

Horsbäck-Läpp delgeneralplan

PLANBESKRIVNING FÖR PLANFÖRSLAG

berör plankartan ritn.nr. 14-20



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1.	BASUPPGIFTER.....	3
1.1	Identifikationsuppgifter.....	3
1.2	Planeringsområdets placering.....	4
1.3	Delgeneralplanens syfte och rättsverkningar.....	4
1.4	Delgeneralplanens centrala innehåll.....	4
1.5	Förteckning över bilagor.....	5
1.6	Förteckning över övriga plandokument.....	5
1.7	Kontaktinformation.....	7
2.	PLANERINGENS MÅLSÄTTNING, SKEDEN OCH DELTAGANDE.....	8
2.1	Delgeneralplanens målsättningar.....	8
2.2	Planeringens inledning samt PDB.....	8
2.3	Planutkasten.....	8
2.4	Planförslag 1.....	9
2.5	Planförslag 2.....	9
2.6	Godkännande.....	9
3.	PLANERINGENS UTGÅNSPUNKTER.....	11
3.1	Allmän beskrivning av området.....	11
3.2	Befolkning, arbetsplatser och service.....	12
3.3	Naturmiljö.....	18
3.4	Byggd miljö och landskap.....	30
3.5	Trafik.....	33
3.6	Kommunalteknik.....	34
3.7	Miljöstörningar.....	34
3.8	Planläggningens läge.....	36
3.9	Markägo.....	41
4.	DELGENERALPLANENS LÖSNINGAR OCH BESKRIVNING AV PLANEN.....	42
4.1	Delgeneralplanens alternativ.....	42
4.2	Planens lösningar.....	43
4.3	Planbeteckningar och bestämmelser.....	50
5.	KONSEKVENSBEDÖMNING.....	50

6. PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL DE RIKSOMFATTANDE MÅLEN FÖR OMRÅDESANVÄNDNING, LANDSKAPSPLANLÄGGNINGEN OCH INNEHÅLLSKRAVEN FÖR GENERALPLANER	56
6.1 Riksomfattande målen för områdesanvändning.....	56
6.2 Landskapsplanläggning.....	58
6.3 Krav på generalplanens innehåll	62
7. FÖRVERKLIGANDE AV DELGENERALPLANEN.....	64

1. BASUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Uppgörare av planen	Planläggningsenheten
Plannummer	7712
Anhängiggörande	Planläggning för Karis västra tätort 9.5.2013 Planläggning för Horsbäck-Kärrby 16.4.2015
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 17.4.2013 § 34 (Karis västra tätort), 25.3.2015 § 43 (Horsbäck-Kärrby) Stadsstyrelsen 29.4.2013 § 215 (Karis västra tätort), 13.4.2015 § 180 (Horsbäck-Kärrby) Stadsfullmäktige 20.5.2013 § 83 (Karis västra tätort) <u>Delgeneralplaneutkast</u> Planläggningsnämnden 15.10.2014 § 137, 12.11.2014 § 146 (Karis västra tätort), 23.3.2016 § (Horsbäck-Kärrby) Stadsstyrelsen 15.12.2014 § 449 (Karis västra tätort), 11.4.2016 § 129, (Horsbäck-Kärrby) <u>1. Delgeneralplaneförslag</u> Planläggningsnämnden 21.6.2017 § 80 Stadsstyrelsen 26.6.2017 § 322 <u>2. Delgeneralplaneförslag</u> Planläggningsnämnden 18.04.2018 § 53 Stadsstyrelsen 3.9.2018 § 348 <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden 19.6.2019 § 83 Stadsstyrelsen 19.8.2019 § 279 Stadsfullmäktige 23.9.2019 § 89 Planförslaget har godkänts i Raseborgs stadsfullmäktige 23.9.2019. Under anmärkningstiden lämnades en rättelseuppmaning och en anmärkning. Det bestämdes utgående från dessa att revidera planförslaget genom att ändra på planens områdesgränsning enligt följande: Området i Läpp för en kommersiell service där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM-1) borttages från planområdet. Beskrivningen av generalplanen har reviderats gällande konsekvensbedömningen för de justerade områden. Den justerade planbeskrivningen förspå nytt till godkännande behandling. <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden 25.3.2020 § 42 Stadsstyrelsen 30.3.2020 § 101 Stadsfullmäktige 6.4.2020 § 34 Laga kraft 3.3.2021

1.2 Planeringsområdets placering

Planeringsområdet är beläget mellan Ekenäs och Karis centrum. Delgeneralplaneområdet är ca 1460 ha till ytan.



BILD 1. PLANERINGSOMRÅDETS LÄGE.

1.3 Delgeneralplanens syfte och rättsverkningar

Delgeneralplanen för Horsbäck-Läpp har uppgjorts med rättsverkningar i enlighet med markanvändnings- och bygglagen 42 §. Den styr uppgörandet samt ändringar av detaljplaner samt annan markanvändning och myndighetsverksamhet. En generalplan med rättsverkningar ersätter för området tidigare godkända generalplaner ifall man i samband med planen inte bestämmer annat. På en del av områdena är generalplanerna för Gropfjärd-Dragö och Karis centrum i kraft. Dessa är utan rättsverkan.

1.4 Delgeneralplanens centrala innehåll

Med delgeneralplanen för Horsbäck-Läpp styr man markanvändningen mellan Karis och Ekenäs. Med planen möjliggörs utvidgning av områden för boende, arbetsplatser, kommersiell service och

industri i samband med den befintliga infrastrukturen och samhällsstrukturen. Med delgeneralplanen anvisas områdenas generella användning som preciseras via detaljplanläggning.

Med delgeneralplanen försäkras man även bevarandet av värdefulla och mångsidiga naturområden samt utvecklar rekreationsområden. Med delgeneralplanen anvisas de utvecklingsbehov som den förändrade markanvändningen innebär för vägtrafiken och den lätta trafiken.

1.5 Förteckning över bilagor

Bilaga 1. Förminskning av plankarta och bestämmelser

1.6 Förteckning över övriga plandokument

- Uppdaterad PDB, 18.4.2018
- Bemötanden 2. delgeneralplanförslag, 10.6.2019
- Bemötanden 1. delgeneralplanförslag, 18.4.2018
- Bemötanden till inkommen respons över delgeneralplanerna för Karis västra tätort och Horsbäck-Kärrby, 26.6.2017
- Horsbäck-Lepin alueen osayleiskaava Svedjaträsket Kaskimaa-järven kuormitus- ja kestävyystarkastelu. FCG 2019
- Kommersiell utredning FCG 2017 (finska)
- Grundvattenutredning, FCG 2017 (finska)
- Dagvattenutredning, FCG 2017 (finska, uppd. 2018)
- Trafikutredning, FCG 2017 (finska)
- Raseborg förnyas och växer. Raseborgs strategi 2014-2017.
- Valtatien 25 ohituskaistapari välillä Tammisaari-Karjaa, Raasepori. Tiesuunnitelma 1.7.2014, ELY-keskus (Väglan för riksväg 25 parallellvägarrangemang mellan Ekenäs – Karis)
- Utredningar på landskapsnivå och nationell nivå, ex. angående landskapsplanläggning, landskap och miljö.
- Raseborgs stads Karis västra tätorts jämförelse av tillväxtriktningar, Raseborgs stad, stadsplaneringsenheten, 2012

Buller- och vibrationsutredningar

- Utredning gällande vibration på Krogarbackens planområde i Raseborg, Ramboll Oy Johanna Hellberg, 26.2.2010
- Bullerutredning för planlägningsprojektet för Brandalsområdet. Ramboll Oy, Olli-Matti Luhtinen, 2011, gäller järnvägsbuller
- Omkörningsfilpar på RV 25 på sträckan Ekenäs-Karis, bullerutredning. Ramboll Oy, Olli-Matti Luhtinen, 3.12.2009
- Bullerutredning för Krogarbacken Raseborg, Karis, Ramboll Oy, Olli-Matti Luhtinen, 4.5.2010

- Romu-Keinänen Oy:s verksamhets bullereffekter på planområdena Brandal och Krogarbacken, Ramboll Oy 2012.
- Romu-Keinänen, Mättningsrapport över miljöbuller, bullermätningar efter bullerbekämpningsåtgärder 2016-2017, Promethor 13.1.2017

Trafikplaner och -utredningar

- Liikenteen toimivuustarkastelu vt 25, st 111, Lepinpellonkatu ja Uikkukuja. FCG 2018
- Omkörningsfilpar på RV 25 på sträckan Ekenäs-Karis, Raseborg. Vägplan 1.7.2014, NTM-centralen
- Förbättring av plankorsningen för riksväg 25 och regionväg 111 till planskild korsning, Raseborg, Områdesreserveringsplan 2010, NTM-centralen.
- Slopandet av plankorsningarna på banavsnittet Hyvinge-Hangö mellan Raseborgs plankorsning-Leskinens plankorsning, Raseborg, järnvägsplan Anhängiggjort.
- Horsbäckin alueen liikenneselvitys, Ramboll Finland 9.3.2020.

Naturinventeringar

- Raseborg, Karis, Brandal. Naturinventering 2012 (rapport 4.3.2013). Silvestris luontoselvitys Oy. Täcker huvudsakligen området norr om järnvägen
- Brandal naturinventering 2011 (rapport 4.4.2012). Silvestris luontoselvitys Oy. Delområde norr om järnvägen
- Branddal (B) naturinventering 2007 (rapport 30.11.2007). Luontotieto Keiron Oy. Delområde norr om järnvägen
- Karis västra tätort (fältarbete 2013, rapport 2014). Silvestris luontoselvitys Oy. Omfattar området mellan Ekenäsvägen och rv 25 (Hangövägen) samt områden mellan kraftledningen och omfartsvägen
- Raaseborg, Horsbäck-Kärrby, naturinventeringar 2014, utkast 2.12.2014, Faunatica Oy.
- Harjulajisto valtatie 25 varrella välillä Tammisaari-Karjaa. Lajistokartoitus, tienrakennuksen vaikutukset ja lieventämistoimet. (Åsarterna vid riksväg 25 mellan Ekenäs och Karis. Kartläggning av arter, inverkan av vägbygge och åtgärder för avlastning). Silvestris luontoselvitys Oy 2014.
- Ekologiska förbindelser på området Läpp, naturkonsekvenser av utvidgande av TY-området, Horsbäck-Läpp planprojekt. Silvestris luontoselvitys Oy, 21.3.2018.

Arkeologi

- Arkeologisk inventering av general- och detaljplanområden på Raseborgs stads område, delområde 1a (Karis västra tätort) 29. - 30.5.2013. Vesa Laulumaa, Museiverket.
- Arkeologisk inventering av general- och detaljplanområden på Raseborgs stads område, delområde 1b (Horsbäck-Kärrby) 13. - 19.6.2013. Vesa Laulumaa, Museiverket.

Den byggda miljön

- Kultumiljöutredning för delgeneralplanen för Karis västra tätort, Rapportutkast 1.9.2014, Mia Saloranta.
- Raseborg, byggnadsinventering av Horsbäck och Kärrby. Preliminär rapport 3.11.2015 Arkitektbyrå Kristina Karlsson

1.7 Kontaktinformation

planlaggning@raseborg.fi

Raseborgs stad:

Johanna Laaksonen, planläggningsingenjör
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019- 289 3846
johanna.laaksonen@raseborg.fi

Planeringskonsult: FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Julia Virkkala, tf. projektchef, arkitekt SAFA
Kristina Salomaa, projektchef, FM, YKS-588

FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy
Osmovägen 34, PB 950, 00601 Helsingfors
tel. 010 4090

2. PLANERINGENS MÅLSÄTTNING, SKEDEN OCH DELTAGANDE

2.1 Delgeneralplanens målsättningar

Delgeneralplanens målsättningar härrör till utvecklingen av attraktionskraftiga bostadsområden och förstärkande av näringslivets förutsättningar på planeringsområdet. Delgeneralplanen uppgörs med rättsverkningar i enlighet med MBL § 42. Delgeneralplanen styr områdets detaljplanering.

Med delgeneralplanen anvisas områden för boende längs med Ekenäsvägen och man möjliggör en befolkningstillväxt i enlighet med stadens strategi. Boende anvisas i huvudsak till områden invid redan detaljplanerade områden samt till sådana områden där jordmåns- och terrängförhållandena är fördelaktiga för boende. De mest betydande nya bostadsområdena är belägna invid Ekenäsvägen på områden som är trafikmässigt väl tillgängliga.

I tillägg till boende är delgeneralplanens målsättning att möjliggöra en utveckling av områden för arbetsplatser, småindustri och annan affärsverksamhet. Industriområden planläggs väster om Karis tätort i anknytning till befintliga industriområden samt intill riksväg 25 och i Horsbäck, dit även anvisas områden för arbetsplatser.

Med delgeneralplanen möjliggörs även utvecklingen av kommersiell service. Detaljhandel möjliggörs i Horsbäck och invid riksväg 25 i närheten av Karis centrum.

Förutom dessa områden strävar man via delgeneralplanen att försäkra tillräckliga rekreationsområden, grönförbindelser samt områden för jord- och skogsbruk. Vid planeringen fäster man uppmärksamhet vid att bevara landskapsmässiga värden och naturvärden samt deras karaktäristiska drag. Man strävar även till att beakta möjligheterna för utvecklingen av kollektivtrafik och lätta trafikförbindelser.

2.2 Planeringens inledning samt PDB

Raseborgs stad har inlett delgeneralplanläggningen av Karis västra tätort och Horsbäck-Kärrby som skilda planprojekt. Planläggningen av Karis västra tätort har kungjorts anhängig 9.5.2013 och planläggningen av Horsbäck-Kärrby har kungjorts anhängig 16.4.2015.

Inledningsskedets myndighetssamråd för båda delgeneralplanerna har ordnats 7.3.2013.

2.3 Planutkastet

Delgeneralplanutkastet för Karis västra tätort har varit till påseende under tiden 26.1.-27.2.2015 och delgeneralplanutkastet för Horsbäck-Kärrby har varit till påseende under tiden 25.4.-31.5.2016. I samband med påseendet begärdes myndigheternas utlåtanden och intressenterna kunde lämna sina åsikter om planen. Över DGP för Karis västra tätort lämnades 10 utlåtanden och 13 åsikter och över DGP för Horsbäck-Kärrby lämnades 10 utlåtanden och 6 åsikter. Responsen har sammanfattats och bemötts i planmaterialets bilaga 2.

2.4 Planförslag 1

I planförslagsskedet förenades delgeneralplanerna till en delgeneralplan. Via delgeneralplanen för Horsbäck-Läpp planläggs huvuddragen för markanvändningen mellan tätorterna Karis och Ekenäs. Genom att förena delgeneralplanerna kan man uppgöra en enhetlig plan för området mellan Karis och Ekenäs, förenhetliga planbeteckningarna och -bestämmelserna i området samt bedöma konsekvenserna av helhetslösningen.

Delgeneralplanförslaget var till påseende under tiden 1.8.-30.8.2017. Över planförslaget inlämnades 14 utlåtanden och 3 anmärkningar. Det har uppgjorts planläggarens bemötanden över responsen.

2.5 Planförslag 2

En omfattande utvidgning av den västra delen av Bäljars industriområde genomfördes efter att planförslag 1 varit framlagt. Ändringarna var väsentliga och planförslaget lades fram på nytt. Förslaget på delgeneralplan 2 var framlagt 12.11–14.12.2018. Om planförslaget inlämnades 22 utlåtanden och 18 anmärkningar. Planläggaren har utarbetat bemötanden till responsen.

Förslagsskedets myndighetssamråd hölls 26.3.2019.

2.6 Godkännande

Små ändringar har gjorts i planförslaget efter att det varit framlagt. Ändringarna är inte väsentliga. De intressenter som berörs av ändringarna har hörts separat.

Raseborgs stadsfullmäktige godkänner delgeneralplanen. Godkännandebeslutet kungörs offentligt. Ifall det inte lämnas besvär över planbeslutet får planen laga kraft 30 dagar från kungörelsen.

Planförslaget godkändes i Raseborgs stadsfullmäktige 23.9.2019. Om godkännandebeslutet lämnades en rättelseuppmaning och en anmärkning. Det bestämdes att revidera planförslaget på basen av dessa genom att ändra på planens områdesavgränsning genom att avlägsna området för en kommersiell service där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM-1) som var anvisat i Läpp. Planbestämmelserna har också finjusterats. Konsekvensbedömningen i planbeskrivningen har också granskats på grund av ändringarna.



BILD 2 TILL VÄNSTER HAR OMRÅDET SOM HAR BORTTAGITS UR GENERALPLANEN UTMÄRKTS MED EN RÖD STRÄCKAD LINJE SAMT ÖVERSTRÄCKNING. TILL HÖGER ETT UTDRAG UR DEN JUSTERADE PLANEN.

3. PLANERINGENS UTGÅNSPUNKTER

3.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet omfattar områden mellan Karis och Ekenäs tätorter. Bosättning finns i närheten av tätorterna samt längs med Ekenäsvägen. Öster om Ekenäs tätort finns Horsbäck företagsområde som har bebyggts sedan 1980-talet. Området är beläget på båda sidorna av Hangövägen så att dess tyngdpunkt ligger på den södra sidan. Väster om Karis tätort, norr om Ekenäsvägen finns Bäljars industriområde, i vars västra delar finns ett skrotningsföretag och i de nordöstra delarna finns en avfallshanteringsanläggning. Industriverksamheten begränsar markanvändningen i synnerhet i industriområdets omedelbara närhet. Vid korsningsområdet för Hangövägen (riksväg 25) och den västra förbifartsvägen finns ett område för affärsbyggnader, dit utrymmeskrävande handel och bl.a. servicestationer har samlats.

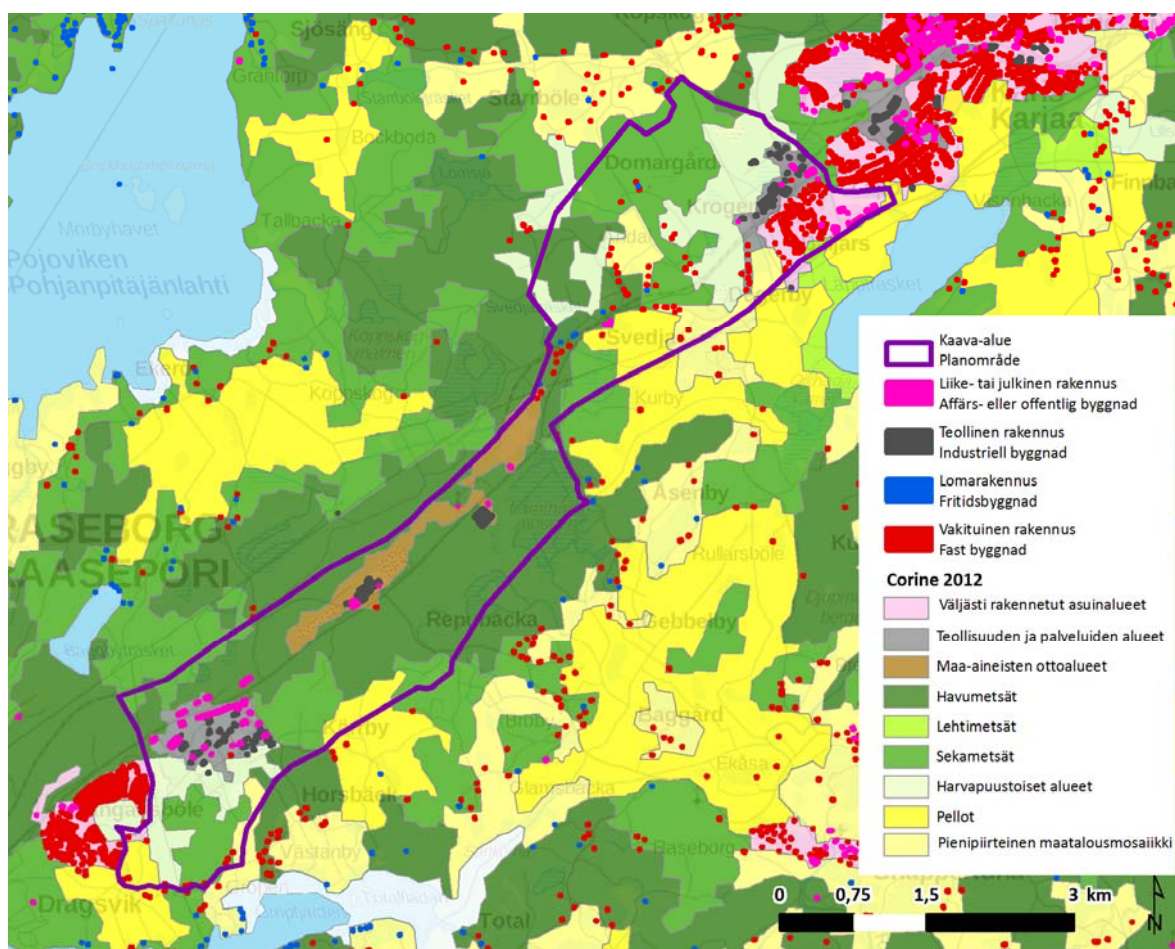


BILD 3. PLANOMRÅDETS UNGEFÄRLIGA LÄGE, OMRÅDETS GENERELLA MARKANVÄNDNING I ENLIGHET MED CORINE 2012 SAMT BYGGNADER I ENLIGHET MED TERRÄNGDATABASEN.

I de centrala delarna av planeringsområdet norr om Hangövägen finns befintliga och gamla marktäktsområden samt i samband med dessa en del industribyggnader. I de östra delarna av

planområdet finns jordbruks- och åkerområden, till övriga delar är området i skogsbruksanvändning.

3.2 Befolkning, arbetsplatser och service.

BEFOLKNING

Enligt statistikcentralens rutdatabas (RTTK 2013) är befolkningsmängden på planområdet knappa 800 invånare. Befolkningen koncentreras huvudsakligen till Bäljars detaljplanerade område i Karis tätort. Längs med Ekenäsvägen från Karis tätort till Svedja finns det glesbebyggelse. På området för Raseborgs stad finns tre större stadsdelar; Ekenäs, Karis och Pojo. I stadens strategi har man fastställt en årlig invånartillväxt på 1 %, vilket innebär ca 200 invånare årligen för Karis del.

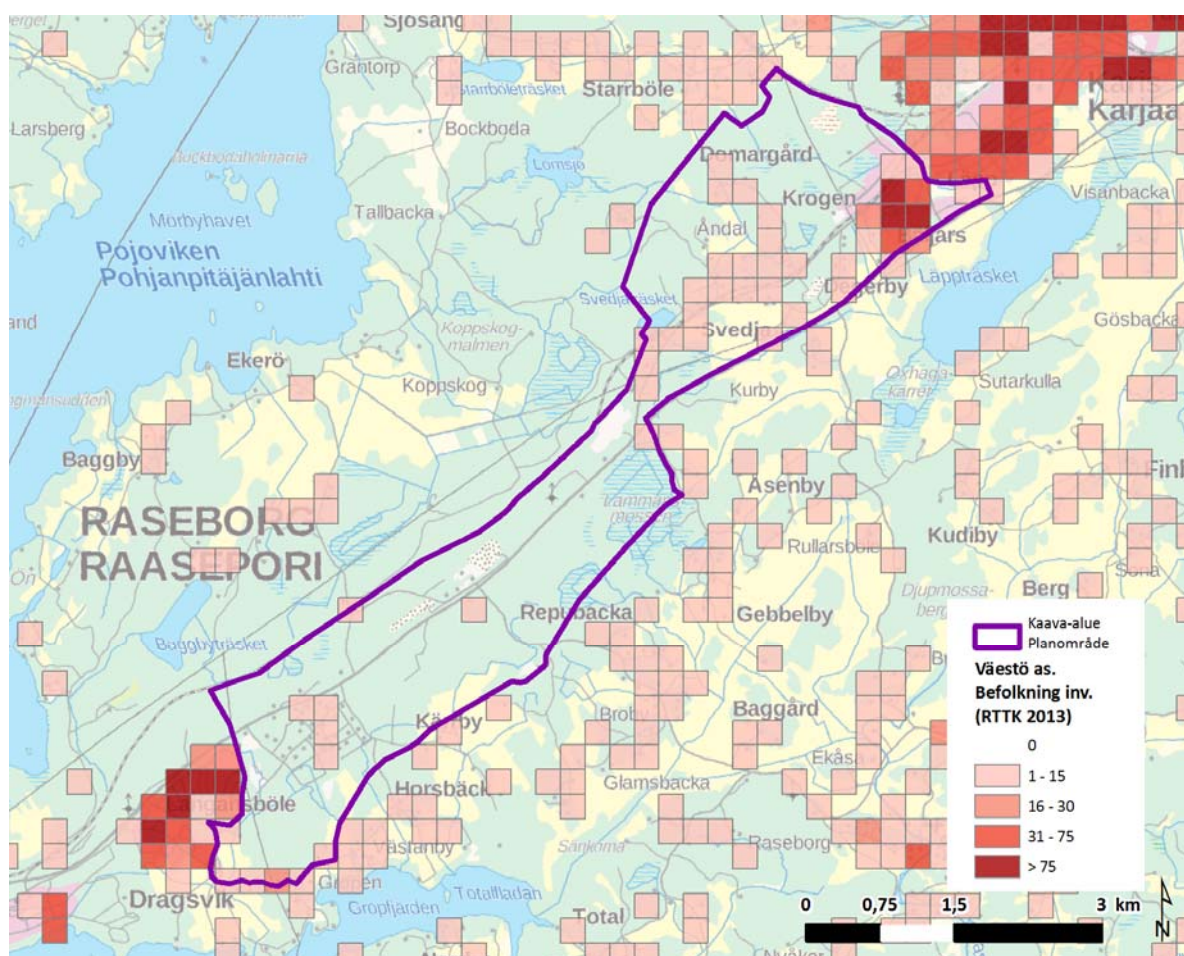


BILD 4. ENLIGT STATISTIKCENTRALENS RUTDATABAS (RTTK 2013) ÄR BEFOLKNINGSMÄNGDEN PÅ PLANOMRÅDET KNAPPA 800 INVÅNARE.

ARBETSPLATSER

Enligt statistikcentralens rutdatabas (RTTK 2013) är mängden arbetsplatser på planområdet knappa 550 st. Arbetsplatserna koncentreras huvudsakligen till de västra delarna av Karis tätort och Horsbäcks företagsområde.

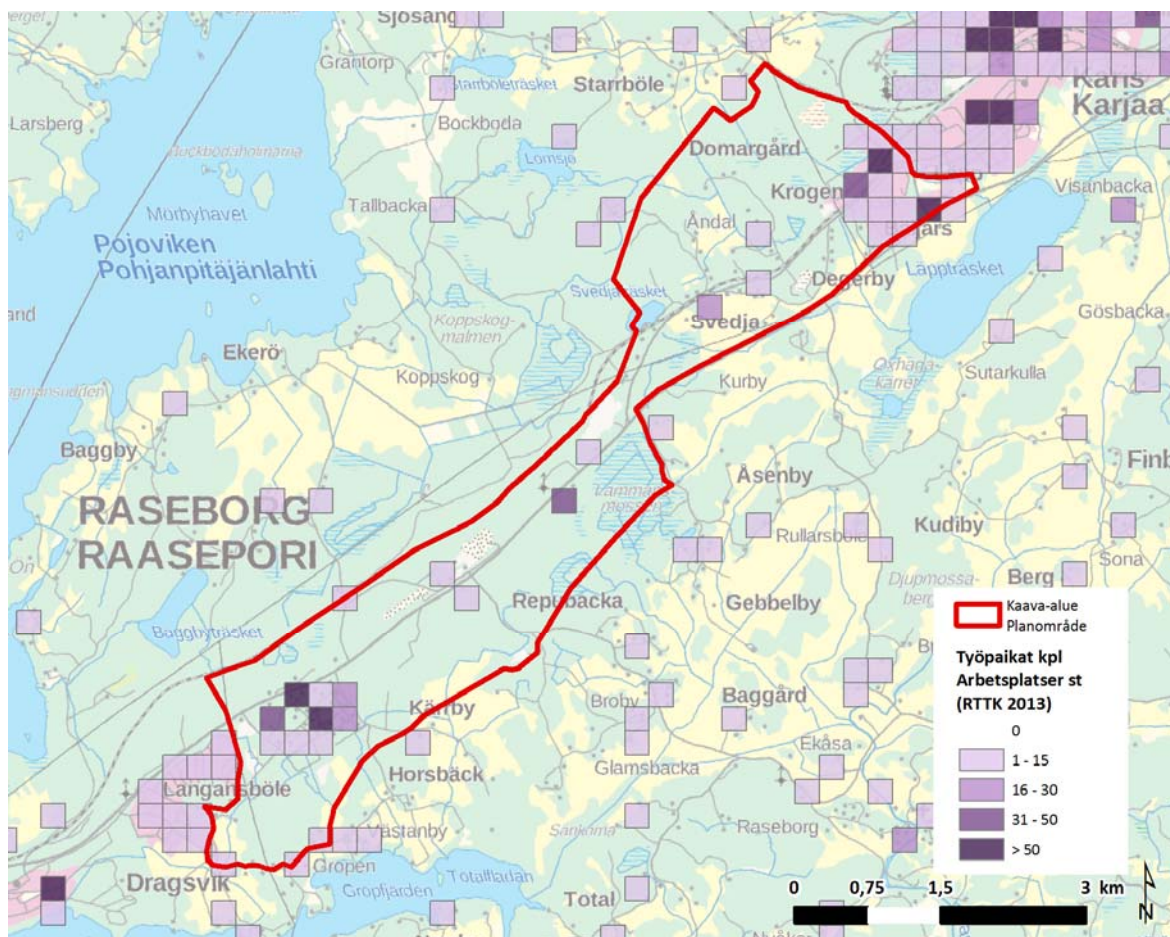


BILD 5. ENLIGT STATISTIKCENTRALENS RUTDATABAS (RTTK 2013) ÄR MÄNGDEN ARBETSPLATSER PÅ PLANOMRÅDET KNAPPA 550 ST.

