



RASEBORG  
RAASEPORI

15.5.2023

## STRANDETALJPLAN



Plan namn: **Strömsö, Långholmen. Ändring av stranddetaljplan**

Plan nummer: **7816**

Berör plankartan: **RITNINGNUMMER 14-23**

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

# Identifikationsuppgifter för detaljplan

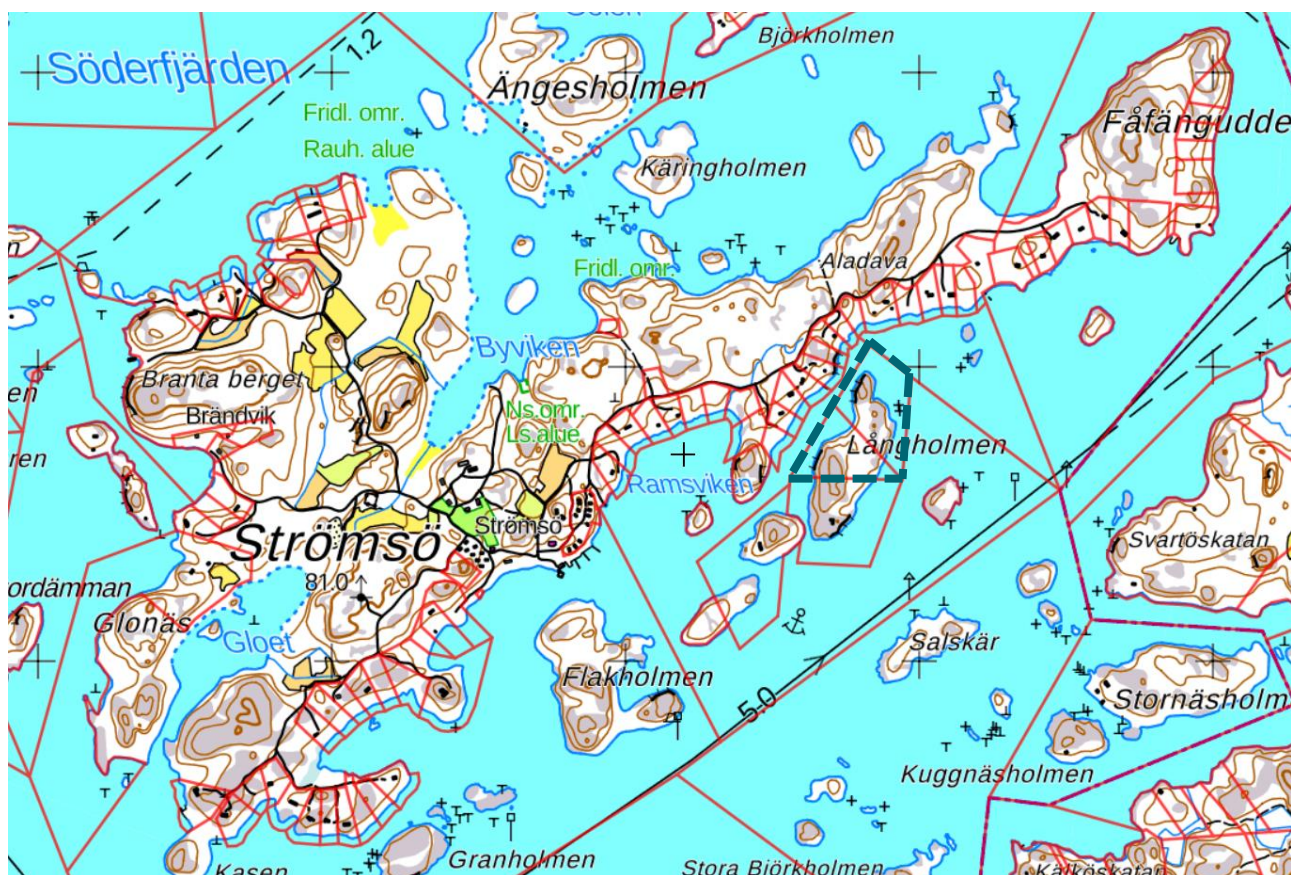
|                      |  |
|----------------------|--|
| Kommun               | Raseborg   |
| Planområdet berör    | Långholmen, byggplatserna 6a och 6b i stranddetaljplanen för Strömsö   |
| Med planen bildas    | RA-3 område samt MY områden  |
| Utarbetare av planen | Fredrik Lindberg, Arkitekt SAFA  |
| Anhängiggjord        | Kungörelse 16.12.2022  |
| Behandling           | <u>Program för deltagande och bedömning</u><br>Planläggningsnämnden 30.11.2022 § 178<br><br><u>Planförslag</u><br>Planläggningsnämnden 1.3.2023 § 37<br><br><u>Godkännande</u><br>Planläggningsnämnden 21.6.2023 § 116<br>Stadsstyrelse 14.8.2023 § 296<br>Stadsfullmäktige 18.9.2023 § 79 |



## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Planområdets läge

Planområdets areal är ca 11,23 ha inklusive vattenområde (markareal ca 5,5 ha) och området är beläget på Långholmen, ca 500 m från huvudön Strömsös sydostliga strandkant, i Ekenäs östra skärgård intill kommungränsen mot Ingå. Strömsö ligger cirka 18 km ostsydost om Ekenäs. Planområdet omfattar fastigheterna 710-482-1-133 (Långholmen) och 710-482-1-147 (Mittholmen) som är i privat ägo.



Planområdets läge på terrängkartan. Planområdet är märkt med grönsträckad linje.

### 1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Strömsö, Långholmen. Syfte med planen är att flytta en del av byggnadsrätten från fastighet 710-482-1-147 till bredvidliggande fastighet 710-482-1-133 och slå ihop två byggplatser (RA-3/1) i den nuvarande strandplanen till en byggplats (RA-3). Därmed minskas antalet byggplatser på området med en. Avsikten är att de nuvarande fastigheterna slås ihop till en fastighet med en byggplats. Byggplatsen ansluts till Strömsö vatten- och avloppsteknik.

### 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 ..... | 3  |
| 2   | SAMMANFATTNING .....  | 3  |
| 2.1 | Planprocessens skeden.....  | 3  |
| 2.2 | Detaljplanen .....  | 3  |
| 2.3 | Genomförande av detaljplanen .....  | 4  |
| 3   | UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN .....  | 4  |
| 3.1 | Utredning av planeringsområdets förhållanden.....   | 4  |
| 3.2 | Planeringssituationen .....   | 11 |
| 4   | DETALJPLANERINGENS SKEDEN .....   | 13 |
| 4.1 | Behovet av detaljplanen .....   | 13 |
| 4.2 | Planeringsstart och beslut som gäller denna.....  | 13 |
| 4.3 | Deltagande och samarbete.....   | 13 |
| 4.4 | Mål för detaljplanen .....  | 14 |
| 5   | BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....   | 14 |
| 5.1 | Planens struktur .....  | 15 |
| 5.2 | Planens konsekvenser.....   | 16 |
| 5.3 | Störande faktorer i miljön.....   | 19 |
| 5.4 | Planbeteckningar och planbestämmelser.....  | 19 |
| 6   | GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....   | 19 |
| 6.1 | Planer som styr och åskådliggör genomförandet .....   | 19 |
| 6.2 | Schema för genomförandet .....  | 20 |
| 7   | KONTAKTINFORMATION .....  | 20 |

### 1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1. Plankarta 1:2000
- Bilaga 2. Planbestämmelser
- Bilaga 3. Illustration
- Bilaga 4. Statistikblankett för detaljplanen

## 1.5 Förteckning över andra handlingar och bakgrundsutredningar som berör planen

- Stranddetaljplanen för Strömsö (plannummer 2072).
- Strandgeneralplanen över Ekenäs Östra skärgård.
- Utlåtande rörande miljövärden (Keiron 2023).

