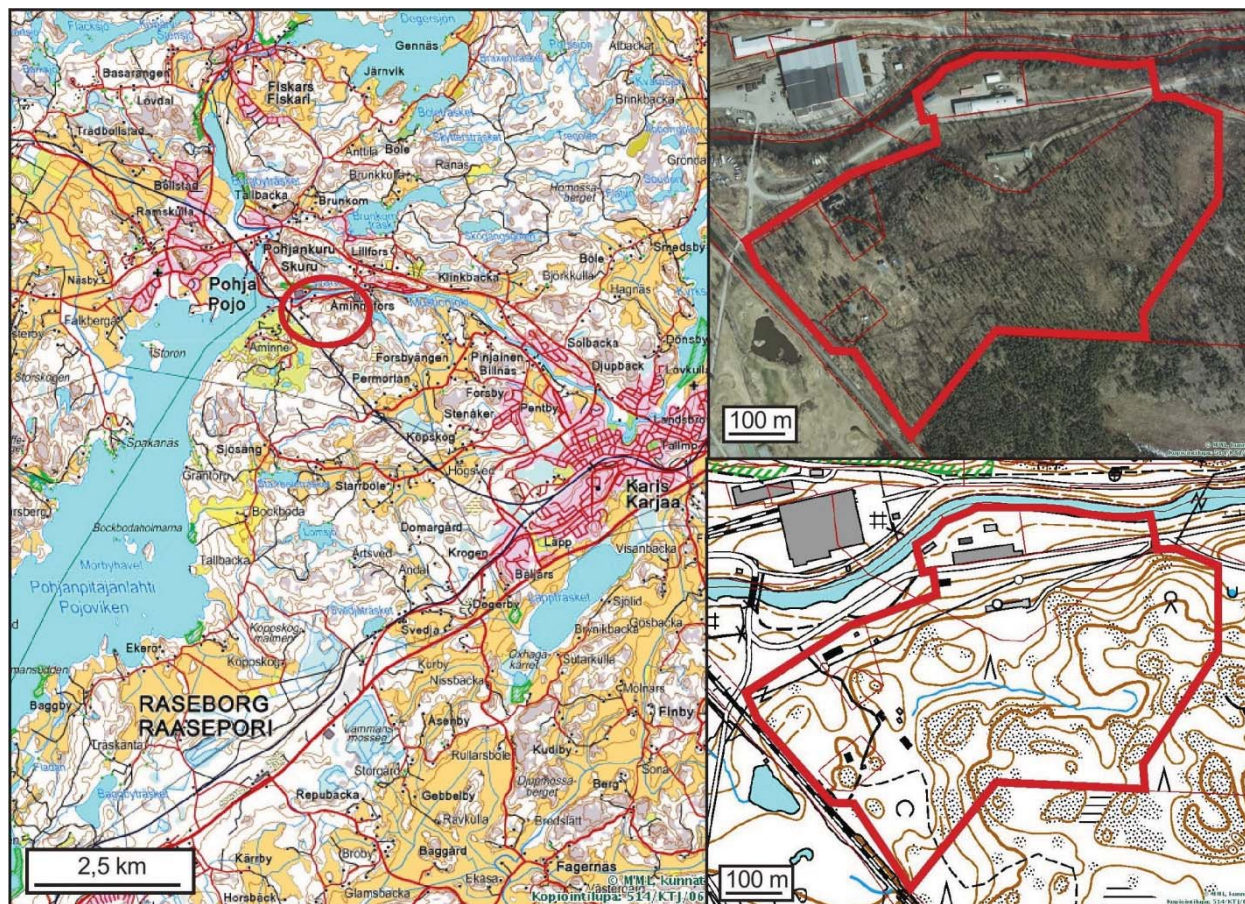


RASEBORGS STAD

SKOGSMARK, DETALJPLAN



BESKRIVNING AV FÖRSLAGET TILL DETALJPLAN

30.9.2015, reviderats 29.10.2015

Detaljplaneområdet omfattar fastigheterna Grönkulla 710-714-1-62, As Oy Munkbacka 710-714-1-2 och Casa Belavista 710-714-1-3 samt del av fastigheterna Österängen 710-714-1-46, Skogsmark 710-714-1-12, Vedtorget 710-714-1-45, Lesjöfors 710-714-1-65 och en liten del av fastigheten Åminnefors II 710-714-1-38 i den norra/nordöstra delen av Pojoviken i Raseborgs stad.

Behandling:

Program för deltagande och bedömning (PDB) Planläggningsnämnden 25.2.2015, §19

Anhängiggörande: Ingår i stadens planläggningsprogram 2014. Planen gjordes ursprungligen anhängig 22.4.2007. Att planläggningen fortsätter kungjordes 12.3.2015.

Planförslag Planläggningsnämnden 21.10.2015, § 137

Godkännande av planen Planläggningsnämnden
Stadsstyrelsen
Stadsfullmäktige

Projekt nr: 7707
Ritning nr: 50-15

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsnummer och planens namn

Identifikationsuppgifterna ges på pärmbladet. Planen heter "Skogsmark, detaljplan".

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet avgränsas i väst till järnvägsområdet för Helsingfors-Åbo-banan och till 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 väst/nordväst om planeringsområdet. Billnäs bruksområde ligger på ca 3,5 km avstånd österut från planeringsområdet. Till Karis centrum är avståndet ca 7 km och till Helsingfors centrum ca 82 km. Planområdets areal är något under 32 ha. Planeringsområdets läge visas på pärmbladet.

1.3 Planens syfte

Största delen av området ingår i Skogsmark delgeneralplan. Strandområdet vid Svartån och tomten för industribyggnader har inkluderats i Svartådalens delgeneralplan. Båda delgeneralplanerna är planer med rättsverkan. Att bygglov inte kan beviljas med utgångspunkt i delgeneralplanen är den centrala anledningen till att en detaljplan bör utarbetas på den del som anvisats för detaljplanering i Skogsmarks delgeneralplan. Utarbetandet av en detaljplan är ett villkor för beviljandet av bygglov. Delgeneralplanen anvisar emellertid den planerade markanvändningen på ett mycket heltäckande sätt. Vid utarbetandet av detaljplanen kan markanvändningslösningarna i delgeneralplanen preciseras och justeras till nödvändiga delar. När det gäller industriområdet som omfattas av Svartådalens delgeneralplan har markägaren behov av att utvidga produktionsbyggnaderna på samma tomt. Utvidgningen förutsätter att en detaljplan utarbetas.

1.4 Anhängiggörande av planen

Arbetet med att utarbeta en detaljplan för Skogsmark har startat på markägarnas initiativ. Avtal om att starta planläggning har ingåtts mellan markägarna och Raseborgs stad. Avtalen godkändes av stadsstyrelsen 9.2.2015 § 71. Att planen gjorts anhängig kungjordes ursprungligen 22.4.2007 och den fortsatta planläggningen kungjordes 12.3.2015

1.6 Beskrivningens innehållsförteckning och bilagor

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1	Identifikationsnummer och planens namn.....	1
1.2	Planområdets läge.....	1
1.3	Planens syfte	1
1.4	Anhängiggörande av planen.....	1
1.6	Beskrivningens innehållsförteckning och bilagor.....	2
2	SAMMANDRAG	5
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	5
2.2	Detaljplan.....	5
3	UTGÅNGSPUNKTER	6
3.1	En allmän beskrivning av området	6
3.2	Naturmiljö och landskap	6
3.3	Den bebyggda miljön	9
3.4	Trafik, vägar.....	18
3.5	Markägoförhållanden	19
3.6	Miljöstörningar	19
3.7	Planeringssituationen	20
3.7.1	De riksomfattande målen för områdesanvändningen.....	20
3.7.2	Nylands landskapsplan.....	21
3.7.3	Generalplan	22
3.7.4	Detaljplaner.....	23
3.7.5	Byggnadsordning.....	23
3.7.6	Grundkarta och terrängdata	23
3.7.7	Övriga planer, utredningar och beslut som berör planområdet.....	24
3.8	Markanvändningsavtal.....	27
4	OLIKA SKEDEN AV PLANLÄGGNINGEN	27
4.1	Behovet av planering.....	27
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna	27
4.3	Deltagande och samarbete	27
4.3.1	Intressenter.....	27
4.3.2	Inträde av anhängighet.....	28
4.3.3	Deltagande och växelverkan	28
4.4	Målen med detaljplanen	28
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	29
5.1	Planens övergripande struktur.....	29
5.1.1	Dimensionering.....	31
5.1.2	Trafiknätet och kommunaltekniken.....	31
5.1.3	Grönområden och rekreationsområden	32
5.1.4	Landskapet	32
5.1.5	Service	34
5.2	Områdesreserveringar och planbestämmelser	34
5.2.1	Kvartersområden	35
5.2.2	Grön- och rekreationsområden.....	39
5.2.3	Specialområden och andra områden	39
5.2.4	Tomtindelning	39

5.2.5	Namnbestånd	39
5.3	Kulturmiljö och skydd.....	39
5.3.1	Byggnadsskydd	39
5.3.2	Naturvård	39
5.3.3	Kulturlandskap	40
5.4	Konsekvensbedömning	40
5.4.1	Beaktandet av markägarnas och stadens mål i planen	40
5.4.2	Verkställandet av målen för miljöns kvalitet	40
5.4.3	Förhållande till de riksomfattande utvecklingsmålen.....	41
5.4.4	Förhållande till landskapsplaner och delgeneralplaner	41
5.4.5	Förhållande till de regionala utvecklingsmålen.....	42
5.4.6	Konsekvenser för Svartåns Natura 2000-område	42
5.4.7	Konsekvenser för den byggda miljön	43
5.4.8	Konsekvenser för landskapet	43
5.4.9	Konsekvenser för naturen och naturmiljön.....	44
5.4.10	Konsekvenser för trafiken.....	44
5.4.11	Konsekvenser för arbetsplatserna och näringarna.....	45
5.5	Störande faktorer i miljön.....	45
6	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	45
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	45
6.2	Genomförande och tidtabell	46

Planbeskrivningens bilagor:

Bilaga 1:	Statistik
Bilaga 2:	Detaljplanekarta och bestämmelser, förminskning
Bilaga 3:	Illustration, förminskning

Planens bilagor:

- Program för deltagande och bedömning
- Granskning av naturinventeringarna i den västra delen av Skogsmarks delgeneralplan (motsvarar norra delen av den detaljplan som nu ska arbetas), våren 2011: Silvestris naturinventering ab, Esko Vuorinen.
- Raasepori, Skogsmark - luontoselvitys 2015, Silvestris naturinventering ab, Esko Vuorinen, 6.5.2015. Terrängbesök företogs 19–20.4 och 27.4.2015.
- Skogsmark (S-1-området) - Skötselplan 2014, Silvestris naturinventering ab, Esko Vuorinen, 30.11.2014
- Behovsprövning av Naturabedömning, del av naturinventering 2015, Silvestris naturinventering ab.
- Kehityskuvaraportti 2014 (rapport över utvecklingsbilden)
- Suunniteltu ja rakennettu kunnallistekniikka (planerad och byggd kommunalteknik), sammandrag av den övergripande planen

Förteckning över andra handlingar, bakgrundsrapporter och källmaterial som berör planen:

- Mustionjokilaakson luontoselvitys 2002 (naturinventering i Svartådalen), Susanna Pimenoff
- Natur- och miljöinventeringar: FL Jari Hietaranta sommaren 2007.
- Bullermodellering av järnvägen: KonIns Oy, 2008

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

Till den del som gäller detaljplaneområdet i Skogsmarks delgeneralplan (planprojekt 7707) ingår området i det gällande planläggningsprogrammet, godkänt av stadsstyrelsen i Raseborg 13.1.2014 § 12. För en del av området har detaljplaneringen startat redan tidigare under Pojo kommuns tid. Utarbetandet av detaljplanen avbröts samtidigt när arbetet med att utarbeta en delgeneralplan för Skogsmark startade.

Utarbetandet av detaljplanen startade på nytt när delgeneralplanen för Skogsmark vunnit laga kraft. Innan den egentliga detaljplanen startade lät ägarna till området Nordcenter-Skogsmark göra upp en utvecklingsplan som samordnar utvecklings- och byggprojekten i området. Planen blev klar i början av 2015 och därefter kunde Skogsmarks detaljplan föras vidare. Avtal om att starta planläggning har ingåtts mellan markägarna och Raseborgs stad. Avtalen godkändes av stadsstyrelsen 9.2.2015 § 71. Att planen gjorts anhängig kungjordes ursprungligen 22.4.2007 och den fortsatta planläggningen kungjordes 12.3.2015

2.2 Detaljplan

Planeringsområdet är i sin helhet privatägt. Markägaren ansvarar för genomförandet av planen. Oy Åminne Miljö Ab, som äger största delen av Skogsmarks delgeneralplaneområde, har låtit göra planer för kommunaltekniken för Munkbackavägen och Munkbackagränden och gatorna, vattenförsörjningen, gatubelysningen och dagvattensystemen har redan byggts i enlighet med delgeneralplanen. Detaljplanen utarbetas i huvudsak i enlighet med markanvändningslösningarna i befintliga delgeneralplaner.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 En allmän beskrivning av området

Detaljplaneområdet omfattar fastigheterna Grönkulla 710-714-1-62, As Oy Munkbacka 710-714-1-2 och Casa Belavista 710-714-1-3 samt del av fastigheterna Österängen 710-714-1-46, Skogsmark 710-714-1-12, Vedtorget 710-714-1-45, Lesjöfors 710-714-1-65 och en liten del (vägområde) av fastigheten Åminnefors II 710-714-1-38. Planeringsområdet avgränsas i väst till järnvägsområdet för Helsingfors-Åbo-banan och till Nordcenters golfområde väster om detta. I norr avgränsas området av Svartån.

Valsverksvägen som går i östlig-västlig riktning i planområdet norra del är ryggraden för trafiken i området. Lesjöfors industrifastighet mellan Svartån och Valsverksvägen ansluter omedelbart till Valsverksvägen. Nya Munkbackavägen i planområdets västra del byggdes 2014 i enlighet med Skogsmark delgeneralplan och den tjänar också alla tomter i den västra/södra delen av den kommande detaljplanen. Den stora laboratorie-/kontorsbyggnaden som fanns i den mellersta/sydöstra delen av planen har rivits. Vägen som ledde till byggnaden kommer att fungera som infartsgata från Valsverksvägen till de nya kvartersområdena, i enlighet med delgeneralplanen.

På Lesjöfors industribyggnad i norra delen av området finns en stor industribyggnad och norr om denna har man uppfört kontors- och lagerlokaler. Fabriken är i aktiv drift och en tämligen stor utvidgning behövs för att förlänga fabrikshallen (i den östra ändan av denna).

De enda bostadsbyggnaderna finns i början av Munkbackavägen i den västra delen av planområdet. Två bostadsbyggnader har i delgeneralplanen markerats som byggnader som ska skyddas (sr) och utöver dessa finns det två andra äldre byggnader och två nya parhus med två bostäder vardera längs Munkbackavägen.

Största delen av planområdet är bebyggt (bostadsområden, industriområde, vägar) och ekonomiskog, där man år 2010 har utfört omfattande gallringsavverkningar. Strandbrinken längs Svartån är i naturligt tillstånd och har betydande naturvärden (skyddsområde i delgeneralplanen för Svartådalen). I den mellersta delen av planområdet finns det också ett område som med hänsyn till naturvärdena är mer betydande än den övriga omgivningen och det har betecknats som ett skyddsområde (S-1) i delgeneralplanen för Skogsmark.

3.2 Naturmiljö och landskap

Växtlighet och djurliv

Enligt markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. För Svartådalens delgeneralplan gjordes följande naturinventering: Mustionjokilaakson luontoselvitys 2002, Susanna Pimenoff. Heltäckande natur- och miljöinventeringar gjordes också inför Skogsmarks delgeneralplan (Jari Hietaranta 2007, Silvestris Oy 2011). De områden i naturinventeringarna från 2002 (Pimenof) och 2007 (Hietaranta) som ingår i Skogsmarks detaljplaneområde har gått igenom i sin helhet och justerats/aktualiserats i de utredningar som Silvestris Ab avfattade åren 2011 och 2015 och i samband med utarbetandet av skötselplanen för S-1--området år 2014. Utredningarna från år 2002 och 2007 nämns i förteckningen över andra utredningar inför planarbetet, medan utredningarna från år 2011 (del av utredningen från år 2015), 2014 och 2015 behandlas mer ingående. De tidigare utredningarna har emellertid utgjort bakgrundsmaterial för de utredningar som gjordes åren 2011, 2014 och 2015.

