

RASEBORG RAASEPORI

SKOGSMARK

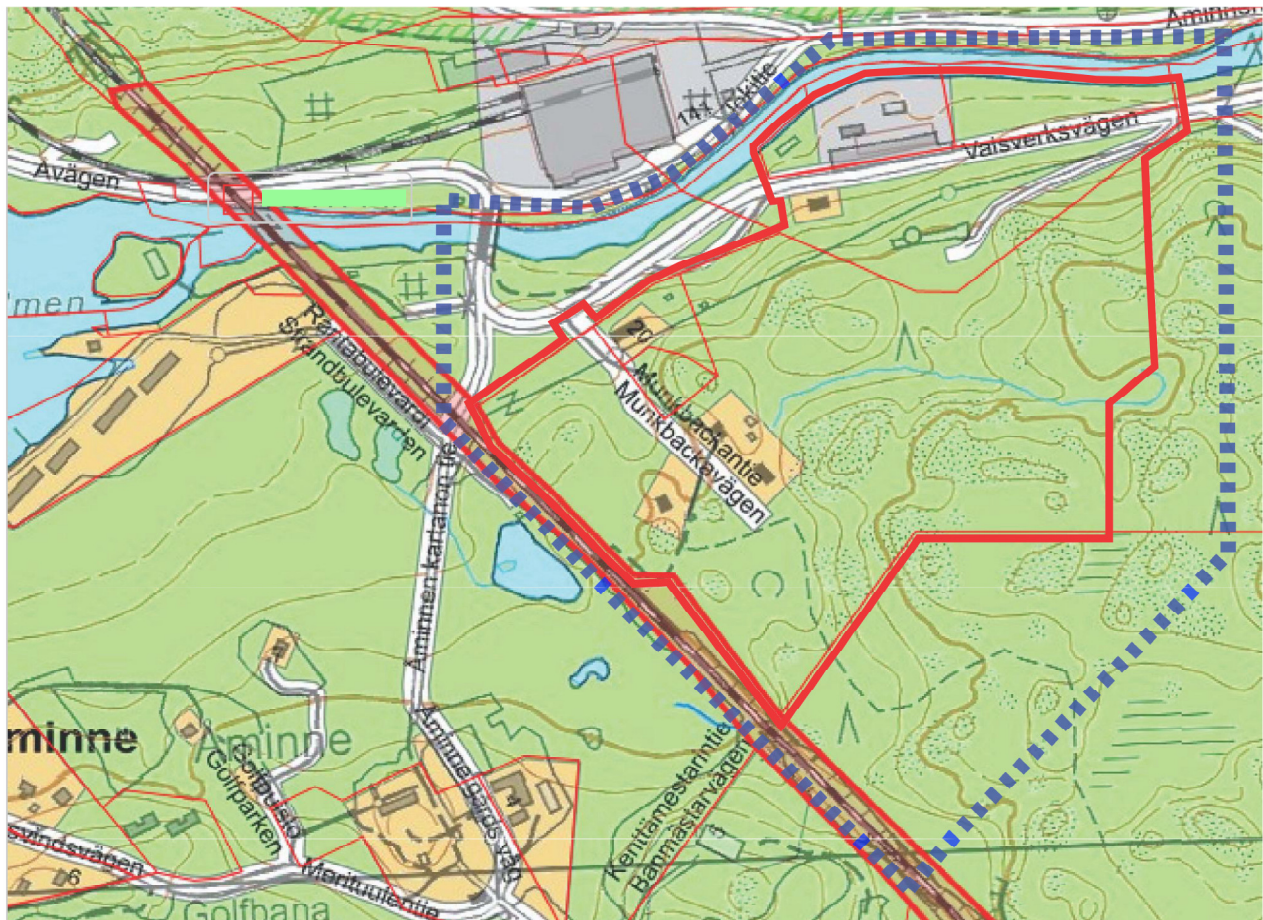
Detaljplan

Enligt 63 § i markanvändnings- och bygglagen upprättat

Program för deltagande och bedömning

09.02.2015

På bilden har planeringsområdet anvisats med en sammanhängande röd linje och närinfluensområdet med en blå streckad linje.