## 2 SAMMANFATTNING

### 2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet till planändringen togs av områdets markägare. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 30.11.2022 § 178.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt (PDB) 16.12.2022.
- Planförslaget behandlades i planläggningsnämnden 1.3.2023 § 37.
- Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF under perioden 20.3 – 19.4.2023. Om planförslaget inlämnades 6 utlåtanden och inga anmärkningar.
- Planförslaget har behandlats i planläggningsnämnden 21.6.2023 § 116.
- Planförslaget har behandlats i stadsstyrelsen 14.8.2023 § 296.
- Planförslaget har behandlats i stadsfullmäktige 18.9.2023 § 79.
- Planen har fått laga kraft 20.11.2023.

Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF. Om framläggandet av förslaget har kungjorts på stadens officiella anslagstavla på adressen:

<http://www.raseborg.fi/kungorelser>

### 2.2 Detaljplanen

I samband med stranddetaljplanändringen är målsättningen att slå ihop två nuvarande RA-3 områden till ett RA-3 område innehållandes endast en byggplats med en total byggplatsvis byggrätt som inte överskrider de ursprungliga byggplatsernas sammanslagna byggrätt. I och med ändringen minskas alltså antalet byggplatser i området med en. Samtidigt ökas andelen obyggd strandlinje och MY områdesreserveringen på området växer. De nuvarande fastigheterna är i privat ägo och ägs av samma markägare. Avsikten med planen är att fastigheterna sammanslås till en fastighet. Den nya byggplatsens totala byggrätt fastställs i och med planändringen till 440 v-m<sup>2</sup>, varav en separat strandbastubyggnad får vara högst 40 v-m<sup>2</sup>. Huvudbyggnaden fastställs till att vara högst 340 v-m<sup>2</sup> med våningsantalet II. Det tillåtna totala antalet byggnader samt byggnadernas avstånd från stranden följer principerna i den nuvarande stranddetaljplanen för Strömsö.

Byggandets placering på planområdet baserar sig på en anhängig bygglovsansökan och markägarens målsättningar. Bygglovets ansökan är ansökt enligt den nuvarande stranddetaljplanens situationen. Markägarens önskan är att genom minskandet av byggplatserna från två till en kunna utnyttja den totala tillåtna totala byggrätten i den ursprungliga planen i ett mindre antal

byggnader än vad den nuvarande stranddetaljplanen medför. Av de byggnadsvisa byggrätternas utökas dock endast fritidsbostaden till att vara större än vad den nuvarande planen tillåter. Då stranddetaljplaneändringen vunnit laga kraft och fastigheterna sammanslagits kan fritidsbostaden förstöras i enlighet med planändringen. Fritidsbostaden är planerad så att förstoringen kan genomföras utan att volymen eller byggnadskroppens storlek förändras.

## 2.3 Genomförande av detaljplanen

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

## 3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

### 3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Storleken på planeringsområdets markområde är cirka 5,5 ha. Området är beläget på ön Långholmen. Ön är del av Strömsö området där det förekommer främst fritidsboende. Området omfattar Långholmens norra del och sträcker sig till sundet mellan huvudön Strömsö och Långholmen. Det bergiga och skogiga området är för närvarande i naturtillstånd.

#### 3.1.1 Landskapet och naturmiljön

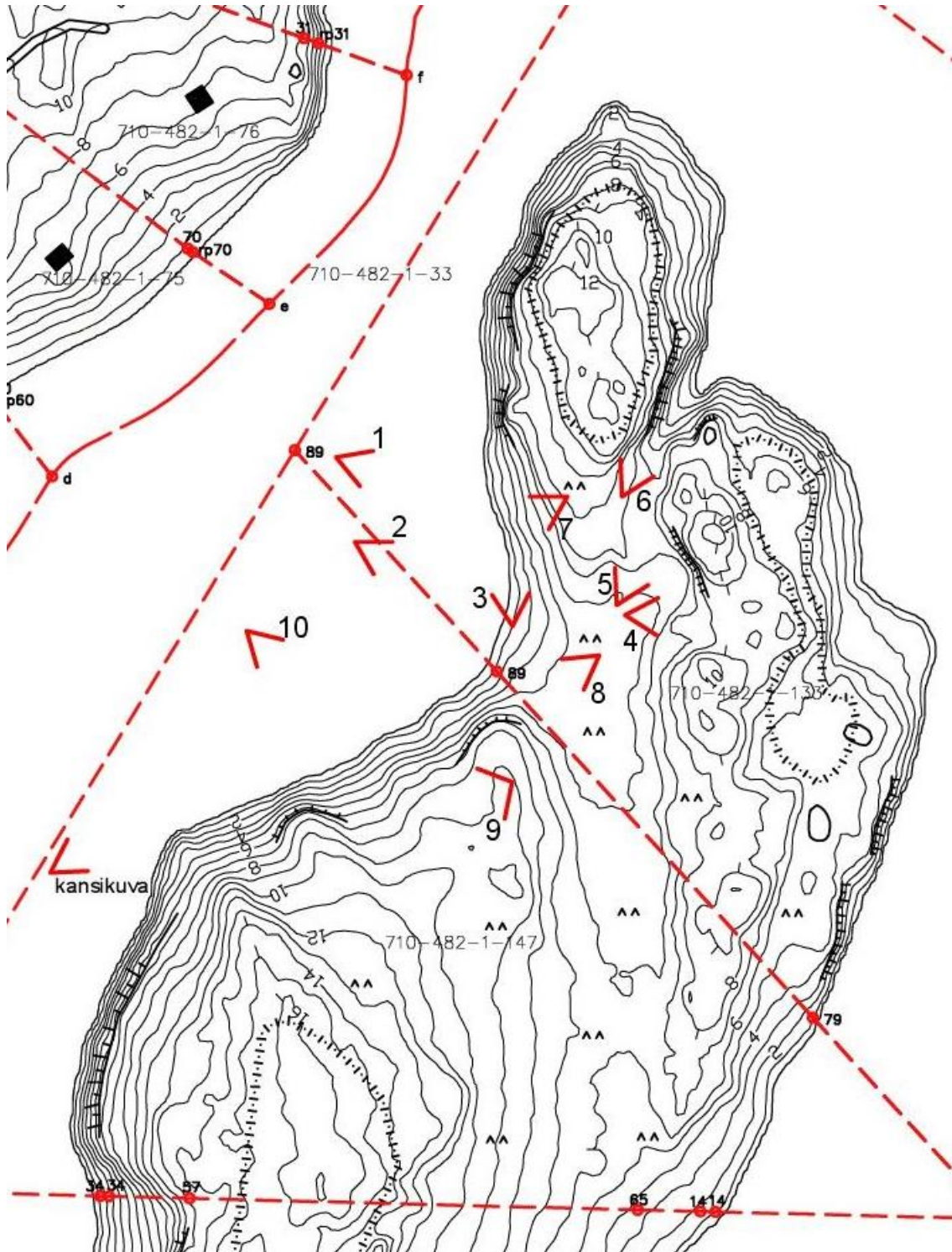
Långholmen är beläget i Ekenäs östra skärgård intill kommungränsen mot Ingå. Den skogbeväxtade holmen hör till mellanskärgårdens zon, där havsvindar och vågor påverkar naturmiljön mer än i de skyddade vikarna i innerskärgården. Det ekologiska tillståndet för ytvattenmiljön i Ekenäs östra skärgård är nöjaktig, vilket beror på havets övergödning. Holmen är rätt stor och ställvis hög. Berggrunden består av mikroklingranit (Keiron).

