



RASEBORG
RAASEPORI

13.5.2024

DETALJPLAN



Planens namn: **Skogby Strand, detaljplan**

Planens nummer: **7819**

Berör plankartan: **RITNINGNUMMER 7-24**

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

Identifikationsuppgifter för detaljplan

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	Fastigheterna 710-527-1-61, och 710-527-1-58 i Skogby samt vattenområden 710-584-6.
Med planen bildas	AP, AO, ALP, RA, RM, KTY, M, LH, LV, LP samt W områden
Utarbetare av planen	Fredrik Lindberg, Arkitekt SAFA
Anhängiggjord	Kungörelse 10.7.2023
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 21.6.2023 § 113 <u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden 29.5.2024 § XX <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden xx.xx.2024 § XX <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.2024 § xx Stadsstyrelse xx.xx.2024 § xx Stadsfullmäktige xx.xx.2024 § xx

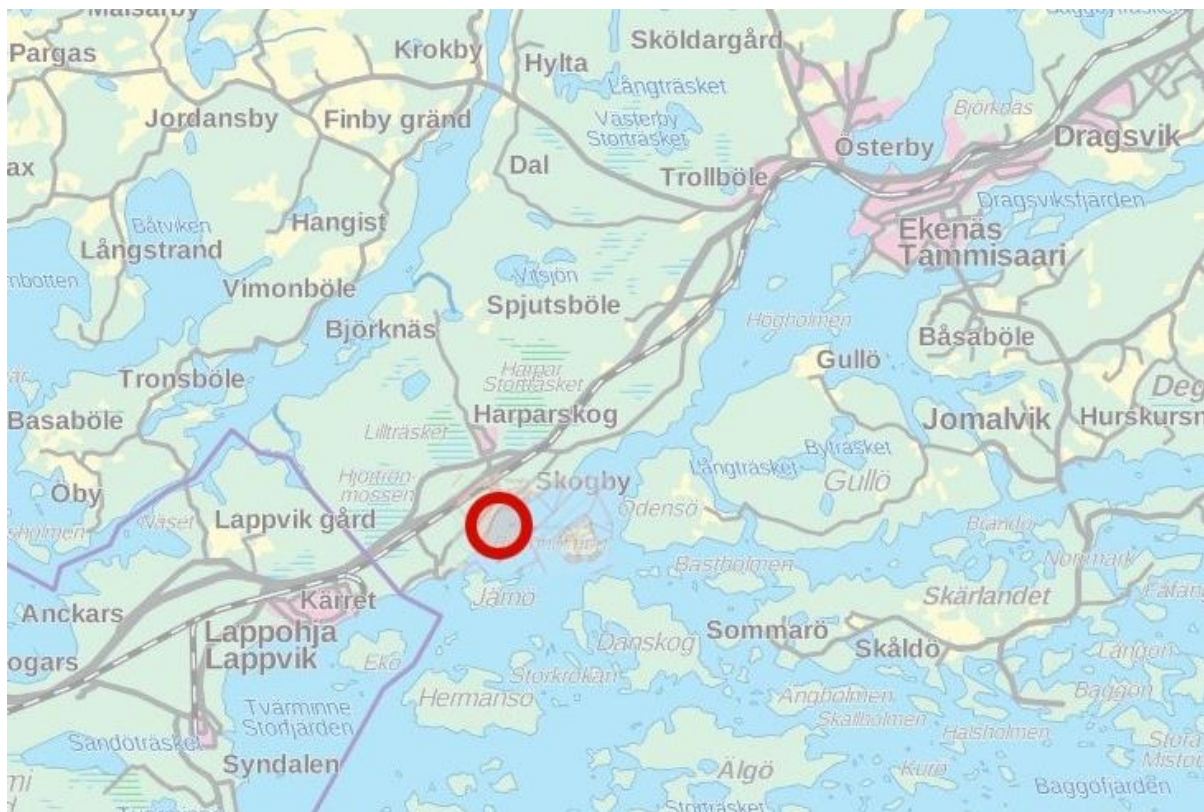


1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

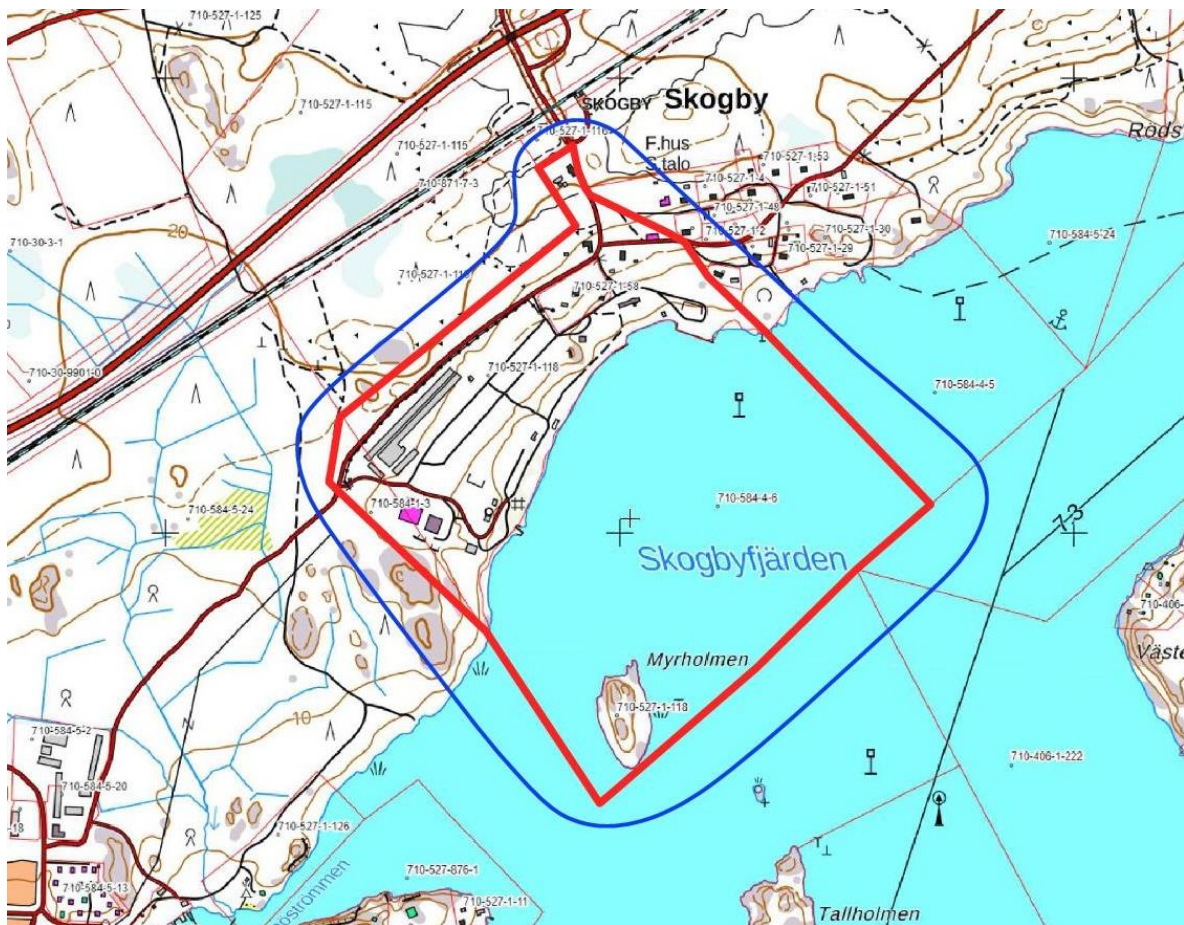
1.1 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget i Raseborg, i närheten av kommungränsen mellan Hangö och Raseborg. Avståndet till Ekenäs är ca 12 km och till Hangö ca 24 km. Området är anknutet till Skogbys gamla byacentrum, som är hör till byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY). Avståndet till närmaste by Haparskog är 1,2 km. Hangöuddsväg (25) och järnvägen till Hangö går norr om området.

Planeringsområdet består av fastigheterna 710-527-1-61 och 710-527-1-58 samt vattenområdet 710-584-4-6. I planeringsområdet ingår Myrholmen (1:61) beläget i Skogbyfjärden. Planeringsområdets storlek är ca 94,51 ha av vilket markområde är ca 38,02 ha och vattenområde ca 56,49 ha. Vattenområdet hör till Natura 2000-programmet tillhörande de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken. Områdets strandlinje (fastlandet) uppgår till ca 1,1 km. Myrholmen storlek är ca 1,85 ha.



Planeringsområdets läge markerat med röd cirkel.



Planområdets läge på kartan. Planområdet är märkt med en röd och influensområdet med blå linje.

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Skogby Strand, detaljplan. Planläggningen har initierats av områdets markägare. Syftet med planeringen är att utveckla det gamla sågområdet sydväst om Skogby by och målsättningen är att uppgöra en detaljplan som motsvarar dagens behov och beaktar områdets utvecklingsmöjligheter. Områdets sågverksamhet har upphört 1987 och området har i praktiken stått nästan oanvänt sedan dess. På området fungerar idag smärre småföretagande, mestadels baserad på service av båtar och vinterförvaring. Syftet är att planen ska kunna bidra till att utveckla byns attraktivitet och livskraftighet och stöda det nuvarande serviceutbudet samt utöka med ny service på området.

I generalplanen är planeringsområdet nästan enbart anvisat för industriverksamhet och lagerhållning. Den del av området som anknyter sig till Skogby by är i generalplanen reserverat för småhusboende. Generalplanens reservering för industri motsvarar till sin planbeteckning och omfattning inte längre områdets utvecklingsbehov. På området finns inte en efterfrågan eller ett behov för ett stort industriområde med hamn. Planläggningsprojektet finns medtagen i stadens planläggningsprogram sedan år 2023.

1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge.....	1
1.2	Planens namn och syfte	2
1.3	Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
1.5	Förteckning över andra handlingar och bakgrundsutredningar som berör planen.....	4
2	SAMMANFATTNING	4
2.1	Planprocessens skeden.....	4
2.2	Detaljplanen	5
2.3	Genomförande av planen	5
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	6
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden.....	6
3.2	Planeringssituationen	24
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN	26
4.1	Behovet av detaljplanen	26
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	26
4.3	Deltagande och samarbete.....	26
4.4	Mål för detaljplanen	27
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	29
5.1	Planens struktur	31
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	32
5.3	Områdesreserveringar	33
5.4	Planens konsekvenser.....	36
5.5	Störande faktorer i miljön.....	42
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	42
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	42
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	42
6.2	Schema för genomförandet	42
7	KONTAKTINFORMATION	43

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

- Utredningarna uppgjorda i samband med landskapsplanernas uppgörande
- Havsmanualen (Raseborgs stad)
- Naturinventering 2022 (Keiron Oy)
- Kulturmiljöinventering 2023 (Stadion ARK)
- Arkeologisk inventering 2023 (Museiverket)
- Miljöundersökning och PIMA-utredning 2023 (Geounion Oy)
- Utredning över servicenivån 2024 (Arkitekturum Ab)
- Bullerutredning för Skogby detaljplan (WSP 2024)

Därtill uppgörs under planläggningens gång:

- Naturinventering över Myrholmen
- Inventering över undervattensmiljön
- Fladdermusutredning
- Behovsprövning av Natura 2000 utredning
- en Natura 2000 utredning görs vid behov

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet till planändringen togs av områdets markägare. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 21.6.2023 § 113.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt (PDB) 10.7.2023.
- Planutkastet behandlades i planläggningsnämnden xx.xx.2024 § XX.
- Planutkastet har varit framlagt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF under perioden xx.xx – xx.xx.2024. Om utkastet inlämnades X utlåtanden X anmärkningar.
- Planförslaget behandlades i planläggningsnämnden xx.xx.2024 § XX.
- Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF under perioden xx.xx – xx.xx.2024. Om utkastet inlämnades X utlåtanden X anmärkningar.

Planförslaget läggs fram i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF. Om framläggandet av förslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen:

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

2.2 Detaljplanen

Över planeringsområdet finns för tillfället ingen detaljplan. Detaljplanen som uppförs på området innehåller kvartersområden för åretruntboende (AO, AP, ALP), fritidsboende och turistverksamhet (RA, RM), kvartersområde för affärsverksamhet (KTY), närreklamationsområden (MU), hamnområden (LV) samt skogsområden (M). I planens beaktas områdets naturvärden, arkeologiska och andra kulturarvsobjekt samt byggnader i enlighet med uppgjorda inventeringar.

Planen medför en ökning av områdets invånarantal, vilket är en förutsättning för att ny verksamhet och service skall kunna etableras. Området har rätt goda tågförbindelser till Ekenäs och en lättrafikled längs med områdets huvudväg planeras till tåghållplatsen vid korsningen till Hangöuddsvägen (25). I samband med planen förbättras även områdets interna lättrafikförbindelser. I områdets sydvästra del kvarstår den nuvarande småindustriella verksamheten som baserar sig service och vinterförvaring av båtar. Där kan också ny affärsverksamhet etableras.

I områdets nordöstra del, som gränsar till Skogby nuvarande byområde, är syftet att stärka den rådande byabilden med ett anpassat och glest småhusbetonat boende som anpassas till den rådande kulturmiljön. På området mellan den kvarvarande småindustrin och byområdet, söder om områdets huvudväg - Skogbyvägen, planeras småhusbetonat åretruntboende samt områden för fritids- och turistverksamhet (RM).

Längs med stranden planeras områden för rekreation och fritids- och turistverksamhet samt aktiviteter som bl.a. småbåtshamn med service, simstrand, padel, minigolf och annan rekreation. Längs stranden skall man kunna röra sig längs med hela området. Den nuvarande småskaliga hamnen i områdets östra del består. Syftet är bl.a. att förbättra dess pirkonstruktioner. På Myrholmen undersöks förutsättningar för småskaligt fritidsboende. En reservation för en solenergianläggning planeras på området norr om Skogbyvägen.

2.3 Genomförande av planen

För genomförandet svarar områdets markägare. Stranddetaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft. Innan planens godkännande bör ett markanvändningsavtal uppgöras mellan staden och områdets markägare.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Planeringsområdet består av fastigheterna 710-527-1-61 och 710-527-1-58 samt vattenområden 710-584-4-6. I planeringsområdet ingår Myrholmen (1:61) beläget i Skogbyfjärden. Planeringsområdets storlek är ca 91,4 ha av vilket markområde är ca 35,7 ha och vattenområde ca 55,6 ha. Vattenområdet hör till Natura 2000-programmet tillhörande de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken. Områdets strandlinje (fastlandet) uppgår till ca 1,1 km. Myrholmens storlek är ca 1,85 ha. Till området kommer man från Hangöuddsvägen där även tåghållplats finns. Från området kommer man vidare till Pre-diums hamnområde med service.

