

RASEBORG

POJO

DELGENERALPLAN FÖR SKOGSMARK

6.9.2011, 2.1.2012
Seppo Lamppu tmi

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONS- UPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Kommun: Raseborgs stad (710)
 By: Åminne (714)
 Lägenheter: Skogsmark RN:r 1:12 och Österängen
 RN:r 1:46 samt Grönkulla RN:r 1:62

Planens namn: "Delgeneralplan för Skogsmark"

Planform: Delgeneralplan

Förslag till delgeneralplan 6.9.2011

Plankonsult, planförfattare:
 Seppo Lamppu tmi, DI Seppo Lamppu

Behandlingskedan:

- * PDB 29.9.2008, kf 8.12.2008
- * stadsstyrelsen
- * stadsfullmäktige

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet avgränsas i väst till järnvägsområdet för Helsingfors-Åbo-banan och Nordcenters golfområde väster om detta. I norr avgränsas området av Svartån. Från planeringsområdets mittersta del är det fågelvägen ca 3 km och längs gatorna ca 3,5 km till f.d. Pojo kommuncentrum. Den innersta delen av Pojoviken och Skuru hamnområde finns på ca 1 km avstånd väster om planeringsområdet. Billnäs bruksområde ligger på ca 3,5 km avstånd österut från planeringsområdet. Till Helsingfors centrum är avståndet från planeringsområdet ca 82 km.

Planeringsområdets läge beskrivs i bilagorna 1a och 1b.

1.3 Planens namn och syfte

Planeringsområdets namn är: "Delgeneralplan för Skogsmark".

Pojo kommun inledde vid årsskiftet 2006/2007 på markägarnas begäran arbetet med att utarbeta en detaljplan för lägenheterna Skogsmark 1:12 och Österängen 1:46 i Åminne by. Senare utvidgades planområdet till att även omfatta Grönkulla 1:62.

I samband med behandlingen av den respons man fick sommaren 2008 på utkastet till detaljplan fäste markanvändningssektionen uppmärksamhet vid att delgeneralplanen för Svartådalen inte till alla delar stödde den planerade detaljplanen, utan att detaljpanelösningen i den föreslagna formen skulle stå i konflikt med delgeneralplanen. I den gällande delgeneralplanen är området till största delen ett område för idrotts- och rekreationstjänster, i vilket man kan placera byggnader och konstruktioner som tjänar idrotts-, rekreations- och fritidsverksamheter. En liten del i den västra delen utgörs av ett AP-kvarter (småhusdominerat bostadsområdet) och ett S-1-område (skyddsområde).

I diskussionerna med Nylands miljöcentral har man kommit fram till att det är befogat att utarbeta en ändring av delgeneralplanen för hela detaljplanområdet. Delgeneralplanen utarbetas med rättsverkningar och ersätter delgeneralplanen för Svartådalen vad gäller detaljplanområdet. Planområdets areal är ca 50 ha. Planen kallas Delgeneralplan för Skogsmark.

Det huvudsakliga målet med delgeneralplanen är att planera byggnader som i första hand är avsedda för semester- och fritidsbruk. Den nuvarande användningen av byggnaderna och utvecklingsbehoven tas i beaktande vid planeringen. I arbetet med delgeneralplanen nyttjas tidigare utredningar som gjorts redan i detaljplaneskedet, bl.a. natur- och miljöinventeringar från sommaren 2007. I augusti 2008 gjordes dessutom en bullermodellering för järnvägen i den västra delen av planeringsområdet.

1.4 Innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1	Identifikationsuppgifter	1
1.2	Planområdets läge	1
1.3	Planens namn och syfte	1
1.4	Innehållsförteckning	1
	<i>Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....</i>	<i>2</i>
2	SAMMANDRAG	2
3	UtgångspUNKTER.....	2
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	2
3.1.1	En allmän beskrivning av området	2
3.1.2	Naturförhållanden, miljöfaktorer och fornlämningsobjekt	2
3.1.3	Den byggda miljön, service, rekreation, kommunalteknik och störningsfaktorer i miljön	3
3.2	PLANERINGSSITUATIONEN	3

3.2.1	Beslut och utredningar som berör planområdet 3	
4	Olika skeden i planERINGEN	4
4.1	Planeringsstart och begynnelsekedan i planprocessen	4
4.2	Målen för planeringen	4
5	Beskrivning av planen	7
5.1	Tilläggsutredningar	7
5.2	Strukturmodell	7
5.3	Utkast till delgeneralplan	8
5.3.1	Allmän beskrivning av planalternativen	8
5.3.2	Alternativen AL-1 och AL-2	9
5.4	Val mellan alternativ	9
5.4.1	Precisering av målen och regional strategi	9
5.4.2	Val mellan alternativ	10
5.5	Förslag till delgeneralplan	10
5.5.1	Beskrivning	10
5.5.2	Byggandets omfattning	11
5.6	Justering av förslaget till delgeneralplan	11
5.6.1	Granskning av naturinventeringen våren 2011 12	
5.6.2	Tolkning av delgeneralplanen för Svartå	12
5.6.3	Gjorda justeringar 6.9.2011	12
5.6.4	Övriga justeringar och preciseringar	14
5.6.5	Fortsatta åtgärder	14
5.7	Förslaget till delgeneralplan till ny behandling ...	15
5.7.1	ELY-centralens rättelseuppmaning	15
5.7.2	Plankonsultens bemötande och förslag till fortsatta åtgärder	15
5.8	Verkställandet av målen för miljöns kvalitet	15
5.9	Planens konsekvenser	15
5.10	Störande faktorer i miljön	17
5.11	Planbeteckningar och -bestämmelser	17
6	GENOMFÖRANDE AV PLANEN	17

Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Vid planeringen har man bl.a. använt sig av tidigare utredningar, lantmäteriverkets fastighetsregister- och terrängdatabaser, statförvaltningens Hertta-system samt allmänt gångbart material hos kommunen och myndigheterna. Följande tilläggsutredningar har gjorts om området:

Natur- och miljöinventeringar: FL Jari Hietaranta sommaren 2007.

Bullermodellering av järnvägen: KonIns Oy, 2008

Bilagekartor:

Planeringsområdets läge: Bilaga 1a och 1b

Hertta-utskrift, topografimodell: Bilaga 2

Utdrag ur Nylands landskapsplan: Bilaga 3.

Utdrag ur delgeneralplanen för Svartå, bilaga 4.

Strukturmodell: Bilaga 5

Planelement, topografimodell: Bilaga 6

Allmän plan för vattenförsörjningen: Bilaga 7

Utdrag ur bullermodelleringen: Bilaga 8

Bemötanden

Statistik

2 SAMMANDRAG

Ett sammandrag kommer att sammanställas i slutet av planeringsarbetet, om detta visar sig vara nödvändigt.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 En allmän beskrivning av området

Lägenheterna Skogsmark, Österängen och Grönkulla omfattar sammanlagt 53,5 ha. Det område som ska planläggas inkluderar nästan helt nämnda lägenheters arealer med undantag av ett vägområde längs den norra sidan och en liten markremsa som sträcker sig till stranden av Svartån. Beroende på de beslut som fattas under planlägningsprocessen kan delgeneralplanen vid behov utvidgas till att gälla lägenheternas arealer i sin helhet och även utvidgas till en del söderut. Det preliminärt avgränsade planeringsområdet utgör ca 50 ha. Planeringsområdets läge beskrivs i bilagorna 1a och 1b.

3.1.2 Naturförhållanden, miljöfaktorer och fornlämningsobjekt

Planeringsområdet är ca 1,2 km brett i riktningen öst-väst och 400–500 m brett i riktningen norr-söder. Terrängen är avseende topografin mycket backig och den norra kanten sänker sig ställvis mycket brant norrut. Den högsta punkten finns i områdets mellersta-sydliga del och ligger på nivån + 65 m.ö.h. Området är lägst på vägen i den norra kanten, + 6-7 m.ö.h., och i den väst-nordvästliga delen, + 15 m.ö.h. Svartån är nästan på samma nivå som havsståndet (se bilaga 2 och 6).

Längs den västra kanten av området finns ett ängsliknande område, och kala klippor finns det mest av i områdets mellersta och östra del. Trädbeståndet i områdets mellersta och östra delar är huvudsakligen barrträdsdominerat.

Pojo kommun lät utföra en preciserande naturinventering i samband med delgeneralplanen för Svartå. För det delgeneralplanområde som nu behandlas har i nämnda inventering avgränsats

två objekt och separat nämnts även två källor i det nordöstra hörnet av området, vilka också ingår i terrängdatabasmaterialet. Enligt värderingen i naturinventeringen för Svartå delgeneralplan är punkt 7/Åminnefors södra sluttning en värdefull, lövträdsdominerad och tät lund. Enligt inventeringen har man någon gång påträffat flygekorre i sluttningen.

Sommaren 2007 gjordes en ny natur- och miljöinventering i området. I denna granskades även värdefulla objekt som behandlats i tidigare utredningar. Vid utredningsarbetet hittades inga tecken på förekomster av flygekorror i området. Resultatet och slutledningarna/rekommendationerna av den nya natur- och miljöinventeringen tas i beaktande vid planläggningen. Resultaten av inventeringen beskrivs närmare i en separat naturinventeringsrapport.

Experter från museiverket har besökt planeringsområdet hösten 2009. Enligt undersökningen förekommer inga fornlämningsobjekt i området.

3.1.3 Den byggda miljön, service, rekreation, kommunal teknik och störningsfaktorer i miljön

Den bebyggda miljön

I den västligaste delen av planeringsområdet finns tre arrendeägor i bostadsbruk samt en radhusfastighet. I den norra delen finns en gammal industri-/kontorsbyggnad som det redan finns planer på att helt och hållet ändra till ett hus för fritidsboende. Resten av området är ett obebyggt skogsbruksområde.

Service

I planområdet stödjer man sig på den service som erbjuds av Nordcenter golfcentrum, Pojo och Karis centrum samt Billnäs.

Rekreation

Naturen och miljön i de närliggande områdena erbjuder goda möjligheter till rekreation och mångsidiga friluftaktiviteter. Nordcenter golfcentrum tillhandahåller utmärkta fritidstjänster sommartid, och på skidbacken i Åminne kan man åka slalom vintertid. Pojoviken ger goda möjligheter till båtliv och annan rekreation.

Fastighetsförhållanden, kommunal teknik och trafik

Fastigheterna i planeringsområdet är i privat ägo. I närheten av planeringsområdet finns det allmänna vattenförsörjningsnätet eller kommer nätet att utvidgas till den norra kanten av området inom den närmaste framtiden. Vägarna på den norra sidan av planeringsområdet hör till kategorin samlingsgator till vilka vägnätet inom planeringsområdet kan anslutas.

Störande faktorer i miljön

Järnvägen som gränsar till planområdets västra kant medför eventuellt lite buller för det nordöstra hörnet av planområdet (se bullermodelleringen): Bilaga 8). Det finns inga andra störningsfaktorer i området.

3.2 PLANERINGSSITUATIONEN

3.2.1 Beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

Planeringsområdet ingår i Nylands förbunds nya landskapsplan. Nylands landskapsplan (landskapsfullmäktige 14.12.2004) trädde efter besvärprocesser i kraft 9.11.2006 i enlighet med HFD:s beslut. I landskapsplanen har för planeringsområdet eller närmiljön anvisats tätortsområden, Kungsvägens historiska väglinje, en linje för transportavlopp och ett med avseende på värandet om kulturmiljön viktigt område samt järnvägslinjen på den västra sidan av planeringsområdet. Svartån och Natura-områden finns på den norra sidan av planeringsområdet. Ett utdrag ur landskapsplanen finns som bilaga 3.

Generalplan

Planeringsområdet ingår i sin helhet i delgeneralplanen för Svartådalen, som utarbetas på uppdrag av Pojo kommun och godkändes av kommunfullmäktige 12.12.2005. Planen vann laga kraft 10.2.2006. I delgeneralplanen har planeringsområdet nästan helt anvisats som ett VU-område. AP-områden har anvisats i väster. I områdets västra del har i delgeneralplanen avgränsats ett litet S-1-område och i VU-områdets västra del anvisats dubbelbeteckningen sl (naturskyddsobjekt). Beteckningen ma, som anger kulturmiljö, gäller områdets norra och västra del. Ett utdrag ur delgeneralplanen för Svartå finns som bilaga 4.

Detaljplan

För området finns ingen gällande detaljplan eller stranddetaljplan. För Nordcenters område väster om planeringsområdet (väster om järnvägsområdet) har en detaljplan utarbetats. Fortsättningen på detaljplanen som tidigare startats för planeringsområdet (årsskiftet 2006/2007) avgörs under processen för delgeneralplanen.

Kartmaterial

Våren 2007 lät man flygfotografera området. På basis av flygfotograferingen har en digital terrängmodell sammanställts och en grundkarta för detaljplanen i skalan 1:2000. Delgeneralplanen utarbetas i skalan 1:2000 med stöd av färdigt sammanställda digitala terrängmodeller och kartmaterial.

Allt kartmaterial för planeringen är numeriskt och finns i KKJ-koordinatsystemet.

Planen utarbetas i sin helhet digitalt i MicroStation Stella-miljö.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN

4.1 Planeringsstart och begynnelse-skeden i planprocessen

I slutet av år 2006 startade arbetet med att utarbeta en detaljplan för lägenheterna Skogsmark RN:r 1:12 och Österängen RN:r 1:46 i Åminne by i Pojo, Raseborg (Pojo kommun är sedan 1.1.2009 en del av Raseborgs stad). Planeringsområdet kallades Detaljplan för Åminnemiljö. Ett program för deltagande och bedömning sammanställdes i november 2006 (20.11.2006). Markägaren lämnade in programmet för deltagande och bedömning jämte det 20.11.2006 daterade initiativet till kommunen i november 2006. Pojo kommunstyrelse behandlade starten av detaljplanearbetet på sitt sammanträde 18.12.2006 och kommunfullmäktige fattade beslut om att starta detaljplanearbetet 20.1.2007. Våren 2007 kungjorde Pojo kommun att arbetet med att utarbeta en detaljplan hade startat. Senare fogades även lägenheten Grönkulla RN:r 1:62 till detaljplaneområdet.

Planläggningen av Skogsmark har fortskridit som en process i två faser. Ursprungligen, i början av

år 2007, startade planeringen i form av en detaljplan och planeringsområdet kallades Åminnemiljö. Detaljplanen fortskred ända till utkastskedet och planutkastet var framlagt för hörande under utarbetandeskedet. Om utkastet begärdes även utlåtanden från myndigheterna. I förslagsskedet restes dock än en gång frågan om en eventuell justering av den i området gällande delgeneralplanen före det fortsatta planeringsarbetet på detaljplanenivå. Efter förhandlingar hösten 2008 beslöt man att fortsätta planläggningen inom ramen för delgeneralplanen och detaljplaneprocessen lades åt sidan för att vänta de kommande behandlingsfaserna i planprocessen. Programmet för deltagande och bedömning i anslutning till delgeneralplanen samt målen med delgeneralplanen godkändes av Pojo kommunfullmäktige 8.12.2008. Redan i det här skedet kan man konstatera att lösningen i delgeneralplanen beträffande markanvändningen i hög utsträckning är densamma som den plan som behandlades och var framlagd/genomgick utlåtanderunda i detaljplanens utkastskede. PDP finns som bilaga. Delgeneralplaneområdet visas mer ingående i bilagan: Bilaga 1b.

I arbetet med delgeneralplanen är målen och lösningsmodellerna i hög utsträckning de samma som i det tidigare detaljplaneskedet. Den största skillnaden gäller genomförandet av planen. I delgeneralplaneområdet är det markägaren som ansvarar för byggandet av vägarna och vattenförsörjningen. Genomförandet förutsätter inga avtal om markanvändningen.

Att förlägga fritidsboende till området är den primära utgångspunkten för planeringen. Det befintliga byggnadsbeståndet tas i beaktande främst i enlighet med dagens användning. Allteftersom planeringen fortskrider undersöks även möjligheterna att placera åretruntboende i området.

4.2 Målen för planeringen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen

Målen för den riksomfattande områdesanvändningen överförs till planer av lägre grad, huvudsakligen i samband med landskapsplaneringen och generalplaneringen, men till vissa delar även direkt. Gällande statsrådets beslut om revidering av de riksomfattande målen för områdesanvändningen (ROM) har kapitlen 4.2–4.7 samt 8 och 9

trätt i kraft den 1 mars 2009. En plan som varit under beredning när beslutet träder i kraft kan godkännas utan hinder av beslutet senast den 31 augusti 2009, om planförslaget hade framlagts offentligt innan beslutet trädde i kraft.