Långholmen representerar en för sin näromgivning typisk skärgårdsmiljö. Områdets trädväxtlighet är rätt tät och barrträdsdominerande, på klipporna är barrträdsbeståndet mindre. Strandlinjen är varierande bergig och stenig. Markväxtligheten består mestadels av mossor och blåbärsris, jordmånen är typisk. Norra delens topografi karaktäriseras av en däld som är skyddad från de flesta håll. Dälden vetter flackt ned mot stranden i sydväst. Området är för närvarande i naturtillstånd. Byggnader som placeras mer än 40m från stranden skyttas endast delvis i den täta strandvegetationen.

Holmen är rätt kuperad med ställvisa öppna bergspartier. Växtligheten på själva stranden är ställvis sparsam. Strandlandskapet är för sin omgivning typisk med steniga klippor varvat med tätare strandväxtlighet som utgörs mest av al. Växtligheten vid och innanför stranden är tät och skogig. Strandens profil är ganska brant och det finns inte förutsättningar för en bred strandäng. Artrikedomen bland kärlväxter och mossor är liten, vilket återspeglar typisk västnyländsk och karg skärgårdsmiljö (Keiron).

Utgående från planläggarens platsbesök sommaren 2022 kan konstateras att på området inte förekommer några avvikande naturelement från den normala barrträdsdominerande och

skärgårdsaktiga naturmiljö som Långholmen representerar. Långholmen utgör för sin näromgivning en typisk barrträdsdominerad holme med tidvis förekommande öppna bergsytor. I samband med planläggning har det gjorts en skild bedömning av planområdets naturvärden (Keiron).



Utdrag ur baskartan. Platserna för beskrivningens fotografibilder markerade med rött.



*Bild 1*



*Bild 2*







Bild 3



Bild 4



Bild 5



Bild 6



*Bild 7*



*Bild 8*



Bild 9



Bild 10

### 3.1.2 Byggd miljö, det arkeologiska arvet

Planområdet är obebyggt och är för närvarande i naturtillstånd. Byggplatsen ansluts till Strömsö vatten- och avloppsteknik. I planområdet finns inga kända fasta fornlämningar eller övriga kulturarvsobjekt.

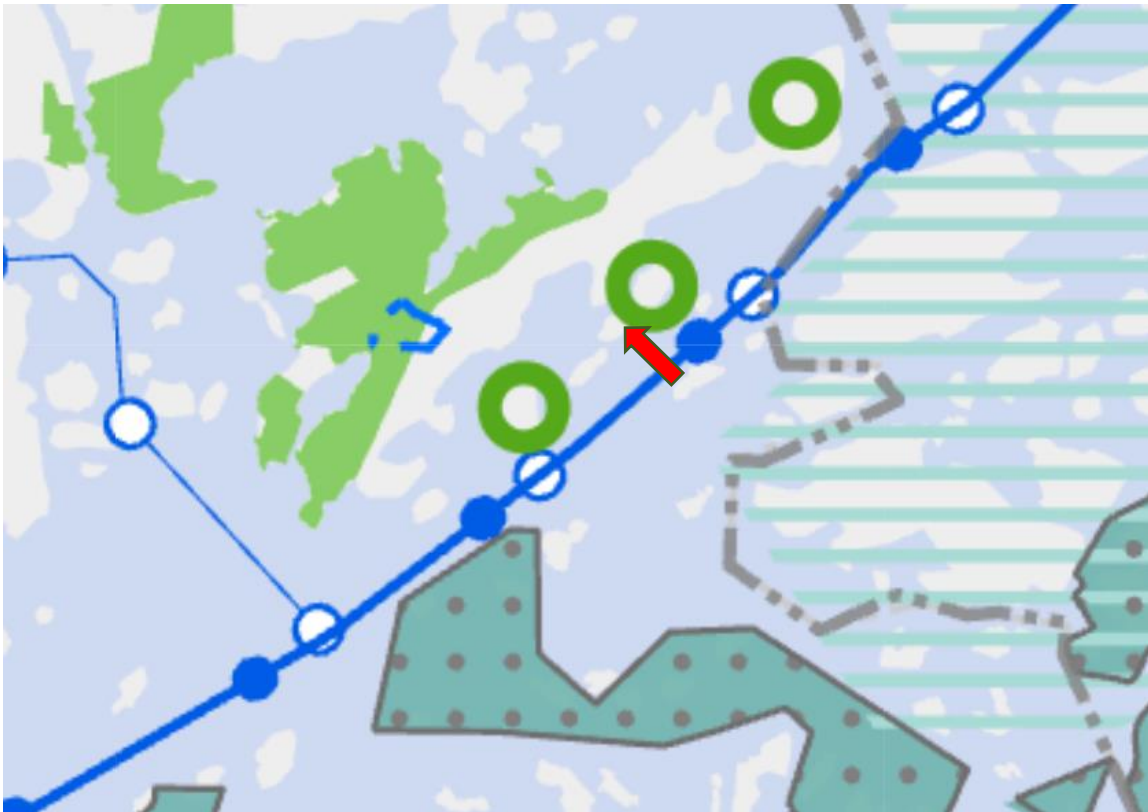
### 3.1.3 Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo. De nuvarande fastigheterna ägs av samma markägare.

## 3.2 Planeringssituationen

### Landskapsplan

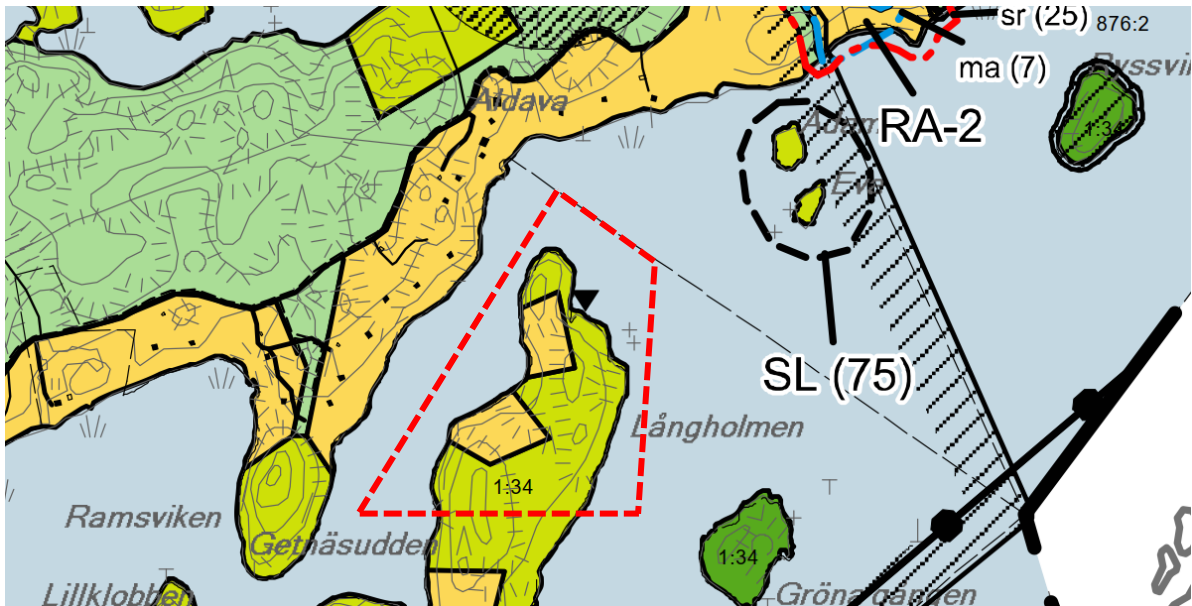
På planeringsområdet är i kraft Nylandsplanen 2050. Till helheten för Nylandsplanen hörande etapplandskapsplanerna för Helsingforsregionen, västra Nyland och östra Nyland har vunnit laga kraft i och med högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. I Västra Nylands etapplandskapsplan har på planeringsområdet anvisats utvecklingsprincipbeteckning Målområde för rekreativ bruk. På planeringsområdet gäller även landskapsplanens allmänna planeringsbestämmelser



Utdrag ur sammanställning av de gällande landskapsplanerna. Långholmen markerad med röd pil.

