



## DETALJPLAN



Plan namn

**SANDNÄSUDD GÄSTHAMN**

Plan nummer

**7020**

Planens uppgörare

**Fredrik Lindberg, arkitekt SAFA**

Typ av dokument

**Program för deltagande och bedömning**

## 1. INLEDNING

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt 63 § i lagen om områdesanvändning (OAL). Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområdet, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande och en lista på intressenter. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsidor [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi) samt på stadsplaneringsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

## 2. INITIATIV OCH PLANERINGSBEHOV

Initiativet till detaljplanen har kommit från områdes markägare och näringsidkare. Planprojektet är medtaget i Raseborgs planlägningsprogram sedan 2025. Sandnäsudds hamn:s popularitet har ökat med åren. Behovet med detaljplanläggningen är att skapa förutsättningar för förbättrandet av hamnens tjänster för att möta den ökande efterfrågan. I området finns för tillfälligt ingen detaljplan. För att kunna utveckla verksamheten (byggrätter, användningsändamål, bil- och båtplatser, bränsleförsäljning, septiktömnings samt avloppshantering) behövas en detaljplan. Som stöd för detaljplanen finns Raseborgs stads utvecklingsbild för markanvändningen samt strandgeneralplanen i Ekenäs östra skärgård.

Butiken i området utgör en viktig servicepunkt i Ekenäs östra skärgård. Den akuta bristen på båtplatser för butikens kunder och restauranggäster utgör en flaskhals för områdets utveckling. Ur stadens synvinkel skulle förbättrandet av hamnens tjänster innebära en förstärkning och förbättring av servicenätverket inom Ekenäs östra skärgård och stöda näringslivet samt boendet i skärgården. Utvecklandet av Sandnäs udd som servicepunkt bidrar även till att uppfölja behovet av att främja turismen i området.

## 3. MÅLSÄTTNINGAR

I delgeneralplanen för Östra skärgården är planeringsområdet anvisat som ett område för service (P). Därtill omfattar planen områden för en småbåthamn (LV) samt vattenområde (W). Enligt den av kommunfullmäktige godkända utvecklingsbilden för markanvändningen i Raseborg 2050, ligger Sandnäsudds hamnområde invid en farled (intern vattenförbindelse) samt är anvisad med beteckningen M (skärgårdsmål). Syftet med planläggningen är att förverkliga dels delgeneralplanens, dels utvecklingsbildens målsättningar. Målet är att utveckla användningen för skärgårdsservice; butik, restaurang, rekreation, turism samt service för småbåtshamnen (tankning och septiktömnings).

I området verkar andelslaget Sandnäs butik o cafe andelslag samt företaget Sandnäsudd Hamn. Andelslaget eftersträvar att utveckla den nuvarande servicen genom att anlägga en större brygga för att betjäna butikens och restaurangens båt-gäster och erbjuda ett antal säsongplatser för båtar. I nuläget finns ett stort behov av nya båtplatser och dagsläget motsvarar inte delgeneralplanens målsättningar eller innehållet i stadens utvecklingsbild. Detaljplanens målsättning är även att möjliggöra ett utökat byggande i enlighet med generalplanens beteckningar. Som stöd för det utökade byggandet fungerar delgeneralplanen samt att Sandnäsudds hamn utgör en viktig del av en i lagen för områdesanvändningen definierad *skärgårdsby* (Rösund, Långön, Växär m.fl.).

Ett annat viktigt mål med projektet är att förlänga marinans säsong och locka nya besökare till skärgården utöver de nuvarande. Med den växande båtturismen i området bidrar utvecklingen av marinan också till att stödja den lokala försörjningen och mångfalden i området. Målsättningen är bl.a. att förbättra

förutsättningarna för butik, restaurang och kafétjänsterna, bygga nya servicefaciliteter (toaletter/duschar, tvättutrymmen) för båtgäster, anlita en lekplats i mitten av området samt att förbättra avfallssorteringen och parkeringsmöjligheterna. Förutom butik, restaurang och café finns i området redan idag ett antal turismtjänster (padel, minigolf) vars användningsgrad skulle öka i och med utvecklandet av området som helhet.