Området präglas både av att ha varit ett industriområde samt av att länge stått oanvänt efter att verksamheten har upphört. På området finns gamla och rätt fallfärdiga byggnader och konstruktioner från tiden då sågen och dess hamn har varit aktiv. I mitten av området finns en stor öppen platå, där virket i tiderna har förvarats. Den senare skogsväxtligheten som har uppstått på platån är avverkad av områdets tidigare markägare. Jordmånen är sandbaserad och närmast trädbeståndet barrträdsdominerat. Längs med stranden förekommer lövträdsbestånd samt tätare strandväxtlighet. I den del som angränsar mot Skogby by finns mera trädbestånd och även gamla bostadsbyggnader med uthus.



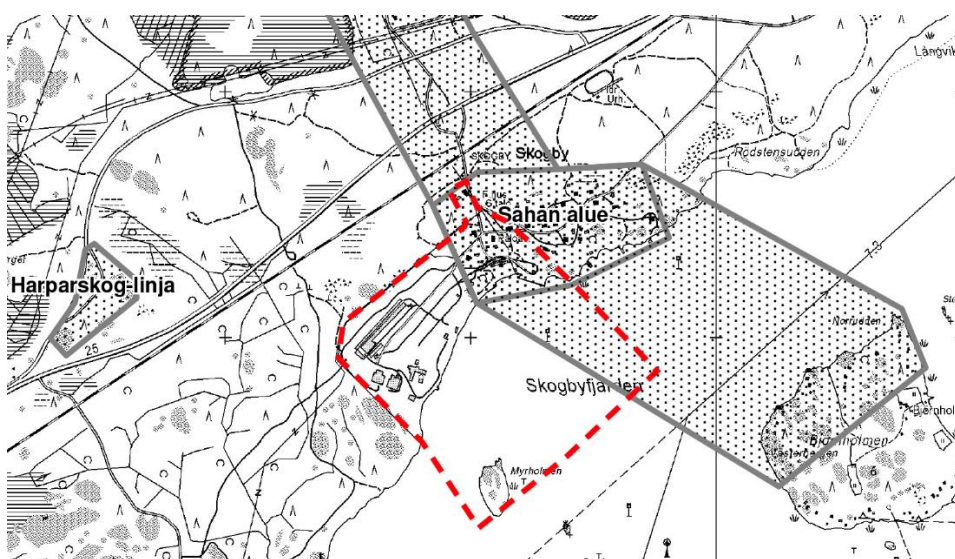
Planområdet på flygfoto (Lantmäteriverket).

Vattenområdet hör till Natura 2000-nätverket, de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken. I Natura 2000-områdets vattenområden skyddas havsbotten, undervattensnaturen och vattenkvaliteten med stöd av vattenlagen. Den norra delen av planeringsområdet är grundvattenområde (Skogby 0183530) med klass 2E, övrigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning och som upprätthåller ett ekosystem.

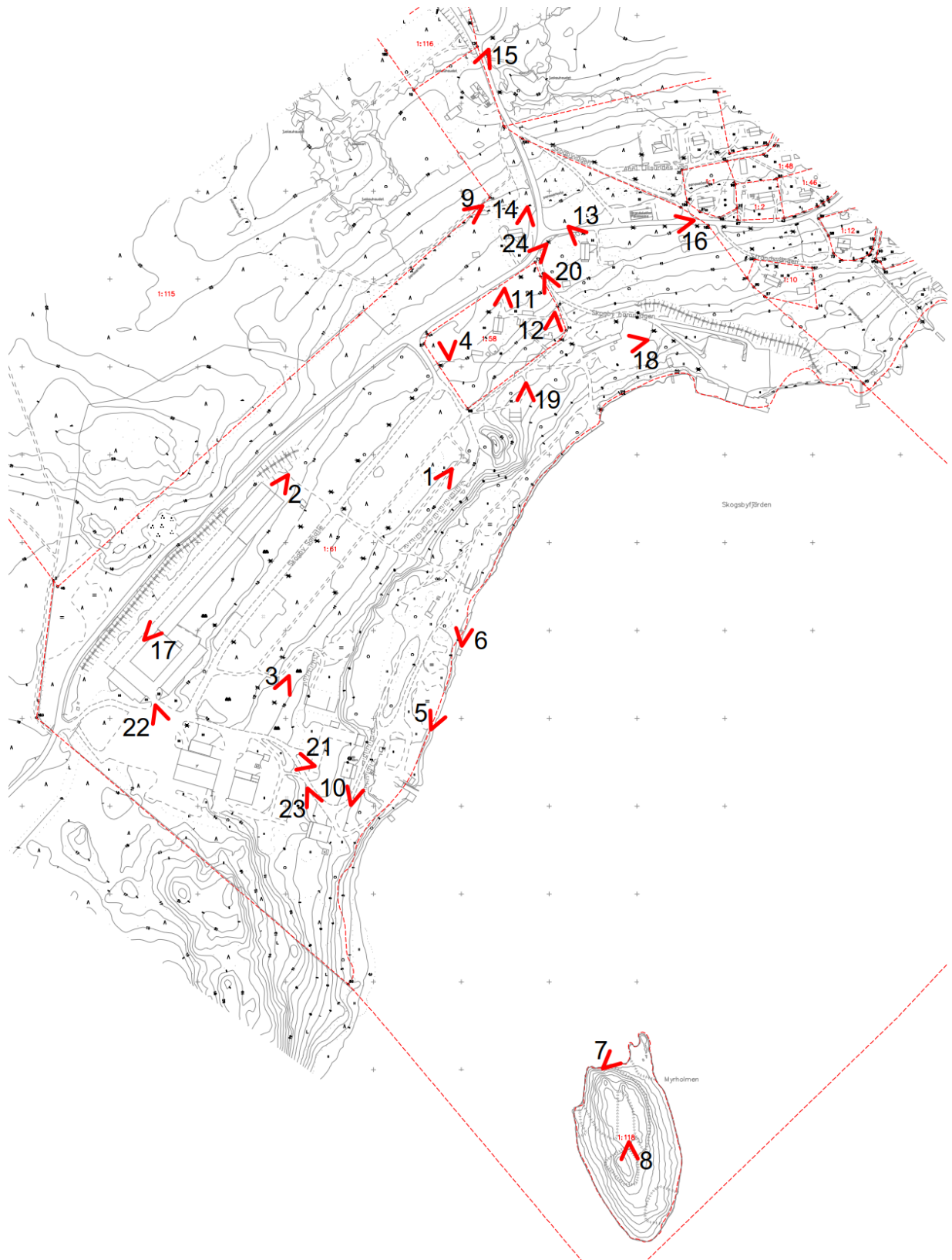


Planområdets angränsning (röd strecklinje) i förhållande till grundvattenområdet.

På planeringsområdet finns lämningar av ett krigshistoriskt objekt, Harparskoglinjen, som hör till byggda miljöer av riksintresse (RKY, krigshistoriska objekt på Hangö udd). Därtill ingår planeringsområdets nordöstra del i det av riksintresse värdefulla Skogby masugn och sågområdet (RKY).



Planområdets angränsning (röd strecklinje) i förhållande till RKY området.

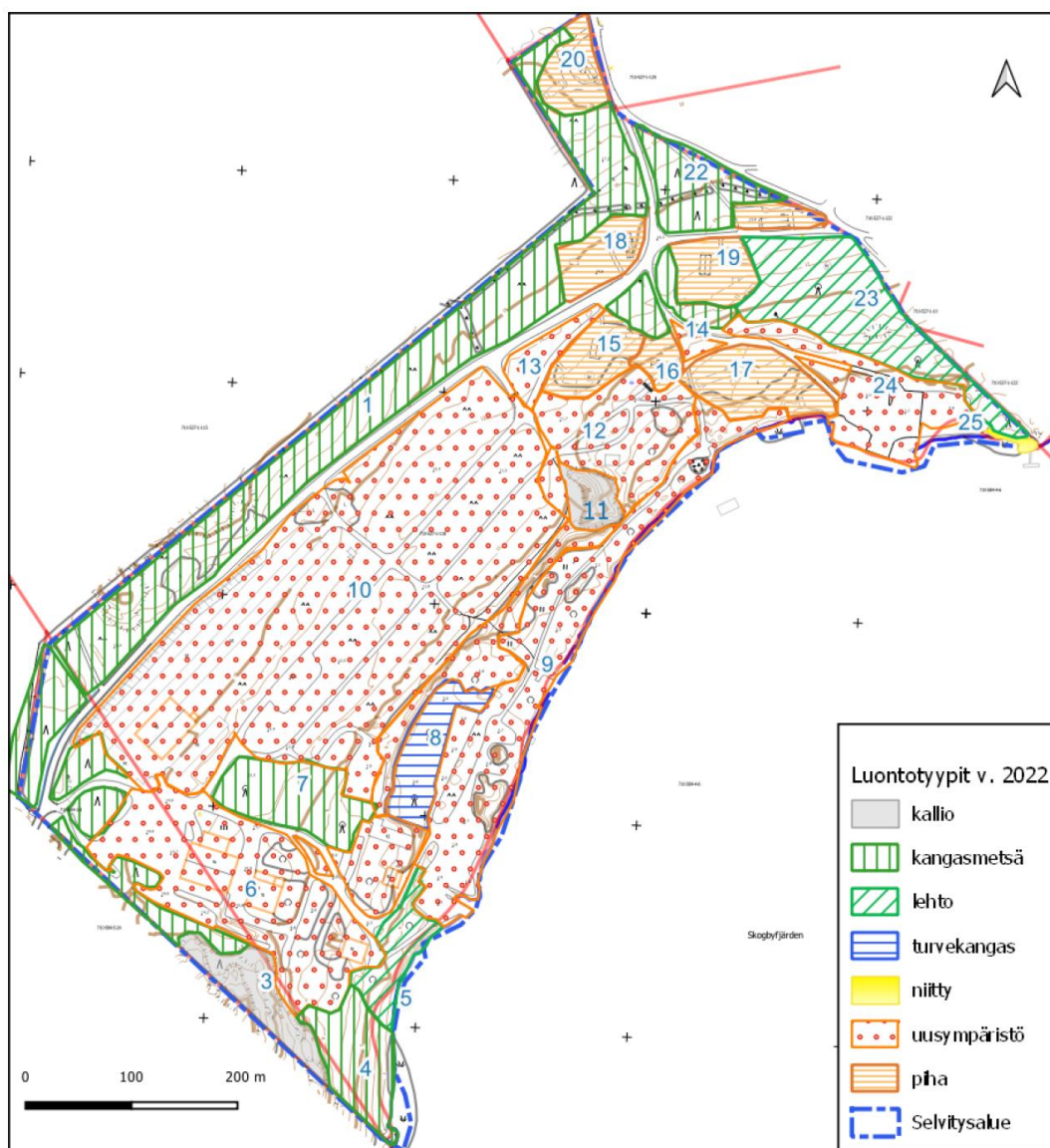


Utdrag ur baskartan. Platserna för beskrivningens fotografibilder markerade med rött.

3.1.1 Landskapet och naturmiljön

Planeringsområdets naturförhållanden är rätt typiska med tanke på områdets placering på Hangö udd. Jordmånen är sandbaserad och bergig, trädbeståndet barrträdsdominerat. På stranden förekommer lövträdsbestånd samt tätare strandväxtlighet.

En naturutredning har gjorts i planeringsområdet 2022 (Keiron). I utredningsrapporten konstateras att naturen i utredningsområdet består av ersättande miljö som bearbetats av människan och som omfattar industribyggnader, lagringsområde för en såg, hamnkonstruktioner, gårdsplaner och väggenar. I området finns en aning skog som är vårdad och delvis även bearbetad i fråga om markformerna. I utredningsområdet finns inga naturtyper som klassas som hotade eftersom deras naturliga tillstånd och representativitet är svaga (Keiron).



Områdets naturtyper (Keiron Ab)

Utredningsområdet kan till största delen klassas som impediment eller ruderatmark. Efter att sågverksamheten upphörde har utvecklingen gått i en riktning som påminner mer om naturligt tillstånd. Träden växer tätare och den tidigare öppna miljön har vuxit igen. Träden i lagringsområdet för sågvirke har avverkats under åren 2017-2022. (Keiron).

De svalor som häckar i byggnaderna är värdefulla för Nyland. I byggnaderna i utredningsområdet och i fartyget som förankrats i hamnen 2022 häckar tre hotade svalarter, sammanlagt högst 20 par. I utredningsområdet häckar några hotade och nära hotade fåglar och arter som hör till bilaga I till fågeldirektivet. Förekomsterna av den hotade gulmåran, som växer i små mängder i utredningsområdet, är inte betydande. (Keiron).

I utredningsområdet förekommer fladdermöss. Framför allt strandzonen i utredningsområdet är sannolikt födosökningsområde för fladdermöss. I den östra delen av utredningsområdet finns gamla byggnader med eventuella föröknings- och rastplatser för fladdermöss. Under planeringens gång görs en noggrannare fladdermusutredning i området.



Bild 1 (Keiron Ab)



Bild 2 (Keiron Ab)



Bild 3 (Keiron Ab)



Bild 4 (Keiron Ab)



Bild 5 (Keiron Ab)



Bild 6

Markområdet i planeringsområdet gränsar direkt till Naturaområdet Ekenäs och Hangö skärgårds och Pojovikens maritima skyddsområde. Projektets miljökonsekvenser ska bedömas i förhållande till skyddsvärdena i Naturaområdet endera i en rapport över behovsprövningen av Naturabedömning eller i en egentlig Naturabedömning, om bedömningströskeln över-skrids. Behovsprövningen av Naturabedömning görs under våren 2024. Vid planeringen ska skyddet av Naturavärden främjas och projektet får inte orsaka betydande försvagande konsekvenser.



Planområdets angränsning (röd strecklinje) i förhållande till vattenområdet (grått) som hör till Natura 2000.

Myrholmen

Ett preliminärt naturutlåtande har utarbetats för Myrholmen under hösten 2023 (Keiron). Den egentliga naturutredningen görs under våren–försommaren 2024. I naturutlåtandet bedöms att Myrholmen ser ut att vara en skogbevuxen och klippig holme som är allmän i Västra Nyland. Skogen på holmen påminner om naturligt tillstånd och har rikligt med murkna träd. Vegetationen består av få arter, vilket är typiskt för skärgården i Västra Nyland.