### Generalplan

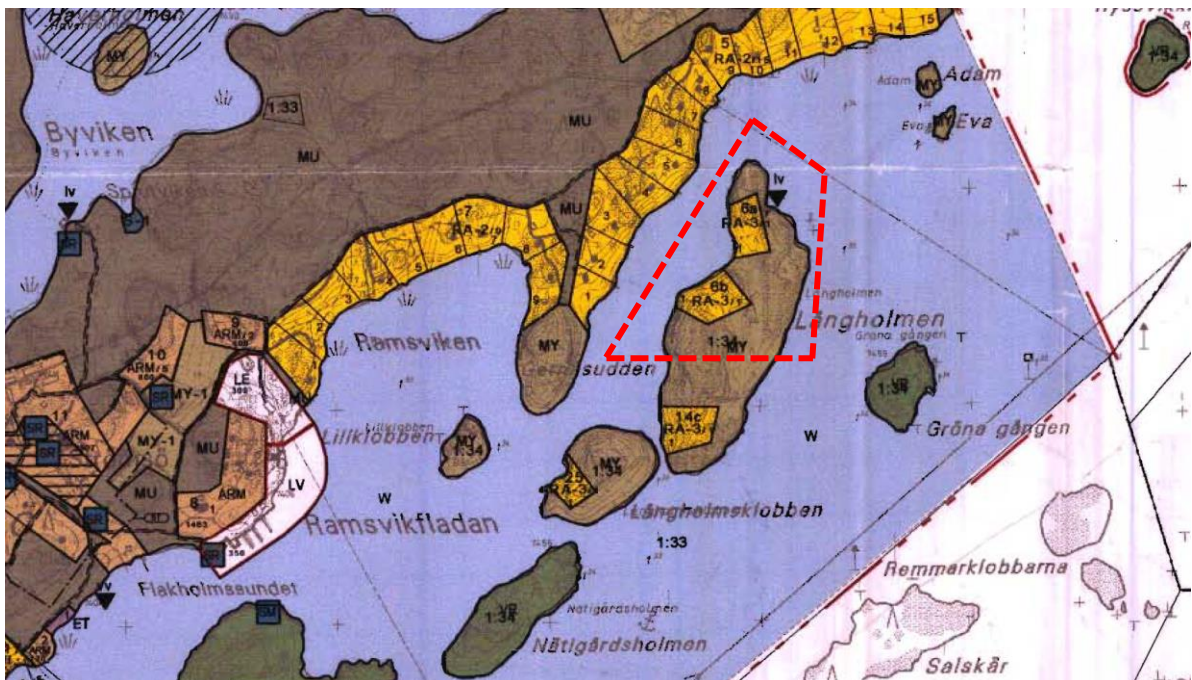
Planområdet hör till Ekenäs Östra skärgård strandgeneralplanen. Planeringsområdet ligger i generalplanen inom område för laga kraft vunnen stranddetaljplan.



Utdrag ur strandgeneralplanen för Ekenäs Östra skärgård. Planeringsområdet märkt med rödsträckt linje.

### Detaljplan

Planområdet hör till stranddetaljplanen för Strömsö. I planen innehar området två RA-3 områden (6a och 6b) och mellan dem en del av MY område. I områdets nordöstra del finns en lv reservering.



Utdrag ur detaljplan för Strömsö. Planeringsområdet märkt med rödsträckt linje.

### **Byggnadsordning**

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 av stadsfullmäktigen och den har fastställts 5.7.2018.

### **Byggförbud**

I området gäller inte byggförbud.

## **4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN**

### **4.1 Behovet av detaljplanen**

Behovet av ändringen av stranddetaljplanen har initierats av områdets markägare.

### **4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna**

Initiativet till planändringen togs av planområdets markägare. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 30.11.2022 § 178

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 16.12.2022.

### **4.3 Deltagande och samarbete**

#### **4.3.1 Intressenter**

Intressenter är enligt § 62 markanvändnings- och bygglagen 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**

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Västra Nylands museum

#### **Stadens myndigheter**

- Miljö- och byggnadsnämnd
- Tekniska nämnden

#### **Övriga aktörer**

- Raseborgs Natur r.f.

#### 4.3.2 Deltagande och växelverkan

Planen för deltagande och bedömning innehållandes ett planutkast har kungjorts till påse-  
ende 16.12 2022.

Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF under perioden 20.3  
– 19.4.2023. Om **förslaget** inlämnades 6 utlåtanden och inga anmärkningar.

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

#### 4.3.3 Myndighetssamarbete

I samband med stranddetaljplanerändringen ordnas inte ett myndighetssamråd. Under pro-  
cessen gång har det hållits arbetsmöten mellan planläggningens representant (Raseborg  
stad) och planläggaren.

#### 4.4 Mål för detaljplanen

Målen för detaljplanen är att tillåta uppförandet av en större fritidsbostad med tillhörande eko-  
nomibyggnad samt en separat bastu- och ekonomibyggnad enligt markägarens önskemål.  
För byggnaderna är ansökt bygglov. I bygglovet söks fritidsbostaden i enlighet med nuva-  
rande detaljplan. Byggnaden är placerad i terrängen så, att när detaljplaneändringen har  
vunnit laga kraft kan byggnaden förstöras utan att volymen eller byggnadskroppens storlek  
förändras.

Därtill är målen med planändringen att minska på byggandets inverkan på strandlandskapet  
genom att koncentrera byggandet till ett färre antal byggnader i förhållande till vad den ur-  
sprungliga planen tillåter.

Detaljplanerändringen följer i övrigt målen som finns uppställda i den ursprungliga strandde-  
taljplanen.

### 5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

I och med stranddetaljplanändringen sammanfogas två nuvarande separata fritidsbyggplat-  
ser (RA-3) till ett RA-3 område innehållandes endast en byggplats med en total byggplatsvis  
byggrätt som inte överskrider de ursprungliga byggplatsernas sammanslagna byggrätt.



I planen fördelas byggandet mellan två byggrutor. Inom den större rutan får byggas en fritidsbostad på högst 340 v-m<sup>2</sup> med en tillhörande ekonomibyggnadsdel på högst 30 v-m<sup>2</sup>. Fritidsbostadens tillåtna våningsantal är II. I byggrutan finns en beteckning för underjordiskt utrymme (ma) som baserar sig på det anhängiga byggnadslovens ansökan. Inom den andra byggrutan får placeras en bastubyggnad på högst 40 v-m<sup>2</sup> och ekonomibyggnad på högst 30 v-m<sup>2</sup>. Våningsantalet för denna byggruta är I. Avstånden från byggrutornas gräns till stranden följer de principer som är uppställda i stranddetaljplanen för Strömsö. På RA område gäller åtgärdsförbud enligt MBL 128 §.