Målsättningarna för områdets kommunal teknik är att antingen arrangera den lokalt på ett ändamålsenligt sätt eller om möjligt ansluta till stadens nät, ifall ledning exempelvis dras till Strömsö.

#### 4. PLANERINGSOMRÅDE

Planeringsområdet omfattar fastigheterna 710-478-1-1 och 710-478-1-67 samt mindre delar av fastigheterna 710-478-1-68, 710-478-1-7 och 710-895-2-65. Planområdet ligger på Sandnäsudd i Snapper-tuna skärgård i Raseborg. Avståndet till Snappertuna kyrkby är ca 7,5 km och till närmaste tätorter Ekenäs och Karis är det ca 15 km fågelvägen.

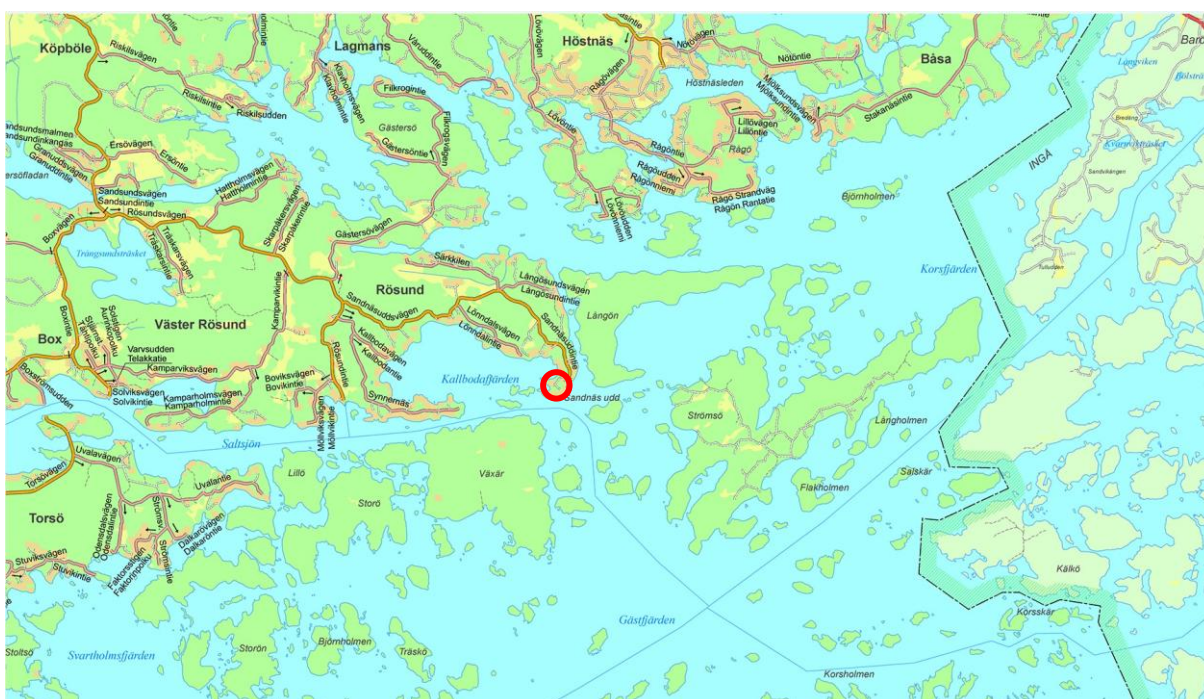


Bild 1. Planområdets läge markerat med röd ring.

#### Beskrivning av planeringsområde

Planeringsområdets storlek är totalt ca 1,30 hektar, av vilket vattenområde är ca 0,60 ha. Planeringsområdet ligger invid inre farleden mellan Barösund och Lappvik. I närområdet finns förutom fritidsbostäder även fasta bostäder. Till planeringsområdet ingår Sandnäsudds butik och café och området fungerar som servicepunkt för Ekenäs östra samt Ingås västra skärgård. Planeringsområdet ligger på uddens sydöstra del. Planområdets omfattning över vattenområdet inberäknar nya bryggor samt även utrymme för vågbrytare.