De första företagen i **Horsbäcks** företagsområde har grundats i början av 1980-talet, och 2019 fanns cirka 100 verksamma företag i området. I Horsbäck har det funnits flera bilaffärer, bil- och båtservicestationer, företag som erbjuder byggnads- och markbyggnadstjänster, transportföretag, avfallshantering, några kontor samt företag inom livsmedelsbranschen.

Byggnadernas storlek i Horsbäck varierar i regel från några hundra kvadratmeter till cirka 2 000 kvadratmeter. I området finns även några betydligt större byggnader. Största delen av de företag som är verksamma i Horsbäcks område erbjuder tjänster eller serviceverksamhet och av denna orsak finns det kontors- och/eller butiksutrymmen som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet i många byggnader.

Bäljars industriområde ligger på den norra sidan av järnvägen, på den västra sidan av Karis västra omfartsväg. I området finns ett tjugotal verksamma företag. Den verksamhet som etablerats i området domineras av produktionsverksamhet. Endast några företag erbjuder tjänster eller serviceverksamhet.

BILD 6. BRANCHSTRUKTUR I HORSBÄCK

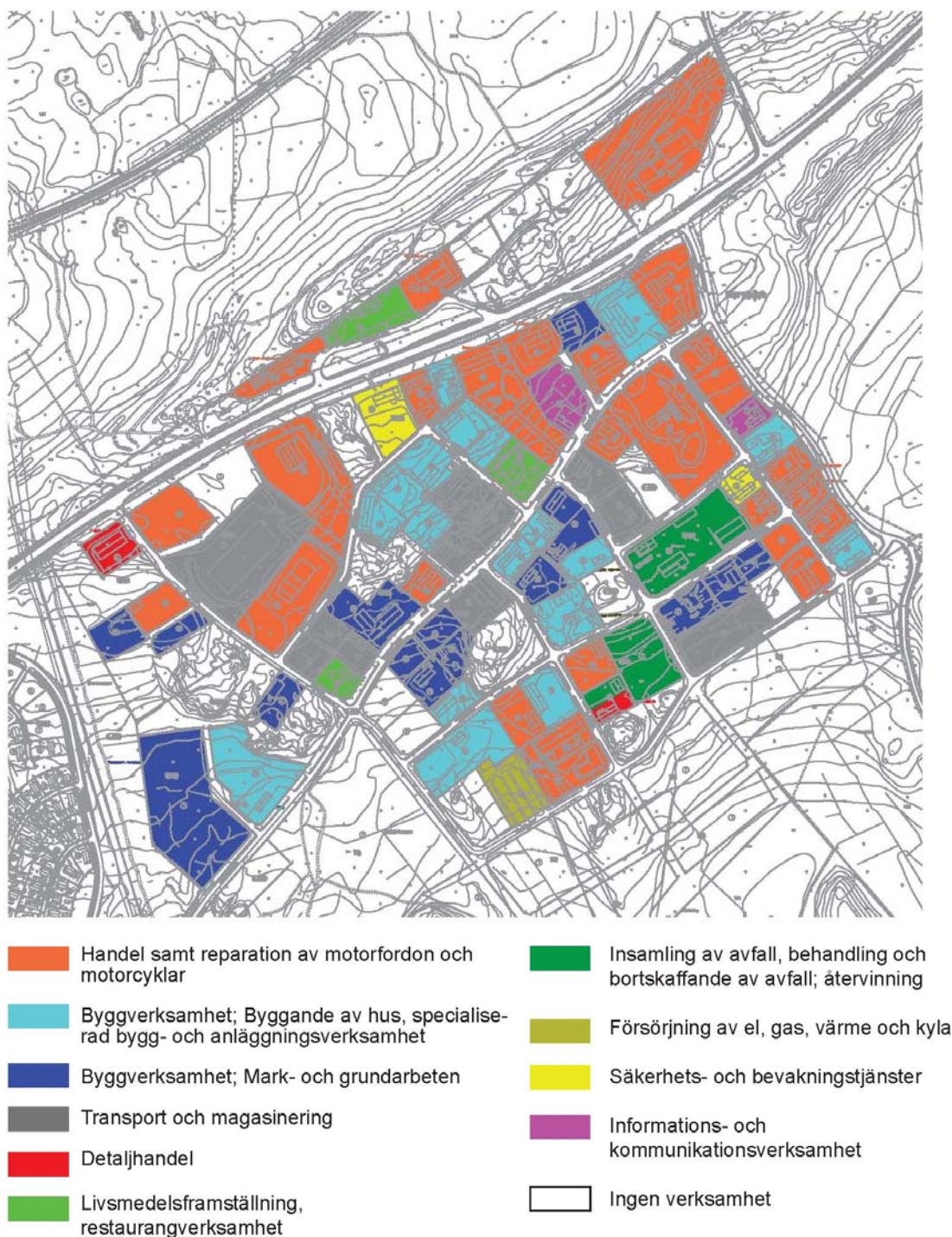


BILD 7. BRANCHSTRUKTUR I BÄLJARS



	Handel samt reparation av motorfordon och motorcyklar		Insamling av avfall, behandling och bortskaffande av avfall; återvinning
	Byggverksamhet; Byggnad av hus, specialiserad bygg- och anläggningsverksamhet		Försörjning av el, gas, värme och kyla
	Byggverksamhet; Mark- och grundarbeten		Parti- och provisionshandel
	Transport och magasinering		Okänd
			Ingen verksamhet

SERVICE

Service i planeringsområdets närhet är lokaliserad huvudsakligen i Karis och Ekenäs centrum. Raseborg bildar ett eget kommersiellt område för dagligvaruhandeln. För specialvaruhandels del fungerar Raseborg som centralort på det kommersiella område som även inkluderar Hangö. Vid slutet av år 2015 fanns det 17 dagligvaruaffärer i Raseborg. År 2014 fanns det sammanlagt 144 specialvaruaffärer i Raseborg (utrymmeskrävande handel 35 st och annan specialvaruhandel 109 st). I förhållande till invånarantalet är både dagligvaru- och specialvaruhandeln mer omfattande än i genomsnitt.

I Horsbäcksområdet finns 16 000 m²vy affärsutrymme av vilket 15 000 m²vy är yta inom detaljhandeln. Av handels yta består största delen av utrymmeskrävande specialhandel; främst bilaffärer och bilservice som koncentrerats i ett band på båda sidorna av riksväg 25. I området ligger även en butik med ett brett varuutbud. På den norra sidan av riksväg 25 finns en lunchrestaurang som är ett populärt besöksmål även från områden utanför företagsområdet. Företagsområdet på den södra sidan av riksvägen är inte kommersiellt utan snarare ett kontors- och industriområde med en del kommersiella funktioner.

I Läppsområdet finns cirka 12 000 m²vy affärsutrymme av vilket 11 500 m²vy är yta inom detaljhandeln. Av detaljhandelsytan är största delen utrymmeskrävande specialhandel, såsom möbelhandel.

På basen av den uppgjorda kommersiella utredningen (FCG 2017) finns det i Raseborg nästa lika mycket försäljningsyta dagligvaruhandel per invånare som i landet i genomsnitt. Försäljningen per invånare samt dagligvaruhandels försäljningseffektivitet är större i Raseborg än vad de är i hela landet i genomsnitt. En hög försäljningseffektivitet signalerar bl.a. att dagligvaruhandels yta är underdimensionerad och att det finns lite konkurrens. För dagligvaruhandeln del är köpkraftens nettoförskjutning i Raseborg positiv (+6 %) och negativ för specialvaruhandeln (Utrymmeskrävande handel -17 %, Annan specialhandel -24 % och Bilhandel samt servicestationer -74 %). En stor del av dagligvaruhandels köpkraft som kommer utanför staden kommer från den efterfrågan som bildas av sommarboende.

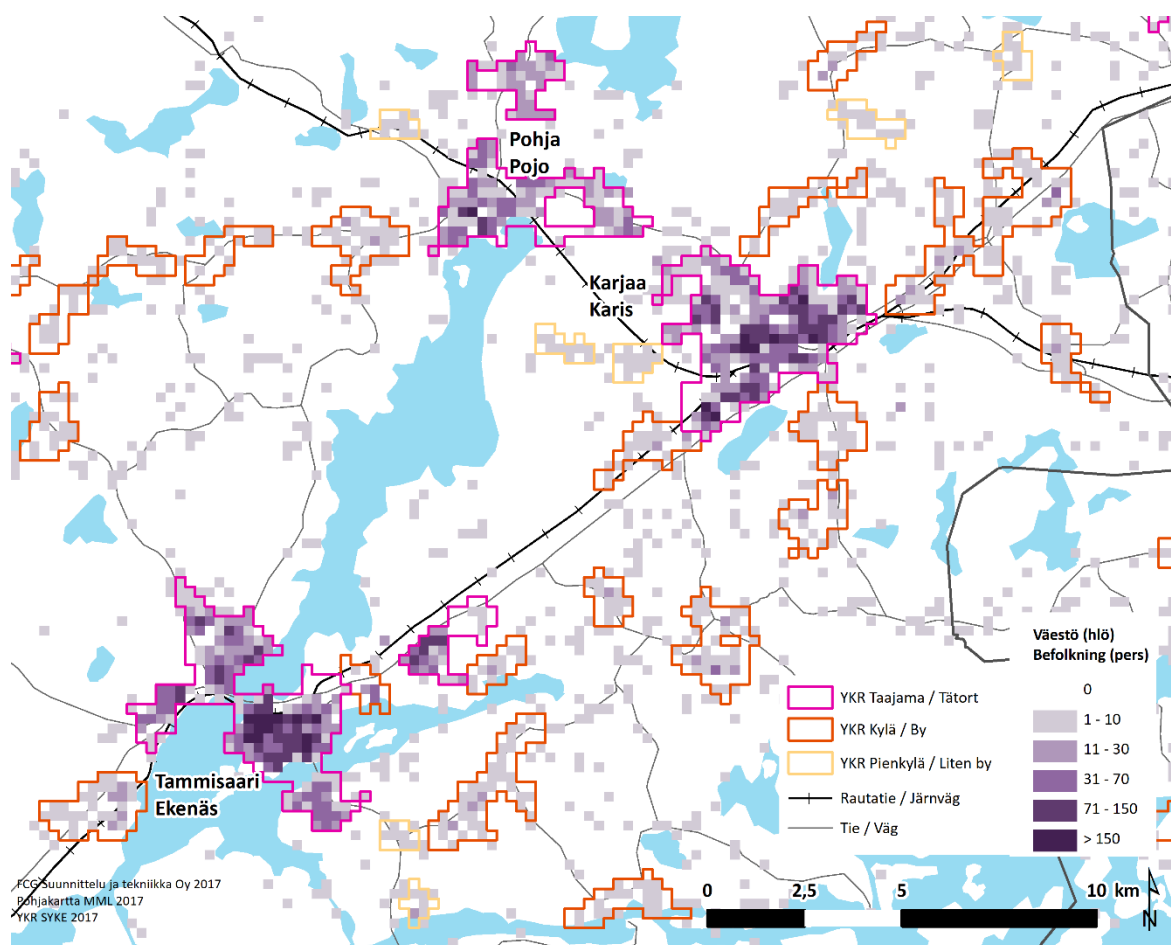


BILD 8. SAMHÄLLSSTRUKTUREN SAMT BEFOLKNINGENS FÖRDELNING PÅ ETT STÖRRE OMRÅDE ÄN PLANOMRÅDET.

I den kommersiella utredningen har man bedömt den lokala samt den regionala köpkraften samt behovet av affärsutrymme. Eftersom Karis och Pojo tätorter nästan har vuxit ihop och eftersom de som är bosatta i Pojo tätort främst utnyttjar specialvaruhandelutbudet i Karis är det befogat att granska dessa tätorter tillsammans som en helhet. På närinfluensområdet för dessa tätorter bor det ca 10 200 invånare och på närinfluensområdet för Ekenäs tätort bor det ca 9 600 invånare. Eftersom det finns tillräckligt med lokal befolkningsbas i Karis, Pojo och Ekenäs för ca **4 000 vy-m2** dagligvaruhandel, ca **8 000 vy-m2** specialvaruhandel och ca **6 000 vy-m2** utrymmeskrävande handel kan affärer i denna storleksklass bedömas vara av lokal betydelse.

Skolor och daghem finns i Karis och Ekenäs centrum.

3.3 Naturmiljö

ALLMÄN BESKRIVNING

Planeringsområdet tillhör den hemiboreala växtlighetszonen (1b, sydvästra kustområdet). I området ingår såväl olika byggda miljöer (bostadsområden, industriområden, vägar mm.) som olika typer av skogar, åkerområden samt våtmarker. Av skogarna är den största delen i skogsbruksanvändning. Genom området löper torr tallmoskog vid första Salpausselkä.



BILD 9. PLANERINGSOMRÅDET BESTÅR AV BYGGDA OMRÅDEN, ÅKERMARKER OCH SKOGAR.

JORDMÅN

Områdets jordmån är huvudsakligen grovkornigt material. Det finns berg i dagen samt bergsmark norr om Ekenäsvägen samt i de södra delarna av planeringsområdet.

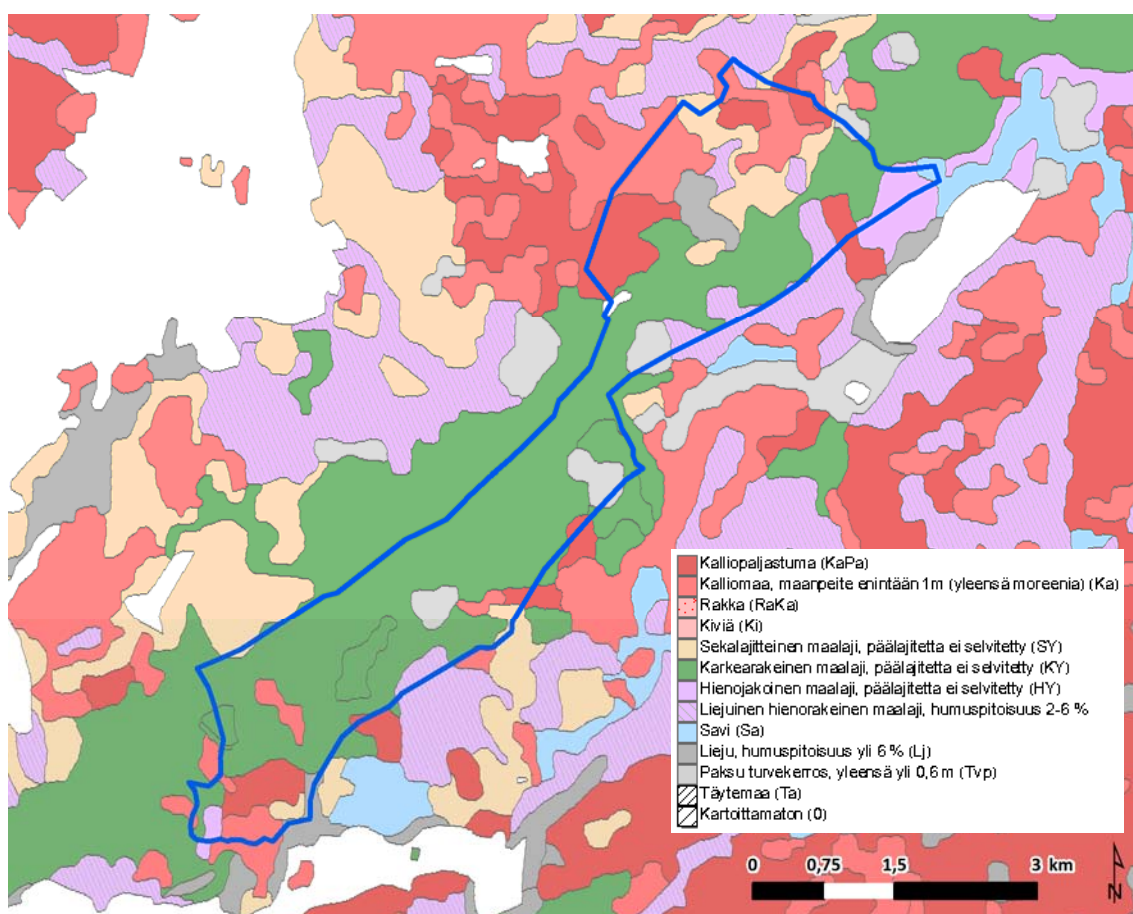


BILD 10. JORDMÅNSFÖRHÅLLANDEN PÅ PLANERINGSOMRÅDET (GTK GRÄNSSNITT 2017).

EKOLOGISKA FÖRBINDELSER

De södra delarna av planeringsområdet ingår delvis i områden som tillhör en regionalt betydande ekologisk korridor. Båda korridorerna löper över riksvägen, den östra korridoren väster om korsningen mellan Ekenäsvägen och riksvägen och den västra korridoren väster om Horsbäck industriområde. På planeringsområdet bildas det hinder för den ekologiska korridoren av riksvägen, järnvägen, grusgroparna längs med Salpausselkälinjen samt av åker- och vattenområden som finns söder om Salpausselkä.

Den östra förbindelsen har bevarats relativt väl. I de utredningar som har uppgjorts för planläggningen har man rekommenderat att den västra korridoren skulle delas i två, så att det skulle vara möjligt att upprätthålla korridoren. Denna andra förgrening rekommenderas anvisas öster om Horsbäck industriområde.

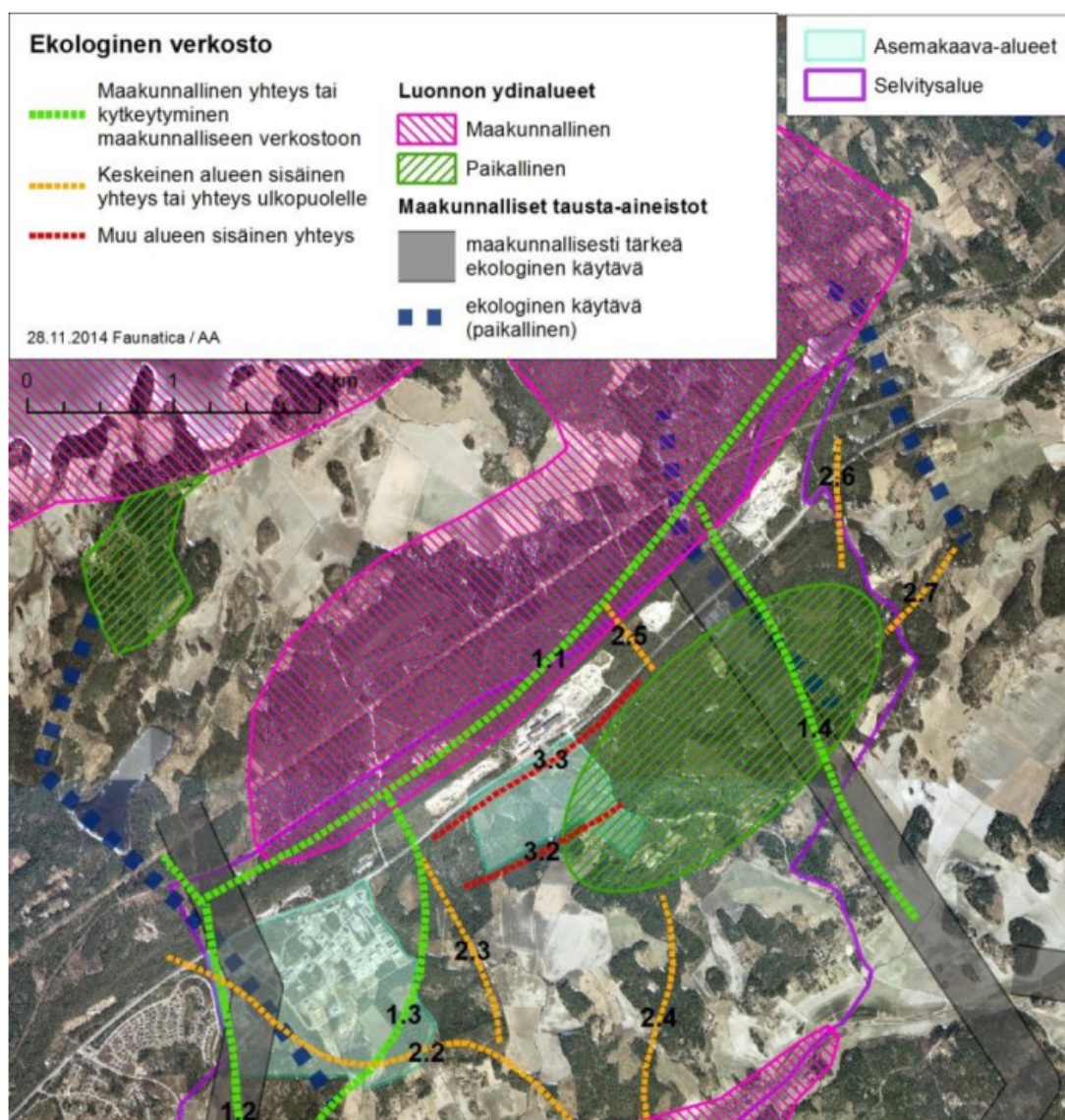


BILD 11. UTDRAG ANGÅENDE REKOMMENDATIONER FÖR EKOLOGISKA KORRIDORER UR NATURUTREDNINGEN, PLANERINGSOMRÅDET VID HORSBÄCK.

Under början av år 2018 har det uppgjorts en utredning över ekologiska korridorer i närheten av Karis tätort. Målsättningen med naturutredningen var dessutom att granska avgränsningarna av värdefulla naturobjekt i området samt konsekvenserna av den planerade utvidningen av TY-området. De mest använda stignätverken för älgdjuren finns på planområdet på de platser där det inte finns vägar eller bosättning, i de norra och nordostliga delarna av planområdet. I detta område bryts skogsstignätverket främst av åkermarker. På större enhetliga skogsområden avskiljs stigarna till flera mindre stigar, medan de förenas och blir bredare vid åkerområden och planterad ungskog. Spår som löper över vägen förekommer främst väster om Svedja, där skogen växer intill vägen på båda sidorna, samt till Degerby där det finns ett mindre beskogat område mellan åkerområdena, som förenar de skogiga områdena på den norra och södra sidan.

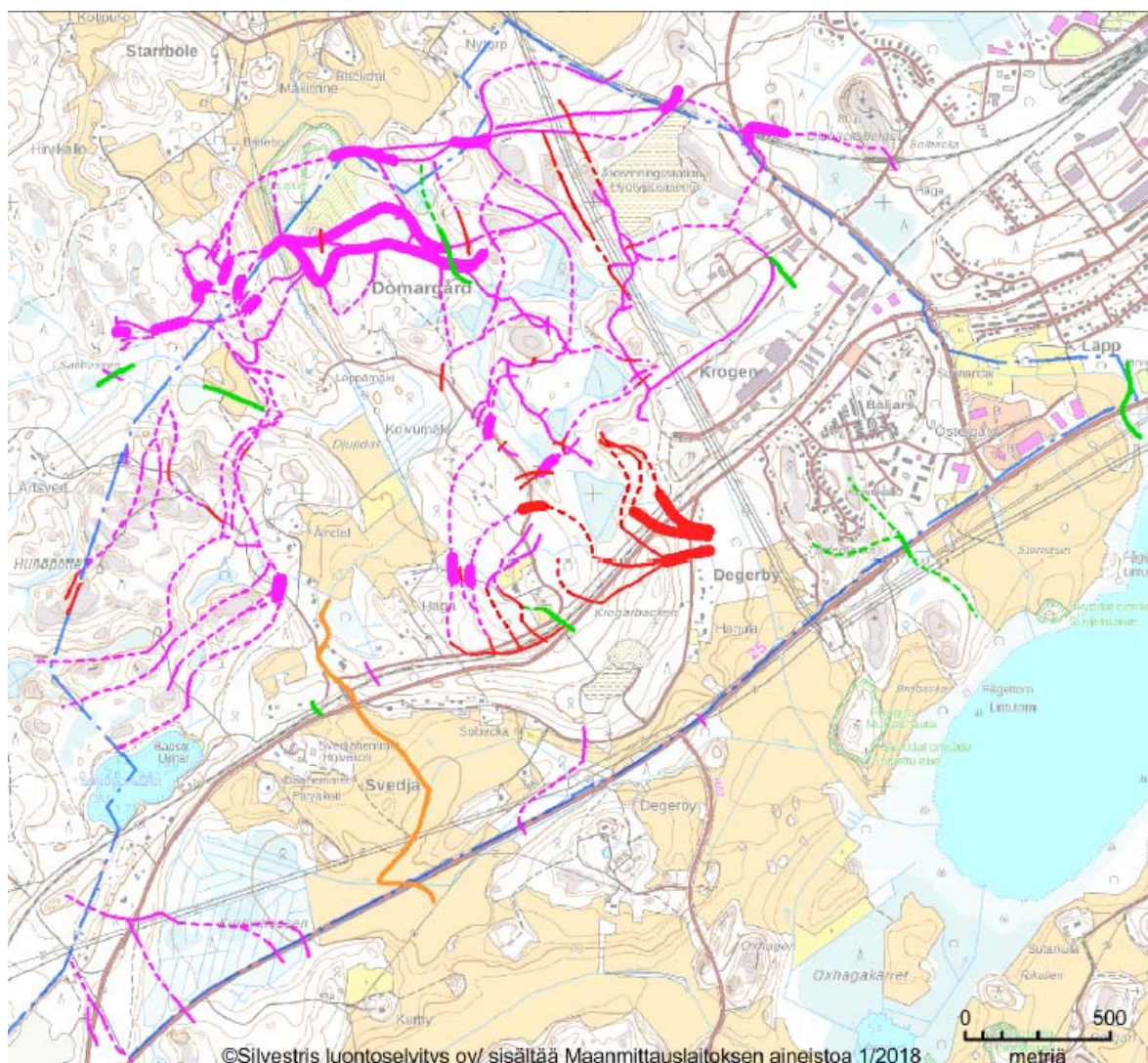


BILD 12. DJURENS FÄRDRUTTER PÅ PLANOMRÅDET VÄSTER OM KARIS TÄRTORT. (SILVESTRIS 2018)

VÄRDEFULLA NATUROBJEKT

I samband med de naturutredningar som har gjorts på området har objektens betydelse klassificerats i värdeklasser och det har givits rekommendationer om hur områdena borde bevaras i samband med planläggningen. På planeringsområdet finns det inte naturtyper som är skyddade enligt naturvårdslagen (NVL 29 §). I planförslaget har man anvisat områden som i utredningarna konstaterats vara nationellt eller regionalt betydande samt även lokalt mycket betydande objekt. I tillägg till dessa finns det på skogsområdena objekt enligt skogslagen 10 § samt andra objekt som ökar naturens mångfald och artrikedom.

På planeringsområdet har det uppgjorts tre naturutredningar som täcker större områdeshelheter samt två mindre utredningar på området norr om Ekenäsvägen i närhet till Karis tätort. I de två mindre utredningarna har man inte konstaterat betydande värdeobjekt ur natursynvinkel. I tillägg

till dessa har man uppgjort en utredning av de ekologiska korridorerna väster om Karis tätort under början av 2018. I samband med utredningen granskades även luo- och MY-områden med tanke på kalhyggen. Nedan i tabellen har ett sammandrag uppgjorts över de luo-objekt som betecknats på plankartan samt grunderna för skyddet.

TABELL 1. SAMMANDRAG ÖVER DE VÄRDEFULLA NATUROBJEKTEN PÅ PLANERINGSOMRÅDET.