Enligt datasystemet Hertta hör vattenområdet vid Svartån till Natura-områdesavgränsningen. Området berörs inte av några andra reserveringar som ingår i skyddsprogram. Man känner inte heller till att det skulle finnas fornminnen eller andra objekt som kräver skydd. Kulturlandskapsgränsen berör planområdets norra slutning samt västligaste del.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen omfattar flera allmänna mål och specialmål som delvis eller som sådana styr generalplanläggningen. Landskapsplanernas och generalplanernas betydelse framhävs på många ställen när det gäller förhandsstyrningen. I det följande nämns exempel på mål som berör eller tangerar den planering som görs i Skogsmarksområdet.

- I samband med planläggningen på landskapsnivå och generalplanläggningen ska en enhetligare samhällsstruktur främjas och åtgärder presenteras som är nödvändiga för att åstadkomma detta. I samband med planeringen av områdesanvändningen ska bebyggelsen på landsbygden samt turismen och den övriga fritidsverksamheten inriktas så att de stöder landsbygdstätorterna och bynätet samt infrastrukturen.
- Inom områdesanvändningen ska olägenheter i form av buller, vibration och luftföroreningar förebyggas och befintliga olägenheter ska om möjligt minimeras.
- I samband med planeringen av områdesanvändningen ska en tillräcklig tillgång på friskt vatten av god kvalitet tryggas, likaså möjligheterna att i praktiken lösa den regionala vattenförsörjningen i tätorterna. Ytterligare ska man i samband med planeringen fästa vikt vid förebyggandet av olägenheter orsakade av avloppsvatten.
- Med hjälp av områdesanvändningen bidrar man till att kulturmiljön och byggnadsarvet samt deras regionalt skiftande karaktär bevaras.
- Med hjälp av områdesanvändningen främjas bevarandet av områden som är värdefulla

och känsliga i den levande och den livlösa naturen och säkerställs att deras mångfald bevaras. Bevarandet av ekologiska förbindelser mellan skyddsområden och vid behov mellan skyddsområden och övriga värdefulla naturområden främjas.

- Områdesanvändningen är inriktad på att naturen används för rekreation och gynnar natur- och kulturturism genom att förutsättningarna för mångbruk förbättras. Inom områdesanvändningen arbetar man för att nätverken av skyddsområden och värdefulla landskapsområden ska nyttjas för rekreation i det fria på ett ekologiskt hållbart sätt, som stöd-områden för turismen samt för utveckling av turismen i närliggande områden utan att målen för skyddet äventyras.
- Vid områdesanvändningen främjas uppnåendet och upprätthållandet av en god status på vattendragen.
- I samband med områdesanvändningen ska säkras att nationellt sett betydelsefulla värden inom kulturarvet och naturarvet bevaras. De riksomfattande inventeringar som myndigheterna genomfört ska beaktas som utgångspunkter för planeringen av områdesanvändningen. I landskapsplaneringen ska anges kulturmiljöer och -landskap av riksintresse. I dessa områden ska områdesanvändningen anpassas till deras historiska utveckling.

Mål som ställts av kommunen

I den av Pojo kommun utarbetade generalplanen har planeringsområdet anvisats i huvudsak som ett VU-1-område. I den västra delen finns även ett AP-område. I förslagsskedet bestod området till största delen av AP- och T-områden (bilaga), men på särskilt önskemål av markägaren fastställdes planbeteckningen VU när arbetet med delgeneralplanen var på slutrakan. Markägaren hade för avsikt att planera golfbanor i området och intill dessa fritidsboende och annan fritidsservice. När detaljplanarbetet startade visade det sig dock att det är mycket svårt att anlägga en golfbana i Skogsmarksområdet. Efter granskningar av idéutkastet ansåg markägaren det vara ett förnuftigare alternativ att fortsätta planläggningen med utgångspunkt i målet om att utveckla ett område för fritidsboende. Kommunen godkände de nya

utvecklingsprinciperna/-målen i samband med beslutet om programmet för deltagande och bedömning.

Övriga mål

Målet med planeringen fastställdes preliminärt i programmet för deltagande och bedömning. Enligt de preciserade målen ska följande funktioner planeras för området:

- Områdets huvudsakliga användningsändamål är fritidsboende samt friluftsfunktioner och hobbyverksamhet för fritid.
- I hela området planeras ett nätverk av stigar som tjänar friluftslivet och fritidsfunktionerna samt knutpunkter med funktionellt innehåll som stödjer sig på detta nätverk. När det gäller golf är målet att placera några träningshål eller ett träningsområde i närheten av boendet och friluftsstråken.
- En kontorsbyggnad planeras för servicefunktioner, som samlingsplats och för inkvarteringsändamål. Därtill kan boende anvisas till kontorsbyggnaden eller tomten för kontorsbyggnaden.
- Boendet förläggs till den östra sidan av den dalliknande kanjonen i områdets mitt och till områdets västra del.
- Mellan de olika funktionerna planeras smidiga förbindelser och eventuellt också en förbindelse från områdets sydöstra hörn över banan till Nordcenters sida.
- De känsliga naturobjekt som konstaterats i natur- och miljöinventeringarna lämnas utanför byggandet. Man ska sträva efter att göra människorna medvetna om naturobjekten genom att i mån av möjlighet leda stigarna via dessa naturobjekt.
- Under planprocessen undersöks möjligheten att utnyttja den del av lägenheten som finns längs Svartån för en småbåtshamn.
- Den västra delen av området planeras så att det första skedet av byggandet kan starta så snabbt som möjligt.

Degrundläggande elementen i miljön har en starkt styrande och även begränsande inverkan på planeringen. Karaktären hos dessa element och planeringens bindande verkan kan beskrivas enligt följande:

- Den gröna zonen som löper längs planeringsområdets norra sida i riktning öst-väst gör att det norra sluttningsområdet i planområdet i huvudsak faller utanför byggnationen. På samma gång bevarar denna zon områdets landskapsmässiga uttryck intakt och i sin nuvarande form norrifrån sett. I den västra ändan av denna zon finns också (antagna) livsmiljöer för flygekorrar. Dessa områden kräver eventuellt skydd.
- Den gröna zonen fortsätter från områdets nordöstra hörn mot söder och bildar en vidsträckt trädrik zon på slutningen mot öst och nordöst. På grund av den ställvis relativt branta topografin och slutningen som vetter åt nordöst/öst lämpar sig detta område inte för effektivt bostadsbyggande. I området kan man dock med fördel placera friluftsstigar och t.ex. träningsplatser för golf och vid behov även ett eller flera träningshål.
- Banan i den västra kanten går huvudsakligen i en relativt djup skärning, varvid tågtrafikens bullerkonsekvenser begränsas främst till de randområden som ligger närmast banan. Banan utgör ett klart samhällsstrukturellt hinder mellan Åminnemiljö och Nordcenters områden. Eventuella buller- och vibrationsolägenheter från tågtrafiken ska också tas fasta på vid planeringen.
- Den dalliknande sänkan som går i riktningen nordväst-sydöst mitt i planeringsområdet utgör ett element som klart delar området itu, och på samma gång skapar en bra grund för planeringen av friluftsfunktionerna. Bostadsområdena innanför planeringsområdet torde placeras till den nordöstra slutningen och kanten av denna dalliknande sänka samt till den västra delen av planeringsområdet.
- Bostadsområdena har klart avvikande roller. Bostadsskiftena i den västra ändan ligger intill den befintliga bosättningen och som en förlängning på denna. Från en del av tomterna har man en vacker utsikt mot väst, i riktning mot Nordcenters golfbanor. Även stora hus kan byggas och området kan snabbt anslutas till det befintliga gatu- och vattenförsörjningsnätet.
- De skiften som finns på den östra sidan av den centrala sänkan utgörs däremot av fri-

tidsbostadsenheter av mycket varierande storlek och form på platåerna mellan de klipiga kullarna. I den västra ändan av denna bostadszon, närmare kontors- och serviceområdet, kan man bygga mindre bostadsenheter och storleken på bostadsenheterna växer allteftersom man går mot öster. Från alla bostäder har man en bra utsikt mot de centrala fritidsfunktionerna i dalen. Ur mikroklimatisk synvinkel är tomterna tilltalande eftersom gårdsplanerna på samtliga tomter kan riktas till områden mellan söder och väster.

- Små spelplaner och olika lokala knutpunkter för fritidsfunktioner placeras till den kanjonliknande centrala dalen och till de platåer som finns vid de omgivande sluttningarna. Övningsfält och -banor för golf (range och fairways) kan placeras på sluttningen i planeringsområdet nordöstra/östra del.

5 BESKRIVNING AV PLANEN

5.1 Tilläggsutredningar

I utkastskedet av detaljplaneprocessen gjordes en bullermodellering för järnvägen. Modelleringen gjordes av ingenjörbyrå KonIns Oy. Järnvägen går i en relativt djup klippskärning i den västra kanten av delgeneralplaneområdet Skogsmark, varvid kanterna av klyftan effektivt förhindrar att bullret sprider sig bortom banlinjen. Utifrån resultatet av modelleringen kan man konstatera att bullret från järnvägstrafiken inte överskrider de tillåtna riktvärdena i bostadsområdena i den västra delen av delgeneralplaneutkastet. Vid genomförandet av områdena finns det därmed inget behov av särskild bullerbekämpning. Utdrag ur resultaten från bullermodelleringen finns som bilaga. (Bullermodellering: Bilaga 8).

5.2 Strukturmodell

Det lokala nuläget och målläget i planeringsområdet beskrivs i en strukturmodell (Strukturmodell: Bilaga 5). I strukturmodellen framträder järnvägen mellan Helsingfors och Åbo som ett starkt hinderande element. Den skiljer delgeneralplaneområdet Skogsmark från Nordcenters golfcentrum som ligger väster om det först nämnda och gör dem till vitt skilda områden. Den enda förbindelsen mellan dessa områden är en väg som går under järnvägen i det nordöstra hörnet av Nordcenters områ-

de. Järnvägen går över en hög bro över Svartån. Efter Svartån fortsätter järnvägen i en tunnel genom ett bergigt område. Ca 1,3 km mot sydost från underfarten som leder till golfbanan och -klubben går järnvägen in i en ca 100 m tunnel. Denna tunnel utgör en ekologisk förbindelse mellan den östra och den västra sidan av järnvägen och fungerar som en bro för friluftsleder och grönförbindelser. Över tunneln går även en gammal väg mellan de båda sidorna av järnvägen. I övrigt utgör banan ett permanent hinder och förhindrar samtidigt alla cykel- och gångförbindelser samt fordonstrafik mellan de östra och de västra delarna av järnvägen. I framtiden kommer hindret att stärkas ytterligare om ett spår till byggs intill det nuvarande. De enda förbindelserna mellan de östra och de västra delarna finns på bägge stränderna av ån (under järnvägsbron), vid underfarten till golfcentret samt ovanför bantunneln i sydost.

Som starka element i strukturmodellen framträder även Svartån och huvudvägen som går i riktning öster-väster på Svartåns södra strand. Därtill ger de bebyggda fabriksområdena vid åstranden och på den nordöstra sidan av Skogsmarks generalplaneområde ger området en urban prägel. Längs den östra kanten av Skogsmarks generalplaneområde går en körförbindelse som även håller lastbilstrafik. Vägen leder från Skogsmarks planeringsområde till ett område för mottagning av jordämnen på den södra-sydöstra sidan och till den f.d. (stängda) avstjälningsplatsen.

Järnvägsområdet och delvis även grusvägen i den östra delen av Skogsmarks generalplaneområde gör att längre sträckor i friluftssyfte företas i riktningen nordväst-sydost. Grusvägen som går längs hela sträckan är också en bra friluftsled och passar för detta ändamål även i fortsättningen. Vid planeringsområdet har inga cykel- och gångbanor trafiken anordnats över Svartån, och därför försiggår den lätta trafiken och det övriga friluftslivet längs fordonsvägarna i samma riktning som ån.

De bergiga åsarna i riktning nordväst-sydväst och den dalliknande sänkan mellan dessa ger områdets topografi en nordvästlig-sydostlig gestalt.

5.3 Utkast till delgeneralplan

5.3.1 Allmän beskrivning av planalternativen

För behandlingen av delgeneralplanen i utarbetningsskedet har två alternativ sammanställts (AL-1 och AL-2). På grund av måluppställningen och de styrande och begränsande faktorerna i 5.2. bygger en betydande del av alternativen på gemensamma lösningsprinciper. De för alternativen gemensamma lösningarna beskrivs i det följande. De delarna där de två alternativen avviker från varandra behandlas separat.

De två befintliga byggplatserna för egnahemshus och de två befintliga byggplatserna för radhus har beaktats i den västra delen av planeringsområdet enligt den nuvarande användningen. Radhuset i det norra hörnet av den västra delen hör till en annan ägarehet än det övriga planeringsområdet. För detta radhus har en byggrätt reserverats för uppförandet av en andra, liknande byggnad. Byggplatserna för de befintliga egnahemshusen (arrenderade skiften) har utvidgats så att de bättre motsvarar den framtida strukturen i området. För radhuset mitt i den västra delen har reserverats en tomt som är något större än hyreslotten. I anslutning till de befintliga byggnaderna i den västra delen har man anvisat förtätande byggande för åretruntbruk samt egna områden för nya byggnader som tjänar fritids- och turisttjänster (AP, AO, RM och RM-1).

Det vidsträckta MU-1-området i den östra delen av planeringsområdet är avsett att fungera som ett sedvanligt skogsområde i vilket man kan planera och bygga smärre golfövningsbanor och andra konstruktioner och anläggningar som behövs för fritid och friluftsliv. I området kan man även i liten omfattning uppföra byggnader som förutsätts av de aktuella verksamheterna.

Dalsänkan i riktningen nordväst-sydost mitt i planeringsområdet har lagts fram i planen som en sammanhängande park- och skogszon. Parkområdet är främst avsedd för gemensamt bruk av de fritidsbostadstomter som förläggs till den östra och nordöstra sidan av parken. I parken är det tänkt att man ska anlägga olika funktionsmässiga områden, vattenelement och andra konstruktioner som tjänar områdets användning. MU-området på parkområdets södra sida utgör en obebyggd skogslik bakgrund sett mot väster från bostadstomterna vid parken och norr om denna. I den västra ändan av parken finns ett skyddsområde

(S) som fastställts av Nylands miljöcentral och öster om denna ett område som skiljer sig från omgivningen beträffande naturförhållandena; detta har i planen märkts ut med beteckningen MY/s. Dessa områden bildar i kombination med parkområdet en tydlig grön axel i riktningen nordväst-sydost och en ekologisk korridor till planeringsområdets mitt.

Till parkdalens östra kant anvisas vidsträckta fritidsbostadstomter som placeras ut på dalens östra kant så att byggnadernas gårdsplaner kan anläggas söder och väster om byggnaderna. Byggandet förläggs till en med tanke på topografin fin och omväxlande omgivning så att den klippiga terrängen bearbetas så lite som möjligt och så att (den parklikt gallrade) skogen fälls i så liten omfattning som möjligt. Byggandet placeras ut omsorgsfullt så att den nya körvägen som leder till tomterna kan anläggas längs tomternas norra och östra kant, och så att man vid byggandet spränger eller omformar dagens terräng så lite som möjligt. Vid vägplaneringen har man tagit fasta på det nya, exakta terrängmodellsmaterialet. Byggnaderna planeras på hög arkitektonisk nivå och särskild uppmärksamhet fästs på en varierande dimensionering av byggmassorna och på byggnadernas färgsättning. Målet är att området ska sitta så bra som möjligt i den befintliga naturmiljön och att det ska uppvisa en så sammanhängande arkitektur som möjligt.

Den asfalterade vägen med karaktären av en huvudgata, som redan nu går längs Svartån, fungerar som en trafikmässig stomme. G rusvägen längs planeringsområdets norra och östra sida är den andra huvudsakliga trafikleden. I planeringsområdets västra del byggs en ny, ersättande gatuförbindelse på den västra och södra sidan av den nuvarande vägen, vilken med hänsyn till geometrin är alldeles för brant (Munkbackavägen). Det är naturligt att ansluta de nya fritidsbostadstomterna i planeringsområdets östra och mittersta del till det befintliga vägnätet vid den f.d. kontors- och laboratoriebyggnaden och från den sydöstra delen av grusvägen. Genom den i utkastet föreslagna lösningen kan man effektivt nyttja det befintliga vägnätet och så mycket som möjligt undvika att nya vägförbindelser byggs i den beträffande topografin krävande terrängen.