Området hör till fastlandszonen eller den inre skärgårdszonen (vz-1), från vilken fjärdar öppnar sig mot yttre skärgårdszonen.

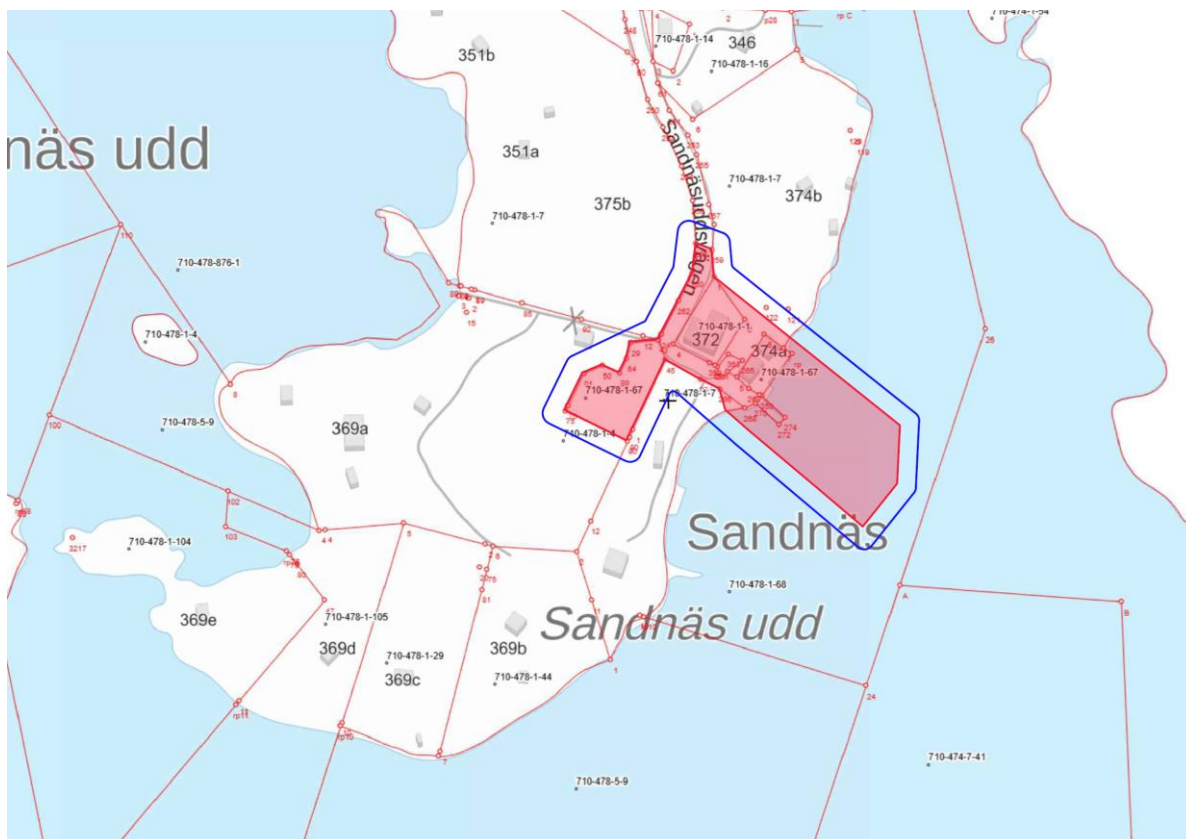


Bild 2. Planområde med röd och influensområde med blå linje.

### Markägförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

### Naturområde

Planeringsområdet ligger inte nära naturskyddsområden eller Natura 2000-områden. Det närmaste objektet (Högholmens naturskyddsområde) ligger ca 1,6 km norrut från området. Själva planeringsområdet består av bebyggd miljö; byggnader med tillhörande gårdsplaner samt parkeringsområden. Området har inga naturområden i naturtillstånd. De i planområdet tillhörande stränderna är bebyggda och påverkade av mänsklig aktivitet.

