



RASEBORG
RAASEPORI

28.8.2025

DETALJPLAN



Planens namn: **Skogby strand, detaljplan**

Planens nummer: **7819**

Berör plankartan: **RITNINGSDOKUMENT 21-25**

Typ av dokument: **Beskrivning av detaljplan**

Identifikationsuppgifter för detaljplan

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	Fastigheterna 710-527-1-61 och 710-527-1-73 samt vattenområde 710-584-4-6 samt mindre delar av fastigheterna 710-527-1-115, 710-527-1-116, 710-527-1-122, 710-527-1-125 och 710-871-7-3.
Med planen bildas	AP, AO, ALP, RA, RM, KTY, VP, M, LS, LV, LP, LR samt W områden
Utarbetare av planen	Fredrik Lindberg, Arkitekt SAFA
Anhängiggjord	Kungörelse 10.7.2023
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 21.6.2023 § 113 <u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden 29.5.2024 § 88 <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden 26.3.2025 § 44 <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.2025 § xx Stadsstyrelse xx.xx.2025 § xx Stadsfullmäktige xx.xx.2025 § xx

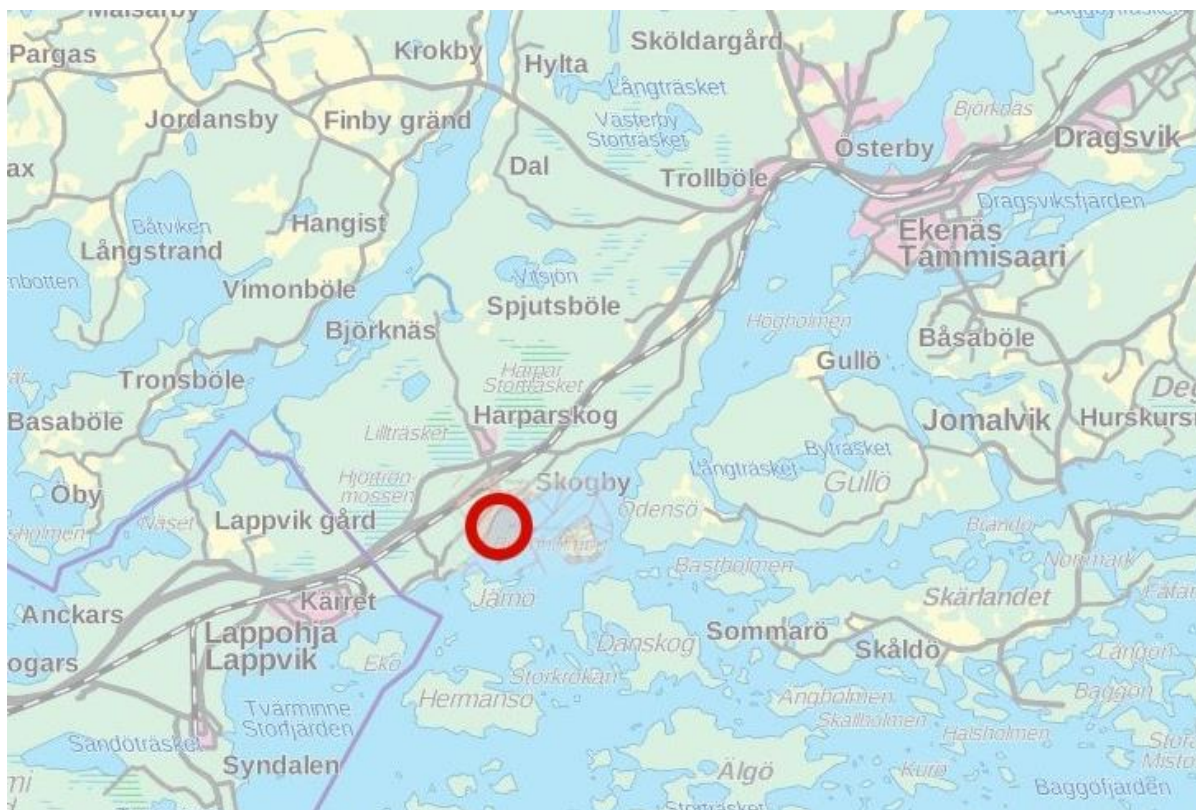


1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

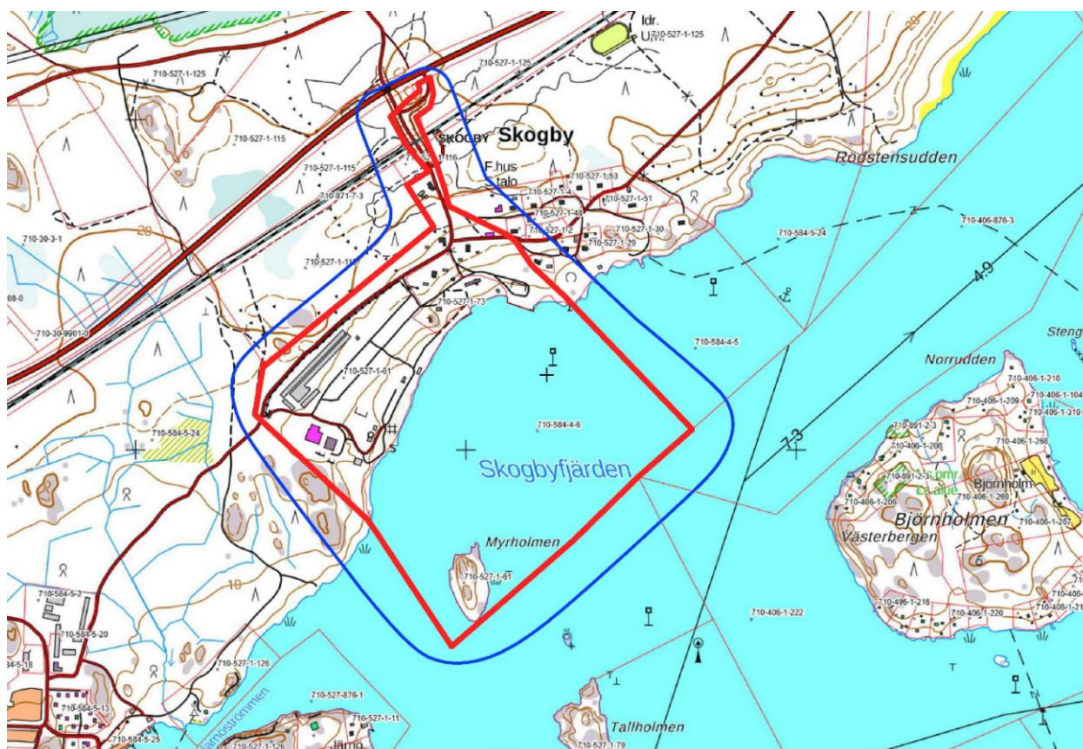
1.1 Planområdets läge

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

Planeringsområdet består av fastigheterna 710-527-1-61 och 710-527-1-73 samt vattenområde 710-584-4-6. I planeringsområdet ingår Myrholmen (1:61) beläget i Skogbyfjärden. Där till ingår i planområdet små delar av fastigheterna 710-527-1-115, 710-527-1-116, 710-527-1-122, 710-527-1-125 och 710-871-7-3. Planeringsområdets storlek är ca 96,46 ha av vilket markområde är ca 39,97 ha och vattenområde ca 56,49ha. Vattenområdet hör till Natura 2000-programmet tillhörande de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken. Områdets strandlinje (fastlandet) uppgår till ca 1,1 km. Myrholmens storlek är ca 1,85 ha och strandlinje ca 530 m.



Planeringsområdets läge markerat med röd cirkel.



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

1.2 Planens namn och syfte

Projektets syfte är att utarbeta en detaljplan enligt 7 kap i lagen om områdesanvändning och följa de innehållskrav som ställs på en detaljplan i 54 § i OAL. Detaljplanens namn är Skogby Strand. Planläggningen har initierats av områdets markägare. Målsättningen är att utveckla det gamla sågområdet sydväst om Skogby by och att uppgöra en detaljplan som motsvarar dagens behov och beaktar områdets utvecklingsmöjligheter. Områdets sågverksamhet har upphört 1987 och området har i praktiken stått nästan oanvänt sedan dess. På området fungerar idag smärre småföretagande, mestadels baserad på service av båtar och vinterförvaring. Syftet är att planen ska kunna bidra till att utveckla byns attraktivitet och livskraftighet och stöda det nuvarande serviceutbudet samt utöka med ny service på området. Målet är att skapa förutsättningar för lokal energiproduktion i området som kunde betjäna bebyggelsen i området och dess övriga aktörer. Målet är dessutom att ansluta området till Raseborgs stads kommunalteknik.

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

1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge.....	1
1.2	Planens namn och syfte	2
1.3	Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
1.5	Förteckning över andra handlingar och bakgrundsutredningar som berör planen.....	4
2	SAMMANFATTNING	4
2.1	Planprocessens skeden.....	4
2.2	Detaljplanen	5
2.3	Genomförande av planen	5
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	6
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden.....	6
3.2	Planeringssituationen	25
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN	27
4.1	Behovet av detaljplanen	27
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	27
4.3	Deltagande och samarbete.....	27
4.4	Mål för detaljplanen	28
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	31
5.1	Planens struktur	32
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	35
5.3	Områdesreserveringar	37
5.4	Planens konsekvenser.....	41
5.5	Störande faktorer i miljön.....	54
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	54
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	54
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	54
6.2	Schema för genomförandet	55
7	KONTAKTINFORMATION	55

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1. Plankarta 1:2000
- Bilaga 2. Planbestämmelser
- Bilaga 3. Illustration
- Bilaga 4. Statistikblankett för detaljplanen

1.5 Förteckning över andra handlingar och bakgrundsutredningar som berör planen

- Utredningarna uppgjorda i samband med landskapsplanernas uppgörande
- Havsmanualen (Raseborgs stad)
- Naturinventering 2022 (Keiron Oy)
- Behovsprövning av Natura 2000 utredning 2024, uppdaterad 2025 (Keiron Oy)
- Kulturmiljöinventering 2023 (Stadion ARK)
- Arkeologisk inventering 2023 (Museiverkets arkeologiska fälttjänster)
- Miljöundersökning och PIMA-utredning 2023 (Geounion Oy)
- Utredning över servicenivån 2024 (Arkitekturum Ab)
- Bullerutredning för Skogby detaljplan (WSP 2024)
- Inventering av undervattensnaturen i Skogbyområdet 2024 (Alleco Oy)
- Arkeologisk undervattensinventeringen 2024 (NMG Oy)
- KILVA sammandrag 2025 (Arkitekturum Ab)
- Översiktsplan för vatten och avlopp 2025 (Steax Ab)

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet till planändringen togs av områdets markägare. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 21.6.2023 § 113.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt (PDB) 10.7.2023.
- Planutkastet behandlades i planläggningsnämnden 29.5.2024 § 88.
- Planutkastet har varit framlagt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF under perioden 17.6. – 16.8.2024. Om utkastet inlämnades 11 utlåtanden och 0 anmärkningar.
- Planförslaget behandlades i planläggningsnämnden 26.3.2025 § 44.
- Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § OAL och 27 § MBF under perioden 22.4 – 23.5.2025. Om utkastet inlämnades 8 utlåtanden 0 anmärkningar.
- Planen har godkänts i planläggningsnämnden 24.9.2025 § xx.
- Planen har godkänts i stadsstyrelsen xx.xx.2025 § xx.
- Planen har godkänts i stadsfullmäktige xx.xx.2025 § xx.
- Planen har fått laga kraft xx.xx.2025.

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

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

2.2 Detaljplanen

Över planeringsområdet finns för tillfället ingen detaljplan. Detaljplanen som uppförs på området innehåller kvartersområden för åretruntboende (AO, AP, ALP), fritidsboende och turistverksamhet (RA, RM), kvartersområde för affärsbyggnader (KL), kvartersområden för verksamhetsbyggnader (KTY), närrekreationsområden (VL), jord- och skogsbruksområden mer särskilt behov av att styra friluftslivet eller med särskilda miljövärden (MU, MY), jord- och skogsbruksområden (M), samt hamnområden (LV) och vattenområde (W). I planens beaktas områdets naturvärden, arkeologiska och andra kulturarvsobjekt samt byggnader i enlighet med uppgjorda inventeringar.

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

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

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

2.3 Genomförande av planen

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

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Planeringsområdet består av fastigheterna 710-527-1-61 och 710-527-1-73 samt vattenområde 710-584-4-6. I planeringsområdet ingår Myrholmen (1:61) beläget i Skogbyfjärden. Därtill ingår i planområdet små delar av fastigheterna 710-527-1-115, 710-527-1-116, 710-527-1-122, 710-527-1-125 och 710-871-7-3. Planeringsområdets storlek är ca 96,46 ha av vilket markområde är ca 39,97 ha och vattenområde ca 56,49 ha. Vattenområdet hör till Natura 2000-programmet tillhörande de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken. Områdets strandlinje (fastlandet) uppgår till ca 1,1 km. Myrholmens storlek är ca 1,85 ha. Till området kommer man från Hangöuddsvägen där även tåghållplats finns. Från området kommer man vidare till Prediums hamnområde med service.