Den senaste naturinventeringen gjordes våren 2015 (Raasepori, Skogsmark - luontoselvitys 2015, Silvestris naturinventering ab, Esko Vuorinen, 6.5.2015). Syftet med inventeringen var att kartlägga områdets naturmiljö och naturvärden samt att söka specialobjekt som är förenliga med 29 § i naturvårdslagen, 10 § i skogslagen eller 15 § i vattenlagen. Vidare fästes uppmärksamhet vid förekomsten av värdefulla livsmiljöer som inte ingår i nämnda lagar. Även avgränsningar som gjorts i tidigare utredningar och uppgifter om naturens nuläge granskades och uppdaterades. Områden som inte hade ingått i naturinventeringen år 2011 undersöktes grundligt. Särskild uppmärksamhet fästes vid potentiella flygekorsområden på Svartåns strand samt andra objekt och områden som kräver skydd. Inventeringsrapporten finns bland bilagorna till planen. Naturinventeringen från år 2015 täcker hela Skogsmarks detaljplaneområde och därmed kan äldre utredningar betraktas närmast som bakgrundsmaterial.

Ett utdrag ur naturinventeringen (våren 2015) ges i bild 1.

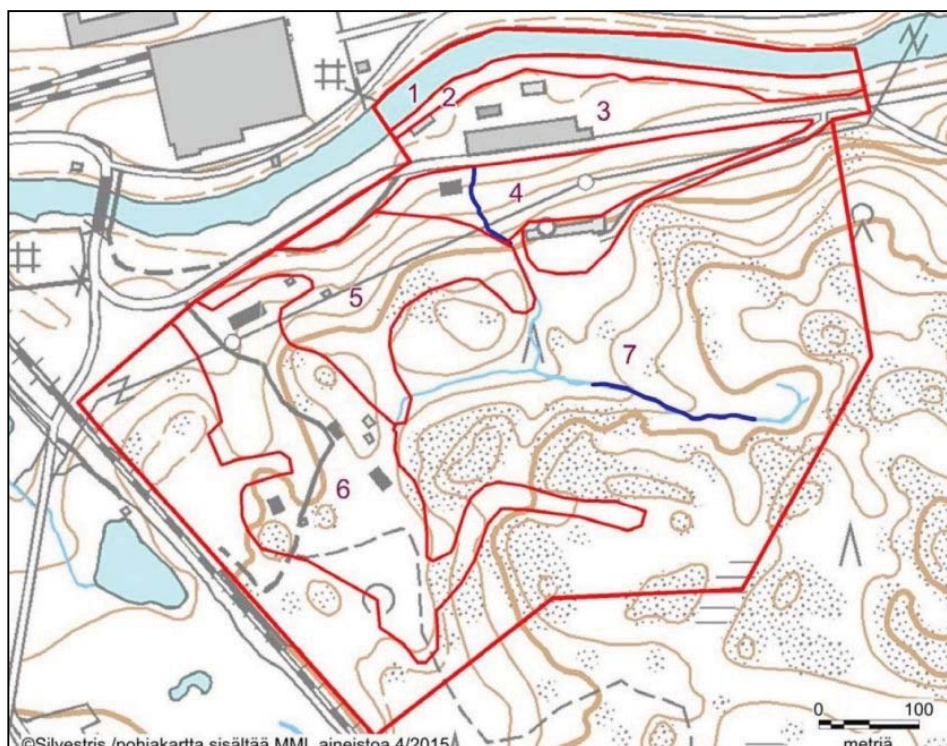


Bild 1. Delområdeskarta från naturinventeringen 2015.

I sammanfattningen och slutledningarna av naturinventeringen konstateras följande:

Områdets mest värdefulla del är Svartån (figur 1), som hör till ett Natura 2000-område (vattenområdet vid Svartån ingår inte i detaljplanen). Ett kungsfiskarpar har observerats vid ån. I den nya klassificeringen av utrotningshotade arter har kungsfiskare klassificerats som akut hotad (CR). Öster om utredningsområdet finns ett gammalt bo som arten har använt, men det avsnitt av ån som gränsar till planområdet ingår i artens revir. På åstranden (figur 2) häckar direktivarterna mindre hackspett och gråspett. Stranden är ett område där kungsfiskaren fångar sina byten. I syfte att skydda kungsfiskaren bör trädbeståndet på stranden lämnas orört. Strandbrinken vid Svartån har lagts fram som skyddsområde (SL5) i Svartådalens delgeneralplan.

Det värdefullaste området söder om Valsverksvägen är en lövdunge på en sluttning som vetter norrut (figur 5). Denna har lagts fram som skyddsområde i Skogsmarks delgeneralplan (S-1). I denna lund häckar spillkråka, som hör till arterna i bilaga 1 till EU:s fågeldirektiv. En del av bäckfåran som strömmar genom figurerna 4 och 7 är i naturligt tillstånd. Dessa avsnitt företräder en naturtyp som är skyddad med stöd av vattenlagen (2 kap. 11 § vattenlagen).

I de övriga delarna av området när naturvärdena ringa. Objekt 3 och 6 är byggda områden.

År 2014 sammanställdes en skötselplan för S-1-området i Skogsmarks delgeneralplan. Enligt skötselplanen ska stora aspar sparas som födo- och boträd för eventuella flygekorrar (utifrån naturinventeringarna har inga tecken på arten emellertid påträffats vid de senaste utredningarna). Röttskadade sträd ska sparas för att arter som är beroende av dessa (såsom svampar, insekter, hackspettar) ska trivas i området. Rötträd vid stigar kan röjas ifall de kan medföra fara för dem som rör sig i området. Stubbarna ska dock bevaras.

I området förekommer många lövträdsarter som bör bevaras. Hasselträd/-buskar bör gynnas/bevaras eftersom många lokala arter är antingen helt eller delvis beroende av dem. Av ädelträd bör framför allt lönn gynnas/bevaras.

Ett utdrag ur skötselplanen visas i bild 2. I planen ges områdesvisa rekommendationer enligt följande: område 1 och 2: granplantorna ska tas bort, område 3: sikten ska bevaras genom röjning av markvegetationen, område 4: gallring och röjning vid behov, område 5 och 6: gallring/rensning av omgivningen kring hasselbuskarna senare.



Bild 2. Utdrag ur skötselplanen för S-1-området i Skogsmarks delgeneralplan.

Landskapsbild, höjdförhållanden, jordmån

Planeringsområdet är mycket plant vid Valsverksvägen och på stranden av Svartån. För övrigt är terrängen beträffande topografin kuperad med ställvis branta sluttningar. I söder och väster finns ett dalliknande område där det tidigare också funnits åker (området vid Munkbackavägen). I planens mellersta del finns det en smal, ställvis kanjonliknande skogssänka i östlig-västlig riktning.

Terrängens höjd varierar mellan nivån +3 m till ungefär +49 m. Svartåns strand ligger på en höjdnivå av ca + 4,2 m och planeringsområdets mellersta del på nivån + 24–29 m. Den högsta punkten finns i områdets sydöstra hörn, + 48,8 m. Vattenståndet i ån är ungefär på samma nivå som havsvattenståndet.

Jordmänen är gytjelera på åstranden och i områdets mitt, medan norra delen är sandmorän och de återstående delarna främst består av bergsmark och morän (enligt GTK:s kartuppgifter).

Vattendrag och vattenhushållning

Svartån, som rinner på norra sidan av planområdet, är det enda vattendraget i området. Vattenområdet i Svartån ingår dock inte i detaljplanen. Det finns två bäckfåror i området och samtliga har i inventeringarna föreslagits att ska bevaras. En gammal körväg och en dikestrumma klipper av den nordligare fåran. I planområdet finns inga andra vattendrag eller grundvattenområden. (De gamla) källorna som har markerats i delgeneralplanen för Skogsmark ligger på den nordöstra sidan av detaljplaneområdet.

3.3 Den bebyggda miljön

Byggnadsbestånd och boende

På Lesjöfors industribyggnad i norra delen av området finns en stor industribyggnad och norr om denna har man uppfört kontors- och lagerlokaler. Fabriken är i aktiv drift och en tämligen stor utvidgning behövs för att förlänga fabrikshallen (1200 vy-m²). Kontors-/laboratoriebyggnaden i rött tegel som fanns på backen mitt emot industribyggnaden (på södra sidan) revs år 2014.



Bild 3a: Lesjöfors industrihall från öster. Valsverksvägen längs hallens södra vägg (till vänster på bilden).



Bild 3b: Lesjöfors industrihall från väster. Valsverksvägen längs hallens södra vägg (till höger på bilden).

De enda bostadsbyggnaderna finns i början av Munkbackavägen i den västra delen av planområdet. Två bostadsbyggnader har i delgeneralplanen markerats som byggnader som ska skyddas (sr) och utöver dessa finns det två andra äldre byggnader och två nya parhus med två bostäder vardera längs Munkbackavägen.

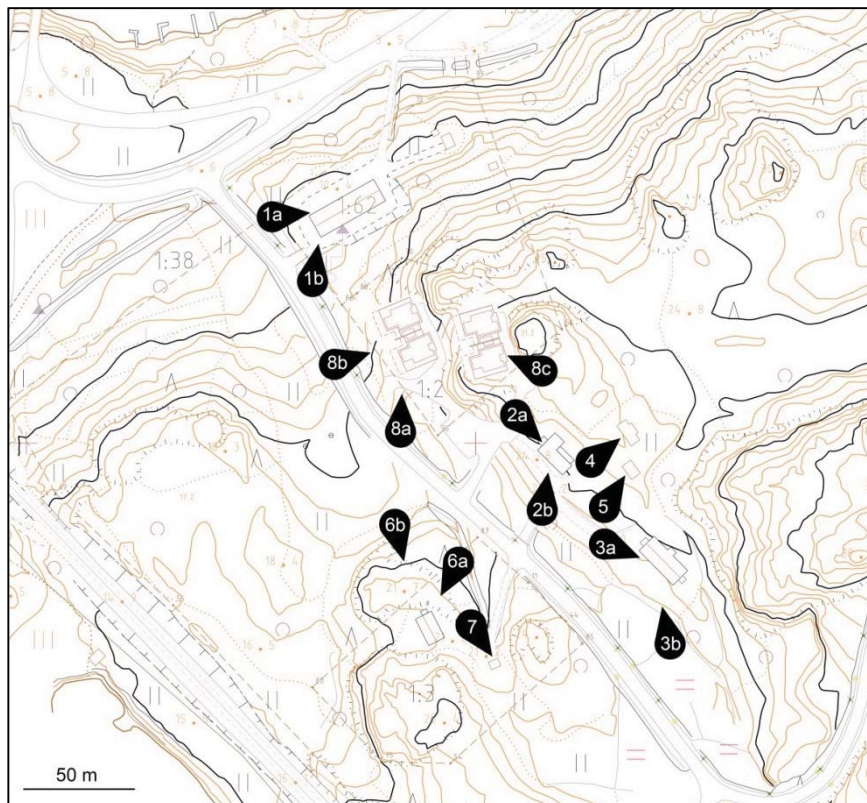


Bild 4. Karta som visar var det nuvarande byggnadsbeståndet är placerat längs Munkbackavägen (i planområdets nordvästra del). Byggnaderna presenteras på bilderna 5/1a-8c.

- 1a: Gammalt radhus. Skyddsbeteckning (sr) i delgeneralplanen.
- 1b: Gammalt radhus. Skyddsbeteckning (sr) i delgeneralplanen.
- 2a: Gammalt enfamiljshus. Skyddsbeteckning (sr) i delgeneralplanen.
- 2b: Gammalt enfamiljshus. Skyddsbeteckning (sr) i delgeneralplanen.
- 3a: Gammalt radhus (parhus).
- 3b: Gammalt radhus (parhus).
- 4: Ekonomibyggnad
- 5: Ekonomibyggnad
- 6a: Gammalt enfamiljshus.
- 6b: Gammalt enfamiljshus.
- 7: Bastu/ekonomibyggnad
- 8a: Nya parhus.
- 8b: Nya parhus.
- 8c: Nya parhus.



Bild 5. Befintligt byggnadsbestånd: 1a.



Bild 5. Befintligt byggnadsbestånd: 1b.



Bild 5. Befintligt byggnadsbestånd: 2a.



Bild 5. Befintligt byggnadsbestånd: 2b.



Bild 5. Befintligt byggnadsbestånd: 3a.



Bild 5. Befintligt byggnadsbestånd: 3b.



Bild 5. Befintligt byggnadsbestånd: 4.



Bild 5. Befintligt byggnadsbestånd: 5.



Bild 5. Befintligt byggnadsbestånd: 6a.



Bild 5. Befintligt byggnadsbestånd: 6b.



Bild 5. Befintligt byggnadsbestånd: 7.



Bild 5. Befintligt byggnadsbestånd: 6a.



Bild 5. Befintligt byggnadsbestånd: 8b.



Bild 5. Befintligt byggnadsbestånd: 8c:

Det gamla radhuset i början av Munkbackavägen är ljus rödaktigt till färgen medan alla de övriga äldre bostads- och ekonomibyggnaderna är rödmylleröda. Taken är sadeltak, i huvudsak på stället falsade plåttak (radhuset i början av Munkbackavägen har takplåt med tegelprofil) och foderbräderna och fönster-

bågarna är vita. Alla äldre byggnader har målats nyligen i en enhetlig röd färg (se fotografierna) De nya parhusen i början av Munkbackavägen avviker betydligt från det äldre byggnadsbeståndet med hänsyn till färgen, volymgestaltningen och arkitekturen.

I enlighet med Skogsmarks delgeneralplan har AP- och AO-områden anvisats i detaljplaneområdets västra del för åretruntboende. För närvarandet används bostäderna i detaljplaneområdet i huvudsak för fritidsbruk.

Den byggda kulturmiljön och fornlämningar

Experter från Museiverket gjorde ett terrängbesök i Skogsmarks delgeneraplaneområde hösten 2009. Enligt undersökningen finns det inga fornlämningsobjekt i området.

I landskapsplanen har planområdets norra del anvisats med rastring som ett ”värdefullt kulturlandskap av landskapsintresse. Utöver det värdefulla kulturlandskapet av landskapsintresse i delgeneralplanerna för Svartådalen och Skogsmark har planområdet beteckningen som värdefullt kulturlandskap av riksintresse.

Service, arbetsplatser och rekreation

Det finns inga servicefunktioner i Skogsmarks detaljplaneområde utan området stöder sig på de tjänster som tillhandahålls av Nordcenter Golf, i Pojo centrum och Karis centrum samt i Fiskars och Billnäs.

I norra delen av planområdet finns det arbetstillfällen inom industrin (Oy Lesjöfors Ab) liksom i industrifastigheten norr om Svartån (Etnarör Ab). Arbetstillfällena på Nordcenters område baserar sig på golf- och restaurangverksamheten samt på tjänster för inkvartering och fritidsboende. De närmaste större koncentrationerna av arbetsplatser och tjänster finns i Pojo bycentrum, Fiskars och Billnäs samt Karis stadscentrum.

Arbetsplatserna inom den offentliga sektorn finns i huvudsak i Karis och Ekenäs stadscentrum.

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, fiske och annan rekreation.

3.4 Trafik, vägar

Valsverksvägen, som går genom planområdets norra del i östlig-västlig riktning, utgör stommen för trafiken. Via Valsverksvägen åker man till Nordcenters golfcentrum och till bostäderna vid Nordcenter, till industriområdet norr om Svartån (Etnarör Ab), till båthamnsområdena och till egnahems- och radhustomterna i planområdets västra hörn. Lesjöfors industrifastighet ligger omedelbart invid Valsverksvägen. Valsverksvägen har asfaltbeläggning och är i allmänt bruk, men det finns inget gatuområde (eftersom området inte har detaljplanerats tidigare).

Enligt delgeneralplanen för Svartådalen ska en huvudväg i klassen matargata gå till området längs Svartåns norra strand. Denna väg/gatuförbindelse har emellertid spärrats och all trafik till området löper längs Valsverksvägen. Vid den fortsatta planeringen behöver möjlighet planeras och reserveras för byggande av en lättrafikled (för cyklister och fotgängare). Nuförtiden är vägområdet som smalast vid Lesjöfors industrihall (bild 6).



Bild 6. Valsverksvägen vid Lesjöfors industrihall. Vägen nuddar nästan hallens södra vägg: på bild a går vägen till vänster och på bild b till höger.

Planeringsområdet gränsar i väster till järnvägsområdet kring Helsingfors-Åbo-banan. Vid Skogsmarks detaljplaneområdet går järnvägen i en bergskärning, som är mycket djup, särskilt i de södra delarna. Över Svartån går en järnvägsbro. Bullerkonsekvenserna granskas i punkt 3.6.

Nya Munkbackavägen i planområdets västra del byggdes 2014 i enlighet med Skogsmark delgeneralplan och den tjänar också alla tomter i den kommande detaljplanen. Kommunaltekniska byggplaner för byggandet av gatorna, vatten- och avloppsnätet, dagvattensystemet och gatubelysningen vid Munkbackavägen har utarbetats och kommunaltekniken har byggts i enlighet med dessa planer. Planerna har gått igenom med representanter för stadens enhet för kommunalteknik och Raseborgs Vatten. Markägaren har på egen bekostnad ansvarat för planeringen och byggandet av kommunaltekniken. Även till de andra områdena av detaljplanen som ska bebyggas finns vägförbindelser till största delen färdigt (Valsverksvägen och början av Laboratorievägen). Som bilaga till planen finns en allmän beskrivning av de byggda och de planerade gatu- och vattenförsörjningsnäten.