### Bebyggt område

Planeringsområdet består av bebyggd miljö. I området finns en butiksbyggnad. Därtill finns en restaurangbyggnad och en cafébyggnad med tillhörande terrasser. Hamnen betjänas av två bryggor. Utöver byggnaderna finns i planområdet bl.a. en padelplan, sophanteringspunkt och två bränsletankar som betjänar båtbränsleförsäljningen i hamnen. I området finns inte några fornminneslämningar eller andra kulturarvsobjekt.

### Kommunalteknik

Kommunaltekniken är på området lokalt arrangerad.

## 5. PLANERINGENS UTGÅNGSLÄGE

## Riksomfattande mål för områdesanvändning

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

## Landskapsplanering

Raseborg omfattas av etapplandskapsplanen för Västra Nyland som är en del av helheten Nylandsplanen 2050. Helheten Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 13.3.2023.

I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) är farleden invid Sandnäsudd anvisad som stömlid för båttrafik. Enligt planbeskrivningen bidrar beteckningen till att de turism- och fritidsnäringar, vilka nyttjar värdefulla kulturmiljöer och områdets vattendrag samt havsnärhet, kan utvecklas på ett hållbart sätt. Långöns udde samt ett mindre område längs med Sandnäsuddsvägen är anvisat som regionalt värdefullt rekreationsområde (VR). På planeringsområdet gäller även Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

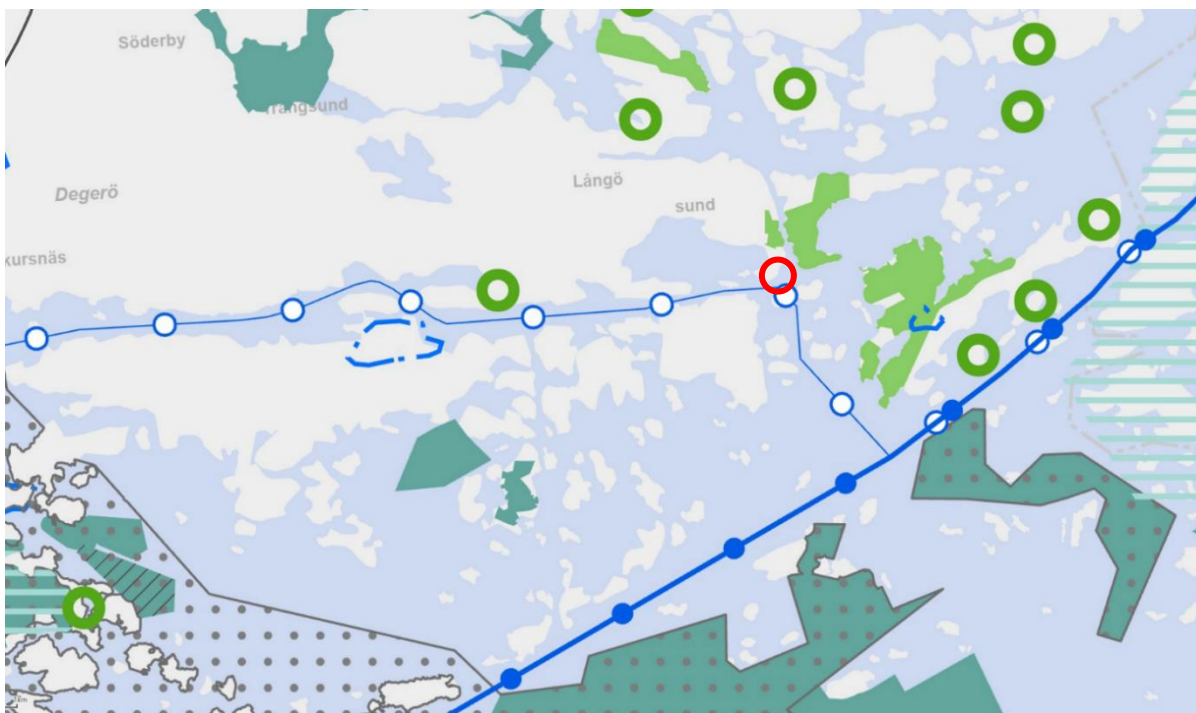


Bild 3. Sammanställning av landskapsplanen. Planområdets placering med röd cirkel.