9.2.2015

1. ALLMÄNT

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) innehåller i huvuddrag en beskrivning av området som ska planeras, de preliminära målen, den nuvarande planeringssituationen, befintliga utredningar och utredningar som ska göras, konsekvenser som ska utredas i samband med planläggningen och en målinriktad tidtabell för planeringen. Programmet innehåller därtill information om projektets intressenter och förfarandet för växelverkan. PDB uppdateras vid behov allteftersom arbetet fortskrider och kan läsas på stadens webbplats www.raseborg.fi samt på planlägningsavdelningen, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis, under hela planlägningsprocessen.

2. INITIATIV OCH PLANERINGSBEHOV

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.

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.

3. PLANERINGSOMRÅDET

Planeringsområdet avgränsas i väst till järnvägsområdet för Helsingfors-Åbo-banan och Nordcenters golfområde väster om detta. I norr avgränsas området av Svartån. Från planeringsområdets mittersta del är det fågelvägen ca 3 km och längs gatorna ca 3,5 km till f.d. Pojo kommuncentrum. Den innersta delen av Pojoviken och Skuru hamnområde finns på ca 1 km avstånd väster om planeringsområdet. Billnäs bruksområde ligger på ca 3,5 km avstånd österut från planeringsområdet. Till Karis centrum är avståndet ca 7 km. Till Helsingfors centrum är avståndet från planeringsområdet ca 82 km. Planområdets preliminära areal utgör 27,25 ha. Planeringsområdets läge visas på pärmbladet och beskrivs i bilagorna 1A och 1B.

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.



9.2.2015

4. MÅL

4.1. Markägarnas mål

Delområdet för detaljplanering som ingår i Skogsmarks delgeneralplan

Markägarnas mål för delområdet för detaljplanering som ingår i Skogsmarks delgeneralplan har beskrivits mycket detaljerat i den lagakraftvunna delgeneralplanekartan. I delgeneralplanen har byggplatser för fritidsboende och åretruntboende samt parkområden, jord- och skogsbruksområden och ett skyddsområde anvisats i området. Delgeneralplanen har utarbetats i skala 1:2000, varvid planeringsexaktheten beträffande områdesavgränsningarna motsvarar den detaljplan som ska utarbetas.

Gator, ett vatten- och avloppsnät samt ett dagvattennät och gatubelysning har planerats och byggts på markägarens bekostnad i den västra/södra delen av detaljplaneringsområdet. Byggandet av kommunaltekniken baserar sig direkt på markanvändningen, antalet tomter och deras placering i delgeneralplanen. I den västra/södra delen specificeras markägarnas mål mycket exakt av markanvändningslösningen och den byggda kommunaltekniken. Vid behov kan markanvändningslösningen preciseras i detaljplanen.

Även i den norra delen av detaljplaneområdet (områdena söder och öster om Valsverksvägen) har markägaren som mål att utarbeta en detaljplan som i hög utsträckning är förenlig med markanvändningslösningen i Skogsmarks delgeneralplan. Vid preliminära diskussioner med företrädare för staden har konstaterats att det i detaljplanen är anledning att undersöka möjligheterna att i stället för åretruntboende anvisa mer fritidsbostäder eller möjligheter till tjänster för fritid och turism.