Byggandets placering i planen baserar sig på en anhängig bygglovsansökan sökt i enlighet med den nuvarande stranddetaljplanen. I och med planändringen kan fritidsbostaden förstöras och fastigheterna sammanslås till en byggplats. Fritidsbostaden är planerad så att förstöringen kan genomföras utan att volymen eller byggnadskroppens storlek förändras.

I planen anvisas två områden för bryggor. En mindre brygga får anläggas inom byggruta för brygga (lv) på områdets västra strand där bastubyggnadens byggruta är placerad. Ett LV område är reserverat för en brygga som betjänar fritidsbostaden. LV området är placerat vid områdets nordöstra strand.

I och med planändringen ökar andelen obyggd strandlinje på området och MY områdesreserveringen i förhållande till den ursprungliga planesituationen växer. På MY område skall fästas speciell uppmärksamhet vid strandlandskapets värden. På området gäller åtgärdsbe- gränsning enligt MBL 128 §.

## 5.1 Planens struktur

Planen innehåller följande områdesreserveringar: RA-3, LV, MY och W. Planområdets storlek är 11,23 ha (markområde ca 5,5 ha). Planändringens områdesstorlekar är enligt följande:

| Områdesreservering | ursprunglig       | planändringen |
|--------------------|-------------------|---------------|
| RA-3               | 1,46 ha           | 1,33 ha       |
| MY                 | 4,1 ha            | 4,22 ha       |
| LV                 | triangelmarkering | 0,08 ha       |
| W                  | 5,67 ha           | 5,60 ha       |

I och med planändringen ökar andelen obyggd strandlinje i området med ca 80m.

### 5.1.1 Dimensionering

I och med planändringen minskas antalet byggplatser på planområdet från två till en och områdena reserverade för byggandet minskas. På byggnadsplatsen får uppföras en fritidsbyggnad och ekonomibyggnader, sammanlagt 440 v-m<sup>2</sup>, varav en separat bastubyggnad får vara högst 40 v-m<sup>2</sup>. Byggnaderna skall placeras på byggnadsplatsen inom i planen angivna byggandsrutor. Den totala totalabyggplatsvisa byggrätten överskrider inte de ursprungliga byggplatsernas sammanslagna byggrätt.

## 5.2 Planens konsekvenser

Planens byggande avviker inte väsentligt från den ursprungliga planens tillåtna byggande. I och med planändringen ändras fördelningen av den totala byggrätten på området i förhållande till den ursprungliga planen så att den koncentreras till ett färre antal byggnader. Antalet byggplatser minskar från två till en och byggandets inverkan på landskapet och miljön minskar därmed. Områdets MY reservering och andelen obyggd strand ökar något.

Enligt anhängig bygglovsansökan och markägarens målsättningar placeras huvudbyggnaden på fastigheten 1:133 i närheten av en lägenhetens högre punkter. Enligt planändringen kan byggnaden förstöras till 340 v-m<sup>2</sup> och uppföras i två våningar. På platsen för huvudbyggnaden är holmens bredd 110 – 120 meter. Detta innebär att avståndet mellan byggnaden och strandlinjen (till den östliga och västliga stranden) skulle bli något över 40 meter, vilket med tanke på den stora byggnadsmassan kan vara relativt litet. Byggandets storlek påverkar landskapet något. Dess placering är i enlighet med den ursprungliga planen. Bygganden är därtill planerad så förstörandet av den nu planerade lösningen varken förstör dess volym eller byggnadskropp. Förstöret så som förevisas ändrar inte dess karaktär i landskapet på annat sätt än att det uppstår flera glasytor i nedre delen av fasaden. Enligt planen skall större glasytor vara av lågreflektivt glas.

### 5.2.1 Konsekvenser för landskapet och den byggda miljön

Planändringen följer principerna uppställda i den ursprungliga planen. Planändringen koncentrerar byggandet på området till ett mindre antal byggnader. Enligt den ursprungliga planen skulle två separata fritidsbostäder med bastu samt tillhörande ekonomibygnader och sprida byggandet över en längre stäcka av stranden. I och med planändringen och det sökta bygglovet motsvarar den totala inverkan av byggandet i praktiken upp till två eller tre byggnader.

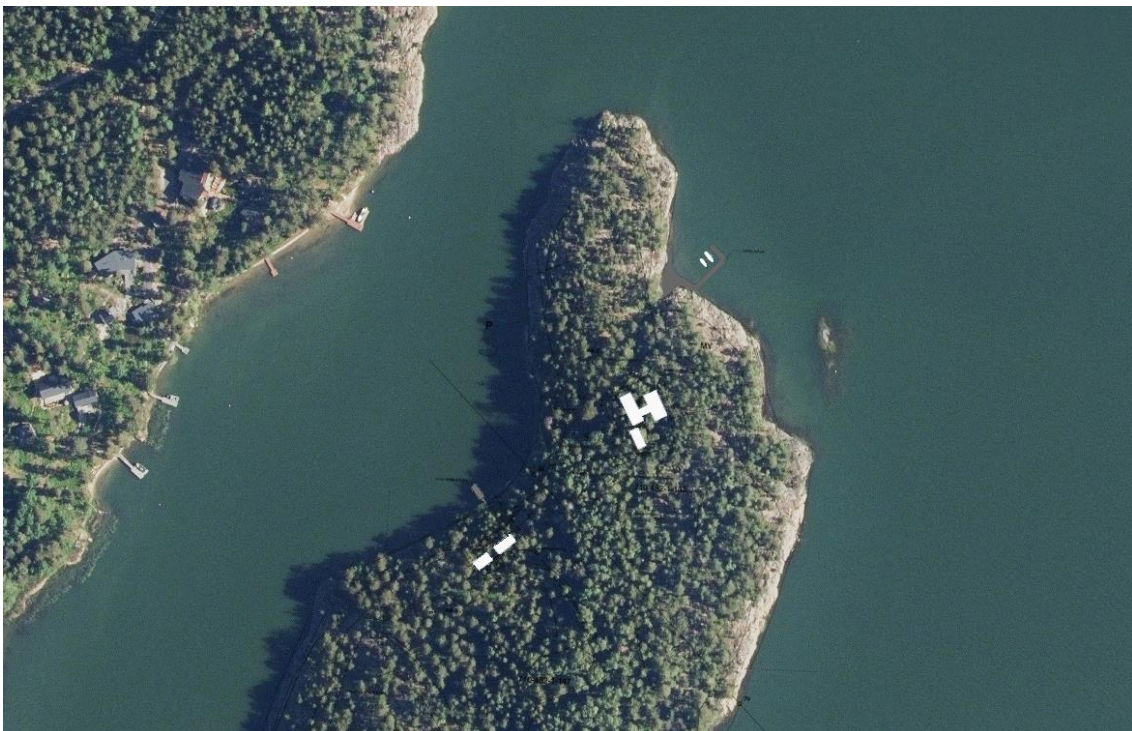
Fritidsbyggandens placering är i enlighet med den nuvarande stranddetaljplanen och är placerad enligt den rådande topografin. Fritidsbygganden är placerad vid östra kanten av dällden som finns på området. Dällden är det område där bygganden naturligast kan placeras med tanke på avståndsbestämmelserna. En placering i mitten av dällden skulle dock förorsaka problem med avstånden till stranden samt med hanteringen av ytvattnet mot dälldens östra kant. Därför är den placerad på kanten av dällden, så att ljus kan fås både från öster och väster. Mot öster ter sig bygganden som en envåningsbyggnad högre upp i stranden och skymms i strandlandskapet av befintlig skogsvegetation. Mot väster och sydväst skymms bygganden delvis av dälldens motsatta kant och av befintlig strandvegetation. Bygganden är utformad i ett plan och upplyft så att under bygganden bildas en mur i natursten. I murens nivå uppförs en ekonomibyggandsdel och i samband med planändringen skulle där även tillåtas utrymmen som anknyter sig till fritidsbostaden.