NATURUTREDNING	OBJEKT OCH BESKRIVNING	PLANBETECKNING
Karis västra tätort, naturinventering (Silvestris 2013)	Klibbalskärr. Lundkärr är en starkt hotad naturtyp (EN). Artsammansättningen är representativ. Källpåverkat klibbalskärr. Trädbeståndet har varierande struktur och är närmast i naturtillstånd. Klibbalarna är delvis grova och är i 60-80- års ålder. (utredningens objekt 69)	luo-1
Karis västra tätort, naturinventering (Silvestris 2013) Silvestris naturutredning 2018	Källkärr med gran. En värdefull naturtyp ormbunkslund (starkt hotad EN) fyller kriterierna för skogslagens (ML 10 §) på grund av naturtillstånd och naturtyp. (tillsammans med objektet invid). Ytan blir dock ganska stor tillsammans med delområdet invid för ett skogslagsobjekt Rik förekomst av majbräken i grandominerat lund- och ormbunkskärr med grundvattenpåverkan och sippervattenytor. Granbeståndet är 60-80-årigt, grovt. (utredningens objekt 70) På basen av utredningen 2018 har området delvis kalhuggits. luo-avgränsningen modifieras.	luo-1 (avgränsning har modifierats på basen av utredning 2018)
Brandal naturinventering (Silvestris 2012)	Värdefull helhet B. Området används nuförtiden för rekreation, genom det leder en vältrampad stig som ansluter sig till skogsvägar. Det vackra skogsområdet är lämpligt för rekreation. Värdefulla myrar.	MY
Brandal naturinventering (Silvestris 2012) Silvestris naturutredning 2018	Värdefull helhet C. På området finns en nästan ofragmenterad, artrik helhet av mångsidiga livsmiljöer bestående av representativa barrskogar, en dälld med rännil, kärr, kärrförändringar, lund, ett källområde samt kulturpåverkade områden. Området representerar i medeltal frodigare natur än på närliggande områden. På basen av utredningen 2018 har området delvis kalhuggits, på basen av vilket det rekommenderas att avgränsningen justeras.	MY
Brandal naturinventering (Silvestris 2012)	Skogs-tallkärr, mo-tallkärr. Delområdet är ett litet skogs-tallkärr, där det växer tätt med gran. Kärrer övergår i mo-tallkärr (KgR) och moskog. Det finns död ved på området i form av lågor och högstubbar. Skogsl 10 §: trädfattig torvmark; sårbar naturtyp: skogs-tallkärr (VU); nära hotad naturtyp: mo-tallkärr (NT). (utredningens objekt 25)	luo-2
Brandal naturinventering (Silvestris 2012)	Tallmosse, skogskärr. Tallmossen består i öst av örtrik starr-tallkärr (RhSR). Starr-tallkärrer övergår mot väst i örtrik starr-skogskärr (RhSK). Odikad, representativ och skyddsvärd kärrhelhet, som är i naturligt tillstånd; Skogsl 10 §: trädfattig torvmark, bördigt kärr; starkt hotad naturtyp: tuvullsskogskärr (EN), ört- och gräsrikt kärr (EN), skogsfräken-grankärr (EN); sårbar naturtyp: starr-tallkärr (VU), starrskogskärr (VU). (utredningens objekt 27)	SL

Brandal naturinventering (Silvestris 2012)	Svedjaträsket. Svedjaträsket, som är en grund humussjö av Nuphar lutea-typ, är i naturligt tillstånd. Träsket, som har sandstränder och brunt vatten, har sitt tillrinningsområde i de omliggande skogsmarkerna. Nära hotad naturtyp: grund humussjö (NT); möjlig livsmiljö för fladdermöss (EU-D4; NvL § 49). (utredningens objekt 35)	luo-4
Brandal naturinventering (Silvestris 2012)	Blandskog, skogskärr, källa. Det örtrika ormbunskärret (SaK), skogsfräken-grankärret och den fuktiga eutrofa lunden, av harsyra-älggrästyp (OFit), bildar ett mosaikartat delområde, som övergår i blåbärs-grankärr mot de torrare områdena. Starkt hotade naturtyper: ormbunskärr (EN), skogsfräken-grankärr(EN), källor och källkärr (EN); sårbar naturtyp: blåbärs-grankärr (VU),fuktig eutrof lund (VU); Skogsl 10 §: bördigt kärr, bördig lund, källa i närmast naturligt tillstånd samt dess närliggande områden; Finlands ansvarsnaturtyp (delvis): egentliga grankärr; möjlig livsmiljö för fladdermöss (EU-D4; NvL § 49), möjlig livsmiljö för flygekorre (EU-D4; NvL § 49). (utredningens objekt 58)	luo-5
Brandal naturinventering (Silvestris 2012)	Skogskärr. Delområdet är mosaikartat bestående av ormbunskärr, skogsfräken-grankärr och örtrikt skogskärr. I de torrare delarna övergår naturtypen i lundartad moskog och mot norr i frisk moskog. Skogsl 10 §: bördigt kärr, i närmast naturligt tillstånd; starkt hotad naturtyp: ormbunskärr (EN), ört- och gräsrikt skogskärr (EN), skogsfräken-grankärr (EN); värdefull växtlighet, samt värdefullt fågelbestånd. (utredningens objekt 70)	luo-6
Brandal naturinventering (Silvestris 2012) Silvestris naturutredning 2018	Skogsfräken-grankärr, örtrikt skogskärr. Delområdets södra delar är skogsfräken-grankärr med tätt och ungt granbestånd. Det övergår mot ost och norr i örtrikt grankärr och mot den nordliga gränsen tillbaka till skogsfräken-grankärr. Skogsl 10 §: bördigt kärr; starkt hotad naturtyp: ört- och gräsrikt kärr (EN), skogsfräken-grankärr (EN). (utredningens objekt 83) På basen av utredningen 2018 har området kalhuggits i sin helhet, på basen av vilket det rekommenderas att avgränsningen avlägsnas.	betecknas ej (luo-7)
Brandal naturinventering (Silvestris 2012) Silvestris naturutredning 2018	Blåbärs-grankärr. Delområdet består av ett blåbärs-grankärr med ca 60–80-åriga granar, samt grova tallar och gamla björkar. Det förekommer rikligt med död ved, av både barrträd och björk, på området som högstubbar och lågor. En rännil i naturligt tillstånd, går igenom området. Vattenl 2:11: rännil; Skogsl 10 §: rännilens närliggande områden; sårbar naturtyp: blåbärs-grankärr (VU), hör till Finlands ansvarsnaturtyper: egentliga grankärr; den ostliga skogskanten kan fungera som fladdermössens (EU-D4) livsmiljö; rännilen kan fungera som grodors lekplats. (utredningens objekt 84) På basen av utredningen 2018 har området kalhuggits i sin helhet, på basen av vilket det rekommenderas att avgränsningen avlägsnas.	betecknas ej (luo-7)
Brandal naturinventering (Silvestris 2012)	Källområde och moskog. Området har förlorat sina naturvärden under planarbetet.	luo-8

Brandal naturinventering (Silvestris 2012)	Däld och skogskärrförändringar. En rännil som är delvis i naturtillstånd. Ormbunkarna frodas i dälden där rännen rinner. Träden är grova, särskilt i södra delarna i bergspasset. rännen är delvis i naturtillstånd (VattenL 2:11§); källområde; skogskärrförändringar; figuren utgör en värdefull helhet av lagobjekt enligt skogslagens 10 §; dälden utgör en rutt för olika djur som hjortdjur, fladdermöss och fåglar; ockrakällan är en starkt hotad naturtyp (EN); området lämpar sig för flygekorrar. (utredningens objekt 136)	luo-9
Brandal naturinventering (Silvestris 2012) Silvestris naturutredning 2018	Rännilskog i naturtillstånd. Grandominerad, lundartad (OMT) moskog vid en rännil. Ytterligare växer det även grova aspar, glasbjörk och lite klibbal vid rännen. VattenL 2:11§: rännil; närmiljön rännen är enligt skogslagens 10§ en särskilt viktig livsmiljö; möjlig livsmiljö för fladdermöss (EU-D4, NVL § 49); möjlig livsmiljö för flygekorre (EU-D4; NVL § 49); hänsynskrävande naturtyp; grandominerad mogen lundartad moskog (NT). (utredningens objekt 141) På basen av utredningen 2018 har området kalhuggits i sin helhet, på basen av vilket det rekommenderas att avgränsningen avlägsnas.	betecknas ej (luo-10)
Brandal naturinventering (Silvestris 2012)	Starr-skogskärr. En liten fuktig starr-skogskärr vid djurstigen. Sårbar naturtyp; gräsbevuxen starr-skogskärr (VU); potentiell livsmiljö för åkergröda. (utredningens objekt 147)	luo-11
Brandal naturinventering (Silvestris 2012)	Lundkärr och lund. Området består av ett fuktigt lundkärr med unga klibbalar samt ett mindre lundområde av harsyra-ekorrbarstyp i närheten av bebyggelse. Figuren bildar tillsammans med området i nordöst en mångsidig livsmiljö; möjlig livsmiljö för flygekorre (EU-D4, NVL § 49); starkt hotad naturtyp: ört- och gräsrika skogskärr (EN). (utredningens objekt 149)	luo-12
Horsbäck-Kärrby naturinventering (Faunatica 2014)	Väggkantens och järnvägsbankens torrängar, solgassade miljöer. Sandiga torrängar som är byggda av människan erbjuder en naturlig växtplats för arter som behöver solgassade miljöer. Växtligheten varierar mellan karga smågräsåkrar till moåkrar (CR), höåkrar (CR) och färskas smågräsåkrar (CR). Dessa är speciellt värdefulla eftersom det förekommer den i hela landet fridlysta och starkt hotade sandnejlikan. (utredningens objekt A3-8)	luo-13 (A6). Övriga solgassade objekt är belägna längs med riksväg 25 och Ekenäsvägen och har inte betecknats på grund av planens skala.
Horsbäck-Kärrby naturinventering (Faunatica 2014)	Särskilt viktig naturtyp enligt skogslagen (hotad naturtyp): artrikt frodigt kärr (VU). Mosaikartad helhet av flera kärrtyper, huvudtyp frodigt kärr (LäK, VU), grandominerad, men mycket andra trädarter. (utredningens objekt K)	luo-14
Horsbäck-Kärrby naturinventering (Faunatica 2014)	Särskilt viktig naturtyp enligt skogslagen (hotad naturtyp): artrikt gräskärr/lundkärr (VU). Växtligheten är troligen ursprunglig eller nära ursprunglig och representativ fästän den är liten till ytan. Naturtypen varierar från lundkärr (LhK, VU), örtrikt skogskärr (RhK, VU), ormbunks-lundkärr (SaK, VU), skogsfräkengrankärr (MkK, EN). (utredningens objekt S)	luo-15
Horsbäck-Kärrby naturinventering (Faunatica 2014)	Särskilt viktig naturtyp enligt skogslagen, hällmark. Objektet är stort och består av flera klackar. Objektet är landskapsmässigt värdefullt och i naturtillstånd. Objektets trädbestånd är gammalt och det växer unga träd bland dessa. (utredningens objekt V)	luo-16
Horsbäck-Kärrby naturinventering (Faunatica 2014)	Särskilt viktig naturtyp enligt skogslagen (hotad naturtyp): örtrikt starr-fattigkärr (VU). Objektet är ett litet kärr i mitten av en utdikad planterad granskog. Den omedelbara	luo-17

	omgivningen är frodig och representerar de hotade naturtyperna örtrikt skogskärr (RhK, EN), ormbunks-lundkärr (SaK, VU), och skogsfräkengrankärr (MkK, EN). (utredningens objekt X)	
Horsbäck-Kärrby naturinventering (Faunatica 2014)	Områden som är värdefulla för mångfalden: dynskogar (VU), solgassade miljöer. Figurens träd är stadiga och skogen ljus – ställvis även solgassad. Av figuren är en del dynaktiga formationer, så en del av objektet kan tolkas vara skog på inlandsdyner (VU). (utredningens objekt 1)	luo-18
Horsbäck-Kärrby naturinventering (Faunatica 2014)	Områden som är värdefulla för mångfalden: trädfattiga myrar. Lammansmossen hör till kustens trädfattiga myrar. Myrtyperna är bl.a. mo-talkärr och tvullustallmossar med inslag av bl.a. ormbunkskärr. Dikningen är intensiv vid kanterna och dessa delar är torra, men i mitten av objektet finns myrmark i relativt naturtillstånd. (utredningens objekt 4)	luo-19

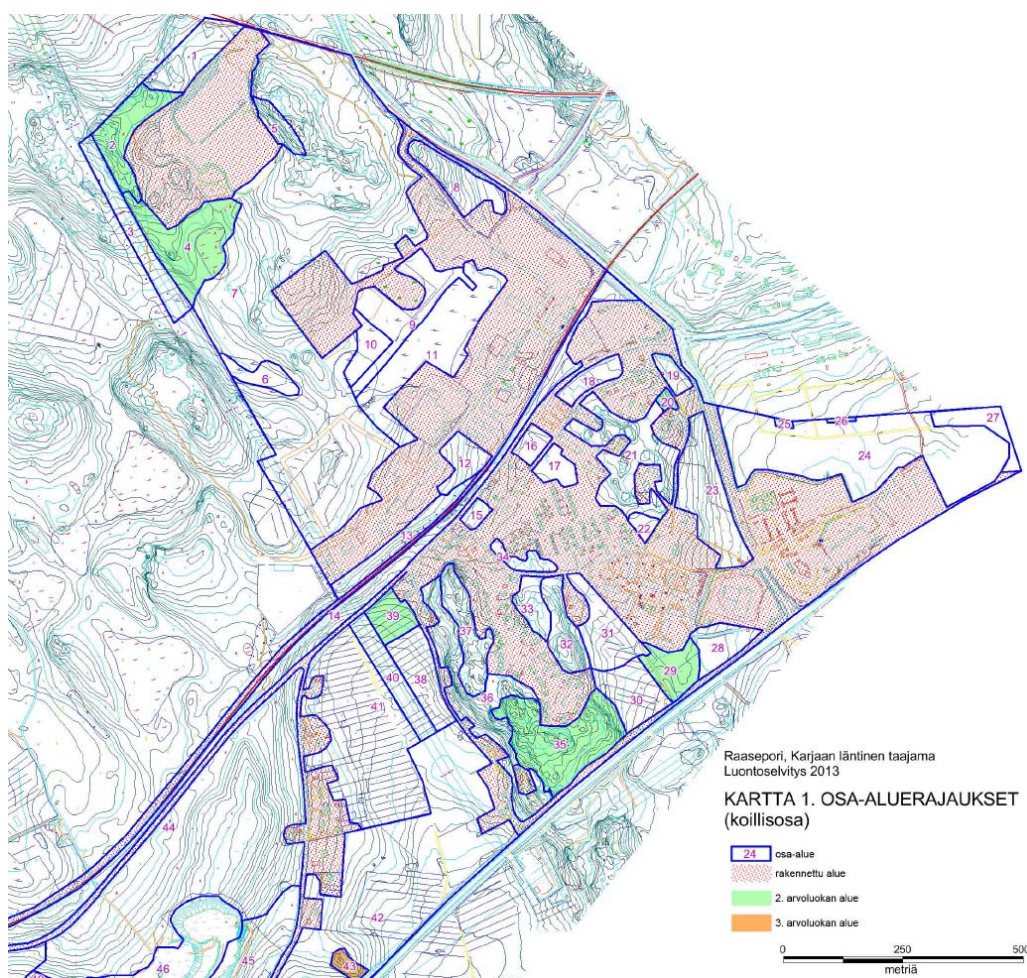


BILD 13. KARIS VÄSTRA TÄTORT, NATURINVENTERING (SILVESTRIS 2013).

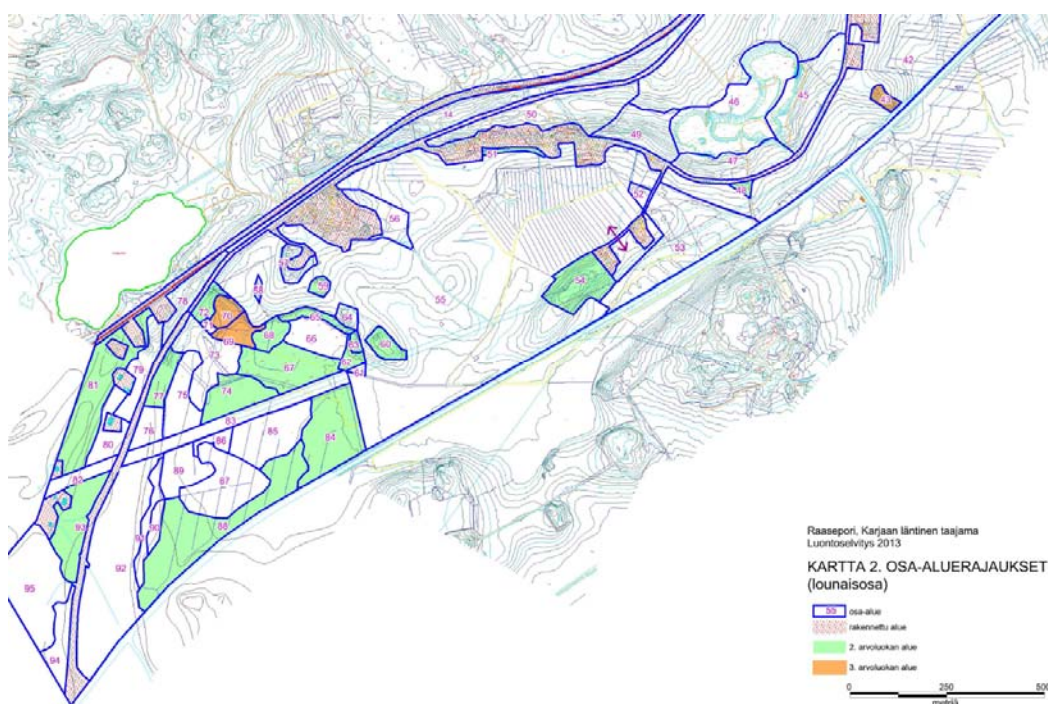


BILD 14. KARIS VÄSTRA TÄTORT, NATURINVENTERING (SILVESTRIS 2013).

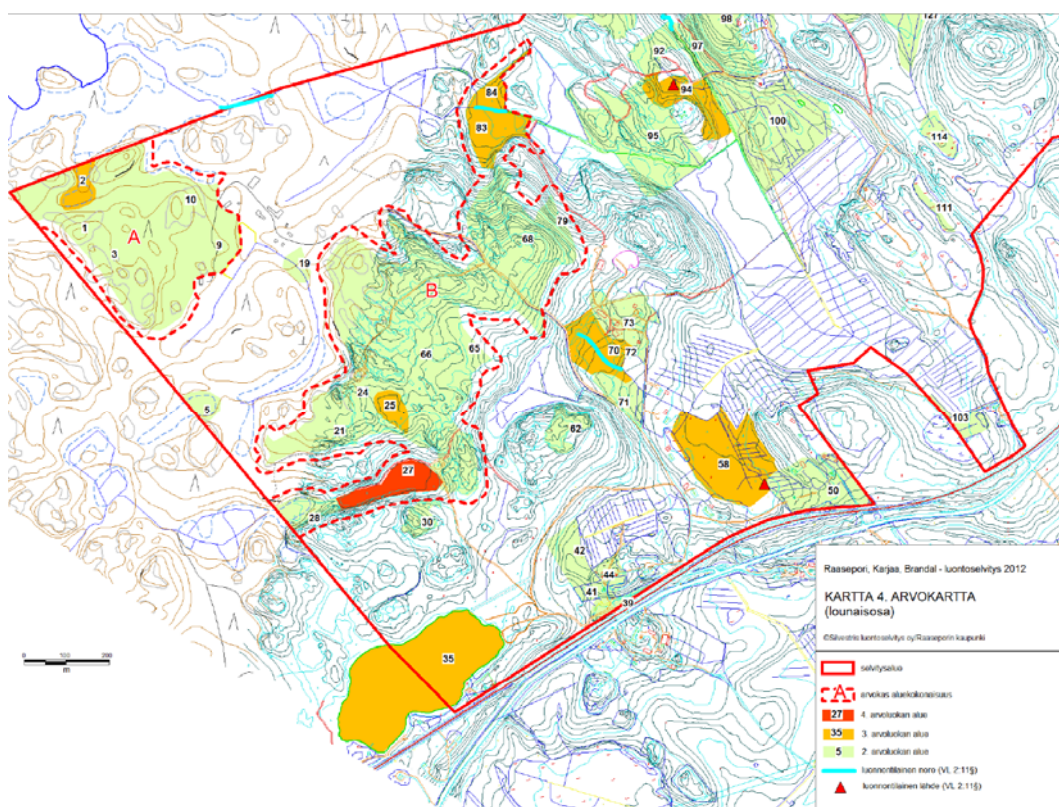


BILD 15. BRANDAL NATURINVENTERING (SILVESTRIS 2012).

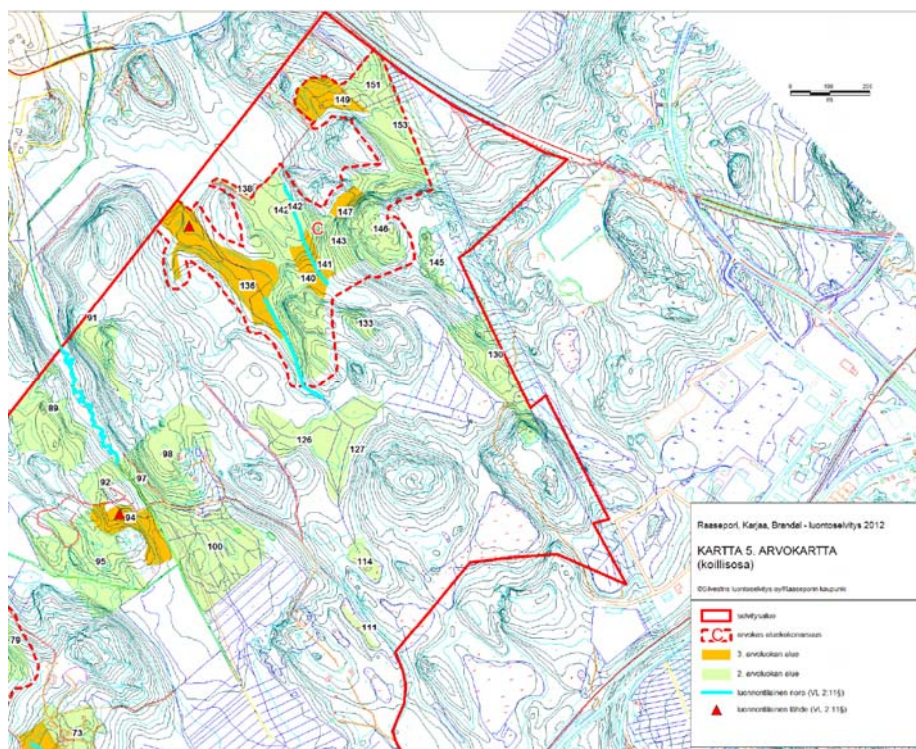


BILD 16. BRANDAL NATURINVENTERING (SILVESTRIS 2012).

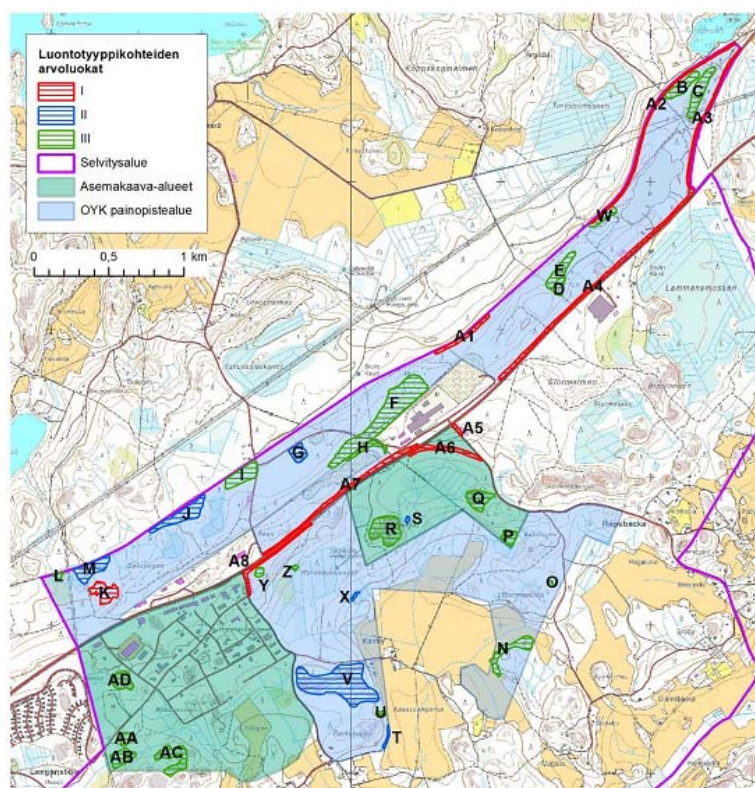


BILD 17. HORSBÄCK-KÄRRBY NATURINVENTERING (FAUNATICA 2014).

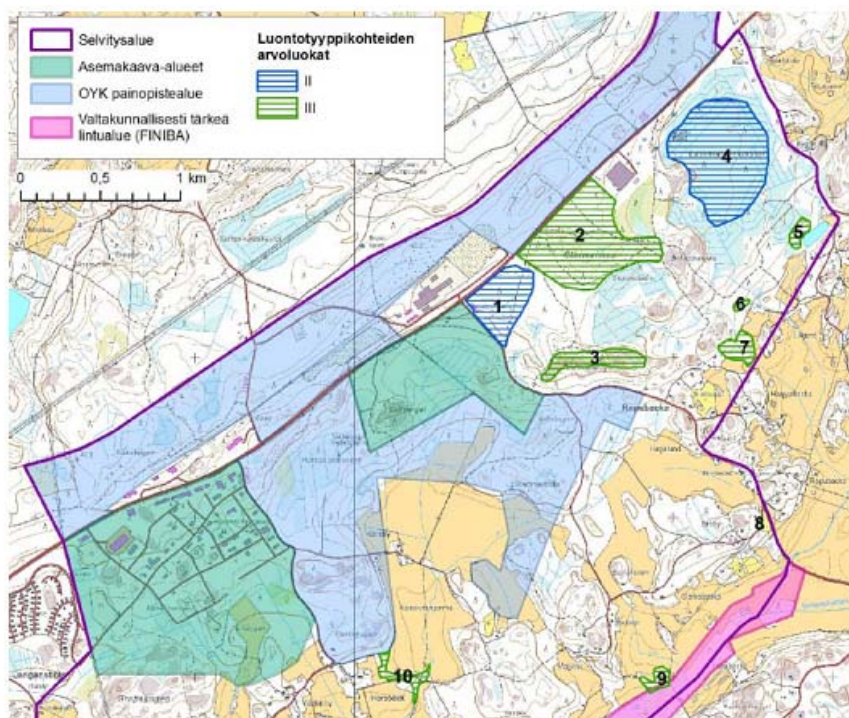


BILD 18. HORSBÄCK-KÄRRBYN NATURINVENTERING (FAUNATICA 2014).



BILD 19. FÄRSKA KALHYGGEN 03/2018 (SILVESTRIS 2018).

GRUNDVATTENOMRÅDEN

På planområdet finns tre grundvattenområden; Ekerö, Karis och Forsby. Ekerö och Karis grundvattenområden är viktiga för vattenanskaffningen och Forsby är ett grundvattenområde passande för vattenanskaffning. Ca hälften av Ekerö grundvattenområde är beläget på planområdet. Grundvattnets helhetsyta är 10,31 km² och det egentliga bildningsområdet är 7,37 km². Vattengivningskapaciteten har uppskattats till 4 100 m³/d.

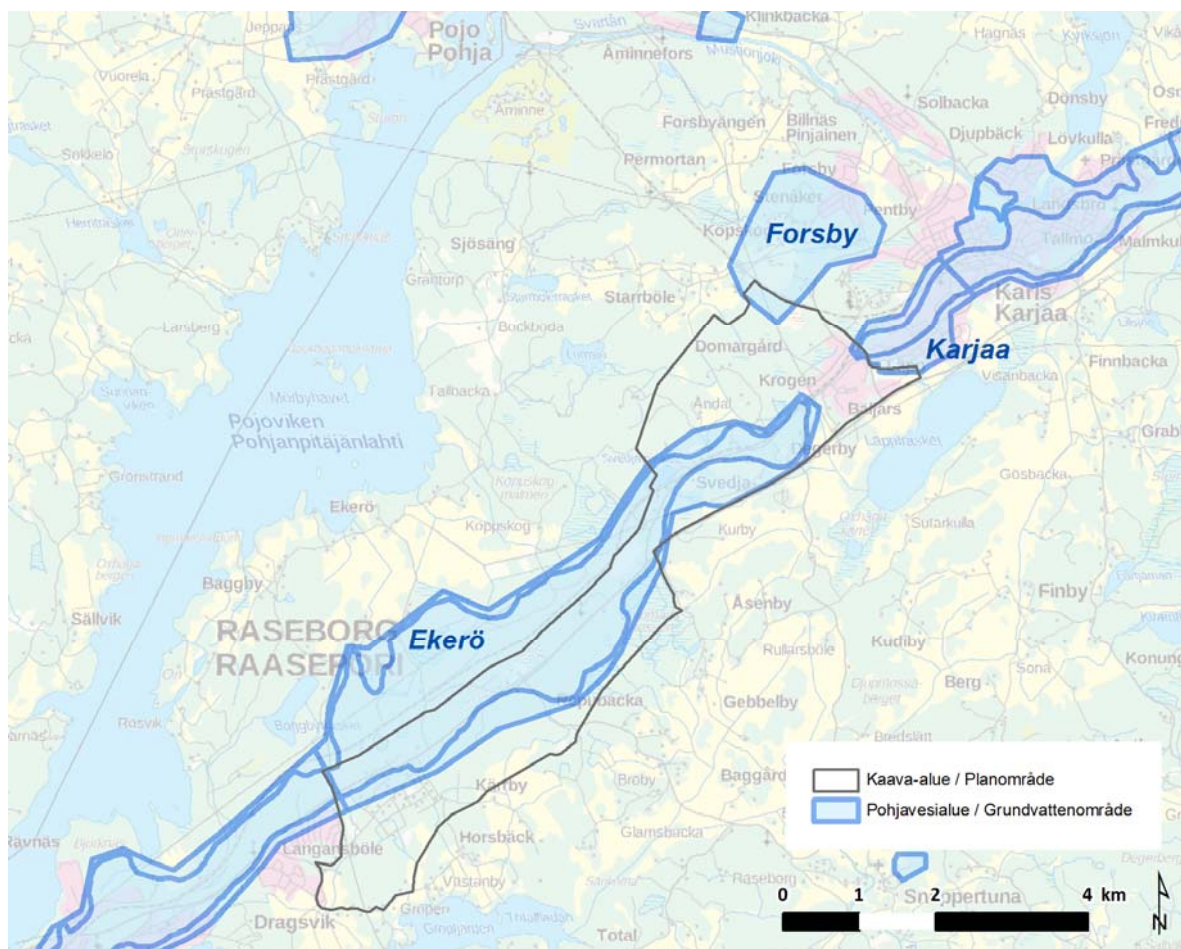


BILD 20. PLANERINGSOMRÅDETS LÄGE I FÖRHÅLLANDE TILL GRUNDVATTENOMRÅDEN. (SYKE 2017)

I samband med uppgörandet av planförslaget har det uppgjorts en grundvattenutredning. I utredningen har man samlat information om de grundvattenrör som finns på Ekerö grundvattenområde, grundvattnets strömningsriktningar samt information om befintliga och gamla grusgropars höjdnivåer. I samband med planförslaget har alla industriområden betecknats med huvudmarkanvändningsbeteckningen TY (Industri- och lagerområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art).