Flygfoto av Myrholmen



Bild 7 (Keiron Ab)



Bild 8 (Keiron AB)

3.1.2 Byggd miljö, det arkeologiska arvet

På planeringsområdet finns en del byggnader kvar från den gamla sågtiden. Därtill finns det spår av olika bryggkonstruktioner längs med stranden. Mestadels är dessa i dåligt skick och rivningsfärdiga. I områdets östra del, närmare Skogby by, finns ett antal gamla bostadshus, vilka utgör en del av byns gamla kulturmiljö.

Fornminnen och det arkeologiska arvet

En arkeologisk inventering har gjorts i området 2023 (Museiverket). På området finns lämningar av krigshistoriska objekt som hör till byggda miljöer av riksintresse (RKY, krigshistoriska objekt på Hangö udd). Harparskogslinjen på fastlandet består av fasta förskansningar som anlagts av Finland mot det område som var arrenderat till Sovjetunionen. Befästningsverken kan fortfarande ses i terrängen. Harparskogslinjen går över udden från Skogby såg till närheten av Skogby gamla järnbruk och består av korsur i betong, maskingevärnsnåsten, stridsgravar och pansarhinder av sten.

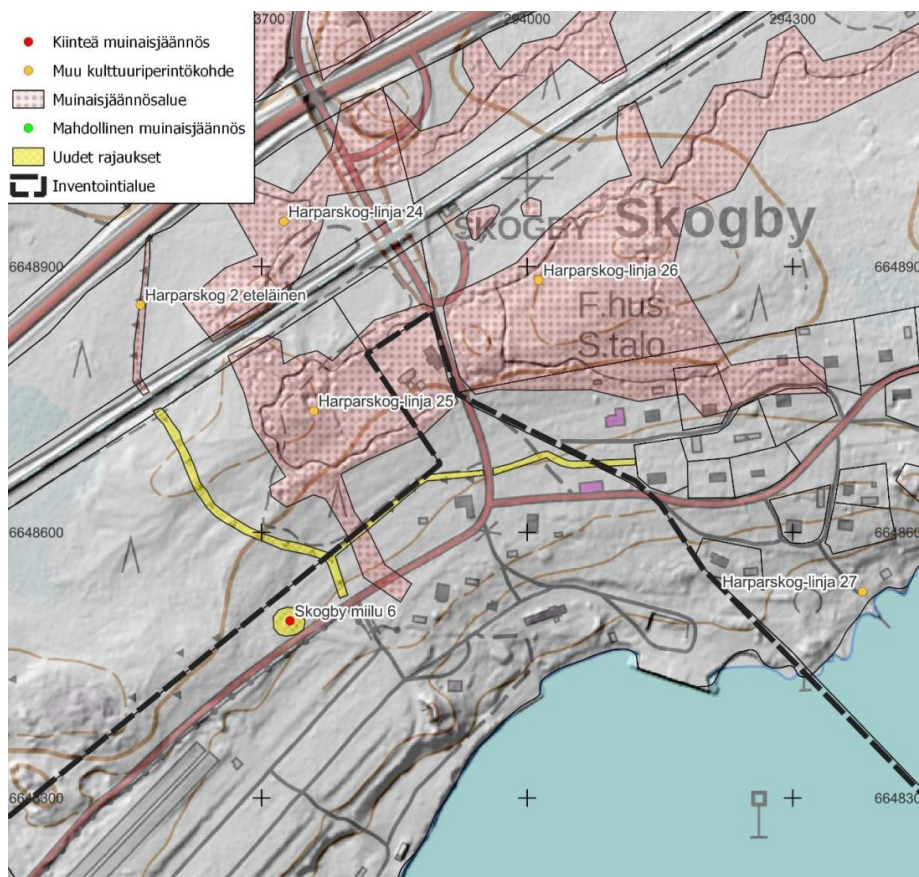
I planeringsområdet finns en fornlämning som är skyddad genom lagen om fornminnen, Skogby mila 6 (kod 1000040930) och ett övrigt kulturmiljöobjekt Harparskog 25 (1000021268) som är en försvarsanläggning från andra världskriget. Objektens gränser kontrollerades i terrängen i planeringsområdet i samband med inventeringen. Dessutom uppdateras avgränsningen av kulturmiljöobjektet Harparskog 2 södra (1000040885) som ligger på den norra sidan av sågområdet. Harparskog 2 södra är ett pansarhinder som avgränsats på den norra sidan före inventeringen. Även vid stranden finns lite fragment av denna linje kvar och den beaktas i planeringen

Läget för milan Skogby 6 konstaterades stämma och dess avgränsning lades till. Dessutom preciserades beskrivningen av objektet. Milan är en stående mila som förekommer allmänt i Nyland på grund av flera bruk som verkat i området under historisk tid. Träkol som tillverkats i milan har sannolikt använts vid Skogby bruk som var verksamt 1682–1908.



Flygfoto från öst (Vesa Laulumaa)

Skogby Strand, detaljplan



Karttdrag från den arkeologiska inventeringen (Museiverket, Vesa Laulumaa)



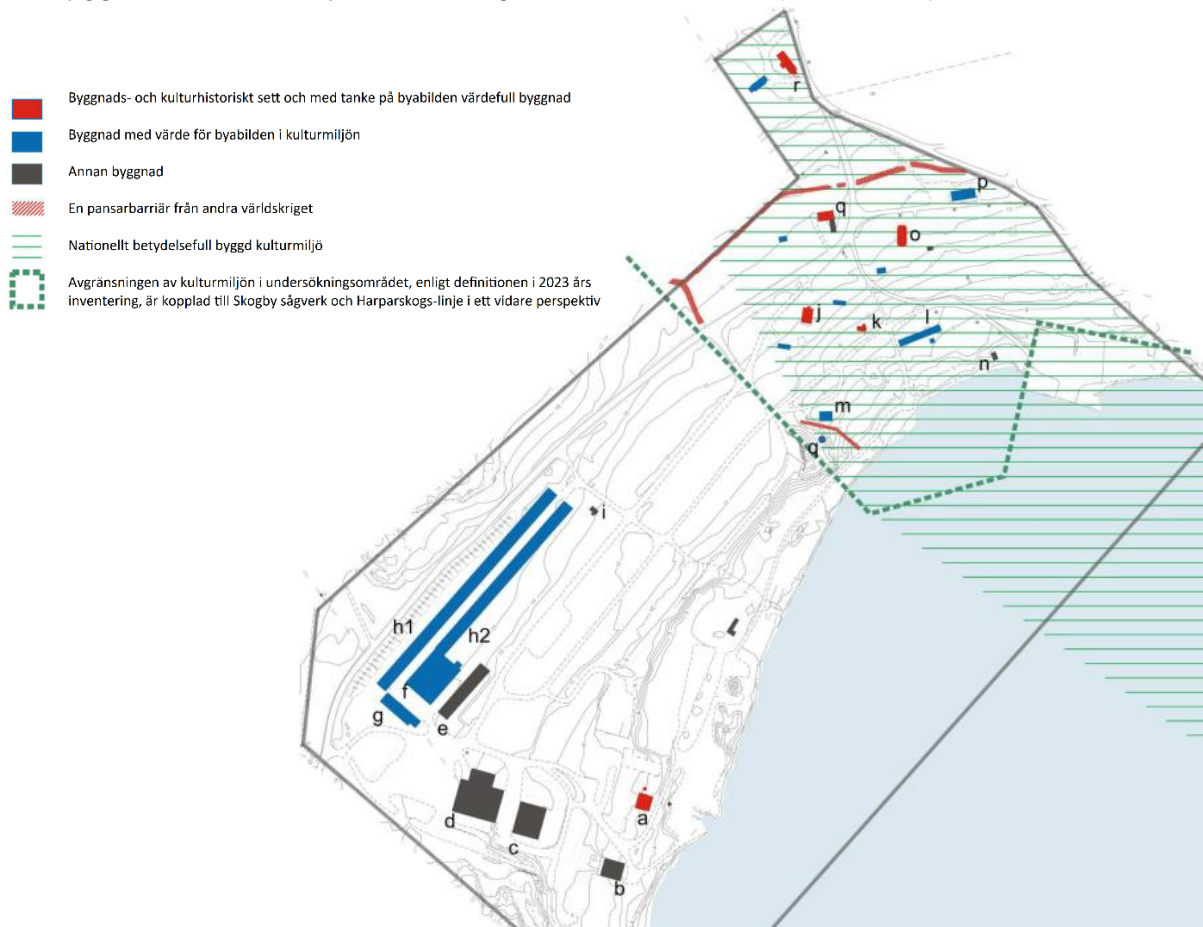
Bild 9

Kulturmiljö

En kulturhistorisk inventering har gjorts i området 2022–2023 (Stadion ARK). Den nordöstra delen av utredningsområdet ingår i den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY) Skogby masugn och såg. Före detta Skogby järnbruk ligger vid Hangö udds nordvästra strand, i en obebodd skogsregion. Sågen som fortsatt den industriella verksamheten i Skogby har varit en av Nylands mest långlivade sågar och en av de mest betydande ångsågarna med tanke på produktionen. Det fortfarande välbevarade sågsamhället ger en bra bild av utvecklingen av arbetarbefolkningens boendeförhållande från slutet av 1800-talet fram till 1950-talet.

Skogby sågsamhälle ligger i närheten av fartygsleden till Ekenäs vid Hangö udds östra strand. Samhället längs infartsvägen till sågområdet omfattar arbetarbostadsbyggnader från 1880-talet fram till 1950-talet. Mitt bland bebyggelsen ligger frivilliga brandkårens hus, en butik, ett föreningshus, en hälsovårdsbyggnad och två skolor. Sågdirektörens bostad finns i Skogby bruks tidigare huvudbyggnad som härstammar från 1700-talet och som flyttats till platsen. Till sågsamhället ansluter även ett egnahemsområde från 1930–1940-talet och ett bostadsområde som byggts efter kriget.

Dessa indelas i byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla byggnader med tanke på byabilden och byggnader som har byabildsmässiga värden med tanke på kulturmiljön.



Kartutdrag ur kulturmiljöinventeringen (Stadion ARK)

Byggnads- och kulturhistoriskt sett samt med tanke på bybilden värdefulla byggnader:



Bild 10, det gamla kraftverket med skorsten (Stadion ARK)



Bild 11, Kolavillan (Stadion ARK)



Bild 12, Villa Sahr (Stadion ARK)



Bild 13, Lustigkulla (Stadion ARK)



Bild 14, Kontoret (Stadion ARK)



Bild 15, Banvillan (Stadion ARK)

Byggnader med värde för byabilden i kulturmiljön:



Bild 16, Bastu- och garagebyggnaden (Stadion ARK)



Bild 17, de gamla trätaken (Stadion ARK)



Bild 18, Hyvleriet (Stadion ARK)



Bild 19, Smedjan (Stadion ARK)



Bild 18, Hyvleriet (Stadion ARK)



Bild 21, Torken



Bild 22, Verkstaden (Stadion ARK)



Bild 23, Värmecentralen (Stadion ARK)

3.1.3 Service, trafikförhållanden

De närmaste koncentrationerna med full service är Ekenäs och Hangö. Från planområdet är avståndet till Ekenäs cirka 12 kilometer och avståndet till Hangö cirka 24 kilometer. Avståndet till Lappvik är cirka 4,5 kilometer. En separat utredning (Arkitekturum 2024) har gjorts av servicen i närheten av planeringsområdet (Lappvik, Predium, Skogby, Harparskog).

En ny huvudväg (Skogby sågväg) har byggts i området. Vägen går från Predium till den nya korsningen till Hangöuddsvägen. Vägen byggdes när Prediums gamla korsning till Hangöuddsvägen stängdes av. Trafiken i planområdet är huvudsakligen ganska lugn. Under båtsäsongen är den en aning livligare.

I Skogby finns en järnväghållplats. Tågförbindelserna (H-tåg) till Ekenäs går med cirka två timmars mellanrum under vardagar, från kl. 6.53 på morgonen till kl. 20.23 på kvällen. Tågförbindelserna från Ekenäs till Skogby går också med cirka två timmars mellanrum.

Tågförbindelserna mellan Hangö och planområdet går med samma tåg. I området finns ett behov av en trygg gång- och cykelled till tåghållplatsen.



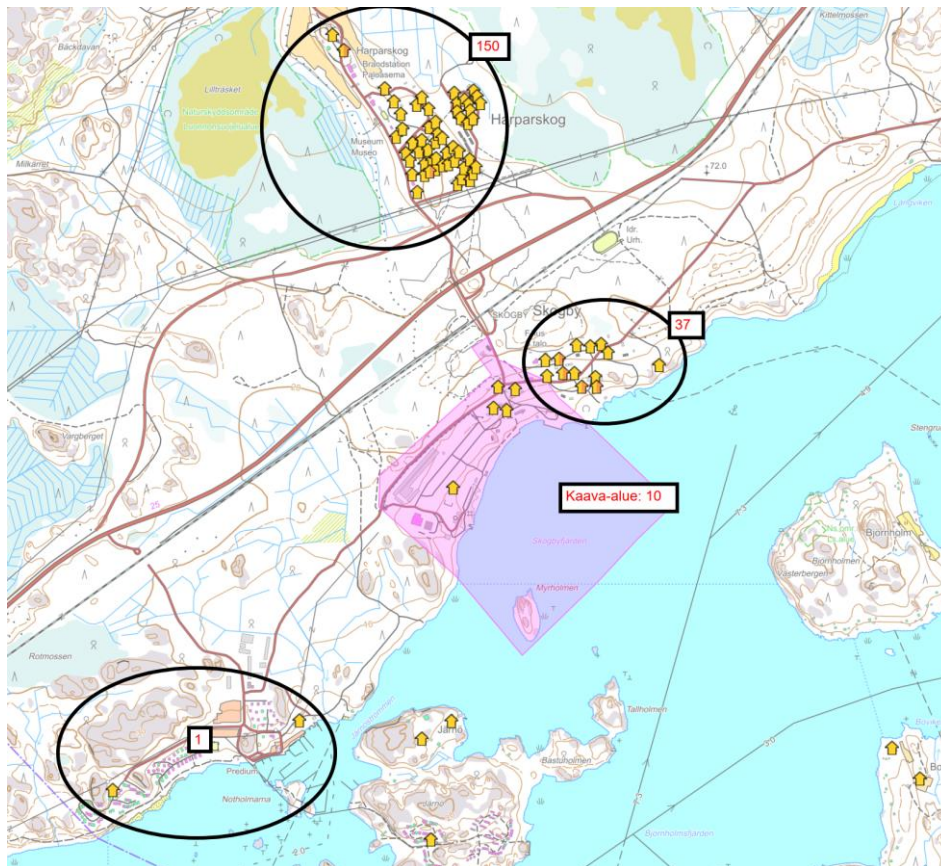
Bild 24, vy av Skogby sågväg. Den nya lättrafileden kommer att gå på vänstra sidan.