Den gamla kontors- och laboratoriebyggnaden har anvisats som P-1-område vilket tillåter placering av olika slags servicefunktioner och kontorslo-

kaler i området. En möjlighet är att bygga mötes- och inkvarteringslokaler i byggnaden. Boendets andel i P-1-området kan till och med bli betydande.

Alla byggnader ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnetet, så även i det här avseendet har planen inga betydande skadliga verkningar på miljön. Därutöver är det anledning att konstatera, att planeringsområdet i norr och nordost gränsar till redan bebyggda industriområden, så till dessa delar är miljön redan ett effektivt bebyggt område. Trafikförbindelserna och möjligheterna att röra sig från planeringsområdet koncentreras till vägen norr om området antingen i riktning mot Billnäs eller västerut över mot Pojo centrum. Fritidstrafiken (fordonstrafiken) går sannolikt i riktning mot Nordcenters golfbana och vintertid även mot skidcentret i Åminne.

5.3.2 Alternativen AL-1 och AL-2

Som gemensamma faktorer kan man förutom punkt 5.3.1 fastslå att de nya fritidsbostadstomterna har lagts fram i planen som mycket stora tomter, och att målet är att bevara områdets naturliga karaktär genom att man eftersträvar en generös tomtspecifik byggnadseffektivitet. Den byggnadsbestämda byggrätten på tomterna är relativt stor för att man vid behov även ska kunna uppföra större, högklassiga fritidsbostäder. Den tomtbestämda byggrätten är dock den maximala byggrätten, och därför torde byggeffektiviteten på många tomter stanna under den maximala omfattningen som tillåts i planen. Överlag kan man fastställa att planutkastet, om det verkställs, bevarar det rymliga och naturliga intrycket och att grönförbindelserna och även de ekologiska förbindelserna har beaktats särskilt väl. Därtill har genomförandet av ett nätverk av friluft- och utflyktsstigar tagits i beaktande i planen.

Alternativ AL-1

I planeringsområdets mellersta/östra del har sammanlagt nio (9) fritidsbostadstomter anvisats, och till planeringsområdets västra del sju (7) nya fritidsbostadstomter. I mittdelens norra kant, i anslutning till P-1-området, har sammanlagt 1,93 ha betecknats med AO-1 med en genomsnittlig byggeffektivitet på $e=0,17$ (i AO-1 ingår gator och kvartersparker). P-1-området utgör 0,91 ha och har en byggrätt på 2500 vy-m². I den västra delen har ett nytt AP-1-område lagts fram med arealen 1,29 ha och byggrätten 1500 vy-m². De övriga

bostadsbyggnadsplatserna som föreslagits i utkastet till delgeneralplan är existerande byggplatser eller kompletteringsbyggande på samma tomter som de existerande byggnaderna (privat radhusområde för vilket tillåts ett nytt radhus motsvarande det nuvarande).

Parker och övriga områden som bevaras fria från byggande (och vägområden) har en andel på ca 74,6 procent av hela planområdet.

Alternativ AL-2

I planeringsområdets mellersta/östra del har sammanlagt åtta (8) fritidsbostadstomter anvisats, och till planeringsområdets västra del elva (11) nya fritidsbostadstomter. De övriga bostadsbyggnadsplatserna som föreslagits i utkastet till delgeneralplan är existerande byggplatser eller kompletteringsbyggande på samma tomter som de existerande byggnaderna (privat radhusområde för vilket tillåts ett nytt radhus motsvarande det nuvarande). P-1-området utgör 1,17 ha och har exploateringsstalet $e=0,25$.

Parker och övriga områden som bevaras fria från byggande (och vägområden) har en andel på ca 77,3 procent av hela planområdet.

5.4 Val mellan alternativ

5.4.1 Precisering av målen och regional strategi

I punkt 4.1 i beskrivningen redogörs för den långa och mångskiftande planläggningshistorian i Skogsmarksområdet (se 4.1). När det gäller utgångsläget för planeringen är det anledning att än en gång framhäva att anläggandet av en 9-håls golfbana var det ursprungliga, centrala målet. De arkitektplaner som utarbetades omfattade även ett klubbhus och inkvarteringslokaler samt en hall för inomhusspel. Därtill var det tänkt att placera fritidsbostäder längs fairwayerna. Genomförandet av ett alternativ av det här slaget skulle ha varit förenlig med delgeneralplanen för Svartå. Enligt de framlagda planerna skulle "golfalternativet" ha lett till en komplett bearbetning av hela området. Därför uteslöts alternativet från den fortsatta planeringen redan i början av detaljplanarbetet. Beslutet påverkades delvis av en regional bedömning av servicestrategin. Denna utfördes av de projektansvariga och visade att den mest effektiva och kostnadsmässigt bästa lösningen vore att utveckla golffunktionerna vid Nordcenter

och planera/bygga lokaler för fritidsboende och fritidstjänster i anslutning till golf i första hand i områdena kring Nordcenter. Utifrån detta har planlösningarna i detaljplanen för Åminnemiljö och i delgeneralplanen för Skogsmark, som startade som en fortsättning på nämnda detaljplanearbete, grundat sig på tanken om att utveckla fritidsboendet, åretruntboendet och fritids- och turismtjänsterna. I de olika alternativen för Skogsmarks delgeneralplan har man i första hand granskat områdets interna planstruktur och även sökt "rätt" proportion mellan mängden fritidsbostäder och bostäder för permanent boende. Skogsmarksområdets sammankoppling med det omgivande fritidsboendet och området för utvecklande av turismtjänster har utgjort ett klart och tydligt underlag för granskningen av planalternativen och utarbetandet av det slutliga planförslaget. Bilaga 5 visar hur Skogsmark ansluter sig till ett mer vidsträckt utvecklingsområde.

5.4.2 Val mellan alternativ

Under hörandet i utarbetningsskedet var två utkast till delgeneralplan offentligt framlagda. Plankonsultens bemötanden och förslag om hur kommentarerna kommer att beaktas i planförslaget refereras i bilagan. De preciseringar som behandlas i bemötandena har beaktats vid utarbetandet av planförslaget.

På basis av utkasterna har flera möten hållits med kommunala tjänstemän och representanter för markägaren om vidareutvecklandet av planen, och nya värderingsbesök har gjorts i terrängen. Potentiella riktlinjer för utvecklingsstrategin för Nordcenter, Skogsmark och områdena söder om dessa behandlades på ett särskilt möte. Huvudfrågan var att fastställa omfattningen på området för utvecklandet av semesterboende och andra fritidsverksamheter samt insatsområdena i detta. I förhandlingarna (10.6.2010) medverkade Raseborgs stadsdirektör, chefen för stadsplaneringsenheten, markägaren i Skogsmarks planområde och plankonsulten. På mötet framgick klart att det behövs betydligt mer mark för semester- och fritidsbostäder i området vid Nordcenter; både i Skogsmarksområdet och i områdena söder och sydöster om Nordcenter. Från stadens sida konstaterades att det är väl motiverat att eftersträva ett tillräckligt kraftfullt utvecklande av fritidsboendet och -servicen vid Nordcenter med näromgivningar, för att en tillräckligt bra servicenivå ska kunna tryggas i hela området. Detta är ett bety-

dande linjeval som stöder särskilt den markanvändningslösning som lagts fram i förslaget till delgeneralplan för Skogsmark. Raseborgs stad har inte ännu närmare behandlat Nordcenter-Skogsmark, ett eventuellt utarbetande av en strategiplan för områdena söder om Nordcenter-Skogsmark, innehållet i en sådan plan eller målsättningarna för utvecklandet av hela området.

I enlighet med åsikterna och motiveringarna i bemötandena samt utifrån slutledningarna från förhandlingarna och mötena om planlösningarna utsågs till underlag för planförslaget den strukturmodell, där tonvikten ligger på semester- och fritidsboende, men där man även anvisar byggande av åretruntbostäder.

5.5 Förslag till delgeneralplan

5.5.1 Beskrivning

Planområdet är klart indelat i tre huvuddelar: det västra och östra byggnadsområdet och den vidsträckta, sammanhängande skogszonen (M-2) mellan dessa. Genom detta sammanhängande skogsområde leds riktgivande friluftsstråk i riktningen sydväst-nordost. Skogsområdet (M-1) fungerar som en ekologisk zon genom planområdets mitt. På samma gång kanaliseras den friluftslivet och vandringsturerna i planområdet till denna skogszon. Utflykts- och friluftsstråk har därtill anvisats till planområdets nordöstra och östra del, längs skogsbilvägen som går kring planområdet. I områdets västra del har friluftsstråken anvisats i riktning med järnvägsområdet så att alla nätverk av stigar överskrider järnvägen vid tunneln på södra sidan av planområdet.

I den västra delen finns befintliga, bebyggda områden med egnahemshus och radhus och till dessa anvisas kompletteringsbyggande. Antalet nya RA-tomter är sammanlagt 15 stycken. På norra sidan av den västra delen står f.d. kontors- och laboratoriebyggnaden, som i planen har anvisats som AP-1-område (bostadsområde dominerat av småhus, område nr 14). Till områdets östra-sydöstra sida gränsar ett nytt område med egnahemshustomter (AO-1), där högst 6 egnahemshus kan byggas. Alla byggnader (nya och gamla) i den västligaste delen (i väst-sydväst) är belägna längs samma gata. Den nya gatan ersätter Munkbackavägen. Munkbackavägen börjar från Valsverksvägen strax öster om järnvägsunderfarten som leder till Nordcenter. Miljön

med f.d. kontorsbyggnaden (områdena nr 14 och 15) ansluter sig till matargatunätet via en befintlig körväg. En ny vägförbindelse har anvisats i syd-västlig riktning.

Alla fritidsbostadstomter i det östra byggnadsområdet är belägna mitt i delgeneralplaneområdet, på den östra kanten av det kanjonliknande området som går i sydöstlig-nordvästlig riktning. Tomterna har placerats ut så att alla bostäder har utsikt mot eller står i direkt förbindelse till kanjonen. En del av tomterna gränsar till vattenbassängområdet som ska byggas i kanjonens östra ända. Till bostadstomterna vid kanjonen har körförbindelse planerats från körvägen som leder kring planområdet från öster-sydöster. Vid kanjonens kant finns det sammanlagt 10 stycken tomter.

I planområdet har skogen gallrats och avverkats i skötselsyfte efter utkastskedet. Avverkningarna har gällt hela planområdet med undantag för de den västra delen av planen som betecknades som S- och MY/s-områden samt andra skydds-krävande områden. De beträffande natur- och miljöförhållandena och landskapet mest känsliga områdena i områdets västra del har anvisats som S- och MY/s-områden. I enlighet med delgeneralplanen för Svartå har dubbelbeteckningar (ma) och (ma-1) angivits.

5.5.2 Byggandets omfattning

Efter ett möte på Raseborgs stad och enligt de åsikter som lagts fram i stadens utlåtanden har definieringen av den tomtspecifika byggrätten preciserats i linje med anvisningarna för andra områden. Byggrätten (i RA-områdena) har fastställts i enlighet med riktlinjerna i (glesbyggs-)normen för AO-tomter i Raseborgs nya byggnadsordning. Byggrätten anges i kvadratmeter våningsyta per byggplats/tomt. För boende får anvisas högst 450 vy-m² och högst två bostäder per tomt. Den mindre bostaden får vara högst 130 vy-m². På tomterna är det också tillåtet att uppföra ekonomibyggnader. Minimistorleken på byggplatserna är enligt planbestämmelsen 3 000 m² på RA-1-områden, 4 000 och 5 000 m² på RA-2-områden samt på nya AO-1-områden 3 000 m². Den sammanlagda byggrätten för en byggplats får utgöra högst 15 % av byggplatsens areal. På tre tomter (i södra ändan av kanjonen) får byggrätten för bostaden vara högst 600 my-m². Den verkliga, kalkylmässiga exploateringen per tomt kan som

högst vara större än i byggnadsordningen, eftersom planeringen av hela planområdet grundar sig på exakt terrängdatamaterial och gator samt vatten- och avloppsnät har planerats för området. Det finns en bestämmelse om att alla tomter ska anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

När det gäller den gamla kontors- och laboratoriebyggnaden i tegel i den norra kanten av planeringsområdets mitt har landskapsmuseet gett ett utlåtande om att det inte finns något hinder för rivning av huset. I delgeneralplanen har därmed på den plats kontorsbyggnaden står idag anvisats ett bostadsområde som domineras av småhus (AP-1, område 14) samt ett nytt område för fristående småhus på den östra och sydöstra sidan (AO-1, område 15). I området för fristående småhus (15) är det enligt planen tillåtet att bygga högst 5 tomter. Tomternas minimistorlek är 3 000 m². På en tomt får man bygga en bostadsbyggnad med en bostad på högst 350 vy-m² samt arbetslokaler och ekonomibyggnader. Den totala byggrätten är högst 15 % av tomtens areal.

Det finns 2 stycken AP-1-områden i planen. På det ena (i väster) får man placera högst två tomter och på det andra (vid tegelhuset) högst fyra tomter. Den maximala bostadsbyggrätten för en tomt är 350 vy-m², och utöver detta får garage och andra ekonomibyggnader uppföras. Tomteeffektiviteten är högst $e=0,25$.

Statistikuppgifterna för planen visas mer ingående i bilagan: "Statistik".

5.6 Justering av förslaget till delgeneralplan

Nylands landskapsmuseum, Nylands förbund, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland och miljö- och byggnadsnämnden i Raseborgs stad samt Raseborgs Vatten lämnade in utlåtanden (23.11.2010) om planförslaget som hade varit framlagt.

Utlåtandena har beskrivits i detalj plankonsultens bemötanden. I bemötandena har plankonsulten granskat ämnesområdena i utlåtandena och lagt fram förslag till hur planen eventuell borde justeras. Samhällstekniska nämnden vid Raseborgs stad har behandlat bemötandena på sitt sammanträde 15.6.2011 § 411 och godkänt bemötandena utan ändringar. Plankonsultens bemötanden finns

i sin helhet som bilaga till planbeskrivningen (Bilaga: Bemötanden).

De justeringar och ändringar som lades fram i bemötandena har införts i förslaget till delgeneralplan för Skogsmark. Det reviderade planförslaget är daterat 6.9.2011.

5.6.1 Granskning av naturinventeringen våren 2011

I enlighet med utlåtanden, diskussioner och ett myndighetsråd våren 2011 gjordes en granskning av naturinventeringen i planområdets västra del våren 2011. Granskningen gjordes av Esko Vuorinen (rapporten finns som bilaga). Vid granskningen konstaterades att det inte finns något som tyder på förekomst av flygekorre. Diket väster om tegelhuset tolkas som en rännil och ska läggas fram med beteckningen lu. Skyddsområdets (S-1) gränser justeras och utvidgas något. Enligt inventeraren finns det i dagsläge (efter skogsgallringarna) inga särskilda naturvärden på slutningen norr om tegelhuset eller i det nordvästra hörnet av planområdet (väster om kvarter 7). Dessa områden kan i planen betecknas som skogsmark utan skyddsreserveringar. Även för övrigt konstaterar inventeraren att skog har gallrats i hela området under år 2010. I plankonsultens bemötanden konstateras att det beträffande natur- och miljöförhållandena, med undantag för den västligaste delen (S-1-området), inte finns något behov av skyddsbezeichnungar eller andra beteckningar för värden av naturvärdena. Dessa områden kan anvisas med beteckningarna M, M-1 eller M-2.

I enlighet med slutledningarna från naturinventeringen har skyddsområdet (S i planförslaget) i planområdets västra del justerats och utvidgas något. Skyddsområdet har betecknats som S-1-område. "Område där det finns en naturtyp som ska skyddas med stöd av 29 § i naturvårdslagen. Området är speciellt viktigt med tanke på naturens mångfald. Området ska vårdas så att naturens karakteristiska drag bevaras."