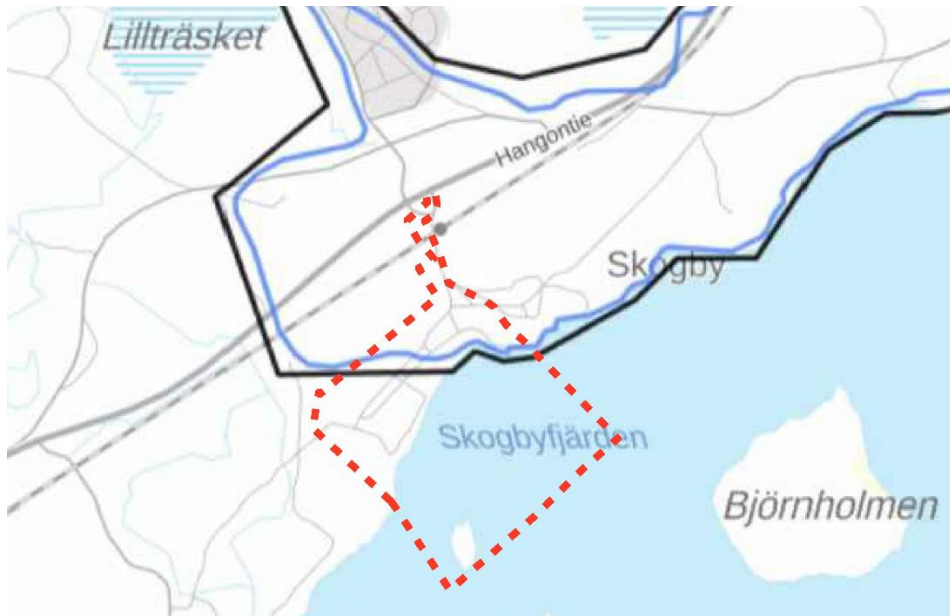
Området präglas både av att ha varit ett industriområde samt av att länge stått oanvänt efter att verksamheten har upphört. På området finns gamla och rätt fallfärdiga byggnader och konstruktioner från tiden då sågen och dess hamn har varit aktiv. I mitten av området finns en stor öppen platå, där virket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



Planområdet på flygfoto (Lantmäteriverket).

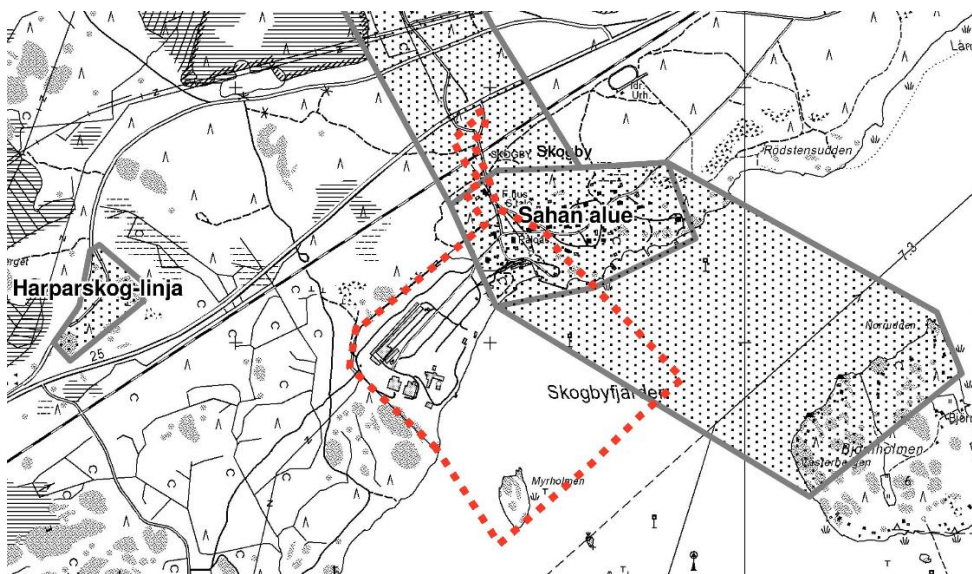


Vattenområdet hör till Natura 2000-nätverket, de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken. I Natura 2000-områdets vattenområden skyddas havsbotten, undervattensnaturen och vattenkvaliteten med stöd av vattenlagen. Den norra delen av planeringsområdet är grundvattenområde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

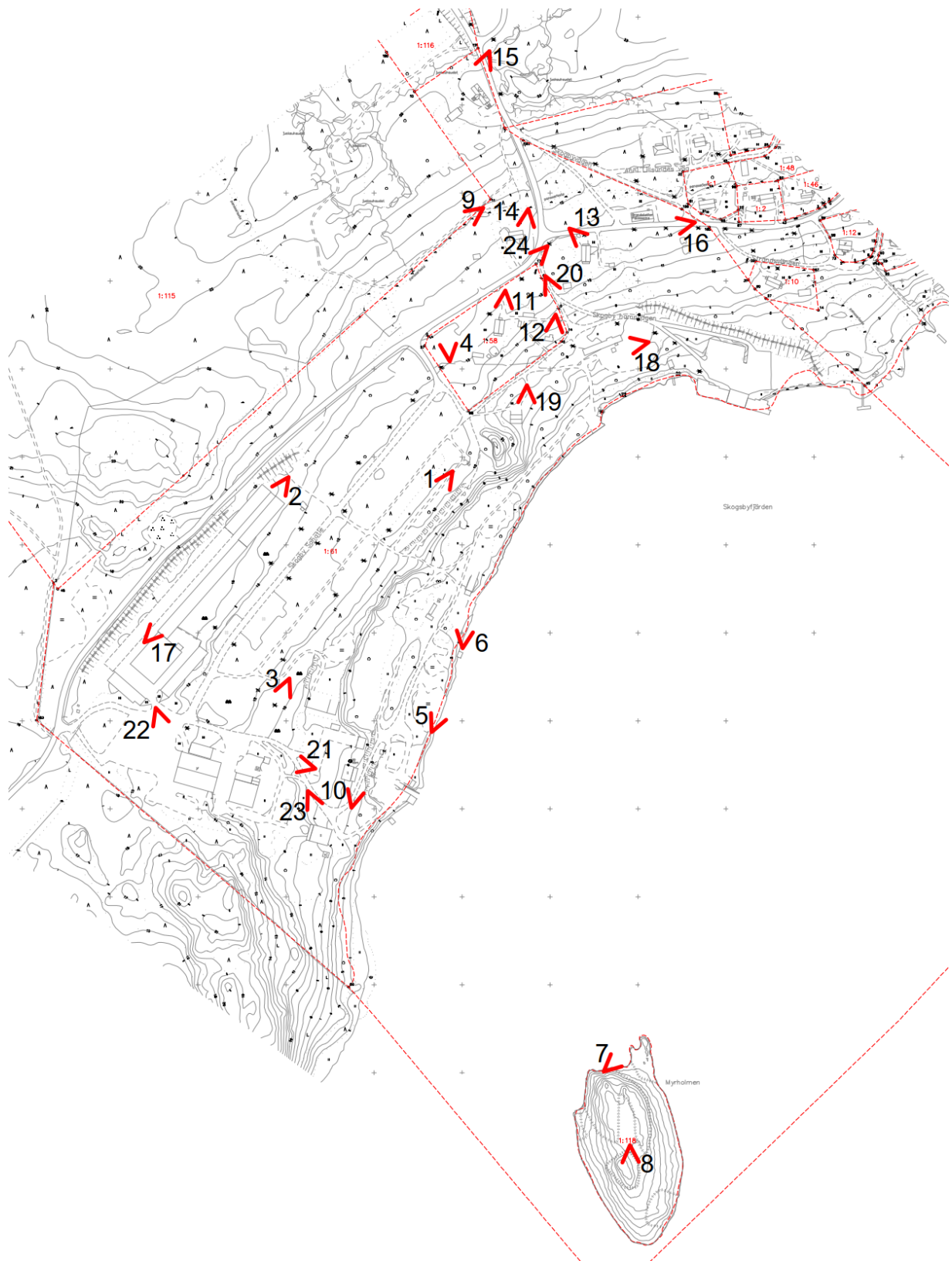


Planområdets angränsning (röd strecklinje) i förhållande till grundvattenområdet.

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



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

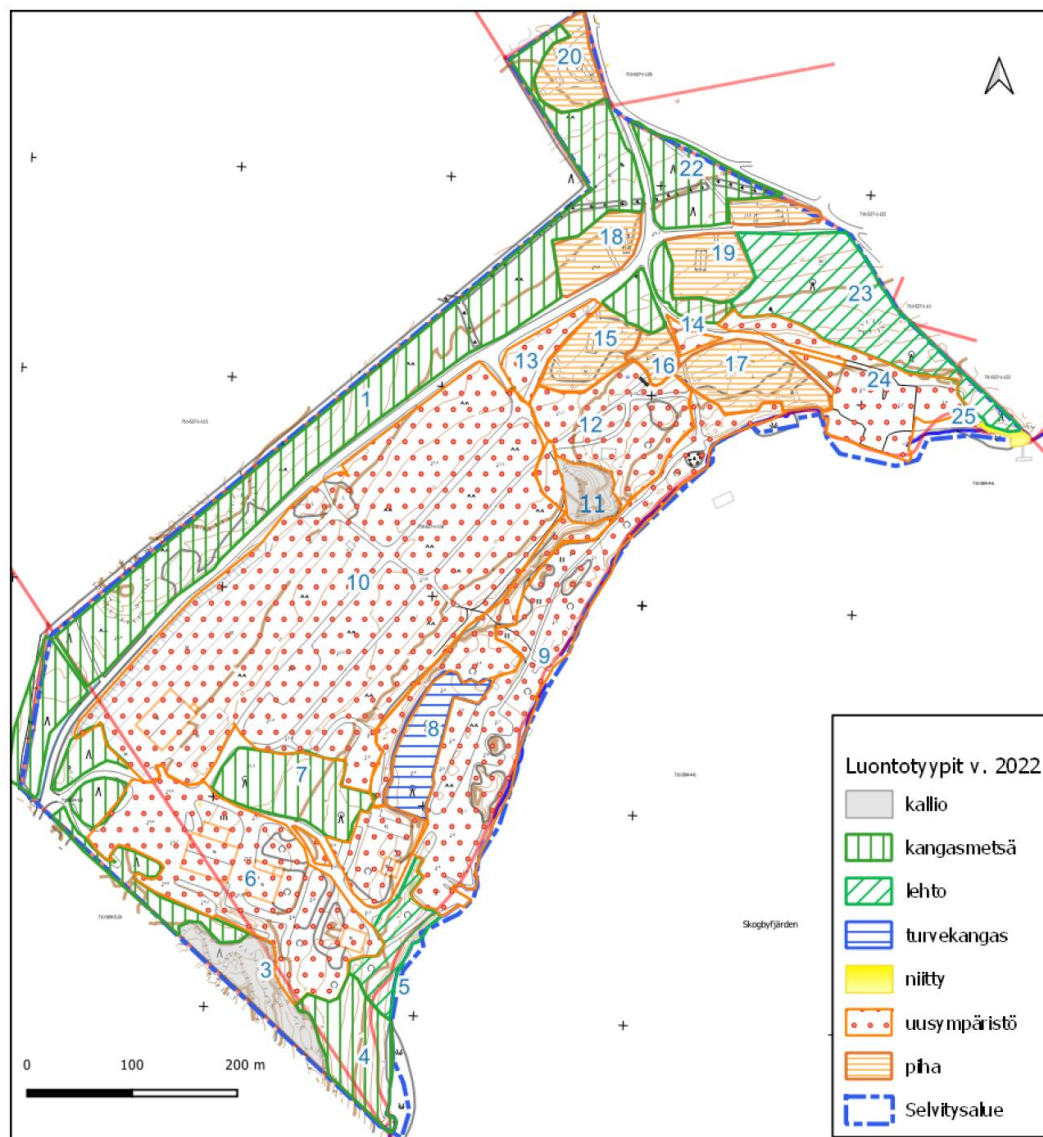


Utdrag ur baskartan. Platserna för beskrivningens fotografibilder markerade med rött.

3.1.1 Landskapet och naturmiljön

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

En naturutredning har gjorts i planeringsområdet 2022 (Keiron). I utredningsrapporten konstateras att naturen i utredningsområdet består av miljö som bearbetats av människan och som omfattar industribyggnader, lagringsområde för en såg, hamnkonstruktioner, gårdsplaner och vägrenar. I området finns en aning skog som är vårdad och delvis även bearbetad i fråga om markformerna. Naturtyper som klassas som hotade finns inte på området eftersom deras naturliga tillstånd och representativitet är svaga (Keiron). Under sommaren och början av hösten 2024 gjordes tilläggsutredningar som berör bland annat Myrholmens naturförhållanden, undervattensnaturen och fladdermöss.