3.5 Markägoförhållanden

Fastigheterna i planområdet ägs av två fabriksbolag (det ena bolaget äger bara en liten del av gatuområdet i delgeneralplanen) och av bostads- och fastighetsbolag. En fastighet är i annan privat ägo. Fastighets Ab Äminne Miljö äger största delen av planområdet.

3.6 Miljöstörningar

Planområdet gränsar i väster till järnvägsområdet kring Helsingfors-Åbo-banan. Vid Skogsmarks detaljplaneområdet går järnvägen i en bergskärning. En bullerutredning har gjorts i området (Rautatien mellomallinnus: KonIns Oy, 2008). Bergskärningen i järnvägsområdet är mycket djup, särskilt i de södra delarna, och därför har järnvägstrafiken mycket små bullerkonsekvenser för Skogsmarks detaljplaneområde. Järnvägen korsar Svartån över en bro och på det stället sträcker sig bullerkonsekvenserna något längre än till den södra delen (men inte egentligen till bostadsområdena i detaljplanen). I Skogsmarks detaljplan (och delgeneralplan) har bostadsbyggandet placerats så att inget störande buller når byggnaderna. När det gäller det nordligaste nya bostadsområdet (AP-området med 2 tomter) väster om Munkbackavägen bör byggnader inte placeras i den västligaste kanten av tomterna eftersom det ringa bullret från järnvägstrafiken till en del kan vara störande. Bild 7 är ett utdrag ur bullermodelleringen. Materialet presenteras i en bilaga till planen.

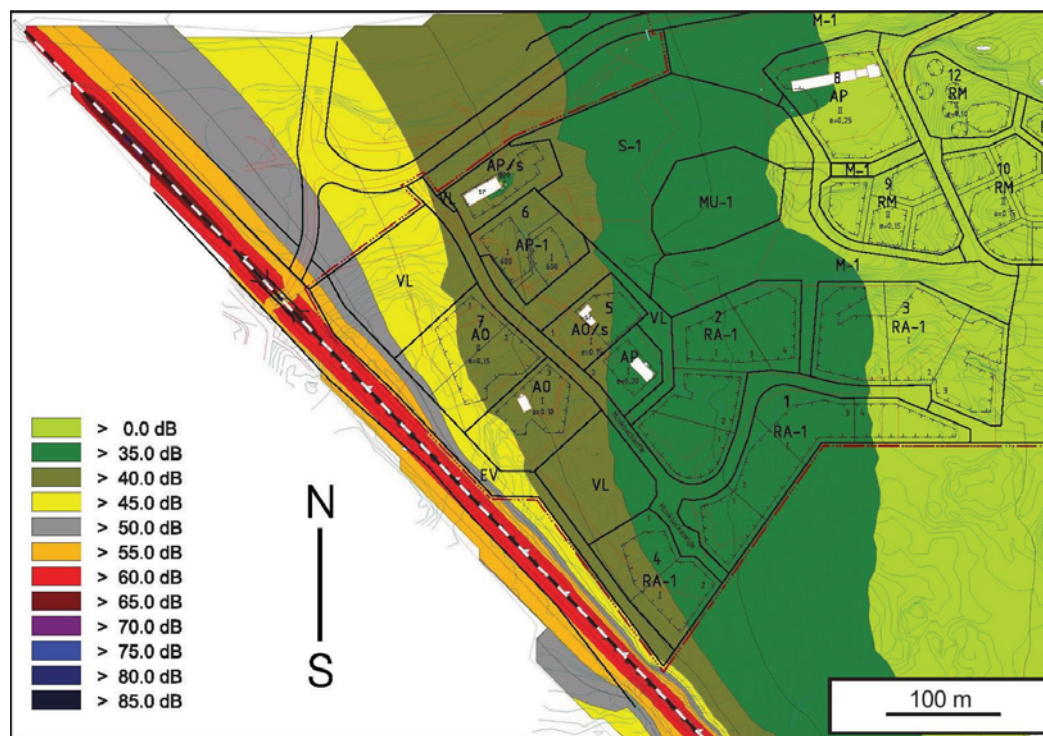


Bild 7. Utdrag ur modelleringen av bullret från järnvägen.

Lesjöfors industrifastighet har beteckningen "saa" i Svartådalens delgeneralplan. I planbeskrivningen till Svartådalens delgeneralplan är "saa"-objektet nr 12: Oy Lesjöfors Ab, Spiralfjäderfabrik. Objekt nr 12 hör till riskklass C med liten risk. På grund av objektets läge finns det inget omedelbart behov av att undersökning eller sanering med tanke på skyddet av jordmånen eller grundvattnet. Klassificeringen är riktig eftersom den grundar sig på en poängsättningsmodell. Vid poängsättningen viktades risken för förorening av grundvattnet. På Lesjöfors fastighet finns inget grundvattenområde.

I planområdet finns inga andra miljöstörande objekt.

3.7 Planeringssituationen

3.7.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

Förutom av de mål som ställts upp av Raseborgs stad och intressenterna och i landskapsplanen och delgeneralplanen styrs planeringen av de riksomfattande målen för områdesanvändningen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen ingår i det planeringssystem som är förenligt med markanvändnings- och bygglagen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft år 2000 och de reviderades 1.3.2009. Enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen ska de riksomfattande målen för områdesanvändningen beaktas i all områdesplanering och möjligheterna att uppnå dem ska främjas vid landskapsplaneringen, kommunernas planläggning och i de statliga myndigheternas verksamhet.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen har indelats i allmänna mål och särskilda mål beroende på hurdan områdesanvändning och planering som styrs. De allmänna målen ska beaktas vid landskapsplanläggningen och annan planering på landskapsnivå, vid generalplaneringen och i de statliga myndigheternas verksamhet. De särskilda målen gäller all planläggning, förutom ifall ett mål inte uttryckligen bara har inriktats på en viss planläggningsnivå.

För Skogsmark gäller öfljande allmänna riksomfattande mål för områdesanvändningen:

- Fungerande regionstruktur
- Enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön

- Kultur- och naturarv, rekreation och naturresurser
- Fungerande förbindelsenät och energiförsörjning
- Helheter av särskild betydelse som natur- och kulturmiljöer

Enligt 24 § i markanvändnings- och bygglagen ska man vid planeringen av områdesanvändningen se till att de riksomfattande målen för områdesanvändningen tas i beaktande så att möjligheterna att uppnå dem främjas. De landskapsplaner och delgeneralplaner som är i kraft i området är relativt färska och därmed har de allmänna riksomfattande målen för områdesanvändningen redan beaktats heltäckande i dem (se punkterna 3.7.2 och 3.7.3).

En del av de särskilda riksomfattande målen för områdesanvändningen hänger direkt samman med utarbetandet av en detaljplan för Skogsmark. Målen och hur de beaktats beskrivs i avsnitten om konsekvensbedömning.

3.7.2 Nylands landskapsplan

Nylands landskapsplan, fastställd av miljöministeriet 8.11.2006, och etapplandskapsplan 2 för Nyland, fastställd 30.10.2014, är i kraft i området.

Enligt sammanställningen av landskapsplanerna berörs detaljplaneområdet eller detaljplaneområdets influensområde av följande beteckningar:

- Område, väg eller objekt som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden.
- Område som hör till eller föreslagits höra till nätverket Natura 2000 (Svartåns vattenområde).
- Huvudbanan (Helsingfors-Åbo)
- Riktgivande avloppsledning (i strandzonen vid Svartån).
- 110 kV kraftledning (öster om planområdet).
- Friluftsled av landskapsintresse i NordCenters område.

I utkastet till etapplandskapsplan 4 finns det ett värdefullt kulturlandskap av landskapsintresse i den norra och nordvästra delen av Skogsmarks planområde (avgränsningen har preciserats något i den norra- och nordvästra delen av Skogsmarks detaljplaneområde).

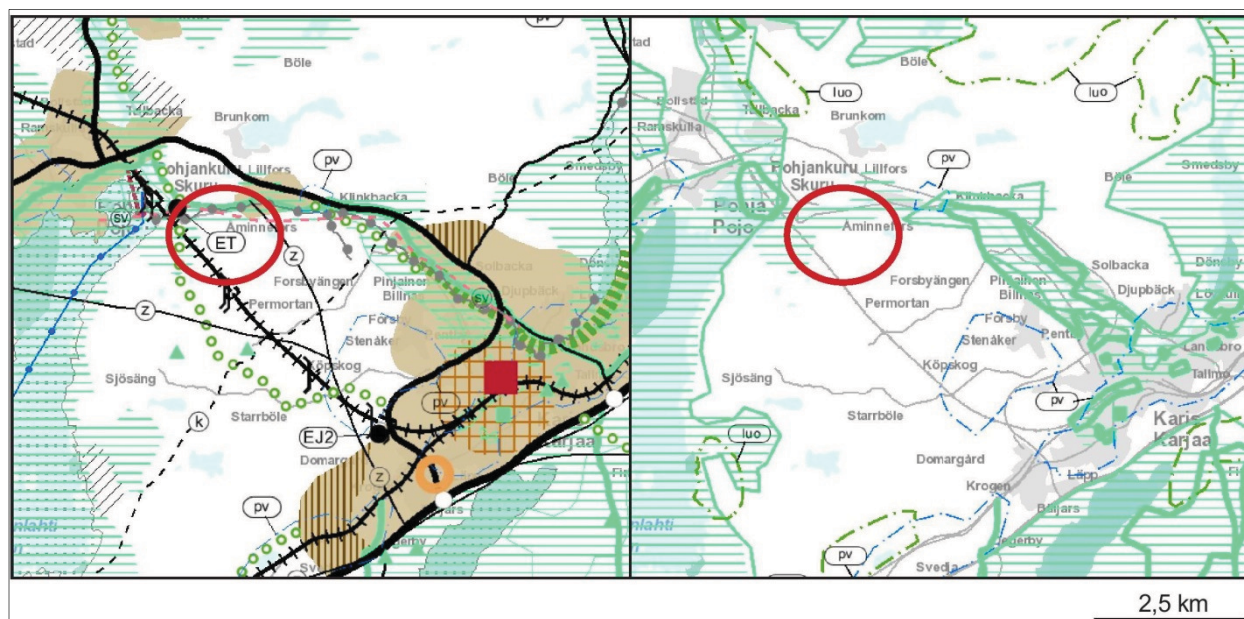


Bild 8. Utdrag ur sammanställningen av Nylands landskapsplaner och utkastet till etapplandskapsplan 4.

3.7.3 Generalplan

I området gäller delgeneralplanerna för Skogsmark respektive Svartådalen. För en del av avtalsområdet gäller Skogsmark delgeneralplan, som godkändes 4.6.2012 och trädde i kraft 27.8.2012. I delgeneralplanen har avtalsområdet för de delar som avsetts att bebyggas anvisats som område för fritidsbostäder (RA-1, RA-2), område för småhus (AP) och område för fristående småhus (AO). Därtill finns reserveringar för bl.a. närrecreation (VL), jord- och skogsbruk (MU-1, M-1, M-2), färdleder samt naturskydd (S-1). Delgeneralplanen kan inte användas som grund för beviljande av bygglov på RA-1, RA-2, AP-1 och AO-områden. Delgeneralplanen med rättsverkan anvisar emellertid en planerad markanvändningen på ett heltäckande sätt. Landskapsplanen gäller inte i områden där det finns en generalplan med rättsverkan.

Delgeneralplanen för Svartådalen, som godkändes av Pojo kommun 12.12.2005 och trädde i kraft 10.2.2006) gäller i området kring Valsverksvägen och i detaljplaneområdena norr om denna. I delgeneralplanen har största delen av området anvisats som ett område för industri- och lagerbyggnader (T). För området gäller därtill beteckningen "saa", ev. förorenat markområde. Strandbrinken har anvisats som ett skyddsområde (SL5). Delgeneralplanen är en plan med rättsverkan.

Utdrag ur delgeneralplanerna för Svartådalen respektive Skogsmark presenteras på bilderna 8 och 9.

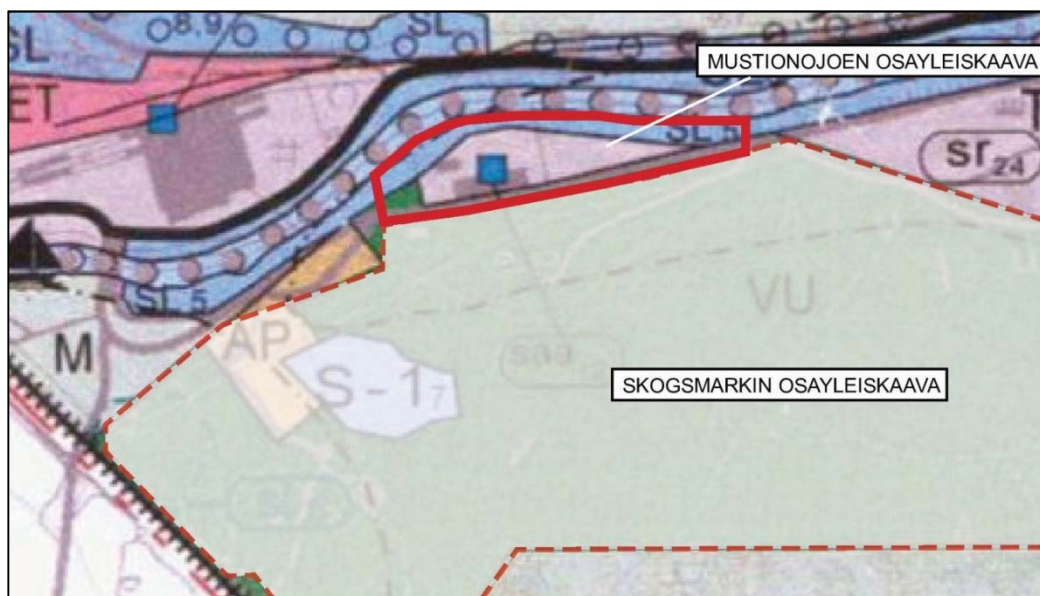


Bild 9a. Utdrag ur delgeneralplanen för Svartådalen.

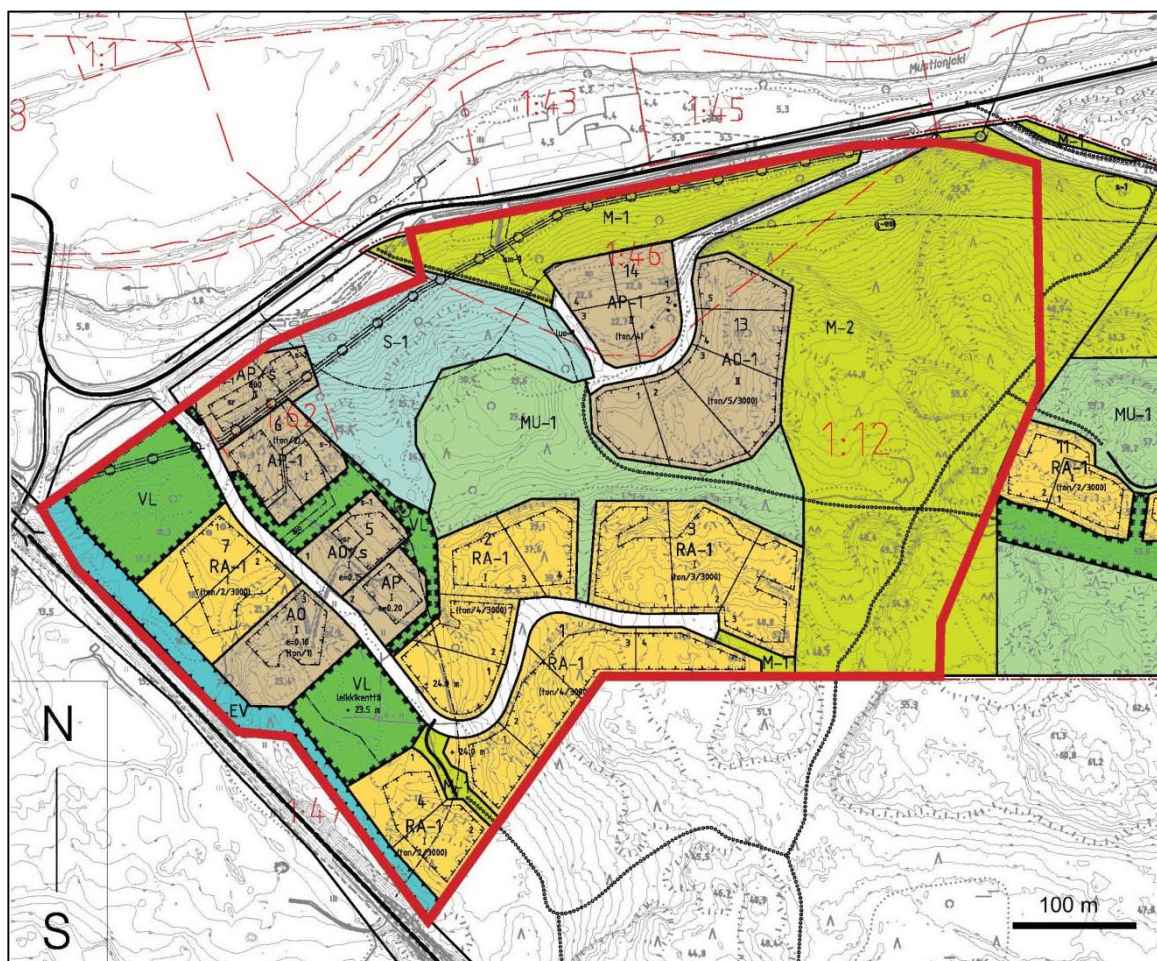


Bild 9b. Utdrag ur delgeneralplanen för Skogsmark.