5.6.2 Tolkning av delgeneralplanen för Svartå

I de diskussioner som har förts har framför allt en del myndigheter utanför stadens organisation haft litet avvikande syn på tolkningen av delgeneralplanen för Svartå. Skogsmarks delgeneralplanområde är nästan i sin helhet ett VU-område i den gällande delgeneralplanen för Svartå. Enligt en

bestämmelse i delgeneralplanen för Svartå är det tillåtet att i VU-området placera byggnader och konstruktioner som betjänar idrotts-, rekreations- och fritidsverksamheter. I planbeskrivningen till nämnda delgeneralplan är avsikten att anlägga en övningsbana för golf i VU-området. Antalet kvadratmeter har inte begränsats för byggnaderna och konstruktionerna och därmed kunde byggandet som mest vara mycket omfattande. Hela VU-området kan användas för anläggandet av golfbanan och till verksamheten hörande byggnader och konstruktioner. Detta skulle innebära bl.a. att friluftsliv med stöd av allemansrätten skulle begränsas avsevärt och ställvis till och med förhindras helt. Planeringen av golfbanan och de relaterade klubbhusen, inkvarteringslokalerna och övningshallen hade startats före de nya generalplanemässiga visionerna för Skogsmark. Delgeneralplanen för Svartån är alltjämt i kraft och om arbetet fortskrider i enlighet med denna kommer VU-området att omformas helt. Byggandet skulle vara avsevärt kraftfullare och förändra miljön mer än den markanvändning som nu lagts fram i delgeneralplanen för Skogsmark. Om en övningsbana för golf anläggs i området (6–9 fairways) samt de ursprungligen planerade övningshallen och klubbhuset samt samlings-/inkvarteringslokaler, är användningen av området mycket begränsad och i så fall har även landskapet och topografin omformats helt.

5.6.3 Gjorda justeringar 6.9.2011

I enlighet med plankonsultens bemötanden har följande justeringar och ändringar införts i planen:

Raseborgs Vattens ställningstaganden har tagits i beaktande. När det gäller vatten- och avloppsnätet (och vägarna) har mer detaljerade planer sammanställts och lämnats in till Raseborgs Vatten för kommentering i maj 2011. Eftersom det handlar om en delgeneralplan ansvarar markägaren för planeringen och byggande av nätverket. Markägaren förhandlar mer ingående med Raseborgs Vatten om leveransen av bruksvattnet och avledningen av avloppsvattnet. Raseborgs Vattens nätverk på planområdets norra-nordöstra sida (vid pumpstationen för avloppsvattnet) är anslutningspunkten för vattenförsörjningsnätet. Vägarna byggs som privatvägar (gator finns bara i detaljplaner).

Till planbestämmelsen (ma) fogas följande av landskapsmuseet anförda tilläggskrav: "Vid hand-

läggningen av bygglov ska landskapsmuseet höras innan lov beviljas”.

Miljö- och byggnadsnämndens kommentarer och plankonsultens bemötande och förslag beskrivs utförligare i bemötandena som finns som bilaga. I enlighet med bemötandena finns det beträffande natur- och miljöförhållandena, med undantag för den västligaste delen (S-1-området), inget behov av skyddsbeteckningar eller andra beteckningar för värden av naturvärdena. Dessa områden kan anvisas med beteckningarna M, M-1 eller M-2. Som konstateras i bemötandena ska de ”onödiga” MY- och MY/s-områdesbeteckningarna ändras till M-, M-1- eller M-2-beteckningar. Skyddsområdet betecknas som S-1-område. ”Område där det finns en naturtyp som ska skyddas med stöd av 29 § i naturvårdslagen. Området är speciellt viktigt med tanke på naturens mångfald. Området ska vårdas så att naturens karakteristiska drag bevaras.”

Bägge tomterna i kvarter 7 ligger på en gammal åker. Det unga trädbeståndet i den västra delen av åkern har nyligen röjts. Tomterna i kvarter 7 är inte belägna på områden som är värdefulla med tanke på natur- eller miljöförhållanden. De är placerade på ett samhällstekniskt effektivt sätt längs den nya vägen och vatten- och avloppsnätet. Byggnadernas positioner (byggnadstorn) har definierats så att det ringa bullret från järnvägstrafiken inte ska medföra olägenheter för användningen av tomterna. Det är anledning att bevara båda tomterna i planen.

Den gamla vägen väster om kvarter 14 har iståndsatts och används som en sedvanlig körförbindelse (se Bemötanden: bild 1). Vägområdet har fogats till M-1-området (det justerade M-1-området) och vid denna har en friluftsstig markerats.

De tomtspecifika byggrätterna har minskats. De tomtspecifika byggrätterna justeras enligt följande: I RA-1-områdena är den maximala byggrätten för en tomt 350 vy-m². I RA-2-områdena är den maximala byggrätten för en tomt 450 vy-m². Byggrätten kan utnyttjas i sin helhet för bostadsbyggande eller delvis även för uppförande av ekonomibyggnader. Storleken på sidobostaden får utgöra högst 50 procent av huvudbostadens storlek.

Byggnadstornen på tomterna har fastställts enligt byggnadstillsynens förslag. Kravet på 5 m avstånd har också tagits i beaktande.

Passagen till den nordöstra tomten i kvarter 6 medför minsta skadliga ändringar för miljön när den anordnas på det ställe som anges i planen. Ingen alternativ förbindelse kan presenteras.

Byggnadernas synlighet har tagits i beaktande vid definitionen av byggnadstornen. Branta sluttningar i norrläge och de högsta topparna som skiljer sig från det övriga tomtområdet har avgränsats utanför byggnadstornen. Därtill har kvarter 12 (en tomt) strukits i sin helhet ur planen (kvarter 12 i det planförslag som var framlagt).

Nylands förbunds utlåtande innehåller i huvudsak frågor som redan har behandlats ingående i de föregående styckena samt i punkten "Tolkning av delgeneralplanen för Svartå". Enligt den gällande delgeneralplanen med rättsverkningar för Svartå är avsikten att bygga en golfövningsbana och byggnader och konstruktioner som ansluter till denna. VU-området gränsar i den östra och södra delen exakt till gränserna för delgeneralplanen Skogsmark. Landskapsplanen gäller inte i området för en delgeneralplan med rättsverkningar (men tas i beaktande vid upprättande av ändringar i delgeneralplanen). I sin effektivaste form skulle golfbanan och de relaterade byggnaderna (fritidsboende, åretruntboende, t.ex. som vid Nordcenter) och konstruktionerna till och med utgöra ett effektivare byggande än vad som nu har lagts fram i delgeneralplanen för Skogsmark. Byggnadernas naturliga placering vore längs kanterna av banområdet (bl.a. goda vägförbindelser) och därför vore det uppbenbart att en betydande omfattning av (bostads-)byggande skulle placeras i de nordöstra och södra delarna av delgeneralplanen för Skogsmark. Därtill kommer minskningarna av byggrätterna och de övriga justeringarna i punkterna ovan att avsevärt förmildra den av förbundet uppmålade hotbilden om en splittrad samhällsstruktur.

Utlåtandet från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland behandlar samma frågor som har behandlats ovan. De justeringar som gjorts med anledning av utlåtandet har likaså beskrivits tidigare i dokumentet (och alla ställningstaganden och bemötanden kan läsas i bilagan). Plankonsulten fastslår att den ekologiska korridoren (M-2-området) är tillräckligt bred och att den går i den

riktning som har godkänts i kommunens beslut. Byggande i kvarteren 8–13 avviker inte från den planerade strukturen för området och står under inga omständigheter i konflikt med det byggande som möjliggörs av VU-området vid Svartån. Planbestämmelserna har utökats med följande bestämmelse: "Planen får användas som grund för beviljande av bygglov i högst 10 år från och med att planen har vunnit laga kraft (44 § MBL)".

5.6.4 Övriga justeringar och preciseringar

Total byggrätt och lokal utveckling av fritids- och turismtjänster

Byggrätten inte definierats (begränsats) för VU-området i delgeneralplanen för Svartå och kan därför inte entydigt uppskattas. Byggrätten skulle kunna vara till och med mycket stor. Beräknad enligt områdeseffektiviteten $e=0,05$ vore byggrätten för VU-området ca 25000 vy-m². Därtill ska man beakta byggrätten i AP-området. Jämfört med detta är byggandets omfattning i delgeneralplanen för Skogsmark klart mindre. I bemötandena fastställer plankonsulten att delgeneralplanen för Skogsmark inte i betydande omfattning eller på ett skadligt sätt ökar byggrätten i området jämfört med den gällande delgeneralplanen för Svartå. Det reviderade förslaget till delgeneralplan tar också väl fasta på natur- och miljöförhållandena och tryggar bevarandet av de beträffande naturvärdena känsligare områdena (S-1-området och rännilen som betecknats med luo-1).

Planbestämmelserna har utökats med följande bestämmelse: "Planen får användas som grund för beviljande av bygglov i högst 10 år från och med att planen har vunnit laga kraft (44 § MBL)".

I samband med behandlingen av planförslaget har man också undersökt huruvida det föreligger risk för att den vattendamm som föreslagits till områdets östra del skulle göra att vattnet i sjön öster om området blir grumligt. I förslaget till delgeneralplan är området vid dammen ställvis torv/kärrbottnad skogsmark. Plankonsulten konstaterar att torven i sin helhet kommer att bortföras från området, liksom övriga organiska jordämnen. Dammens botten beläggs med sand/grus. Därmed finns det ingen risk för att sjön nedanför blir grumlig. Genomförandet av dammen håller i hög utsträckning på att göras just så här.

Utvecklingen av de lokala fritids- och turismtjänsterna har betonats kraftigt även i stadens målsätt-

ningar. Bland dem som utvecklar Nordcenter har målet stärkts om en fortsatt kraftig utveckling av golffunktionerna främst på Nordcenters område. Samtidigt styrs fritidsbostadsområden och övriga bostadsområden samt funktioner som stödjer användningen av Nordcenter golfbana och de övriga tjänsterna till de områden som omger Nordcenter. Delgeneralplaneområdet Skogsmark är ett av dessa områden. De övriga områdena framgår av bilaga 5 till planbeskrivningen av delgeneralplanen för Skogsmark. Med utgångspunkt i strukturmodellen i bilaga 5 kan man konstatera att den (befintliga) ringvägen som går öster om Skogsmark samlar de funktioner som ska byggas i de olika delområdena och sammankopplar Nordcenter och de övriga områdena med varandra. Trafikförbindelsen till Nordcenter kan anordnas bara från områdets nordöstra hörn och södra del. Över järnvägsområdet kan trafiken ledas bara via de underfarter och bantunneln som föreslagits i strukturmodellen. Utvecklingszonen för fritids- och turismtjänster och fritidsboende i strukturmodellen kommer under inga omständigheter att splittra samhällsstrukturen utan stödjer en förnuftig och effektiv utveckling. I framtiden, allteftersom området vid Billnäs bruk utvecklas som kurs- och evenemangsentrum samt ett område där man gör satsningar på turism och fritid, kommer Billnäs-Skogsmark-Nordcenter att växa till en helhet med tillräckligt stor volym för utvecklingen av fritids- och turismtjänster. Plankonsulten anför att byggandet i delgeneralplaneområdet Skogsmark ska bevaras minst på den nivå som läggs fram i planen eller till och med effektiviseras. Den föreslagna strukturen är fungerande och välgrundad. Man bör också märka att det via körvägen som går öster och söder om Skogsmark är möjligt att anlägga den kortaste förbindelsen åt Billnäsområdet.

5.6.5 Fortsatta åtgärder

Plankonsulten anser att de föreslagna ändringarna egentligen bara berör markägarna i planområdet och att ändringarna är av sådan natur att planen inte behöver läggas fram på nytt. Ändringarna minskar intensiteten i planlösningen och gör att natur- och miljöförhållandena beaktas bättre.

5.7 Förslaget till delgeneralplan till ny behandling

5.7.1 ELY-centralens rättelseuppmaning

Raseborgs stadsfullmäktige godkände delgeneralplanen för Skogsmark på sitt sammanträde 24.10.2011, § 104. Inga besvär anfördes över stadsfullmäktiges beslut. ELY-centralen lämnade en rättelseuppmaning om planen. Uppmaningen är daterad 2.12.2011 (JUDE-LY/130/07.01/2010).

ELY-centralen framförde i sin rättelseuppmaning att delgeneralplanen för Skogsmark ska korrigeras så att kvarteren 8–12 i områdets östra del tas bort från planen. ELY-centralen yrkade inte på några andra ändringar eller korrigeringar.

ELY-centralen hänvisar till bestämmelserna i 39 § 2 mom. 1 och 2 punkterna i markanvändnings- och bygglagen, enligt vilka man vid utarbetandet av en generalplan ska beakta att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar, och att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas. Med hänvisning till dessa motiveringar anser ELY-centralen att kraven på generalplanens innehåll inte uppfylls.

ELY-centralens åsikter och motiveringar beskrivs närmare i plankonsultens bemötanden, som finns som bilaga till beskrivningen.

5.7.2 Plankonsultens bemötande och förslag till fortsatta åtgärder

Plankonsulten anser att ELY-centralens motiveringar till rättelseuppmaningen i mycket hög utsträckning är ELY-centralens "egna" åsikter och synsätt, och att motiveringarna till stor del grundar sig på felaktiga tolkningar av förhållandena och handlingarna samt på bristande kännedom om området och terrängen.

Plankonsulten anser att delgeneralplanen för Skogsmark har utarbetats i enlighet med kraven på generalplanens innehåll i markanvändnings- och bygglagen (bl.a. 39 § 2 mom. 1 och 2 punkten i MBL) och att Raseborgs stad inte har överskridit sina befogenheter vid godkännandet av delgeneralplanen. Plankonsulten anför att delgeneralplanen för Skogsmark ska godkännas i den form som fullmäktige redan en gång har godkänt på sitt sammanträde 24.10.2011. Plankonsulten har preciserat tolkningen av bilaga 5, men till övriga delar är handlingarna exakt desamma som behandlades på stadsfullmäktiges möte 24.10.2011,

§ 104 (den kompletterade bilagan 5 finns som bilaga).

Raseborgs stad har godkänt delgeneralplanen för Skogsmark och lösningarna i denna på fullmäktiges sammanträde 24.10.2011. Markanvändningen i delgeneralplanen för Skogsmark handlar i huvudsak om fritidsboende och planlösningen stödjer särskilt väl utvecklandet av fritids- och turismtjänster samt av näringar som knyter an till dessa. Därtill anser plankonsulten att delgeneralplanen för Skogsmark har utarbetats i enlighet med kraven på generalplanens innehåll i markanvändnings- och bygglagen (bl.a. 39 § 2 mom. 1 och 2 punkten i MBL) och att Raseborgs stad inte har överskridit sina befogenheter vid godkännandet av delgeneralplanen.

Plankonsultens motiveringar beskrivs närmare i plankonsultens bemötanden, som finns som bilaga till beskrivningen.

Den kompletterade versionen av bilaga 5 (Bilaga 5.1) har fogats till planhandlingarna, och bilaga 5 har preciserats något. I övrigt är handlingarna desamma som de handlingar som behandlades på stadsfullmäktiges sammanträde 24.10.2011.

Planbeskrivningen är daterad 6.9.2011, 2.1.2012. Plankartan och bestämmelserna är desamma som på fullmäktiges sammanträde 24.10.2011, och därför är dateringen fortfarande densamma.

5.8 Verkställandet av målen för miljöns kvalitet

De mål som ställts för planeringen har verkställts i planlösningen. I planen har man beaktat de slutledningar och rekommendationer som framkommit vid de inventeringar som gjordes inför planeringen.

5.9 Planens konsekvenser

De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen har beaktats i tillräcklig omfattning vid utarbetandet av planen. Nybyggande medför ingen samhällsstrukturell splittring, utan snarare effektiviserar utnyttjandet av den befintliga strukturen. De nya byggnaderna drar direkt fördel av det befintliga vägnätet, vatten- och avloppsnätet samt ansluter sig till den bebyggda samhällsstrukturen (boende, industri, rekreation). När fritids-

funktioner och fritidsboende placeras i området främjar detta användningen av de nuvarande idrotts- och rekreationstjänsterna samt skapar nya möjligheter. De vidsträckta fria områdena gör det möjligt att bevara ekologiska förbindelser och nätverket av stigar främjar friluftslivet och olika motionsformer. De områden som är mest känsliga beträffande natur- och miljöförhållandena har tagits i beaktande i planeringen (i utkastskedet: S-området, MY- och MY/s-områden samt s-1-områden). Kulturlandskapsmässiga faktorer har också beaktats (i utkastskedet: AP/s, AO/s). Inget nytt bostadsbyggande har förlagts till zoner med eventuella buller- eller skakningsolägenheter. I planförslagsskedet har man förutom MY/s- och S-områdena preciserat gränserna för AP/s- och AO/s-områdena och fogat skyddsbezeichnungar (sr) till två byggnader. I planområdets västra del har dubbelbezeichnungar som förutsätter/framhäver värnandet om landskapet lagts till (ma och ma-1). Se även avsnitt 5.6.