Områdets naturtyper 2022 (Keiron Ab)



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

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



Bild 1 (Keiron Ab)



Bild 2 (Keiron Ab)



Bild 3 (Keiron Ab)

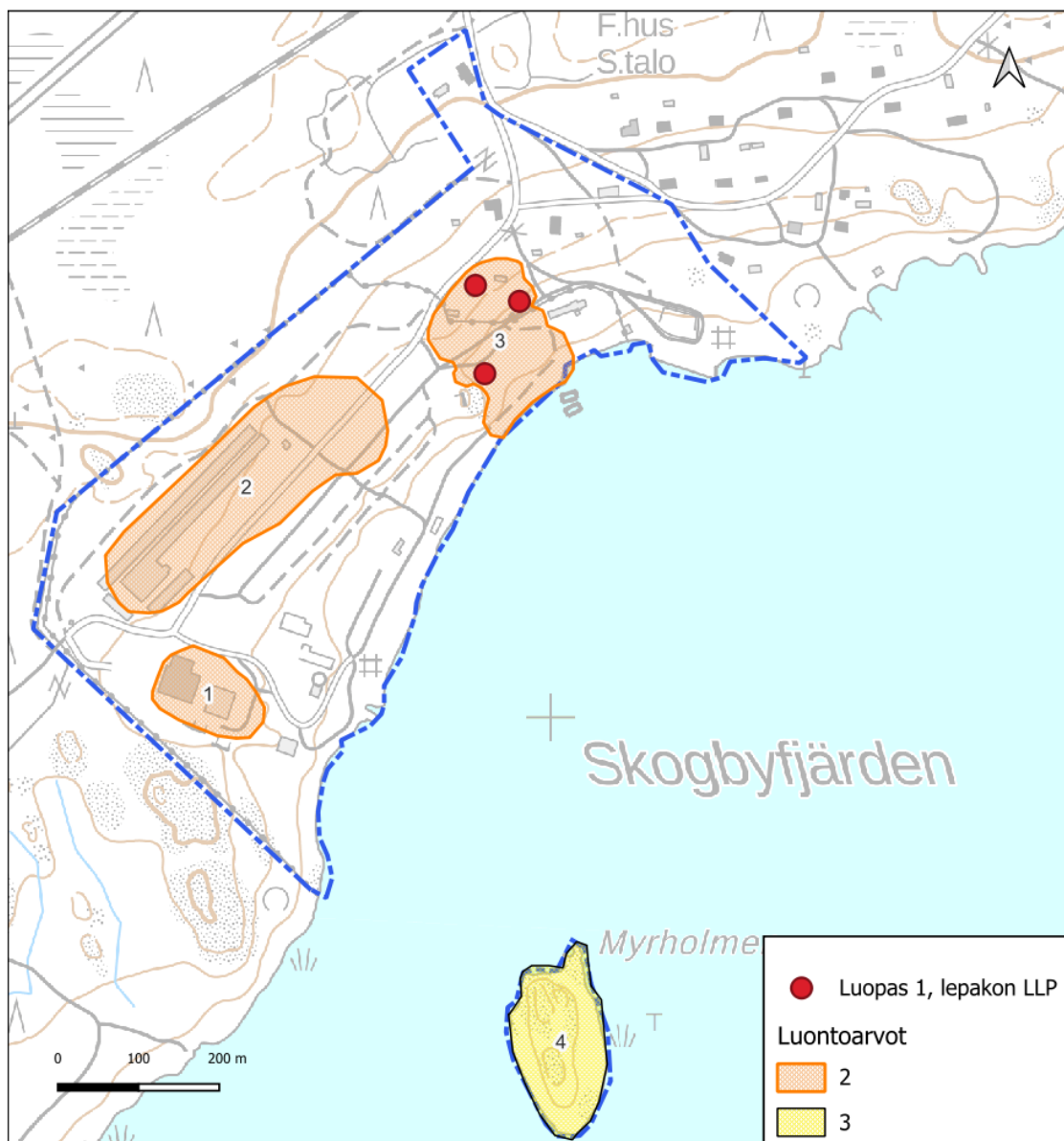


Bild 4 (Keiron Ab)

I utredningsområdet förekommer fladdermöss. Baserat på fladdermusobservationer i samband med en passiv kartläggning av fladdermöss 2022 rekommenderade miljömyndigheten att fladdermuskartläggningen bör kompletteras. Sommaren 2024 gjordes en ny fladdermuskartläggning i Skogbyområdet. I kartläggningen ingick inventering av fladdermössens föröknings- och rastplatser samt en aktiv kartläggning som bestod av tre rundor. Avsikten med den aktiva kartläggningen var att utreda viktiga födosökningsområden och förflyttningsrutter för fladdermöss i enlighet med Chiropterologiska föreningen i Finlands anvisningar för

fladdermuskartläggningar (SLTY 2023). Dessutom observerades fladdermöss på Myrholmen med passiv utrustning.

Flera fladdermöss och fladdermusarter observerades jaga vid varje runda i närheten av bostadsbyggnaderna i byområdet. Skogsdungen i byggnadernas omgivning var tydligt ett viktigt område för fladdermöss eftersom flera individer och arter påträffades vid flera tillfällen. På grund av jaktaktiviteten har gårdsplanerna och de närliggande skogsdungarna tolkats som viktiga födosökningsområden för fladdermöss, det vill säga som fladdermusområde av klass II enligt SLTY:s anvisningar. Födosökningsområdet har en storlek på 2,3 hektar och det presenteras på bilden nedan. Dessutom påträffades flera vattenfladdermusindivider i strandområdet under hela säsongen. I den södra delen jagade även nordiska fladdermöss tillsammans med vattenfladdermössen. Antalet observationer var emellertid litet (Keiron).

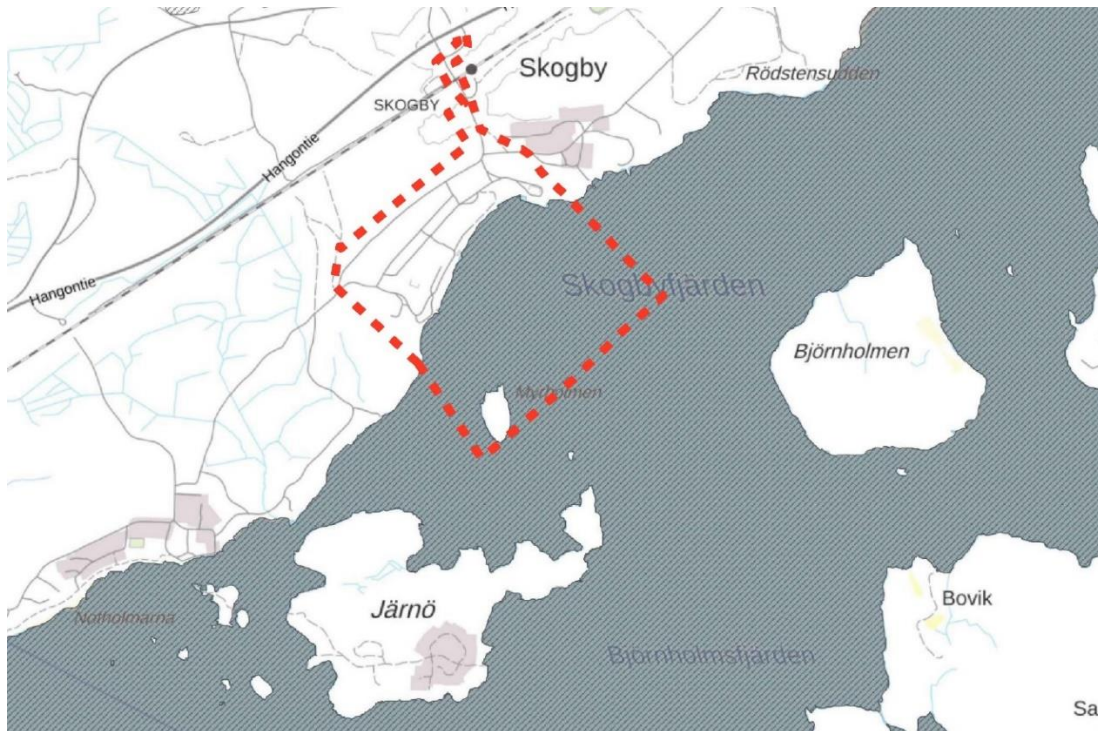


Områdets naturvärden kombinerat från data från 2022 och 2024 (Keiron Ab)

*Bild 5 (Keiron Ab)**Bild 6*

Markområdet i planeringsområdet gränsar direkt till Naturaområdet Ekenäs och Hangö skärgårds och Pojovikens maritima skyddsområde. Projektets miljökonsekvenser ska bedömas i förhållande till skyddsvärdena i Naturaområdet endera i den uppgjorda behovsprövningen av Naturabedömning eller i en egentlig Naturabedömning, om bedömningströskeln överskrids. Vid planeringen ska skyddet av Natura-värdena främjas och projektet får inte orsaka betydande försvagande konsekvenser.

Baserat på naturutredningarna har även behovsprövningen av Naturabedömning uppdaterats. Utifrån utredningarna kan det som slutsats för behovsprövningen konstateras att det inte är nödvändigt att göra en egentlig Naturabedömning eftersom projektet inte bedöms ha några negativa konsekvenser för de värden som är skyddade i Naturaområdet. Den uppdaterade behovsprövningen och de utarbetade utredningarna har presenterats och behandlats vid ett separat arbetsmöte tillsammans med NTM-centralen 9.12.2024.



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

Myrholmen

Planens naturutredning har kompletterats för Myrholmens del under våren–försommaren 2024. I naturutredningen konstateras att Myrholmen är en sedvanlig klippig holme, men en stor mängd murken ved är tecken på naturligt tillstånd. På Myrholmen fanns måttligt med skärgårdsfågelbon, men antalet var inte betydande. Vegetationen består av få arter, vilket är typiskt för Västra Nylands skärgård.

Undervattenmiljön

Alleco Oy har sommaren 2024 utfört en kartläggning av undervattenmiljön. Utredningens slutsats är att undervattenmiljön i Skogby Strand inte innehåller sådana värden som skulle vara skyddade enligt naturvårdslagen.

*Flygfoto av Myrholmen**Bild 7 (Keiron Ab)**Bild 8 (Keiron AB)*

3.1.2 Byggd miljö, det arkeologiska arvet

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

Fornminnen och övrigt arkeologiskt arv

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

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

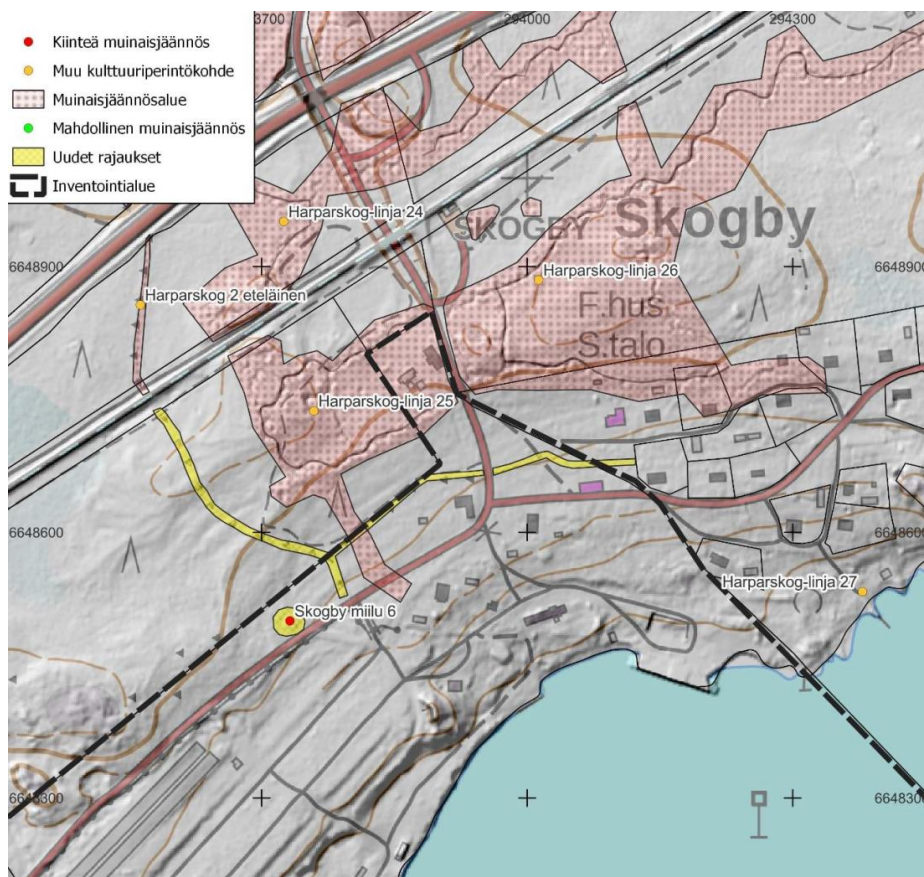
Läget för milan Skogby 6 konstaterades stämma och dess avgränsning lades till. Dessutom preciserades beskrivningen av objektet. Milan är en stående mila som förekommer allmänt i Nyland på grund av flera bruk som verkat i området under historisk tid. Träkol som tillverkats i milan har sannolikt använts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