Bussförbindelserna till Ekenäs går kl. 6.30 och 7.40 på morgonen. Förbindelserna från Ekenäs till Skogby går kl. 16.00 och 17.00 på eftermiddagen. På morgonen går två morgonturer från Hangö till Skogby.

I Predium–Skogby–Harparkskogs-området bor för tillfället cirka 200 fasta invånare. Genom detaljplanen skulle invånarantalet i Skogby öka med cirka 120-150 personer. Genom planen skulle antalet arbetsplatser i Skogbyområdet vara uppskattningsvis cirka 20–40.

Det närmaste svenskspråkiga lågstadiet finns i Österby i Ekenäs på cirka 9,5 kilometers avstånd. I Ekenäs centrum finns ett finskspråkigt lågstadium samt högstadium och gymnasium för båda språken.

I Skogby finns ett privat vattenandelslag som är kopplat till en stomlinje som går intill Hangövägen. Det vatten- och avloppsnet som behövs i området för detaljplanen anläggs av vattenandelslaget och ansluts till samma stomlinje.



Nuvarande invånarantal i Predium–Skogby–Harparskogsområdet (Raseborgs stads kartservice)

3.1.4 Störande faktorer i miljön, markförorening (PIMA)

Eventuell förekomst av förorenad mark har undersökts i planeringsområdet vid två tillfällen. Den första undersökningen gjordes 1985. I samband med den pågående planeringen gjordes en utredning av Geunion Oy 2023. I utredningen beaktas även tidigare undersökningar.

Jordmån

I samband med de undersökningar som gjorts vid objektet togs jordprover med maskinborr vid totalt 30 undersökningspunkter på tre olika djup. Jordproverna analyserades i SGS Finland Oy:s ackrediterade miljölaboratorium. Metaller och oljekolväten undersöktes i alla prover. I fråga om metaller konstaterades arsenhalter som lindrigt överskrider tröskelvärdet enligt SrF 214/2007 i tre prover samt vanadinhalter som lindrigt överskrider tröskelvärdet i ett prov. Överskridningarna är tämligen lindriga och allmänna, framför allt i fråga om arsen, och leder inte till några separata åtgärder. I fråga om oljekolväten förblev alla värden under tröskelvärdena.

I fråga om PCDD-PCDF-PCB-föreningar konstaterades lindriga överskridningar av tröskelvärdet WHO-TEQ Lower Bound i tre prover och överskridningar av tröskelvärdenivån Upper Bound i fem prover. Alla överskridningar finns i omgivningen av bevattningsområdet för virke

och området har avgränsats på undersökningskartan. Vid undersökningar som gjordes 1985 konstaterades överskridningar i samma områden. (Geounion)

Om grävarbeten inte utförs i detta område krävs inte heller några separata åtgärder. Om grävarbeten utförs i området kan de grävda jordmassorna återanvändas i byggområdet. Om man vill utnyttja jordmaterial som överskrider tröskelvärdet i området för objektsfastigheten ska en plan för användningen utarbetas och den ska godkännas av miljömyndigheten. Det rekommenderas att konstruktioner i vilka jord som överskrider tröskelvärdet utnyttjas inte placeras i Skogby grundvattenområde. Om ovan nämnda jordmaterial måste transporteras bort från området ska det levereras till en mottagningsplats som har tillstånd att ta emot jordmaterialet i fråga.

Grundvatten

Grundvattenprover togs i två grundvattenrör som installerats i området och ytvattenprov togs ur en ytvattenbassäng i området. I det ena grundvattenprovet konstaterades halter av kobolt och zink som överskred miljö kvalitetsnormerna i statsrådets förordning 1040/2006.

De halter i grundvattnet som överskrider miljö kvalitetsnormerna ska beaktas i samband med torrläggningsspumpning av grävschakt nedanför grundvattenytan i samband med eventuellt byggande. Pumpat vatten ska inte ledas obehandlat till Skogby grundvattenområde, andra vattendrag eller ut i havet. I det egentliga byggnadsområdet ligger grundvattenytan redan på cirka 4–5 meters djup från den nuvarande markytan, vilket innebär att det sannolikt inte uppstår behov av att bygga nedanför grundvattenytan.

Enligt undersökningar har det inte konstaterats sådana föroreningar i marken vid objektet som skulle kräva egentlig sanering av området för den planerade markanvändningen (bostads- och fritidsbyggande).

Buller

En bullerutredning har gjorts under planeringen och i samband med den undersöktes eventuella bullerkonsekvenser som uppstår genom trafiken längs Hangöuddsvägen och järnvägen. Slutsatserna av utredningen är att det inte finns behov av att utfärda planbestämmelser för buller i planeringsområdet. Riktvärdesnivåerna dagtid och nattetid underskrids i gårdsområdena till alla planerade byggnader. Till fasaden av de planerade byggnaderna riktas som mest en medelljudnivå på 47 dB och en medelljudnivå på 41 dB nattetid. Dessa nivåer är låga och på så sätt kan riktvärdena uppfyllas genom normala fasadkonstruktioner. De tillfälliga maximala nivåer (LAFmax) som bantrafiken orsakar vid de planerade byggnadernas fasad är som högst 69 dB. (WSP)

3.1.5 Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

3.2 Planeringssituationen

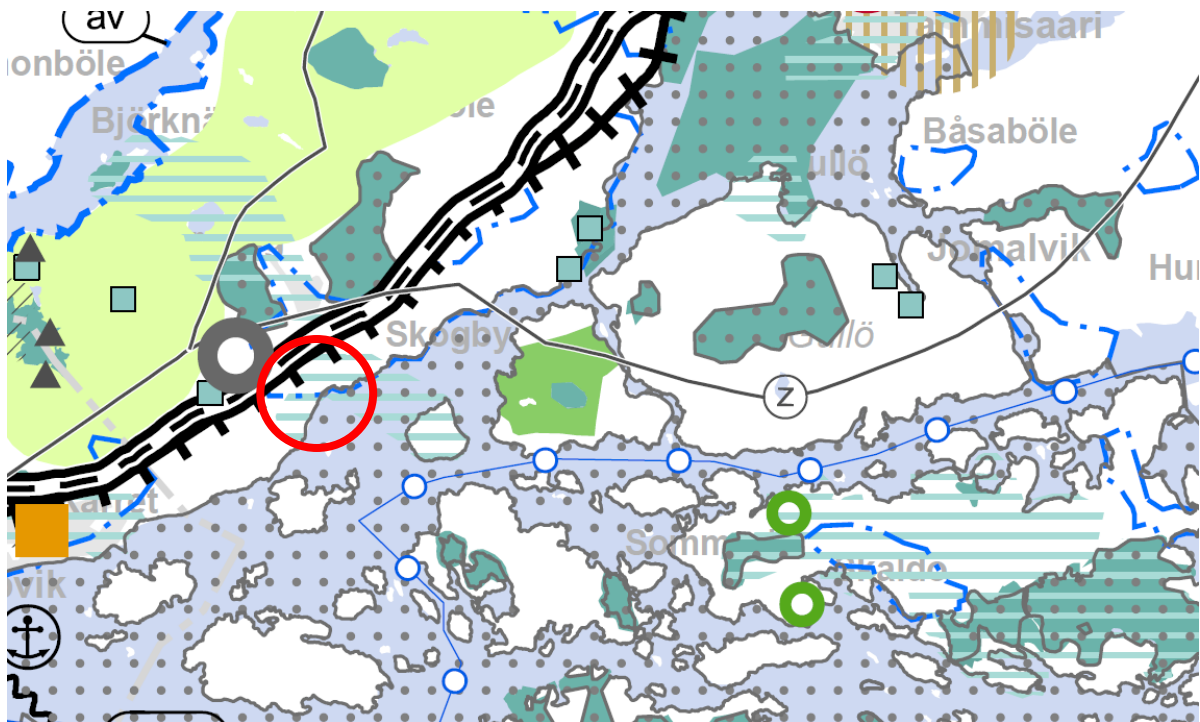
Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT) är en del av systemet för planeringen i enlighet med markanvändnings- och bygglagen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 2000. Statsrådet fattade beslut om att revidera de riksomfattande målen för områdesanvändningen 14.12.2017. De förnyade riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft 1.4.2018. Enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen ska målen beaktas vid planeringen av all områdesanvändning. Planeringsområdet berörs särskilt av följande riksomfattande specialmål för områdesanvändningen:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar

Landskapsplan

På planeringsområdet gäller Nylandsplanen 2050. De etapplandskapsplaner för Helsingforsregionen, Västra Nyland och Östra Nyland som hör till Nylandsplanens helhet har vunnit laga kraft i och med högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. I Västra Nylands etapplandskapsplan har planeringsområdet anvisats som område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. Området ligger delvis i ett område som betecknats som grundvattenområde. Vattenområdet är betecknat som ett område som ingår i Natura 2000-programmet. På planeringsområdet gäller även Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

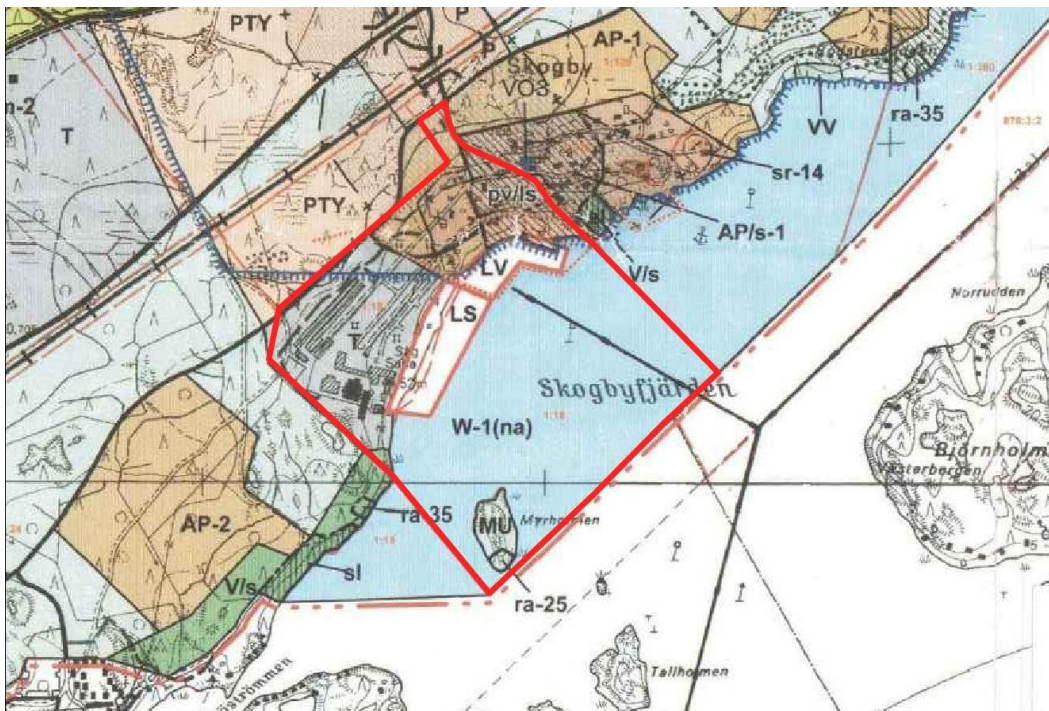


Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna. Planeringsområdet har markerats med röd cirkel.

Generalplan

Planområdet hör till generalplanen för Skogby-Leksvall som är godkänd 8.5.2000. I generalplanen har områdets västra del anvisats som T-område, vilket är avsett i första hand för industri- och lagerverksamhet. Planeringsområdets östra del är markerad med AP-1 samt AP/s-1 och dessa områden är avsedda för radhus och fristående småhus. På /s-1 områden bör kulturhistoriskt värdefulla bostadshus bevaras. På T- och AP-1-områdena bör enligt generalplanen en detaljplan utarbetas samt ett centraliserat vatten- och avloppssystem byggas innan byggande kan inledas.

På stranden har anvisats ett hamnområde LS och bredvid det ett båthamnsområde LV. Vattenområdena är markerade med W-1(na). Myrholmen har markeringen MU och i dess sydspets har anvisats en byggnadsruta ra-25, vilken tillåter byggande som betjänar mindre rekreation. På Skogby byaområde har anvisats en beteckning för en närskyddszon för vattentag (pv/ls), vilket lämpar sig för lokal tagning av grundvatten.



Utdrag ur delgeneralplanen. Planeringsområdet markerat med röd linje.

Detaljplan

I området finns ingen detaljplan. I områdets närhet finns stranddetaljplanen för Trollshovda (2020).

Byggnadsordning

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

Byggförbud

Inom området gäller inte byggförbud.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanen

Initiativet till detaljplan har tagits av markägaren. Planeringsområdet har stått oanvänt länge, med undantag av de enstaka bostadsbyggnader som varit bebodda. De gamla industribyggnaderna har rymt båtservice- och förvaringsverksamhet. År 2022 fick området nya ägare som nu önskar utveckla området så att området stöder sig på båt- och fritidsbosättningsverksamhet i Predium och på bebyggelsen och bybilden i Skogby. Skogby har länge varit på tillbakagång och det finns behov av att liva upp byhelheten så att nuvarande service kan bestå och nya service uppstå. Detta är ett positivt mål även för staden, eftersom staden till exempel satsat på vatten- och avloppsnäten i området och eftersom det är eftersträvansvärt med tanke på den regionala utvecklingen att liva upp och bevara den gamla byn.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Initiativet till planändringen togs av planområdets markägare. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 21.6.2023 § 113

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 10.7.2023.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är enligt 62 § i 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

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Museiverket
- Västra Nylands museum
- Västra Nylands räddningsverk

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnd
- Samhällstekniska nämnden
- Raseborgs Vatten
- Raseborgs Energi
- Gatunamnskommittén

Övriga aktörer

- Raseborgs Natur och miljö r.f.
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Planen för deltagande och bedömning (PDB) har kungjorts till påseende 10.7.2023. Om PDB:n gavs ett utlåtande av Västra Nylands museum. De saker som lyfts fram i utlåtandet har beaktats i planutkastet.

Planutkastet har varit framlagt under perioden xx.xx–xx.xx.2024. Om förslaget inlämnades X utlåtanden X åsikter.

Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF under perioden xx.xx – xx.xx.2024. Om förslaget inlämnades X utlåtanden X anmärkningar.

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 (planeringskonsulten).

4.3.3 Myndighetssamarbete

Ett arbetsmöte med NTM-centralen, markägaren, planläggaren och stadens representant har ordnats 7.2.2024. Under mötet diskuterades planens olika aspekter. Ett egentligt myndighetssamråd ordnas vid behov senare under planprocessens gång. Under processens gång hålls arbetsmöten mellan planläggningens representant (Raseborg stad) och planläggaren.