Landskapsplan

Delgeneralpanelösningen är förenlig med landskapsplanen för Nyland eller avviker inte avsevärt från de utvecklingsmöjligheter som landskapsplanen tillåter. Man bör särskilt observera det byggande som är möjligt i VU-området enligt den gällande delgeneralplanen (se även 5.6.2 och 5.6.4). I den gällande landskapsplanen har största delen av planeringsområdet lagts fram som ett område för tätortsfunktioner. I det nya utkastet till etapplandskapsplan har det egentliga tätortsområdet förminskats.

Natura-granskning

Natura-området vid Svartån ligger norr om planområdet. Mellan Natura-området och Skogsmarksplanområde går en anlagd huvudgata som klassificeras som matargata. Gatan är i bruk. Därtill finns det en vidsträckt asfalterad gårdsplan som används av industrin. Det byggande och den övriga markanvändningen som anvisats för Skogsmarksområdet medför inga betydande olägenheter (= inga olägenheter) eller skador för de miljövärden eller förhållanden som har legat till grund för fastställandet av Natura-området vid Svartån. Därmed behöver ingen egentlig Natura-bedömning göras i området.

Natur- och miljöförhållanden samt fornminnen

Under planläggningsarbetet har natur- och miljöinventeringar utförts för hela planeringsområdet. Utredningarna och rekommendationerna i dessa har beaktats vid planeringen. Som objekt som ska beaktas särskilt har i planen angetts det av Nylands miljöcentral avgränsade skyddsområdet (S) i den nordvästra delen av planområdets mittdel. Utifrån en justering av naturinventeringen som gjordes våren 2011 har S-områdets avgränsning preciserats och området har betecknats som ett skyddsområde S-1: "Område där det finns en naturtyp som ska skyddas med stöd av 29 § i naturvårdslagen. Området är speciellt viktigt med tanke på naturens mångfald. Området ska vårdas så att naturens karakteristiska drag bevaras." Därtill har rännilarna väster om tegelhuset markerats med "luo"-beteckningar.

När det gäller natur- och miljöförhållandena medför verkställandet av planen inga sådana skadliga konsekvenser som skulle utgöra hinder för verkställandet av planen.

I området känner man inte till att det skulle finnas fornminnesobjekt.

Samhällsstruktur, sociala konsekvenser och service

Den i planen föreslagna fritidsbebyggelsen medför ingen skadlig samhällsstrukturell utveckling. Byggandet av nya fritidsbostäder stödjer den rådande utvecklingen kring fritidsboendet (Nordcenter). Ett eventuellt åretruntboende i området ger bättre möjligheter att kombinera boende och fritid.

Genomförandet av fritidsbostäderna ökar inte i praktiken efterfrågan på kommunal basservice i området. När det gäller underhålls- och bevakningstjänster verkar efterfrågan däremot öka ständigt, både på nya och gamla tomter.

Kommunalteknik och trafik

Ett modernt verkställande av vattenförsörjningen enligt gällande krav säkerställer att vattendragen belastas så lite som möjligt. Alla fastigheter ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Vid genomförandet av planområdet utnyttjas befintliga huvudvägar effektivt. Nya korta vägförbindelser behövs närmast för åtkomsten till tomterna. I planområdets västra del har vägen som tjänar områdena 1–7 dragits upp på nytt och östra delen av vägen har förlängts.

Ekonomiska faktorer

Planeringen av området samt byggandet av vägar och kommunaltekniken/vattenförsörjningen faller på markägarens ansvar. Genomförandet av området medför inga betydande kostnader för Raseborgs stad.

5.10 Störande faktorer i miljön

I området uppkommer inga nya miljömässiga störningsfaktorer i och med planen. Vid planeringen har man tagit fasta på eventuella bullerolägenheter och skakningseffekter. De nya bostadshusen ligger utanför det eventuella bullerstörningsområdet. Bullerolägenheterna kan ytterligare lindras genom att man riktar byggnaderna och placerar ekonomibygnaderna på rätt sätt.

5.11 Planbeteckningar och -bestämmelser

Plankartan grundar sig i huvudsak på detaljplanebeteckningarna och ett detaljplanemässigt presentationssätt "i stora drag". Planen har utarbetats i skalan 1:2000. När det gäller planbeteckningarna och bestämmelserna har man tillämpat sådana som gäller för detaljplaner.

6 GENOMFÖRANDE AV PLANEN

Markägarna i området ansvarar för genomförandet av delgeneralplanen.

Syftet med planen är att göra det möjligt att bevilja bygglov direkt med stöd av generalplanen för byggnader med högst två bostäder. Planbestämmelserna har utökats med följande bestämmelse: "Planen får användas som grund för beviljande av bygglov i högst 10 år från och med att planen har vunnit laga kraft (44 § MBL)".

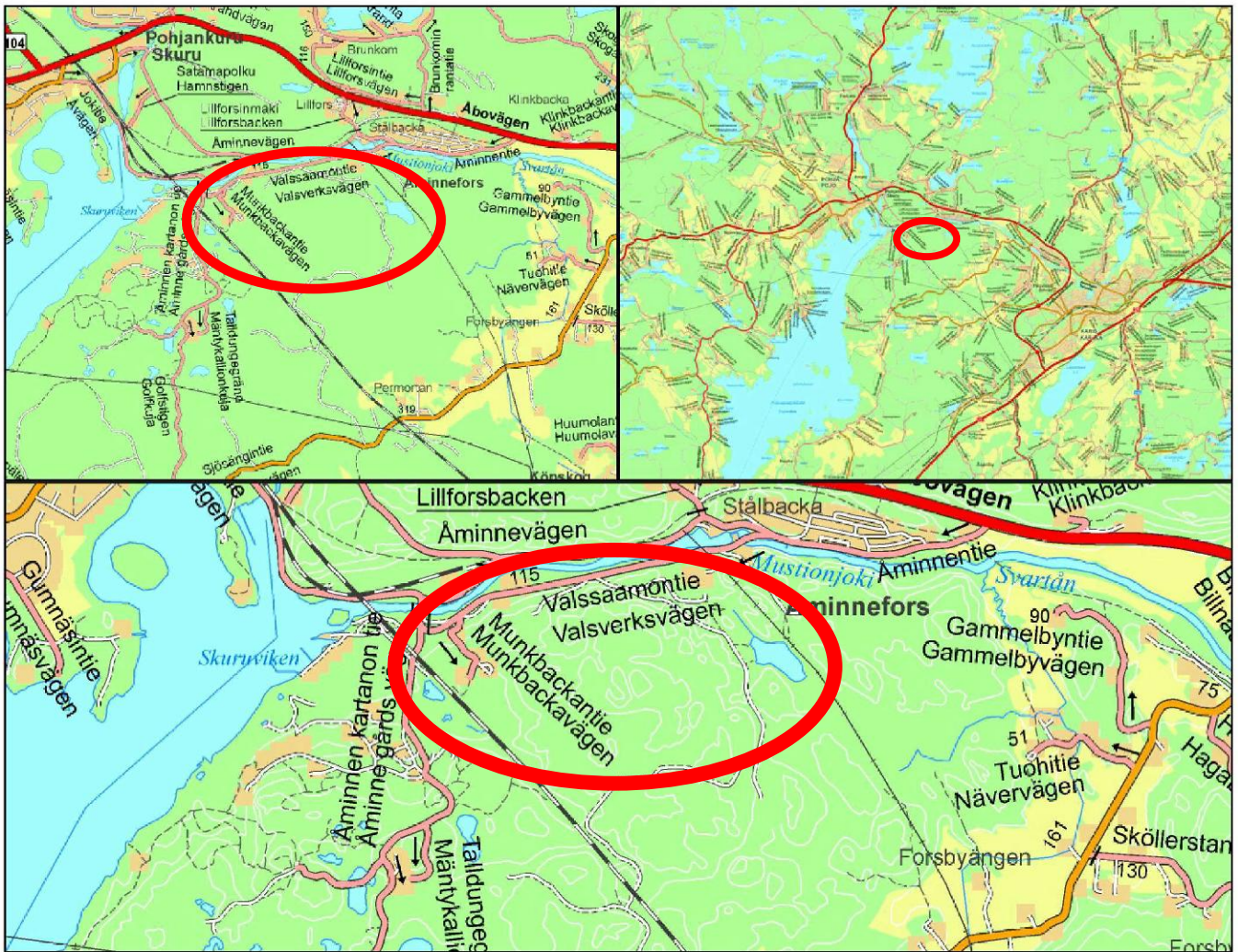
I samband med planläggningsarbetet har en allmän plan för kometekniken utarbetats för området. När det gäller gator och körvägar har deras längdgeometri undersökts och i stora drag även deras byggbarhet (områdets topografi och bergighet ställer särskilda krav på planeringen). För vattenförsörjningen har en allmän plan för vatten- och avloppsnätet samt dränering sammanställts (Bilaga 7). Vattenförsörjningsnätet i planområdet ansluter sig till det kommunala nätet längs Svartån på den norra sidan av "tegelhuset". En 110 mm stomledning går genom området från "tegelhuset" i sydvästlig riktning till närheten av järnvägsområdet.

Mer ingående byggplaner för kommunaltekniken ska göras upp när respons inkommit på planförslaget och det råder säkerhet om hur planprojektet kommer att slutföras. Planerna utarbetades sommaren 2011.