3.7.4 Detaljplaner

Det finns en gällande detaljplan för NordCenters område. I området gäller inga andra detaljplaner.

3.7.5 Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 7.6.2010 och trädde i kraft 19.8.2011.

3.7.6 Grundkarta och terrängdata

Innan delgeneralplanen för Skogsmark utarbetades flygfotograferades området för att det skulle vara möjligt att sammanställa en grundkarta för detaljplanen. Inför flygfotograferingen anlade man ett heltäckande nätverk av stompunkter och punkterna signalerades och mättes. För tolkningen av flygfotograferingen gjordes en punktförtätning och kartdata samlades in genom stereobearbetning och -tolkning. Materialets exakthet motsvarade exaktheten i grundkartan för en plan i skala 1:1000.

Skogsmarks detaljplan utarbetas i skala 1:2000. Tidigare insamlad karteringsdata har konverterats till koordinatsystem som staden använder: GK24 och N60. Vid den tekniska planeringen har man också dragit fördel av Lantmäteriverkets terrängdatabas och terrängmodeller som tagits fram utifrån laserskannat material. Grundkartsmaterialet har kompletterats med nya fastighetsdata och med hänsyn till den byggda kommunaltekniken (längs Munkbackavägen). Terrängmätningarna gjordes vecka 24 år 2015.

Grundkartan för Skogsmarks detaljplan färdigställdes i skala 1:2000 och i koordinatsystemen GK24 och N60. Materialet har producerats digitalt och objekten kodats i systemet MicroStation Stella.

3.7.7 Övriga planer, utredningar och beslut som berör planområdet

Enligt markanvändnings- och bygglagen ska en plan basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. För Skogsmarksområdet har heltäckande natur- och miljöinventeringar gjorts. Följande utredningar, planer och bakgrundsmaterial om området finns tillgängliga:

- Våren 2011 gjordes en granskning av naturinventeringarna i den västra delen av Skogsmarks delgeneralplan (motsvarar norra delen av den detaljplan som nu ska arbetas). Granskningen gjordes av Esko Vuorinen. Vid granskningen konstaterades att det inte finns något som tyder på förekomst av flygekorre. Diket väster om tegelhuset tolkades som en rännil och det föreslogs att den ska få beteckningen luu. Inventeraren konstaterade att skog hade gallrats i hela området under år 2010.
- Raasepori, Skogsmark - luontoselvitys 2015, Silvestris naturinventering ab, Esko Vuorinen, 6.5.2015. Terrängbesök företogs 19–20.4 och 27.4.2015. Tidigare utredningar preciseras.
- Behovsprövning av Naturabedömning: ingår i Silvestris naturinventering från år 2015.
- Skogsmarkin osayleiskaavan S-1 alueen hoitosuunnitelma 2015 (skötselplan).
- Nordcenterin ja sen lähialueiden kehityskuva, Loppuraportti, 31.10.2014, Sito (utvecklingsbild, slutrapport)
- Därtill har detaljplanläggningen tillgång till de utredningar, granskningar och konsekvensbedömningar som gjorts i samband med delgeneralplanerna och under begynnelsekedet av utarbetandet av denna detaljplan.
 - Mustionjokilaakson luontoselvitys 2002, Susanna Pimenoff (uppgifterna har uppdaterats i utredningarna från år 2015)
 - Natur- och miljöinventeringar: FL Jari Hietaranta sommaren 2007 (uppgifterna har uppdaterats i utredningarna från år 2015)
- Bullermodellering av järnvägen: Konlms Oy, 2008
- Terrängbesök av Museiverkets experter i Skogsmarks delgeneralplaneområde hösten 2009. Enligt undersökningen finns det inga fornlämningsobjekt i området.

Utvecklingsbild för Nordcenter med närområden 2014

På uppdrag av ett antal markägare har ett utvecklingsprogram utarbetats för Nordcenter med närområden (Nordcenter ja sen lähialueiden kehityskuva – Loppuraportti, 31.10.2014, Sito). Planeringen startade med utgångspunkt i markägarnas gemensamma önskan om en övergripande utveckling av området. NTM-centralen i Nyland föreslog också i slutet av delgeneralplanearbetet att en utvecklingsplan skulle utarbetas.

Utvecklingsplanen innehåller ett utkast till ett funktionellt koncept med hänsyn till fritid och turism. Teman i utvecklingsplanen är användning året runt, kompletteringsbyggande på golfens villkor, identifiering och förädling av attraktionsfaktorer samt en fungerande trafiklösning för området. Syftet med planen har varit att utarbeta en ekonomiskt, socialt, och ekologiskt hållbar utvecklingsplan för hela Nordcenter med närområden.

I rapporten över utvecklingsbilden för Nordcenter med näromgivning från år 2014 beskrivs de för området planerade verksamheterna så här (utdragen handlar i första hand om de punkter som har klarare koppling till Skogsmarksområdet):

- **Beträffande servicekonceptet som är under utveckling konstateras att Nordcenter är en viktig del av det framtida "Åminnefors resort". Med Åminnefors resort avses i det här sammanhanget**

ett mer omfattande koncept för turism där kulturlandskapet, närheten till havet, skogsnaturen, golf, slalom, övriga motions- och friluftsmöjligheter samt de närliggande kulturhistoriska orterna såsom Fiskar, Billnäs och Svartån utgör attraktionsfaktorerna. I framtiden är Åminnefors resort en högklassig plats för fritid och boende som förenar natur med kultur och motion. Åminne gård med näromgivningar är det mest attraktiva servicecentret inom Åminnefors resort.

- **Gårdens kärna:** Näromgivningen kring gården bör utvecklas redan under de närmaste åren för att skapa förutsättningar för det nya servicekonceptet. Vid planeringen bör man beakta behovet av att samordna golfklubben, den övriga företagsverksamheten och kulturmiljön. Förutom restaurangerna och caddie master-funktionerna kan mötes- och seminarietjänster, pauscafé, day spa och wellness-tjänster samt kortvarig B&B-inkvartering ingå i kärnområdets framtida verksamheter.
- **I avsnittet om boende och inkvartering** innehåller utvecklingsbilden ny byggnation i betydande omfattning som ska genomföras öster och söder om golfbanorna under de nästa 50 åren. Utvecklingsidén har visualiserats med hjälp av en illustration (bild 10-b). Byggnadernas storlek och karaktär är förenliga med det befintliga byggnadsbeståndet. Målet är att producera ett mångsidigt utbud av byggplatser i olika prisklasser med beaktande av kvalitetsmålen för området. De nya byggplatserna är för fritidsboende eller inkvartering i bungalower men även åretruntboende. Hotellinkvartering kommer att behövas både för gruppresenärer och för personer som reser på egen hand. På lång sikt planeras hotellinkvartering på norra sidan av ån samt längs Valsverksvägen. Bed&Breakfast-inkvartering kan erbjudas nära Nordcenters huvudbyggnad i kärnan av gårdsområdet redan under de närmaste åren. I Skogsmarksområdet följer visionen i utvecklingsbilden de befintliga planerna till den del områdena har planlagts. Skogsmarksområdet utvecklas i första hand som ett område för villabyggande.
- Valsverksvägen är idag och i framtiden ett viktigt föremål för utveckling när det gäller upplevelsen i att anlända till Nordcenter. Mycket långt in i framtiden är det möjligt att de nuvarande industriella aktörerna lämnar området och även den historiska Kungsvägen kan användas som en värdefull infartsväg till området. I det skedet bör de värdefulla fastigheterna omformas till en fungerande del av resortkonceptet. De gamla industribyggnaderna ger miljön en skiktstruktur och en lämplig dos skrovlighet. I byggnaderna kan företagare tillhandahålla inkvartering, lokaler för inomhusmotion och lekhallar för barn. Vid åmynningen där vägarna korsas utvecklas en funktionell "hubb" som samtidigt fungerar som port till kärnan av Nordcenter. I området kring hubben finns parkering och servicebyggande samt marina verksamheter såsom en hamnpaviljong, strandbastur och en gästhamn. Hubbområdet förutsätter närmare planering med hänsyn till trafikregleringen, servicekonceptet och funktionaliteten. Under en längre tid, när bosättningen växer och nya verksamheter förläggs till området, kommer även antalet bilar att öka och därför har man ansett det nödvändigt att bygga en ny körförbindelse, en så kallad Ringväg, från Valsverksvägen och de östliga utvecklingsområdenas östra sida (i huvudsak längs den nuvarande skogsbilvägens vägsträckning, se bild 10-a). Ringvägen är relativt smal, ca 6 m bred. Den byggs etappvis enligt de behov som nybyggandet medför.

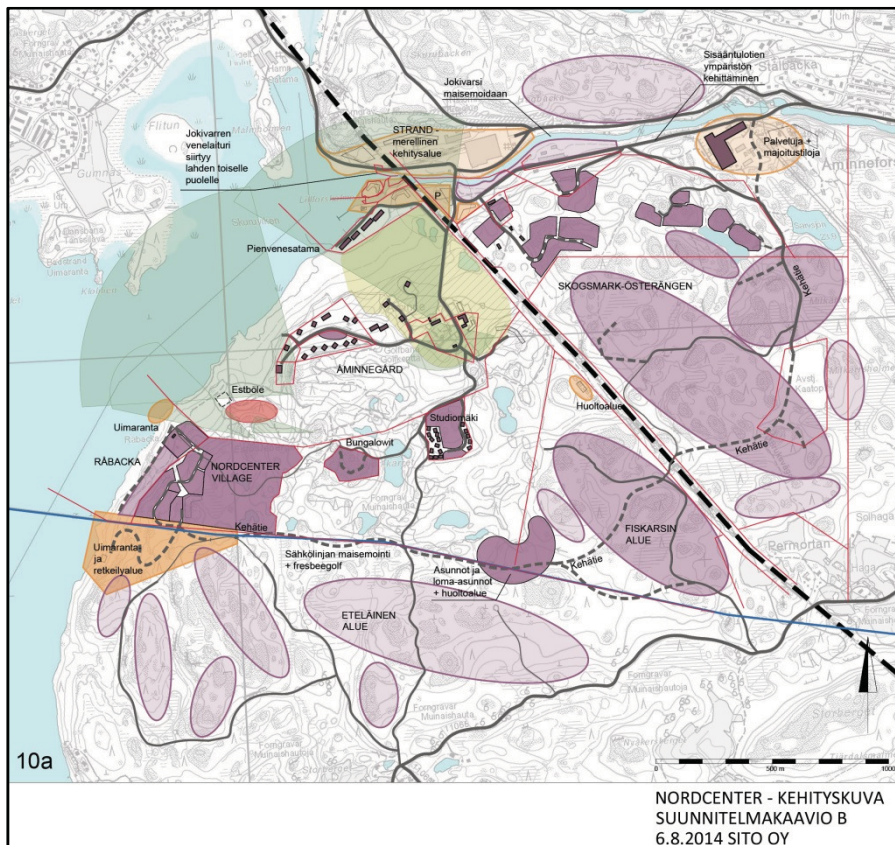


Bild 10. Utvecklingsbild för Nordcenter med närområden 2014 Bild 10-a: Planschema och bild 10-b: Illustration.

I Nordcenterområdet finns en gällande detaljplan. I utvecklingsplanen föreslås revideringar och kompletteringar av denna detaljplan. När det gäller Skogsmark behandlar utvecklingsplanen centrala delar av områdets delgeneralplaner och markägarnas mål. Vissa mål som satts upp i utvecklingsplanen kan genomföras först efter en verkligt lång tid (efter att det skett betydande förändringar avseende de industriella verksamheterna). Till dessa delar kan planerna enligt utvecklingsbilden inte implementeras helt i detaljplanen för Skogsmark.

3.8 Markanvändningsavtal

Efter att förslaget till detaljplan har varit framlagt bereds markanvändningsavtal där man avtalar om stadens och markägarnas ansvar för planeringen, byggandet och underhållet av kommunaltekniken och de allmänna områdena. I den västra delen av detaljplaneområdet har markägaren på egen bekostnad ansvarat för planeringen och byggandet av Munkbackavägen och Munkbackgränden (vägbygge, vatten- och avloppsnät, dagvattennät och vägbelysning). Byggarbetet blev klart år 2014. Munkbackavägen och Munkbackagränden är privatvägar för närvarande.

Valsverksvägen är en asfalterad väg av typen matargata, men eftersom området inte har någon detaljplan är Valsverksvägen ingen gata utan en privatväg (Valsverksvägen är i privat ägo). Raseborgs stad har preliminärt meddelat att staden ansvarar för planeringen och byggandet av kommunaltekniken vid Valsverksvägen.

4 OLIKA SKEDEN AV PLANLÄGGNINGEN

4.1 Behovet av planering

Att bygglov inte kan beviljas med utgångspunkt i delgeneralplanen är den centrala anledningen till att en detaljplan bör utarbetas på den del som anvisats för detaljplanering i Skogsmarks delgeneralplan. Utarbetandet av en detaljplan är ett villkor för beviljandet av bygglov. Delgeneralplanen anvisar emellertid den planerade markanvändningen mycket detaljerat. Vid utarbetandet av detaljplanen kan markanvändningslösningarna i delgeneralplanen preciseras till nödvändiga delar. När det gäller industriområdet som omfattas av Svartådalens delgeneralplan har markägaren behov av att utvidga produktionsbyggnaderna. Utvidgningen förutsätter att en detaljplan utarbetas.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Beslut om att inleda detaljplanering av del av området har fattats av kommunstyrelsen i Pojo kommun (18.12.2006 § 476) utgående från ett privat initiativ. Därefter har fullmäktige i Pojo kommun godkänt (22.1.2007 § 7) målsättningarna för planläggningen och omfattningen av planområdet. Till den del som gäller delområdet i Skogsmarks delgeneralplan (planprojekt 7707) ingår detaljplanen i det gällande planläggningsprogrammet, godkänt av stadsstyrelsen i Raseborg 13.1.2014 § 12. För en del av området har detaljplaneringen startat redan tidigare under Pojo kommuns tid. Utarbetandet av detaljplanen avbröts samtidigt när arbetet med att utarbeta en delgeneralplan för Skogsmark startade.

Avtal om att starta planläggning har ingåtts mellan markägarna och Raseborgs stad. Avtalen godkändes av stadsstyrelsen 9.2.2015. Efter att planförslaget har varit framlagt offentligt upprättades markanvändningsavtal mellan staden och markägarna.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen alla invånare, ägare och innehavare av mark, sammanslutningar och företagare och andra vars boende, arbete eller andra förhållanden planen kan tänkas påverka avsevärt, samt de myndigheter och organisationer vars bransch behandlas vid planeringen.

Intressenter är de förvaltningsområden inom Raseborgs stad vars bransch kan beröras av frågan samt Raseborgs vatten.

Övriga myndighetsintressenter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund, Västra Nylandslandskapsmuseum, Museiverket, Västra Nylands räddningsverk, VR Track Oy, Caruna Ab och Sydspetsens miljöhälsa.

Till intressenterna hör också: Raseborgs natur och miljö rf

Intressenterna har möjlighet att medverka i beredningen av planen, bedöma konsekvenserna av planen och uttrycka sina åsikter samt göra anmärkningar om förslaget till detaljplan.

Myndigheterna informeras per brev om hur planprocessen fortskrider. Den som önskar komplettera listan på intressenter och postningslistan kan anmäla detta till detaljplanläggningen.

4.3.2 Inträde av anhängighet

Arbetet med att utarbeta en detaljplan för Skogsmark har startat på markägarnas initiativ. Avtal om att starta planläggning har ingåtts mellan markägarna och Raseborgs stad. Avtalen godkändes av stadsstyrelsen 9.2.2015. Detaljplanen gjordes ursprungligen anhängig 22.4.2007. Att planläggningen fortsätter kungjordes 12.3.2015.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) behandlades av planläggningsnämnden 25.2.2015 § 19 och den fortsatta planläggningen kungjordes anhängig 12.3.2015

Planarbetets tidtabell och arbetsskeden redogörs för närmare i programmet för deltagande och bedömning.

4.4 Målen med detaljplanen

I punkt 3.7.1 presenteras de delar av de riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) som (eventuellt) styr även planeringen av Skogsmarks detaljplan. Hur de riksomfattande målen för områdesanvändningen har tagits i beaktande beskrivs närmare i avsnittet om konsekvensbedömning.

Markägarens mål för utarbetandet av detaljplanen:

När det gäller den del av detaljplanen som faller inom Skogsmarks delgeneralplan har markägaren som mål att i mycket hög grad utveckla området enligt principerna för markanvändningen i delgeneralplanen. Att en detaljplan utarbetas är en förutsättning för bygglov, då delgeneralplanen inte kan användas som grund för beviljandet.