Ett invånarmöte har hållits 7.12.2023 där planens centrala teman och kommande innehåll presenterats och diskuterats. Vid behov anordnas ytterligare myndighetssamråd och invånarmöten under planläggningsprocessens gång.

4.4 Mål för detaljplanen

Syftet med detaljplanen är att uppgöra en plan som motsvarar dagens behov och beaktar områdets utvecklingsmöjligheter. Större delen av planområdet står oanvänt och är förfallet efter att sågverksamheten upphört. Målet är med planen är att stärka livskraften i Skogby byaområde samt stöda och utveckla den nuvarande servicenivån på området. Målet är att utöka områdets invånarantal något genom att införa nytt åreruntboende som anknyter sig till den befintliga byastrukturen. I samband med planen utvecklas och förbättras områdets lättrafikförbindelser. Därtill införs möjligheter för serviceformer som stöder rekreation, fritidsboende och turism. Målsättningen är även att den nuvarande småindustriella verksamheten i områdets sydvästra del bibehålls och att hamnen i områdets östra del kan fortsätta med

småskalig verksamhet. Som helhet är målsättningen att skapa ett mångsidigt område med både boende, verksamhet för turism och fritidsboende, rekreation och arbetsplatser.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Landskapsplan

I enlighet med landskapsplanens innehåll och de allmänna bestämmelserna är strävan i planeringen att främja lösningar som är hållbara med tanke på stävjandet av klimatförändringen och anpassningen till klimatförändringen. Samhällsstrukturen i planområdet utvecklas på ett sätt som stöder sig på den befintliga strukturen. Bostads- och arbetsplatsbyggande placeras i anslutning till den befintliga samhällsstrukturen. Avsikten är att utöka den fasta bebyggelsen måttligt.

Gång- och cykelförbindelserna i området förbättras och den interna trafiksäkerheten i området samt tillgängligheten till tåghållplatsen i Hangöuddsvägens korsning förbättras. Tillgängligheten till strandområdet och användningen med tanke på rekreation förbättras.

Vid planeringen beaktas de värdefulla särdragen i området och värdena i naturen, grundvattenområdet, landskapet och kulturmiljön tryggas. Planens konsekvenser för havsområdet, som ingår i nätverket Natura 2000, beaktas och utreds i samband med en behovsprövning av Naturabedömning och en eventuell Naturabedömning. Vid planeringen ses det till att naturvärdena inte försvagas märkbart. I samband med planeringen bedöms även situationen för eventuella undervattensnaturvärden och strävan är att förbättra vattnets ekologiska tillstånd.

Vid planeringen är strävan att främja produktionen av förnybar energi vid val av energisystem. I planen presenteras en reservering för ett solkraftverk med beaktande av bland annat miljöns värden och randvillkor.

Planeringsområdet ansluts till kommunens samhällstekniska system. Vid planeringen beaktas eventuellt förorenat jordmaterial i enlighet med en PIMA-utredning. I planeringsområdet eller i dess närhet förekommer inga bullerolägenheter.

Generalplan

Generalplan fungerar som grund vid utarbetandet av detaljplanen och vid planeringen beaktas den gällande generalplanen i tillämpliga delar. Generalplanen är emellertid delvis föråldrad åtminstone i fråga om omfattningen av reserveringen för industri (T) samt de hamnområden (LS och LV) som betjänar reserveringen för industri. I Skogbyområdet är det inte längre motiverat att etablera omfattande industriverksamhet eller hamn, speciellt efter att Koverharsområdet fått ny verksamhet. Trots att området ligger förhållandevis nära Hangöuddsvägen är det svårt att ordna tunga transporter från vägen till området. I närheten ligger även Skogby-Harparskogs industriområde planerat av Raseborgs stad och som har ett gynnsammare läge med tanke på Hangöuddsvägen. Dessutom skulle ett stort industriområde innebära utmaningar för den nuvarande bosättningen i Skogby. Av dessa orsaker är ett avvikande den gällande generalplanen motiverat. Emellertid bör man se till att detaljplanen

anpassas till generalplanen som helhet och kraven på generalplanens innehåll beaktas. Kraven på en generalplan är följande:

- att samhällsstrukturen fungerar, ekonomin och ekologin är hållbara
- att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas
- att behov i anslutning till boendet och tillgången till service tillgodoses
- att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och hållbart sätt med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin
- att det finns möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö
- att verksamhetsbetingelser ordnas för kommunens näringsliv
- att miljöolägenheterna minskas
- att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas
- att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

Detaljplanen har som mål att beakta dessa innehållskrav.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Planen har som mål att beakta och bevara de krigshistoriska objekten i området och Skogby kulturlandskap. De gamla värdefulla byggnaderna i området skyddas. En del av förrådskydder i trä i det gamla sågområdet bevaras även för att de fungerar som häckningsplatser för svalor och som så kallat svalhotell.

Syftet är att utnyttja strandområdet i området för rekreation och skapa en zon som innehåller olika slags rekreationstjänster och som också betjänar byn. Vid planeringen främjas skydd av Naturvärdena i vattendraget och området grundvattenförhållanden beaktas.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Med detaljplanen bildas på planeringsområdet kvartersområden för fast boende (AO, AP), fritidsboende och turistverksamhet (RA, RM), kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY), områden för närrekreation (MU), hamnområden (LV) samt skogsområden (M). I planen reserveras även en tomt (ALP) som möjliggör byggnader ämnade för närservice, exempelvis ett privat daghem. I planen beaktas områdets naturvärden, arkeologiska och andra kulturarvsobjekt samt byggnader i enlighet med uppgjorda inventeringar.

Byggandet kompletterar dels Skogbys nuvarande byaområde samt skapar nytt småskaligt boende med egenartad karaktär sydväst om byns kärnområde. Planen består främst av människan bearbetad mark och en stor del av nybyggnationen och boendet placeras på den nuvarande öppna och obebodna slätten ovanför staden som under sågtiden har fungerat som förvaringsplats för sågat virke. Området bildar en mångsidig helhet med boende, olika typer av verksamhet och affärsverksamhet, verksamhet för turism och fritidsboende, rekreation mm.

Den relativt nyligen byggda Skogby Sågvägen fungerar som områdets huvudled. Längs med Skogby Sågvägen reserveras plats för en ny lättrafikled, vars syfte är att förbättra säkerheten för den lätta trafiken och erbjuda en säker och lättillgänglig rutt till tåghållplatsen vid järnvägen. En ny väg, Skogby Strandvägen, reserveras för körning till områdets strand och aktiviteterna där. Dessa samt övriga vägar anvisas som gatuområden i planen. En del av områdets nuvarande vägar betecknas som körförbindelser inom kvartersområden. Norr om Skogby Sågvägen reserveras ett område för solpaneler. I planen reserveras även en plats för avfallsortering.

På Myrholmen reserveras en byggplats för fritidsboende (RA) så att fritidsbostaden är placerad på holmens södra udde medan bastun och bryggan är placerade på norra sidan, där den mest skyddade platsen för brygga finns. Resten av holmen betecknas som jord- och skogsbruksområde MY.

Byggandet i området kommer i huvudsak att vara av träkonstruktion. Byggnadsrätternas storlek, byggplatsernas våningsantal samt övrigt byggnadssätt har anpassats så att området som helhet kan få en enhetlig karaktär och att Skogbys landskapsmässigt värdefulla bybild bibehålls.

Kompletteras under förslagsfasen



Illustrationsbild av planlösningen, vy från sydväst.



Illustrationsbild av planlösningen, vy från öst

5.1 Planens struktur

Planeringsområdets storlek är ca 94,51 ha, av vilket markområde är ca 38,02 ha och vattenområde ca 56,49 ha. Vattenområdet hör till Natura 2000-programmet tillhörande de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken. Områdets strandlinje (fastlandet) uppgår till ca 1,1 km. Myrholmens storlek är ca 1,85 ha.

5.1.1 Dimensionering

I tabellen nedan visas fördelningen av arealerna och byggrätterna för områdesreserveringarna:

Användningsändamål	Areal (ha)	Effektivitet (e)	Byggrätt (m ² vy)
AP	4,9	n. 0,09	4360
AO	2,8	n. 0,16	4600
ALP	0,7	0,18	1260
RA-1	0,9	n. 0,09	800
RA-2	0,55	n. 0,03	160
RM	0,3	n. 0,08	250
KTY-1	4,3	n. 0,21	9000
KTY-2	2,0	n. 0,08	1600

MU	10,3		
MY	1,3		
M	2,7		
LH	1,0		1200
LV-1	2,0		600
LV-2	0,3		
LP	0,6		
W/s	54,6		
Gatuområden	3,37		
Totalt	94,51		

Kompletteras under förslagsfasen

5.1.2 Service

I själva planeringsområdet finns för tillfället ingen service, med undantag av ett företag som erbjuder båtservice och vinterförvaring av båtar. I närheten av planeringsområdet (Lappvik, Predium, Skogby, Harparskog) finns emellertid fler tjänster. I Predium finns den närmaste butiken och även en sommarrestaurang samt en båtservicestation. I närheten finns idrottsplaner och andra friluftsmöjligheter. I Harparskog finns frivilliga brandkårens brandstation.

Som nya tjänster erbjuder detaljplanen en tomt för ett daghem samt service som anknyter till turism, rekreation och friluftsliv. I området för det före detta kraftverket eller i anslutning till den nya småbåtshamnen är det möjligt att placera till exempel café- och restaurangverksamhet, allmänna bastu- och mötesutrymmen, padelbanor, en minigolfbana och motsvarande. Planens KTY- och ALP-områden möjliggör olika slags verksamhet och privatföretagande som kan betjäna invånarna i närheten och de som använder rekreationsfunktionerna. Vid invånarmötet önskades till exempel en mattbrygga och badplats i anslutning till stranden samt gymutrymmen i området.

I området finns ett privat vattenandelslag vars avloppsnät är kopplat till en stomlinje som går intill Hangövägen. Det vatten- och avloppsnät som behövs i området för detaljplanen genomförs av vattenandelslaget och ansluts till samma stomlinje.

Kompletteras under förslagsfasen

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Strävan är att göra Skogby Strand till ett byaliknande bostadsområde där de nya delarna skapar en särpräglad helhet och samtidigt ansluter till det gamla kulturlandskapet i Skogby

på ett naturligt sätt och smälter in i den nuvarande byhelheten. I planen är strävan att anpassa det nya byggandet med tanke på landskapet, stadsbilden, skalan och utseendet så att byns identitet bevaras och stärks. Vid placeringen av byggandet beaktas krigstida kulturarvsobjekt. Bestämmelser som berör den byggda miljös kvalitet och särdrag har utfärdats preliminärt i detaljplanens allmänna bestämmelser och de kommer att kompletteras senare i förslagskedet. Med tanke på områdets karaktär, byggnadssätt och byggnadsmaterialens ekologiska hållbarhet föreslås att trä används som fasad- och byggnadsmaterial.

Detaljplanen förbättrar de interna förbindelserna för gång- och cykeltrafik. Den nya längs med området gående lättrafikleden för gång- och cykeltrafik förenar området med en trygg förbindelse. Biltrafiken hålls relativt liten, under sommaren är den livligare än under vintern. Solkraftsområdet byggs i ett område som är öppet sedan tidigare på den norra sidan av Skogby Sågvägen.

Kompletteras under förslagsfasen

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

I alla kvartersområden ska nybyggnader anpassas till områdets miljöförhållanden och landskapsbild, särskilt i fråga om dimensionering, färgsättning och läge. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid byggnadernas höjd, form, fasadmaterial och färgsättning, som ska anpassas till landskapet. I kvartersområdena ska byggnadssättet och färgsättningen vara enhetlig för de olika byggnadsgrupperna. Strävan ska vara att bevara så mycket träd som möjligt på tomterna. En sådan del av tomten som inte bebyggs och som inte används för vistelse, som lek-område eller för trafik bör förbli trädbevuxet eller planteras till största delen med buskar och träd. Onödiga skärningar och utfyllnader ska undvikas på tomterna.

AP Kvartersområde för småhus

Genom detaljplanen bildas kvartersområden för småhus främst i områden som angränsar till Skogbys byområde. I området är det möjligt att uppföra kopplade småhus, parhus och fristående småhus enligt kvadratmeter våningsyta som anges på plankartan. Enskild bostadsbyggnad får till sin bottenyta vara högst 200 m²vy. Ekonomibygnader får uppföras utöver den angivna byggnadsrätten i enlighet med kommunen byggnadsordning. Nybyggnationen ska anpassas till kulturlandskapet i byområdet. Utöver de ovan nämnda allmänna anvisningarna ska trä användas som huvudsakligt byggnads- och fasadmaterial. Byggnadernas tak ska bestå av sadeltak. Våningstalet för bostadsbyggnaderna är huvudsakligen lu2/3. På tomterna ska reserveras 1,5 parkeringsplatser per bostad.

AO Kvartersområde för fristående småhus.

Genom detaljplanen bildas kvartersområden för fristående småhus på den södra sidan av Skogby Sågvägen. I planutkastet anvisas totalt 23 AO-tomter. I AO kvarteren är det tillåtet att bygga i enlighet med i plankartan angivet antal högst 200 m²vy stora småhus i en bostad, om inget annat anvisas i plankartan. Tomterna för fristående småhus har dessutom en byggrätt på 40 m²vy för biltak och ekonomibygnader. Utöver de ovan nämnda allmänna

anvisningarna ska trä användas som huvudsakligt byggnads- och fasadmaterial. Byggnader-
nas tak ska bestå av sadeltak. Bostadsbyggnaderna har huvudsakligen två våningar. På
tomterna ska reserveras 2 parkeringsplatser per bostad.

ALP Kvartersområde för bostads-, affärs-, kontors- och närservicebyggnader

Tomten för byggnaden Banvillan har anvisats som ALP-kvartersområde i planutkastet.
Utöver bostads-, affärs- och kontorsutrymmen är strävan med planen att möjliggöra grun-
dande av ett privat daghem på tomten i fråga.

KTY-1 Kvartersområde för verksamhetsbyggnader

På området får uppföras verksamhetsbyggnader och industri- och lagerbyggnader eller kom-
binationer av sådana som inte orsakar miljöstörningar. Av våningsytan får högst 30% använ-
das för utrymmen som kan jämföras med affärs-, kontors- och andra motsvarande utrym-
men.

KTY-2 - Kvartersområde för verksamhetsbyggnader

På området får uppföras kontors- och affärsutrymmen samt utrymmen som betjänar turism
och rekreation.

RA-1 Kvartersområde för fritidsbostäder.