## Generalplanering

I strandgeneralplanen för Ekenäs östra skärgård (lagakraftvunnen 7.6.2012) har området anvisats med följande beteckningar:

- Område för service och förvaltning (P)
- Småbåtshamn (LV)
- Vattenområde (W)
- Förbindelseväg

Generalplanesituationen och generalplanens ställningstagande för området stöder behovet av att utveckla området som en viktig servicepunkt i skärgården. I generalplanen har ett område för allmän småbåtshamn (LV) samt område för service och förvaltning (P) anvisats på privat område. Byggrätter för servicebyggnader har anvisats 500 + 50 v-m<sup>2</sup>. Den anvisade byggrätten samt tex. LV-områdets omfattning möjliggör inte helt de funktioner som utvecklandet av områdets serviceutbud förutsätter i enlighet med stadens målsättningar. Delgeneralplanen är alltså delvis föråldrad jämfört med stadens utvecklingsbild och delvis också med tanke på landskapsplanens mål. Både stadens utvecklingsbild samt landskapsplanen har reviderats och uppdaterats tidsmässigt efter att generalplanen har uppgjorts och godkänts.

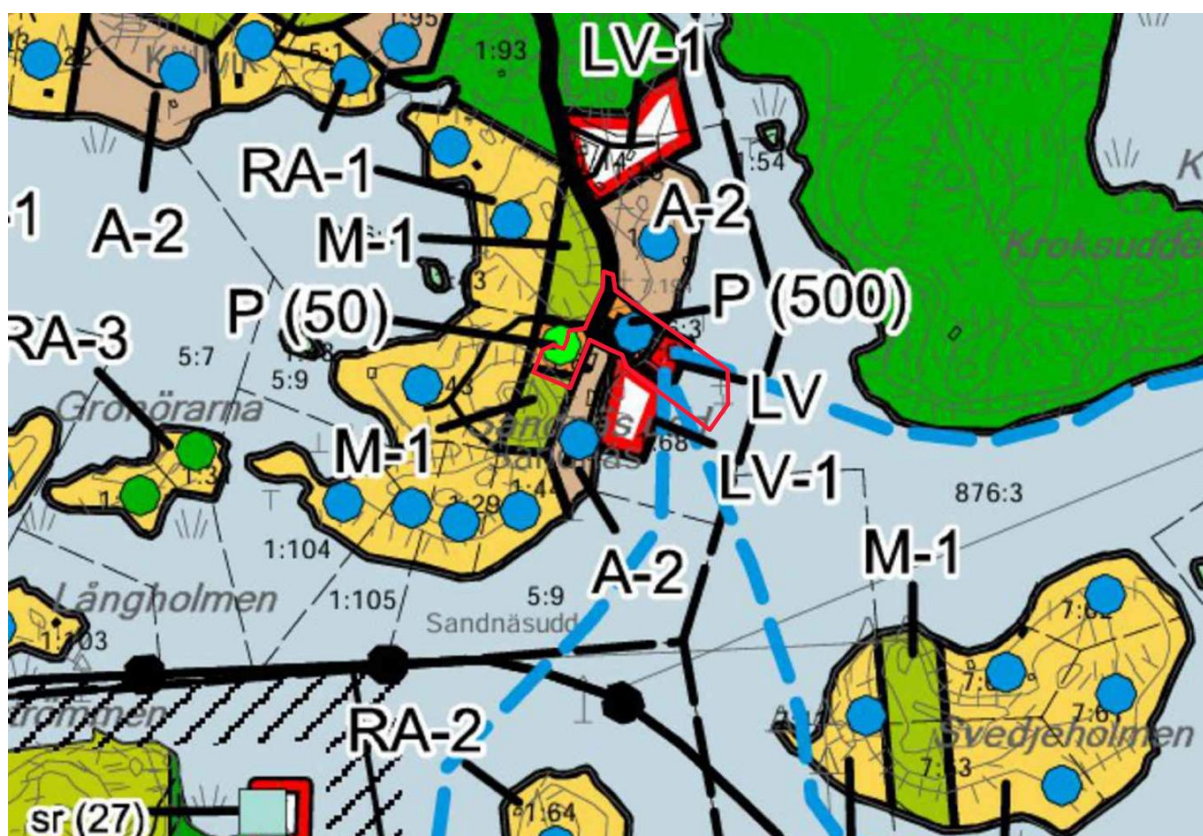


Bild 4. Utdrag ur strandgeneralplan, planområdets ungefärliga placering med röd linje.

## Detaljplanering

För planeringsområdet gäller ingen detaljplan.

## Byggnadsordning

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

## Byggförbud

På området finns inte byggförbud.

## 6. BEDÖMNINGEN AV KONSEKVENSERNA OCH UTREDNINGAR

### Bedömning av konsekvenser

Enligt 9 § i lagen om områdesanvändning skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. Under planeringsprocessen skall utredas planens miljökonsekvenser, inberäknat samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Alla utredningar måste täcka hela det område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Enligt markanvändnings- och byggförordningen (MBF) 1 § bedöms följande konsekvenser:

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

### Utredningar som bör uppgöras

- I samband med planeringen utförs en bedömning över naturförhållandena.
- I samband planeringen görs vid behov en utredning över områdets kultur- och landskapsmässiga värden samt en undervattenarkeologisk undersökning.

## 7. INTRESSETER

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 Södra Finland
- Livskraftscentralen i Sydöstra Finland