När det gäller den del av detaljplanen som faller inom Svartådalens delgeneralplan har markägaren som mål att mer byggrätt för uppförande av industrilokaler anvisas till T-området. I delgeneralplanen för Svartådalen är området i huvudsak ett industriområde (T). Strandbrinken längs Svartån bevaras som skyddsområde (SL5).

Allmänna mål och Raseborgs stads mål för utarbetandet av detaljplanen:

Stadens målsättning är att området utvecklas som en helhet med avseende på rekreation och fritidsanvändning, som möjliggör verksamhet i anslutning till huvudanvändningsändamålen samt bildande av arbetsplatser. I planen bör tas ställning till utveckling och förbättring av områdets trafikförhållanden, såväl den interna som den externa trafiken.

När det gäller delområdet som faller inom Skogsmarks delgeneralplaneområdet har staden som mål att utveckla området i enlighet med principerna i delgeneralplanelösningen. Området planläggs för boende, i huvudsak fritidsboende, och byggandet ska uppvisa hög kvalitet. Vid utvecklandet av området tas hänsyn även till närings- och rekreationsverksamheten. När det gäller den del av detaljplanen som faller inom

Svartådalens delgeneralplaneområde har Raseborgs stad som mål att utarbeta en detaljplan i enlighet med principerna i nämnda delgeneralplan. Planen syftar till att trygga fabriken verksamhetsförutsättningar i området och möjliggöra en expanderings av verksamheten.

Alla byggplatser ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet (Raseborgs Vattens vatten- och avloppsnät).

Utvecklingsbilden som utarbetades för området år 2014 bör tas i beaktande vid planeringen.

Mål som preciserats under planarbetets gång:

För att höja trafiksäkerheten planeras en separat gatudel för fotgängare och cyklister längs Valsverksvägen.

I början av Munkbackavägen ändras ett RA-område (två tomter) till bostadsområde (AP-område) enligt stadens önskemål. I den mellersta delen av Munkbackavägen (det sydöstra hörnet av planområdet) reserveras möjligheten att förlänga tomtgatan till grannens mark på den sydvästra sidan av planområdet (möjliggör några byggplatser på grannens sida men fungerar inte som matarväg för områden längre bort).

Områden som reserverats för åretruntboende på laboratoriets delområde i delgeneralplanen ändras till fritidsbostadsområden och delvis till områden för fritids- och turismtjänster. Det ges också möjlighet att placera affärs- och kontorslokaler i områdets nordöstra del (laboratorieområdet).

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens övergripande struktur

Om man ser till områdesstrukturen har detaljplanen för Skogsmark två huvudområden söder om Valsverksvägen. Markägaren har gett områdena namn: The Hill och The Laboratory. The Hill omfattar RA-områdena längs Munkbackavägen och Munkbackagränden och dessutom bostadsområdena (AO och AP) i början av Munkbackavägen. De områden som är avsedda för åretruntboende har anvisats till början av Munkbackavägen. Den övriga byggnationen består av fritidsbostäder och/eller delvis också byggnader som uppförs för fritids- och turismtjänster.

Området The Hill har markerats med ramarna 1 och 2 i bild 11.

Till området The Laboratory hör RA-1- och RA-2-områdena längs Laboratorievägen och Laboratoriegränden samt Lesjöfors industriområde i den norra-nordöstra delen av planområdet (TY-området i kvarter 13). Området The Laboratory har markerats med ram 3 i bild 11.

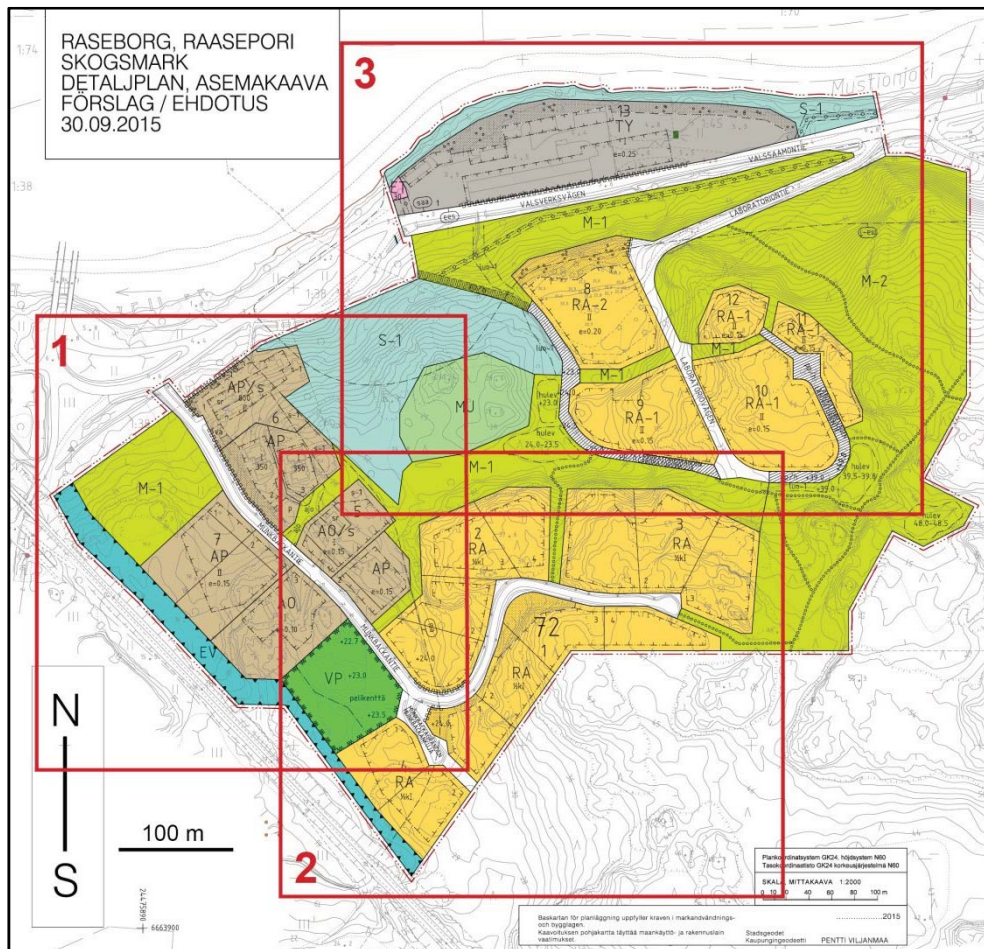


Bild 11. Delområden i Skogsmarks detaljplan i enlighet med planbeskrivningen.

Det befintliga vägnätet och planområdets naturförhållanden och topografi bestämmer i mycket hög grad strukturen i detaljplanen för Skogsmark. Dessa utgångspunkter var hörnstenar även för lösningen i Skogsmarks delgeneralplan. I praktiken har de enda justeringarna i förhållande till Skogsmarks delgeneralplan gjorts i delområdet The Laboratory (kvarter 8-12 i detaljplanen och deras näromgivning). Strukturen i Skogsmarks detaljplan har därvid fastställts mycket exakt redan i delgeneralplanerna med rättsverkan för Skogsmark respektive Svartådalen.

Valsverkstien, som nu har betecknats som en gata i detaljplanen (tidigare enskild väg), fungerar alltså som en ryggrad för trafiken. På Valsverkstien har trafiksäkerheten förbättrats i planen genom att det anvisade gatuområdet är så brett att en säker lätttrafikled (cykel- och gångbana) kan byggas längs vägen även vid industrihallen (på vägens södra sida). Till kvartersområdena söder om Valsverkstien kan man ta sig via två gator: Munkbackavägen och Laboratorievägen. Munkbackavägen har byggts nyligen och på samma gång har man anlagt en vattenledning, avloppsnät och dagvattenledningar som installerat vägbelysning. Vattenförsörjningsnätet har anslutits till Raseborgs Vattens vattennät (i västra ändan av TY-området). Början av Laboratorievägen bevaras i detaljplanen enligt sin nuvarande plats. Till TY-området (kvarter 13) kör man också vid västra och östra ändan av dagens industrihall.

S-1-skyddsområdena som i planen har anvisats på strandbrinken av Svartån och söder om Valsverkstien samt MU-området tryggar bevarandet av de känsligare naturförhållandena och en gynnsam utveckling även framöver. M-1- och M-2-områdena i planen vårdas som parklika skogar som fungerar som sammanhängande grön- och rekreationsområden för hela planområdet. I sänkan som går kring The Laboratory-områdets södra kant byggs små dammar för hanteringen av dagvattnet. Ett nätverk av bäckar binder samman dammarna. I praktiken kommer allt dagvatten från delområdet The Laboratory att avledas till dagvattendammar och bäckar. Området planeras till en aktiv dagvattenpark och är en viktig del av

nätverket av grön- och rekreationsleder som ska byggas. De bäckavsnitt som ska bevaras i naturligt tillstånd har betecknats med dubbelbeteckningen lu0-1 i planen.

Kommunaltekniken längs Munkbackavägen och Munkbackagränden är redan klar och därför kan tomterna i delområdet The Hill börja byggas genast när detaljplanen vinner laga kraft. Markägaren har på egen bekostnad planerat och byggt kommunaltekniken i området The Hill liksom ett nät för den externa vattenförsörjningen över vilket området The Hill har anslutits till Raseborgs Vatten.

För Nordcenter och Skogsmark och för de områden som kantar dessa i söder har en områdesstrukturell utvecklingsplan utarbetats (planen finns som bilaga till planen). Detaljplanen för Skogsmark stöder mycket väl de utvecklingsprinciper som lagts fram i planen i och med att den ger möjlighet att öppna högklassiga fritidsbostäder i golfjänsternas, restaurangtjänsternas och den övriga servicens omedelbara närhet.

5.1.1 Dimensionering

Planens totala areal är 31,8743 ha enligt statistikblanketten (Bilaga 1). Byggrätten i planen uppgår till sammanlagt 18 888 vy-m². Det befintliga byggnadsbeståndet i industriområdet omfattar sammanlagt något över 2 900 vy-m² och för boende har sammanlagt byggts ca 1600 vy-m². Laboratorie-/kontorsbyggnaden som redan har rivits utgjorde 750 vy-m².

För åretruntboende (AO och AP) har sammanlagt 3,3716 ha anvisats med en byggrätt på sammanlagt 3 794 vy-m². För fritidsboende och/eller fritids- och turisttjänster har sammanlagt 8,3342 ha anvisats med en byggrätt på sammanlagt 9 930 vy-m². TY-området omfattar 2,0296 ha och har en byggrätt på 5 074 vy-m².

En stor del av planområdet är skog, skyddsområden, gator och specialområden som faller utanför byggandet. VP-, M-1-, M-2-, MU- och S-1-områdena bildar totalt 14,5119 ha, vilket motsvarar 45,5 % av hela planområdets areal. Alla delar som faller utanför byggandet är totalt 18,1187 ha, vilket motsvarar 56,8 % av hela planområdets areal. Beräknat enligt hela planområdets areal blir byggeffektiviteten mycket låg: e (planområdet) = 0,06 (se Bilaga-1). I bostadskvarteren som betecknats med A är kvarterseffektiviteten $e=0,11$ och i RA-områdena är $e = 0,12$. Exploateringstalet för TY-kvarteren är $e= 0,25$.

5.1.2 Trafiknätet och kommunaltekniken

Valsverksvägen är även i fortsättningen den huvudsakliga trafikleden i området. Valsverksvägen har betecknats som en gata i detaljplanen och ett större gatuområde än idag har reserverats för att det ska gå att göra smärre förbättringar i vägens geometri och bygga en lättrafikled (cykel- och gångbana) intill körbanan. Vid TY-kvarteret (Lesjöfors industrihall) är lättrafikleden planerad till södra sidan av Valsverksvägen.

Munkbackavägen och Munkbackagränden byggdes år 2014 och samtidigt drogs även vatten-, avlopps- och dagvattenledningar samt installerades gatubelysning. I detaljplanen har Munkbackavägen och Munkbackagränden behandlats i enlighet med den bebyggda situationen. De byggda vägarna har införts på detaljplanens grundkarta. Från början av Munkbackavägen har ledningar för den externa vattenförsörjningen dragits till Raseborgs Vattens nät i västra ändan av TY-området (ET-området). Ledningarna för den externa vattenförsörjningen finns längs den södra kanten av körfältet på Valsverksvägen (ett område som ligger utanför detaljplanen). Fastighets Ab Åminne Miljö har ansvarat för planeringen och byggandet av kommunaltekniken på egen bekostnad. I östra ändan av Munkbackagränden föreslås en områdesreservering för en tomtgata. Via denna kan man i framtiden anvisa en körförbindelse till ett antal RA-tomter på grannens sida.

Vattenförsörjningen till området The Laboratory kan anslutas till det redan byggda nätet (se den allmänna planen för vattenförsörjningen). Början av Laboratoriegatan och anslutningspunkten till Valsverksvägen bevaras i sin nuvarande form. Fortsättningen av Laboratoriegatan i kvarteren 8–12 har undersökts i den allmänna planen och gatan kan byggas på normalt sätt även beträffande längdgeometrin.

Anslutningarna i TY-industri kvarteret är oförändrade jämfört med dagsläget. Till tomten kör man via hallens östra och västra ända. Den nya utbyggnaden i den östra ändan av hallen, 1 200 vy-m² (20 x 60 m), har tagits i beaktande i planerna.

Parkeringen i planområdet har planerats så att den är genomförd specifikt för varje tomt eller område i de områden som ska byggas.

5.1.3 Grönområden och rekreationsområden

I planområdet har ett parkområde (VP) anvisats. Här är det tillåtet att bygga lek-/spelplaner för invånarna. De övriga grönområdena är jord- och skogsbruksområden (M-1, M-2 och MU) som sköts parklikt och som är avsedda för gemensamt bruk av planområdet (se planbestämmelsen). Strandbrinken vid Svartån har anvisats som skyddsområde (S-1), likaså skogsområdet i den norra kanten av planområdets mellersta del.

Man har strävat efter att effektivisera användningen av rekreationsområdena genom att anvisa ett heltäckande nätverk av lätttrafikleder, vilka i huvudsak anläggs i form av friluftsstigar. Dagvattenparken i M-1- och M-2-områdena, som består av dammar och bäckar, är ett centralt element i nätverket av grön- och rekreationsområden och erbjuder invånarna möjligheter att vistas utomhus och idka friluftsliv. Markägaren har meddelat att dagvattenparken kommer att byggas genast när planen gör det möjligt.

På västra sidan av korsningen mellan Munkbackavägen och Munkbackagränden har ett VP-parkområde anvisats. Här kan (små) lek- och bollplaner anläggas. I VP-området anvisas även möjlighet att bygga en liten service-/lagerbyggnad för områdets behov.

5.1.4 Landskapet

Svartån, Valsverksvägen och Lesjöfors industrihall, järnvägen och järnvägsbron, de gamla byggnaderna i början av Munkbackavägen, den kuperade terrängen och dess skogslika karaktär är de element som mest påverkar landskapet och miljön i Skogsmarks detaljplaneområde. Vattenområdet i Svartån ingår inte i detaljplanen men strandbrinken (södra stranden) har i detaljplanen anvisats som ett skyddsområde (S-1). Sett från marknivå är Svartån inbäddad i strandvegetationen, men ån har en betydande roll i närlandskapet och som ett naturligt element för rekreation och friluftsliv som går genom hela området (bl.a. möjligt att röra sig med båt och kanot). Järnvägsbron hör inte till detaljplaneområdet. Valsverksvägen blir kvar på sin nuvarande plats. Säkerheten på vägen har höjts genom att man reserverat utrymme för en lätttrafikled intill körbanan. En förbättring av vägmiljön och landskapsbilden kring Valsverksvägen förutsätter i fortsättningen planering längs hela vägsträckningen. När vägområdet breddas vid Lesjöfors fabrikshall kan en lätttrafikled placeras mer diskret i slutningen på södra sidan. På samma gång blir det trånga och klyftliknande vägområdet vid hallen vidare och luftigare.

Från backarna och sluttningarna i den västra delen av Skogsmarks detaljplan öppnar sig vackra vyer över golfbanorna mot Pojoviken. Det parkliknande tallbeståndet har bevarats och nya Munkbackavägen har planerats och byggts så att den följer terrängens topografi särskilt fint. Bild 12 visar vyn från kvarter 3 västerut.



Bild 12. Vy från kvarter 3 västerut. Pojoviken skymtar i bakgrunden och golfbanorna framträder som gröna områden. I vänstra kanten syns en glimt av nya Munkbackavägens vägyta. Det parklika trädbeståndet får sällskap av karg men vacker markvegetation.

Terrängens topografi och landskapsmässiga intryck i kvartersområdena 9–12 är av samma typ som i omgivningarna kring kvarter 1–3. I kvarter 9–12 och från östra sidan av kvarter 2–3 öppnas vyerna främst inåt mot området och mot den planerade dagvattenparken i mitten av området. Vyerna är mer begränsade än vyerna västerut från kvarter 1–3, men tack vare terrängens topografi är landskapsrummet mycket rymligt, vackert och mångfasetterat.