Flygfoto från öst (Vesa Laulumaa)



Skogby Strand, detaljplan



Kartutdrag från den arkeologiska inventeringen (Museiverket, Vesa Laulumaa)



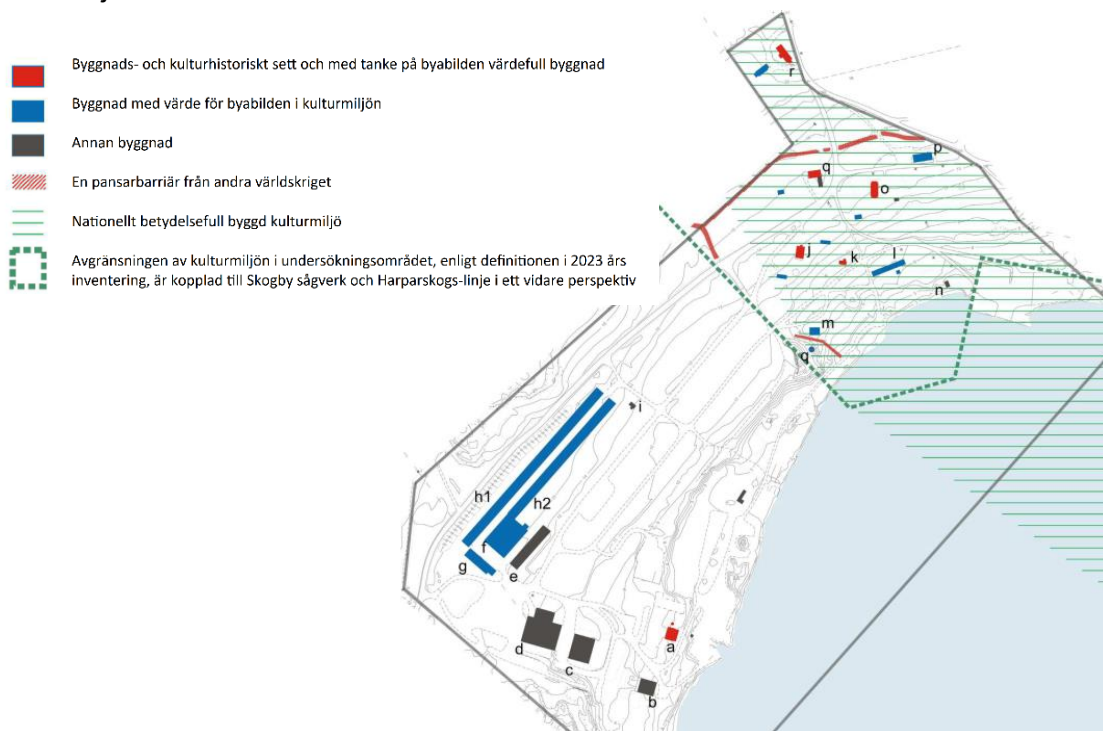
Bild 9. Del av pansarhindret längs med områdets norra gräns.

Under försommaren 2024 har NMG Ab gjort en undervattensinventering som en del av en arkeologisk utredning utanför Skogby i Raseborg. Inventeringen gjordes med sidoseende ekolod och stränderna undersöktes till fots. På botten observerades konstruktioner som anknuter till timmerflottnings och sågens hamnfunktioner, såsom en diktal för förtöjning samt rester av ett bryggfundament. På strandklipporna på Myrholmen observerades fästlänkar i järn.

Kulturmiljö

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

Skogby sågsamhälle ligger i närheten av fartygsleden till Ekenäs vid Hangö udds östra strand. Samhället längs infartsvägen till sågområdet omfattar arbetarbostadsbyggnader från 1880-talet fram till 1950-talet. Bland bebyggelsen ligger frivilliga brandkårens hus, en butik, ett föreningshus, en hälsovårdsbyggnad och två skolor. Sågdirektörens bostad finns i Skogby bruks tidigare huvudbyggnad som härstammar från 1700-talet och som flyttats till platsen. Till sågsamhället ansluter även ett egnahemsområde från 1930–1940-talet och ett efterkrigstida bostadsområde. I inventeringen har de befintliga byggnaderna och konstruktionerna inventerats och klassificerats som byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla byggnader med tanke på byabilden och byggnader som har byabildsmässiga värden med tanke på kulturmiljön.



Kartutdrag ur kulturmiljöinventeringen (Stadion ARK)

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



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



Bild 11, Kolavillan (Stadion ARK)



Bild 12, Villa Sahr (Stadion ARK)



Bild 13, Lustigkulla (Stadion ARK)



Bild 14, Kontoret (Stadion ARK)





Bild 15, Banvillan (Stadion ARK)

Byggnader med värde för byabilden i kulturmiljön:



Bild 16, Bastu- och garagebyggnaden (Stadion ARK)





Bild 17, de gamla trätaken (Stadion ARK)



Bild 18, Hyvleriet (Stadion ARK)



Bild 19, Smedjan (Stadion ARK)



Bild 18, Hyvleriet (Stadion ARK)

*Bild 21, Torken**Bild 22, Verkstaden (Stadion ARK)**Bild 23, Värmecentralen (Stadion ARK)*

3.1.3 Service, trafikförhållanden och teknisk försörjning

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

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

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

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



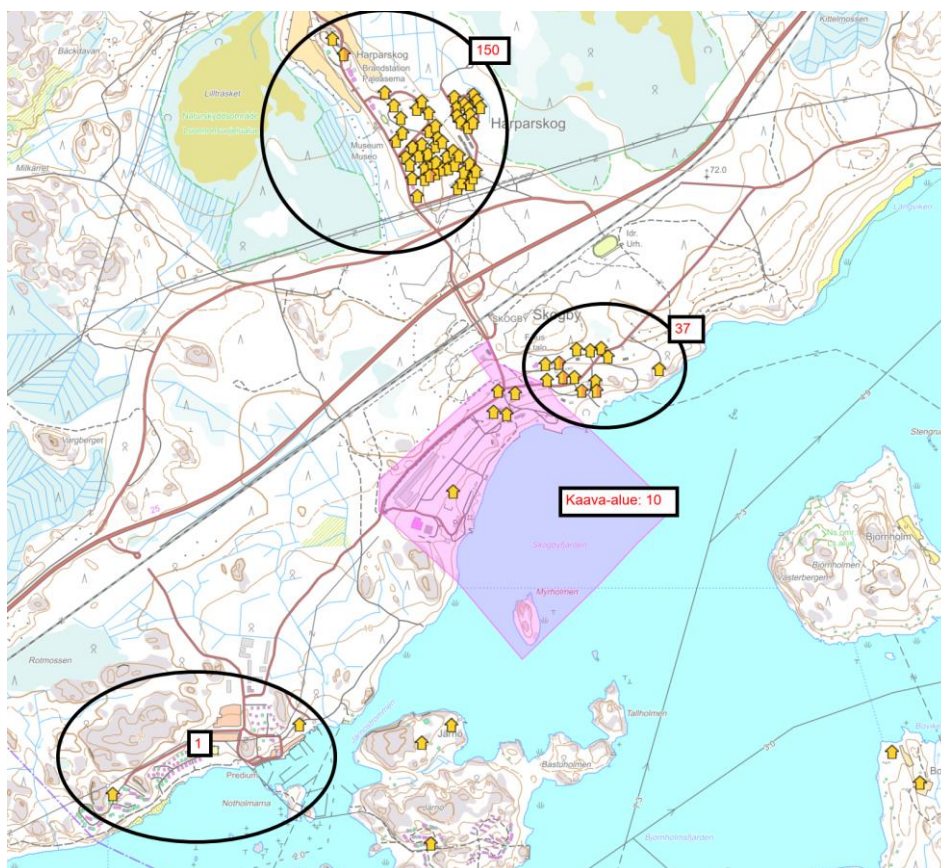
Bild 24, vy av Skogby sågväg. Den nya lättrafileden kommer att gå på vänstra sidan.

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

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

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

I området verkar ett privat vattenandelslag i Skogby som är anslutet till Raseborgs Vattens vatten- och avloppsnät. Det kommunala nätet sträcker sig till Harparskog och den östra sidan av Skogby. Det nuvarande andelslaget berör den västra sidan av byområdet i planeringsområdet.



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

3.1.4 Störande faktorer i miljön, markförorening (PIMA)

En första markundersökningen gjordes 1985. I samband med den pågående planeringen gjordes en utredning av Geunion Oy 2023. I utredningen beaktas även tidigare undersökningar. Enligt utredningar och en riskbedömning konstaterar NTM-centralen i Nyland att området inte är förorenat och att det inte uppstår något saneringsbehov i samband med den planerade användningen av objektet (bostads- och fritidsbyggande).

Jordmån

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

I fråga om PCDD-PCDF-PCB-föreningar konstaterades lindriga överskridningar av tröskelvärde WHO-TEQ Lower Bound i tre prover och överskridningar av tröskelvärdet i fem prover. Alla överskridningar finns i omgivningen av bevakningsområdet för virke och området har avgränsats på undersökningskartan. Vid undersökningar som gjordes 1985 konstaterades överskridningar i samma områden. (Geounion)

Om grävarbeten inte utförs i detta område krävs inte heller några separata åtgärder.

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

Grundvatten

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

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

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

Buller

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

3.1.5 Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

3.2 Planeringssituationen

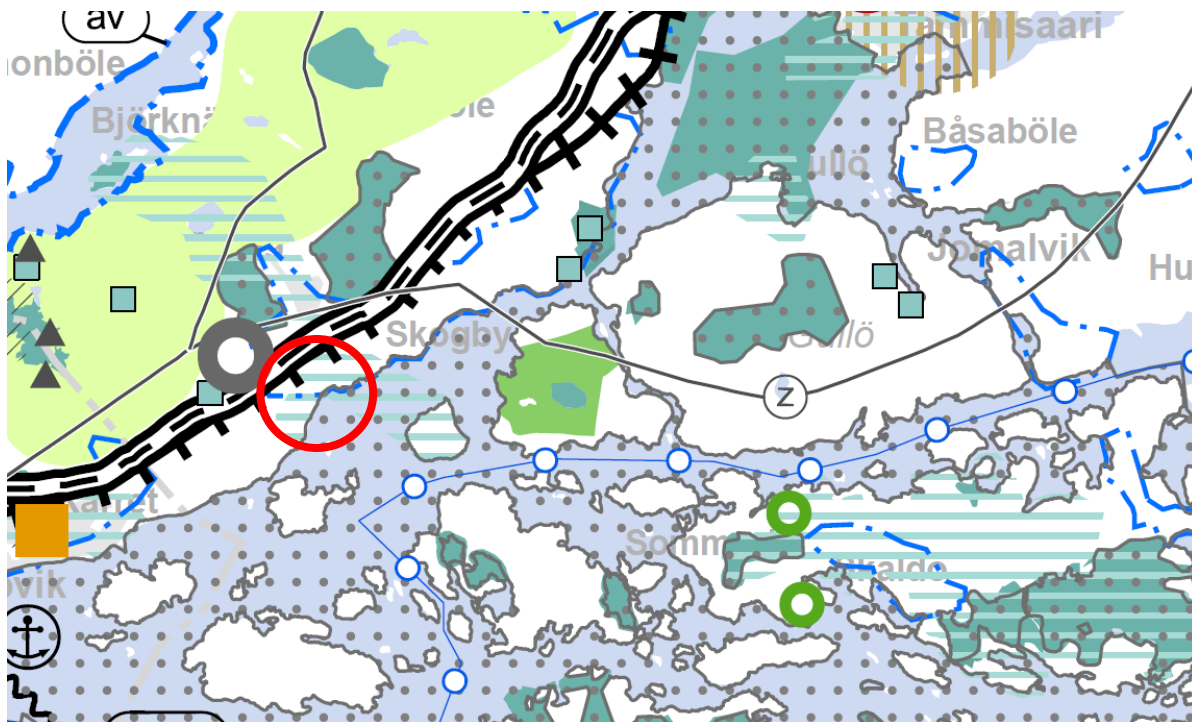
Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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

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

Landskapsplan

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

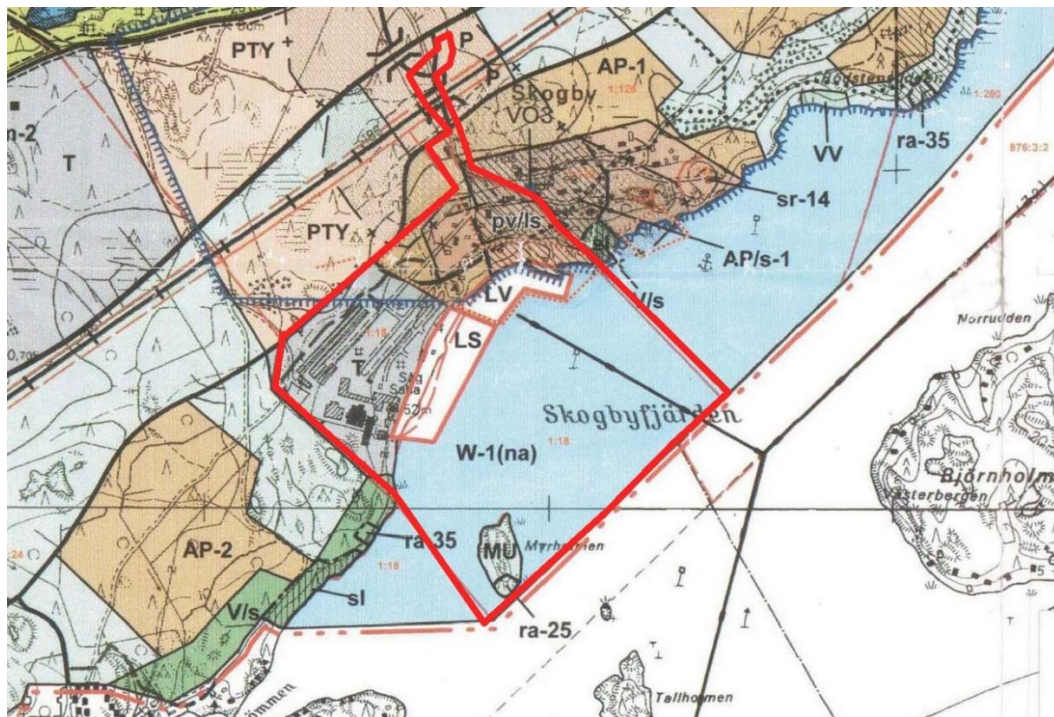


Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna. Planeringsområdet har markerats med röd cirkel.