Bastubyggnaden med ekonomibygnad är placerad vid västra stranden, där skogen och strandvegetationen är tät. Bastubyggnaden anläggs med gröntak. Bakom bastubyggnaden anläggs en tennisplan. Planen är placerad så att den inte syns i strandlandskapet.

LV områdets båthamn i områdets norra del följer de uppställda principer och den lv reservering som finns i den ursprungliga planen.



Vy från stranden. Fritidsbostadens ungefärliga takhöjd märkt med röd linje.



Flygfoto. Byggandets placering med vitt.



*Den planerade och med bygglov sökta fritidsbostaden.*



*Fasad mot väst enligt nuvarande byggandslov.*



*Fasad mot väst efter förstoring till 340v2my.*



### 5.2.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Byggandets inverkan på naturen och naturmiljön i samband med planändringen är relativt liten. I och med planändringen anvisas inte några nya platser för byggande som skulle avvika från den nuvarande planen. Då byggnadernas antal minskar på området minskar också belastningen på byggnadernas näromgivning. Slitaget på den ställvis karga naturen minskar något då det exempelvis behövs färre stigar mellan olika byggnader mm. Byggandet är anpassat i terrängen så att onödigt inverkan på byggnadernas närmiljö undviks. Skogens naturtillstånd förblir oförändrat om man frånser platserna vid byggandet.

I samband med planläggningen har det gjorts en skild bedömning av planområdets naturvärden och planändringens konsekvenser för miljön (Keiron). Enligt bedömningens rekommendationer är områdets naturtyper och växtlighet allmänt förekommande och behöver inte inventeras i större detalj för planändringens ändamål. Det konstateras också att det tilltänkta byggandets påverkan är relativt lika jämfört med den tidigare fastställda planens möjliga påverkan. Eventuellt kan ändringen vara positiv för naturvärdena, då byggplatsernas antal minskar och mindre yta röjs till gårdstun (Keiron).

På holmen häckar sannolikt några allmänna skogsfåglar såsom bofink och kungsfågel, men eventuellt även några sjöfåglar såsom skrake, knipa och ejder. Det finns endast en fågelobservation dokumenterad för holmen i laji.fi-portalen och den gäller en storskrake (laji.fi 2023). I naturbedömningen konstateras att planändringen inte medför några större förändringar med tanke på fågellivet. Inverkan är närmast smått positiv, då byggandet och vistelseområdena koncentreras till endast en byggplats (Keiron).

### 5.2.3 Övriga konsekvenser

Planändringen har inga övriga konsekvenser. Byggnaderna ansluts till Strömsö vatten- och avloppsteknik.

## 5.3 Störande faktorer i miljön

Planen innehåller inte störande faktorer i miljön.

## 5.4 Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilaga 1 och 2, detaljplanekarta samt bestämmelser.

# 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 och när fastigheterna sammanslagits till en fastighet.

## 7 KONTAKTINFORMATION

Ledande planläggningsingenjör Niclas Skog  
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs  
tel. 019 289 3840  
niclas.skog(at)raseborg.fi

### Planeringskonsult:

Fredrik Lindberg, arkitekt SAFA  
050 59090937  
fl@arkitekturum.fi  
Arkitekturum Ab  
Freesekatan 3 A6, 00100 Helsingfors

### Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad  
Planläggningsenheten  
Raseborgsvägen 37  
10650 Ekenäs

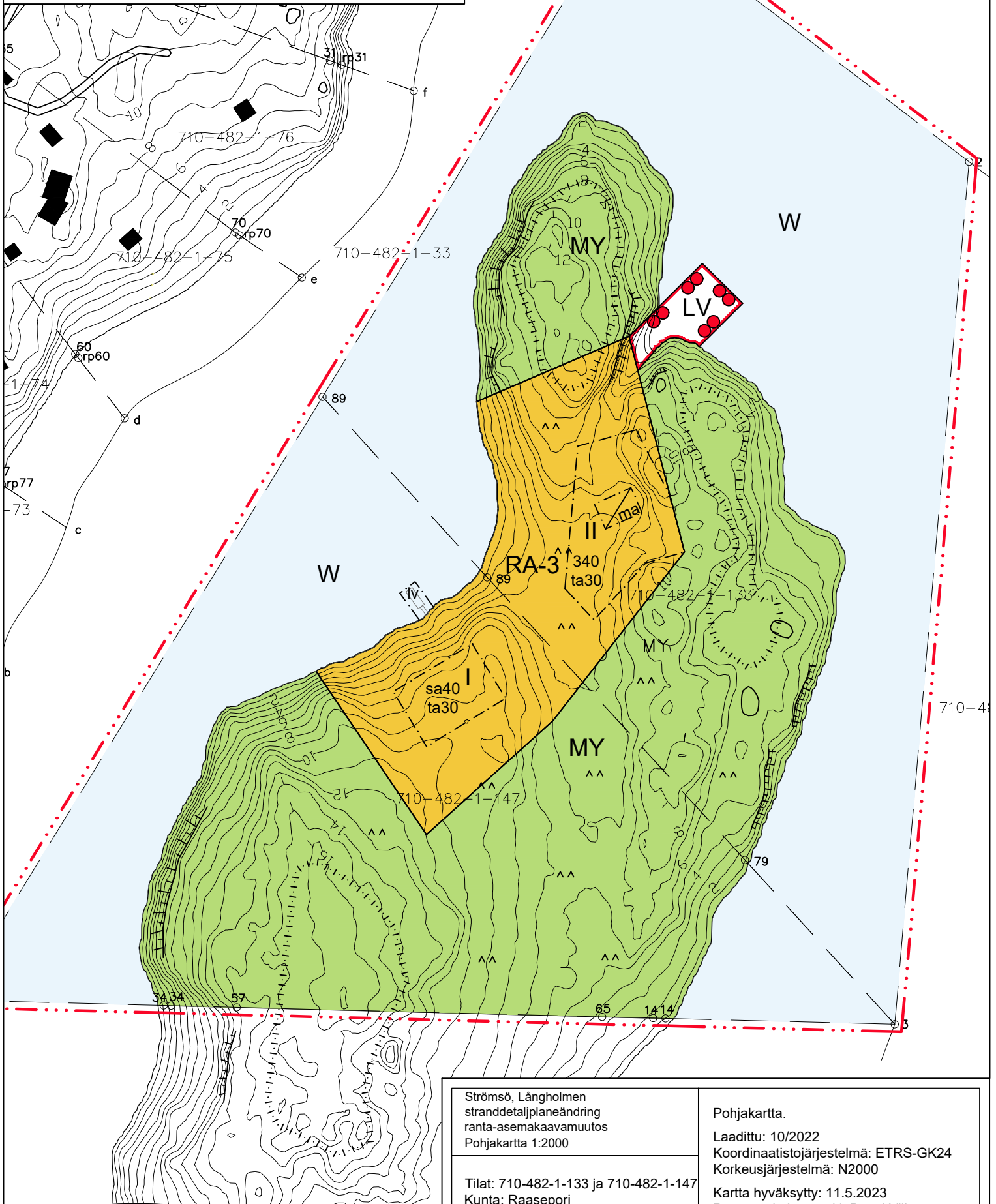
Eller till följande epostadress:  
planlaggning(at)raseborg.fi