TY-området i de södra delarna av grundvattenområdet är beläget på grundvattenområdet men utanför det egentliga bildningsområdet. Grundvatten flödar från grundvattenformationen mot

sydost mot området. Ett flertal av de i utredningen granskade områdesreserveringarna är belägna nordväst och sydost om riksvägen. Från de områden som är belägna nordväst om riksvägen rinner grundvattnet mot norr och från områden sydost om riksvägen högst sannolikt mot sydost. Det gamla marktåktområdet i Degerby har betecknats som M- och VL-område i planförslaget.

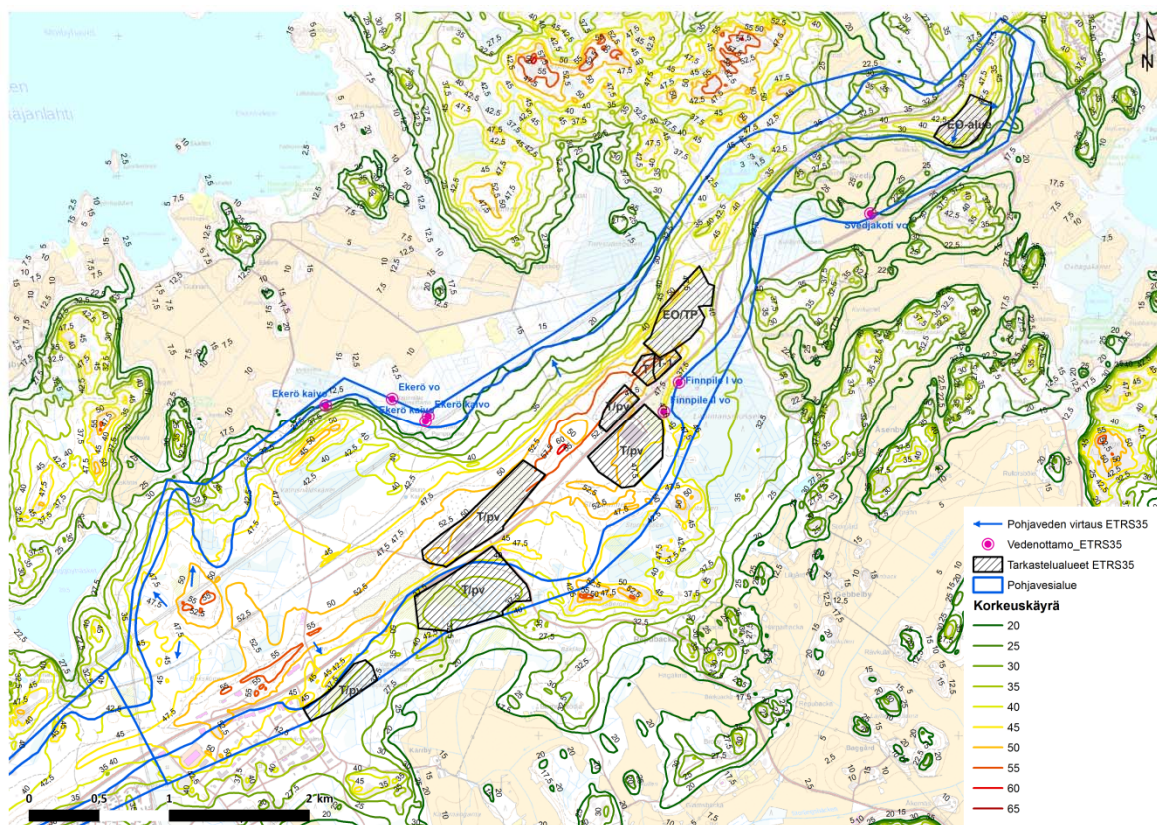


BILD 21. I SAMBAND MED GRUNDVATTENUTREDNINGEN GRANSKADE OMRÅDEN, HÖJDFÖRHÅLLANDEN SAMT VATTENTAGENS LÄGEN.

I delgeneralplanen har man gett bestämmelser angående verksamheten som kan lokaliseras på grundvattenområdet. I samband med detaljplanläggningen bör man fästa uppmärksamhet vid verksamhetens art och vid behov ge noggrannare bestämmelser ex. angående behandling av dagvatten och ämnen som kan vara skadliga för grundvattnet. Då arten av verksamheten specificeras bör man även beakta att det förblir ett tillräckligt lager mark mellan byggnadernas grunder och grundvattnets yta.

3.4 Byggd miljö och landskap

Öster om planområdet finns det nationellt värdefulla landskapsområdet Snappertunaån – Fagervik och väster om planområdet Fiskars - Antskogs och Pojovikens nationellt värdefulla landskapsområde. På planområdet finns en nationellt värdefull vägdragning, Stora Strandvägen, belägen väster om Karis tätort vid planområdets gräns. På planområdet finns det inte övriga

nationellt värdefulla byggda kulturmiljöer. De stora öppna åkerområdena representerar landskapsmässiga värden på planområdet.

Som värdeområden i byggd miljö har man på plankartan betecknat miljöer där historiska och landskapsmässiga värden flyter samman. Planområdets byggnader formar en helhet som skiljer sig från omgivningen. Med finns oftast traditionella gårdsplaner, gamla vägar och vyer över odlingar eller träsk. Områdena omfattar även enskilda skyddade byggnadsobjekt. I närheten av Horsbäck finns flera hallaktiga byggnader som har konstaterats inte ha byggnadshistoriskt värde. Langansböle gårdsmiljö dominerar de sydvästliga delarna av planområdet. Längs med Horsbäckvägen finns även bostadsbyggnaderna på Grops gårdscentrum samt i mindre mån även egna hemshus i olika ålder. Gårdarna och andra lokalt betydande byggda miljöns värdeområden har beaktats i planen. Efter att det andra planförslaget varit framlagt har planbeteckningarna och -bestämmelserna förenhetligats vad gäller värdeområden i den byggda miljön.

TABELL 2. BYGGNADSHISTORISKT VÄRDEFULLA OBJEKT PÅ PLANOMRÅDET.

PLANBETECKNING	OBJEKT	BESKRIVNING
sr-(1), /s	Langansböle Gårdsbacka	Huvudbyggnad från 1910
sr-(2), /s	Villa Grop	Bostadsbyggnad från 1919
sr-(3), /s	"strandstugorna" vid Svedjaträsket	Gamla, omskötta byggnader. Banvaktarstugan omnämns i den kulturhistoriska inventeringen av byggnader och miljö i Västra Nyland 1993. Välbevarade gårdsbyggnader och gårdsplan. Den gamla väglinjen är nu en stig. Landskapsmässigt fint läge vid träskstranden.
/s	Lönbacka	Bostadsbyggnad ursprungligen från slutet av 1800-talet, gårdsbyggnader från 1920-talet (kanske även äldre). Gårdsplanen bevarad, t.ex. ingen bilväg eller parkeringsplats. En liten åkerklänta norr om gårdsplanen hör till helheten.
sr-(4), /s	Svedja	En bytomt från medeltiden, gamla byggnader, stora träd. Centralt läge i landskapet, omgiven av åkrar, bredvid Ekenäsvägen. Lång historia som anstalt, lägenheten och bygganden köpts som Karis sockenstuga 1899. I byggnaderna som genomgått förändringar fungerar fortfarande ett privat vårdhem. I tjänstefolkets bostadsbyggnad har fungerat en akutvårdstation och senast ett daghem.
/s	västra ändan av Stavertorgsvägen	Byggnader från olika epoker, de äldsta från 1800-talet. Bildar en intressant, harmonisk "by vid en allfarväg" vid en smal sandväg. Även om byggnaderna representerar olika epoker och stilar, ger skalan och den täta placeringen vid vägen en känsla av en helhet. Från Stavertorgsvägen öppnar sig en utsikt över åkrarna. Utsikt över åkrarna från Hangövägen: byggnaderna bildar en intressant framsida för området i gränspunkten mellan åsen och åkern.
/s	Åndal	Plats för ett gammalt torp. En tidstypisk bostadsbyggnad som bevarat sitt ursprungliga utseende från 1940-talet samt äldre gårdsbyggnader. Läget är landskapsmässigt centralt på en kulle vid en öppen åker.
/s	Almas väg	Två tilltalande röda stugor från 1910- och -20 -talen med gårdsbyggnader samt en liten björkkantad sandväg bildar

		en enhetlig miljö som skiljer sig från omgivningen. Byggnaderna har ändrats men påminner om sin tids småskaliga boende. En fin utsikt breder sig från kullen i områdets norra del.
/s	Degerbyvägens början	En grupp av små röda stugor och en variationsrik gårdsplan med planteringar. Huvudbyggnaden lär vara delvis från 1910 men huset har byggts ut. Gårdsbyggnader i varierande ålder. Byggnaderna har ändrats men påminner om sin tids småskaliga boende. En helhet som skiljer sig från omgivningen.
sr-(5) och sr-(6) /s	Östergård fd. gårdscentrum Livländarvägen	Gammal väg och allé. Flera gamla, värdefulla byggnader som hållits i gott skick som har hör till Östergård. Östergårds herrgårdsliknande gårdsplan. Huvudbyggnaden i originalskick. De gamla byggnaderna är det enda kvarvarande beviset för den i sin tid betydelsefulla Läpp by (idag egnahemshus- och höghusområde). Miljön vid Livländarvägen är en speciell liten oas som gömmer sig i landskapet och vilar i sin egen ro.
sr-(7)	Spovgränd 4.	Tidigare bostadsbyggnad, nuvarande daghem mitt emellan ett höghusområde. Förändringar har gjorts till byggnaden.
/s	Stavertorgsvägen 116	Bostadsbyggnad och gårdsbyggnad från medlet av 1900-talet. På mycket synlig plats i mitten av ett åkerområde.

För planeringsområdet har det uppgjorts arkeologiska inventeringar och fornlämningarna (13 st) har betecknats på plankartan. Dessutom har det betecknats två historiska byatomter med en skild beteckning. Objektet är boplatser från järnåldern och medeltiden samt kolmilor och stenrösen. Längs riksväg 25, i Horsbäcksområdet, finns dessutom en gammal milstolpe. Objektet har betecknats som värdeobjekt från historiska tiden (objektbeteckning s-1).

TABELL 3. FORNLÄMNINGAR PÅ PLANOMRÅDET.

PLANBETECKNING	OBJEKT	BESKRIVNING
sm-1(1)	Harjula (220010007)	Boplatser, järnålder. Fast fornlämning.
sm-1(2)	Sunnandal (220010033)	Boplatser, järnålder. Fast fornlämning.
sm-1(3)	Stormalmen (1000019148)	Arbets- och beredningsplatser, kolmilor, historisk. Fast fornlämning.
sm-1(4)	Stormalmen 2 (1000022481)	Arbets- och beredningsplatser, kolmilor, historisk. Fast fornlämning.
sm-1(5)	Stormalmen 3 (1000022482)	Arbets- och beredningsplatser, kolmilor, historisk. Fast fornlämning.
sm-1(6)	Stormalmen 4 (1000022483)	Arbets- och beredningsplatser, kolmilor, historisk. Fast fornlämning.
sm-1(7)	Stormalmen 5 (1000022484)	Arbets- och beredningsplatser, kolmilor, historisk. Fast fornlämning.
sm-1(8)	Stormalmen 6 (1000022485)	Arbets- och beredningsplatser, kolmilor, historisk. Fast fornlämning.
sm-1(9)	Stormalmen 7 (1000022486)	Arbets- och beredningsplatser, kolmilor, historisk. Fast fornlämning.
sm-1(10)	Brännbergen 1 (1000022487)	Boplatser, husgrunder, historisk. Fast fornlämning.
sm-1(11)	Storberget 1 (1000022513)	Arbets- och beredningsplatser, kolmilor, historisk. Fast fornlämning.

sm-1(12)	Storberget 2 (1000022514)	Arbets- och beredningsplatser, kolmilor, historisk. Fast fornlämning.
sm-1(13)	Langansböle 1 (835010078)	Stenkonstruktioner, rösen, bronsålder. Fast fornlämning.
sm-2(1)	Grop 2 (1000021458)	Boplatser, byatomter, medeltida. Annat kulturarvsobjekt.
sm-2(2)	Langansböle (1000021457)	Boplatser, byatomter, medeltida. Annat kulturarvsobjekt.

3.5 Trafik

BILTRAFIK

Riksväg 25 (Hangövägen) löper genom planeringsområdet och i närheten av Karis tätort löper vägen söder om planområdet. Riksväg 25 är en viktig tvärsgående förbindelse i Nyland och binder samman Hangö och Mäntsälä. Regionalväg 111 (västra förbifartsleden) löper vid planeringsområdet i nordost. Regionalväg 111 löper från Karis till Tenala. Andra landsvägar på planområdet är förbindelseväg 1050 (Ganla Kustvägen), förbindelseväg 11055 (Horsbäckvägen) samt förbindelseväg 11057 (Ekerövägen). En betydande gatuförbindelse på planområdet är Ekenäsvägen som löper på planområdet mellan riksväg 25 till regionalväg 111.

Enligt trafiksäkerhetsplanen för Raseborgs stad (2010) orsakar stora trafikmängder, den tunga trafikens andel samt ett flertal enskilda anslutningar problem för riksvägens funktionalitet och smidighet. Dessutom inverkar vägens ställvis dåliga geometri och det att förbikörningsmöjligheter saknas. I korsningen av riksväg och regionalväg 111 är det speciellt vid trafikens topptimmar svårt att ansluta från regionalvägen till riksvägen. Detta leder i nuläget till att det bildas köer på regionalvägen mot Läppåkersgatan.

Enligt trafiksäkerhetsplanen för Raseborgs stad (2010) riktas trafiksäkerhetsproblemen på riksväg 25 mot livliga anslutningar och krokiga vägavsnitt. På förbindelsevägarna och de privata vägarna är det vägens geometri och skick samt avsaknad av belysning på byområdena som orsakar problem. Trafiksäkerheten har förbättrats genom att avlägsna plankorsningen vid Hyvinge-Hangö -banan och att man vid Svedjaområdet har byggt skilda tunnlar för biltrafiken och den lätta trafiken.

KOLLEKTIVTRAFIK

På planeringsområdet löper det busstrafik mellan Karis och Ekenäs samt bl.a. till Fiskars, Hangö, Lojo och Helsingfors. Den största delen av busstrafiken löper längs med Ekenäsvägen, men en del av turerna löper längs med riksväg 25. På planeringsområdet finns det även busstrafik mellan Ekenäs skolområde och Snappertuna. Genom planområdet löper det vardagligt 21-22 turer busstrafik med ändhållplatser i Karis, Fiskars, Lojo, Helsingfors samt Ekenäs och Hangö.

Genom planområdet löper Hyvinge-Hangö-järnväg. Från Karis station finns det trafik till Helsingfors, Åbo och Hangö. Från Ekenäs station finns det tågtrafik till Karis och Hangö.

Enligt rapporten "Utredning av kollektivtrafiken i Västra Nyland: Fastställande av servicenivån och utvecklingsprogram 2017-2020" är den nuvarande servicenivån (buss- och tågtrafik tillsammans) vintervardagar mot Helsingfors i klass III från Karis och i klass IV från Ekenäs. Det löper 16-17

bussturer på vardagar mellan Karis-Helsingfors och motsvarande 16 tågturer. Det löper 9-11 bussturer på vardagar mellan Ekenäs-Helsingfors och motsvarande 7 tågturer.

GÅNG OCH CYKEL

Det finns inte lättrafikleder längs med riksväg 25. I korsningen mellan riksvägen och regionalväg 111 finns en tunnel för lätt trafik vid Bäljars. Längs med regionalvägen 111 finns det en kombinerad cykel- och gångväg på avsnittet Läppåkersvägen – Bangatan. I närheten av planområdet finns det längs med början av förbindelseväg 11055 en kombinerad cykel- och gångväg.

Från Karis centrum finns det lättrafikförbindelser österut till regionalväg 111 och Bäljars område. Vid Svedja finns en tunnel under järnvägen för lätt trafik. Inom planområdet finns det inte ett nätverk för lätt trafik.

3.6 Kommunalteknik

De detaljplanerade områdena på planområdet är anslutna till kommunala vatten- och avloppsnätverket. Längs med Ekenäsvägen i väst-östlig riktning genom planområdet finns ett tryckavloppssystem till vilket det är möjligt att koppla de nya områdena som detaljplaneras.

3.7 Miljöstöringar

På planeringsområdet uppstår det trafikbuller och vibrationer längs med riksväg 25 och Hangö-Hyvinge-banan. Från de nuvarande verksamheterna på industriområdena sprids det även buller till omgivningen.

En vibrationsutredning har gjorts 2010 för Krogarbackens område. Enligt utredningen uppnår man den rekommenderade vibrationsklassen C med byggnader i ett plan på 20 meters avstånd från vägen och med byggnader i flera plan på cirka 40 meters avstånd.

Hyvinge-Hangö-banan är inte speciellt livligt trafikerad och buller uppstår huvudsakligen av godstågtrafiken nattetid. Enligt den bullerutredning (Ramboll, 2011) som gjordes i samband med Brandal områdets (norr om järnvägen) planläggningsprojekt överskrider det låga nattetida riktvärdet på 45 dB på cirka 250 meters avstånd från järnvägen. Placeringen av nya bostadsområden nära banan är utmanande då den nattetida bullernivån i genomsnitt inte ska överskrida den låga 45 dB nivån på den tysta fasaden. Den genomsnittliga bullernivån under dagtid från tågtrafiken överskrider riktvärdet på cirka 60 meters avstånd från banan. Spridningen av vibrationer som tågtrafiken förorsakar har utretts för Krogarbacken år 2010. Enligt den gjorda utredningen uppnås den rekommenderade vibrationsnivån C, < 0,30 mm/s, (VTT 2006), för planering av nya byggnader och leder i prognosläget på 55 meters avstånd för enplansbyggnader och på 85 meters avstånd för byggnader i flera plan.

Romu Keinänen Oy:s Karis förbehandlingsanläggning ligger norr om rv 25 vid kanten av Bäljars industriområde i den östra delen av planområdet. Sortering av större metallskrotstycken, inmatning till skäraren samt att lasta av skrotlass förorsakar betydande bullerutsläpp på området. Det finns

en utredning om skrotningens och tågtrafikens kombinerade bullerutsläpp ("Romu-Keinänen Oy:n toiminnan meluvaikutukset Brandalin ja Krogarbackenin kaava-alueilla" Ramboll 2012). Enligt utredningen sträcker sig bullerområdet enligt rekommendationen för ett nytt bostadsområde till cirka 200 meters avstånd från anläggningen. År 2017 har det gjorts mätningar i området efter att bullerskydd har byggts.

Söder om Hangövägen precis utanför planområdet ligger en transformatorstation. Genom planområdets östra del löper därifrån mot nordväst två 110 kV kraftlinjer samt på deras östra sida en 30 kV kraftlinje samt norr om Hangövägen i riktning sydväst kraftlinjer på 110 kV och 20 kV.

Möjligen förorenade områden på planområdet i enlighet med MATTI-registret har utretts i mars 2018. objekten har beskrivits i tabellen nedan och betecknats i planen till de delar som områdets markanvändningsbegränsning inte har avlägsnats innan 03/2018.

TABELL 4. MATTI-OBJEKT PÅ PLANOMRÅDET SAMT DESS BESKRIVNING.

NR KARTA	OBJEKT ID	VERKSAMHET	VERKSAM	BESKRIVNING / MARKANVÄNDNINGSBEGRENSNING
1	20006169	Markavstjälningsplats	Nej	Förorening bör granskas ifall avfall avlägsnas
2	121501	Bilservice och reparation	Ja	Observering
3	20006951	Oljeskada	Nej	Inga fortsättningsåtgärder
4	20000909	Bränsledistribution	Nej	Inga fortsättningsåtgärder
5	150523	Omlastningsstation av avfall samt lagring av problemavfall	Ja	Inga fortsättningsåtgärder
6	20005754	Dieseloljebehållare ovanpå jorden	Nej	Inga fortsättningsåtgärder
7	121500	Bilservice	Ja	Observering
8	121507	Bränsledistribution	Nej	Inga fortsättningsåtgärder
9	121505	Bränsledistribution	Nej	Inga fortsättningsåtgärder
10	121098	Bilreparation	Ja	Grundvattengranskningar ska inledas på nytt ifall grävarbeten utförs. Förorening bör granskas ifall markanvändning, ägare eller innehavare ändras
11	121097	Bilservice	Ingen information	Nykyisen toiminnan selvittäminen
12	121502			
13	121512	Betongstation	Ja	Förorening bör granskas ifall markanvändning, ägare eller innehavare ändras
14	121518	Markavstjälningsplats	Nej	Förorening ska utredas
15	121495	Textilhantering	Nej	Förorening bör granskas ifall markanvändning, ägare eller innehavare ändras
16	121513	Asfalt- och krosstation	Nej	Förorening ska utredas
17	20005261	Behandlingsstation för metallskrot och skrotbilar	Ja	Verksamhetsgranskningar

18	20005435	Oljeolycka	Nej	Förorening bör granskas ifall markanvändning, ägare eller innehavare ändras
19	120666	Bränsledistribution	Ja	Observering
20	20006734	Bränsledistribution	Ja	Förorening bör granskas ifall markanvändning ändras, granskning av gaser fortsätts
21	151530 / 151531		Ja	Förorening bör granskas ifall markanvändning, ägare eller innehavare ändras
22	120688	Textilhantering	Ja	Observering
23	120669	Bränsledistribution		
24	20007529	Kemikalieolycka	Nej	Luktande mark bör avlägsnas
25	120660	Bränsledistribution, bilreparation, tvätt	Nej	Förorening ska utredas
26	120654	Skotningsanläggning för uttjänta fordon	Nej	Förorening bör granskas ifall markanvändning ändras
27	120671	Avfallsstation	Ja	Observering

3.8 Planläggningens läge

RIKSOMFATTANDE MÅLEN FÖR OMRÅDEANVÄNDNINGEN

De riksomfattande målen för områdesanvändningen utgör en del av markanvändnings- och bygglagens system för planering av områdesanvändningen. Statsrådet beslöt om de riksomfattande målen för områdesanvändningen år 2000. 14.12.2017 godkände statsrådet de nya riksomfattande målen för områdesanvändningen, som steg i kraft 1.4.2018.

Målen skall:

- säkerställa att omständigheter av nationellt intresse beaktas i landskapens och kommunernas planläggning samt i de statliga myndigheternas verksamhet,
- bidra till att målen för markanvändnings- och bygglagen samt för planeringen av områdesanvändningen uppnås, av vilka de viktigaste är god livsmiljö och hållbar utveckling,
- fungera som redskap för förhandsstyrningen av planläggningen i markanvändningsfrågor av riksintresse och
- främja genomförandet av internationella avtal i Finland.

Målen ska i enlighet med markanvändnings- och bygglagen (MBL) beaktas och möjligheterna att uppnå dem främjas vid planering på landskapsnivå, i kommunernas planläggning och i de statliga myndigheternas verksamhet. De riksomfattande målen överförs till generalplanen delvis via landskapsplanläggningen.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen behandlar följande helheter som är centrala även vid uppgörandet av denna delgeneralplan:

- Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
- Ett effektivt trafiksystem

- En sund och trygg livsmiljö
- En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
- En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

LANDSKAPSPLANLÄGGNING

Nylands landskapsplan har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. För Västra Nylands del har den kompletterats med följande etappplaner:

1. etapplandskapsplan, fastställd 2012:
 - avfallshanteringens områdesbehov på lång sikt
 - områdesreserveringar för stenmaterials-försörjning
 - motorsport- och skjutbanor
 - trafikdepåer och terminaler
 - omfattande enhetliga skogsområden
2. etapplandskapsplan, fastställd 2016:
 - en fungerande och hållbar samhällsstruktur
 - ett trafiksystem som stödjer strukturen
 - handelns servicenät
 - ett byanät på landskapsnivå
3. etapplandskapsplan, ikraftträdande 2017: :
 - näringar och innovationsverksamhet
 - logistik
 - vindkraft
 - grönstruktur
 - kulturmiljöer

Inom planeringsområdet har följande beteckningar- och bestämmelser anvisats i landskapsplanen:

Område för tätortsfunktioner: Planeringsområdets nordöstra och sydvästra delar är område för tätortsfunktioner. Den undre gränsen för storleken på sådan detaljhandel som med hänsyn till affärens art av grundad anledning kan förläggas också utanför centrumområden, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och lantbrukshandel, är i Raseborg 10 000 vy-m², i fråga om övrig specialvaruhandel är den undre gränsen för storleken i Raseborg 5 000 vy-m² och för dagligvaruhandel 2000 vy-m².

Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden: Områdena sydväst om Karis tätort är reservområden för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden. Med beteckningen anvisas områden för tätortsfunktioner samt arbetsplatsområden som förverkligas på lång sikt.

Arbetsplatsområde: Med beteckningen anges betydande arbetsplatsområden utanför områden för tätortsfunktioner. Beteckningen är belägen vid Gamla Kustvägens korsning vid Tegelbacken.

Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse: Vid Horsbäck samt vid Läpp områden invid riksväg 25 har anvisats en beteckning för en stor detaljhandelsenhet av regional betydelse. Med objektsbeteckningen anges placeringsobjekt för stora detaljhandelsenheter av regional betydelse utanför områdena för centrumfunktioner. De utvecklas för sådan handel som kräver mycket utrymme, som inte konkurrerar med handel i centrum och som kunderna vanligtvis besöker sällan.

Område för avfallshantering, vars verksamhet som avstjälningsplats för samhällsavfall har upphört: Med beteckningen anges stängda avstjälningsplatser för samhällsavfall där annan avfallshanteringsverksamhet kan fortsätta.

Grundvattenområde: På planeringsområdet finns Ekerö grundvattenområde (viktigt för vattenförsörjningen, skyddsplan färdigställd). Forsby och Karis grundvattenområden är till små andelar belägna inom planområdets nordöstra delar eller gränsar till planområdet.

I tillägg till dessa har det på planeringsområdet antecknats bl.a. riksväg/stamväg, järnväg, friluftsled, område som är värdefullt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården samt en 400 kV kraftledning.

I Nylands fjärde etappplansplan har det på planområdet betecknats ett grundvattenområde, väg som är viktig med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården samt ett område som är synnerligen viktigt med tanke på naturens mångfald (luo-område).