Delområdet för detaljplanering som ingår i Svartådalens delgeneralplan

I delgeneralplanen för Svartådalen är området i huvudsak ett industriområde (T). Strandbrinken längs Svartån är ett skyddsområde (SL5). Markägaren har som mål att mer byggrätt anvisas i T-området för utvidgning av industrilokalerna. Enligt preliminära planer skulle nybyggandet i huvudsak kunna förläggas öster om den nuvarande industrihallen som en förlängning av denna. Infarten till tomten skulle ske i den östra och västra ändan av T-området. Gårdsplanerna skulle placeras till området mellan hallbyggnaden och strandbrinken. På gården finns det mindre byggnader. Området har byggts i etapper. De på området befintliga byggnadernas sammanlagda våningsyta är enligt uppgift från Markägaren 2917 vy-m², av vilket själva industrihallen utgör 2319 vy-m².

4.2. Stadens mål och utgångspunkter för utarbetandet av detaljplanen

Allmänna mål för hela detaljplaneområdet

Vid uppgörande av detaljplan för avtalsområdet bör man beakta den utvecklingsbild som uppgjorts för hela Åminneområdet. Stadens målsättning är att området



9.2.2015

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.

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.

Utarbetandet av detaljplanen har startat på markägarnas initiativ. 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 görs makanvändningsavtal mellan staden och markägarna. i markanvändningsavtalen avtalas om genomförandet av planen och andra frågor i anslutning till samhällsbyggandet.

Delområdet för detaljplanering som ingår i Skogsmarks delgeneralplan

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.

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 för byggande 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. närrekreation (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.

När det gäller detaljplaneområdet som ingår i Skogsmarks delgeneralplan bör framför allt följande tas i beaktande:

- detaljplanen uppgörs utgående från den gällande delgeneralplanen för Skogsmarksområdet
- området planläggs för boende, som huvudsakligen utgörs av fritidsboende
- i planen förutsätts högklassigt byggande (där särskild uppmärksamhet fästs vid byggnadernas utseende)
- vid utvecklandet av området bör uppmärksamhet också fästas vid närings- och rekreationsverksamheten.

Delområdet för detaljplanering som ingår i Svartådalens delgeneralplan

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



9.2.2015

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 har rättsverkningar.

Raseborgs stad har som mål att utarbeta en detaljplan med utgångspunkt i Svartådalens delgeneralplan. Vidare syftar planen till att trygga fabriken verksamhetsförutsättningar i området och möjliggöra utvidgning av verksamheten.

5. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

De riksomfattande målen för områdesanvändningen

De av statsrådet godkända riksomfattande målen för områdesanvändningen har tagits i beaktande vid utarbetandet av landskapsplanerna och i de delgeneralplaner med rättsverkningar som utarbetats i området, se punkterna "Landskapsplan" och "Generalplan".

Landskapsplan

Nylands landskapsplan, fastställd av miljöministeriet 8.11.2006, och etapplandskapsplan 2 för Nyland, fastställd 30.10.2014, är i kraft i området. Ett utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna finns om bilaga 2.

Enligt sammanställningen berörs detaljplaneområdet av följande beteckningar:

- Område, väg eller objekt som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden.
- Område som hör till eller föreslagits hör 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.

Generalplan

I området gäller delgeneralplanerna för Skogsmark respektive Svartådalen.

Markanvändningslösningarna i delgeneralplanerna beskrivs heltäckande i huvudsak i punkt 4. Utdrag ur Skogsmarks och Svartådalens delgeneralplaner finns som bilaga 3.

Detaljplan

Det finns en gällande detaljplan för NordCenters område. I området gäller inga andra detaljplaner. 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. Utarbetandet av detaljplanen avbröts samtidigt när arbetet med att utarbeta en delgeneralplan för Skogsmark startade. Detaljplanen ingick i Skogsmarks delgeneralplaneområde.

Utvecklingsbild

Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland har förutsatt att en utvecklingsplan utarbetas för hela NordCenter-Skogsmark-området och för områdena i söder som



9.2.2015

ansluter sig till detta. Utvecklingsplanen tas i beaktande vid utarbetandet av detaljplanen.