Bild 13. Vy från kvarter 3 norrut. I bakgrunden syns backområdet för kvarteren 9–12 och däremellan skogssänkan med den planerade dagvattenparken.

5.1.5 Service

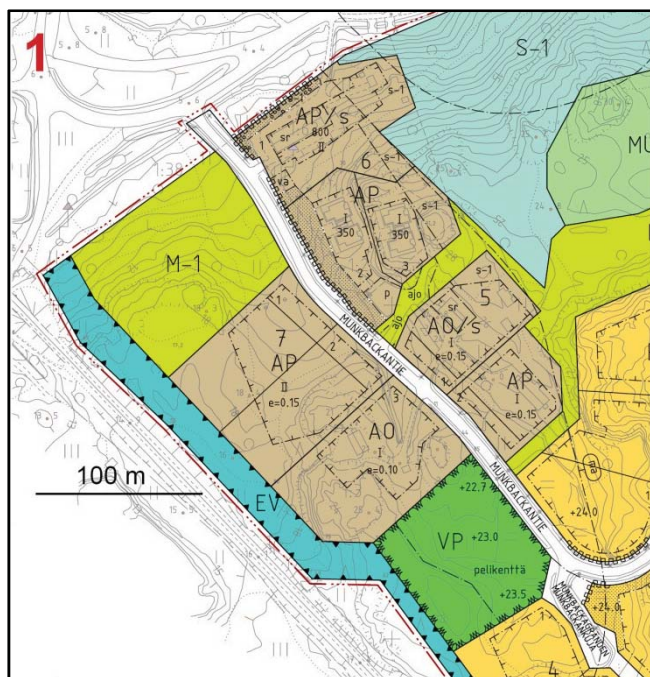
I Skogsmarks detaljplaneområde har inga områden anvisats specifikt för byggande av service. Servicen stöder sig på de tjänster som tillhandahålls vid Nordcenter och på de övriga tjänsterna i närregionen. Även enligt den lokala utvecklingsplanen anvisas i första hand nya områden för högklassigt villaboende och annat boende i Skogsmarksområdet.

5.2 Områdesreserveringar och planbestämmelser

Planbestämmelserna presenteras i sin helhet på förminskningen av detaljplanekartan och bestämmelserna i bilaga 2 till planbeskrivningen.

5.2.1 Kvartersområden

Delområde 1 i bild 11: kvarter 5-7:



Kvartersområdena 5–7 som anvisats för åretruntboende i början av Munkbackavägen och RA-kvartersområdena 1–4 i slutändan av vägen. På tomt 1 i kvarter 6 har byggrätten i praktiken utnyttjats i enlighet med planen (det gamla radhuset, bilderna 5/1a och 1b). Samma gäller tomterna 2 och 3 (de nya parhusen, bilderna 5/8a-8c).

På tomterna 1 och 2 i kvarter 5 samt på tomt 3 i kvarter 7 finns det gamla byggnader som har sanerats nyligen, målats och fått nya tak. Byggrätt återstår på samtliga tomter.

Huvudbyggnaden på tomt 1 i kvarter 6 har i detaljplanen betecknats som en byggnad som ska skyddas (sr), och detsamma gäller huvudbyggnaden på tomt 1 i kvarter 5. Planbestämmelser för byggnader som ska skyddas lyder så här:

Historiskt värdefull eller för bevarandet av stadsbilden viktig byggnad som inte får rivas (sr). Reparations- och ändringsarbeten i byggnaden ska utföras så att byggnadens historiskt värdefulla eller för bybilden betydelsefulla karaktär bevaras.

Tomt 1 i kvarter 6 har i sin helhet betecknats som AP/s-område med följande planbestämmelse:

Kvartersområde för småhus där miljön ska bevaras (AP/s): Befintliga byggnaders exteriör och arkitektoniska intryck ska bevaras. Nya byggnader ska anpassas till miljön.

Tomt 1 i kvarter 5 har i sin helhet betecknats som AO/s-område med följande planbestämmelse:

Kvartersområde för fristående småhus där miljön ska bevaras (AO/s): Befintliga byggnaders exteriör och arkitektoniska intryck ska bevaras. Nya byggnader ska anpassas till miljön.

Följande planbestämmelse gäller för AO- och AP-kvartersområden:

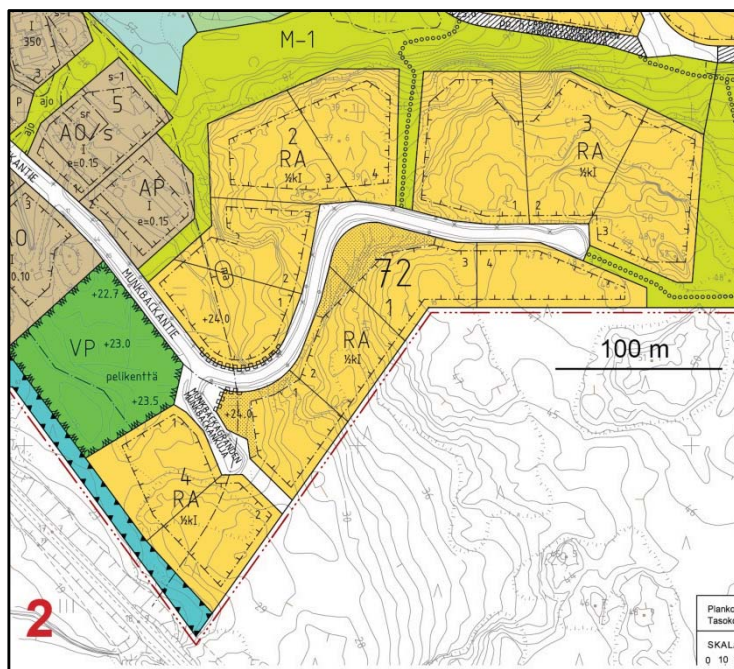
Kvartersområde för småhus (AP): I området får uppföras fristående eller kopplade småhus och till dessa anslutna bastu-, garage- och andra ekonomibyggnader.

Kvartersområde för fristående småhus (AO): (inga ytterligare bestämmelser).

Arealen för de områden (i kvarter 5–7) som anvisats för boende (AP, AO, AP/s och AO/s) uppgår till sammanlagt 3,3716 ha och byggrätten enligt planen till sammanlagt 3 794 vy-m². Kvarterseffektiviteten blir $e = 0,11$, vilket generellt sett är tämligen låg för ett detaljplanerat område.

Från kvarter 6 och 5 har en servitutväg, som tidigare var området enda körförbindelse till de södra delarna av planområdet, tagits bort. Munkbackavägen är den nya huvudgatan i området. I den norra kanten av kvarter 6 har direkta körförbindelser till tomten från Valsverksvägen begränsats. Därigenom kommer alla tomtanslutningar i fortsättningen att styras till Munkbackavägen.

Delområde 2 i bild 11: kvarter 1-4:



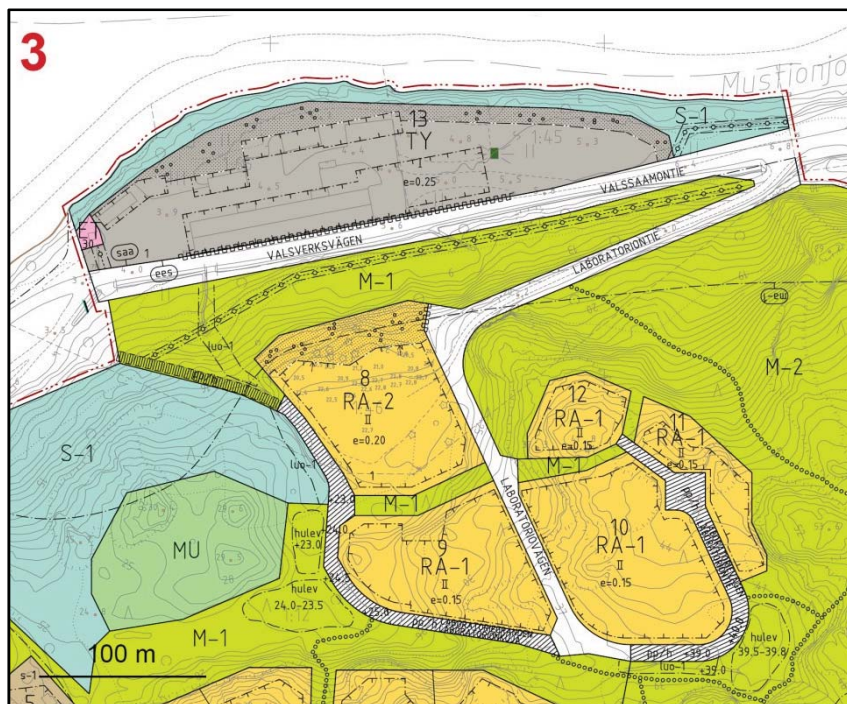
RA-kvarteren 1–4 i slutändan av Munkbackavägen och längs Munkbackagränden. Vägarna och den övriga kommunaltekniken har redan byggts i området och alla tomter kan anslutas till gatu- och vattenförsörjningsnätet. Dagvattennätet och gatubelysningen är också klara. Alla tomter är tillsvidare obebyggda eftersom inga bygglov kan beviljas innan detaljplanen vunnit laga kraft. Med hänsyn till formen, storleken och planbestämmelserna motsvarar tomterna i detaljplanen i hög utsträckning delgeneralplanen för Skogsmark med rättsverkan. Kvarteren 1–4 omfattar sammanlagt 13 st. RA-tomter.

För RA-områdena gäller följande planbestämmelse:

Kvartersområde för fritidsbostäder (RA): Antalet byggplatser som anvisats som riktgivande får inte överskridas. På en byggplats får uppföras ett bostadshus med högst två bostäder eller två bostäder i form av fristående byggnader, varvid den ena räknas som sidobostad. Storleken på sidobostaden får utgöra högst 50 % av huvudbostadens storlek. Den tomtspecifika byggrätten får vara högst 350 vy-m². Tomteffektiviteten får emellertid inte överstiga $e = 0,15$. Byggrätten kan utnyttjas i sin helhet för bostadsbyggande eller delvis även för byggande av bastu- och ekonomibyggnader. För sidobostaden får ingen självständig fastighet avskiljas.

Planbestämmelsen syftar till att skapa förutsättningar för byggande av fritidshus av varierande storlek. Tomterna i RA-kvartersområdena är mycket stora (i genomsnitt 3 900 m²) och byggrätten är högst 350 vy-m². Den totala byggrätten i RA-områdena uppgår till 4 550 vy-m² men den kvartersområdesspecifika byggrätten förblir mycket låg ($e = 0,06$).

Delområde 3 i bild 11: kvarter 8-12:



RA-1- och RA-2-kvarterensområdena 8–12 är belägna längs Laboratorievägen i norra delen av planområdet. På norra sidan av Valsverksvägen ligger kvarter 13, som är ett kvartersområde för industribyggnader.

För RA-2-kvarterensområdena gäller följande planbestämmelse:

Kvarterensområde för fritidsbostäder (RA-2): I området får fristående eller kopplade fritidsbostäder byggas. I området får även uppföras byggnader som tjänar turism samt affärs- och kontorslokaler som är nödvändiga med tanke på planområdets användning.

I RA-2-området är det tillåtet att bygga fristående bostäder, parhus och/eller radhus. Här kan man även uppföra affärs- och kontorslokaler som tjänar hela planområdet. RA-2-området utgör 0,9759 ha och har en byggrätt på 1 952 vy-m². Exploateringsstalet är e=0,20.

För RA-1-kvarterensområdena gäller följande planbestämmelse:

Kvarterensområde för fritidsbostäder (RA-1): I området får fristående eller kopplade fritidsbostäder byggas. I området får även uppföras byggnader som tjänar turism, bastubyggnader samt ekonomibyggnader som behövs för användningen av området. Området kan genomföras antingen som en tomt eller som flera tomter. Storleken på ett fritidsbostadshus eller en byggnad för fritids- och turismbruk som byggs fristående får vara högst 200 vy-m². Innan byggåtgärder vidtas bör en kvartersområdesvis plan som visar byggnadernas placering, volymgestaltning, fasad- och takfärger och material samt områdets parkering och gårdsarrangemang upprättas. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid att trädbestånd och markvegetation i naturligt tillstånd bevaras i så stor omfattning som möjligt.

Riktgivande tomtgränser har lämnats bort från RA-1-kvarterensområdena. På det här sättet vill man säkerställa möjligheterna att fritidsbostadsbeståndet inklusive gårdsbyggnader och gårdstun ska kunna byggas så mångsidigt som möjligt. Den tomteffektivitet som lagts fram i planen bestämmer den maximala byggrätten för varje byggnadsobjekt. Tomtindelningen upprättas fristående enligt en allmän planbestämmelse. I RA-1-planbestämmelsen ges anvisningar om byggnads- och miljöplaneringen och dessutom förutsätter de allmänna planbestämmelserna att byggsåttanvisningar ska utarbetas (För området skall byggnadsanvisningar sammanställas. Dessa skall styra den tomt- och områdesbestämda planeringen av byggnaderna och näromgivningen). RA-1-kvarterensområdena omfattar 2,2853 ha och har en byggrätt på 3 428 vy-m². Exploateringsstalet är e=0,15.

Delområde 3 i bild 11: kvarter 13:



Lesjöfors industrifastighet ligger i kvarter 13, som har planbeteckningen TY. I kvarterets västra del finns en befintlig pumpstationsbyggnad för avloppsvatten och ledningar för avloppsvattensystemet (ET).

För TY-kvartersområdet gäller följande planbestämmelse:

Kvartersområde för industribyggnader (TY) där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

Därtill berörs TY-området och vägområdet vid Valsverksvägen av beteckningarna "ma-1" och "saa" i enlighet med delgeneralplanerna för Svartådalen respektive Skogsmark:

Eventuellt lindrigt förorenat markområde eller del av sådant område (saa): Vid byggandet av området ska man före bygnadsåtgärderna utreda huruvida det finns jordmaterial som behöver rensas och sanera området på det sätt som den planerade användningen förutsätter. Bestämmelsen gäller TY-kvartersområdet samt gatuområdet vid Valsverksvägen.

Betydande kulturhistorisk miljö av riksintresse (ma-1): Vid byggande och vid miljövård i området ska värmandet om kulturmiljöns särdrag beaktas och bevarandet av betydande landskaps- och kulturvärden säkerställas. Museimyndigheterna ska höras i projekt som i betydande grad påverkar kulturlandskapet.

TY-området omfattar 2,0296 ha och har en byggrätt på 5 074 vy-m². I TY-området har hittills utnyttjats 2 930 vy-m² av byggrätten. Enligt uppgifter från bolaget är det omedelbara behovet av utvidgning 1 200 vy-m². Utbyggandet skulle ske i den östra ändan av den nuvarande hallen och omfatta 20 x 60 m². På plankartan har den nya hallutvidgningen placerats på minst fem meters avstånd från norra kanten av

gatuområdet vid Valsverksvägen. Utbyggnaden har planerats så att den är lika hög som den nuvarande hallen. Efter hallutvidgningen återstår drygt 900 vy-m² byggrätt i TY-kvartersområdet. I närheten av kontors- och lagerbyggnaderna norr om industrihallen har byggnadsytorna anvisats så att tilläggsbyggrätten vid behov kan utnyttjas där. I dagsläge rör man sig till TY-området via den östra och västra ändan av området direkt från Valsverksvägen.

5.2.2 Grön- och rekreationsområden

Planen anvisar ett VP-område samt MU-, M-1- och M-2-områden som ska fungera som sammanhängande grön- och rekreationsområden i planområdet.

5.2.3 Specialområden och andra områden

I planområdets västra kant har ett EV-område (skyddsgrönområde) avgränsats med tanke på eventuella smärre justeringar av banområdets gränser, ifall det blir aktuellt i framtiden att förbättra Helsingfors-Åbo-banan. I den norra ändan fungerar EV-området även som ett bullerskydd mellan järnvägsområdet och bostadsområdena i planen. I den södra ändan och mellersta delen av ET-området går järnvägen i en djup bergsskäring och därför sprids bullret från järnvägstrafiken inte nämnvärt utanför klyftan (se bild 7).

I den västra ändan av TY-kvartersområdet, i kvarter 13, har ett ET-område (Område för byggnader och anläggningar som tjänar den samhällstekniska försörjningen) avgränsats och här finns Raseborgs pumpstation för avloppsvattnet och ledningar för vattenförsörjningssystemet.

5.2.4 Tomtindelning

I planen är tomtindelningen riktgivande och enligt en planbestämmelse ska en separat bindande tomtindelning utarbetas för området. Tomtindelningen utarbetas när planen har vunnit laga kraft allteftersom tomterna ska byggas. Markägaren ger staden ett förslag på hur tomtindelningen kan göras i respektive område och stadens mättingsavdelning fastställer tomtindelningen.