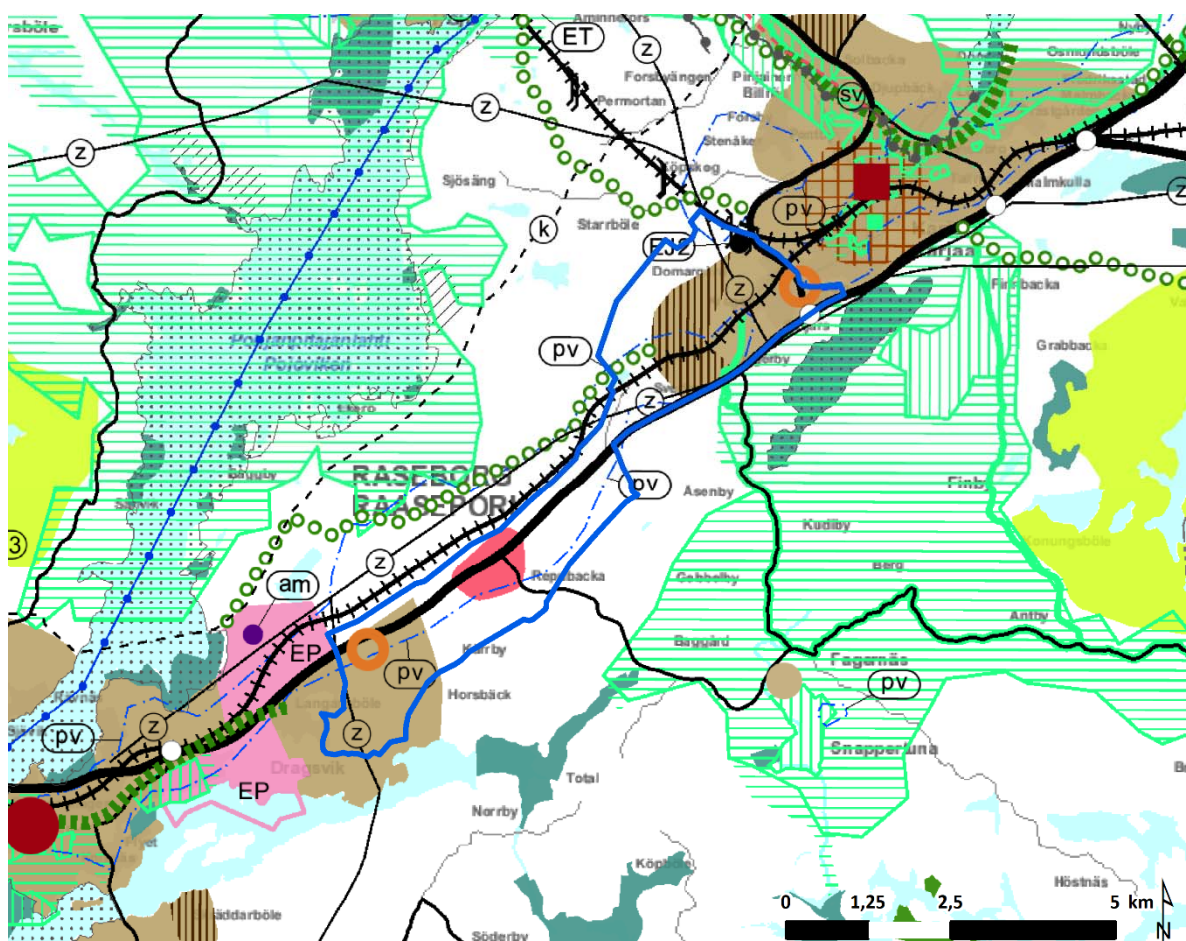


BILD 22. SAMMANSÄTTNING AV DE GÄLLANDE LANDSKAPSPLANERNA 2017 (NYLANDS FÖRBUND 24.5.2017).

Helhetslandskapsplanen Nylandsplanen 2050 är som bäst under beredning. Nylandsplanen består av en generell strukturplan samt preciserande regionala etapplandskapsplaner. Förslaget på Nylandsplanen har varit ute för utlåtanden under våren 2019 och den läggs fram hösten 2019.

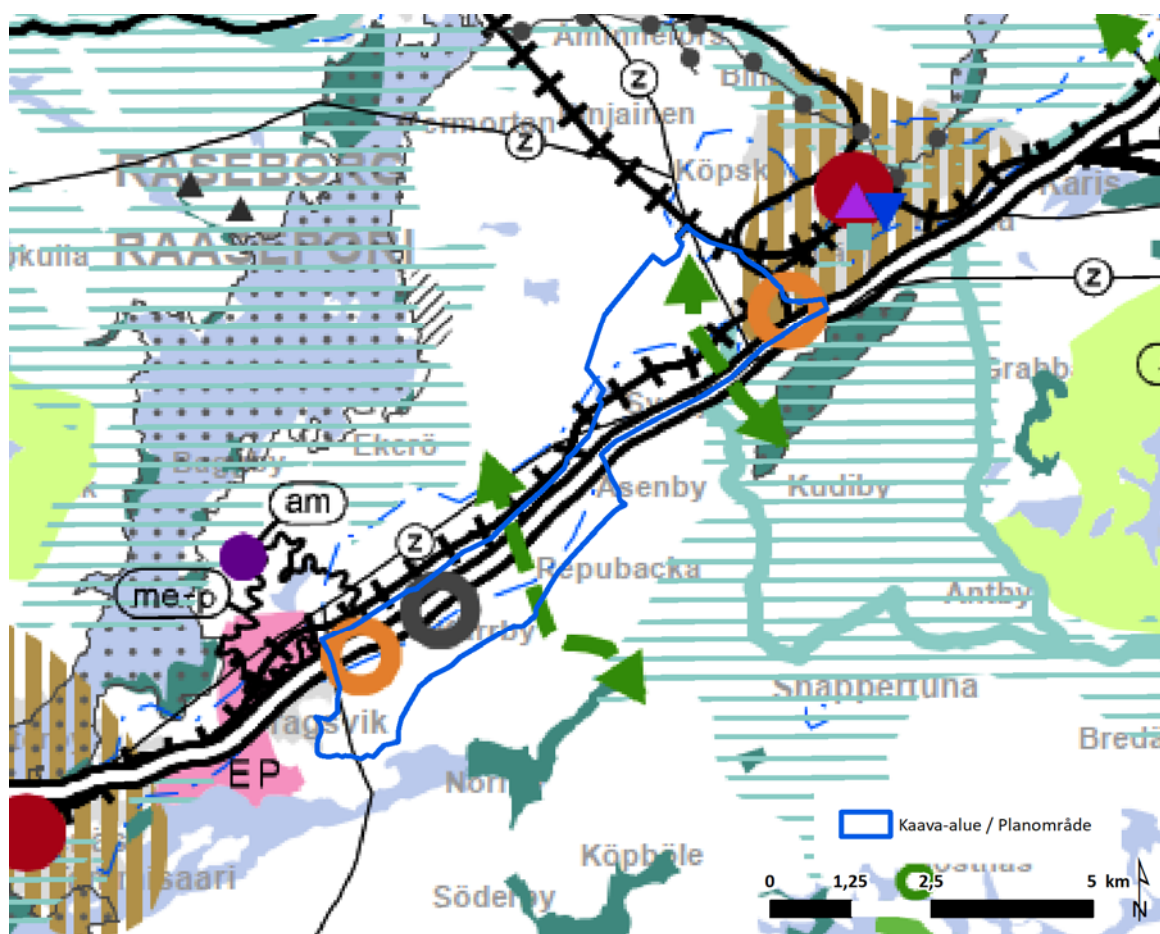


BILD 23. PLANERINGSOMRÅDET I FÖRHÅLLANDE TILL FÖRSLAGET PÅ NYLANDSPLENEN 2050. (NYLANDS FÖRBUND 2019) (UUDENMAAN LIITTO 2019)

GENERALPLANLÄGGNING

Planeringsområdets västra delar hör till delgeneralplaneområdet Gropfjärd-Dragsvik utan rättsverkningar. Ekenäs stadsstyrelse har godkänt generalplanen 27.3.2006. På generalplaneområdet finns områdesreserveringar för småhus (AP) samt vägförbindelser som inte har förverkligats. På dessa områden är terrängförhållandena mycket utmanande.

Planeringsområdets östra delar hör till generalplanen för Karis centrum utan rättsverkningar. Karis stadsfullmäktige har godkänt generalplanen 16.2.1987. Planeringsområdet har i denna plan huvudsakligen betecknats som jord- och skogsbruksdominerat område. De områden som i planen har betecknats som områden för boende och industri har bebyggts på basen av detaljplanering.

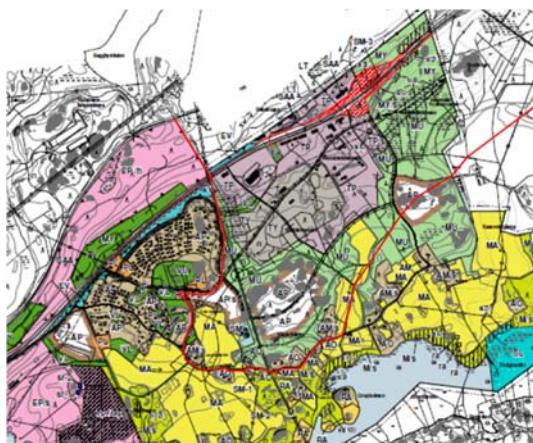


BILD 24. UTDRAG UR GROPFJÄRD-DRAAGSVIK
GENERALPLAN. PLANOMRÅDE BETECKNAT MED RÖTT.

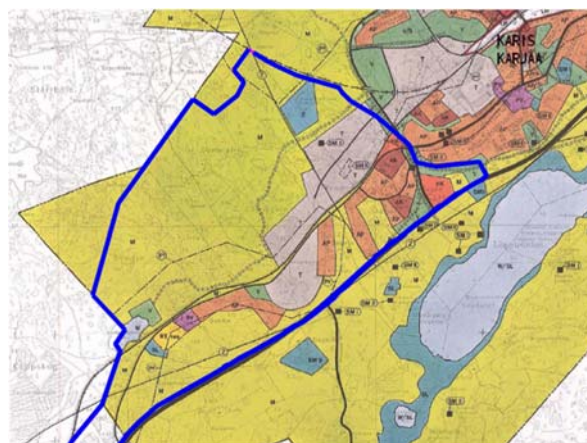


BILD 25. UTDRAG UR GROPFJÄRD-DRAAGSVIK GENERALPLAN.
PLANOMRÅDE BETECKNAT MED RÖTT.

DETALJPLANLÄGGNING

Detaljplanerade områden är belägna i närheten av Ekenäs och Karis tätorter.

Horsbäck arbetsplatsområde i de västra delarna av planeringsområdet har detaljplanlagts etappvis. De gällande detaljplanerna och detaljplaneändringarna har godkänts mellan åren 1986 och 2003. Kvartersområden har betecknats för affärs-, industri- och lagerbyggnader, parkering samt servicestationer (KL, KLT, T, LH, LPA). I detaljplanerna har man även betecknat rekreations-, gatu- och trafikområden.

I de östra delarna av planeringsområdet finns ett tjugotal detaljplaner i kraft. Detaljplanen för västra delen av Läpp affärsområde har fått laga kraft på hösten 2016 och för den östra delen på hösten 2017. Detaljplanen för Bäljars datacentral har utarbetats under arbetet med generalplanen och den har vunnit laga kraft sommaren 2018.

BYGGNADSORDNING

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

3.9 Markägo

Raseborgs stad äger en stor del av marken på planeringsområdet.

Till övriga delar är marken i statens ägo (järnväg- och landsvägsområden) eller i privat ägo.

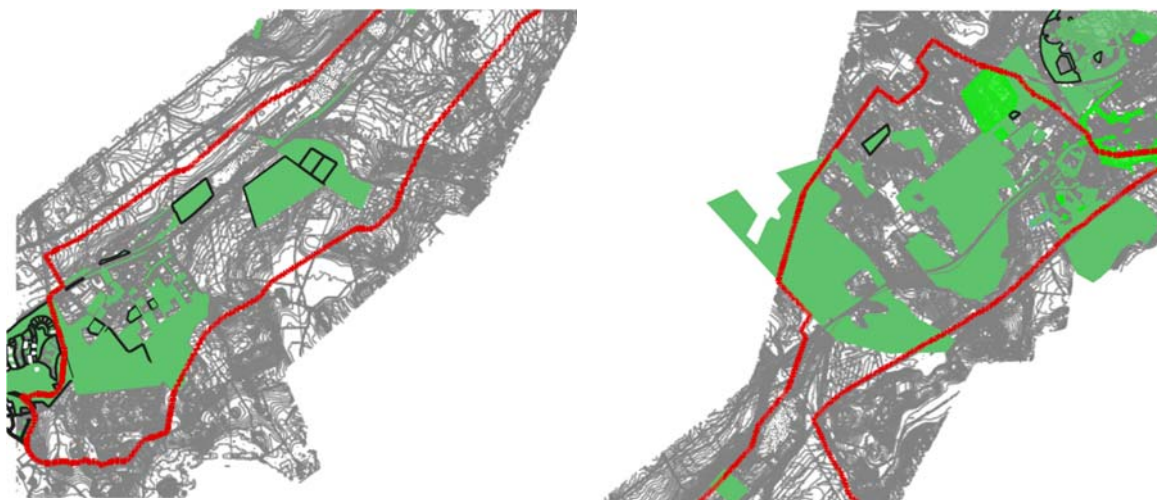


BILD 26. MARKOMRÅDEN SOM ÄGS AV RASEBORGS STAD HAR BETECKNATS MED MÖRKGRÖNT PÅ KARTORNA.

4. DELGENERALPLANENS LÖSNINGAR OCH BESKRIVNING AV PLANEN

4.1 Delgeneralplanens alternativ

I samband med planens beredningsskede har man granskat flera alternativa lägen för bosättning. Planförslagets markanvändningslösning har uppgjorts på basen av den respons som erhållits om utkastet och speciellt områden ämnade för boende har förtätats. De beteckningar och bestämmelser som fanns i planutkastet har förenhetligats. I det andra planförslaget har Bäljars industriområde utvidgats mot norr. Utvidgningen av industriområdet svarar på näringslivets långsiktiga etableringsbehov.

I samband med jämförelsen av utvecklingsriktningar för Karis centrum har man i tillägg till förtätning i enlighet med landskapsplanen konstaterat att för att man skall kunna försäkra en tillväxt i enlighet med stadens strategi bör man även planlägga boende på områden utanför centrum.

I jämförelsen av utvecklingsriktningarna har man konstaterat att det på de områden som har betecknats som område för tätortsfunktioner inte finns mångsidighet i byggplats- och tomttillgängligheten, att möjligheterna är mycket spridda och osäkra på grund av markägförhållanden. För att staden skall kunna försäkra en tillväxt i enlighet med sin strategi har det bedömts att områden väster om Karis tätort passar väl som utvecklingsområde speciellt för att försäkra utbudet av småhustomter. I tätortens omedelbara närhet finns Bäljars industriområde i vars närhet det inte passar att placera boende. För att även kunna försäkra utvecklingsmöjligheter för industriområdet har man i planförslaget huvudsakligen placerat boende invid Ekenäsvägen.

Utvecklingen av markanvändningen invid Horsbäck har sin tyngdpunkt på kommersiell service, industriområden och arbetsplatsområden och stärkande av dessa. Områden som planeras invid goda trafikförbindelser i området ökar på livskraften och verksamhetsförutsättningarna för företagen. Med delgeneralplanen anvisas även beteckningarna för utrymmeskrävande handel anvisade i landskapsplanen.

Med delgeneralplanens lösningar strävar man till att försäkra långsiktiga markreserver för såväl boende som kommersiell, industriell och arbetsplatsverksamhet. Delgeneralplanens lösningar garanterar verksamhetsförutsättningar för olika funktioner på områden som anses vara mest fördelaktiga.

Om planförslagets stadsfullmäktiges godkännandebeslut lämnades en rättelseuppmaning och en anmärkning. Det bestämdes att revidera planförslagets karta på basen av responsen genom att ändra på planens områdesavgränsning genom att avlägsna KM-1-området som var anvisat i Läpp. Planbestämmelserna gällande KM-2 och TY-2 områden har också finjusterats gällande trafikarrangemangen. KM-3 och TP -bestämmelserna har justerats gällande typ av handel.

4.2 Planens lösningar

BOENDE

På delgeneralplaneområdet är Bäljars bostadsområde i nuläget långt utbyggt. Nya områden för boende har anvisats i planen på två huvudsakliga områden längs med Ekenäsvägen; invid Almas väg samt Ärtsvedsvägen och norr om Svedja träsk. På dessa områden har boende placerats på A-områden så att helhetsdimensioneringen är 26 600 vy-m². De befintliga detaljplaneområdena i Bäljars har anvisats i enlighet med detaljplanerna med tillägget att de skyddsbestämmelser som härleds från byggnadsinventeringen tilläggs. Invid Horsbäck befintliga bostadsområden har man anvisat A-områden sammanlagt 13 000 vy-m².

TABELL 5. HELHETSDIMENSIONERING AV BOENDE (BÄLJARS DETALJPLANERADE OMRÅDEN INTE INKLUDERADE).

Planbeteckning	Byggnadsyta	Uppskattat invånarantal
A	33 100 vy-m ²	ca 830 as (40 vy-m ² /bostad)
A/m	6 500 vy-m ²	160 as (40 vy-m ² /bostad)

I tillägg till A-områden har man på basen av en stomlägenhetsdimensionering anvisat byggnadsplatser på område för fristående småhus (AO). Som dimensioneringsår användes året 1960. Det största antalet möjliga byggplatser anvisas för dessa områden med beteckningen AO/1, och siffran efter snedstreck anger som anvisar hur många byggplatser det högst är möjligt att anvisa fastigheten. På områden som är belägna utanför detaljplaneområden styrs byggandet av byggnadsordningen. Till AO-områdena kan bygg rätt anvisas högst enligt tabellen nedan, oberoende av den totala mängden av dimensioneringen för gårdens stomlägenhet. Fastigheten kan exempelvis ha 6 byggplatser för fristående småhus enligt stomlägenhetsdimensioneringen, men den yta i planområdet som lämpar sig för byggande är ca 5 ha. Detta innebär att 4 byggplatser anvisas till fastigheten. I dimensioneringsgranskningen har man beaktat fastighetens läge samt lämplighet för boende.

TABELL 6. STOMLÄGENHETERNAS YTOR OCH HÖGSTA MÖJLIGA ANTAL BYGGPLATSER SOM ANVÄNTS FÖR DIMENSIONERINGEN AV AO-OMRÅDEN.

Stomlägenhetens yta minst	Byggrätt som högsta möjliga antal byggplatser
0,00 - 0,39 ha	0
0,40 - 0,99 ha	1
1,00 - 1,99 ha	2
2,00 - 3,99 ha	3
4,00 - 5,99 ha	4
följande hela 3 ha	+1

OMRÅDEN FÖR INDUSTRI OCH ARBETSPLATSER

Områden för industri och arbetsplatser har anvisats i samband med Bäljars industriområde i närheten av Karis tätort samt längs med riksväg 25 till Horsbäck och korsningen av Gamla kustvägen till Tegelfabrikens område. I korsningen vid Ekenäsvägen och riksväg 25 har man anvisat ett arbetsplatsområde på det nuvarande marktäktområdet. Området kan detaljplanläggas efter att marktäkt på området har avslutats. I samband med detta område finns även mindre TY-områden.

På Bäljars industriområde (TY) är byggrätten 40 %- 50 % av tomternas yta ($e=0,4-0,5$). Dimensioneringen gör det möjligt att höja e-talet på nuvarande områden, i första hand i områdets inre del. I det andra planförslaget har man utvidgat TY-området mot norr. I och med utvidgningen av industriområdet har man minskat på de områden som anvisas för boende och ökat på EV- och VL-områden för att garantera boendetrivselsn för närliggande områden. TY-områden norr om den gamla avfallsstationen har avlägsnats och anvisats som M-område.

Efter att det andra planförslaget varit framlagt har hela det redan bebyggda företagsområdet i Horsbäck anvisats som arbetsplatsområde (TP). Kvartersområdena mellan Mästarvägen och Kärrbyvägen avviker inte från företagsområdets övriga verksamhet, och den planlösning som var framlagd ansågs ställa områdets företagare i en ojämlig ställning. Inga förändringar väntas ske i arbetsplatsstrukturen och företagets tillväxt i området förblir sannolikt måttlig. I området finns redan etablerade företag från många olika branscher som främst erbjuder tjänster och service. I TP-områdena får högst 10 % av den byggda våningsytan på tomten användas för butiksytrymmen som ansluter till tomtens huvudsakliga användningsändamål. I en för området typisk byggnad på 550 m² innebär detta ca 55 m² butiksyta. En sådan mindre butiksyta som planlösningen möjliggör har konsekvenser på lokalt plan, och konsekvenserna kan inte jämföras med en stor detaljhandelsenhet med betydelse på regional nivå. TP-planbestämmelsen har justerats efter godkännandebehandlingen gällande typ av handel. bestämmelsen har justerats så att på området tillåts inte centruminriktad specialhandel och inte heller över 400 m² stor dagligvaruhandel.

De nya företagsområdena som anvisas till Horsbäck har anvisats som industriområden (TY). Målet är att styra småindustri-/produktions-/verkstadslignande företagsverksamhet som inte säljer produkter eller tjänster direkt till konsumenterna till den västra sidan av Horsbäcksvägen. Områdena på den södra sidan av Västanbyvägen och Kärrbyvägen är en del av Hangö Dataparks-projektet, vilket innebär att en etablering av främst en datacentralsaktör eftersträvas i områdena.

Utgående från den respons som lämnats in efter att det andra planförslaget varit framlagt anvisas den östra delen av tegelfabriken med EO/TY-beteckning. I området finns ett gällande marktäktstillstånd. Efter att marktäktverksamheten upphört kan området anvisas som industri- och lagerområde.

Efter rättelseuppmaningen som mottagits efter godkännandebehandlingen har TY-området på östra sidan om Horsbäcksvägen granskats gällande dess planbestämmelse. Bestämmelsen har justerats enligt följande: Före området kan förverkligas måste trafikarrangemangen vid riksväg 25 förverkligas enligt vägplanen vid korsningsområdet mellan riksväg 25 och den östra anslutningen av förbindelseväg 11055.

Under planarbetets gång har ett lagringsfält för trävaror byggts i den södra kanten av MY-området som ligger mellan industriområdena längs Gamla kustvägen (förbindelseväg 1050). Områdets karaktär påminner om ett industriområde. För att trygga en ekologisk förbindelse har markanvändningen i området arrangerats på nytt efter att det andra planförslaget varit framlagt. Arrangemangen har inga konsekvenser för byggrätterna i området.

Ett nytt arbetsplatsområde har föreslagits till området kring korsningen Ekenäsvägen–Hangövägen (rv 25). Det skulle ligga i första hand på det nuvarande täktområdet. Området kan tas i bruk efter att marktäktverksamheten upphört och vägarrangemang som anknyter sig till förbättring av riksväg 25 har förverkligats. Till sin karaktär lämpar sig området väl för verksamhet som kräver lagring utomhus. Byggrätt har anvisat med e-talet 0,3. I den anhängiga vägplanen har man satsat betydligt på att förbättra trafikarrangemangen vid korsningen. Marken är privatägd. På området verkar för tillfället en detaljhandel. längs med riksväg 25 har man anvisat områden huvudsakligen i anknytning till befintlig verksamhet, samhällsstruktur och infrastruktur. Längs med riksvägen har man anvisat byggrätten gradvis så att det mindra talet anvisar den byggrätt som minst ska anvisas med detalplan och det senare talet anvisar den högsta tillåtna byggnadsrätten. Verksamheten som lokaliseras till området är till sin karaktär sådan att det i samband med detaljplanläggningen är möjligt att för vissa områden anvisa effektivare byggnation och för andra en mer utrymmesgivande byggnation. Lösningen stöder områdets ändamålsenliga byggnation i enlighet med efterfrågan.

TABELL 7. HELHETSDIMENSIONERING FÖR INDUSTRI- OCH ARBETSPLATSOMRÅDEN.

Planbeteckning	Byggnadsyta
TY	ca. 810 000 vy-m ²
TY-1	ca. 6 900 vy-m ²
TY-2	ca. 50 000 vy-m ²
TP	ca. 232 000 vy-m ²
EO/TP	ca. 45 000 vy-m ²

KOMMERSIELL SERVICE

Det har angetts en beteckning för detaljhandelns storenheter för Horsbäck och Läpp i landskapsplanen. Enligt landskapsplanen kan man anvisa sådan handel till området som inte konkurrerar med den kommersiella servicen i centrum. På basen av den kommersiella utredningen har man även anvisat annan specialvaruhandel och dagligvaruhandel till Läpp samt annan speciellvaruhandel till Horsbäck i sådan utsträckning som enligt den kommersiella utredningen inte äventyrar centrumområdenas kommersiella verksamhetsförutsättningar. På TP-områden möjliggörs småskalig butiksverksamhet för att stöda mångsidigheten och verksamhetsförutsättningarna av den verksamhet som lokaliseras till området.

Efter att det andra planförslaget varit framlagt har presentationen av byggrätterna för handeln preciserats på plankartan. Även planbestämmelserna har preciserats. **Läppsområdet** har fått ~~med~~ beteckningen KM-2 (område för kommersiell service där en stor detaljhandelsenhet får placeras), beteckningen tillåter 13 000 k-m². KM-2-området ligger på den västra sidan av regionväg 111 och den har en sammanlagd byggrätt på 13 000 m²vy av vilket detaljhandelsutrymmena kan utgöra högst 8 000 m²vy.

Planförslaget godkändes i Raseborgs stadsfullmäktige 23.9.2019. Om godkännandebeslutet lämnades en rättelseupppmaning och en anmärkning. Det bestämdes att revidera planförslaget på basen av dessa genom att ändra på planens områdesavgränsning genom att avlägsna området för en kommersiell service där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM-1) som var anvisat i Läpp. Konsekvensbedömningen i planbeskrivningen har också granskats på grund av ändringen. KM-2 bestämmelsen justerades gällande trafikarrangemangen i Läpp.

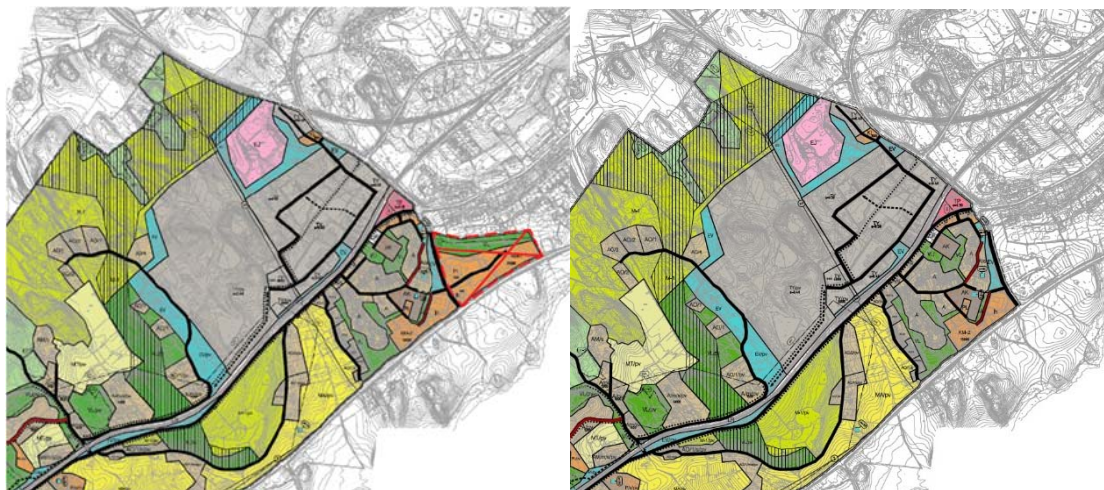


BILD 27 GRANSKNING AV DETALJPLANENS OMRÅDEAVGRÄNSNING. OMRÅDET FÖR KOMMERSIELL SERVICE I LÄPP (UTMÄRKT MED RÖD STRÄKKAD LINJE SAMT ÖVERSTRÄCKNING) BORTTAGES FRÅN PLANKARTAN. TILL HÖGER DET REVIDERADE PLANFÖRSLAGET.

Till **Horsbäck** anvisas en KM-3-beteckning till de områden som ligger i kanten av riksväg 25. Den sammanlagda byggrätten i Horsbäcksområdet är 77 000 m²vy. Av detta får högst 50 000 m²vy vara

utrymmen för detaljhandeln. Byggrätterna anvisas områdesvis på plankartan. Bestämmelsen för KM-3 har justerats genom att tillsätta begränsingar gällande typ av handel.

Delgeneralplanen har ett långt tidsperspektiv och med planens kommersiella lösningar strävar staden till att försäkra en tillräcklig reserv för näringslivets aktörer på lägen som är förmånliga med tanke på samhällsstrukturs funktionalitet på ett sätt som garanterar den kommersiella servicenivån för hela staden.

I enlighet med landskapsplanen är det möjligt att anvisa 10 000 vy-m² detaljhandel på arbetsplatsområdet vid Tegelfabrikens område. Detta område har i generalplanen anvisats huvudsakligen som TY-område, där det inte är möjligt att anvisas detaljhandel. Den kommersiella servicen samt arbetsplatsområden har huvudsakligen anvisats till Horsbäck och Lepp i samband med den befintliga strukturen.

TRAFIKLÖSNINGAR

Planeringsområdets trafiknät är omfattande och stöder sig kraftigt på riksväg 25. De utvecklingsbehov som finns för trafiknätet härrör till utvecklingen av markanvändningen och förbättringen av trafiksäkerheten på riksväg 25. Det finns inte betydande brister i väg- eller gatunätverket i nuläget. I och med den nya markanvändningen finns det behov av att utveckla lätta trafikförbindelser.