Genom detaljplanen bildas kvartersområden för fritidsbostäder framför AO-områdena söder
om Skogby Sågvägen före rekreationsområdeszonen vid stranden. RA-tomterna har ingen
egen strand. På tomterna är det tillåtet att bygga ett sådant antal högst 70 m²vy stora fritids-
hus med en bostad som anges på plankartan, om inget annat anvisas i plankartan. Tomterna
för fritidsboende har dessutom en byggrätt på 40 m²vy för biltak och ekonomibygnader.

RA-2 Kvartersområde för fritidsbostäder.

Vid Myrholmens södra spets reserveras en byggplats för fritidsboende. På den norra sidan
av ön reserveras en plats för fritidsbyggnadens bastu. Platsen är även den mest skyddade
platsen för en brygga. På RA-2 område får uppföras en fritidsbostad på högst 80 m²vy, en
gärsstuga på högst 30 m²vy, en bastubyggnad på högst 30 m²vy samt en ekonomibyggnad.
På RA-2 område gäller vattenklosettförbud.

RM Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.

Inom RM kvartersområde får uppföras byggnader som turism och inkvarteringsbyggnader.
Enskild byggnad får högst vara 50 m²vy.

LH Hamnområde

Området är avsett för en liten allmän hamn där det är möjligt att utöva småskalig gods- eller
passagerartrafik. I planutkastet reserveras 1200 m²vy byggrätt för hamnen, bland annat för
en förvarings-/förrådshall i en våning för båtar.

LV-1 Småbåtshamn.

Området är avsett för en liten allmän hamn där det är möjligt att utöva småskalig gods- eller
passagerartrafik.

I planutkastet reserveras 600 m²vy byggrätt för byggnader i en våning som betjänar hamnverksamheten vid småbåtshamnen.

LV-2 Småbåtspåts

Området är avsett för upptågning och sjösättning av båtar. Vid hamnens brygga kan tillfälligt angöras.

LP Område för allmän parkering

Området är avsett att betjäna parkeringsbehovet i anslutning till småbåtshamnen och rekreatiionsfunktionerna vid stranden.

Kompletteras under förslagsfasen

5.3.2 Övriga områden samt delområden

M Jord- och skogsbruksområde.

I planutkastet anvisas området på den norra sidan av Skogby Sågvägen som jord- och skogsbruksområde. I området tillåts byggande av ett solkraftverk på mark. Området består delvis av avverkat skogsområde.

MU Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet.

Områdena för närrecreation i området har anvisats med planbeteckningen MU. Områdena förblir i privat ägo. Längs stranden anvisas en beteckning för en riktgivande friluftsled.

MY Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.

De obebyggda skogsområdena på Myrholmen har anvisats med beteckningen MY i planen. På området gäller åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.

W/s – Vattenområde

Planens havsområde ingår i Natura 2000-programmet.

Gatuområden

Huvudleden för planen är Skogby Sågvägen. Intill den reserveras utrymme för en ny gång- och cykelled. Dessa samt övriga vägar anvisas som gatuområden i planen. En del av områdets nuvarande vägar betecknas som körförbindelser inom kvartersområden.

Iv Del av vattenområde där båtbyggor får placeras.

Reserveringen är ämnad för Wäinämöinens vrak som finns på området. Syftet är att vraket täcks in och att en brygga och utkikspåts för strandens friluftsled kan anläggas.

Kompletteras under förslagsfasen

5.3.3 Skyddsobjekt

I planutkastet har byggnads- och kulturhistoriskt betydande byggnader utrustats med sr-beteckning enligt en kulturmiljöutredning som gjorts i området. Avgränsningen av det RKY-område som bildas av Skogby såg och Harparskoglinjen har markerats med xxx-beteckning.

I planeringsområdet finns en fornlämning som är skyddad genom lagen om fornminnen, Skogby mila 6 (1000040930) samt delar av övriga kulturmiljöobjekt Harparskog linjen 25 (1000021268) och Harparskog 2 södra (1000040885) som anvisats med ändamålsenliga sm- och s-delområdesbeteckningar.

Planens vattenområde hör till Natura 2000 programmet. I detaljplanen finns inga övriga naturskyddsobjekt.

Kompletteras under förslagsfasen

5.4 Planens konsekvenser

Vid utarbetandet av planen ska de miljökonsekvenser som planen orsakar, inklusive samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser utredas i nödvändig utsträckning. Detaljplanens konsekvensbedömning baserar sig på planens utgångsuppgifter, uppgifter som tillhandahållits av kommunen, myndigheterna och aktörerna, utredningar, kartstudier och terrängbesök. Konsekvensbedömningen kompletteras i olika skeden av planläggningsprocessen och genom växelverkansprocesserna.

5.4.1 Generalplanemässig granskning

Detaljplanen avviker delvis från Skogby-Lekvalls generalplan. Generalplanen är emellertid delvis föråldrad åtminstone i fråga om omfattningen av reserveringen för industri (T) samt de hamnområden (LS och LV) som betjänar reserveringen för industri.

Skogby sågområde är ett gammalt verksamhetsområde som länge stått oanvänt efter att sågverksamheten upphört. Avsikten med generalplanen har varit att det ska finnas någon slags verksamhet i området. Numera finns inget behov av eller tillräckligt med efterfrågan på omfattande industri- och hamnverksamhet. Generalplanens industribeteckning beaktas i detaljplanen, men prioriteringen har övergått mer till att stärka byastrukturen och till boende, fritidsboende och rekreation. Detta är en naturlig riktigt för utvecklingen i området.

Vid planeringen har man ansett att detaljplanen passar in i generalplanehelheten och att innehållskrav som berör generalplaneringen har beaktats enligt följande tabell:

Innehållskrav	Detaljplanlösningen
Samhällsstrukturen fungerar, ekonomin och ekologin är hållbara	I detaljplanen utnyttjas befintligt vägnät. Området ansluts till ett befintligt stomavlopp. I området möjliggörs byggande av ett småskaligt solkraftverk.
Den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	Befintlig samhällsstruktur utnyttjas i detaljplanlösningen. Avsikten med planen är att stärka byaidentiteten i Skogby byaområde.
Behov i anslutning till boendet och tillgången till service tillgodoses	Detaljplanlösningen stämmer överens med generalplanens AP-1-beteckning. Planen möjliggör uppkomsten av ny service och förbättrar möjligheterna att upprätthålla nuvarande service.
Trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och hållbart sätt med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin	De interna förhållandena för gång- och cykeltrafik i området förbättras genom detaljplanen. Området ansluts till de kommunala vatten- och avloppstjänsterna. I området reserveras en plats för ett solkraftverk. Byggandet av kraftverket förutsätter inte att skogsområdet avverkas. Nybyggnaderna uppförs i trä.
Det finns möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö	Detaljplanlösningen gör den nuvarande boendestrukturen i området mångsidigare.
Verksamhetsbetingelser ordnas för kommunens näringsliv	Detaljplanlösningen för med sig nya möjligheter att grunda olika slags näringsfunktioner i området.
Miljöolägenheterna minskas	Eventuellt förorenade markområden har undersökts vid planläggningen och anvisats i planen.
Den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas	Det bebyggda och kulturhistoriskt betydande byalandskapet i området har beaktats i planen. Naturvärdena i området har beaktats.
Det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation	I planlösningen reserveras rikligt med områden för rekreation.

I planutkastet anvisas en byggplats för fritidsbebyggelse (RA) till Myrholmen. Beteckningen avviker från delgeneralplanen. I generalplanen har Myrholmen markeringen MU och i dess sydspets har anvisats en byggnadsruta ra-25, vilken tillåter byggande som betjänar mindre rekreation. På så sätt kan det anses möjligt att anvisa Myrholmen för fritidsbebyggelsebruk och motivera detta med att detaljplanen möjliggör förhållandevis stora områden för närrekreation på det lättare tillgängliga strandområdet på fastlandet. Planen erbjuder rekreativsmöjligheter i mycket större utsträckning än vad delgeneralplanen gör. På så sätt kan man säga att detaljplanen stämmer överens med delgeneralplanens anda och även förbättrar delgeneralplanen i fråga om rekreation.

Planlösningens förhållande till landskapsplanen

Planeringsområdet har inte anvisats som ett område för rekreation i landskapsplanen. Det är emellertid fråga om att stärka byastrukturen och att höja den nuvarande servicenivån genom att utnyttja den befintliga samhällsstrukturen. Området berörs av landskapsplanens allmänna planeringsprinciper och bestämmelser. Dessa medför emellertid inget hinder för

detaljplaneringen eftersom boendet ökar måttligt i området och bostads- och arbetsplatsbygget placeras i anslutning till den befintliga samhällsstrukturen.

5.4.2 Konsekvenser för landskapet och den byggda miljön

Befolkningsstruktur och -utveckling i planområdet

I Predium–Skogby–Harparkskogs-området bor för tillfället cirka 200 fasta invånare. Planen möjliggör placering av cirka 120–150 nya invånare i området. Befolkningsstrukturen i Skogby blir mångsidigare och genom planen möjliggörs även nya arbetsplatser och olika funktioner som betjänar både invånarna och användarna av rekreationstjänsterna.

Arkeologiskt arv och kulturlandskap

I Predium–Skogby–Harparkskogs-området bor för tillfället cirka 200 fasta invånare. Planen möjliggör placering av cirka 120–150 nya invånare i området. Befolkningsstrukturen i Skogby blir mångsidigare och genom planen möjliggörs även nya arbetsplatser och olika funktioner som betjänar både invånarna och användarna av rekreationstjänsterna.

Samhällsstruktur

Bebyggandet av planen stärker samhällsstrukturen i Skogby. Servicenivån i området höjs och blir mångsidigare.

Byabild

Strävan med detaljplanen är att anpassa nybyggandet till byabilden i Skogby och att förbättra upprätthållandet av områdets byaidentitet.

Boende

Genomförandet av detaljplanen ökar i viss mån utbudet av både fast boende och fritidsboende i området. Genom detaljplanen skulle invånarantalet i Skogby öka med cirka 120–150 personer.

Service

Detaljplanen gör det möjligt att öka servicenivån och göra den mångsidigare i området. Ekenäs och Hangö kommer att bevaras som de närmaste koncentrationerna med full service. Det närmaste svenskspråkiga lågstadiet finns i Österby i Ekenäs på cirka 9,5 kilometers avstånd. I Ekenäs centrum finns ett finskspråkigt lågstadium samt högstadium och gymnasium för båda språken. Kollektivtrafikförbindelserna till Ekenäs är ganska goda (tåg och buss).

Som nya tjänster i området möjliggör detaljplanen bland annat ett nytt privat daghem, en sorterings- och hanteringsplats för avfall, nya café- och restaurangfunktioner, en ny småbåtshamn med service, mötesutrymmen och allmänna bastuutrymmen, rekreations- och friluftstjänster i anslutning till strandstigen och stranden och en badplats.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

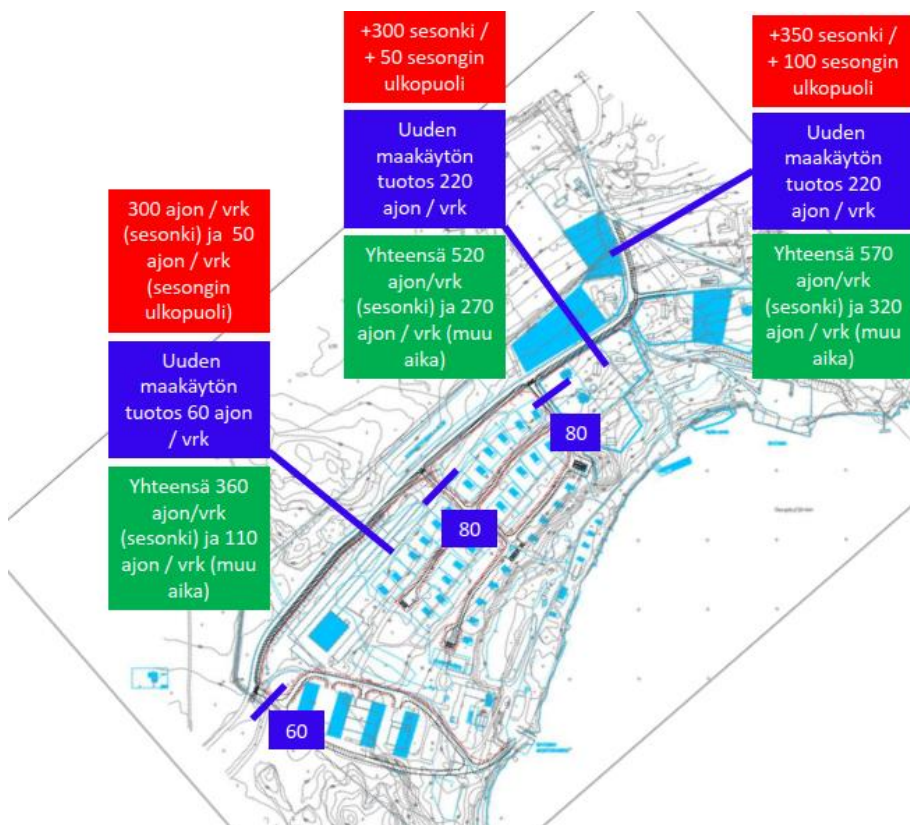
Detaljplanen möjliggör nya arbetsplatser i området. Dessa anknyter till båtservice och -underhåll, hamnen, småbåtshamnen och rekreations servicen, ett eventuellt nytt daghem samt andra funktioner som grundar sig på privatföretagande. Genom planen skulle antalet arbetsplatser i Skogbyområdet öka med uppskattningsvis cirka 20–40. Ett mål är att det ska vara möjligt att kombinera och blanda boende, distansarbete och fritid i området och på så sätt undvika onödig pendlingstrafik. En stor del av invånarna kommer att arbeta någon annanstans.

Rekreation

Strandområdet i planeringsområdet fungerar som rekreationsområde både för invånarna och utomstående, såsom användarna av rekreationsfunktioner och till exempel småbåtshamnen. Områdena för närrekreation har anvisats med planbeteckningen MU och är i privat ägo.

Trafik

Av trafiken i området består en del av extern genomfartstrafik, främst av besöks trafik i riktning mot Predium. Den externa trafiken är starkt säsongsbetonad och som störst under båt- och stugsäsongen. Det ökande invånarantalet ökar både bil- och gång- och cykeltrafiken en aning i området. Gång- och cykeltrafiken styrs längs Skogby Sågvägen och rekreationsleden vid stranden. Båttrafiken ökar i området genom den nya småbåtshamnen.



Preliminär granskning av trafiken (WSP)

Teknisk försörjning

I Skogby finns ett privat vattenandelslag som är kopplat till en stomlinje som går intill Hangövägen. Det vatten- och avloppsnät som behövs i området för detaljplanen genomförs av vattenandelslaget och ansluts till samma stomlinje. I planutkastet anvisas en sorterings- och återvinningspunkt för avfall.