**Strömsö, Långholmen  
stranddetailplaneändring/  
ranta-asetakaavamuutos**

Planförslag 1:2000 / Kaavaehdotus 1:2000  
Ritningsnummer / Piirustusnumero 14-23

Bilaga 1 / Liite 1

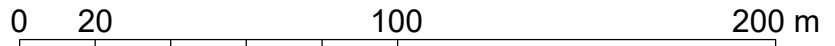
15.5.2023



Strömsö, Långholmen  
stranddetailplaneändring  
ranta-asetakaavamuutos  
Pohjakartta 1:2000

Tilat: 710-482-1-133 ja 710-482-1-147  
Kunta: Raaseperi  
Långholmen  
Lääni: Etelä-Suomi

Pohjakartta.  
Laadittu: 10/2022  
Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24  
Korkeusjärjestelmä: N2000  
Kartta hyväksytty: 11.5.2023  
Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,  
kaupungingeodeetti



**RASEBORGS STAD**  
**Strömsö, Långholmen**
**STRANDETALJPLANEÄNDRING**

Stranddetaljplanen gäller fastigheterna 710-482-1-133 och -1-147.

Med stranddetaljplanen bildas ett kvartersområde för fritidsboende samt därtill kringliggande jord- och skogsbruksområden och vattenområde.

**PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER**

Linje 3 meter utanför planeområdet



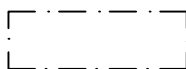
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns



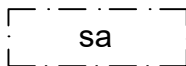
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja

Byggnadsyta



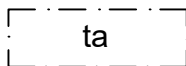
Rakennusala

Byggnadsyta, där det kan uppföras en bastu



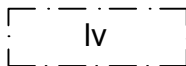
Rakennusala, jolle voidaan rakentaa saunan

Byggnadsyta, där det kan uppföras ekonomibyggnad



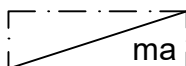
Rakennusala, jolle voi rakentaa talousrakennus

Byggnadsyta, där det kan uppföras brygga



Rakennusala, jolle saa rakentaa laiturin

Underjordiskt utrymme



Maanalainen tila

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta

340

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä

Våningsantal

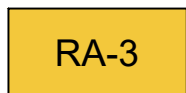
||

Kerrosuku

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

Roomalainen numero osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun kerrosluvun.

Kvartersområde för fritidsbostäder



Loma-asuntojen korttelialue

På byggnadsplatsen får uppföras en fritidsbyggnad på högst 340 v-m<sup>2</sup>, ekonomibyggnader sammanlagt högst 60 v-m<sup>2</sup> samt en bastubyggnad på högst 40 v-m<sup>2</sup>. Byggnaderna skall placeras i byggnadsytan.

Rakennuspaikalle saa rakentaa yhden lomarakennuksen enintään 340 k-m<sup>2</sup>, talousrakennuksia yhteensä enintään 60 k-m<sup>2</sup> sekä yhden saunarakennuksen enintään 40 k-m<sup>2</sup>. Rakennukset on sijoitettava rakennusalaan.

Jord- och skogsbruksdominerat område som har miljövärden



Maa- ja metsätalousvaltainen alue, jolla on ympäristöarvoja

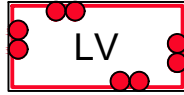
På området skall fästas speciell uppmärksamhet vid kultur- och strandlandskapets värden. På området gäller åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.

Alueella tulee kiinnittää erityistä huomiota kulttuuri- ja rantamaiseman arvoihin. Alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.



## Båthamn

På området får uppföras brygga för privat bruk.



## Venesatama

Alueelle saa rakentaa laiturin yksityiseen käyttöön.

## Vattenområde

W

## Vesialue

## Allmänna bestämmelser

Miniavståndet mellan byggnaderna och strandlinjen vid medelvattenstånd är:

- Fritidsbostad 40m
- Övriga byggnader 20m

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

Fasadernas och vattentakens 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. Brygga skall till storlek och placering passa in i strandlandskapet. Åtgärdsstillstånd skall ansökas för brygga som är större än 24m<sup>2</sup>.

Lägsta konstruktionsnivå för byggande bör vara minst +3,0 m (N2000). Lägsta konstruktionsnivå betyder den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras.

Byggandet av vattentoalett inom RA områden är förbjudet. Byggandet av vattentoalett inom RA områden är tillåtet endast om fastigheten kan anslutas till ett sådant fungerande vattentjänstnät som är i enlighet med kommunens utvecklingsplanering uppförd enligt lagen om vattentjänster. Hanteringen av gråavloppsvatten bör behandlas så långt från stranden och ovanför översvämningensrisknivån att avloppsvattnet inte kommer åt att blandas med saltvatten. På byggplatserna bör hushållsvatten av god kvalitet finnas tillräckligt att tillgå.

Utöver den angivna byggnadsrätten får mindre konstruktioner som betjänar fritidsboende byggas inom RA-området, totalt högst 4 st. Konstruktionernas totala yta får vara högst 100 m<sup>2</sup>. Konstruktioner så som skjul, lusthus och lekstuga skall vara under 15 v-m<sup>2</sup>. Mindre konstruktioner som behövs för kommunalteknik får byggas utanför byggplatsen i närheten av byggnadskvarteret. Konstruktionerna skall anpassas till landskapet.

På RA område gäller åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §. Inom RA-område bör befintlig vegetation och befintligt trädbestånd utanför byggnadsytorna i huvudsak bevaras i naturtillstånd.

Sophantering bör ordnas enligt kommunens krav på sophantering.

## Yleiset määräykset

Uudisrakennusten vähimmäisetäisyydet keskivedenpinnan mukaisesta rantaviivasta ovat:

- Loma-asunto 40m
- Muut rakennukset 20m

Uudisrakentamisen on sopeuduttava maasto-olosuhteisiin, luonnonmaisemaan ja kulttuuriympäristöön. Rakennukset ja rakenteet pitää sijoittaa rakennus- paikalle siten, etteivät olennaisesti muuta luonnon- maisemaa.

Julkisivujen ja vesikattojen väritys ja materiaalit tulee olla hillitty ja maisemaan soveltuva. Isoissa lasipinnoissa on käytettävä matalaheijasteista lasia. Rakennuspaikalla tulee noudattaa pihapiireittäin yhtenäistä rakentamis- tapaa. Laiturin pitää kokonsa ja sijoituksensa puolesta sopia rantamaastoon. Yli 24m<sup>2</sup> suuruiseen laituriin on haettava toimenpidelupa.

Rakentamisessa alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään +3,0 m (N2000). Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alapuolelle ei tule sijoittaa kastuessaan vaurioituvia rakenteita.

Vesikäymälän rakentaminen RA-alueilla on kielletty. Vesikäymälän rakentaminen RA-alueilla on sallittua ainoastaan, mikäli kiinteistö voidaan liittää sellaiseen toimivaan vesihuoltoverkostoon, joka on kunnan vesihuoltolain mukaisen kehittämissuunnittelun mukainen. Harmaat jätevedet on käsiteltävä niin kaukana rannasta ja tulvariskikorkeuden yläpuolella, etteivät jätevedet pääse sekoittumaan meriveteen. Rakennuspaikoilla tulee olla saatavilla riittävästi hyvänlaatuista talousvettä.