Till de södra delarna av industriområdet vid Bäljars, invid Hangö-Karis järnvägen, har man anvisat ett behov för vägförbindelse från Svetsarvägen till Albackavägen. Vägförbindelsen skulle möjliggöra trafiken mellan Bäljars och Svedja och skulle fungera som en andra förbindelse till Svedja från Karis centrum, som i nuläget endast är tillgängligt via tunnelförbindelse. Det är dock inte önskvärt att den tunga trafiken från industriområdet blandas med trafiken från bostadsområdet. Mängden tung trafik som uppstår på grund av industriområdet är beroende av den verksamhet som lokaliseras till området. Ifall verksamheten innebär mycket tung trafik kan det inverka försvagande på trafiksäkerheten. Det är inte önskvärt att den tunga trafiken skulle löpa via bostadsområdet, vilket vid behov kan begränsas.

I förhållande till det första planförslaget anvisas i det andra förslaget inte en ny vägförbindelse norr om Bäljars industriområde, eftersom industriområdet har justerats norrut. Å andra sidan har ett TY-område i de nordligaste delarna av planområdet avlägsnats och man har även minskat på mängden boende. Fast Bäljars industriområde har förstörats förblir den uppskattade trafikmängden relativt måttlig. De anvisade trafiklösningarna är tillräckliga. Avlägsnandet av den nya vägförbindelsen saom anvisades i första planförslaget försvårar inte trafiken i området och behovet av det anvisade förbindelsebehovet kan följas upp i och med att området utvecklas. Trafiklösningarna inom Bäljars industriområde planeras i samband med detaljplaneringen.

Riksväg 25 ingår inte i avgränsningen av planen vid Läpps affärsområde. Under planarbetet gjordes en granskning av trafikens funktion för korsningsområdena riksväg 25, regionväg 111,

Läppåkersgatan och Doppinggränden. I granskningen konstaterades att anslutningen mellan riksväg 25 och regionväg 111 (Västra omfartsvägen) är livlig redan i nuläget och att det är svårt att ta sig från regionväg 111 ut på riksväg 25 i synnerhet under de trafiktopparna. Utgående från granskningen räcker inte de nuvarande trafikarrangemangen till för de trafikmängder som orsakas av det byggande som planlösningen möjliggör. Delgeneralplanen utgör inget hinder för att förbättra anslutningarna i området. Områdesreserveringarna för gatu- och vägområdena avgörs genom detaljplaneringen.

Väster om Ekenäsvägen och anslutningen riksväg 25 har man anvisat marktäckstområden, som efter att marktäckten har upphört planläggs till arbetsplatsområde (EO/TP), industri- och lagringsområde (TY) samt industri- och lagerområde, där det är möjligt att lokalisera detaljhandel (TY-1). Förverkligandet av EO/TP-området förutsätter att planen med parallellfilar till riksväg 25 förverkligas, vilket har anvisats i planen.

Planbestämmelserna för KM-2 och TY-2 har justerats gällande trafikarrangemangen. Före områden förverkligas måste trafikplanen förverkligas på de områden som specificerats i planbestämmelsen.

Trafikarrangemang invid riksvägen har anvisats i enlighet med trafikplanen mellan Ekenäs och Karis. Det innebär att alla privata samt jord- och skogsbruksanslutningar avlägsnas längs med sträckan förbindelseväg 1050 – Ekenäsvägen/Åsenbyvägen. Efter att det andra planförslaget varit framlagt har de parallellvägar som anvisats i vägplanen strukits. Parallellvägarna ingår i beteckningen riksväg/stamväg.

På planområdet finns det inte lätttrafikleder, vilket betyder att dessa måste utvecklas på grund av den nya markanvändningen. Utvecklingen av markanvändningen förbättrar även verksamhetsförutsättningarna för kollektivtrafiken då användarpotentialen längs med Ekenäsvägen ökar. Längs med Ekenäsvägen har man anvisat en lätt trafikled från regionalvägen 111 som löper via tunneln till söder om riksvägen och ända till anslutningen vid förbindelseväg 1050. Den lätta trafikleden försetter via industriområdet ända till förbindelseväg 11055, varifrån den fortsätter längs med Västanbyvägen till Horsbäcksvägen. Den nya lätta trafikleden bildar en förbindelse mellan Karis och Ekenäs. Den nya rutten serverar både ärenderesor och arbetsresor samt cykling för motions- och långdistansbehov. I tillägg till dessa finns det lätta trafikförbindelser inom områdena. Ifall den lätta trafikleden längs med Ekenäsvägen förverkligas finns det kanske inte behov för den lätttrafikförbindelse som har anvisats till de södra delarna av Bäljars industriområde.

OMRÅDEN ÄMNAD FÖR REKREATION SAMT M- OCH MY-OMRÅDEN

Närrekreationsområden har anvisats i närhet till boende. I det andra förslaget har man anvisat närrekreationsområden (VL) väster om Albackavägen. I och med utvidgningen av industriområdet

(TY) i Bäljars har bostadsområden vid Albackavägen minskats och man har i betydande mån utvidgat närrekreationsområden samt skyddsgronområden. I närheten av Svedja har man anvisat ett idrotts- och rekkreationsområde (VU) som understryker träskets rekreationsmässiga värde. Svedja strand har anvisats med objektbeteckning. Områden för boende har förminskats från utkastskedet och inte anvisats angränsande till träsket. Efter att det andra planförslaget har varit till påseende, har området förminskats ännu på så sätt att bostadsområde inte anvisas på träskets avrinningsområde. I samband med V- samt EV-områden har man i planen bestämt om tillstånd för miljöåtgärder.

På planområdet finns det stora enhetliga skogsområden som är i skogsbruksanvändning. Skogsområdena är även i invånarnas rekreationsbruk och naturnärhet är även en attraktionsfaktor för de nya bostadsområdena. Sådana skogsområden på vilka det finns flera områden som är värdefulla med tanke på miljöns mångsidighet eller områden som tillhör det regionala ekologiska korridornätverket har anvisats som MY-områden. På M- och MY-områdena finns det även i tillägg till luo-områden andra objekt som har lokalt värde för naturen eller som är objekt i enlighet med skogslagen. Alla skogslagsobjekt har inte anvisats på plankartan på grund av skala och läsbarhet. I samband med markanvändningen har man beaktat områden som är värdefulla ur natursynvinkel. I tillägg till de regionala ekologiska korridorerna har man på plankartan anvisat ett grönförbindelsebehov som riktgivande. Förbindelsebehovet finns sydost om Tegelfabrikens område. Till det andra förslaget har man utrett ekologiska förbindelser väster om Karis tätort. I planens norra delar har man anvisat en väst-öst-riktad ekologisk förbindelse, som fortsätter söderut över järnvägen och Ekenäsvägen till Degerby. Ekologiska förbindelser, som gränsar mot vidsträckta industri- eller arbetsplatsområden, har bestämts att detaljplaneras i samband med detaljplaneringen av områdena för om industri- eller arbetsplatser.

Längs med riksväg 25 och Ekenäsvägen har man i naturutredningarna konstaterat värdefulla miljöer för växter på områden där solen gassar. Växtligheten varierar mellan karga smågräsåkrar till moåkrar (CR), höåkrar (CR) och färska smågräsåkrar (CR). Dessa är speciellt värdefulla eftersom det förekommer den i hela landet fridlysta och starkt hotade sandnejlika. Dess områden bör beaktas i samband med den noggrannare planeringen.

OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER, RA

Mellan sjön Svedja och järnvägen ligger en grupp röda stugor. Före detta banvaktens stuga är tydligen den bäst bevarade stugan längs Hangöbanan. De övriga byggnaderna är stockstugor som eventuellt varit bostäder för järnvägsarbetare. Efter att det andra planförslaget varit framlagt har det jord- och skogsbruksdominerade området (M-1) ändrats till område för fritidsbostäder (RA), vilket bättre beaktar områdets verkliga användning. Avsikten med beteckningen är inte att öka byggandet av fritidsbostäder i området utan att främja bevarandet av områdets kulturhistoriskt och landskapsmässigt värdefulla karaktär. Det är inte tillåtet att överskrida antalet fritidsbostäder som anvisats vid den tidpunkt då delgeneralplanen godkänns. Byggnadsordningens bestämmelser som berör fritidsbostäder borde inte tillämpas direkt i området på grund av dess särdrag. Området berörs av en /s-bestämmelse, vilket förutsätter att åtgärder i området kräver ett utlåtande från museimyndigheten. Byggnads i RA-området bör avgöras från fall till fall genom undantagstillstånd.

4.3 Planbeteckningar och bestämmelser

Planbeteckningar och bestämmelser finns tillgängliga i bilaga 1.

5. KONSEKVENSBEDÖMNING

I markanvändnings- och bygglagen stadgas att konsekvenserna ska utredas då en plan utarbetas. En plan skall basera sig på tillräckliga undersökningar och utredningar (9 § MBL). I 1 § i MBL definieras noggrannare att den aktuella planens uppgift och syfte, tidigare gjorda utredningar samt andra omständigheter som inverkar på behovet av utredningar ska beaktas vid bedömningen av konsekvenserna. Utredningarna bör innehålla tillräckliga uppgifter för att de direkta och indirekta konsekvenserna av genomförandet av planen kan bedömas. I förordningen listas fem punkter för vilka konsekvenserna bör utredas:

1. människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
2. För jordmånen och berggrunden, luften
3. Växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna
4. Samhällsstrukturen och -ekonomin samt trafiken
5. Landskapet och den byggda miljön

Den slutliga förteckningen över objekt för konsekvenser som måste utredas kompletteras och preciseras under planprocessens gång.

Planen har uppgjorts med beaktande och sammanjämkande av inventeringarnas resultat, stadens målsättningar och markägarnas önskemål. Planens konsekvenser har bedömts med beaktande av att allt byggande som anvisats förverkligas. Vid uppgörandet av planen har man strävat till att minimera skadliga konsekvenser för naturen, landskapet, den byggda miljön och människorna. Vid konsekvensbedömningen kan 0-alternativet anses vara att planen inte uppgörs.

I följande tabell bedöms delgeneralplanens konsekvenser för olika delområden. I granskningen användes följande bedömningsklassificering:

0	påverkar inte den nuvarande situationen
+	förbättras något jämfört med den nuvarande situationen
++	förbättras jämfört med den nuvarande situationen
+++	förbättras avsevärt jämfört med den nuvarande situationen
-	försämras något jämfört med den nuvarande situationen
--	försämras jämfört med den nuvarande situationen
---	försämras avsevärt jämfört med den nuvarande situationen
()	beteckningen innanför parentes beror på förverkligandet.

DELOMRÅDE	BEDÖMNING	MOTIVERING
Människornas levnadsförhållanden och livsmiljö	++	Den nuvarande bosättningen inom planområdet har sin tyngdpunkt i Bäljars detaljplanområde. I delgeneralplanlösningen anvisas möjligheter för förverkligande av idrotts- och rekreationsservice samt förtydligande av grönområdesnätet. Utvidgandet av Läpp affärsområde (KM) förminskar de nuvarande grönområdena i någon mån. De grönområden som avlägsnas är av låg kvalitet eftersom de är belägna på Hangövägens bullerområde. Områden som har anvisats till boende är belägna på sådana områden dit miljöstörningar inte förekommer eller där dessa kan förebyggas. Norr om Ekenäsvägen har man anvisat områden som förtätar de nuvarande glesbebyggda områdena. Rekreationsrutten och lätta trafikleder från bostadsområdena till tätorterna samt inom planområdet förbättras i betydande mån i delgeneralplanlösningen. Områdena är trafikmässigt väl tillgängliga. Den bygggrätt som har anvisats till området passar dess karaktär och möjliggör byggande av en högklassig miljö. Den ökade invånarmängden möjliggör även att närservice kan utvecklas på området. För att förbättra boendemiljön har man i det andra planförslaget anvisat mera rekreationsområden (VL) mellan bostadsområden och industriområden norr om Ekenäsvägen. Bosättningen vid Albackavägen har minskats till det andra planförslaget och man har endast anvisat AO-byggplatserna i enlighet med dimensioneringen. Under byggande kan det uppkomma störningar från trafiken samt markbyggnadsarbeten för de befintliga invånarna.
Jordmån och berggrund	-	De nya industri-, arbetsplats-, boendeområdena samt områden för handel kommer att kräva markarbeten i någon mån. På områden där markanvändningen förändras finns det inte sådana värdefulla jordmans- eller bergsobjekt för vilka det skulle uppstå konsekvenser. I planbestämmelserna för grundvattenområden har man beaktat förbud mot att förorena marken. Till det andra planförslaget har man utrett MATTI-objekten på planområdet samt markanvändningsbegränsningar för objekten. Objekten har anvisats på plankartan tillsammans med noggrannare bestämmelser.

Vatten, luftkvalitet och mikroklimat	-	I samband med delgeneralplanen anvisar man stora områden till sådan verksamhet vars förverkligande betyder att stora områden asfalteras. Detta leder till att avrinningstoppar förstärks. I närheten av dessa områden har man i delgeneralplanen anvisat EV- och M-områden som balanserar ut topparna. Områdenas dagvatten kan även behandlas inom områdena genom att i samband med detaljplanläggningen anvisa fördröjningsområden. Det har uppgjorts en generell plan med rekommendationer för hur dagvatten kan hanteras. Dagvattenplanen preciseras i samband med detaljplanläggningen. För hanteringen av dagvatten på TY-, TP- och KM-områden rekommenderas att man använder lösningar med vilka man kan inverka på dagvattnets kvalitet. På de TY-områden som är belägna på grundvattenområden rekommenderas att smutsigt fältvatten och dagvatten från gatorna leds via fördröjningar till öppna diken. Ifall det är möjligt att leda rent takvatten skilt kan dessa infiltreras på områdena. Smutsigt fältvatten bör inte infiltreras på grundvattenområdet. På AO- och A-områden rekommenderas att dagvatten infiltreras på tomten. I samband med den markanvändning som har anvisats på grundvattenområdena har man beaktat skyddet av grundvatten i planbestämmelserna. I grundvattenutredningen har man gett rekommendationer över hur verksamhetens art bör uppmärksammas på området. Större byggnadsmassor kan lokalt försvaga mikroklimatet. Denna konsekvens kan minskas genom att i samband med detaljplaner anvisa planteringar och träd- samt skogsområden som bevaras.
Klimat	0	De nya bostadsområdena ökar på trafiken i och med den ökade befolkningmängden. Svedja bostadsområde är beläget i närheten av kollektivtrafikens rutter och ex. goda cykelförbindelser. Utvecklingen av det lokala serviceutbudet minskar på kommuninvånarnas behov att utföra ärenden utanför kommunen i större utsträckning än den befolkningmängd som gäller planområdet.
Växt- och djurarter, naturens mångfald	+	Vid markanvändningen har man beaktat skyddet av naturvärden genom att lämna värdefulla områden utanför byggnation. Kring lu-områden har man strävat till att lämna MY- och M-områden. Planen äventyrar inte bevarandet av naturtyper som är viktiga ur naturskyddssynvinkel och äventyrar inte heller bevarandet av de karaktäristiska dragen för flora och fauna. På planområdet invid riksväg 25 och Ekenäsvägen har man observerat förekomster av utrotningshotade växtarter. Bl.a. planerna för parallellvägarna till riksvägen kan ha konsekvenser för arterna. De småskaliga förekomsterna skall beaktas i samband med den noggrannare planeringen. I planläggningen har man beaktat bevarandet av ekologiska korridorer samt anvisat en alternativ dragning för den försvagade korridorens del. Inför uppgörandet av det andra planförslaget har man uppgjort en utredning av de ekologiska förbindelserna väster om Karis tätort. En omfattande korridor har anvisats i planen i väst-östlig samt nord-sydlig riktning. Dessutom har man breddat den ekologiska korridoren i den centrala delen av planområdet för att bättre kunna beakta naturvärdena. Norr om Bäljars industriområde har man avlägsnat ett TY-område. TY-området i Bäljars har utvidgats norrut. I enlighet med den naturutredning som har uppgjorts våren 2018 försvagas naturvärdena i området inte av denna utvidgning.

		I samband med detaljplanläggningen är det även möjligt att beakta de lokalt värdefulla områdena som har observerats i inventeringarna.
Naturresurser	+	Förverkligandet av området har inte mer än ordinära konsekvenser för naturresurserna. På planområdet finns det befintlig täktverksamhet. Täktområdenas användning efter att verksamheten upphör har beaktats i delgeneralplanen med alternativ markanvändning; EO/TP-, TY- samt M-beteckningar. En betydande naturresurs på planområdet är grundvatteområdet. I samband med planläggningen har man beaktat skyddet av grundvattnet genom planbestämmelserna. I samband med grundvattenutredningen har man givit noggrannare rekommendationer för hur verksamhetens art på området bör beaktas. I samband med generalplanläggningen har man mätt bottenhöjderna på grustagen. Målsättningen är att försäkra att ny kommunalteknik och byggnader kan grundas så att konstruktionerna inte placeras under grundvattenytan. Uppmärksammandet av grundvattnet på ett behörigt sätt även i samband med noggrannare planering och verksamhetens art kan försäkra att det uppstår så liten risk som möjligt för grundvattnet. De utredningar som har uppgjorts bl.a. för grundvattnets del främjar naturresursens beaktande och en hållbar användning även på en mer detaljerad planeringsnivå.
Natur och naturmiljö	++	I och med de nya bostadsområdena som har anvisats norr om Ekenäsvägen kommer områdets skogsbestånd att minska. På planområdet bevaras det dock stora enhetliga skogsområden, som även har värde för naturens mångfald och rekreation. För naturens del har man beaktat värdefulla helheter och bevarat dem i delgeneralplanen. Omgivningen kring Svedja träsk bevaras i allmänt bruk och det utvecklas för rekreation och friluft. Området är i aktiv användning av invånarna. Simstranden har anvisats i planen.
Region- och samhällsstruktur	++	Delgeneralplanens lösningar och placeringen av boende, handel, industri och arbetsplatsområden är konsekvent i regionstrukturen och utnyttjar befintliga nätverk för samhällsteknik, trafik och samhällsstruktur. Generalplanläggningen preciserar markanvändningsprinciperna i landskapsplanen och möjliggör kompletterande byggande på områden som är markpolitiskt sett viktiga för kommunen. Bostadsområden har anvisats på ett tillräckligt avstånd från störningar (buller, industri, kraftledningar) samt på områden som är byggnadstekniskt fördelaktiga. De kommersiella områdena i Läpp och Horsbäck är belägna på trafikmässigt goda lägen invid riksvägen. Läpp är dessutom beläget i samhällsstrukturens tyngdpunkt i Karis. Horsbäck är beläget vid utkanten av samhällsstrukturen. Utvecklingen av dessa områden har inte en splittrande effekt på samhällsstrukturen. Riksvägen som trafikmässig stomme för den tunga trafiken möjliggör utvecklingen av industriområden som är logistiskt sett fördelaktigt placerade.
Samhälls- och energiekonomi	++	I och med förverkligandet av planen uppkommer det kostnader för kommunen av att man bygger gatanätverk och kommunalteknik. Planlösningen stöder sig på den befintliga samhällsstrukturen och energiförsörjningsnätverken men planen kräver också nytt kommunaltekniskt byggande. Kostnaderna preciseras vid noggrannare planering. Konstnader av byggnadet av infra kan staden återkräva via olika markanvändnings- och utvecklingskostnader i enlighet med MBL samt olika anslutningskostnader.

		Kommunen får inkomster av tomtöverlåtelse och anslutningsavgifter samt ökade skatteinkomster. Förverkligandet av planen och även verksamheten bildar arbetsplatser. Nya invånare använder kommunens service och detta leder till arbetsplatser och inkomster för kommunen. Inkomsterna är beroende på områdenas attraktivitet. I och med planläggningen och försäljningen av tomter samt byggnation av bostäder får kommunen ökade inkomster i form av fastighets- och inkomstskatter. Anslutning till det befintliga nätverket invid Ekenäsvägen sker via ett ca 300 m långt anslutningsrör, vilket inte är en betydande investeringskostnad. Raseborgs stad bör sträva till att utveckla en tillräcklig reserv av småhustomter i förhållande till efterfrågan i staden i tillägg till de bostadsformerna som finns eller kan utvecklas i centrum. Lokaliseringen av småhusinvånare glesbygdsaktigt på jord- och skogsbruksområden är negativt med tanke på kommunalekonomin bl.a. på grund av skolskjutsar och övriga kostnader. De nya områdena för handel möjliggör att det uppstår arbetsplatser inom handeln i Raseborg. Då serviceutbudet är bättre i den egna kommunen minskar det på behovet att göra uppköp utanför den egna kommunen. Områdets attraktionskraft kan ökas genom att placera service och arbetsplatser på platser som är trafikmässigt väl tillgängliga. De centrala konsekvenserna av handeln är följande: • på regionnivå förstärks Raseborgs roll i handelsnätverket i Västra Nyland och läckaget av köpkraft utanför kommunen minskar • på lokal nivå förstärks Läpp och Horsbäcks roll som handelsområden och deras roll i Raseborgs servicenätverk förstärks. Karis och Ekenäs centrum bevarar dock sin roll som huvudsakliga placeringar för dagligvaruhandel och annan specialvaruhandel • förverkligandet av delgeneralplanen har inte skadliga konsekvenser för nätverket av dagligvaruhandel och annan specialvaruhandel eftersom den är lokal till betydelsen • för den utrymmeskrävande handelns del är delgeneralplanens dimensionering större än det beräknade tillägsbehovet. Detta kan leda till försvagade verksamhetsförutsättningar för utrymmeskrävande handel och servicenätverket ifall det inte kommer köpkraft från utanför Raseborg • ifall affärsbyggnationen förverkligas i enlighet med vad delgeneralplanen anvisar kommer den byggnadstida konsekvensen för arbetsplatser vara ca 960-1370 årsverken och under verksamhetstiden 760-1000 årsverken årligen • Delgeneralplanen har justerats efter godkännande genom att avlägsna KM-1 området i Läpp från områden som hör till delgeneralplanen. Borttagandet av KM-1 området minskar dimensioneringen av handel med 25 000 vy-m² • Bestämmelsen på TP-områden har justerats så att det inte tillåts centruminriktad specialvaruhandel och inte heller dagligvaruhandel som är större än 400 m² på området
Trafik och möjligheter att röra sig på området	++	I praktiken fördelas trafikökningarna på flera år och den årliga ökningen är måttlig. Den trafik som markanvändningen genererar fördelas på ett stort område och trafiken riktas huvudsakligen till Karis och Ekenäs. De nuvarande och nya trafikarrangemangen på Svedjaområdet är tillräckliga för den växande trafikmängden. I närheten av planområdet är klart korsningen mellan regionalväg 111 och riksvägen den mest livligt trafikerade.

		Förbättringsbehovet av denna korsning är dock redan uppmärksammas och en granskning av åtgärder är under arbete. Planbestämmelsen har granskats och justerats gällande trafikbestämmelserna genom att tillsätta kravet för förverkligande enligt en trafikplan på de områden där förbättringsbehov har igenkänts. För de andra anslutningarna till riksvägen uppstår det sannolikt inte problem för med tanke på trafikens smidighet eller funktionalitet, eftersom trafikmängderna på de anslutande vägarna förblir måttliga. Ekenäsvägen är en samlargata och har tillräcklig kapacitet för trafikökningarna. Parallellvägarna vid riksväg 25 förbättrar trafikens smidighet. De i delgeneralplanen anvisade lätta trafiklederna förbättrar gång- och cykelförbindelserna i betydande mån. Boende som anvisats till området Svedja ansluter via dessa lätta trafikleder till Karis centrum, som är på ett cykelvänligt avstånd. Bussarna går huvudsakligen längs med Ekenäsvägen, så Svedja är också väl tillgängligt för den kollektiva trafiken. Utvecklingen av markanvändningen förbättrar även verksamhetsförutsättningarna för den kollektivtrafiken.
Stadsbild och landskap	+	De nya bostadsområdena norr om Ekenäsvägen förändrar de nuvarande skogiga vyerna, men bosättningen är möjlig att placera så att den passar in i terrängen och landskapet. Viktiga vyer och stora åkerområden har beaktats i planens lösningar och i planbeteckningarna. Kommersiella områden, industriområden och arbetsplatsområden är huvudsakligen placerade i närheten av befintlig verksamhet längs med riksvägen eller Karis västra industriområde. Kring industriområdena har man anvisat M- eller EV-områden. I tillägg till dessa är det möjligt att beakta stadsbilden och landskapet noggrannare i samband med detaljplanläggningen och den noggrannare planeringen av industriområdena.
Kulturarv och byggd miljö	++	I samband med planläggningen har man uppgjort arkeologiska inventeringar och en inventering av byggnadsbeståndet. I delgeneralplanen har fornlämningsobjekten sm-1(2) Sunnandal, sm-1(4) Stormalmen 2 och sm-1(5) Stormalmen 3 placerats på områden vars huvudmarkanvändning förändras (A och TY/pv). I samband med detaljplanläggningen och den noggrannare planeringen bör objekten beaktas. Objekten är belägna på reserveringarnas utkanter och bevarandet kan garanteras i den noggrannare planeringen av områdenas användning. I planförslaget har man beaktat kulturarvet, byggd miljö och fornlämningsarna med ändamålsenliga beteckningar.

6. PLANENS FÖRHÅLLANDE TILL DE RIKSOMFATTANDE MÅLEN FÖR OMRÅDESANVÄNDNING, LANDSKAPSPLANLÄGGNINGEN OCH INNEHÅLLSKRAVEN FÖR GENERALPLANER

6.1 Riksomfattande målen för områdesanvändning

De nya riksomfattande målen för områdesanvändningen godkändes i december 2017 och de trädde i kraft 1.4.2018. Nedan har beskrivits delgeneralplanens lösningar i förhållande till de gällande riksomfattande målen.

RIKSOMFATTANDE OMRÅDESANVÄNDNINGSMÅL	BEAKTANDE I DELGENERALPLANEN FÖR HORSBÄCK-LÄPP
FUNKTERANDE SAMHÄLLEN OCH HÅLLBARA FÄRDSÄTT	
En polycentrisk områdesstruktur som bildar nätverk och grundar sig på goda förbindelser främjas i hela landet, och livskraften och möjligheterna att utnyttja styrkorna i de olika områdena understöds. Förutsättningar skapas för att utveckla närings- och företagsverksamhet samt för att åstadkomma en tillräcklig och mångsidig bostadsproduktion som befolkningsutvecklingen förutsätter. Förutsättningar skapas för en kolsnål och resurseffektiv samhällsutveckling, som i främsta hand stöder sig på den befintliga strukturen. I de stora stadsregionerna görs samhällsstrukturen mera sammanhängande. Tillgängligheten i fråga om tjänster, arbetsplatser och fritidsområden för de olika befolkningsgrupperna främjas. Möjlighet att gå, cykla och använda kollektivtrafik samt utvecklandet av kommunikations-, färd- och transporttjänster främjas. Betydande nya områden för boende-, arbetsplats- och tjänstefunktioner placeras så att de kan lätt nås med kollektivtrafik, till fots och med cykel.	Med delgeneralplanen förstärker man läget mellan Ekenäs och Karis som platser för lokalisering av småindustri och affärsutrymmen i samband med goda trafikförbindelser. Detta bildar förutsättningar för utvecklingen av näringslivets konkurrenskraft. Områden för boende är också belägna på lägen med goda trafikförbindelser invid Ekenäsvägen. På områdena är det möjligt att utveckla livsmiljöer som grundar sig på lokala styrkor. Boende har placerats på ett tillräckligt avstånd från industri som orsakar störningar. Man har beaktat naturen och miljön i området och strävat till att sammanjämka funktionerna och bevara miljöns värden. De områden som i planen har anvisats för boende är strategiskt och markpolitiskt viktiga för Raseborgs stad. På områdena har staden möjlighet att inverka på tomtutbudet genom markägot. Bostadsområden utanför centrumområdet föutsätter ofta att invånarna har tillgång till bil. Till en kolsnål och resurseffektiv samhällsutveckling hör dock även en bred repertoar andra medel via vilka man kan inverka på kolfotspåret. Dessa innehåller frågor gällande boende, materialval och energiproduktion. De områden som i delgeneralplanen har anvisats till boende är i genomsnitt belägna på ca 1 km avstånd från kollektivtrafikens hållplatser invid

RIKSOMFATTANDE OMRÅDEANVÄNDNINGSMÅL	BEAKTANDE I DELGENERALPLANEN FÖR HORSBÄCK-LÄPP
	Ekenäsvägen och på cyklingsavstånd från Karis centrum. Det bör även uppmärksammas att genom att styra boende till planerade områden vid goda förbindelser för kollektivtrafik och lätt trafik kan staden inverka på glesbebyggelsens utveckling.
ETT EFFEKTIVT TRAFIKSYSTEM	
Det riksomfattande trafiksystemets funktionsduglighet och resurshushållning främjar man genom att i första hand utveckla befintliga trafikförbindelser och nätverk. Förutsättningarna för rese- och transportkedjor som grundar sig på sam användning av olika trafikformer och trafiktjänster samt fungerande knutpunkter inom gods- och persontrafiken säkerställs.	Med delgeneralplanens lösningar strävar man till att stöda rese- och transportkedjor som grundar sig på sam användning av olika trafikformer och trafiktjänster; Från de nya bostadsområdena är det möjligt att kombinera gång och cykling till kollektivtrafik längs med Ekenäsvägen eller Karis tätort.
EN SUND OCH TRYGG LIVSMILJÖ	
Olägenheter för miljön och hälsan som orsakas av buller, vibrationer och dålig luftkvalitet förebyggs. Ett tillräckligt stort avstånd lämnas mellan verksamheter som orsakar skadliga hälsoeffekter eller olycksrisker och verksamheter som är känsliga för effekterna eller också hanteras riskerna på annat sätt.	Via delgeneralplanens lösningar strävar man till att förebygga miljöstörningar bl.a. för bosättningen och grundvattnet. För bosättningens del har man strävat till att placera markanvändning som är känsligt för buller på ett tillräckligt avstånd från nuvarande störningar samt till att försäkra tillräckliga skyddsgrönområden och närrekreationsområden. För grundvattnets del har man anvisat områdena på ett åskådligt sätt på plankartan och områdenas användning styrs via grundvattenområdesbestämmelsen. I grundvatten- och dagvattenutredningarna har man givit noggrannare rekommendationer även med tanke på den noggrannare planeringen.
EN LIVSKRAFTIG NATUR- OCH KULTURMILJÖ SAMT NATURTILLGÅNGAR	
Det sörjs för att den nationellt värdefulla kulturmiljön och naturarvet värden tryggas. Bevarandet av områden och ekologiska förbindelser som är värdefulla med tanke på naturens mångfald främjas.	Vid planläggningen har man beaktat bevarandet av kulturmiljön, byggnadsmiljön och de landskapsmässiga värdena på området. I delgeneralplanen har man anvisat regionalt viktiga ekologiska förbindelser samt områden

RIKSOMFATTANDE OMRÅDEANVÄNDNINGSMÅL	BEAKTANDE I DELGENERALPLANEN FÖR HORSBÄCK-LÄPP
Det sörs för att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation samt för att nätverket av grönområden består.	som är värdefulla för naturens mångfald och på detta vis strävat till att bevara dessa.
Det sörs för att sammanhängande odlings- och skogsområden som är viktiga för jord- och skogsbruket bevaras.	I delgeneralplanen har man strävat till att anvisa tillräckliga områden för rekreation samt- jord- och skogsbruket.
EN ENERGIFÖRSÖRJNING MED FÖRMÅGA ATT VARA FÖRNYBAR	
De linjedragningar som behövs för kraftledningar och för gasrör för fjärrtransport, vilka har betydelse för den nationella energiförsörjningen, och möjligheterna att realisera dem säkerställs. Vid linjedragningen för kraftledningar utnyttjas i första hand redan befintliga ledningsgator.	I delgeneralplanens markanvändningslösningar har man beaktat befintliga kraftledningar. I samband med dessa har man inte placerat markanvändning som är i strid med dessa funktioner.