Specialfunktioner

Den småskaliga hamnen (LH) i planeringsområdet kan räknas som en av specialfunktionerna i området. Under de senaste åren har hamnområdet använts för småskalig hantering av bulkvara och för förankring av mindre fartyg och flottar. I planutkastet reserveras 1200 m² byggrätt för hamnen, bland annat för en förvarings-/förrådshall i en våning för båtar. I området är det inte tillåtet att förvara ämnen som skadar miljön.

Miljöskydd och miljöstörningar

I planområdet finns inga särskilda miljöskyddsobjekt eller -verksamhet som skulle orsaka störningar för miljön. Havsområdet hör till Natura 2000-programmet och planens konsekvenser kommer att bedömas i en separat Naturbedömning. Vattendraget påverkas främst av den båttrafik som uppstår genom småbåtshamnen. Det ökande invånarantalet orsakar ökad trafik, vilket kan orsaka en aning utsläpp av små partiklar samt buller. Även bebyggandet av området orsakar buller, men det är tillfälligt.

Grundvatten

Grundvattenområdets tillstånd får inte försvagas genom planläggningen. Överskridningen av grundvattnets miljö kvalitetsnormer ska beaktas under byggnadsarbetena. I det egentliga byggnadsområdet ligger grundvattenytan redan på cirka 4–5 meters djup från den nuvarande markytan, vilket innebär att det sannolikt inte uppstår behov av att bygga nedanför grundvattenytan.

I planutkastet anvisas grundvattenområdet med pv2-beteckning och bestämmelser har utfärdats om hur grundvattenförhållandena i området ska upprätthållas.

Kompletteras under förslagsfasen

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapsstruktur, landskapsbild

Genomförandet av planen innebär att byalandskapet i Skogby stärks. I byområdet kvarstår tillräckligt med skogbevuxna områden i anslutning till nybyggnaderna. Nybyggandet anpassas till den gamla byabilden. I det före detta lagringsområdet för sågverksamheten, på ett fält som numera är öppet, förbättrar nybyggnationen det i nuläget förfallna skogfria landskapet. Småindustriområdet i den västra delen av området förnyas också genom planen och vid planeringen har strävan varit att karaktären även för detta område ska passa in i byabilden. En stor del av de gamla träskydden från sågverksamheten kommer att bevaras. Övriga byggnader som är värda att skyddas både i den före detta sågens område och i byns område kommer att skyddas och bevaras.

I planförslagsskedet preciseras bestämmelserna för byggande i fråga om landskapskonsekvenser. I planen utfärdas även bestämmelser om grönmiljöbyggande och bevarande av befintliga träd.

Naturförhållanden och naturens mångfald

Naturen i planområdet består till största delen av ersättande miljö som bearbetats av människan. Planlösningen försvagar inte märkbart de få naturvärden som finns i området. Områdets ringa skog är vårdad och delvis även bearbetad. I utredningsområdet finns inga naturtyper som klassas som hotade eftersom deras naturliga tillstånd och representativitet är svaga. Utredningsområdet kan till största delen klassas som så kallat impediment.

De svalor som häckar i byggnaderna beaktas i planen genom att bevara en stor del av de gamla höga träskyddstaken som svalhotell. De gamla träbyggnaderna i området som är viktiga med tanke på fladdermöss kommer att bevaras. Även strandzonen i området, som sannolikt är ett födosökningsområde för fladdermöss, kvarstår till största delen som ett obebyggt område.

Skogen på Myrholmen påminner om naturligt tillstånd och har rikligt med murkna träd. Vegetationen består av få arter, vilket är typiskt för skärgården i Västra Nyland. Planen innebär att största delen av Myrholmen förblir obebyggt. Holmen har inte använts för rekreation i någon större utsträckning.

Mikroklimat

Positiva förändringar som påverkar mikroklimatet kan uppstå särskilt på det i nuläget öppna och trädlösa fältet. Nybyggandet och de nya tomternas växtlighet inverkar bla positivt på vindförhållandena.

Vattendrag och vattenhushållning

Planområdet ligger delvis i ett grundvattenområde. I planen beaktas konsekvenserna för grundvattenförhållandena genom bestämmelser. Bebyggda och belagda områden ökar behovet av dagvattenhantering i området. Belagda gårdsområden bör genomföras med genomträngliga ytmaterial.

Naturskydd

Planlösningen påverkar inte märkbart havsområdet som ingår i Natura 2000-programmet. Genom planen uppstår inga nya naturskyddsområden.

Kompletteras under förslagsfasen

5.4.4 Övriga konsekvenser

Planen har inga andra betydande konsekvenser. Planområdet ansluts till det kommunala avloppshanteringsnätverket. För fritidsbostaden på Myrholmen gäller vattenklosettförbud.

Planens inverkan på klimatförändringen är lindrigt positiv. Nybyggande placeras främst på områden där trädavverkning redan har utförts av områdets tidigare markägare eller på nuvarande bebyggda platser. Bostadstomterna på den stora obevuxna slätten kommer att medföra en ökning av områdets växtlighet. På området möjliggörs förverkligandet av en solenergipark på ett område som redan är obevuxet. Även trä som används som byggnadsmaterial för byggnaderna fungerar som kolreservoar och kompenserar den tidigare avverkningen av träden i området.

Planlösningen ökar biltrafiken och behovet av bil som färdform en aning, men vid planeringen av området är strävan att uppmuntra till mer hållbara färdformer, såsom gång- och cykeltrafik genom att möjliggöra nya högklassiga förbindelser (gång- och cykelled och strand längs Skogby Sågvägen) genom hela området. Tågförbindelsen möjliggör en hållbar arbetsplatstrafikering till Ekenäs och Hangö samt även mot huvudstadsregionen och Åbo.

Kompletteras under förslagsfasen

5.5 Störande faktorer i miljön

I planområdet finns ingen särskild verksamhet som skulle medföra störningar för miljön. Den nuvarande småskaliga hamnen (LS) är verksam i området redan sedan tidigare och den är inte så stor att det skulle vara möjligt att utöva storskalig verksamhet. Det ökande invånarantalet orsakar ökad trafik (bil- och båttrafik), vilket orsakar en aning utsläpp av små partiklar samt buller. Även bebyggandet av området orsakar buller, men det är tillfälligt.

5.6 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

Genomförandet kan inledas då planen har vunnit laga kraft. Innan genomförandet av planen påbörjas ska ett separat markanvändningsavtal uppgöras mellan områdets markägare och staden.

7 KONTAKTINFORMATION

Niclas Skog, ledande planläggningsingenjör
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tfn 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

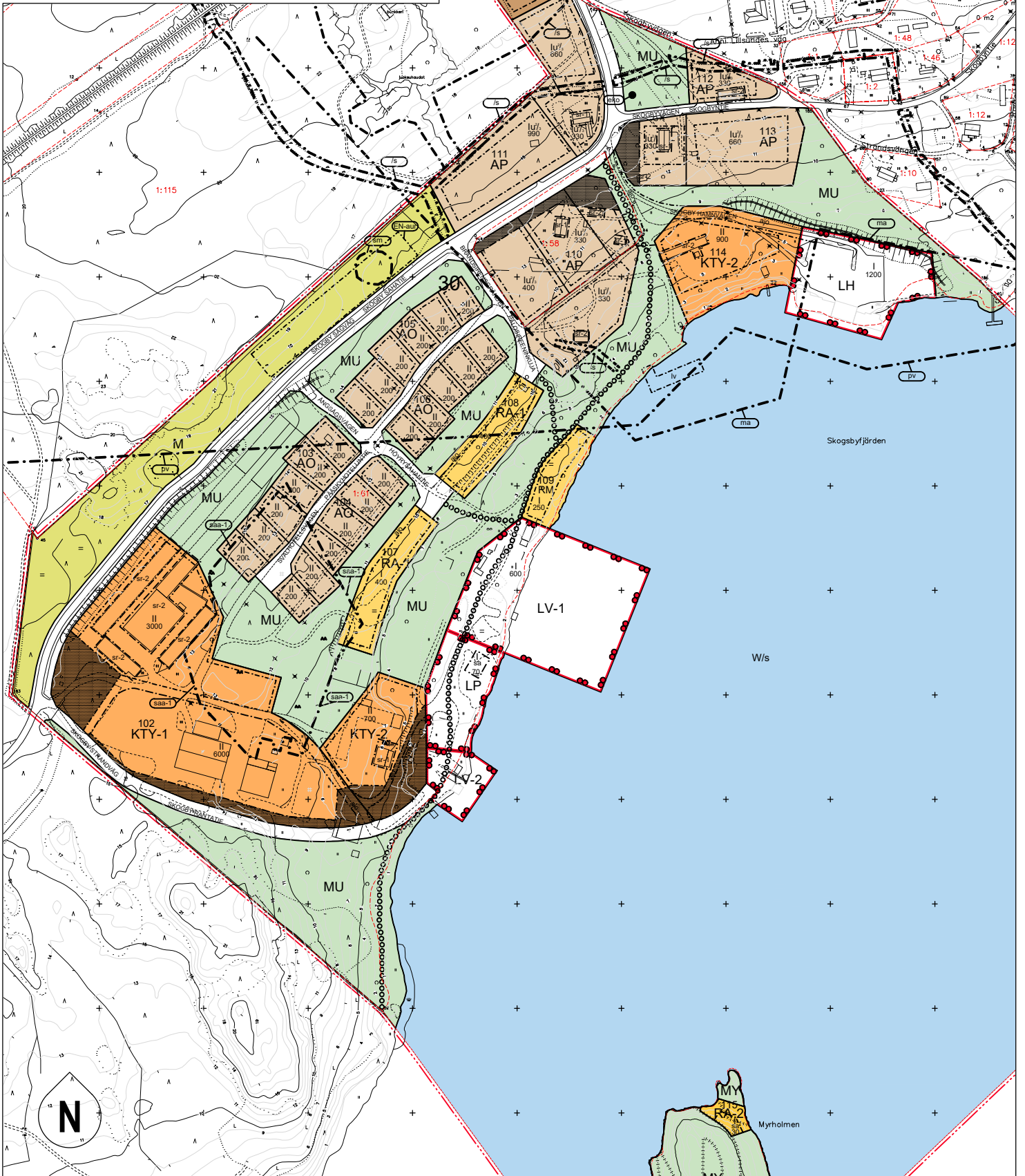
**Skogby Strand, detaljplan/
Skogbyn ranta, asemakaava**

Plankarta 1:5000

Kaavakartta 1:5000

Ritningsnummer/Piirustusnumero: 7-24 13.5.2024

Bilaga 1 / Liite 1



Pohjakartta 1:5000

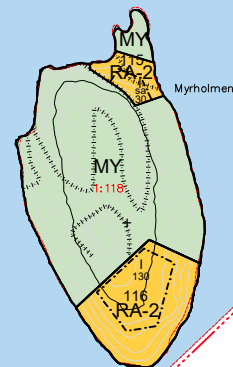
Kunta: Raasepori
Kylä: 527
Tilat: 710-527-1-61, 710-527-1-58
ja 710-584-4-6
Lääni: Etelä-Suomi

Pohjakartta Raseborgin kaupungin laatima.

Laadittu: 4/2024
Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä: N2000

Kartta hyväksytty: 5.2.2024
Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,
kaupungingeodeetti

010 50 100 200 300 400 500 m



RASEBORGS STAD
Skogby Strand
DETALJPLAN

Detaljplanen gäller fastigheterna 710-527-1-61,
710-527-1-58 och 710-584-4-6.

RAASEPORIN KAUPUNKI
Skogbyn Ranta
ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee kiinteistöjä 710-527-1-61,
710-527-1-58 ja 710-584-4-6.

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Kvartersområde för småhus



Kvartersområde för fristående småhus



Kvartersområde för bostads-, affärs-,
kontors- och närservicebyggnader



Kvartersområde för verksamhetsbyggnader



Kvartersområde för verksamhetsbyggnader



Kvartersområde för fritidsbostäder



Kvartersområde för fritidsbostäder



Kvartersområde för byggnader som betjänar
turism



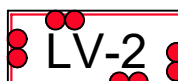
Hamnområde



Småbåtshamn



Småbåtsplats



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinpientalojen korttelialue

Erillispientalojen korttelialue

Asuin, liike-, toimisto- ja lähipalvelurakennusten
korttelialue

Toimitilarakennusten korttelialue

Toimitilarakennusten korttelialue

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue


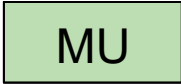
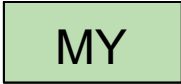
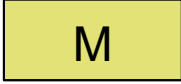
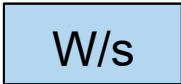




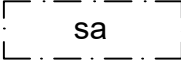
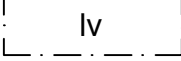

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

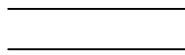
Satama-alue

Venesatama

Venevalkama

Område för allmän parkering		Yleinen pysäköintialue
Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet		Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta
Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövården		Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja
Jord- och skogsbruksområde		Maa- ja metsätalousalue
Vattenområde		Vesialue
Linje 3 meter utanför planeområdet		3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
Gräns för delområde		Osa-alueen raja
Kvartersnummer	100	Korttelin numero
Namn på gata	SKOGBY SAHATIE	Kadun nimi
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta	200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.	e=0.2	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Våningsantal Den romerska siffran anger det största tillåtna våningsantalet på byggnader eller delar av de. Bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning får användas i vindplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	$1u\frac{2}{3}$	Kerrosluku Roomalainen numero osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Byggnadsyta		Rakennusala
Byggnadsyta, där det kan uppföras bastu		Rakennusala, jolle saa rakentaa saunan
Byggnadsyta, där det kan uppföras brygga		Rakennusala, jolle saa rakentaa laiturin
Del av område som skall planteras		Istutettava alueen osa

Gata



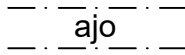
Katu

Friluftsväg



Ulkoilureitti

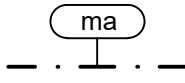
Körförbindelse



Ajoyhteys

Värdefull kulturmiljöhelhet

Området är del av byggda kulturmiljöer av riksintresse, RKY. Områdets landskapsmässiga särdrag bör bevaras. Byggnad samt miljövård på området bör anpassas till områdets landskapsmässiga, kulturhistoriska, byggnadsstilmässiga och miljömässiga värden.

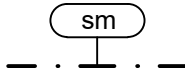


Arvokas kulttuurimaisemakokonaisuus

Alue on osa valtakunnalliset merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY. Alueen maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin, rakennustaiteellisiin ja ympäristöllisiin arvoihin.