Byggnadsordning

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

Tomtindelning och fastighetsregister

Eftersom ingen detaljplan har utarbetats för området har ingen tomtindelning heller gjorts. Alla fastigheter ingår i lantmäteriverkets fastighetsregister.

Byggförbud

Inget byggförbud har utfärdats i området.

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.

Naturmiljön

I delgeneralplanen för Skogsmark har ett tämligen omfattande skyddsområde (S-1) anvisats i den västra kanten av planeringsområdets mellersta del. Skyddsområdet är i huvudsak i naturligt tillstånd (genom området har man tidigare byggt en elledning som ställvis splittrar området). I delgeneralplanen för Svartådalen har strandbrinken längs Svartån anvisats som ett skyddsområde (SL5) och är likaså i naturligt tillstånd. Den återstående delen av detaljplaneområdet är antingen bebyggt eller områden där man gjort omfattande gallringsavverkning av skogen år 2010.

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

Den bebyggda miljön

Vägnätet når nästan hela planeringsområdet. I områdets norra del mellan Svartån och Valsverksvägen finns ett industriområde där man har uppfört en stor industribyggnad och några mindre byggnader. Kontors-/laboratoriebyggnaden i rött tegel som fanns på backen mitt emot industribyggnaden (på södra sidan) revs år 2014. I södra delen av planområdet finns det tre äldre småhus och längs Valsverksvägen ett rad- och parhusområde, där parhusen har byggts åren 2013–2014. Två av byggnaderna i den södra delen har skyddsbeteckningen sr. I planområdet finns det inga andra byggnader.

Samhällsteknisk försörjning

Valsverksvägen har asfaltbeläggning och är i allmänt bruk (men är inte ett gatuområde). År 2014 lät markägaren bygga ledningar för dag- och avloppsnetet samt dagvattenledningar i södra kanten av Valsverksvägen. På samma gång byggdes kommunaltekniken klar i detaljplaneområdets södra del (gator, vatten- och avloppsnet, dagvatten och gatubelysning). Fastighets Ab Åminne Miljö ansvarade



9.2.2015

för planeringen och byggandet av kommunaltekniken. I detaljplanens södra del har tomtanslutningarna för vattenförsörjningen byggts färdigt. De norra delarna av detaljplanen kan anslutas till det befintliga vatten- och avloppsnätet samt dagvattennätet genom att bygga ut näten till planområdet.

6. UTREDNINGAR OCH PLANER SOM GJORTS ELLER SKA GÖRAS FÖR PLANLÄGGNINGEN

Gjorda utredningar:

- Mustionjokilaakson luontoselvitys 2002 (naturinventering i Svartådalen), Susanna Pimenoff
- Natur- och miljöinventeringar: FL Jari Hietaranta sommaren 2007.
- Bullermodellering av järnvägen: KonIns Oy, 2008
- Terrängbesök av Museiverkets experter i Skogsmarks delgeneralplaneområde hösten 2009. Enligt undersökningen finns det inga fornlämningsobjekt i området.
- 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 luo. Inventeraren konstaterade att skog hade gallrats i hela området under år 2010.

Utredningar som ska göras:

- Justering/uppdatering av natur- och miljöinventeringarna
- Behovsprövning av Naturabedömning

7. MARKANVÄNDNINGSAVTAL

När planen har nått förslagsskedet (efter framläggningen av planförslaget) ingår markägarna och staden markanvändningsavtal.

8. INTRESSENTER

Enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen är intressenter alla de invånare, 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 i Raseborgs stad är de tjänsteinnehavare och organ vars bransch ärendet kan gälla: byggnads- och miljönämnden, samhällstekniska nämnden och Raseborgs vatten.

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



9.2.2015

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.

9. INFORMATION OCH ANORDNANDE AV DELTAGANDE

Information om planläggningen i Raseborg läggs ut på stadens webbplats www.raseborg.fi.