- Nylands förbund
- Trafikledsverket

- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

#### **Stadens myndigheter**

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Sydspetsens miljöhälsovård
- Raseborgs vatten

#### **Övriga aktörer**

- Raseborgs Natur r.f.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

### **8. MYNDIGHETSSAMARBETE**

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

### **9. INFORMATION**

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/kungorelser](http://www.raseborg.fi/kungorelser). Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i följande lokaltidningar:

- Västra Nyland (på svenska)
- Etelä-Uusimaa (på finska)

Programmet för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägarintressenter. Därtill finns det till påseende på stadens hemsida och planläggningsenheten under hela planläggningsprocessen.

Planmaterial läggs offentligt fram på stadens hemsida, [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi). Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

### **10. VÄXELVERKAN**

Intressenterna kan kontakta Raseborgs stad under planläggningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planläggningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planläggningsprocessen hålls det vid behov olika informations- och förhandlingsträffar 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.

## 11. PLANENS GÅNG

### *Anhängiggörande vårvintern 2026*

Planeringskonsulten har till staden lämnat i Program för deltagande och bedömning (MBF 34§). Planen har kungjorts som anhängig xx.xx.2026.

### *Planutkast sommaren 2026*

Planutkastet framläggs som beredningsmaterial i samband med PDB.

### *Planförslag senhösten 2026*

Planförslaget framläggs i 30 dagar på stadens hemsida: [www.raseborg.fi/planer](http://www.raseborg.fi/planer)

Om framläggningen kungörs på stadens officiella anslagstavla, adress:

[www.raseborg.fi/kungorelser](http://www.raseborg.fi/kungorelser)

### *Godkännande vårvintern 2027*

Planen tillställs Raseborgs fullmäktige för godkännande.

## 12. KONTAKTINFORMATION

### **Raseborg stad:**

Niclas Skog, ledande planläggningsingenjör  
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs  
tel. 019- 289 3840  
[niclas.skog\(at\)raseborg.fi](mailto:niclas.skog(at)raseborg.fi)