6.2 Landskapsplanläggning

I samband med delgeneralplanläggningen har man beaktat de beteckningar som anvisats i landskapsplanen och därmed förverkligas landskapsplanen via generalplanen. I enlighet med principerna i markanvändnings- och bygglagen har man i generalplanen specificerat planerna på landskapsnivå med beaktande av lokala förhållanden, såsom byggbarhet, miljöstörningar samt andra befintliga naringslivsfunktioner. Delgeneralplanen har uppgjorts med beaktande av landskapsplanens målsättningar och mening.

BETECKNING I LANDSKAPSPLANEN	BEAKTANDE I DELGENERALPLANEN FÖR HORSBÄCK-LÄPP
Område för tätortsfunktioner.	I enlighet med principerna i markanvändnings- och bygglagen har man i generalplanen specificerat planerna på landskapsnivå.
Med beteckningen anges byggnadsområden som förutsätter detaljerad planering och som reserveras för boende, service- och arbetsplats- samt andra tätortsfunktioner. I den mera detaljerade planeringen av området ska särskild uppmärksamhet fästas vid förenhetligande av samhällsstrukturen. Nybyggnader och annan markanvändning ska genom planering anpassas till sin omgivning på ett sätt som stärker tätortens särdrag och tryggar miljö- och naturvärden samt beaktar områdets kulturhistoriska och landskapsliga särdrag.	Planeringsområdet för delgeneralplanen överlappar delar av området för tätortsfunktioner för Karis och Ekenäs del. I Karis innefattar området för tätortsfunktioner stora delar av Bäljars industriområde i tillägg till bostadsområdena. Området som har betecknats i landskapsplanen är inte passande för bostadsbyggande vilket leder till att man i samband med delgeneralplanläggningen har flyttat tyngdpunkten mot väst.

BETECKNING I LANDSKAPSPLANEN	BEAKTANDE I DELGENERALPLANEN FÖR HORSBÄCK-LÄPP
	I jämförelsen av utvecklingsriktningarna för Karis centraltätort (2012) som uppgjorts av Raseborgs stad har man bedömt att för att kunna möjliggöra en tillväxt i enlighet med stadens strategi förutsätter det att man i tillägg till att man i enlighet med landskapsplanens förtätning även planlägger mångsidigt boende till områden utanför Karis centrum. I Karis centrum finns det flera aktiva projekt för kompletterande byggande, men för att kunna garantera en tillräcklig produktion av småhustomter planlägger staden även andra områden i dess ägo för boende. Teman för delgeneralplanen är att utveckla såväl boende som näringslivets förutsättningar. De befintliga industri- och samhällstekniska verksamheter som finns i de västa delarna av Karis utgör utmaningar för att kunna sammanjämka boende till området. I delgeneralplanen har man strävat till att huvudsakligen anvisa boende på ett tillräckligt avstånd från bullerkällorna och industrin. Genom att anvisa områden för boende till Svedja kan man utnyttja den befintliga infrastrukturen, bl.a. den nya tunneln för lätt trafik och vägtrafik samt befintligt nätverk för vatten och avlopp. I samband med dessa har man anvisat kompletterande byggnation sammanlagt dryga 20 000 vy-m². Boendet invid Ekenäsvägen kan stöda sig på service i Karis centrum i tillägg till den närservice som kan byggas på området. På Ekenäs område för tätortsfunktioner har man anvisat kommersiell service, industri och arbetsplatser i samband med den befintliga strukturen. Med lösningarna i planförslaget strävar man till en balanserad sammanjämkning av den nuvarande markanvändningen, dess

BETECKNING I LANDSKAPSPLANEN	BEAKTANDE I DELGENERALPLANEN FÖR HORSBÄCK-LÄPP
	utvecklingsmöjligheter samt nya lösningar som möjliggör tillväxt. Enligt bedömning är delgeneralplanens lösningar i enlighet med landskapsplanens målsättningar.
Reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden. Beteckningen är en utvecklingsprincipbeteckning. Med beteckningen anges områden för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden som förverkligas på lång sikt.	På reservområde för tätortsfunktioner eller arbetsplatsområden har man i delgeneralplanen anvisat boende invid Ekenäsvägen. I den omedelbara närheten till reservområdet har man anvisat ett nytt bostadsområde vid Svedja, som möjliggör boende för uppskattat 430 invånare. Ur boendets synvinkel är det motiverat att ta i bruk reservområdet, eftersom det finns industriverksamhet på området för tätortsfunktioner och det därför inte är möjligt att placera boende närmare tätorten. I det andra förslaget har man minskat på områden för boende invid Ekenäsvägen. I delgeneralplanen har man strävat till att huvudsakligen anvisa boende på ett tillräckligt avstånd från bullerkällorna och industrin. Genom att anvisa områden för boende till Svedja kan man utnyttja den befintliga infrastrukturen, bl.a. den nya tunneln för lätt trafik och vägtrafik samt befintligt nätverk för vatten och avlopp. I samband med dessa har man anvisat kompletterande byggnation som till sin art eller betydelse inte är regionalt.
Arbetsplatsområde. Med beteckningen anges betydande arbetsplatsområden utanför områden för tätortsfunktioner.	Arbetsplatsområdet som har anvisats i landskapsplanen har specificerats i samband med generalplanläggningen i enlighet med planeringsprinciperna i MBL. På området finns i nuläget industri- och lagerverksamhet och i samband med denna befintliga verksamhet har man anvisat utvidgningsmöjligheter baserat på verksamhetens art och befintlig struktur. På arbetsplatsområdet och dess omedelbara närhet har man anvisat TY-områden

BETECKNING I LANDSKAPSPLANEN	BEAKTANDE I DELGENERALPLANEN FÖR HORSBÄCK-LÄPP
	sammanlagt 120 000 vy-m2. Sydost om området i landskapsplanen har man anvisat ett TY-område 24 000 vy-m2 där ett markarbetsföretag verkar i nuläget. Områdets genomsnittliga e-tal är 0,2. Landskapsplanen möjliggör placering av 10 000 v-m² detaljhandel på området. I samband med generalplaneringen har inte anvisats kommersiell verksamhet på Tegelbacken/Gamla Kustvägen området, utan i samband med Horsbäck KM-3 området.
Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse. Med objektsbeteckningen anges placeringsobjekt för stora detaljhandelsenheter av regional betydelse utanför områdena för centrumfunktioner. De utvecklas för sådan handel som kräver mycket utrymme, som inte konkurrerar med handel i centrum och som kunderna vanligtvis besöker sällan.	Stor detaljhandelsenhet av regional betydelse har anvisats till Läpp och Horsbäck. I planbestämmelserna för områdena har man beaktat verksamhetens kvalitet. I samband med planförslaget har det uppgjorts en kommersiell utredning (2017) på basen av vilken det även har anvisats annan specialvaruhandel och dagligvaruhandel med lokal betydelse. Eftersom det i Karis och Pojo samt Ekenäs finns en tillräcklig invånarbas för ca 8 000 vy-m2 specialhandel och ca 6 000 vy-m2 utrymmeskrävande handel bedöms dessa storlekar vara lokala till sin betydelse. I planbestämmelserna för KM-områdena har man beaktat helhetsdimensioneringen av detaljhandeln så, att dessa utrymmen får uppgå till 10 000 vy-m2 och 50 000 vy-m2 av områdenas helhetsbyggnadsrätt. Delgeneralplanen har justerats genom att avlägsna den i landskapsplanen anvisade regionalt betydelsefulla stora detaljhandelsenheten (KM-1) har borttagits från avgränsningen för delgeneralplanen.
Vita områden längs med riksväg 25, SBA industriområde och Gebbelby grustag	På områden som i landskapsplanen har betecknats som vita har man anvisat utvidgningsmöjligheter för industriverksamhet samt möjlighet att detaljplanlägga marktäktsområdet till arbetsplatser efter att marktäkten på

BETECKNING I LANDSKAPSPLANEN	BEAKTANDE I DELGENERALPLANEN FÖR HORSBÄCK-LÄPP
	området har upphört. På täktområdet passar exempelvis verksamhet som kräver mycket utelagringsmöjligheter. I samband med detaljplanläggningen skall man även beakta de restriktioner som grundvattnet orsakar för verksamhetens art. På området finns utbyggd infrastruktur och den planerade vägplanen möjliggör smidig logistik mot öst och väst. Med beaktande av områdets storlek och verksamhetens art bedöms beteckningarna inte vara av regional betydelse.
Område för avfallshantering, vars verksamhet som avstjälningsplats för samhällsavfall har upphört. Med beteckningen anges stängda avstjälningsplatser för samhällsavfall där annan avfallshanteringsverksamhet kan fortsätta. Sådana funktioner är t.ex. omlastnings- och återvinningsstationer samt företags- och industriverksamhet i anslutning till utnyttjande av avfallsmaterial.	Områdets nuvarande användning som avfallshanteringsplats är beaktat i delgeneralplanen.
Grundvattenområde. Med beteckningen anges grundvattensområden med värdefulla egenskaper som kan vara eller som är viktiga för samhällenas vattenförsörjning.	Ekerö grundvattenområde samt mindre delar av andra grundvattenområden i Karis tätort är belägna på planområdet. Grundvattenområdet har beaktats i samband med planläggningen med ändamålsenliga beteckningar och bestämmelser. I samband med planförslaget har det uppgjorts en grundvattenutredning.

6.3 Krav på generalplanens innehåll

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen § 39 skall man när en generalplan utarbetas beakta:

- 1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,
- 2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,
- 3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,

- 4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ända målsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,
- 5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,
- 6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv,
- 7) att miljöolägenheterna minskas,
- 8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt
- 9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

Den nya strukturen som anvisas i planen är huvudsakligen belägen invid eller i närheten av den befintliga byggda miljön och kommande trafikförbindelser. De anvisade funktionerna stärker kommunens serviceutbud och möjliggör en befolkningstillväxt i enlighet med kommunens strategi. I och med den förändrade markanvändningen ökar även utvecklingspotentialen för kollektivtrafiken längs med Ekenäsvägen. Med delgeneralplanen anvisas omfattande förbindelser för lätt trafik inom området och till tätorterna. Med planen möjliggörs en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö. Verksamhetsbetingelserna för kommunens näringsliv förstärks genom att anvisa arbetsplatser, industri och service på områden som är tillgängliga och attraktiva för verksamheten. Den byggda miljön, landskapet och naturvärdena har beaktats i planen med huvudmarkanvändningsbeteckningar och objektbeteckningar. Beteckningarnas bestämmelser stöder bevarandet av i frågavarande värden. Med planen har man anvisat rekreationsområden samt bevarat stora enhetliga skogsområden, som även är passande för rekreation.

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen § 71b skall man när en generalplan utarbetas beakta följande för detaljhandelns del:

- 1) den planerade markanvändningen inte har några betydande skadliga konsekvenser för de kommersiella tjänsterna i centrumområden eller för utvecklingen av dessa tjänster,
- 2) de tjänster som lokaliseras till området, i möjligaste mån kan nås med kollektivtrafik och gång-, cykel- och mopedtrafik, samt att
- 3) den planerade markanvändningen främjar möjligheterna att utveckla ett sådant servicenät där avstånden för uträttande av ärenden är skäliga och de skadliga konsekvenserna av trafiken är så ringa som möjligt.

I samband med delgeneralplanläggningen har man uppgjort en utredning om planens kommersiella konsekvenser. I enlighet med utredningen kompletterar planens lösningar den service som finns i centrumen och försvagar inte deras verksamhetsförutsättningar. Utvecklingen av stadens kommersiella utbud minskar även på behovet att ta sig utanför staden för ärenden. Läpp och Horsbäck områden är väl tillgängliga med personbil för de som bor tillgängligt till riksväg 25. Avstånden är rimliga för de flesta av invånarna i Raseborg. För Läpps del utgör även invånarantalet

förutsättningar för att använda området via lätt trafik. Vid Horsbäck finns det endast lite befolkning vid områdets närområde, vilket betyder att området främst är tillgängligt med personbil.

7. FÖRVERKLIGANDE AV DELGENERALPLANEN

Förverkligandet av delgeneralplanens skall basera sig på detaljplanläggning med undantag av AO, AM-, AM-1, RA, M-1, MT, MA och MY-områden.

Bilaga 1 . Plankarta 14-20 och bestämmelser

Liite 1. Kaavakartta 14-20 ja määräykset

Härmed intygar jag, att delgeneralplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut 6.4.2020, § 34 i protokollet. Täten todistan, että osayleiskaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan 6.4.2020, §:n 34 tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar:
Viran puolesta:

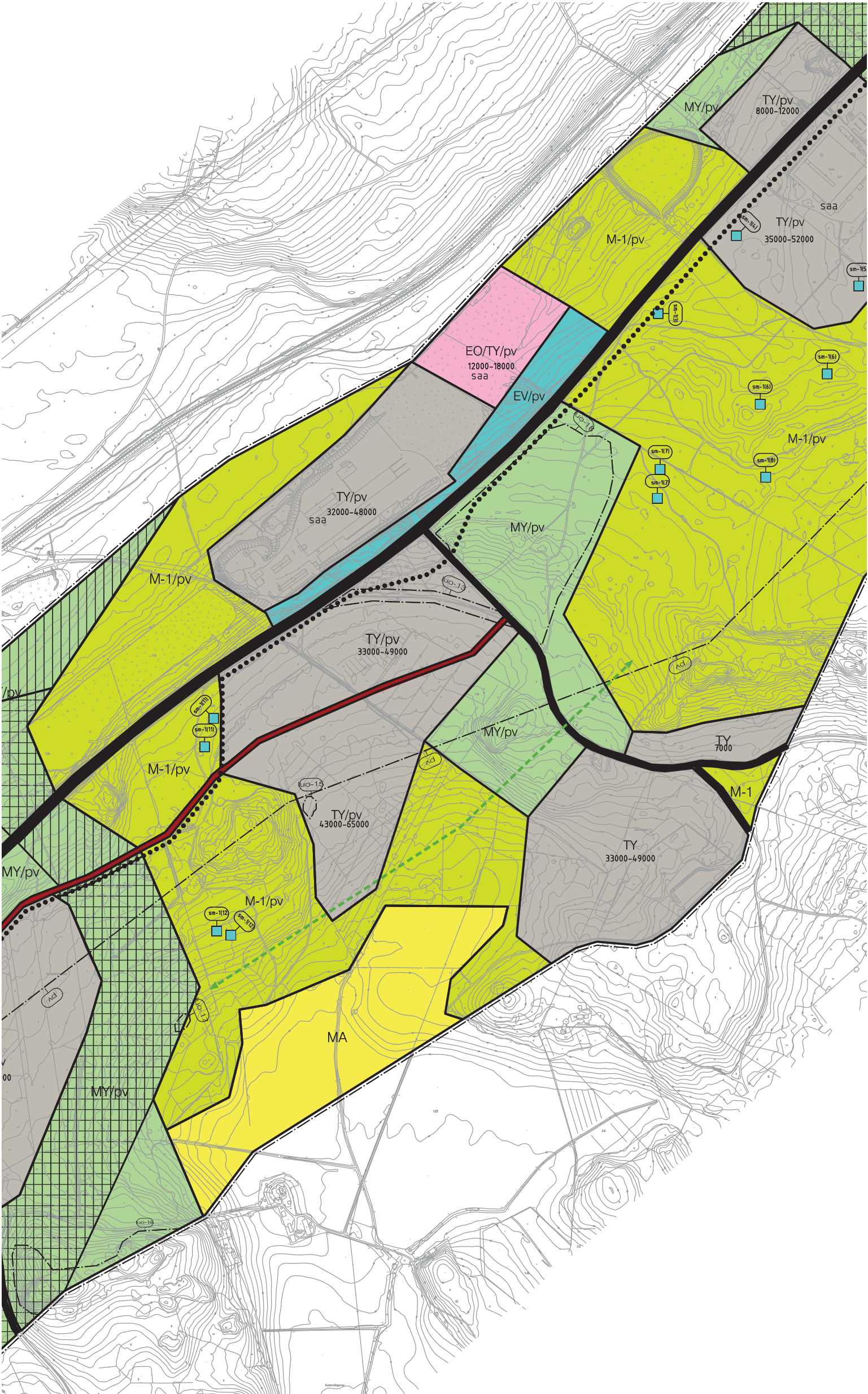
stadssekreterare
kaupunginsihteeri

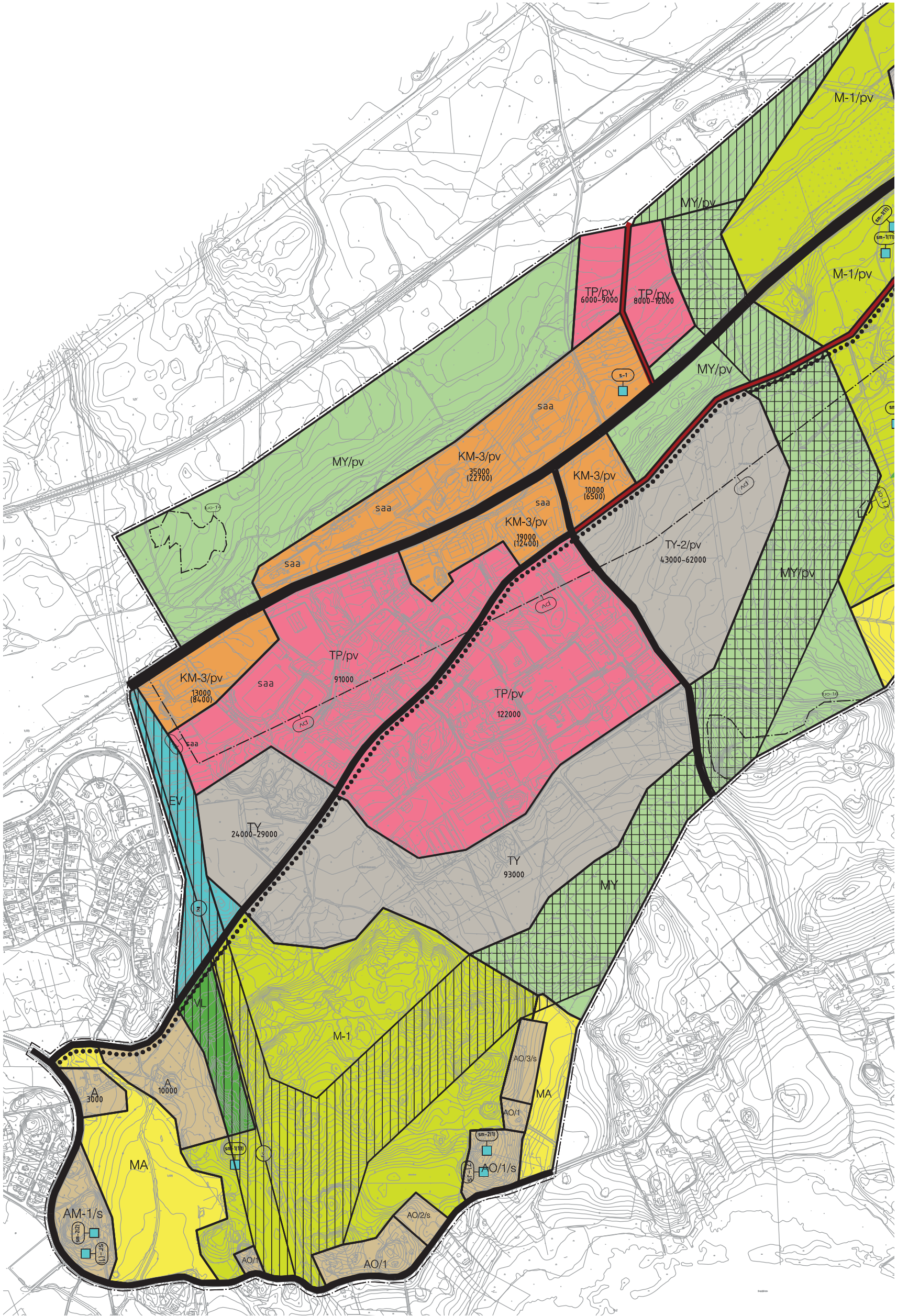
THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		3.3.2021
SFGE / KVALT	14-20	6.4.2020
STDS / KH	14-20	30.3.2020
PLANLN, rättelse / KAAVLTK, oikaisu	14-20	26.3.2020
SFGE / KVALT	18-19	23.9.2019
STDS / KH	18-19	19.8.2019
PLANLN / KAAVLTK	18-19	19.6.2019
Offentligen framlagd, förslag/Julkisesti nähtävillä, ehdotus	31-18	12.11.-14.12.2018
STDS / KH	31-18	3.9.2018
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	13-18	18.04.2018
Offentligen framlagd, förslag 1/Julkisesti nähtävillä, ehdotus 1	25-17	01.08.-30.08.2017
STDS / KH	22-17	26.06.2017
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	19-17	21.06.2017
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		26.1.-27.2.2015 25.4.-31.5.2016
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos		15.10.2014 § 137, 12.11.2014 § 146, 23.3.2016 §

		HORSBÄCK-LÄPP, DELGENERALPLAN HORSBÄCK-LEPIN OSAYLEISKAAVA		
Konsult/Konsultti FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy		Stadsarkitekt Kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS		Daterad/Päiväys 10.6.2019 rev./tark. 16.3.2020
Beredare Valmistelija JL	Arkivnummer Arkistonumero	Diarienummer Diarionumero 362/2015	Planbeteckning Kaavatunnus 7712	Piirustuksen numero Ritningsnummer 14-20
Ritad av Piirtänyt FCG/KS, JV				







Raseborgs stad

HORSBÄCK-LÄPP

Delgeneralplan

1 : 10 000

DELGENERALPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

BOSTADSOMRÅDE.

På området får uppföras radhus, kopplade småhus och fristående småhus samt närservice. Byggnaden ska basera sig på en detaljplan.

A

BOSTADSOMRÅDE DOMINERAT AV FLERVÄNINGSHUS.

På området får även placeras närservice. Byggnaden ska basera sig på en detaljplan.

AK

OMRÅDE FÖR FRISTÅENDE SMÅHUS.

På området får uppföras fristående småhus med en bostad. På området får i samband med bostäderna också placeras småskaliga arbetslokaler som inte orsakar olägenheter för boendet. Byggnaden ska anpassas till miljön. Vid byggande beaktas bestämmelserna i byggnadsordningen.

AO

OMRÅDE FÖR LANTBRUKSLÄGENHETERS DRIFTCENTRUM.

På området får uppföras lantbrukets bostads- och ekonomibyggnader, samt byggnader som betjänar lantbruk och hushållning samt till dessa anknyttande binärningar. Vid byggande beaktas bestämmelserna i byggnadsordningen.

AM

OMRÅDE FÖR LANTBRUKSLÄGENHETERS DRIFTCENTRUM.

På området får uppföras lantbrukets bostads- och ekonomibyggnader, samt byggnader som betjänar lantbruk och hushållning samt till dessa anknyttande binärningar.

AM-1

Antalet bostadsbyggnader vid tidpunkten då delgeneralplanen godkänns får inte överskridas. Vid byggande beaktas bestämmelserna i byggnadsordningen. Första hand ska gruppens gamla byggnadsbestånd och miljö bevaras. Nybyggande ska placeras så att det kompletterar gårdsplanen och beaktar de kulturhistoriska värdena. Byggnaderna skall till det yttre anpassas till den lantliga miljön och det befintliga byggnadsbeståndet. Betydande tillståndspliktiga byggnadsbestånd på området bör rådgöras om med museimyndigheterna.

Raaseporin kaupunki

HORSBÄCK-LÄPP

Osayleiskaava

1 : 10 000

OSAYLEISKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

ASUNTOALUE.

Alueelle voidaan rakentaa rivitaloja, kytkeytyviä pientaloja ja erillispientaloja sekä lähipalveluita. Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

KERROSTALOVALTAINEN ASUNTOALUE.

Alueelle saa sijoittaa myös lähipalveluita. Rakentaminen tulee perustua asemakaavaan.

ERILLISPIENTALOJEN ALUE.

Alueelle voidaan rakentaa yksiasuntoisia erillispientaloja. Alueelle saa asuntojen yhteyteen sijoittaa myös pienimuotoisia työtiloja joista ei aiheudu haittaa asumiselle. Rakentaminen tulee sovittaa ympäristöön. Rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.

Alueelle voidaan rakentaa maatilan asuin- ja talousrakennuksia, sekä maatilaa ja hevostaloutta sekä näihin liittyviä sivuelinkeinoja palvelevia rakennuksia. Rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä.

MAATILOJEN TALOUSKESKUSTEN ALUE.

Alueelle voidaan rakentaa maatilan asuin- ja talousrakennuksia, sekä maatilaa ja hevostaloutta sekä näihin liittyviä sivuelinkeinoja palvelevia rakennuksia.

Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaista asuinrakennusten lukumäärää ei saa ylittää. Rakentamisessa noudatetaan rakennusjärjestyksen määräyksiä. Pihapiirien vanha rakennuskanta ja miljö tulee ensisijaisesti säilyttää. Uudisrakentaminen tulee sijoittaa pihapiiriä täydentäen ja kulttuurihistorialliset arvot huomioiden. Rakennusten ulkonäkö tulee sovittaa maaseutumaiseen ja olemassa olevaan rakennuskantaan. Aluetta koskevista merkittävistä lupaa vaativista rakennustoimenpiteistä tulee neuvotella museoviranomaisen kanssa.

Bilaga 1 . Plankarta 14-20 och bestämmelser

Liite 1. Kaavakartta 14-20 ja määräykset

OMRÅDE FÖR KOMMERSIELL SERVICE, DÄR EN STOR DETALJHANDELSENHET FÅR PLACERAS.

KM-2

På området får placeras stora detaljhandelsenheter eller affärskoncentrationer. I detaljplanen kan det på området anvisat med beteckningen anvisas sådan detaljhandel av regional betydelse, som med hänsyn till affärens art av motiverad anledning också kan placeras utanför centrumområde, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och lantbruks-handel. Helhetsbyggnadsrätten på området är 13 000 v-m², varav högst 8 000 v-m² kan vara utrymmen för detaljhandel. Byggandet skal basera sig på detaljplan. Innan området genomförs ska trafikarrangemangen för Läpp förverkligas i enlighet med vägplanen i korsningen mellan Dopninggränden - Regionalväg 111 - Läppåkersgatan och vid korsningen mellan Regionalväg 111 - Riksväg 25.

OMRÅDE FÖR KOMMERSIELL SERVICE, DÄR EN STOR DETALJHANDELSENHET FÅR PLACERAS.