Kungörelser som gäller planläggning publiceras på stadens webbplats www.raseborg.fi och på stadens officiella anslagstavla. Att en plan har gjorts anhängig kungörs också i lokala dagstidningar:

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

Programmet för deltagande och bedömning skickas till de markägarintressenter som staden känner till och finns till påseende på Raseborgs stadsplaneringsavdelning och stadens webbplats under hela planläggningen.

Förslaget till detaljplan läggs fram offentligt i minst 30 dygn på stadens officiella anslagstavla vid servicestället på Ystadsgatan 3, 10600 Ekenäs och på stadsplaneringsavdelningen på Elina Kurcksgatan 11, 10300 Karis.

Under den tid detaljplaneförslaget är framlagt har intressenter och kommunmedlemmar möjlighet att ge en skriftlig anmärkning om förslaget. I förslagsskedet anordnas ett möte för allmänheten efter behov.

Allteftersom arbetet fortskrider anordnas vid behov separata förhandlingar med invånarna, markägarna och de övriga intressenterna.

10. MYNDIGHETSSAMARBETE

Programmet för deltagande och bedömning skickas till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland för kommentering.

Om planprojektet anordnas vid behov myndigheternas samråd enligt 66 i markanvändnings- och bygglagen och 26 § i markanvändnings- och byggförordningen. Utlåtanden begärs i enlighet med 28 § i markanvändnings- och bygglagen. Övriga förhandlingar kommer att anordnas efter behov.

11. KONSEKVENSER SOM SKA UTREDAS OCH METODERNA FÖR KONSEKVENSBEDÖMNINGEN

Konsekvenserna av detaljplanen bedöms som en del av planeringen. Målet med konsekvensbedömningen är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet. Utredningar som görs enligt 1 § i markanvändnings- och bygglagen ska innehålla tillräckliga uppgifter för att det skall vara möjligt att bedöma vilka betydande direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen har för:



9.2.2015

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- jordmånen, bergsgrunden, vattnet, luften och klimatet
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och
- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- boendemiljön.

Konsekvenserna bedöms i detaljplanens olika planeringsskeden och utifrån de utredningar och övriga material som produceras i samband med planeringsarbetet. Konsekvensbedömningen görs som en expertbedömning i samarbete med staden och andra myndigheter utifrån bakgrundsutredningar, begärda utlåtanden och förhandlingar.

12. PLANLÄGGNINGENS GÅNG

Program för deltagande och bedömning:

- till kännedom för planläggningsnämnden och offentligt framläggande
- uppskattningsvis februari–mars 2015

Planförslag:

- planförslaget utarbetas med beaktande av tilläggsutredningarna och responsen från beredningsskedet
- planläggningsnämnden lägger fram förslaget offentligt, uppskattningsvis maj–juni 2015
- vid behov hålls ett möte om planförslaget för allmänheten.

Godkännande av planen

- stadsfullmäktige godkänner planförslaget.

13. KONTAKTUPPGIFTER OCH RESPONS

Planläggningsingenjör Leena Kankaanpää
Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis
Tfn (019) 289 3842
e-post: leena.kankaanpaa@raasepori.fi

Stadsplaneringsarkitekt Simon Store
Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis
Tfn (019) 289 3843
e-post: simon.store@raasepori.fi

Intressenterna har med stöd av 64 § i markanvändnings- och bygglagen rätt att, innan planförslaget läggs fram offentligt, föreslå närings-, trafik- och miljöcentralen samråd om huruvida programmet för deltagande och bedömning är tillräckligt.