Generalplan

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

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



Utdrag ur delgeneralplanen. Planeringsområdet markerat med röd linje.

Detaljplan

I området finns ingen detaljplan.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 26.5.2025.

Byggförbud

Inom området gäller inte byggförbud.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanen

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

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

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

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 10.7.2023.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, åtminstone följande:

Regionala myndigheter

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

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Raseborgs Vatten
- Raseborgs Energi
- Gatunamnskommittén

Övriga aktörer

- Raseborgs Natur r.f.
- Skogby byaråd r.f.
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj

4.3.2 Deltagande och växelverkan

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

Planutkastet har varit framlagt under perioden 17.6–16.9.2024. Om förslaget inlämnades 11 utlåtanden 0 åsikter.

Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § OAL och 27 § MBF under perioden 22.4 – 23.5.2025. Om förslaget inlämnades 8 utlåtanden 0 anmärkningar.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner (planeringskonsulten).

4.3.3 Myndighetssamarbete

Ett arbetsmöte med NTM-centralen, markägaren, planläggaren och stadens representant har ordnats 7.2.2024. Under mötet diskuterades planens olika aspekter. Ett egentligt myndighetssamråd ordnas vid behov senare under planprocessens gång. Under processens gång hålls arbetsmöten mellan planläggningens representant (Raseborg stad) och planläggaren. Ett invånarmöte har hållits 7.12.2023 där planens centrala teman och kommande innehåll presenterades och diskuterades. Vid behov anordnas ytterligare myndighetssamråd och invånarmöten under planläggningsprocessens gång.

Under planeringen ordnades ett arbetsmöte med NTM-centralen i Nyland 9.12.2024 och med NTM-centralen i Egentliga Finland 17.12.2024. Ett arbetsmöte hölls med Västra Nylands museum 21.1.2025. Ett planeringsmöte om planering och arrangemang av kommunalteknik hölls tillsammans med Raseborgs Vatten 12.2.2025.

4.4 Mål för detaljplanen

Projektets syfte är att utarbeta en detaljplan enligt 7 kap. i lagen om områdesanvändning och att följa de innehållskrav som ställs på en detaljplan i 54 § i OAL. Målsättningen är att uppgöra en plan som motsvarar dagens behov och beaktar områdets utvecklingsmöjligheter.

Större delen av planområdet står oanvänt och är förfallet efter att sågverksamheten upphört. Målet är med planen att stärka livskraften i Skogby byaområde samt stöda och utveckla den nuvarande servicenivån på området. Målet är att utöka områdets invånarantal något genom att införa nytt åreruntboende som anknyter sig till den befintliga byastrukturen. I samband med planen utvecklas och förbättras områdets lättrafikförbindelser. Därtill införs möjligheter för serviceformer som stöder rekreation, fritidsboende och turism. Målsättningen är även att den nuvarande småindustriella verksamheten i områdets sydvästra del bibehålls och att hamnen i områdets östra del kan fortsätta med småskalig verksamhet. Som helhet är målsättningen att skapa ett mångsidigt område med både boende, verksamhet för turism och fritidsboende, rekreation och arbetsplatser.

Målet är att skapa förutsättningar för lokal energiproduktion i området som kan betjäna områdets invånare och övriga aktörer. I området planeras ett solkraftverk som betjänar hela området. Dessutom kan solpaneler placeras på tak till verksamhetsbyggnader och bostadsbyggnader, och små vindkraftverk kan placeras i verksamhetsområden.

Avsikten är att koppla området till Raseborgs stads kommunal teknik. På området bildas ett nytt vattenandelslag som samlar allt avloppsvatten till en gemensam pumpstation på området varifrån avloppsvattnet sedan pumpas till Raseborgs Vattens nätverk. Vattenförsörjningen sköts också det koncentrerat från Raseborgs Vattens nätverk och en vattenpost för brandvatten byggs i närheten av Skogby hållplats.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Landskapsplan

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

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

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

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

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

Generalplan

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

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

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

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

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

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Planförslaget baserar sig till största delen på planutkastet. I planförslagsskedet har planområdet utvidgats så att gatuområdet för Skogby sågväg sträcker sig till Hangöuddsvägen. Detta innebär även att lätttrafikförbindelsen till den befintligt järnväghållplatsen går över detaljplaneområdet.

Med detaljplanen bildas på planeringsområdet kvartersområden för fast boende (AO, AP), fritidsboende och turistverksamhet (RA, RM), kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY), områden för närrekreation (MU), hamnområden (LV) samt skogsområden (M). I planen reserveras även en tomt (ALP) som möjliggör byggnader ämnade för närservice, exempelvis ett privat daghem. I området för det gamla kraftverket finns en KL-beteckning i planen som möjliggör restaurang-, inkvarterings- eller annan motsvarande affärsverksamhet som kan betjäna boendet och rekreationen i området. Planen möjliggör placering av småskaliga bollplaner, såsom padelbanor, i egna delområden (vu). I planen beaktas områdets naturvärden, arkeologiska och andra kulturarvsobjekt samt byggnader i enlighet med uppgjorda inventeringar.

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

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

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

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



Illustrationsbild av planlösningen, vy från sydväst.



Illustrationsbild av planlösningen, vy från öst

5.1 Planens struktur

Planeringsområdets storlek är ca 96,46 ha, av vilket markområde är ca 39,97 ha och vattenområde ca 56,49 ha. Vattenområdet hör till Natura 2000-programmet tillhörande de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken. Områdets strandlinje (fastlandet) uppgår till ca 1,1 km. Myrholmens storlek är ca 1,85 ha och strandlinje ca 530 m.



Med planen bildas gatorna; Skogby sågväg, Skogby strandväg, Ångsågsvägen, Svalhotellsvägen, Brandsirensgränden och Skogbyvägen.

5.1.1 Dimensionering

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

Användningsändamål	Areal (ha)	Effektivitet (e)	Byggrätt (m ² vy)
AP	4,87	ca 0,13	6320
AO	2,94	ca 0,21	6360
ALP	0,61	0,18	1100
RA-1	0,78	ca 0,11	900
RA-2	0,42	ca 0,03	160
RM	0,3	ca 0,08	250
KL	1,33	ca 0,13	1700
KTY-1	3,83	ca 0,28	11000
KTY-2	1,12	ca 0,08	900
VL	5,88		
MU	4,47		70
MY	1,43		30
M	2,7		
LS	1,03		1200
LV-1	2,02		600
LV-2	0,3		
LP	0,62		70
LR	0,23		
W/nat	56,49		
Gatuområden	5,09		
Totalt	96,46		



5.1.2 Service

Området ligger i anslutning till den befintliga byahelheten som utgörs av Harparskog, Predium och Skogby, där det finns bebyggelse, viss service och befintlig kommunal infrastruktur. Dessutom har området relativt goda kollektivtrafikmöjligheter tack vare tågtrafiken och tåghållplatsen. Området ligger inom en regional korridor som leder till Predium och dess tjänster. Den nya vägen som leder till Predium går genom området. I och med planen förbättras lättrafikens möjligheter längs denna korridor. Korridoren fortsätta över kommungränsen mot Hangö, Lappvik, där det finns fler tjänster.

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

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

Vattenservicen

Inom det nya området byggs ett områdesspecifikt vattentjänstsystem som förvaltas av ett privat vattenandelslag. Markägarna i planområdet och Raseborgs stad (Raseborgs vatten) har kommit överens om att vattentjänstsystemet kopplas till Raseborgs stads nätverk. Det nya andelslaget samlar ihop avloppsvatten till en gemensam pumpstation på området varifrån avloppsvattnet pumpas till Raseborgs Vattens nätverk. Även tillgången till bruksvatten tas från Raseborgs Vattens nätverk och en vattenpost för brandsläckningsvatten byggs i närheten av Skogby hållplats.

Affärsverksamhet

I planlösningen är den sammanlagda arealen i KTY-1-, KTY-2- och KL-kvartersområdena reserverat för butiks- och affärsbyggande cirka 3 840 m²vy och under 4 000. En betydande del av butiks- och affärsbyggandet ligger i KTY-områden och kommer i praktiken att betjäna verksamheten i KTY-områdena genom småskaliga affärs- och butiksutrymmen. Affärsbyggandet i KL-området betjänar främst turismen och rekreationen i området, vilket definieras i bestämmelsen. Befintligt affärsverksamhetsutbud finns både i Lappvik, Predium, Skogby och Harparskog. Den affärsverksamhet som planen medför kompletterar det utbud som finns inom denna områdeshelhet.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Byggandet och uppföljandet av målen för miljöns kvalitet styrs med planens allmänna bestämmelser. En del av området tillhör värdefull kulturmiljö av riksintresse (RKY). Nybyggandet bör anpassas till områdets miljöförhållanden och kulturlandskap.

Strävan är att göra Skogby Strand till ett byaliknande bostadsområde där de nya delarna skapar en särpräglad helhet och samtidigt ansluter till det gamla kulturlandskapet i Skogby på ett naturligt sätt och smälter in i den nuvarande byhelheten. I planen är strävan att anpassa det nya byggandet med tanke på landskapet, stadsbilden, skalan och utseendet så att byns identitet bevaras och stärks. Vid placeringen av byggandet beaktas krigstida kulturarvsobjekt. Strandområdena har till största delen bevarats som grönområden för rekreation och fritidsfunktioner. Med tanke på områdets karaktär, byggnadssätt och byggnadsmaterialens ekologiska hållbarhet bestäms i planen att trä används som huvudsakligt fasad- och byggnadsmaterial.

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

Under planeringen har naturinventeringarna kompletterats för Myrholmens del. Även undervattensnaturen och livsmiljöer för fladdermöss har undersökts. Den behovsprövning av Naturbedömning som gjordes baserat på dessa i utkastskedet har uppdaterats. I planbeskrivningen beaktas slutsatserna i dessa utredningar. Inom planområdet gäller åtgärdsförbud enligt bygglagen 53 §.

Vid byggande på områdena ska hänsyn tas till att strandskyddszoner bevaras och att behovet av muddring minskas genom planering av verksamhetens placering. Muddring vid stranden och t.ex. anläggande av bryggor kan kräva tillstånd enligt vattenlagen.

Hantering av dagvatten

Regnvatten från området infiltreras i marken till den mån det är möjligt. På området byggs ett gemensamt dagvattensystem som mynnar ut i ett våtmarksområde där vattnet infiltreras och partiklar samlas upp. Våtmarken placeras i området södra del utanför grundvattenområdet. Från våtmarken finns en breddning till havs ifall kapaciteten i våtmarken inte räcker till vid stora vattenmängder.

Vattenbyggandets och funktionernas byggplats- och dagvatten kan försämra ytvattnets och vattenmiljön på olika sätt. Vattnet för med sig fasta partiklar och näringsämnen som förorenar vattnet och bidrar till övergödning, vilket ökar risken för skadliga bakterier och mikroplaster. Därtill kan de förorena grundvattnet om marken inte är genomsläpplig. Dagvatten från stora och varma ytor (t.ex. gator och tak) kan värma upp grundvattenytan, vilket påverkar vattnets syrehalt och biota. Vattenpåverkan kan leda till övergödning, förlust av biologisk mångfald,

skador på djur och växter samt förorening av grundvattnet. Riskerna förebyggs genom att man börjar med byggandet av dagvattenbassängerna så att dagvatten från andra byggaktiviteter kan ledas genom dem. Allt dagvatten från byggskede kan dock inte föras genom bassängerna och byggherren bör följa Raseborgs stads riktlinjer för hantering av byggplatsvatten. Det kan vara lämpligt att använda till exempel slitduk vid vattenbyggande. De exakta metoderna definieras i samband med ansökan om vattentillstånd och i den plan för grundvattenhantering som bör uppgöras. Byggande och schaktning av mark samt uppförande av byggnader och anläggningar ska ske på ett sådant sätt att grundvattnets kvalitet inte försämras och grundvattennivån inte ändras.