5.2.5 Namnbestånd

I planen föreslås att Valsverksvägen även i fortsättningen ska vara Valsverksvägen. Munkbackavägen bevaras också och den förlängs ända till kanten av kvarter 3. Den korta tomtgatan som viker av från Munkbackavägen benämns Munkbackagränden. Vägen till den före detta kontors- och laboratoriebyggnaden har fått namnet Laboratorievägen. Vägen fortsätter ända till kvarter 12 och slutet av den har betecknats som en gata för lätt trafik där servicekörning är tillåten. Från Laboratorievägen går en gata för lätt trafik (där servicekörning är tillåten), och denna föreslås heta Laboriegränden. Inga andra namn har lagts fram i planen.

5.3 Kulturmiljö och skydd

5.3.1 Byggnadsskydd

I detaljplanen har två byggnader fått skyddsbezeichnung sr i enlighet med delgeneralplanen för Skogsmark. Behovet av att skydda dessa byggnader har avgjorts i processen för utarbetandet av nämnda delgeneralplan. I det sammanhanget konstaterades också att inga andra byggnader behöver förses med skyddsbezeichnung. När det gäller de gamla byggnaderna har värdena inte förändrats sedan dess.

5.3.2 Naturvård

Två skyddsområden, S-1, har lagts fram i detaljplanen. I detaljplanen har skyddsområdena anvisats i enlighet med delgeneralplanerna och slutledningarna från naturinventeringarna (bl.a. justeringarna av naturinventeringarna år 2015 samt skötselplanen för S-1-området).

Skyddsområde, där det finns en naturtyp som ska skyddas med stöd av 29 § i naturvårdslagen (S-1): Området är särskilt viktigt beträffande naturens mångfald. Området ska vårdas så att naturens karakteristiska drag bevaras.

5.3.3 Kulturlandskap

I enlighet med delgeneralplanerna för Svartådalen och Skogsmark har två skyddsbe-teckningar i anslutning till landskapet och kulturlandskapet anvisats (ma och ma-1).

Betydande kulturhistorisk miljö av riksintresse (ma-1): Vid byggande och vid miljövård i området ska värnandet om kulturmiljöns särdrag beaktas och bevarandet av betydande landskaps- och kulturvärden säkerställas. Museimyndigheterna ska höras i projekt som i betydande grad påverkar kulturlandskapet.

Område eller objekt som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden (ma): Vid byggande och vid miljövård i området ska värnandet om kulturmiljöns särdrag beaktas och bevarandet av betydande landskaps- och kulturvärden säkerställas.

Båda beteckningarna sträcker sig till en liten del av detaljplanens norra del och ställvis till planområdets sydvästra del. Största delen av det område som omfattas av beteckningen är jord- och skogsbruksområden, skyddsområden och gatuområden. TY-området i kvarter 13 ligger inom beteckningarna. I TY-området finns det redan en stor fabriks-hall, andra byggnader och asfalterade gårdsplaner. I samband med beviljandet av lov för tilläggsbyggande och byggnadsplaneringen i TY-området är det möjligt att påverka miljöbilden i området bl.a. genom trädplanteringar längs Valsverksvägen på de ställen där detta är möjligt med tanke på byggnadernas placering och körförbindelserna.

I den sydvästra delen av planområdet kommer ma-dubbelbeteckningen att beaktas vid handläggningen av ansökningar om bygglov.

5.4 Konsekvensbedömning

5.4.1 Beaktandet av markägarnas och stadens mål i planen

I planlösningen har såväl markägarnas som stadens mål kunnat tas väl i beaktande.

5.4.2 Verkställandet av målen för miljöns kvalitet

Markanvändningslösningen i detaljplanen för Skogsmark och byggandets karaktär har avgjorts i mycket hög utsträckning redan i delgeneralplanerna för Skogsmark respektive Svartådalen. Delgeneralplanerna ger till dessa delar ramar för målen som gäller miljöns kvalitet. Munkbackavägen har byggts redan enligt delgeneralplanen och i början av vägen finns ett gammalt byggnadsbestånd som har beaktats väl i planeringen. I Lesjöfors område är det nuvarande byggnadsbeståndet redan omfattande och den nya utbyggnaden kommer inte att medföra någon betydande förändring för området. I och med utvidgningen ökar antalet arbetstillfällen i området.

I de kvartersområdes- och tomtspecifika planbestämmelserna och i de allmänna bestämmelserna har uppmärksamhet fästs vid kvaliteten på den anvisade byggnationen.

Det ringa buller som järnvägstrafiken eventuellt orsakar i det nordvästligaste hörnet av planområdet har tagits i beaktande vid bestämningen av byggnadsytorna (nordvästra hörnet av AP-området, kvarter 7). Beteckningen "saa" i Svartådalens delgeneralplan har beaktats i planbestämmelserna för kvarter 13 och gäller även byggande vid Valsverksvägen.

Målen om miljöns kvalitet har beaktats väl i detaljpanelösningen för Skogsmark.

5.4.3 Förhållande till de riksomfattande utvecklingsmålen

De allmänna riksomfattande målen för områdesanvändningen har en styrande verkan som verkställs i Skogsmarks detaljplan via landskapsplanerna och delgeneralplanerna. De bestämmelser och anvisningar som ges i landskapsplanen och i generalplanerna fullföljs i detaljplanen.

En del av specialmålen verkställs mycket direkt i detaljplanen för Skogsmark:

- I planlösningarna har man dragit fördel av de befintliga strukturerna. Utvecklingen av fritids- och turismtjänster gör den lokala näringsverksamheten mångsidigare.
- Att förebygga olägenheter som eventuellt uppkommer för hälsan och att eliminera befintliga olägenheter har tagits i beaktande i planen (eventuellt buller och eventuellt lindrigt förorenad mark).
- Bosättningen och turism-/inkvarteringstjänsterna stöder tätorterna och infrastrukturen på landsbygden.
- Grönområdena bildar sammanhängande helheter.
- De riksomfattande inventeringar som myndigheterna genomfört har beaktats som utgångspunkter för planeringen.
- Värdefulla och känsliga naturområden har tagits hänsyn till i planen. I planen är andelen skyddsområden och parklika skogsområden särskilt stor. I dessa områden är det också möjligt att bevara naturens mångfald.
- Rekreation i naturen har beaktats särskilt i planen och användningen av vidsträckta skogs-/skogsparksområden har effektiviserats genom ett heltäckande nätverk av friluftsstigar. På samma gång tryggas en oavbruten naturförbindelse genom hela planområdet.

5.4.4 Förhållande till landskapsplaner och delgeneralplaner

Största delen av Skogsmarks detaljplan ingår i delgeneralplanen för Skogsmark, som nyligen vunnit laga kraft, och den nordligaste delen ingår i delgeneralplanen för Svartådalen. Markanvändningsreserveringarna och bestämmelserna i landskapsplanerna har tagits i beaktande i delgeneralplanerna.

Markanvändningslösningarna i delgeneralplanerna har tillämpats i mycket hög utsträckning i detaljplanen för Skogsmark. Därigenom har landskapsplanernas och delgeneralplanernas styrande verkan beaktats väl i detaljplanen för Skogsmark.

Delgeneralplanen för Skogsmark har i praktiken utarbetats med en detaljplans exakthet, eftersom avsikten var att handlägga bygglov även direkt med stöd av delgeneralplanen. Då bygglov ändå inte kunde beviljas direkt utifrån delgeneralplanen, startade arbetet med att utarbeta en detaljplan. I början av detaljplanearbetet utarbetades en utvecklingsplan där bl.a. bildande av förstklassiga villaområden läggs fram för Skogsmarksområdet. På basis av de diskussioner om utgångsläget och målen som fördes med Raseborgs stad i början av planprocessen preciserades den i Skogsmarks delgeneralplan föreslagna markanvändningen. Två fritidsbostadstomter (RA) ändrades i början av Munkbackavägen till bostadsområden (AP-område av samma storlek). Längs Laborativägen ändrades alla AP- och AO-bostadsområden på stadens framställan till områden för fritidsbostäder och/eller för fritids- och turismtjänster. I slutändan av Laborativägen har fritidsbostadsområdena placerats på sluttningarna så att man kan bygga mångfasetterade fritidsbostäder där så många som möjligt har fina utsikter till de omgivande parkskogarna (M-1, M-2 och MU) och dagvattenparken. Jämfört med markanvändningslösningen i delgeneralplanen sträcker sig RA-1-områdena något längre österut, men samtidigt har M-2-områdets andel utökats (på norra sidan av kvarter 12). Behovet av att bevara en grönförbindelse i M-1-området genom planområdet, vilket lades fram i delgeneralplanen, har införts även i detaljplanen. I detaljplanen har grönområdena på det hela taget en särskilt stor omfattning. Det heltäckande nätverket av friluftsstigar effektiviserar nyttjandet av grönområdena som rekreations- och friluftsområden för invånarna. Kedjan av dagvattendammar och bäckar som planerats i skogssänkan i mitten av området är en del av grönnätverket och rekreationsområdena.

5.4.5 Förhållande till de regionala utvecklingsmålen

Detaljplanen för Skogsmark verkställer väl de i punkt 3.7.7 presenterade målen i utvecklingsplanen. (Nordcenterin ja sen lähialueiden kehityskuva, Loppuraportti, 31.10.2014, Sito (utvecklingsbild, slutrapport) Enligt utvecklingsplanen bör högklassigt villalikhande boende anvisas i detaljplanen för Skogsmark. När det gäller service stöder sig området på de tjänster som tillhandahålls på Nordcenter.

5.4.6 Konsekvenser för Svartåns Natura 2000-område

I Esko Vuorinens utredning (Raasepori, Skogsmark - luontoselvitys 2015, Silvestris luontoselvitys Oy, Esko Vuorinen, 6.5.2015) granskas konsekvenserna av Skogsmarks detaljplan för Natura 2000-områden (behovsprövning för Natura-bedömning enligt 65 § och 66 § i naturvårdslagen).

I utredningen konstateras följande om konsekvenserna av Skogsmarks detaljplan för Natura-områdena vid Svartån:

a. Natura 2000-områden

Skogsmarks detaljplaneområde gränsar till vattenområdet vid Svartån. Svartåns vattenområde hör till ett Natura 2000-område. Svartån rinner ut i Pojoviken, som också ingår i Natura 2000-nätverket.

b. Konsekvenser för Svartån

Grunderna för Natura-området (FI0100023) i området kring Svartån: naturtyp 3260 (Mindre vattendrag), i huvudfåran förekommer tjockskalig målarmussla och flodpärlmussla (arter i bilaga II till habitatdirektivet), kungsfiskare (art i bilaga I till fågeldirektivet) och andra arter, såsom strömstare och bäckstenhinna.

Natura 2000-området vid Svartån verkställs med stöd av vattenlagen. (Miljöförvaltningen 2002)

b.1. Mindre vattendrag

Det närmaste objektet som företräder denna naturtyp är Gammelbybäcken, som finns ungefär tre kilometer uppströms från åmynningen.

- I Skogsmarksområdet har byggandet inga konsekvenser för naturtyp 3260.

b.2. Tjockskalig målarmussla och flodpärlmussla

Området lämpar sig som föröknings- och viloplats för tjockskalig målarmussla och flodpärlmussla. Byggnande eller muddring av stränderna kan ha direkta betydande olägenheter för musslorna. I detaljplanen har stränderna betecknats som skyddsområden S-1.

- Inga bryggor byggs på stranden. Vattenområdet muddras inte.

b.3. Kungsfiskare

Kungsfiskare har häckat sporadiskt vid Svartån. Våren 2015 observerades ett par under flera dagar i rad nära en gammal boplats, på gränsen av utredningsområdet. Observationen tyder på eventuell häckning. Utredningsområdet är ett område där arten söker föda under häckningstiden. Kungsfiskaren spanar efter sitt byte från träd och grenar som böjer sig över vattnet – sådana finns det rikligt av i området. I detaljplanen har stränderna betecknats som skyddsområden S-1.

- Trädbeståndet på stranden bevaras. Träd som fallit i vattnet ska lämnas på plats under förutsättning att de inte stör båttrafiken.

b.4. Strömstare

Arten övervintrar regelbundet vid ån. De isfria ställena, dvs. de avsnitt av ån där det strömmar mest, är bra födoplatser om vintrarna. En del av fåglarna åter vid bäckarna som rinner ut i ån och söker sig till konstruktionerna vid kraftverken och broarna för att övernatta. Som häckfågel är arten mycket sällsynt vid

Svartån. Kraftverksdammarna och ett par andra ställen där det strömmar i det övre loppet är potentiella häckningsmiljöer. Planeringsområdet har ingen betydelse för arten.

- Att området byggs har inga konsekvenser för strömstaren.

b.5. Bäckstenhinna

Denna utrotningshotade rödalg har påträffats bl.a. i Åminnefors och i Svartå. Som växtunderlag behöver algen stenar eller skal av stormusslor (floodpärlmusslor) som ständigt stryks av vattenströmmar. I området finns det lämpliga miljöer för arten.

- Vattenområdet muddras inte.

c. Konsekvenser för Pojoviken

Pojoviken är en del av det vidsträckta havsskyddsområdet för Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken (FI0100005). Som närmast ligger den på ett avstånd av 700 meter från planområdet, mätt längs åfåran. I havsskyddsområdets vattenområden skyddas havsbotten, undervattennaturen och vattnets kvalitet med stöd av vattenlagen.

- Det planerade byggandet i Skogsmarksområdet medför inga betydande olägenheter för Pojoviken.

d. Slutledningar

Det byggande som planeras i Skogsmarksområdet försämrar inte Natura-värdena vid Pojoviken eller Svartån under förutsättning att trädbeståndet på stranden bevaras och att ån varken byggs eller muddras. Därmed behövs ingen Natura-bedömning enligt 65–66 § i naturvårdslagen.

Det bör även märkas att vattenområdet vid Svartån inte ingår i detaljplanen för Skogsmark. Strandbrinken har i detaljplanen anvisats som ett skyddsområde S-1 och bevarandet av naturvärdena vid ån och åstranden har säkerställts även på det viset.

5.4.7 Konsekvenser för den byggda miljön

De förändringar som sker i den byggda miljön har tämligen ringa betydelse. Den nya hallen i Lesjöfors industriområde byggs som en förlängning av den befintliga hallen. Hallen ligger längre bort från Valsverksvägen än den nuvarande hallbyggnaden, som i praktiken ligger strax intill den norra kanten av vägområdet. På samma gång får den klyftliknande vägen ett rymligare intryck, trots att byggandets omfattning ökar.

I början av Munkbackavägen har den mest betydande förändringen skett redan i och med att nya parhus har byggts på tomterna 2 och 3 i kvarter 6. Till det yttre avviker husen betydligt från det omgivande byggnadsbeståndet. Ny byggnation anvisas till AP-området i norra delen av kvarter 7. Tilläggsbyggande kan placeras längs Munkbackavägen på tomterna 1 och 2 i kvarter 5 och eventuellt även till tomt 3 i kvarter 7. Illustrationen visar hur nya byggnader kan placeras så att det befintliga byggnadsbeståndet beaktas i tillräcklig utsträckning. I och med den nya byggnationen förtätas gatumiljön vid Munkbackavägen och på samma gång säkerställs att "raden av röda hus", som består av två gamla bostadshus, bevaras.

Skydd och fornlämningar

I enlighet med delgeneralplanen har de två äldre bostadshusen längs Munkbackavägen försetts med skyddsbezeichnung "sr".

Det finns inga fornlämningar i planområdet.

5.4.8 Konsekvenser för landskapet

Konsekvenserna av Skogsmarks detaljplan för landskapet har i hög utsträckning avgjorts redan i och med lösningarna i delgeneralplanerna för Skogsmark respektive Svartådalen. Enligt uppdateringarna av naturinventeringarna är närområdena kring Munkbackavägen, närområdet kring Laboratorievägen, gårdspla-

nen vid före detta laboratoriebyggnaden och Lesjöfors fabriksområde bebyggda områden. För dessa har detaljplanen inga betydande landskapsmässiga konsekvenser. Genom den områdes- och tomtbestämda planeringen kan man bäst påverka närlandskapets framtoning.

Utanför de bebyggda områdena kommer planen inte att ha några betydande konsekvenser för landskapet. Trädbeståndet i området har gallrats redan tidigare. Konsekvenserna för den nuvarande landskapsbilden är små eftersom just inga träd behöver fällas för att röja plats för byggandet, och terrängen behöver inte heller omformas i någon större grad. Det nuvarande trädbeståndet ger området ett fint parklikt intryck. I planen har särskilda bestämmelser utfärdats om att beståndet och markvegetationen ska beaktas i byggnadsskedet.

Strandbrinken längs Svartån har betecknats som ett skyddsområde (S-1) på grund av natur- och skyddsvärdena. Till dessa delar kommer naturförhållandena och landskapets framtoning vid Svartån att bevaras helt på samma sätt som de framstår idag. I TY-kvartersområdet, mellan S-1-området och byggnadsområdet, har dessutom anvisats ett delområde som ska planteras med träd och buskar. Detta område blir en smidig koppling mellan vegetationen på strandbrinken och den byggda miljön.

5.4.9 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Naturförhållandena har beaktats mycket ingående i enlighet med slutledningarna i de senaste utredningarna. Strandbrinken längs Svartån har anvisats som ett skyddsområde, S-1. Den skogsklädda sluttningen i mitten av planområdet har också anvisats som ett S-1-område och för detta område har en skötselplan utarbetats med beaktande av natur- och miljövärdena.