Del av område där det finns enligt lagen om fornminnen fredad fronlämning

Fast forn lämning fredad av lag om fornminnen (295/1963). Utgrävning, övertäckning, ändring eller på annat sätt rubbning av objektet är förbjudet. Utlåtande av regionalt ansvarsmuseum (Västra Nylands museum) skall begäras om planer och åtgärder som berör objektet.

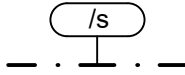


Alueen osa, jolla sijaitsee muinainmuistolailla rauhoitettu kohde

Muinainmuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

Övrigt kulturarvsobjekt (krigshistoriskt objekt)

På områdets bör krigshistoriska konstruktioner bevaras. Om större planer som gäller för objektet bör förhandlas med det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).

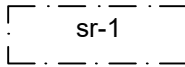


Muu kulttuuriperintökohde (sotahistoriallinen kohde)

Alueella sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa.

Byggnads- och kulturhistoriskt samt för byabilden värdefull byggnad

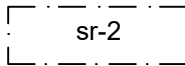
Byggnadshistoriskt och med tanke på byabilden värdefull byggnad som inte får rivas. Byggnadens yttre reparations- och ändringsarbeten bör anpassas till byggnadens arkitektur och historiska karaktär. Vid reparations- och ändringsarbeten bör det regionala ansvarsmuseets (Västra Nylands museum) utlåtande begäras.



Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kyläkuvan kannalta arvokas rakennus

Rajennushistoriallisesti ja kyläkuvan kannalta arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Rakennuksen ulkoiset korjaus- ja muutostyöt tulee sopeuttaa rakennukseen arkkitehtuuriin ja historialliseen luonteeseen. Korjaus- ja muutostöissä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

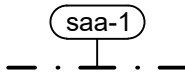
Byggnad med värde för byabilden



Kyläkuvallisia arvoja omaava rakennus

Markområde som skall saneras/istandsättas

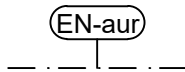
På området bör koncentrationen av skadligt ämne undersökas innan grävåtgärder utförs och jordmånen saneras vid behov.



Puhdistettava/kunnostettava maa-alue

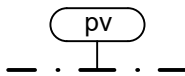
Alueella tulee maaperän haitta-ainepitoisuudet tarkistaa ennen kaivuutöitä ja maaperä on tarvittaessa puhdistettava.

Område reserverat för solpaneler



Aurinkopaneelleille varattu alue

Övrigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning och av vars grundvatten ytvattenkosystem och terrestra ekosystem är direkt beroende



Muu vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen

Avfallssorteringspunkt

eko

Jätteidenlajittelupiste

Allmänna bestämmelser

En del av området tillhör värdefull kulturmiljö av riksintresse (RKY). Nybyggandet bör anpassas till områdets miljöförhållanden och kulturlandskap. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid byggnadernas form, höjdläge, fasadmaterial och färgsättning vilka bör anpassas till kulturlandskapet. Inom kvarterksområden bör byggnadsgruppväs följas enhetligt byggnadsätt och färgsättning. Byggnadernas takform bör vara sadeltak.

Man bör sträva till att på tomterna bevara trädbestånd så mycket som möjligt. Obyggd del av tomt som inte används för vistelse, lek område eller trafikering bör hållas trädbevuxna eller planteras i huvudsak med träd och buskar. På tomter bör man undvika onödiga terrängskärningar eller utfyllningar.

Planens tomter och kvarter bör anslutas till områdets kommunalteknik.

Inom AP, AO, ALP, RA och RM kvarterksområden bör trä användas som huvudsakligt byggnads- och fasadmaterial. Byggnadernas takform bör vara sadeltak.

Inom AP kvarterksområden får uppföras kopplade småhus, parhus eller fristående småhus. Enskild bostadsbyggnad får till sin bottenyta vara högst 200 v-m². Ekonomibyggnader får uppföras utöver den angivna byggnadsrätten i enlighet med kommunen byggnadsordning.

Inom AO kvarterksområden får uppföras högst det antal småhus i en bostad på högst 200 v-m² i enlighet med i plankartan angivna riktgivande tomtindelning. Tomterna för fristående småhus har därtill byggnadsrätt på 40 v-m² för biltak och ekonomibyggnader.

Inom ALP kvarterksområde får utöver bostads-, affärs- och kontorsutrymmen uppföras även exempelvis ett privat daghem.

Inom KTY-1 kvarterksområde får uppföras verksamhetsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa som inte orsakar miljöstörningar. Högst 30 % av våningsytan får användas för affärsutrymmen.

Inom KTY-2-kvarterksområde får uppföras kontors- och affärsutrymmen samt utrymmen som betjänar turism och rekreation.

Inom RA-1 kvarterksområde får uppföras fritidsbostäder på högst 70 v-m² i en bostad. Tomterna för fritidsbostäderna har därtill per bostad en byggnadsrätt på 30 v-m² för biltak och ekonomibyggnader.

RA-2 kvarterksområde är ämnat för Myrholmens fritidsbostadsbyggplats, där man får uppföra en fritidsbostad på högst 80 v-m², en gärsstuga på högst 30 v-m², en bastubyggnad på högst 30 v-m² samt en ekonomibyggnad. Bastubyggnaden placeras inom för den reserverad byggruta på holmens norra sida. På RA-2 område gäller vattenklosettförbud.

Inom RM kvarterksområde för uppföras byggnader som turism och inkvarteringsbyggnader. Enskild byggnad får högst vara 50 v-m².

LH hamnområde är ämnat för en mindre allmän hamn där småskalig frakt- och lagerverksamhet som inte orsakar miljöolägenheter eller småskalig passagerartrafik kan utövas. Byggnadsrätten för verksamhet som betjänar hamnen är 1200 v-m².

Yleiset määräykset

Osa alueesta kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (RKY). Uudisrakentaminen on sopeutettava alueen ympäristöolosuhteisiin. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten korkeus- asemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja väriytykseen, joiden on sopeuduttava kulttuurimaisemaan. Kortteli- alueilla on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja väriytystä. Rakennusten kattomuoto tulee olla harjakatto.

Puustoa tulee pyrkiä säilyttämään tonteilla mahdollisimman paljon. Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi tai liikenteeseen, on pidettävä puustoisena tai istutettava pääosin pensain ja puin. Tonteilla vältettävä tarpeettomia maasto- leikkauksia ja täyttöjä.

Kaavan tontit ja korttelit tulee liittää alueelliseen kunnallistekniikkaan.

AP-, AO-, ALP-, RA- ja RM-kortteleissa pääasiallisena rakennus- ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten kattomuoto tulee olla harjakatto.

AP-korttelialueilla voidaan toteuttaa kytkettyjä pientaloja, paritaloja tai erillisiä pientaloja, Yksittäisen asuinrakennuksen pohjapinta-ala saa olla enintään 200 k-m². Talousrakennuksia saa rakentaa annetun rakennusoikeuden lisäksi kunnan rakennusohjeiden mukaisesti.

AO-korttelialueilla saa toteuttaa enintään kaavakartalle merkityn ohjeellisen tonttijaon mukaisen määrän yksiasuntoisia, enintään 200 k-m² suuruisia asuin- rakennuksia. Erillispienitalotonteilla on lisäksi 40 k-m² rakennusoikeus autosuojille ja talousrakennuksille.

ALP-korttelialueella voidaan asuin, liike- ja toimistotilojen lisäksi toteuttaa esim. yksityinen päiväkot.

KTY-1-korttelialueella saa rakentaa toimitalorakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Kerrosalasta enintään 30 % saa käyttää myymälä-, toimisto- ja muita siihen verrattavia tiloja varten.

KTY-2-korttelialueilla saa rakentaa toimisto- ja liiketiloja sekä matkailua, turismia ja virkistystä palvelevia tiloja.

RA-1-korttelialueilla saa rakentaa yksiasuntoisia, enintään 70 k-m²:n suuruisia loma-asuntoja. Loma-asuinrakennusten tonteilla on lisäksi 30 k-m² rakennusoikeus autosuojille ja talousrakennuksille.

RA-2-korttelialue on tarkoitettu Myrholmenin loma-asumisen rakennuspaikalle, jossa saa rakentaa yksi loma-asunto enintään 80 k-m², yksi vierasmaja enintään 30 k-m², yksi sauna 30 k-m² sekä yksi talousrakennus. Saunarakennus sijoitetaan sille varatulle rakennusosalalle saaren pohjoispuolella. RA-2-alueella on vesikäymäläkielto.

RM-korttelialueella saa rakentaa turismia ja matkailua palvelevia majoitusrakennuksia. Yksittäinen rakennus saa olla enintään 50 k-m².

LH-satama-alue on tarkoitettu pienelle yleissatamalle, jossa voi harjoittaa pienimuotoista ja ympäristöhäiriötä aiheuttamatonta tavara- ja varastointitoimintaa tai matkustajaliikennettä. Rakennusoikeus satamaa palvelevalle toiminnalle on 1200 k-m².

LV-1 område är ämnat för småbåtshamn med tillhörande service. Byggnadsrätten för verksamhet som betjänar småbåtshamnen är 600 v-m².

LV-2 småbåtsp plats är ämnad för upplyftning och sjösättning av båtar. Vid hamnens brygga kan tillfälligt angöras.

LP-området är ämnat att betjäna småbåtshamnens och rekreativaktivitetens parkeringsbehov.

På MU område får uppföras konstruktioner och anläggas stigar som betjänar rekreationen på området.

På MY-område gäller åtgärdsbegränsning enligt MBL 128 §.

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.

Grundvattnet

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid skyddet av grundvattnet. Inom grundvattenområdet tillåts inte åtgärder som kan äventyra grundvattnets kvalitet eller mängd. På grundvattenområdet bestäms kvartersvis att:

- Avloppen bör byggas täta så att inget avloppsvatten kommer åt att rinna ut i markgrunden.
- I samband med byggande bör uppgöras byggnads- eller tomtvisa markgrundundersökningar som bör innehålla en utredning över grundvattenförhållanden. Vid behov bör uppgöras en plan för hanterandet av grundvattnet.
- På området får inte oskyddat förvaras eller lagras flytande bränslen eller andra ämnen som kan förorena grundvattnet.
- Cisterner som är menade för flytande bränslen eller andra ämnen som är farliga för grundvattnets kvalitet bör anläggas i en vattentät och täckt skydds-bassäng. Bassängens volym bör vara större än den största mängd vätska som lagras.
- På området får inte placeras underjordiska oljetankar.
- Byggande, dikningar och jordschaktning bör utföras så att de inte ändrar grundvattnets kvalitet eller förorsakar bestående ändringar i grundvattennivån.

Parkering

Bilplatser bör på kvartersområden reserveras enligt följande:

AP kvarter: 1,5 bp / bostad

AO kvarter: 2 bp / tomt

ALP kvarter: 1 bp / 100 v-m²

KTY-1 kvarter: 1 bp / 200 v-m² verksamhetsbyggnader
1 bp / 50 v-m² affärsutrymmen

KTY-2 kvarter: 1 bp / 200 v-m² verksamhetsbyggnader
1 bp / 50 v-m² affärsutrymmen

LV-1-alue on tarkoitettu pienvenesatamalle palveluineen. Rakennusoikeus venesatamaa palvelevalle toiminnalle on 600 k-m².

LV-2-venealkama on tarkoitettu veneiden ylös nostamiseen ja laskemiseen veteen. Sataman laituriin voidaan tilapäisesti kiinnittää.

LP-alue on tarkoitettu palvelemaan pienvenesataman ja rannan virkistystoimintojen pysäköintitarvetta.

MU-alueilla saa rakentaa rakennelmia ja polkuja, jota palvelevat alueella tapahtuvaa virkistystä.

MY-alueella on voimassa MRL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

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

Pohjavesi

Erityistä huomiota tulee kiinnittää pohjaveden suojeluun. Pohjavesialueella ei sallita sellaisia toimenpiteitä, jotka voivat vaarantaa pohjaveden laadun ja määrän. Pohjavesialueella määrätään korttelikohtaisesti, että:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse valumaan maaperään.
- Rakentamisen yhteydessä on tehtävä rakennus- tai tonttikohtaiset pohjatutkimukset, joiden tulee sisältää pohjavesiolosuhteiden selvitys. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma.
- Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä liikaavia aineita.
- Säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueelle ei saa sijoittaa maanalaisia öljysäiliöitä.
- Rakentaminen, ojitukset ja maakaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen.

Pysäköinti

Autopaikkoja on korttelialueilla varattava seuraavasti:

AP-kortteli: 1,5 ap / asunto

AO-kortteli: 2 ap / tontti

ALP-kortteli: 1 ap / 100 k-m²

KTY-1-kortteli: 1 ap / 200 k-m² toimitilarakennuksia
1 ap / 50 k-m² liiketiloja


KTY-2-kortteli: 1 ap / 200 k-m² toimitilarakennuksia
1 ap / 50 k-m² liiketiloja

Härmed intygar jag att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut ____/____20__, __ i protokollet
Täten todistan että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan ____/____20__, __ tekemän päätöksen mukainen

På tjänstens vägnar:
Viran puolesta:

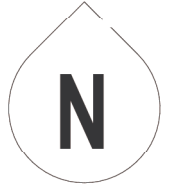
Förvaltningsdirektör
Hallintojohtaja

Thomas Flemmich

Behandling/ Käsittely	Ritn.nr./ Piir.no.	Datum / Päivämäärä		
Laga kraft / Lainvoimainen	XX-XX	xx.xx.2024		
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus	XX-XX	xx.xx.2024		
STDS, förslag / KH, ehdotus	XX-XX	xx.xx.2024		
Offentligt framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	XX-XX	xx.xx.-xx.xx.2024		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	XX-XX	xx.xx.2024		
Offentligt framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos	7-24	xx.xx.-xx.xx.2024		
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	7-24	xx.xx.2024		
PLANLN, PDB / KAAVLTK, OAS		21.6.2023		
 RASEBORG RAASEPORI	Skogby Strand, detaljplan UTKAST Skogbyn ranta, asemakaava LUONNOS	PLANKARTA 1:2000 KAAVAKARTTA 1:2000		
Konsult/Konsultti Arkitekturum Oy Fredrik Lindberg	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti Johanna Backas	Daterad/Päivätty 13.5.2024		
Beredare/Valmistelija NS	Arkiveringsnr./Arkistointino.	Diarienummer/Diarionumero	Planebeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnr./Piirustusno.
Ritad av/Piirtänyt FL		RGB/236/ 10.02.03.00/2022	7819	7-24

**Skogby Strand, detaljplan/
Skogbyn ranta, asemakaava**
Illustration /Havainnekuva

13.5.2024



Kompletteras i planens förslagsskede

Täydennetään kaavan ehdotusvaiheessa