KM-3

På området får placeras stora detaljhandelsenheter eller affärskoncentrationer. I detaljplanen kan det på området anvisat med beteckningen anvisas sådan detaljhandel av regional betydelse, som med hänsyn till affärens art av motiverad anledning också kan placeras utanför centrumområde, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och lantbruks-handel. Helhetsbyggnadsrätten på området är 77 000 v-m², varav högst 50 000 v-m² kan vara utrymmen för detaljhandel. Utrymmen för kontors- och servicearbetsplatser får byggas högst 20 % av den förverkligade helhetsvåningsytan. Byggandet skal basera sig på detaljplan.

OMRÅDE FÖR AFFÄRSBYGGNADER.

KL

På området får placeras affärsbyggnader med helhetsbyggnadsrätten 600 v-m². Byggandet ska basera sig på detaljplan.

OMRÅDE FÖR SERVICE OCH FÖRVALTNING.

P

OMRÅDE FÖR NÄRSERVICE.

PL

På området får placeras offentliga eller privata servicefunktioner som huvudsakligen betjänar närområdet och som används dagligen. Vid detaljplanläggningen placeras utrymmena som de olika funktionerna behöver så, att de stöder utrymmenas gemensamma och turvis användning.

OMRÅDE FÖR ARBETSPLATSER.

TP

På området får placeras kontors- och servicearbetsplatser, industri som inte orsakar olägenheter för miljön samt affärslokaler och lagring i anslutning till dem. Högst 10 % av den byggda våningsytan på tomten får användas för butikslokaler som har anknytning till det huvudsakliga användningsområdet för tomten. På området får inte placeras en stor detaljhandelsenhet, centrumorienterad specialhandel eller över 400 m² dagligvaruhandel. Byggandet ska basera sig på en detaljplan.

KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA.. SIIJOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.

Alueelle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Asemakaavassa merkinnän osoittamalle alueelle voidaan osoittaa sellaista seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueen kokonaisrakennus-oikeus on 13 000 k-m², josta vähittäiskaupan tiloja voi olla enintään 8 000 k-m². Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan. Ennen alueen toteuttamista on Läppin liikennejärjestelyt toteutettava tiesuunnitelman mukaisesti risteysalueella Uikkukuja - Seututie 111 - Lepinpellonkatu sekä risteysalueella Seututie 111 - Valtatie 25.

KAUPALLISTEN PALVELUJEN ALUE, JOLLE SAA.. SIIJOITTA VÄHITTÄISKAUPAN SUURYKSIKÖN.

Alueelle saa sijoittaa vähittäistavarakaupan suuryksiköitä tai myymäläkeskittymiä. Asemakaavassa merkinnän osoittamalle alueelle voidaan osoittaa sellaista seudullisesti merkittävää vähittäiskauppaa, joka kaupan laatu huomioon ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa. Alueen kokonaisrakennus-oikeus on 77 000 k-m², josta vähittäiskaupan tiloja voi olla enintään 50 000 k-m². Toimisto- ja palvelutyöpaikkoja saa rakentaa enintään 20% toteutuneesta kokonaiskerrosalasta. Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

LIKERAKENNUSTEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa liikerakennuksia kokonaisrakennusoikeudella 600 v-m². Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

PALVELUJEN JA HALLINNON ALUE.

LÄHIPALVELUJEN ALUE.

Alueelle saa sijoittaa pääasiassa lähialuetta palvelevia, päivittäisessä käytössä olevia julkisia tai yksityisiä toimintoja. Asemakaavoituksen yhteydessä eritoimintojen tarvitsemat tilat sijoitetaan niin, että ne tukevat tilojen yhteis- ja vuorottaista käyttöä.

TYÖPAIKKA-ALUE.

Alueelle saa sijoittaa toimisto- ja palvelutyöpaikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamaton teollisuus sekä siihen liittyvää myymälä- ja varastointitilaa. Tontin rakennetusta kerrosalasta saa enintään 10 % käyttää tontin pääkäyttötarkoitukseen liittyviä myymälätiloja varten. Alueelle ei saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikköä, keskusta-hakuista erikoiskauppaa, eikä yli 400 m² päivittäistavarakauppaa. Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

Bilaga 1 . Plankarta 14-20 och bestämmelser
Liite 1. Kaavakartta 14-20 ja määräykset

INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE DÄR MILJÖN
STÄLLER SÄRSKILDA KRAV PÅ
VERKSAMHETENS ART.

TY

På området får placeras funktioner
som inte förorenar luften, inte orsakar
skärskilt störande buller eller andra därmed
jämförbara störningar i miljön. Byggnaden ska
basera sig på en detaljplan.

INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE DÄR
DET ÄR TILLÅTET ATT PLACERA
DETALJHANDEL.

TY-1

På området får placeras högst 1 500 v-m²
detaljhandel, som med hänsyn till affärens
art av motiverad anledning också kan
placeras utanför centrumområde, såsom bil-,
järn-, möbel-, trädgårds- och landbrukshandel.
På området tillåts inte livsmedelsaffär.
Byggnaden ska basera sig på detaljplan.

INDUSTRI- OCH LAGEROMRÅDE DÄR MILJÖN
STÄLLER SÄRSKILDA KRAV PÅ
VERKSAMHETENS ART.

TY-2

På området får placeras funktioner
som inte förorenar luften, inte orsakar
skärskilt störande buller eller andra därmed
jämförbara störningar i miljön.
Innan området genomförs skal trafik-
arrangemangen för riksväg 25 förverkligas i
enlighet med vägplanen i korsningen mellan
förbindelseväg 11055 (östra anslutning) -
Riksväg 25.
Byggnaden ska basera sig på en detaljplan.

TÄKTOMRÅDE SOM EFTER ATT TÄKT-
VERKSAMHETEN HAR UPPHÖRT
DETALJPLANLAGGS SOM OMRÅDE
FÖR ARBETSPLATSER.

EO/TP

Efter att täktverksamheten upphör får
det på området via detaljplanering
anvisas servicearbetsplatser, industri
som inte orsakar olägenheter för miljön
samt mindre affärsutrymmen och lagring
i anknytning till dessa. Byggnaden eller
annan verksamhet får inte orsaka en
skadlig sänkning av grundvattnets yta
eller äventyra grundvattnets kvalitet
eller mängd. Byggnaden av arbetsplats-
området förutsätter att Riksväg 25
omkörningsfiliparet på sträckan
Ekenäs-Karis förverkligas.

TÄKTOMRÅDE SOM EFTER ATT TÄKT-
VERKSAMHETEN HAR UPPHÖRT DETALJ-
PLANLAGGS SOM INDUSTRI- OCH LAGER-
OMRÅDE DÄR MILJÖN STÄLLER SÄRSKILDA
KRAV PÅ VERKSAMHETENS ART.

EO/TY

Efter att täktverksamheten upphör
får det på området via detaljplanering
anvisas funktioner som inte förorenar
luften, inte orsakar skärskilt störande
buller eller andra därmed jämförbara
störningar i miljön.

OMRÅDE FÖR AVFALLSHANTERING.

EJ

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE, JOLLA
YMPÄRISTÖ ASETTAA ERITYISIÄ VAATIMUKSIA
TOIMINNAN LAADULLE.

Alueelle saa sijoittaa toimintoja jotka
eivät aiheuta ilman pilaantumista, erityisen
häiritsevää melua tai muuta niihin
verrattavaa häiriötä ympäristölle.
Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE
JOLLE VOI SIOJITTA VÄHITTÄISKAUPPAA.

Alueelle saa sijoittaa vähittäiskauppaa
enintään 1 500 k-m², joka kaupan laatu huomioon
ottaen voi perustellusta syystä sijoittua myös
keskusta-alueen ulkopuolelle, kuten auto-, rauta-,
huonekalu-, puutarha- ja maatalouskauppaa.
Alueella ei sallita elintarvikemyymälää.
Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

TEOLLISUUS- JA VARASTOALUE, JOLLA
YMPÄRISTÖ ASETTAA ERITYISIÄ VAATIMUKSIA
TOIMINNAN LAADULLE.

Alueelle saa sijoittaa toimintoja jotka
eivät aiheuta ilman pilaantumista, erityisen
häiritsevää melua tai muuta niihin
verrattavaa häiriötä ympäristölle.
Ennen alueen toteuttamista on valtatie 25
liikennejärjestelyt toteutettava tiesuunnitelman
mukaisesti risteysalueella yhdystie 11055
(itäinen liittymä) - Valtatie 25.
Rakentamisen tulee perustua asemakaavaan.

MAA-AINESTEN OTTOALUE, JOKA
OTTOTOIMINNAN JÄLKEEN ASEMA-
KAAVOITETAAN TYÖPAIKKA-ALUEEKSI.

Maa-ainesoton loputtua alueelle saa asema-
kaavoituksen kautta osoittaa palvelutyö-
paikkoja, ympäristöhäiriöitä aiheuttamatta
teollisuutta sekä näihin liittyviä vähäisiä
myymälätiloja ja varastointia. Rakentaminen
taimuu toiminta ei saa aiheuttaa haitallista
pohjaveden pinnan alenemista tai vaarantaa
pohjaveden laatua tai määrää. Työpaikka-
alueen rakentaminen edellyttää Valtatie 25
ohituskaistaparin toteutusta välillä
Tammisaari-Karjaa.

MAA-AINESTEN OTTOALUE, JOKA OTTO-
TOIMINNAN JÄLKEEN ASEMAKAAVOITETAAN
TEOLLISUUS- JA VARASTOALUEEKSI, JOLLA
YMPÄRISTÖ ASETTAA ERITYISIÄ VAATIMUKSIA
TOIMINNAN LAADULLE.

Maa-ainesoton loputtua alueelle saa
asemakaavoituksen kautta osoittaa
toimintoja, jotka eivät aiheuta ilman
pilaantumista, erityisen häiritsevää melua
tai muuta niihin verrattavaa häiriötä
ympäristölle.

JÄTTEENKÄSITTELYALUE.

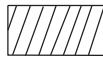
Bilaga 1 . Plankarta 14-20 och bestämmelser
Liite 1. Kaavakartta 14-20 ja määräykset

SKYDDSGRÖNOMRÅDE. Vid jordbyggnadsarbete och trädfällning eller annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet krävs tillstånd för miljöåtgärder (MBL 128 §).		SUOJAVIHERALUE. Maanrakennustyöhön ja puiden kaatamiseen tai muuhun näihin rinnastettaviin, maisemaa muutaviin toimenpiteisiin vaaditaan maisematyölupa (MRL 128 §).
OMRÅDE FÖR JÄRNVÄGSTRAFIK.		RAUTATIELIIKENTEEN ALUE.
OMRÅDE FÖR ALLMÄN PARKERING.		YLEINEN PYSÄKÖINTIALUE.
OMRÅDE FÖR NÄRREKREATION. Vid jordbyggnadsarbete och trädfällning eller annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet krävs tillstånd för miljöåtgärder (MBL 128 §).		LÄHIVIRKISTYSLUE. Maanrakennustyöhön ja puiden kaatamiseen tai muuhun näihin rinnastettaviin, maisemaa muutaviin toimenpiteisiin vaaditaan maisematyölupa (MRL 128 §).
OMRÅDE FÖR IDROTTS- OCH REKREATIONS-ANLAGGNINGAR. På området får placeras byggnader och konstruktioner som betjänar idrotts-, rekreations- och fritidsverksamhet. Vid jordbyggnadsarbete och trädfällning eller annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet krävs tillstånd för miljöåtgärder (MBL 128 §).		URHEILU- JA VIRKISTYSPALVELUJEN ALUE. Alueelle voidaan sijoittaa urheilu-, virkistys- ja vapaa-ajan toimintoja palvelevia rakennuksia ja rakennelmia. Maanrakennustyöhön ja puiden kaatamiseen tai muuhun näihin rinnastettaviin, maisemaa muutaviin toimenpiteisiin vaaditaan maisematyölupa (MRL 128 §).
OMRÅDE FÖR FRITIDSBOSTÄDER. Antalet fritidsbostäder vid tidpunkten för godkännandet av delgeneralplanen får inte överskridas.		LOMA-ASUNTOALUE. Osayleiskaavan hyväksymisajankohdan mukaista loma-asuntojen lukumäärää ei saa ylittää.
JORD- OCH SKOGBRUKSDOMINERAT OMRÅDE. På området tillåts endast byggande som anknyter till jord- och skogsbruk. Reparation och mindre utvidgningar av befintliga byggnader är tillåtet.		MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE. Alueella sallitaan vain maa- ja metsätalouteen liittyvä rakentaminen. Olemassa olevien rakennusten korjaaminen ja vähäinen laajentaminen sallitaan.
JORD- OCH SKOGBRUKSDOMINERAT OMRÅDE MED SÄRSKILDA MILJÖVARDEN. Beteckningen anger områden med miljövärden. Det är tillåtet att anlägga friluftsleder på området.		MAA- JA METSÄTALOUSVALTAINEN ALUE, JOLLA ON ERITYISIA YMPÄRISTÖARVOJA. Merkinnällä on osoitettu alueet joilla on ympäristöarvoja. Alueelle on sallittua rakentaa ulkoilureittejä.
JORDBRUKSOMRÅDE. På området tillåts endast byggande i anslutning till lantbruket, hästhållning samt till dessa anknytande binärings behov. Byggnader ska placeras så att de inte förhindrar de öppna vyerna.		MAATALOUSALUE. Alueella sallitaan rakentaminen ainoastaan maatalouden, hevostenpidon sekä näihin liittyvien sivuelinkeinojen tarpeisiin. Rakennukset tulee sijoittaa siten, etteivät ne sulje avoimia näkymiä.
LANDSKAPSMÄSSIGT VÄRDEFULLT AKEROMRÅDE. Området är avsett för bedrivande av jordbruk samt binärings behov. För landskapsbildningen är det viktigt att områdena bevaras öppna och bebrukade. På området tillåts endast byggande som anknyter till jordbruk och hästhushållning. Byggnader ska placeras så att de inte förhindrar de öppna vyerna.		MAISEMALLISESTI ARVOKAS PELTOALUE. Alue on tarkoitettu maatalouteen sekä maa- ja hevostenpitoon liittyvien sivuelinkeinojen harjoittamiseen. Alueiden säilyminen avoimina ja viljelykäytössä on maisemakuvan kannalta tärkeää. Alueella sallitaan vain maatalouteen ja hevosalauteen liittyvä rakentaminen. Rakennukset tulee sijoittaa siten, etteivät ne sulje avoimia näkymiä.

Bilaga 1 . Plankarta 14-20 och bestämmelser

Liite 1. Kaavakartta 14-20 ja määräykset

DELOMRÅDE SOM UTGÖR DEL AV
EKOLOGISK KORRIDOR PÅ LANDSKAPSNIVÅ.

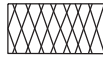


Åtgärder som ändrar landskapet bör
utföras så, att det ekologiska nätverkets
funktionalitet säkerställs.

MAAKUNNALLISEN EKOLOGISEN KÄYTÄVÄN
OSA-ALUE.

Maisemaa muuttavat toimenpiteet on
suoritettava siten, että turvataan ekologisen
verkoston toimivuus.

DELOMRÅDE SOM UTGÖR DEL AV
EKOLOGISK KORRIDOR PÅ LANDSKAPSNIVÅ.



Delområdet bör detaljplaneras i samband med
detaljplaneringen av område som gränsar intill.
Vid mera detaljerad planering och förverkligande
av området bör man se till funktionaliteten för
det ekologiska nätverket på landskapsnivå.

MAAKUNNALLISEN EKOLOGISEN KÄYTÄVÄN
OSA-ALUE.

Osa-alue tulee asemakaavoittaa siihen rajautuvan
alueen asemakaavoituksen yhteydessä. Alueen
yksityiskohtaisemmassa suunnittelussa ja toteu-
tuksessa on huolehdittava maakunnallisen
ekologisen verkoston toimivuudesta.

NATURSKYDDSDOMRÅDE.



Med beteckningen anvisas områden
som skyddats eller ämnas skyddas
på basen av NVL.

LUONNONSUOJELUALUE.

Merkinnällä osoitetaan LSL:n nojalla
perustetut tai perustettaviksi tarkoitetut
luonnonsuojelualueet.

RIKTGIVANDE LÄGE FÖR GRÖNFÖRBINDELSE.



Vid detaljplaneringen beaktas behovet
för grönförbindelser som förbinder
ekologiska korridorer.

VIHERYHTEYSTARPEEN OHJEELLINEN SIJAINTI.

Asemakaavoituksen yhteydessä huomioidaan
ekologiset käytävät yhdistävä viheryhteystarve.

VATTENOMRÅDE.



VESIALUE.

FORMMINNESOBJEKT.



Fast fornlämning som är fridlyst
genom lag om fornminnen (295/1963).
Det är förbjudet att utgräva, överhölja,
ändra, skada, borttaga eller på annat
sätt rubba objektet. Vid planer som
berör objektet bör begäras ett utlåtande
av museimyndigheten (Museiverket eller
landskapsmuseet). Numret i beteckningen
(1) hänvisar till områdets index i
planmaterialet.

MUINAISMUISTOKOHDE.

Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu
kiinteä muinaisjäännös. Kohteen kaivaminen,
peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen,
poistaminen ja muu siihen kajoaminen on
kielletty. Kohdetta koskevista suunnitelmista
on pyydetty museoviranomaisen
(Museovirasto tai maakuntamuseo) lausunto.
Merkinnän numerointi (1) viittaa alueen
indeksiin kaavamateriaalissa.

HISTORISK BYATOMT.



På området finns fasta fornlämningar
som är fridlysta genom lag om
fornminnen (295/1963). Vid byggnadsprojekt
samt större grävarbeten bör man
rådlägga med Museiverket. Numret i
beteckningen (1) hänvisar till områdets
index i planmaterialet

HISTORIALLINEN KYLÄTONTTI.

Alueella sijaitsee muinaismuistolain (295/63)
rauhottamia kiinteitä muinaisjäännöksiä.
Aluetta koskevista rakennushankkeista ja
isommista kaivutöistä on neuvoteltava
Museoviraston kanssa. Merkinnän numerointi
(1) viittaa alueen indeksiin kaavamateriaalissa.

KULTURHISTORISKT VÄRDEFULLT OMRÅDE,
BYGGNAD ELLER OBJEKT AV LOKALT
INTRESSE.



Det är inte tillåtet att riva byggnaderna.
Reparations- och förändringsarbeten på
byggnaderna, ändring av användningsändamål
samt kompletterande byggnation och åtgärder
på området bör vara sådana att områdets
byggnadshistoriska, kulturhistoriska och
landskapsmässiga karaktär bevaras. På området
får inte utföras sådana åtgärder som minskar
på dess skyddsvärde. Över åtgärder ska begäras
museimyndigheternas utlåtande. Siffran inom
parentesen hänvisar till förteckningen i beskriv-
ningen. Med beteckningen angivna, högst
130 v-m' stora bostadsbyggnader räknas inte
med i använd bygggrätt.

PAIKALLISESTI MERKITTÄVÄ, KULTTUURI-
HISTORIAALISESTI ARVOKAS ALUE,
RAKENNUS TAI KOHDE.

Rakennuksia ei ole sallittua purkaa.
Rakennuksissa suoritettavien korjaus-
ja muutostöiden, käyttötarkoituksen
muutosten sekä täydennysrakentamisen
ja alueella tehtävien toimenpiteiden
tulee olla sellaisia, että alueen
rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti
ja maisemakuvallisesti arvokas luonne säilyy.
Alueella ei saa tehdä sellaisia
toimenpiteitä, jotka vähentävät sen
suojeeluarvoa. Toimenpiteistä on pyydetty
museoviranomaisen lausunto. Suluissa oleva
numero merkinnässä viittaa osayleiskaavan
selostuksen luetteloon. Merkinnällä osoitettuja,
alle 130 k-m' suuruisia asuinrakennuksia
ei lasketa käytettyyn rakennusoikeuteen.

VÄRDEOBJEKT FRÅN HISTORISKA TIDEN

Milstolpe. Det är förbjudet att utgräva, överhölja, ändra, skada, borttaga eller på annat sätt rubba objektet.



HISTORIALLISEN AJAN ARVOKOHDE

Virstanpylväs. Kohteen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen on kielletty.

OMRÅDE DÄR MILJÖN BEVARAS.

Vid byggande beaktas områdets kulturhistoriskt eller landskapsmässigt värdefulla karaktär så att nybyggnade i fråga om byggnadssätt och läge ansluter sig till det befintliga byggnadsbeståndet och miljön. Befintliga kulturhistoriskt och landskapsmässigt betydande byggnader och konstruktioner, vägnät samt trädbestånd bevaras. Vid åtgärder bör museimyndighetens utlåtande begäras.

/s

ALUE, JOLLA YMPÄRISTÖ SÄILYTETÄÄN.

Rakentamisessa tulee huomioida alueen kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti arvokas luonne siten, että uudisrakentaminen rakennustavaltaan ja sijainniltaan liittyy olemassa olevaan rakennuskantaan. Olemassa olevat kulttuurihistoriallisesti tai maisemallisesti merkittävät rakennukset ja rakenteet, tiestö sekä puusto säilytetään. Toimenpiteistä on pyydettävä museoviranomaisen lausunto.

GRUNDVATTENOMRÅDE.

Området är belegget gelt eller delvis på grundvattenområde.

/pv

POHJAVESIALUE.

Alue sijaitsee kokonaan tai osittain pohjavesi-alueella.

GRUNDVATTENOMRÅDE.



Byggande på området begränsas av miljöskyddslagens förbud mot förorening av mark och grundvatten. Dessutom bör man vid byggnads- och övriga projekt på området beakta den allmänna tillståndspliktigheten i enlighet med vattenlagen. Området är speciellt betydande med tanke på vattenanskaffningen och bevarandet av vattnets användbarhet. Sådan verksamhet eller byggande som kan äventyra jordmånens kvalitet eller grundvattens kvalitet och mängd är inte tillåten på området. På nya detaljplaneområden, där markanvändningen i betydande mån förändras, ska grundvattenförhållandena vid behov utredas noggrannare vid planeringen av området. Det är förbjudet att bygga nya jordvärme- och oljevärmesystem. Brännolja-, bränsle- och dylika behållare bör placeras i en vattentät skyddsbassäng inomhus eller under ett separat skyddstak. Skyddsbassängens volym bör vara större än volymen av ämnet som lagras. Fastigheterna ska i första hand anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnätverket. Rent takvatten bör infiltreras på tomten.

POHJAVESIALUE.

Alueen rakentamista rajoittavat ympäristönsuojelulain maaperän ja pohjaveden pilaamiskiellot. Lisäksi alueella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on huomioitava vesilain mukainen yleinen luvanvaraisuus. Alue on erityisen merkittävä veden hankinnan ja veden käyttökelpoisuuden säilyttämisen kannalta. Alueella ei ole sallittua sellainen toiminta tai rakentaminen, joka saattaa vaarantaa maaperän laadun tai pohjaveden laadun ja määrän. Uusilla asemakaava-alueilla, joilla maankäyttö muuttuu merkittävästi, pohjavesiolosuhteet on tarvittaessa tarkemmin selvitettävä ja otettava huomioon alueen rakentamisen suunnittelussa. Uusien maalämpö- ja öljylämmitysjärjestelmien rakentaminen on kielletty. Lämmitysöljy-, polttoaine- tms. säiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan aineen tilavuus. Kiinteistöt tulee ensisijaisesti liittää kunnalliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Puhtaat kattovedet tulee imeyttää tontilla.

Bilaga 1 . Plankarta 14-20 och bestämmelser

Liite 1. Kaavakartta 14-20 ja määräykset

OMRÅDE SOM ÄR VIKTIGT MED TANKE PÅ NATURENS MÅNGFALD.



LUONNON MONIMUOTOISUUDEN KANNALTA TARKEA ALUE.

Inom området finns objekt som är värdefullt med tanke på naturens mångfald. Vid planeringen bör områdets skyddsvärden beaktas samt bevarandet garanteras. Numret i beteckningen hänvisar till områdets index i planbeskrivningen.

Alueella sijaitsee luonnon monimuotoisuuden kannalta arvokas kohde. Suunnittelussa alueen suojeluarvot on huomioitava ja niiden säilyminen on turvattava. Merkinnän numerointi viittaa alueen indeksiin kaavaselostuksessa.

OMRÅDE SOM OMFATTAS AV TRAFIKBULLER OCH/ELLER VIBRATIONER.

/m

ALUE, JOHON KOHDISTUU LIIKENNEMELUA JA/TAITÄRINÄÄ.

Vid den noggrannare planeringen av området bör buller och/eller vibrationer som riktar mot området beaktas. Vid placeringen av byggnaderna bör uppmärksamhet fästas vid förminskande och förhindrande av bullerstörningar.

Alueen tarkemmassa suunnittelussa on otettava huomioon alueelle kohdistuva melu ja/taitärinä. Meluhaitan vähentämiseen ja ehkäisemiseen tulee kiinnittää huomiota rakennusten sijoittelussa.

BYGGRÄTT SOM ANVISAS AO-OMRÅDE.

/1

AO-ALUEELLE OSOITETTAVA RAKENNUSOIKEUS.

Siffran i samband med /-beteckningen anger hur många byggplatser får bildas på AO-området per fastighet enl. fastighetsbildningen 1.1.2018.

Luku /-merkinnän jälkeen osoittaa, kuinka monta rakennuspaikkaa AO-alueelle voidaan osoittaa per 1.1.2018 kiinteistöjaotuksen mukainen kiinteistö.

SIMSTRAND.



UIMARANTA.

Område för servicestation.

lh

Huoltoasema-alue.

Elledning (110 kv / 400 kv).



Sähkölinja (110 kv / 400 kv).

FASTIGHET, VARS JORDMÅN MOJLIGEN BÖR SANERAS.

saa

KIINTEISTÖ, JONKA MAAPERÄ ON MAHDOLLISESTI KUNNOSTETTAVA.

På fastigheten finns ett möjligt behov av att sanera jordmänen innan byggnadsåtgärder vidtas.

Kiinteistöllä on mahdollinen maaperän puhdistustarve ennen rakentamiseen ryhtymistä.

Riksväg/stamväg.



Valtatie/kantatie.

Förbindelseväg/matargata.



Yhdystie/kokoojakatu

Anslutning.



Liittymä

Trafiktunnel.



Liikennetunneli.

Nya vägar och linjer



Uudet tiet ja linjat

Behov av vägförbindelse.



Tieliikenteen yhteystarve.

Friluftsled.



Ulkoilureitti.

Till sitt läge riktgivande gång- och cykelväg.



Sijainniltaan ohjeellinen kevyen liikenteen reitti.

Bilaga 1 . Plankarta 14-20 och bestämmelser
Liite 1. Kaavakartta 14-20 ja määräykset

Generalplaneområdets gräns.	—————	Yleiskaava-alueen raja.
Områdesgräns.	———	Alueen raja.
Gräns för delområde.	- - - - -	Osa-alueen raja.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	23 000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Det första talet anger den lägsta byggrätten som anvisas med detaljplan. Det senare talet anger den högsta tillåtna byggrätten.	5000 - 7000	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Ensimmäinen luku osoittaa asemakaavalla vähintään osoitettavan rakennusoikeuden. Jälkimmäinen luku osoittaa suurimman sallitun rakennusoikeuden.
Exploateringsstal dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	e=0.4	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Det övre talet anger KM-3 områdets totala byggrätt. Talet inom parentes anger största tillåtna byggrätt för utrymmen för detaljhandel. Byggrätten för utrymmen för detaljhandel ingår i områdets totala byggrätt.	5 000 (2 500)	Ylempi luku osoittaa KM-3-alueen kokonaisrakennusoikeuden. Suluissa oleva luku osoittaa vähittäiskaupan tilojen suurimman sallitun rakennusoikeuden. Vähittäiskaupan tilojen rakennusoikeus sisältyy alueen kokonaisrakennusoikeuteen.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Vid detaljplanering, övrig planering och byggandes ska Statsrådets beslut 993/1992 om riktvärden för bullernivå följas. Kompletterande eller nybyggnation får inte förverkligas utan att riktvärden för bullernivåer har beaktats både för gårdens och byggnadernas del.

I samband med detaljplaneringen bör dagvattenhanteringen planeras i enlighet med uppdaterade förordningar.

För en ny A0-byggplats är den minsta tillåtna storleken 3 000 m². I fall byggplatsen kan anslutas till det kommunala avloppsnätverket kan byggplatsen vara mindre än detta, dock minst 2 000 m².

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Asemakaavoituksessa, muissa suunnitelmissa ja rakentamisessa tulee ottaa huomioon Valtioneuvoston päätös 993/1992 melutason ohjearvoista. Lisä- tai uudisrakentamista ei saa toteuttaa ilman, että melutasoja koskevat ohjearvot on huomioitu sekä piha-alueilla, että rakennuksissa.

Asemakaavoituksen yhteydessä tulee suunnitella hulevesien käsittely ajantasaisten säädösten mukaisesti.

Uuden A0-rakennuspaikan pienin koko on 3 000 m². Mikäli rakennuspaikka voidaan liittää kunnalliseen viemäriverkostoon, rakennuspaikka voi olla tätä pienempi, ei kuitenkaan pienempi kuin 2 000 m².