### **Planeringskonsulter:**

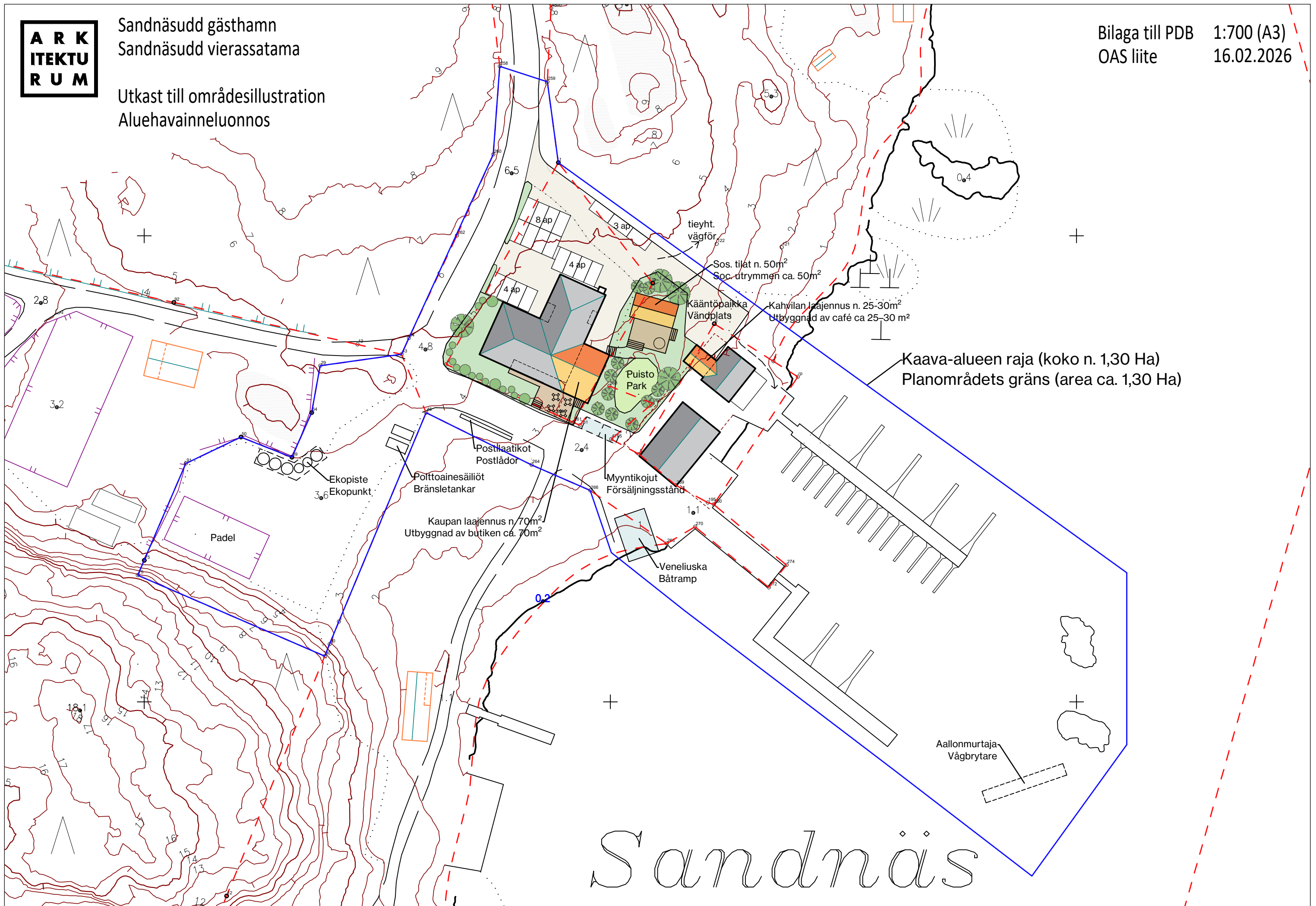
Fredrik Lindberg, arkitekt SAFA  
Arkitekturum Ab  
Fresegatan 3 A, 00100 Helsingfors  
[fl@arkitekturum.fi](mailto:fl@arkitekturum.fi)  
tel. 050 5890937

### **Address för skriftlig respons och anmärkningar:**

Raseborg stad  
Planläggningsenheten  
Raseborgsvägen 37  
10650 Ekenäs

Eller till följande epost adresser:

[planlaggning\(at\)raseborg.fi](mailto:planlaggning(at)raseborg.fi)



Sandnäs