljplanen anvisas ett kvartersområde för fristående småhus (AO) inom planområdet. Därtill anvisas en liten del av planområdet som närrekreationsområde (VL).

5.1.1 Dimensionering

Kvartersområdet för fristående småhus (AO) har en sammanlagd byggrätt på 890 m² våningsyta (v-m²), vilket är samma som i den gällande planen. Antalet byggplatser och deras dimensionering ändras således inte.
Av planområdet har 228 m² anvisats som närrekreationsområde (VL). 793 m² av planområdet utgör gatuområde.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Miljöns kvalitet värnas genom planbestämmelser om muddringsförbud och om att strandområdet ska bevaras i naturtillstånd. Planen medför ingen ökad byggrätt eller ny bebyggelse, och avsikten är att miljön inom planområdet ska bevaras i sitt nuvarande skick.

5.3 Områdesreserveringar

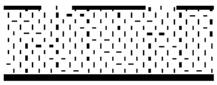
5.3.1 Kvartersområden och övriga områden



Kvartersområde för fristående småhus.



Område för närrekreation.



Del av område som skall planteras.



Gata.

5.3.2 Skyddsobjekt

Inom planområdet finns inga konstaterade skyddsobjekt och i planförslaget föreslås inga objekt som ska skyddas. I samband med planarbetet har de äldre byggnaderna i området dokumenterats genom fotografering, och bilderna har överlämnats till museimyndigheten för kommentarer. För planförslaget kommer även ett utlåtande att begäras av museimyndigheten.

5.4 Planens konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplanen bedöms som en del av planeringen. Avsikten med konsekvensbedömningen är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet. De utredningar som utarbetas i enlighet med 1 § i MBF bör ge tillräcklig information för att de direkta och indirekta konsekvenserna av planen ska kunna bedömas:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö,
- för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
- växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna
- områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt
- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- bostadsmiljön.

Konsekvenserna bedöms i detaljplanens olika planeringsskeden och utgående från utredningar och annat material som utarbetas i samband med planeringsarbetet. Konsekvensbedömningen utarbetas som expertbedömningar i samarbete med stadens andra myndigheter utgående från bakgrundsutredningar, begärda utlåtanden och samråd.

5.4.1 Generalplanemässig granskning

Enligt lagen om områdesanvändning gäller följande: om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. I följande tabell refereras för hur planen beaktar dessa krav:

När en generalplan utarbetas skall beaktas,	*Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:*
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,	Området är beläget inom ett tätortsområde som huvudsakligen har bebyggts med småhus. Området har befintlig infrastruktur och ligger cirka 3 kilometer från den service som betjänar invånarna. Planområdet ligger inom verksamhetsområdet för vatten- och avloppsverket.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	På området utnyttjas den befintliga samhällsstrukturen.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,	Planen tjänar boendet, och den service som invånarna behöver finns på några kilometers avstånd från området.

När en generalplan utarbetas skall beaktas,	*Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:*
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,	Planändringsområdet ligger några kilometer från Ekenäs resecentrum. Från planområdet är det möjligt att ta sig till Ekenäs centrum med cykel eller till fots. Planområdet ligger inom vatten- och avloppsverkets verksamhetsområde. Avfallshanteringen ordnas inom ramen för det befintliga avfallshanteringssystemet.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,	Planområdet ligger i utkanten av ett småhusområde och gränsar till Västerby rekreationsområde. Planområdet är ett lugnt och tryggt bostadsområde med goda möjligheter till en hälsosam livsstil.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv;	Planområdet är ett bostadsområde. Affärsverksamhet och kommersiell service finns i de närliggande tätorterna Österby och Ekenäs.
7) att miljöolägenheterna minskas,	Inga nya verksamheter placeras inom området, och det finns inte heller sedan tidigare några verksamheter i dess närhet som orsakar betydande miljöstörningar.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt	Planändringen medför ingen ökad byggrätt eller någon ny bebyggelse. De befintliga naturvärdena och landskapsbilden beaktas på ett ändamålsenligt sätt genom planbestämmelserna.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Planområdet ligger i omedelbar anslutning till ett närrekreationsområde.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Planändringen har inga negativa konsekvenser för stadsbilden, eftersom den varken medför ökad byggrätt eller ny bebyggelse. Planområdets landskapsmässiga värden har dessutom beaktats i planändringens allmänna bestämmelser.

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Detaljplaneändringen påverkar inte naturen eller naturmiljön, eftersom ändringen i huvudsak fastställer den rådande situationen, det vill säga att de VL-områden som ingår i den gällande planen i praktiken utgör en naturlig del av gårdsmiljön till AO-områdena.

Dessutom införs genom detaljplaneändringen en allmän bestämmelse om muddringsförbud inom hela planområdet samt en bestämmelse om att strandområdets naturliga karaktär i huvudsak ska bevaras inom en 15 meter bred strandzon. Trädvegetationen längs stranden ska i huvudsak bevaras, och endast begränsad gallring är tillåten.

5.4.4 Konsekvenser för klimatet

Planändringen medför inga förändringar i planområdets konsekvenser för miljön.

5.5 Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser.

5.6 Namn

I planen anges inga nya namn.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Utöver planens bestämmelser sker byggandet i enlighet med lagstiftningen och i tillämpliga delar enligt Raseborgs stads byggnadsordning.

6.2 Schema för genomförandet

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden.

7 KONTAKTINFORMATION

Markanvändningsplanerare/ landskapsarkitekt Linda Kaira
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3837
linda.kaira(at)raseborg.fi

stadsarkitekt Johanna Backas
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3843
johanna.backas(at)raseborg.fi

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

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