Esbo, 6.9.2011/2.1.2012

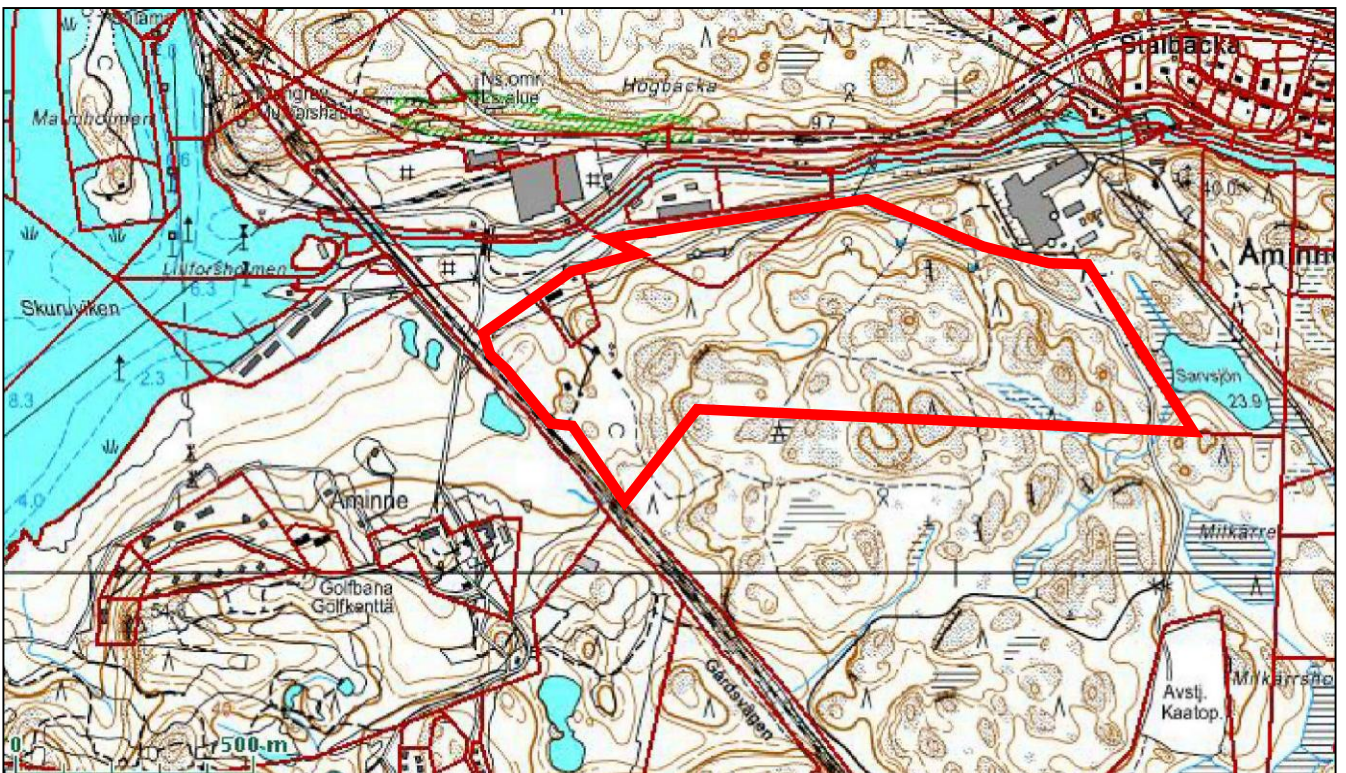
Seppo Lamppu Tmi

Seppo Lamppu DI

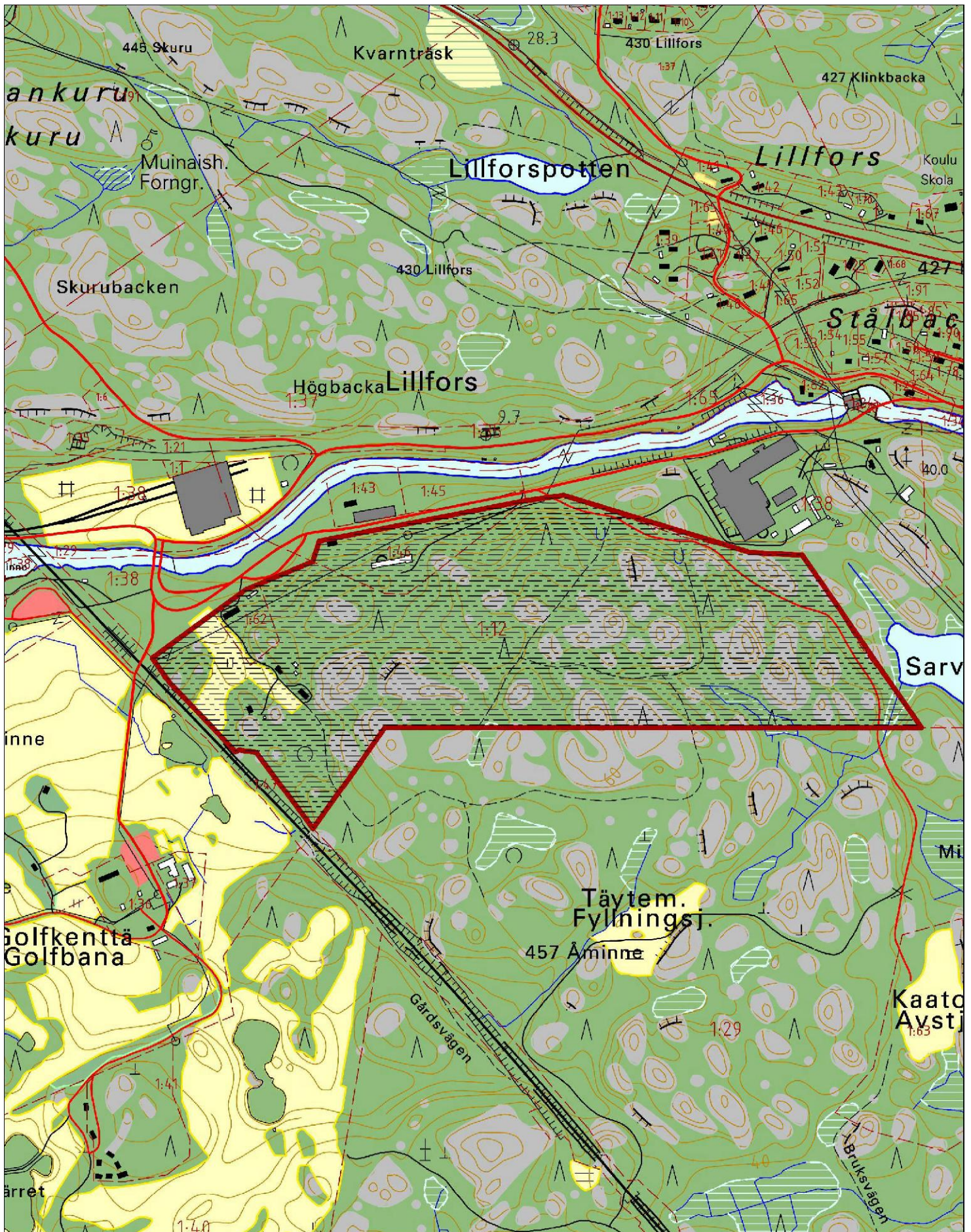


250 m

Opaskartta, (c) Raseborg stad & MML, lupanro 913/MML/07



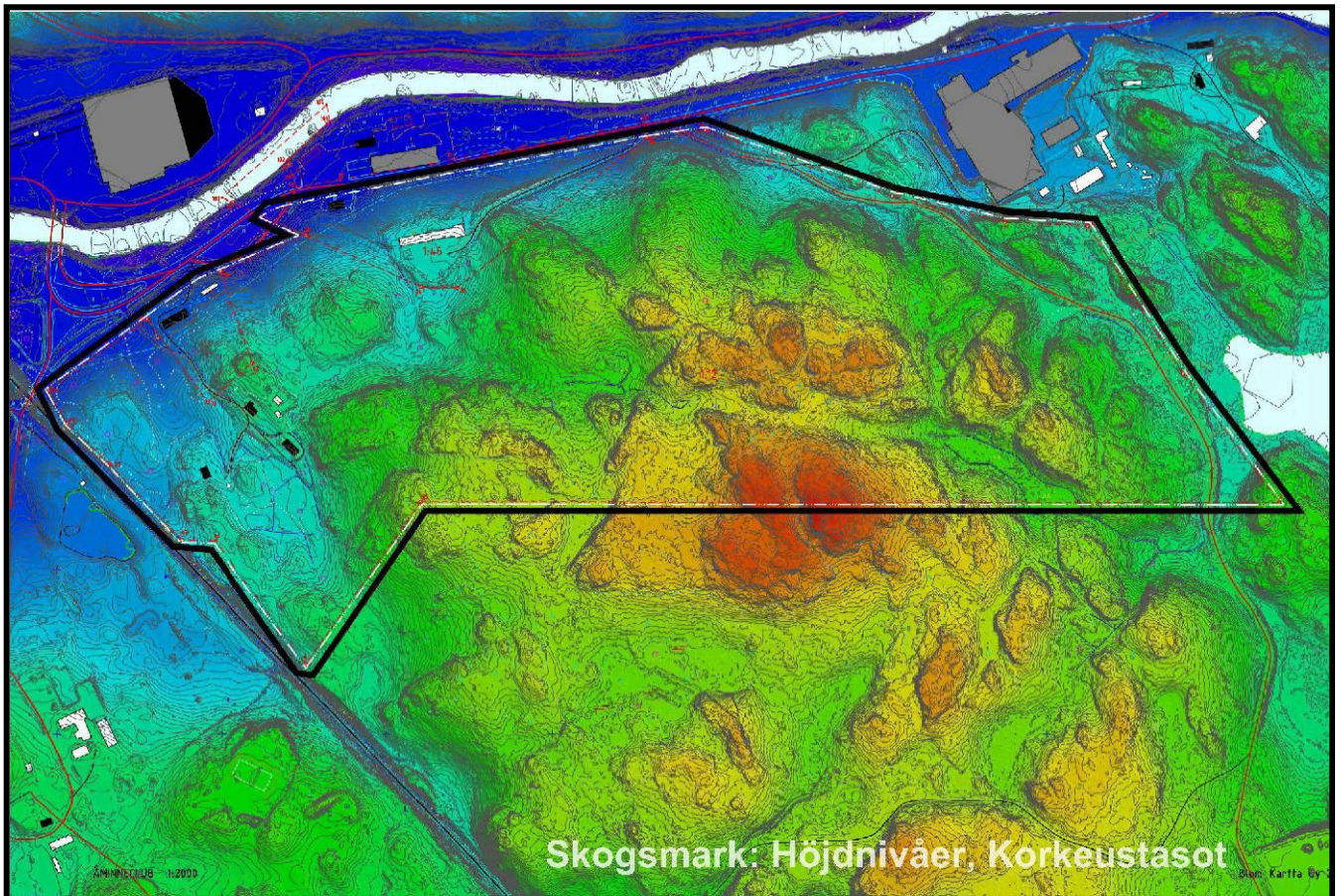
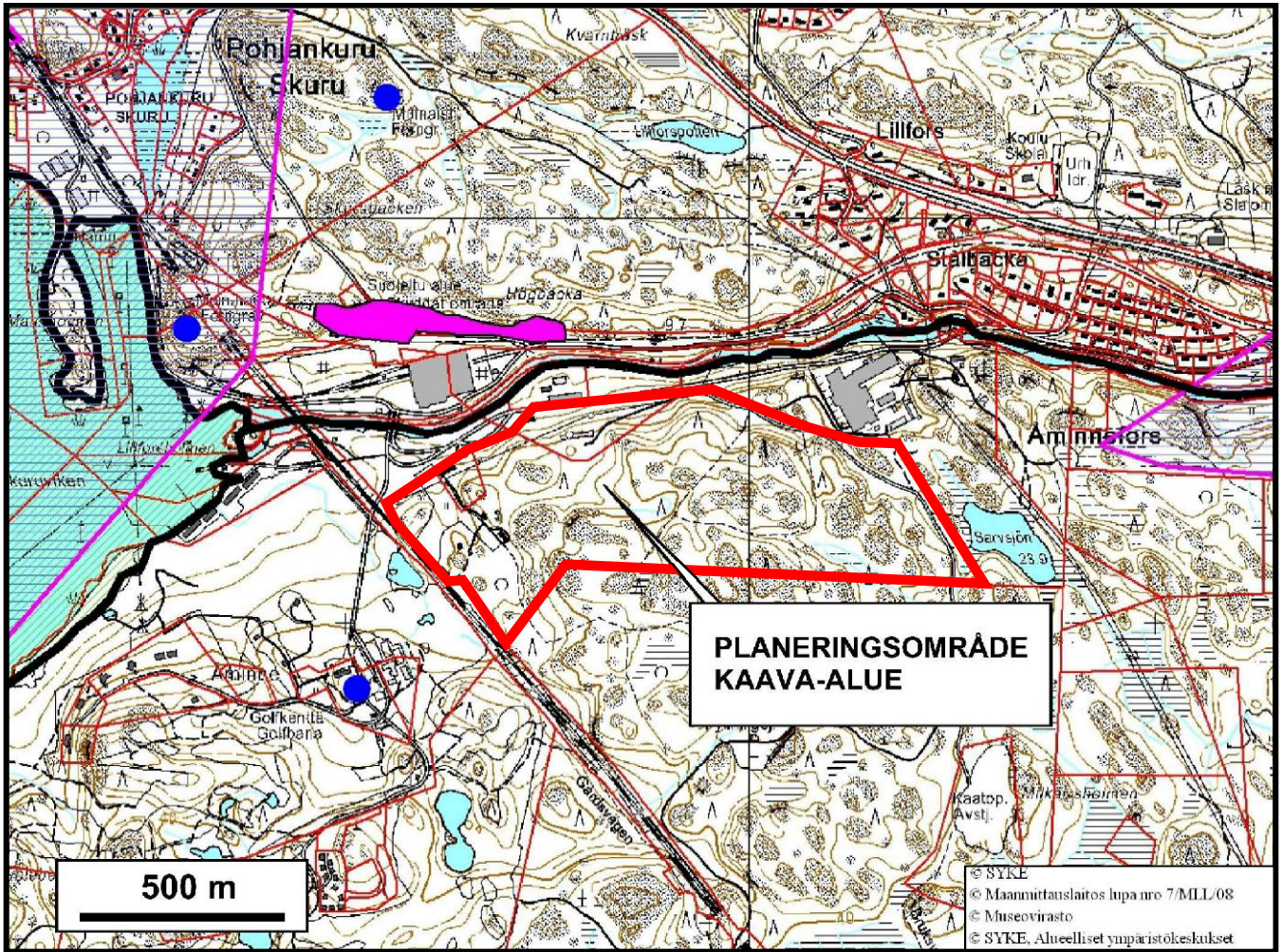
BILAGA / LIITE 1A

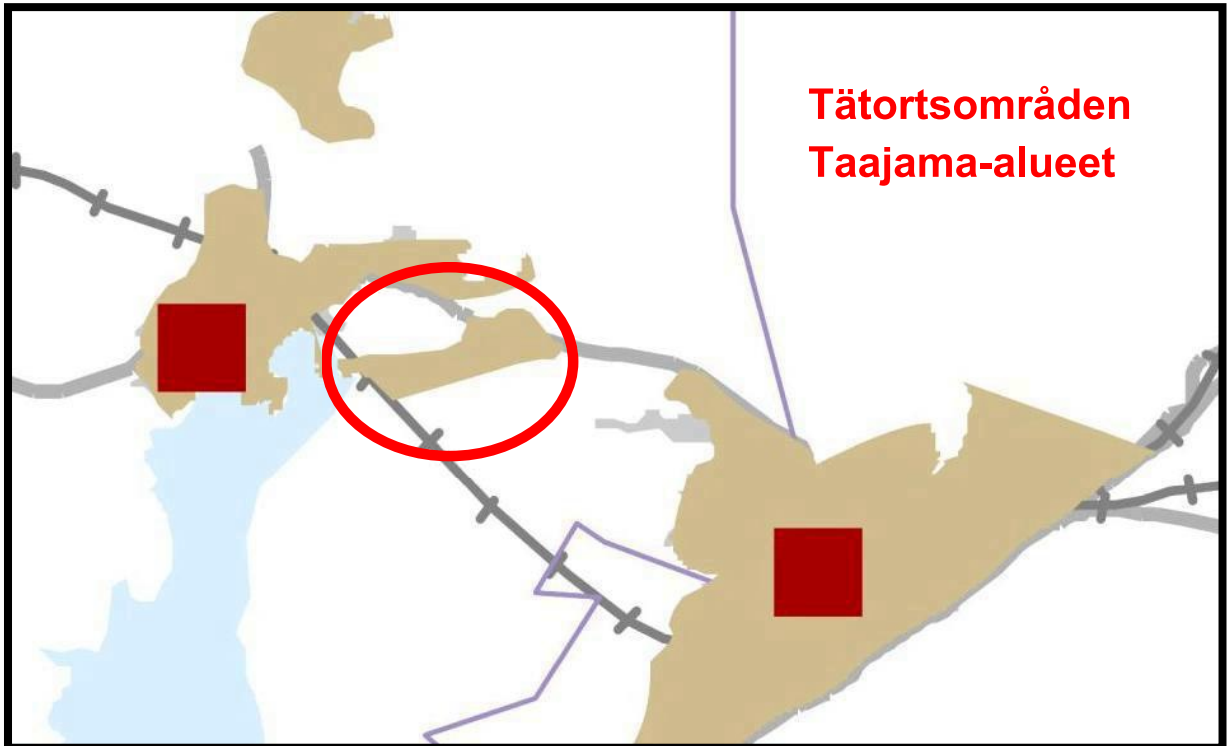
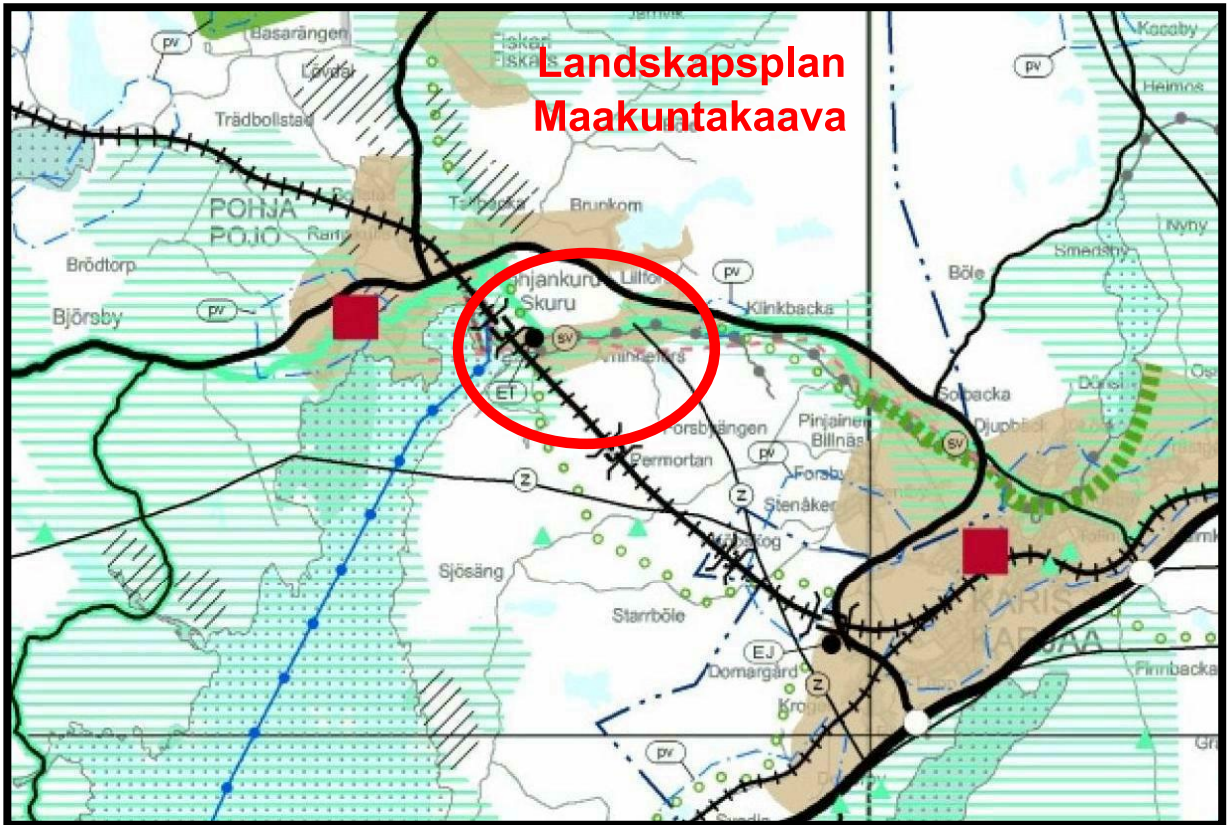