Ytmaterial som släpper igenom dagvatten ska i huvudsak användas på området. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Rent takvatten bör i mån av möjlighet och med beaktande av markförhållanden infiltreras i marken. Regn-, smält-, tak- och täckdikesvatten bör med hjälp av konstruktiva eller andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas. Dagvattnet bör därefter avledas till det områdesvisa dagvattennätet.

Inom grundvattenområde bör motorfordonens kör- och parkeringsområden för minst fem fordon samt de platser där sopkärl placeras beläggas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd. Nämda områdens avrinningsvatten ska ledas via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller liknande konstruktioner till dagvattenavloppet.

Vid placering av byggnader på fastigheten bör vid planeringen beaktas dagvattnens hantering. Bygglovshandlingarna ska innehålla en plan för hantering av dagvatten, inklusive takvatten, för vilken nödvändiga myndighetsutlåtanden ska begäras.

På grönområden/gatuområden kan vid behov anläggas terrängstrukturer i nödvändig omfattning med vilka man hanterar och minskar översvämningar, stoppar fast material och orenheter och fördröjer vattnets flöde.

Grundvattnet

Planområdet ligger delvis på grundvattenområde av klass 2E, övrigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning och som upprätthåller ett ekosystem. Inom området tillåts inga åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Byggande av nya underjordiska källare är förbjudet.

Cisterner för uppvärmningsolja bör vara dubbelmantlade och placeras i skyddsbassänger antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara minst 110 % av volymen för cisternen för uppvärmningsolja. Inga andra flytande bränslen eller ämnen som äventyrar grundvattnet får förvaras eller lagras löst i området. Underjordiska oljecisterner och jordvärmebrunnar är förbjudna.

Byggande och grävning samt byggnaders grundläggning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar i grundvattenkvaliteten eller förändringar i grundvattennivån. Vid behov

ska en plan för hantering av grundvatten uppgöras. Planen ska godkännas av miljöförhållandenmyndigheten.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

I alla kvartersområden ska nybyggnader anpassas till områdets miljöförhållanden och landskapsbild, särskilt i fråga om dimensionering, färgsättning och läge. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid byggnadernas höjd, form, fasadmaterial och färgsättning, som ska anpassas till landskapet. I kvartersområdena ska byggnadssättet och färgsättningen vara enhetlig för de olika byggnadsgrupperna. Strävan ska vara att bevara så mycket träd som möjligt på tomterna. Obebyggda delar av tomt som inte används som gångbana, parkeringsplats eller lekplats bör planteras. I växtval bör man utgå från inhemska arter som tidigare använts på närliggande områden. På tomter bör man undvika onödiga terrängskärningar eller utfyllningar. Gårdarnas belysning bör riktas nedåt.

En byggnads avstånd till gräns mot granntomt ska vara minst 4 meter. Gränserna mellan tomterna ska inhägnas med planteringar. Planens tomter och kvarter bör anslutas till områdets kommunalteknik.

Inom AP-, AO-, ALP-, RA- och RM kvartersområden bör trä användas som huvudsakligt byggnads- och fasadmaterial. Byggnadernas takform bör vara sadeltak. Sadeltakens taklutningar bör vara 1:2,5 - 1:1,25. Inom AO kvartersområden får ekonomibyggnadernas antal per byggplats vara högst två. Inom kvarteren 103,104, 105, 106, 107 och 108 bör bostadsbyggnadernas åsar riktas mot gata eller körförbindelse.

Vindkraftverk som uppförs på området för vara högst 30 m högt och bör placeras minst 50 m från närmaste bostadsbyggnad.

Inom området bör uppgöras en riktgivande närmiljö- och byggnadssättsbeskrivning. Lägsta byggnadshöjd bör vara minst +3,0 m (N2000). Lägsta byggnadshöjd betyder den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras. I enlighet med OAL 91 § överförs hela ansvaret för genomförandet av planen för gator och annat allmänt område till markägaren eller -innehavaren.

AP Kvartersområde för småhus

Genom detaljplanen bildas kvartersområden för småhus främst i områden som angränsar till Skogbys byaområde. I området är det möjligt att uppföra kopplade småhus, parhus och fristående småhus enligt kvadratmeter våningsyta som anges på plankartan. Nybyggnationen bör anpassas till kulturlandskapet i byaområdet. Högsta tillåtna byggnadsrätt för bostadsbyggnad per byggplats är 330 m²vy. Våningstalet för bostadsbyggnaderna är huvudsakligen 1,5. Högsta tillåtna byggnadsrätt för ekonomibyggnader per byggplats är 140 m²vy. Enskild ekonomibyggnad får till sin våningsyta vara högst 80 m²vy. På tomterna ska reserveras 1,5 parkeringsplatser per bostad.

AO Kvartersområde för fristående småhus.

Genom detaljplanen bildas kvartersområden för fristående småhus på den södra sidan av Skogby sågvägen. I planutkastet anvisas totalt 25 AO-tomter. I AO kvarteren är det tillåtet att bygga i enlighet med i plankartan angivet antal högst 220 m²vy eller 160 m²vy stora småhus i en bostad, om inget annat anvisas i plankartan. Tomterna för fristående småhus har därtill en byggrätt på 60 m²vy eller 40 m²vy för ekonomibyggnader, om inget annat anvisas i plankartan. Trä skall användas som huvudsakligt byggnads- och fasadmateriäl. Byggnadernas tak ska bestå av sadeltak. Bostadsbyggnaderna är huvudsakligen i två eller en och en halv våningar. På tomterna ska reserveras 2 parkeringsplatser per bostad.

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

Tomten för byggnaden Banvillan har anvisats som ALP-kvartersområde i planutkastet. Utöver bostads-, affärs- och kontorsutrymmen är strävan med planen att möjliggöra grundande av ett privat daghem på tomten i fråga. Nybyggnationen bör anpassas till kulturlandskapet i byaområdet.

KL Kvartersområde för verksamhetsbyggnader

Inom området för uppföras affärsbyggnader, samlingsutrymmen, restaurangutrymmen, inkvarteringsutrymmen samt utrymmen som betjänar turism och rekreation. Av våningsytan får högst 40% användas för inkvarteringsutrymmen.

KTY-1 Kvartersområde för verksamhetsbyggnader

På området får uppföras verksamhetsbyggnader och industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av sådana som inte orsakar miljöstörningar. Av våningsytan får högst 18 % användas för utrymmen som kan jämföras med affärs-, kontors- och andra motsvarande utrymmen. Inom kvartersområdet får uppföras småskaliga vindkraftverk.

KTY-2 - Kvartersområde för verksamhetsbyggnader

Inom områden får uppföras verksamhetsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa som inte orsakar miljöstörningar. Därtill för uppföras utrymmen som betjänar turism och rekreation. Av våningsytan får högst 18 % användas för butiks-, kontors- och övriga motsvarande utrymmen. Nybyggandet inom bör anpassas till Skogbys byabild. Områdets verksamhet för inte äventyra grundvattnets kvalitet och tillstånd.

RA-1 Kvartersområde för fritidsbostäder.

Genom detaljplanen bildas kvartersområden för fritidsbostäder framför AO-områdena söder om Skogby sågvägen före rekreationsområdeszonen vid stranden. RA-tomterna har ingen egen strand. På tomterna är det tillåtet att bygga ett sådant antal högst 80 m²vy stora fritids- hus med en bostad som anges på plankartan, om inget annat anvisas i plankartan. Tomterna har dessutom en byggrätt på 20 m²vy för en ekonomibyggnad.

RA-2 Kvartersområde för fritidsbostäder.

Områden är ämnat för Myrholmens fritidsbostadsbyggplats, där man får uppföra en fritidsbostad på högst 80 m²vy, en gäststuga på högst 30 m²vy samt en ekonomibyggnad på högst 30 m²vy. Fritidsbostadens bastubyggnad är placerad i en för den reserverad byggruta på MY-område på holmens norra sida. På RA-2 område gäller vattenklosettförbud.

RM Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.

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

VL - Närrekreationsområde

Inom området får uppföras konstruktioner och anläggas stigar som betjänar områdets rekreation

LS Hamnområde

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

LV-1 Småbåtshamn.

Området är ämnat för småbåtshamn med tillhörande service. I planen reserveras 600 m²vy byggrätt för byggnader i en våning som betjänar verksamheten vid småbåtshamnen.

LV-2 Småbåtsplats

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

LP Område för allmän parkering

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

LR Järnvägsområde

Den del av järnvägsområdet som finns på planområdet är betecknat med LR beteckning.

5.3.2 Övriga områden samt delområden

M Jord- och skogsbruksområde.

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

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

Området är i första hand avsett som rekreationsområde. Inom området får uppföras konstruktioner och anläggas stigar som betjänar områdets rekreation. Endast sådan fällning av träd och skog som motiverad med tanke på upprätthållandet av rekreationsvärdet är tillåten på området.

MY Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden.

De obebyggda skogsområdena på Myrholmen har i planen anvisats med beteckningen MY.

W/nat Vattenområde

Planens havsområde ingår i Natura 2000-programmet.

Gatuområden

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

ma Värdefull kulturmiljöhelhet

Området är del av byggda kulturmiljöer av riksintresse, RKY. Områdets landskapsmässiga särdrag bör bevaras. Byggnad samt miljövård på området bör anpassas till områdets landskapsmässiga, kulturhistoriska, byggnadsstilmässiga och miljömässiga värden. Vid åtgärder som utförs på området bör utlåtande av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) begäras.

sm Del av område där det finns enligt lagen om fornminnen fredad fornlämning

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

s Övrigt kulturarvsområde (krigshistoriskt objekt)

På områdets bör historiska, tex. bosättnings-, näringslivs- och krigshistoriska konstruktioner bevaras. Om större planer som gäller för objektet bör förhandlas med det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).

sr-1 Byggnads- och kulturhistoriskt samt för byabilden värdefull byggnad

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

sr-2 Byggnad med värde för byabilden

Byggnad eller konstruktion med värde för byabilden och som inte får rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten bör det regionala ansvarsmuseets (Västra Nylands museum) utlåtande begäras.

luo

Viktigt område med tanke på undervattensmiljön.

lep

Rastplatser för fladdermöss i byggnad får inte förstöras. Vid reparationsarbeten får inte fladdermössens levnadsförhållanden försämrats. Vid ändrings- och rivningsarbeten som berör byggnad bör man innan påbörjandet av arbetet vara i kontakt med statens lov- och övervakningsmyndighet.

lv Del av vattenområde där båtbyggor får placeras.

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

vu – Riktgivande del av område för idrotts- och rekreationsaktiviteter

Riktgivande del av område där mindre odlingslotter får anläggas samt uteplaner för bollspor-ter så som padel eller tennis samt konstruktioner som betjänar dessa.

hule – Riktgivande del av område för fördröjning av dagvatten

Riktgivande del av område som vid behov är ämnat för fördröjning och rening av dagvatten, där fördröjningskonstruktioner eller andra lösningar för fördröjning och rening av dagvatten får placeras.

Parkering

Bilplatser bör reserveras inom kvartersområden enligt följande:

AP kvarter: 1,5 bp / bostad

AO kvarter: 2 bp / tomt

ALP kvarter: 1 bp / 100 kv-m²

KL kvarter: 1 bp / 100 v-m²

KTY-1 kvarter: 1 bp / 150 v-m²

KTY-2 kvarter: 1 bp / 150 v-m²

5.3.3 Skyddsobjekt

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

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

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

5.4 Planens konsekvenser

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

5.4.1 Generalplanemässig granskning, uppfyllandet av detaljplanens innehållskrav

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

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

Vid planeringen har det ansetts att detaljplanen stämmer överens med generalplanhelheten. Detaljplanen uppfyller de krav på generalplaners innehåll som fastställs i 39 § OAL enligt följande:

Innehållskrav	Detaljpanelösningen
Samhällsstrukturen fungerar, ekonomin och ekologin är hållbara	I detaljplanen utnyttjas befintligt vägnät. Området ansluts till ett befintligt stomavlopp. I området möjliggörs byggande av ett småskaligt solkraftverk.
Den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	Befintlig samhällsstruktur utnyttjas i detaljpanelösningen. Avsikten med planen är att stärka byaidentiteten i Skogby byaområde.
Behov i anslutning till boendet och tillgången till service tillgodoses	Detaljpanelösningen stämmer överens med generalplanens AP-1-beteckning. Planen möjliggör uppkomsten av ny service och förbättrar möjligheterna att upprätthålla nuvarande service.
Trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshantering kan ordnas på ett ändamålsenligt och hållbart sätt med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin	De interna förhållandena för gång- och cykeltrafik i området förbättras genom detaljplanen. Området ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. I området grundas ett vattenandelslag som samlar avloppsvatten för Raseborgs Vattens avloppstjänster. I området reserveras en plats för ett solkraftverk. Bygandet av kraftverket förutsätter inte att skogsområdet avverkas. Nybyggnaderna uppförs i trä.
Det finns möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö	Detaljpanelösningen gör den nuvarande boendestrukturen i området mångsidigare.
Verksamhetsbetingelser ordnas för kommunens näringsliv	Detaljpanelösningen för med sig nya möjligheter att grunda olika slags näringsfunktioner i området.
Miljöolägenheterna minskas	Eventuellt förorenade markområden har undersökts vid planläggningen och anvisats i planen.