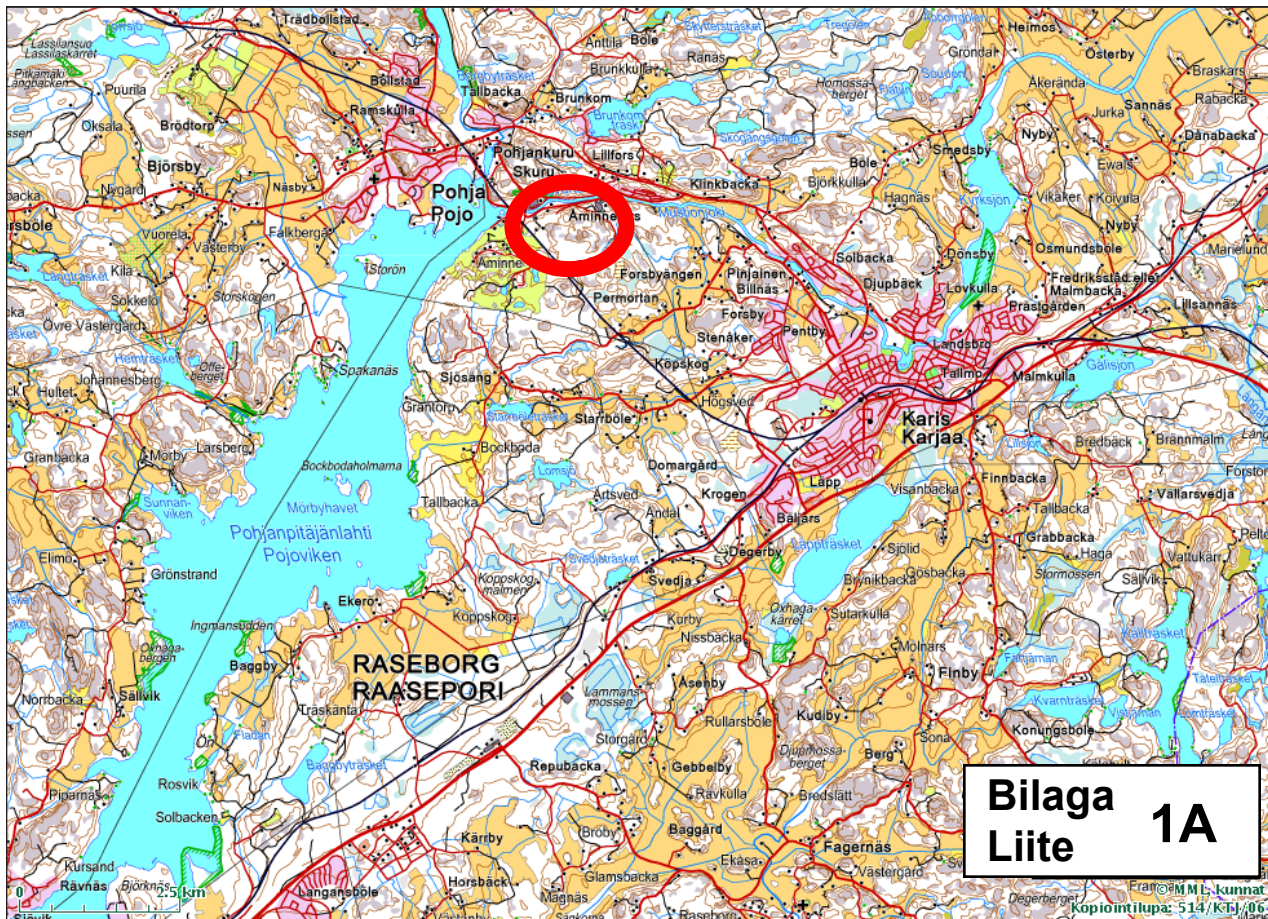


9.2.2015

Respons på programmet för deltagande och bedömning liksom skriftliga åsikter och anmärkningar om planförslaget kan lämnas in till adressen:

Raseborgs stad
Stadsplaneringsavdelningen
Elin Kurcksgatan 11
10300 Karis

eller med e-post till ovan nämnda e-postadresser till kontaktpersoner.



**Bilaga
Liite 1A**

© M.L. Kunnat
Kopiointilupa: 514/KTJ/06