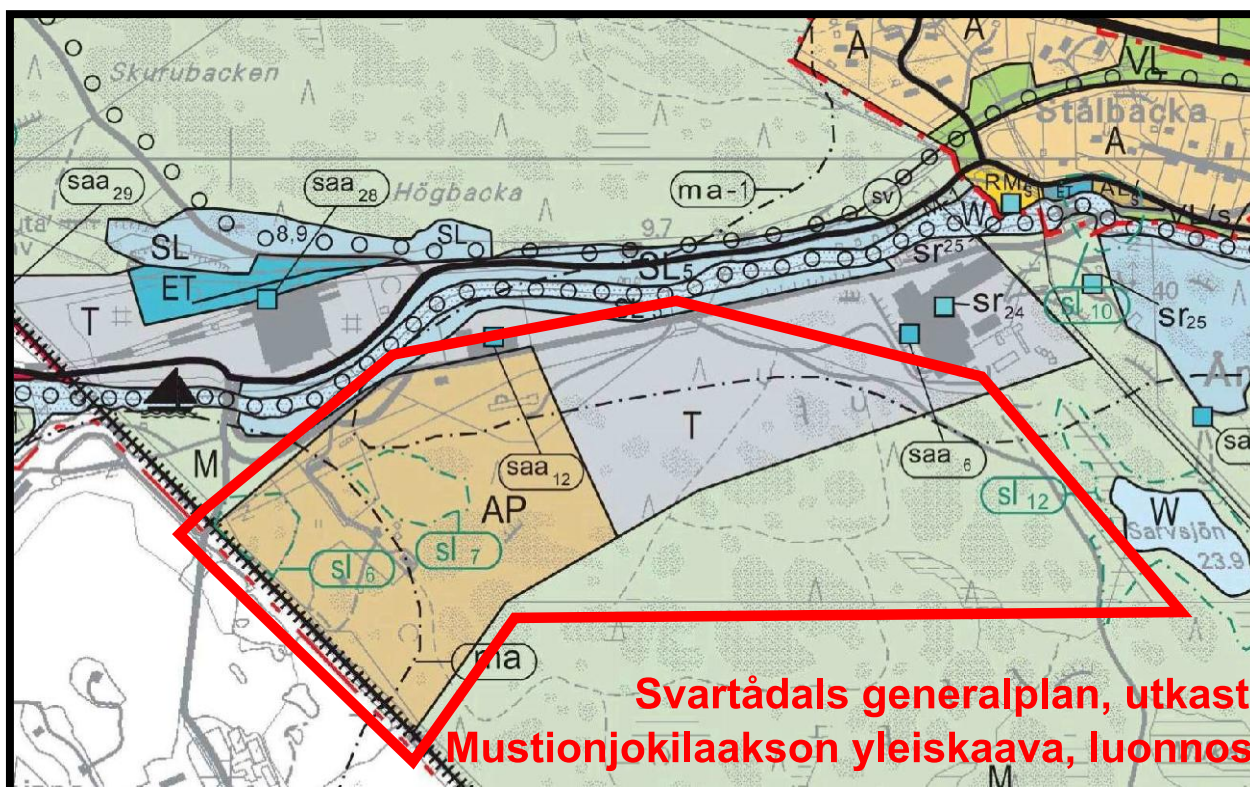
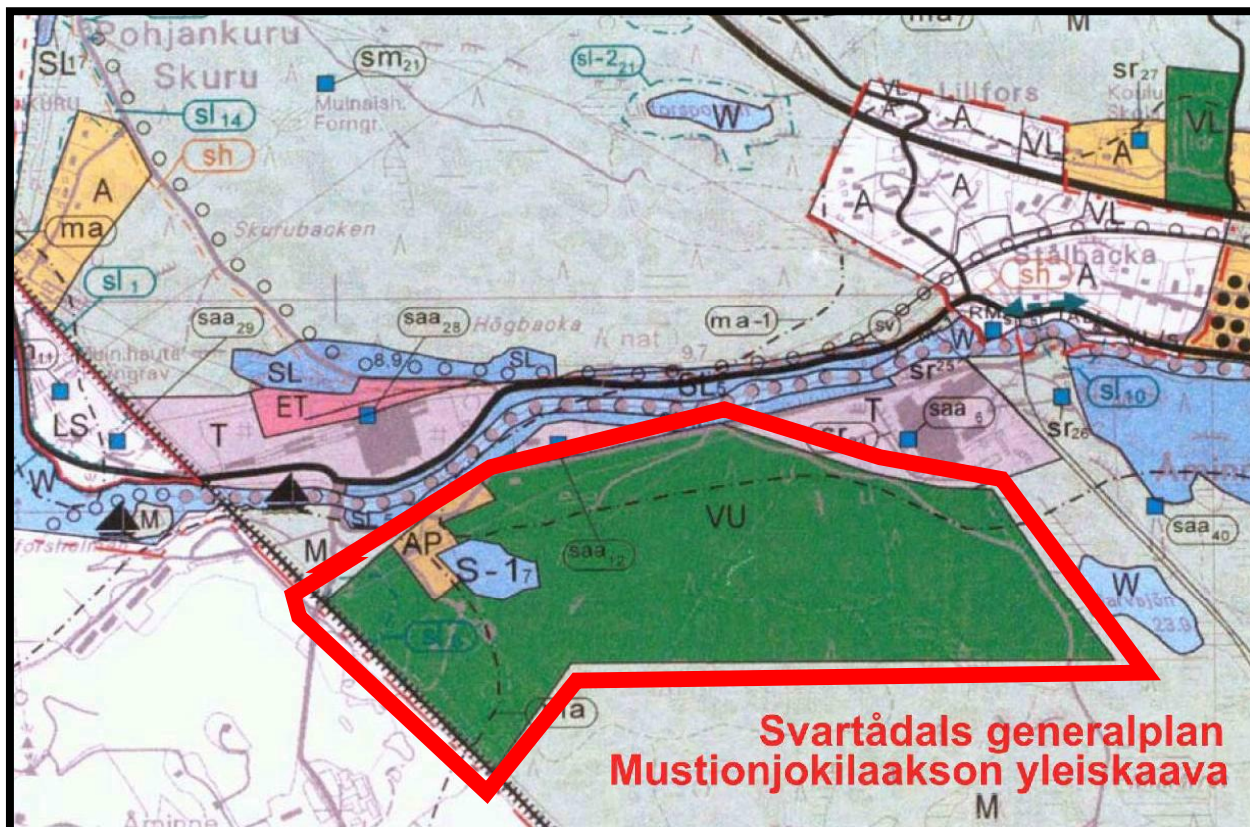
**PLANERINGSOMRÅDE,
KAAVA-ALUE**

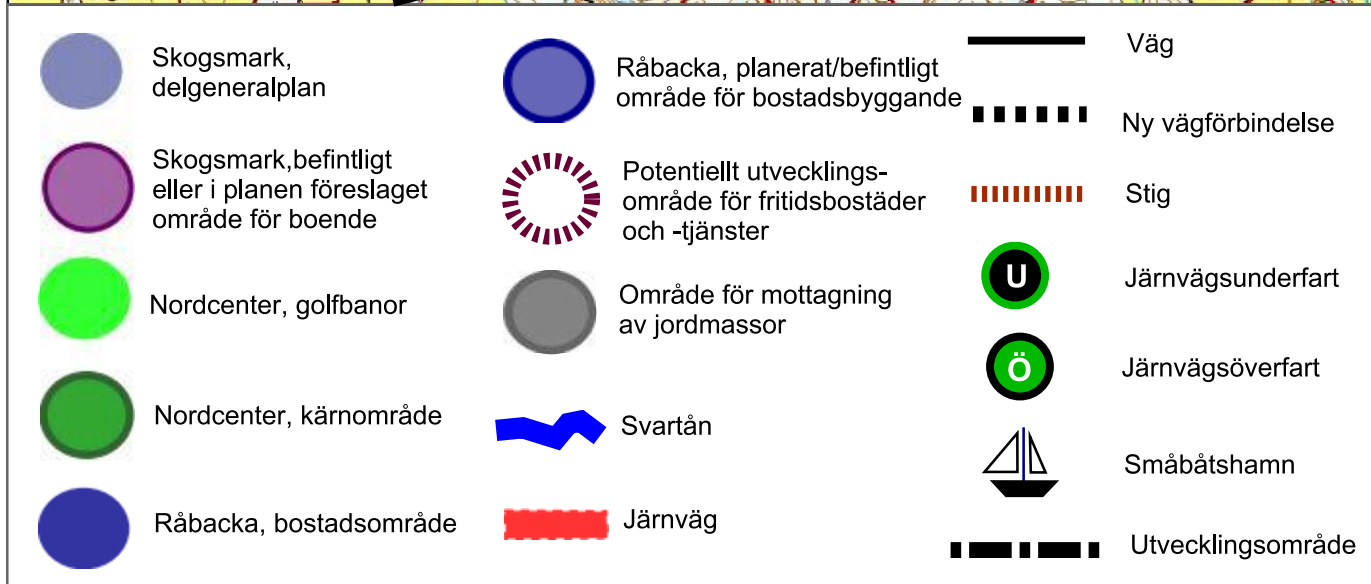
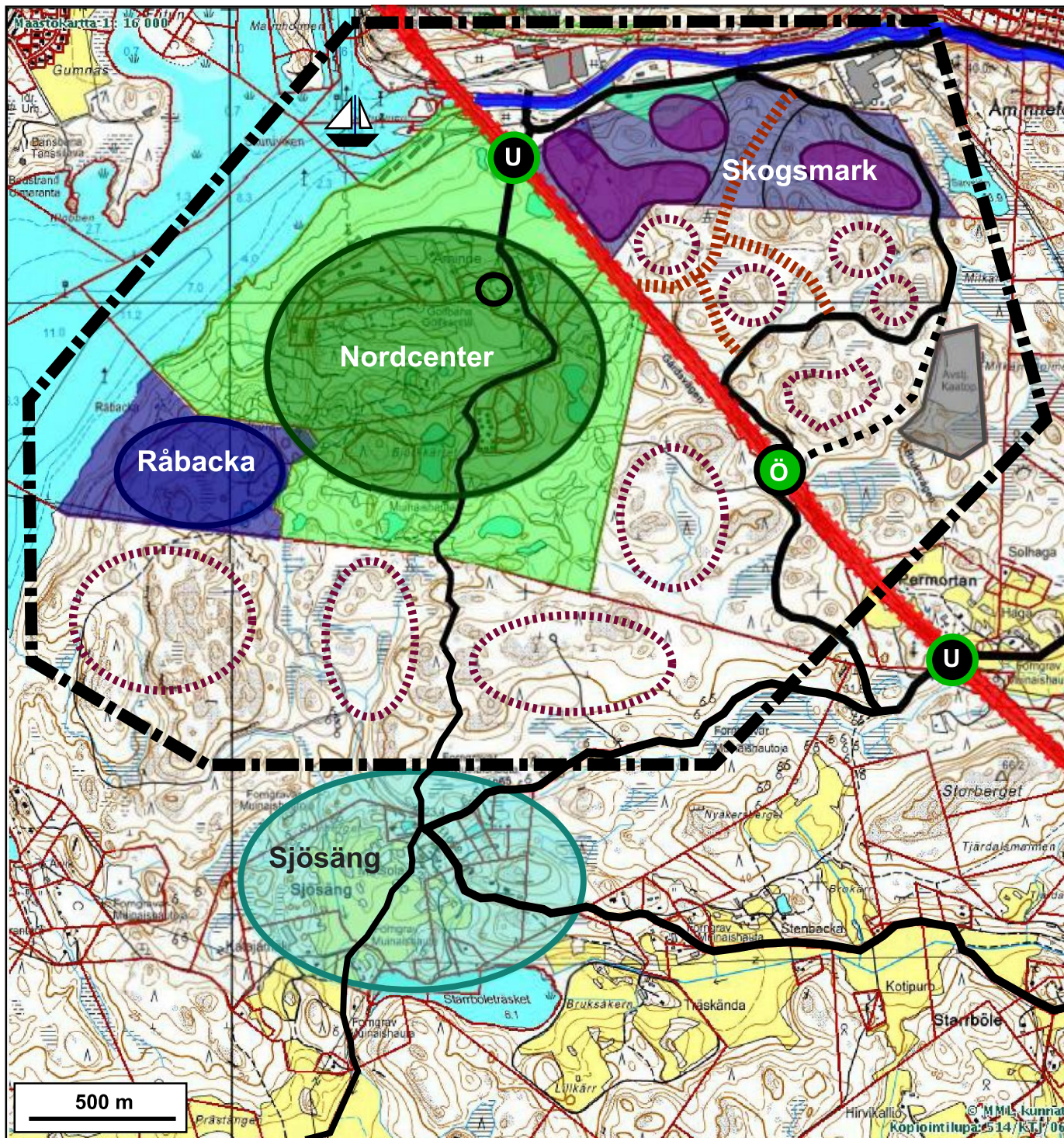
**LÄGE, SIJAINTI
BILAGA,
LIITE **1B****

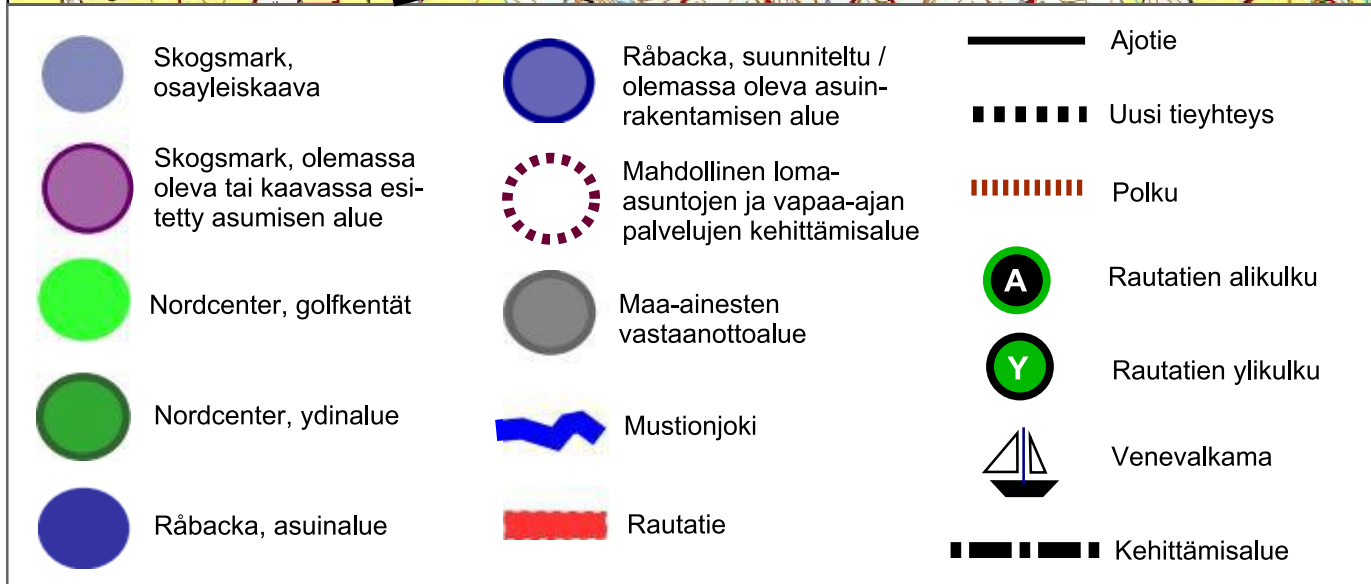
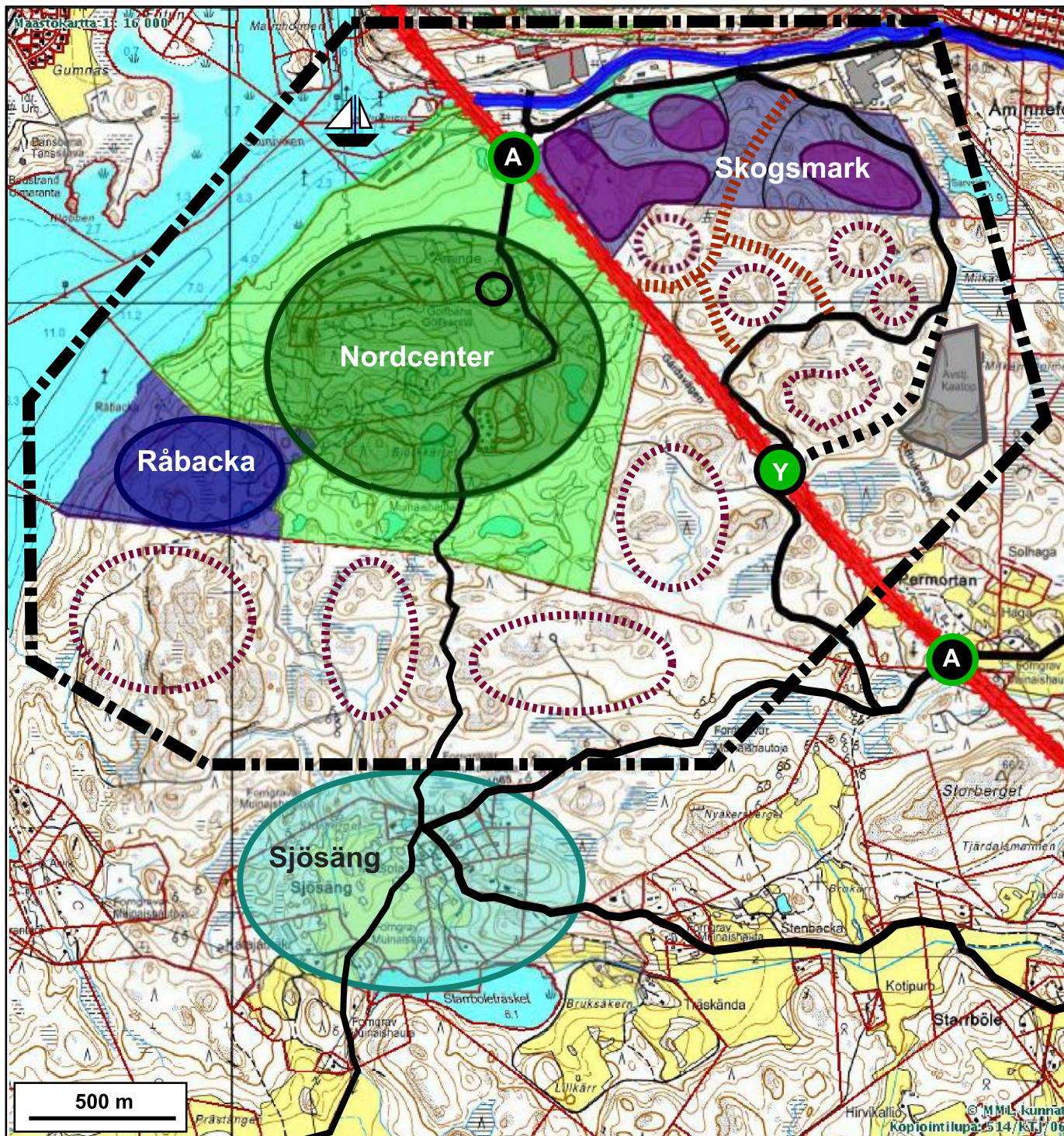
MK 1:10000 / A4