Den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas	Det bebyggda och kulturhistoriskt betydande byalandskapet i området har beaktats i planen. Naturvärdena i området har beaktats.
Det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation	I planlösningen reserveras rikligt med områden för rekreation.

Uppfyllandet av detaljplanens innehållskrav, strandområden.

När en generalplan eller detaljplan (*stranddetaljplan*) utarbetas för att i huvudsak reglera fritidsbebyggelse på ett strandområde, skall det utöver vad som i övrigt bestäms om general- eller detaljplaner ses till att (OAL 73§):

- det planerade byggandet och annan markanvändning lämpar sig för strandlandskapet och omgivningen i övrigt;
- naturvård, landskapsvärden, rekreationsbehov, vattenvård och vatten och avlopp samt vattnens, terrängens och naturens särdrag beaktas även i övrigt, samt att
- det kvarstår ett tillräckligt stort sammanhängande obebyggt område på strandområdena.

När en plan utarbetas för ett område som inbegriper ett befintligt byområde, tillämpas inte det som föreskrivs i 1 mom. 3 punkten inom byområdet, under förutsättning att det beaktas att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.

Projektets syfte är att utarbeta en detaljplan enligt 7 kap. i lagen om områdesanvändning (inte stranddetaljplan) och uppfylla de krav som ställs på en detaljplan i 54 § i OAL. Största delen av byggandet i området är något annat än fritidsboende. I planeringen beaktas emellertid punkter i 73 §. Stranden i området har reserverats främst för allmän rekreation och för vegetation med beaktande av nuläget i området. I området finns öppna fält från sågverksamhetens tid (t.ex. planens LS-område) som används för båtserviceverksamhet. Stranden har också varit bebyggd med stenblock och olika hamnkonstruktioner. Genom detaljplanen frigörs mer fri strand för rekreation och grönbyggande än vad generalplanen skulle tillåta.

Eftersom det är fråga om en detaljplan och inte en stranddetaljplan är dimensioneringen på Myrholmen inte bunden till dimensionering på generalplanenivå och granskning av antalet byggplatser som borde följas vid stranddetaljplanering. Till Myrholmen anvisas en byggplats för fritidsbebyggelse (RA), som är belägen på öns södra sida. På ön norra sida är en plats inom MY-område anvisad för bastu, ämnad att betjäna fritidsbostaden. Bastun är belägen vid den plats där det är möjligt att anlägga en från vindförhållanden tillräckligt skyddad brygga.

I generalplanen har Myrholmen markeringen MU och i dess sydspets har anvisats en byggnadsruta ra-25, vilken tillåter byggandet av en liten bastu. Denna har avsetts att betjäna bla. sågverksamhetens arbetare men Myrholmens rekreationsanvändning har varit lite och det av generalplanen tillåtna byggandet har inte på området förverkligats. Utredningar som gjort under planprocessens gång visar att det på Myrholmen inte finns betydande miljövärden som skulle innebära att en byggplats där inte kan anvisas. Vid terrängbesök har det konstaterats att den utsedda byggplatsen till sina terrängförhållanden kan anses vara lämplig och att

byggandet kan anpassas till landskapet. Vid generalplanens uppgörande också ansett att platsen är byggbar. Anvisandet av Myrholmen för fritidsboende kan bla. även motiveras med att detaljplanen möjliggör förhållandevis stora områden för närrekreation på det lättare tillgängliga strandområdet på fastlandet och att hela holmen inte behövs för rekreation.

Planlösningens förhållande till landskapsplanen

Planeringsområdet har inte anvisats som ett område för rekreation i landskapsplanen. Det är emellertid fråga om att stärka byastrukturen och att höja den nuvarande servicenivån genom att utnyttja den befintliga samhällsstrukturen. Området berörs av landskapsplanens allmänna planeringsprinciper och bestämmelser. Dessa medför emellertid inget hinder för detaljplaneringen eftersom boendet ökar måttligt i området och bostads- och arbetsplatsbyggandet placeras i anslutning till den befintliga samhällsstrukturen.

5.4.2 Konsekvenser för landskapet och den byggda miljön

Befolkningsstruktur och -utveckling i planområdet

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

Arkeologiskt arv och kulturlandskap

Det arkeologiska arvet och de byggnads- och kulturhistoriskt värdefulla byggnaderna och upprätthållandet av kulturlandskapet beaktas genom olika bestämmelser i planen. I området finns lämningar av krigshistoriska objekt som är byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY, krigshistoriska objekt på Hangö udd). Dessa samt den mila som finns i området har beaktats på plankartan.

Med tanke på undervattensarkeologi ligger planeringsområdet i ett historiskt sett intressant område varifrån en vattenled gått till Inlandsfinland åtminstone sedan vikingatiden. Enligt arkivkällor har de lokala invånarna idkat handel till Tallinn och Stockholm åtminstone sedan 1400-talet. I närheten av området inträffade ett sjöslag i samband med Krimkriget och under andra världskriget byggdes försvarskonstruktioner i området.

I samband med undersökningen observerades bryggor och fundament från sågverksamhetens tid 1888–1987 på botten. En diktal och ett betongfundament anknyter till förtöjning av timmarflottar i området. På botten ligger stockar och till exempel ett förhållandevis stort fartyg med metallstomme och en bil. I klipporna på Myrholmens norra strand observerades tre fästlänkar i järn som förutom i samband med båtlivet även använts för att förtöja timmarflottar i området.

Samhällsstruktur

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

Landskapsstruktur, landskaps- och byabild

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

Syftet med detaljplanen är att anpassa nybyggnationen till bybilden i Skogby och att stärka upprätthållandet av byidentiteten i området. Anpassningen av nybyggnationen till byalandskapet styrs genom beteckningarna /s, sr och ma samt genom allmänna bestämmelser. I de allmänna bestämmelserna ingår bestämmelser bland annat om takform, takvinklar, placering av byggnader och fasadmaterial. I planen utfärdas även bestämmelser om byggande av gröna miljöer och bevarande av träd.

I området finns gamla höga skyddstak i trä som lämnats kvar från sågens verksamhet. I utredningen av kulturmiljön har dessa klassats som byggnader med värden med tanke på bybilden. En del av skyddstaken ska rivas och en del bevaras. Rivningen motiveras med att skyddstaken har en stor yta och att det numera är svårt att använda dem för något annat ändamål än för sågverksamhet. Dessutom är skyddstaken i dåligt skick och kan också vara farliga att använda. Skyddstaken är emellertid en del av den gamla byidentiteten och därför kommer en del av dem att bevaras. Samtidigt häckar ett betydande antal svalor i skyddstaken och rivning förutsätter undantag enligt 83 § i naturvårdslagen från fridlysningsbestämmelsen i 70 § i naturvårdslagen. De återstående skyddstaken kommer att fungera som så kallade svalhotell och som utomhusförråd.

Boende

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

Service

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

Med tanke på den regionala utvecklingen vore det bra om områdeshelheten Skogby och Predium-Skogby-Harparskog stärks och förblir livskraftig. Skogby är en gammal by som är viktig med tanke på kulturlandskapet och som förtvinar om nya funktioner inte införs i området. Med tanke på den nuvarande samhällsstrukturen är det också bra att till exempel de

nuvarande kollektivtrafikförbindelserna förblir tillräckligt högklassiga och att förbindelseintervallen förblir tillräckligt täta. Detta berör även trafiken mellan Hangö och Raseborg. Därför är det ändamålsenligt att satsa på projekt längs Hangövägen som kan främja detta. Det är också ändamålsenligt att planera projekten så att den interna servicenivån ökar i områdena. Om det sker förändringar i tågtrafiken kan en tillräckligt mångsidig regionstruktur fungera som grund för effektivisering av till exempel busstrafiken.

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

Arbetsplatser, näringsverksamhet

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

Affärsverksamhet

I planlösningen är den sammanlagda arealen i KTY-1-, KTY-2- och KL-kvartersområdena reserverat för butiks- och affärsbyggande cirka 3 840 m²vy och under 4 000. En betydande del av butiks- och affärsbyggandet ligger i KTY-områden och kommer i praktiken att betjäna verksamheten i KTY-områdena genom småskaliga affärs- och butiksutrymmen. Affärsbyggandet i KL-området betjänar främst turismen och rekreationen i området

Befintligt affärsverksamhetsutbud finns både i Lappvik, Predium, Skogby och Harparskog. I Lappvik och Predium finns små matbutiker. Predium har också en bensinstation och restaurang, en båtbutik och underhållsservice för båtar och fastigheter. Det finns också idrottsanläggningar som padel och tennis. Lappvik erbjuder inkvartering och idrottsanläggningar som idrottsplan, tennis och frisbeegolf. Skogby har en liten butik och en restaurang. Dessutom finns i Skogby privata tjänster som massage, båtservice, varv och sporttjänster. Den affärsverksamhet som planen medför kompletterar områdeshelhetens nuvarande service och vidgar utbudet på området och förstärker de för området karakteristiska affärsutbud. De kommersiella tjänster som planen möjliggör kompletterar de befintliga tjänsterna inom denna områdeshelhet och utökar utbudet i området med nya verksamheter, samtidigt som det stärker attraktiviteten hos de kommersiella tjänster som är karakteristiska för området.

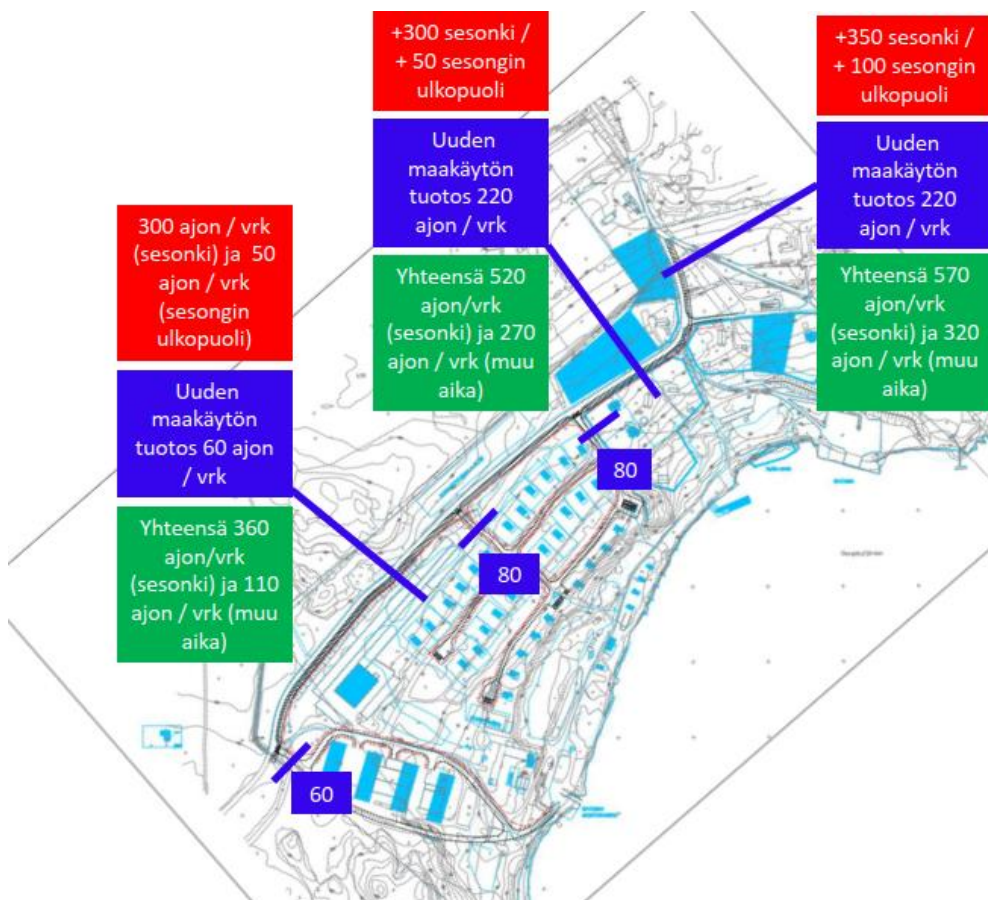
Rekreation

Områdets rekreationsområden har betecknats med VL eller MU beteckningar. Strandområdet i planeringsområdet fungerar som rekreationsområde både för invånarna och utomstående, såsom användarna av rekreationsfunktioner och till exempel småbåtshamnen. Detaljplanen förbättrar områdets nuvarande möjligheter till rekreation.