Annetun rakennusoikeuden lisäksi saa vapaa-ajan asuntoa palvelevia pienempiä rakennelmia rakentaa RA-alueelle, yhteensä enintään 4 kpl. Rakennelmien kokonaisala saa olla enintään 100m<sup>2</sup>. Rakennelmat kuten vajat, huvimajat ja leikkimökit on oltava alle 15 k-m<sup>2</sup>. Rakennuspaikkojen ulkopuolelle, rakennuskorttelien läheisyyteen saa rakentaa kunnallistekniikan edellyttämiä vähäisiä rakennelmia. Rakennelmat on sovittava masiemaan.


RA-korttelialueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus. RA-korttelialueilla tulee oleva kasvillisuus ja puusto rakennusalojen ulkopuolella pääsoin säilyttää luonnontilassa.

Jätehuolto tulee järjestää kunnan jätehuoltomääräysten edellyttämällä tavalla.

Härmed intygar jag att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut \_\_\_\_/\_\_\_\_20\_\_\_\_, \_\_\_\_ i protokollet  
Täten todistan että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan \_\_\_\_/\_\_\_\_20\_\_\_\_, \_\_\_\_ tekemän päätöksen mukainen

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteer

Thomas Flemmich

| Behandling/ Käsittely   | Ritn.nr./ Piir.no.  | Datum / Päivämäärä                                     |                             |                          |
|---|---|--|-----------------------------|--------------------------|
|   |   |  |                             |                          |
|   |   |  |                             |                          |
|   |   |  |                             |                          |
| Laga kraft / Lainvoimainen  | 14-23   | 20.11.2023   |                             |                          |
| SFGE, förslag / KVALT, ehdotus  | 14-23   | 18.9.2023  |                             |                          |
| STDS, förslag / KH, ehdotus   | 14-23   | 14.8.2023  |                             |                          |
| PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus  | 14-23   | 21.6.2023  |                             |                          |
| Offentligt framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus   | 7-23b   | 20.3.-19.4.2023  |                             |                          |
| PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus  | 7-23  | 1.3.2023   |                             |                          |
| Kungörelse PDB / Kuulutus OAS   |   | 16.12.2022   |                             |                          |
| PLANLN, PDB och utkast / KAAVLTK, OAS ja luonnos  |   | 30.11.2022   |                             |                          |
|  RASEBORG<br>RAASEPORI | <b>Strömsö, Långholmen<br/>stranddetaljplaneändring / FÖRSLAG<br/>ranta-aasemakaavamuutos / EHDOTUS</b> | <b>PLANKARTA<br/>1:2000<br/>KAAVAKARTTA<br/>1:2000</b> |                             |                          |
| Konsult/Konsultti<br>Arkitekturum Oy<br>Fredrik Lindberg  | stadsarkitekt<br>kaupunginarkkitehti<br>Johanna Backas  | Daterad/Päivätty<br>15.5.2023                          |                             |                          |
| Beredare/Valmistelija<br>NS   | Arkiveringsnr./Arkistointino.   | Diarienummer/Diarionumero                              | Planebeteckning/Kaavatunnus | Ritningsnr./Piirustusno. |
| Ritad av/Piirtänyt<br>FL  |   | RGB/802/<br>10.02.10.01/2022                           | 7816                        | 14-23                    |

Strömsö, Långholmen  
stranddetailplaneändring/  
ranta-asetakaavamuutos

Bilaga 3 / Liite 3

Illustration 1:2000/ Havainnekuva 1:2000 15.5.2023



Strömsö, Långholmen  
stranddetailplaneändring  
ranta-asetakaavamuutos  
Pohjakartta 1:2000

Tilat: 710-482-1-133 ja 710-482-1-147  
Kunta: Raasepori  
Långholmen  
Läni: Etelä-Suomi

Pohjakartta.

Laadittu: 10/2022  
Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24  
Korkeusjärjestelmä: N2000

Kartta hyväksytty: 11.5.2023  
Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,  
kaupungingeodeetti



0 20 100 200 m

# Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |  |                                      |            |
|-------------------------------------|--|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 710 Raasepori                                | Täyttämispvm                         | 14.11.2023 |
| Kaavan nimi                         | Strömsö, Långholmen. Ranta-asetmakaavamuutos |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       | 18.09.2023                                   | Ehdotuspvm                           | 13.02.2023 |
| Hyväksyjä                           | V-kunnanvaltuusto                            | Vireilletulosta ilm. pvm             | 16.12.2022 |
| Hyväksymispykälä                    | 79   | Kunnan kaavatunnus                   | 7816       |
| Generoitu kaavatunnus               | 710V180923A79                                |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 11,2300                                      | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] |  | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 11,2300    |

|                          |                         |                   |
|--------------------------|-------------------------|-------------------|
| Ranta-asetmakaava        | Rantaviivan pituus [km] | 0,89              |
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset            | 1 Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset            | 1 Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|---------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä      | 11,2300        | 100,0         | 440                           | 0,00          | 0,0000                    | 0                                       |
| A yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| P yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| Y yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| C yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| K yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| T yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| V yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| R yhteensä    | 1,3300         | 11,8          | 440                           | 0,03          | -0,1300                   | 0                                       |
| L yhteensä    | 0,0800         | 0,7           | 0                             |               | 0,0800                    | 0                                       |
| E yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| S yhteensä    |                |               |                               |               |                           |   |
| M yhteensä    | 4,2200         | 37,6          | 0                             |               | 0,1200                    | 0                                       |
| W yhteensä    | 5,6000         | 49,9          | 0                             |               | -0,0700                   | 0                                       |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä          |                |               |                               |                           |   |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| Yhteensä        |                       |                     |                                |                        |

## Alamerkinntät

| Aluevaraukset     | Pinta-ala<br>[ha] | Pinta-ala<br>[%] | Kerrosala<br>[k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus<br>[e] | Pinta-alan muut.<br>[ha +/-] | Kerrosalan muut.<br>[k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|-------------------|------------------|----------------------------------|------------------|------------------------------|--|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>11,2300</b>    | <b>100,0</b>     | <b>440</b>                       | <b>0,00</b>      | <b>0,0000</b>                | <b>0</b>                                   |
| <b>A yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>P yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>Y yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>C yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>K yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>T yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>V yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>R yhteensä</b> | 1,3300            | 11,8             | 440                              | 0,03             | -0,1300                      | 0  |
| RA-3              | 1,3300            | 100,0            | 440                              | 0,03             | -0,1300                      | 0  |
| <b>L yhteensä</b> | 0,0800            | 0,7              | 0                                |                  | 0,0800                       | 0  |
| LV                | 0,0800            | 100,0            | 0                                |                  | 0,0800                       | 0  |
| <b>E yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>S yhteensä</b> |                   |                  |                                  |                  |                              |  |
| <b>M yhteensä</b> | 4,2200            | 37,6             | 0                                |                  | 0,1200                       | 0  |
| MY                | 4,2200            | 100,0            | 0                                |                  | 0,1200                       | 0  |
| <b>W yhteensä</b> | 5,6000            | 49,9             | 0                                |                  | -0,0700                      | 0  |
| W                 | 5,6000            | 100,0            | 0                                |                  | -0,0700                      | 0  |