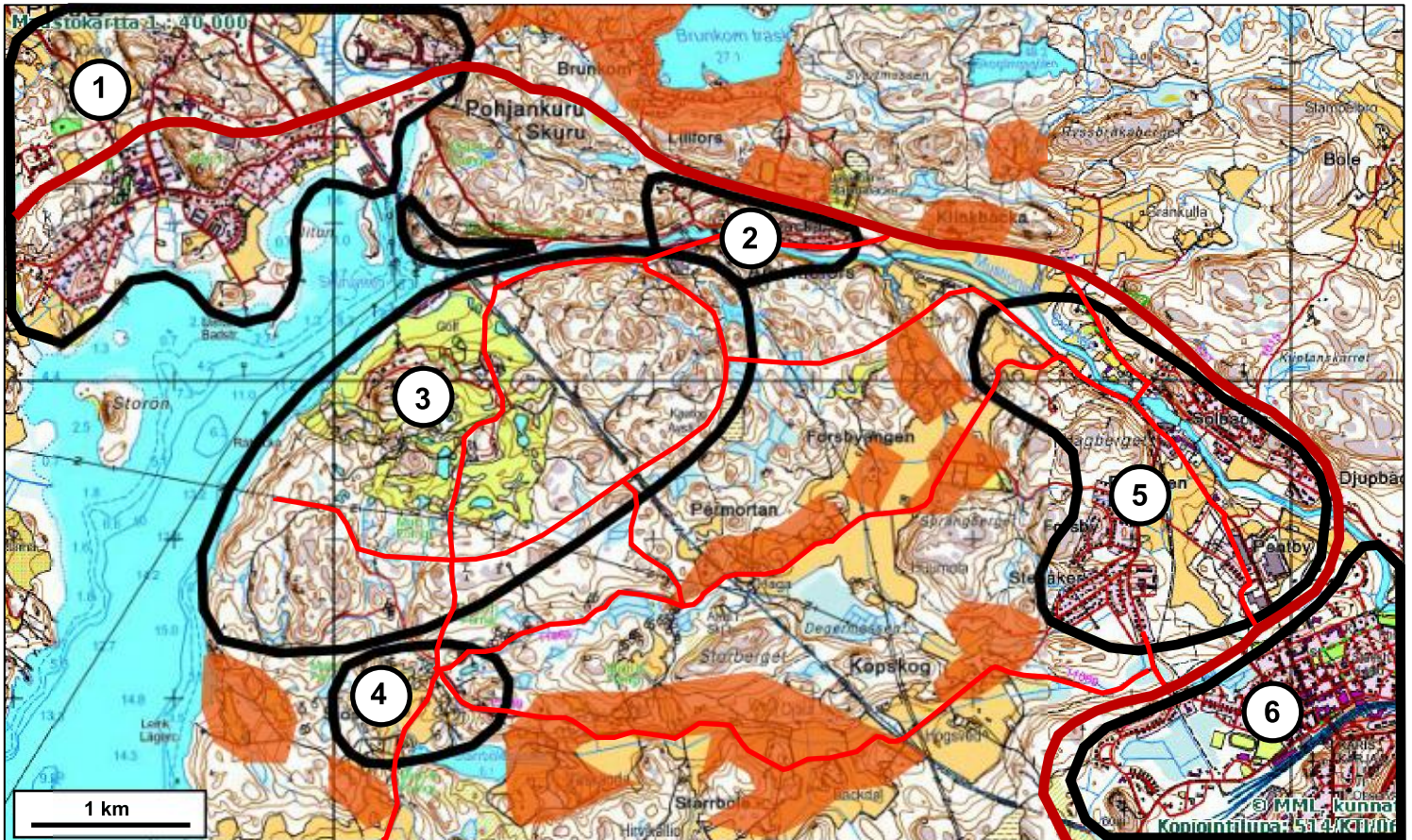












Tätort eller tätare område för boende och service.
Taajama tai tiiviimpi asumisen ja palvelujen alue.



Område för landsbygdsboende.
Maaseutuasumisen alue.

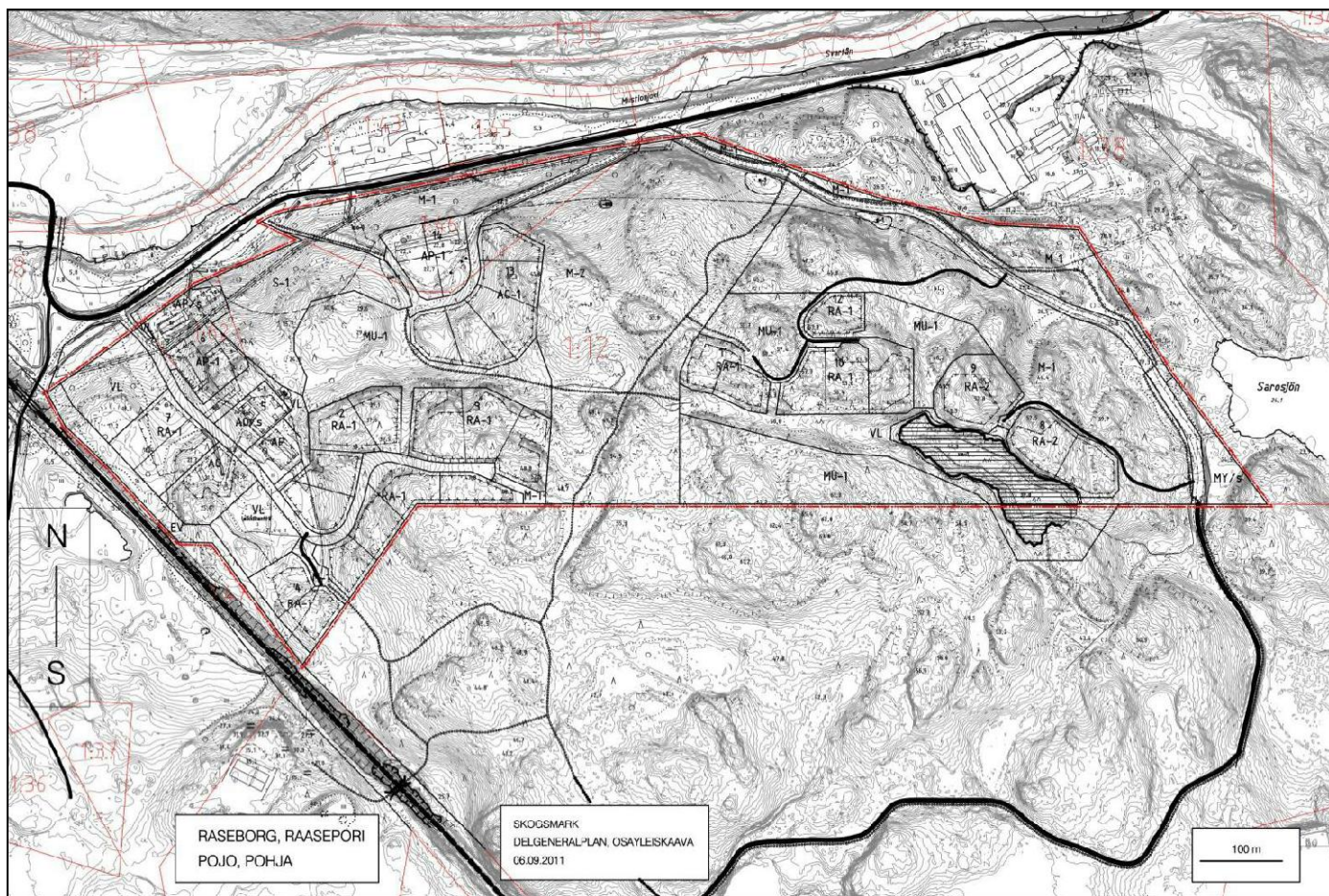


Landsväg.
Maantie.

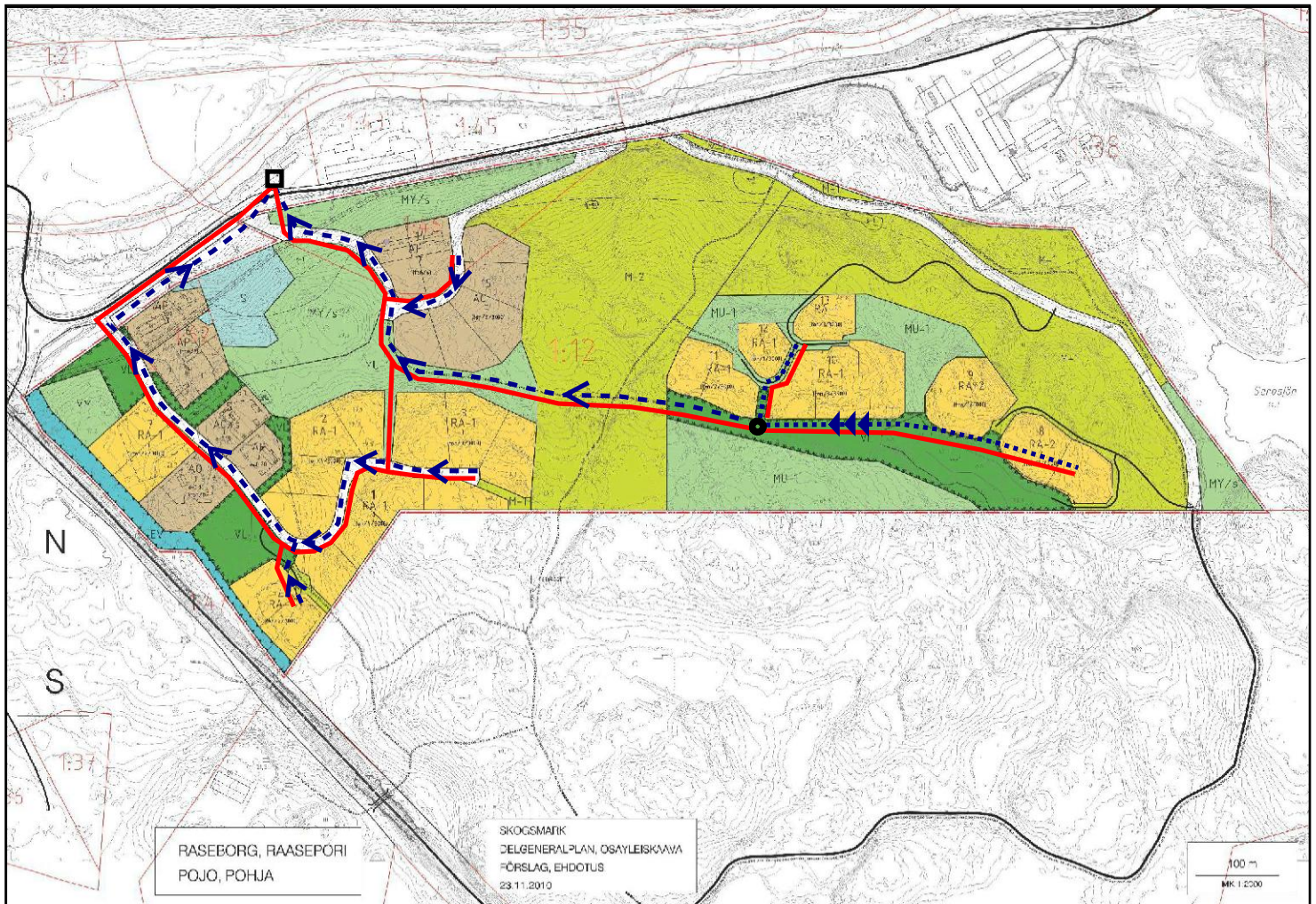


Lokal förbindelseväg.
Paikallinen yhdystie.

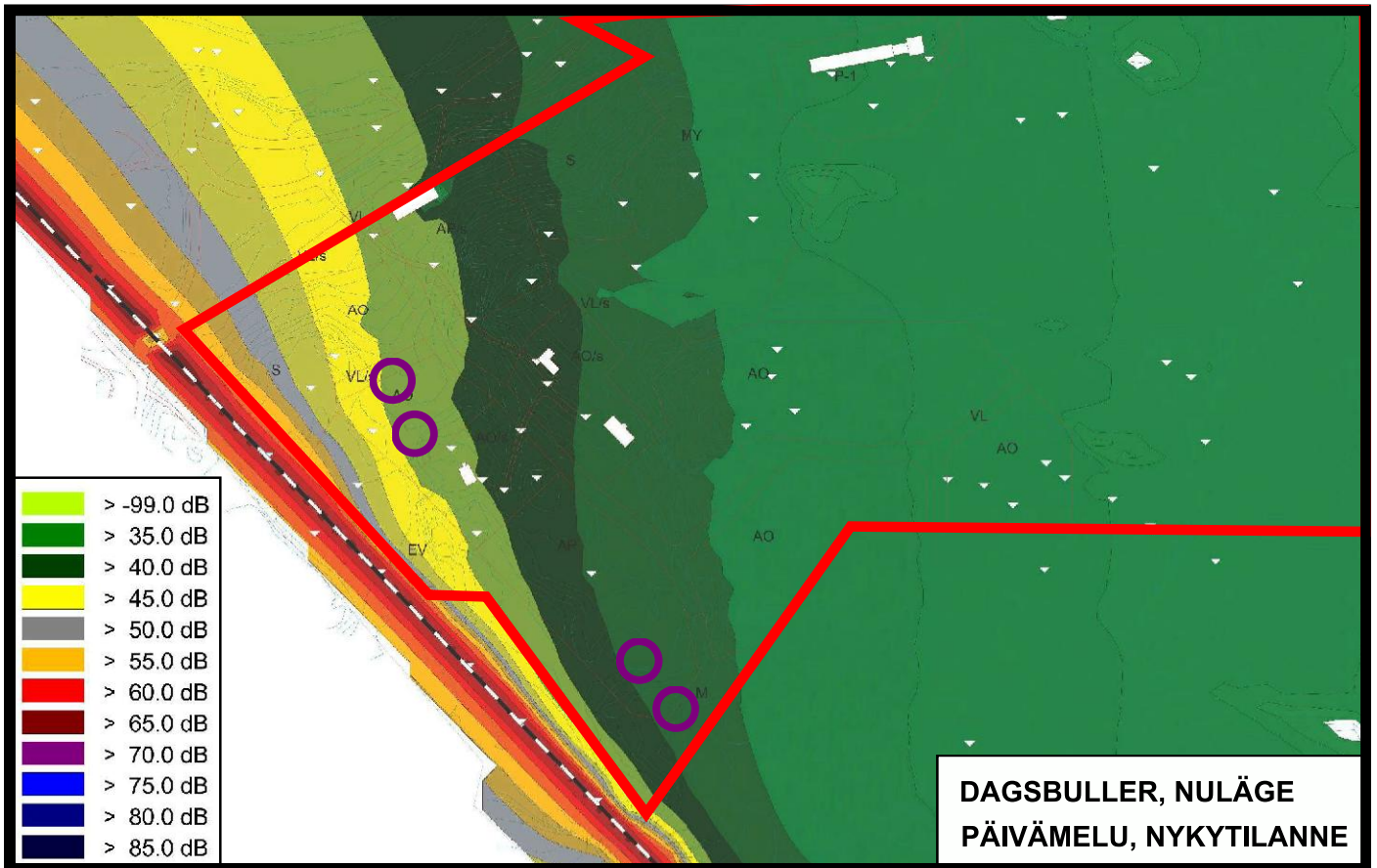
1. Pojo centrum - Pohja keskusta
2. Åminnefors
3. Råbacka / Nordcenter / Skogsmark
4. Sjöäng
5. Billnäs - Pinjainen
6. Karis centrum - Karjaa keskusta




BILAGA / LIITE 6



□	Jäteveden pumppuasema. Jätevesilinjojen ja vesijohtolinjojen liitoskohta yleiseen verkostoon.
- - - <	Viettoviemäri
- - - >	Paineviemäri
—	Vesijohto



**BULLERKARTA: RASEBORG, POJO
MELUKARTTA: RAASEPORI, POHJA**

 = Uudet, lähimpänä rautatietä sijaitsevat asuinrakennukset