Vidsträckta områdesreserveringar har anvisats i MU-, M-1- och M-2-områdena. Dessa områden har inga särskilda naturvärden men de tryggar bevarandet av en traditionell skogsmiljö i omedelbar närhet av bostadsområdena. Skogsområdena i planen är avsedda för gemensamt bruk och de ska vårdas parklikt.

Vattendrag och vattenhushållning, dagvatten

Planområdet gränsar till vattenområdet vid Svartån. I det egentliga planområdet finns inga vattenobjekt. De rännilar (bäckar) som konstaterats i naturinventeringarna har tagits i beaktande vid planeringen med specialbeteckningen lu0-1. Rännilarna fungerar som en del av dagvattensystemet, där i praktiken allt dagvatten från kvarteren 8–12 avleds till små dagvattendammar och bäckar. Vattnet rinner från en damm till en annan längs befintliga rännilar och de nya små diken som ska dras. Det finns också beredskap att cirkulera dagvatten från lägre dammar till dammar högre upp. På det här sättet kan man trygga ett tillräckligt flöde i rännilarna och fördröja dagvattnet innan det avleds till Svartån.

I området vid Munkbackavägen har man i samband med byggandet av kommunaltekniken anlagt ett rörssystem även för avledning av dagvatten. Dagvatten avleds delvis längs öppna diken. Nära norra hörnet av kvarter 7 har ett utlopp till en dagvattenledning planerats (och byggts). Här kan dagvatten antingen helt eller delvis avledas till små dammar som byggts i terrasser utmed sluttningen i M-1-området.

Grundvatten

I Skogsmarks detaljplaneområde finns inga grundvattenområden.

5.4.10 Konsekvenser för trafiken

Genomförandet av detaljplanen för Skogsmark kommer inte att väsentligt öka trafikvolymerna i området. Lastbilar och arbetsmaskiner rör sig i området i byggnadsskedet, men när husen är bebodda består trafiken främst av personbilstrafik, cyklister och fotgängare. Invånarna kommer troligen att anlita servicen i golfområdet och även vistas längre perioder i området. Till dessa delar torde den externa trafiken också minska något.

Valsverksvägen bevaras på sin nuvarande plats och Munkbackavägen har redan byggts, likaså början av Laborativägen. Det kommer inte att ske några förändringar i vägnätet jämfört med nuläget. Trafiksäkerheten förbättras när ett vägavsnitt för den lätta trafiken byggs längs södra kanten av Valsverksvägen. I

planen har gatuområdet vid Valsverksvägen breddats jämfört med nuläget för att det ska vara möjligt att bygga en cykel- och gångbana.

Parkeringen kommer att ordnas specifikt för varje tomt och område, och därför har inga separata parkeringsområden anvisats i planen.

5.4.11 Konsekvenser för arbetsplatserna och näringarna

I detaljplanen anvisas nytt fritidsbostadsbyggande i betydande omfattning. För Lesjöfors fabriksområde föreslås tilläggsbyggrätt enligt företagets önskemål. Genomförandet av planen skapar ett betydande antal arbetstillfällen i byggnadsskedet. Efter byggnadsskedet kommer antalet arbetstillfällen att eventuellt öka i Lesjöforsområdet. I fritidsbostadsområdena är det i första hand golf- och restaurangtjänster som tillhandahålls vid Nordcenter som har en sysselsättande effekt efter byggnadsskedet.

I RA-2-området i kvarter 8 är det tillåtet att även bygga affärs- och kontorslokaler, om det finns behov av detta. Enligt planbestämmelsen för RA-1- och RA-2-områdena kan även lokaler för fritids- och turismtjänster uppföras i dessa områden. Ifall affärs- och kontorslokaler byggs och fritids- och turismtjänster tillhandahålls har dessa också en sysselsättande effekt.

5.5 Störande faktorer i miljön

Det eventuella ringa bullret från järnvägstrafiken i det nordvästligaste hörnet av planområdet har tagits i beaktande i planen i enlighet med gjorda utredningar.

I kvartersområdet TY och i området vid Valsverksvägen har man tagit hänsyn till "saa"-området som beskrivits och markerats i delgeneralplanen för Svartådalen. I planområdet finns inga andra miljöstörande objekt.

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

Efter planläggningsnämndens möte (21.10.2015 § 137) har följande text lagts till på Skogsmarks detaljplanekarta som en korrigerings av rättelsekaraktär:

”Genomförandeansvar:

Ansvaret för genomförande av planen överförs i sin helhet till markägaren eller -innehavaren när det gäller gatu- eller annat allmänt område, med undantag för Valsverksvägen, i enlighet med § 91 i MBL.”

Genomförandet fastställs mer ingående i markanvändningsavtalet som kommer att göras upp mellan markägaren och staden efter att planförslaget varit framlagt offentligt. För närvarande har markägaren planerat och byggt kommunaltekniken vid Munkbackavägen och Munkabackagränden på egen bekostnad (gator, vattenledningar, avloppsledningar, dagvattenledningar samt gatubelysning). Markägarens mål för närvarande är att överlåta alla jord- och skogsbruksområden, skyddsområden samt park- och specialområden i planområdet till en förvaltningsnämnd som ska grundas. Förvaltningsnämnden skulle äga områdena och även ansvara för skötseln av dem. Dagvattenparken och dess dammar som ligger i östlig-västlig riktning i planens mellersta del skulle höra till förvaltningsnämndens områden.

Med anledning av justeringen har plankartan och beskrivningen daterats 30.9.2015, reviderats 29.10.2015. Numret på plankartan har uppdaterats till 50-15.

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Detaljpanelösningen har beskrivits uttömmande i punkt 5. Illustrationen visar hur det tilläggsbyggande som planen tillåter kan placeras i området på ett sätt som främjar planens mål. En förminskning av illustrationen finns som bilaga 3 till planbeskrivningen.

6.2 Genomförande och tidtabell

Markägaren har meddelat att försäljningen av tomterna längs Munkbackavägen börjar genast när planen vunnit laga kraft. Kommunaltekniken vid Munkbackavägen har redan byggts så i det avseendet skulle man kunna börja bygga redan nu. Planeringen och byggandet av kommunaltekniken för delområdet The Laboratory startar också genast när det är möjligt med hänsyn till planens laga kraft. En väsentlig del av kommunaltekniken i delområdet The Laboratory handlar om att planera och bygga dagvattenparken. Avsikten är att anlägga dagvattenparken omedelbart efter att planen har vunnit laga kraft.

Esbo, 30.9.2015, reviderats 29.10.2015

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	10.10.2015
Planens namn	Detaljplan för Skogsmark		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	30.09.2015
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	31,8743	Ny detaljplaneareal [ha]	31,8743
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	31,8743	100,0	18888	0,06	31,8743	18888
A sammanlagt	3,3716	10,6	3794	0,11	3,3716	3794
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	2,0296	6,4	5074	0,25	2,0296	5074
V sammanlagt	0,6908	2,2	60	0,01	0,6908	60
R sammanlagt	8,3342	26,1	9930	0,12	8,3342	9930
L sammanlagt	2,8237	8,9	0		2,8237	0
E sammanlagt	0,8039	2,5	30	0,00	0,8039	30
S sammanlagt	2,6809	8,4	0		2,6809	0
M sammanlagt	11,1396	34,9	0		11,1396	0
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	31,8743	100,0	18888	0,06	31,8743	18888
A sammanlagt	3,3716	10,6	3794	0,11	3,3716	3794
AP	1,7791	52,8	1774	0,10	1,7791	1774
AO	0,6492	19,3	649	0,10	0,6492	649
AO/s	0,3810	11,3	571	0,15	0,3810	571
AP/s	0,5623	16,7	800	0,14	0,5623	800
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	2,0296	6,4	5074	0,25	2,0296	5074
TY	2,0296	100,0	5074	0,25	2,0296	5074
V sammanlagt	0,6908	2,2	60	0,01	0,6908	60
VP	0,6908	100,0	60	0,01	0,6908	60
R sammanlagt	8,3342	26,1	9930	0,12	8,3342	9930
RA	5,0730	60,9	4550	0,09	5,0730	4550
RA-1	2,2853	27,4	3428	0,15	2,2853	3428
RA-2	0,9759	11,7	1952	0,20	0,9759	1952
L sammanlagt	2,8237	8,9	0		2,8237	0
Gator	2,3606	83,6	0		2,3606	0
Lättrafikgat.	0,4631	16,4	0		0,4631	0
E sammanlagt	0,8039	2,5	30	0,00	0,8039	30
ET	0,0208	2,6	30	0,14	0,0208	30
EV	0,7831	97,4	0		0,7831	0
S sammanlagt	2,6809	8,4	0		2,6809	0
S-1	2,6809	100,0	0		2,6809	0
M sammanlagt	11,1396	34,9	0		11,1396	0
M	10,3249	92,7	0		10,3249	0
MU	0,8147	7,3	0		0,8147	0
W sammanlagt						

Bilaga / Liite 2

1:74
1:38
1:38
1:38
1:38

**RASEBORG, RAASEPORI
SKOGSMARK
DETALJPLAN, ASEMAKAAVA
FÖRSLAG / EHDOTUS
30.09.2015, 29.10.2015**

1:70



244,75890
6663900

Plankoordinatsystem GK24, höjdsystem N80
Teasokoordinatsisto GK24 korkeusjärjestelmä N80

SKALA, MITTAKAAVA 1:2000
0 10 20 40 60 80 100 m

Basikarten för planläggning uppfyller kraven i markandvändnings- och bygglagen.
Kaavoituksen pohjakartta täyttää maankäyttö- ja rakennuslain vaatimukset.

Stadsgeodet
Kaupungegeodeetti

.....2015
PENTTI VILJANMAA

RASEBORG

DETALJPLAN FÖR SKOGSMARK Förslag

Detaljplanen gäller fastigheterna:
Grönkulla 710-714-1-62
As Oy Munkbacka 710-714-1-2
Casa Belavista 710-714-1-3
och en del av fastigheterna:
Österången 710-714-1-46
Skogsmark 710-714-1-12
Vedtorget 710-714-1-45
Lesjöfors 710-714-1-65
Aminnefors II 710-714-1-38

Med planen bildas kvarteren 1-13 och rekreations-, special-, skydds-jord- och skogsbruks- samt gatuområden.

Skala 1:2000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvarterområde för småhus.		Asuinptialojen korttelialue.
Kvarterområde för småhus, där miljön ska bevaras.		Asuinptialojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
Kvarterområde för fristående småhus.		Erillispntialojen korttelialue.
Kvarterområde för fristående småhus, där miljön ska bevaras.		Erillispntialojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
Kvarterområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.		Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asetetaan toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia.
Park.		Puisto.
Kvarterområde för fritidsbostäder.		Loma-asuntojen korttelialue.
Kvarterområde för fritidsbostäder.		Loma-asuntojen korttelialue.
Kvarterområde för fritidsbostäder.		Loma-asuntojen korttelialue.
Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.		Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten alue.
Skyddsgrönområde.		Suojaviheralue.
Skyddsområde, där det finns en naturtyp som ska skyddas med stöd av 29 § i naturvårdslagen.		Suojelualue, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 29 §:n perusteella suojeltavaksi tarkoitettu luontotyyppi.
Jord- och skogsbruksområde.		Maa- ja metsätalousalue.
Jord- och skogsbruksområde.		Maa- ja metsätalousalue.
Jord- och skogsbruksområde med behov av att styra fritidslivet och med särskilda miljövärden.		Maa- ja metsätalousalue, jolla on ulkoilun ohjaamistarvetta ja erityisiä ympäristöarvoja.
Historiskt värdefull eller för bibehållandet av stadsbilden viktig byggnad som inte får rivas.		Historiallisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilyttämisen kannalta tärkeä rakennus, jota ei saa purkaa.
Viktigt område eller objekt med hänsyn till kulturmiljön eller landskapet som skall värnas om.		Kulttuuriympäristön tai maiseman vaalimisen kannalta tärkeä alue tai kohde.
Betydande kulturhistorisk miljö av riksintresse.		Valtakunnallisesti merkittävä kultuurihistoriallinen ympäristö.
Värdefullt naturområde. På området får inte vidtas sådana åtgärder som kan minska dess värde.		Arvokas luontoalue. Alueella ei saa tehdä sellaisia toimenpiteitä jotka vähentävät sen arvoa.
Område som är särskilt viktigt med tanke på naturens mångfald och som ska bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt.		Luonnon monimuotoisuuden kannalta erityisen tärkeä alue, joka tulee säilyttää mahdollisimman luonnontilaisena.
Linje som anger takåsens riktning.		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Byggnadsyta för parktransformator.		Puistomuutamon rakennusala.

RAASEPORI

SKOGSMARKIN ASEMAKAAVA Ehdotus

Asemakaava koskee tiloja:
Grönkulla 710-714-1-62
As Oy Munkbacka 710-714-1-2
Casa Belavista 710-714-1-3
sekä osaa tiloista:
Österången 710-714-1-46
Skogsmark 710-714-1-12
Vedtorget 710-714-1-45
Lesjöfors 710-714-1-65
Aminnefors II 710-714-1-38

Kaavalla muodostuu korttelit 1-13 ja virkistys-, erityis-, suojelu-, maa- ja metsätalous- sekä katu-alueita.

Mittakaava 1:2000

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.		Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Stadsdelsnummer.	72	Kaupunginosan numero.
Namn på stadsdel.	ÄMINNE	Kaupunginosan nimi.
Kvartersnummer.	2	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.	2	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	MUNKBACKANTIEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	350	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostuvun.
Ett bråkital framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.	½kl	Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrossalaa luettavaksi tilaksi.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.	e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.
Ungefärlig markhöjd.	+23.5	Maanpinnan likimääräinen korkeusasema.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Del av område som ska planteras med träd och buskar.		Puilla ja pensailta istutettava alueen osa.
Del av område som ska planteras.		Istutettava alueen osa.
Gata, väg		Katu, tie.
Körförbindelse.		Ajoyhteys.
Friluftsled. Lägre riktgivande.		Ulkoilureitti. Sijainti ohjeellinen.
Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.		Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.
För allmän gångtrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.
För ledning reserverad del av område.		Johtoa varten varattu alueen osa.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Del av område där man får bygga en basäng/damm för hantering av dagvatten. Siffrorna anger det ungefärliga vattenståndet eller variationsintervallet.		Alueen osa, johon saadaan rakentaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettu allas/lammikko. Luvut osoittavat vedenpinnan likimääräisen korkeusosan tai vaihteluvälän.
Eventuellt lindrigt förorenat markområde eller del av sådant område. Vid byggandet av området ska man före byggandsåtgärder utreda huruvida det finns jordmaterial som behöver renas och sanera området på det sätt som den planerade användningen förutsätter. Bestämmelsen gäller TY-kvarterområde samt gatuområdet vid Valsverksvägen.		Mahdollisesti lievästi saastunut maa-alue tai alueen osa. Alueelle rakennettaessa on ennen rakentamiseen ryhtymistä selvítettävä onko alueella mahdollisesti puhdistusta edellyttäviä maa-ainekkaita ja alue on puhdistettava alueelle suunnitellun käytön edellyttämällä tavalla. Määräys koskee TY korttelialuetta sekä Valsverksvägenin katualuetta.

Genomförandeansvar:

Ansvar för genomförande av planen överförs i sin helhet till markägaren eller -innehavaren när det gäller gatu- eller annat allmänt område, med undantag för Valsverksvägen, i enlighet med § 91 i MBL.

Toteuttamisvastuu:

MRL 91 §:n mukaisesti kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta, lukuun ottamatta Valssaamontietä, siirretään kokonaan maanomistajalle tai -haltijalle.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut under § i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan , §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus		
STDS, förslag / KH, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		21.10.2015 § 137
DETALJPLAN FÖR SKOGSMARK, Förslag SKOGSMARKIN ASEMAKAAVA, Ehdotus		
Konsult/Konsultti	Daterad/Päiväys	
Seppo Lamppu Tml, Seppo Lamppu DI	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	30.09.2015, 29.10.2015
Beredare/Väimistelijä SKL	Arkivnummer / Arkistonumero	Diarinumero / Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt SKL		
	216/2015	7707
		50-15

Bilaga / Liite: 3

RASEBORG, RAASEPORI

SKOGSMARK








DETALJPLAN, ASEMAKAAVA

ILLUSTRATION, HAVAINNEKUVA

30.9.2015

1:38



befintlig bostadsbyggnad		olemassa oleva asuinrakennus
ny bostadsbyggnad		uusi asuinrakennus
befintlig industribyggnad		olemassa oleva teollisuusrakennus
ny industribyggnad		uusi teollisuusrakennus
dagvattendamm		hulevesilammikko
bäck		puro
stig		polku

De byggnader som i illustrationen visas på planens RA-, RA-1- och RA-2-områden (gul färg i bakgrundsbilden) har i huvudsak en våning. / Kaavan RA, RA-1 ja RA-2 alueilla (keltainen väri taustakuvassa) havainnekuvasa esitetyt rakennukset ovat pääosin yksikerroksisia.