Planområdets rekreationsområden (VL) fungerar som området för närekreation för invånarna och ligger därmed nära den nya bebyggelsen. Runt den gamla bybebyggelsen förändras inte situationen jämfört med nuläget. MU-områdena fungerar också som rekreationsområden på samma sätt som skogsområdena inom byområdet hittills. Planområdet ligger på Hangö udd där det finns relativt mycket skogsområden som lämpar sig för rekreation. I planområdet är en större andel av de områden som reserverats för rekreation VL-område jämfört med MU-områdesreserveringen. Utöver detta finns Myrholmens MY-område. Planområdets närhet till havet erbjuder också rekreation i anslutning till båtliv och till exempel fiske. Detta innebär att det kan konstateras att planen uppfyller de innehållskrav som ställs på en detaljplan i 54 § i OAL när det gäller rekreationsområden.

Trafik

En betydande del av den befintliga trafiken i området utgörs av befintlig extern genomfartstrafik, främst till Predium. Den externa trafiken är till stor del säsongsbetonad och är som störst under båt- och stugsäsongen. I och med detaljplanen ökar invånarantalet i området och i samband med det även trafikmängderna. Baserat på uppgjord trafikanalys hålls den nuvarande trafiken även fortsättningsvis större än den biltrafik som uppstår av den nya markanvändningen i planen. Den nya markanvändningen beräknas generera cirka 220 fordon per dygn, vilket är en förhållandevis liten mängd. Gång- och cykeltrafiken styrs längs Skogby sågvägen och rekreationsleden vid stranden. Båttrafiken ökar i området genom den nya småbåtshamnen.

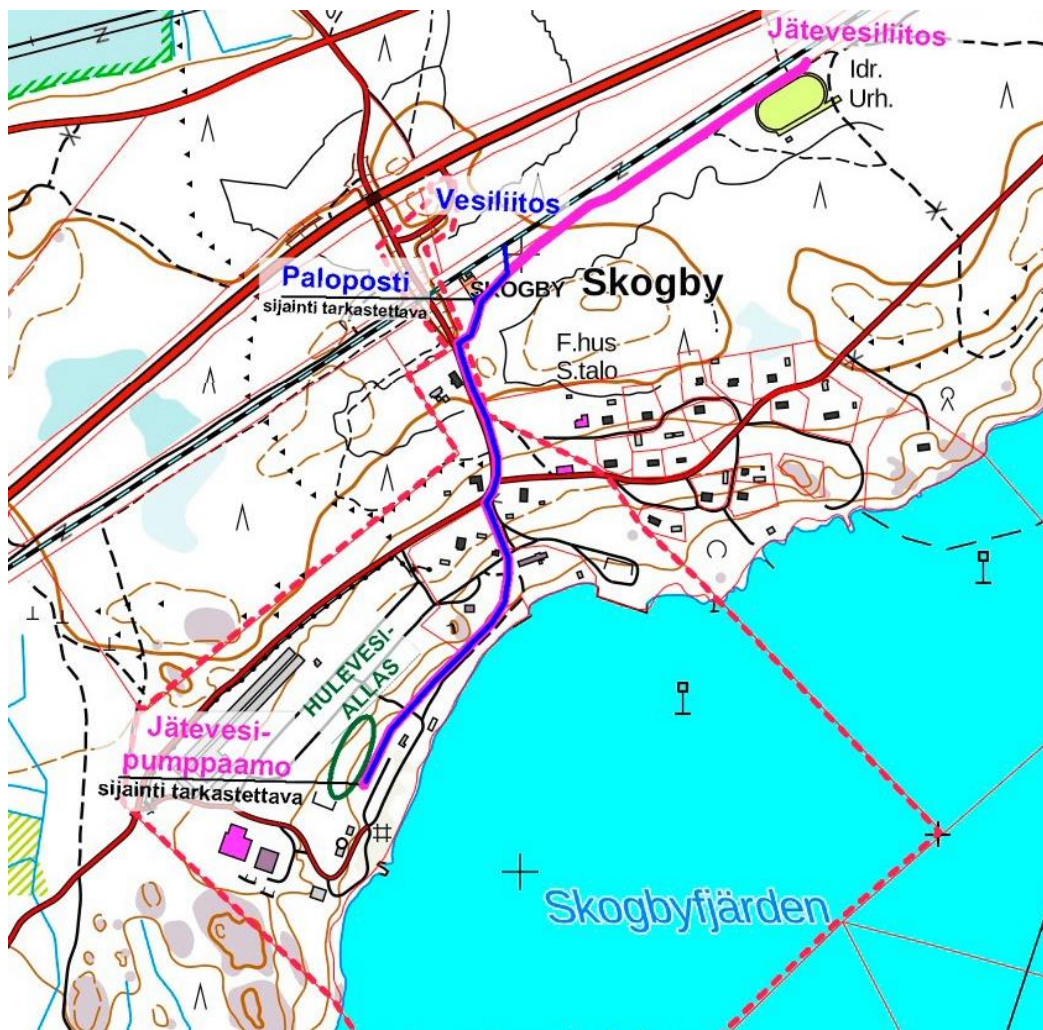


Preliminär granskning av trafiken (WSP)

Teknisk försörjning

Inom området byggs ett områdesvis vattenförsörjningssystem som sköts av ett privat vattenandelslag. Områdets markägare och Raseborgs stad (Raseborgs vatten) har kommit överens om att vattenförsörjningssystemet kopplas till Raseborgs stads nätverk. Raseborgs vattens anslutningspunkt är vid Hangö-Hyvinge järnväg, i närheten av Skogbys idrottsplan. Det nya andelslaget samlar ihop allt avloppsvatten till en gemensam pumpstation på området varifrån avloppsvattnet sedan pumpas till Raseborgs Vattens nätverk. Vattenförsörjningen sköts också det centralt från Raseborgs Vattens nätverk och en vattenpost för brandsläckningsvatten byggs i närheten av Skogby hållplats.

I planen anvisas en sorterings- och återvinningspunkt för avfall.



Principbild över bruks- och avloppsvattnets dragning. Anslutningspunkterna är Raseborgs vattens anslutningspunkter (Steax Ab)

Specialfunktioner

Den småskaliga hamnen (LS) i planeringsområdet kan räknas som en av specialfunktionerna i området. Under de senaste åren har hamnområdet använts för småskalig hantering av

bulkvara och för förankring av mindre fartyg och flottar. I planutkastet reserveras 1200 m² vybyggrätt för hamnen, bland annat för en förvarings-/förrådshall i en våning för båtar. I området är det inte tillåtet att förvara ämnen som skadar miljön.

Miljöskydd och miljöstörningar

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

Grundvatten och hanteringen av dagvatten

Planområdet ligger delvis i ett grundvattenområde. Bebyggda och belagda områden ökar behovet av dagvattenhantering i området. Grundvattenområdets tillstånd får inte försvagas genom planläggningen. Överskridningen av grundvattnets miljö kvalitetsnormer ska beaktas under byggnadsarbetena. I det egentliga byggnadsområdet ligger grundvattenytan redan på cirka 4–5 meters djup från den nuvarande markytan, vilket innebär att det sannolikt inte uppstår behov av att bygga nedanför grundvattenytan.

I planen anvisas grundvattenområdet med pv2-beteckning och bestämmelser har utfärdats om hur grundvattenförhållandena i området ska upprätthållas. Till bestämmelserna har tillagts begränsningar vad gäller byggandet av grund och vad gäller solkraftverket som är reserverat på grundvattenområdet eller placering av transformatorer. På området finns en nuvarande transformator som är belägen inom grundvattenområdet. Inom grundvattenområdet och vid dess gränser har kvarteren därtill försetts med /pv-beteckning.

Regnvatten från området infiltreras i marken till den mån det är möjligt. På området byggs ett gemensamt dagvattensystem som mynnar ut i ett våtmarksområde där vattnet infiltreras och partiklar samlas upp. Våtmarken placeras i området södra del utanför grundvattenområdet. Från våtmarken finns en breddning till havs ifall kapaciteten i våtmarken inte räcker till vid stora vattenmängder.

Fastigheterna anläggs så att ytorna på gårdsplanen är genomsläppliga och endast takvattnet samt byggnadens dräneringssystem leds till det gemensamma dagvattensystemet. Takvattnet leds alltid via ett fördröjningssystem eller infiltreringssystem på tomten, systemet bör dimensioneras enligt följande: 1,0 kubik/100 kvadratmeter tak. Vid användning av infiltrering bör det placeras så att det inte förorsakar problem för byggnaders konstruktioner.

Bebyggda och belagda områden ökar behovet av dagvattenhantering i området. Från asfalterade gatuområden och parkeringsområden för minst fem fordon leds dagvattnet utanför grundvattenområdet. Gatuområdet leds till gatans sida där det anläggs ett grunt dagvattendike. Vattnet infiltreras och suggs upp av växtligheten i diket, då området är vatten mättat rin- ner vattnet in i regnvattenbrunnar varefter det fortsätter till det gemensamma dagvattensyste- met.

I KTY-2-området i grundvattenområdet är det inte tillåtet att placera sådan verksamhet där man hanterar eller lagrar ämnen som är farliga för grundvattnet. Byggnade av energibrunnar tillåts inte i grundvattenområdet.

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Naturförhållanden och naturens mångfald

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

Skogen på Myrholmen påminner om naturligt tillstånd och har rikligt med murkna träd. Vegetationen består av få arter, vilket är typiskt för skärgården i Västra Nyland. Planen innebär att största delen av Myrholmen förblir obebyggt. Holmens rekreationsanvändning har varit liten..

Fågellivet

I detaljplaneområdet för Skogby strand finns lever en svalkoloni som är exceptionellt stor för Nyland. Det rekommenderas att byggnader eller konstruktioner som svalorna använder för häckning bevaras genom planmässiga lösningar. Svalornas häckning i byggnaderna beaktas i planen genom att bevara en stor del av de gamla höga skyddstaken i trä som svalhotell.

Man vill emellertid riva en del av de skyddstak som finns kvar från sågverksamheten. I fråga om detta och fåglar konstaterar NTM-centralen i Nyland att den nya naturvårdslagen (9/2023) innebär att det gjorts ändringar i skyddet av vissa fridlysta fåglars boplatser året runt. Enligt 70 § i naturvårdslagen är sådana bon till fridlysta fåglar som fåglarna byggt själva och som används regelbundet från år till år fridlysta genom lagen även utanför häckningstiden. Enligt tillståndsmyndighetens tolkning (NTM-centralen i Egentliga Finland) är alla svalarter som häckar i Finland samt tornseglare sådana arter. Rivning av alla byggnader i planområdet som används av svalor kräver tillstånd enligt 83 § i naturvårdslagen att avvika från fridlysningsbestämmelsen i 70 § i naturvårdslagen. Under planläggningsprocessen har frågan diskuterats med NTM-centralen i Egentliga Finland, som fungerar som tillståndsmyndighet i fråga om tillståndsärenden som berör fridlysta fåglar, innan ansökan om tillstånd lämnats in. Under planläggningen inleddes undantag enligt 83 § i naturvårdslagen från fridlysningsbestämmelsen i 70 § i naturvårdslagen. Det finns goda förutsättningar att få undantag, eftersom skyddstaken är i dåligt skick (allmän säkerhet), så länge tillräckligt med alternativa boplatser anvisas/byggs för svalorna. Det lagbaserade skyddet året runt av boplatser för svalor samt att förstörande av bon förutsätter tillstånd har även antecknats i planens allmänna bestämmelser.

I naturutredningen konstaterades att det fanns måttligt med skärgårdsfågelbon på Myrholmen, men att antalet inte var särskilt betydande. År 2024 misslyckades ejdrarnas häckning på ön till stor del på grund av rovdjur. Byggnadsverksamheten kan indirekt påverka ejdrar

som söker föda i Naturaområdet och av vilka en del också häckar på Myrholmen. Konsekvenserna bedöms vara lindriga av flera orsaker. Antalet ejdrar på ön är litet och byggandet påverkar nödvändigtvis inte häckningen negativt, utan kanske till och med positivt, om rovdjurstrycket minskar till följd av mänsklig aktivitet. Havsområdet i planområdet lämpar sig inte särskilt väl för ejderns födosökning eftersom vattnet till största delen är djupt. Av denna orsak bedöms det att ejdrarna även använder vatten utanför planområdet. De byggnadsarbeten som anvisas i planen bedöms därför inte medföra några negativa konsekvenser för arter eller naturtyper som fungerar som grund för skyddet av Naturaområdet.

Fladdermöss

I området förekommer mycket fladdermöss. I kartläggningen som gjordes med aktiv och passiv utrustning lagrades pulser av nordisk fladdermus, mustaschfladdermus/taigafladdermus, vattenfladdermus och en odefinierad fladdermusart. Utifrån observationerna avgränsades ett födosökningsområde som är viktigt för fladdermöss, som till stor del ligger i gamla Skogby byområde och i ma-området. I planen har bevarandet av födosökningsområdet beaktats bland annat genom en ma-bestämmelse. Enligt naturutredningen rekommenderas att området ska bevaras så att det lämpar sig för fladdermöss, det vill säga som glest trädbevuxet och att belysningen inte får ökas sommartid.

Upprätthållandet av livsmiljöer för fladdermöss i bebyggda områden förutsätter att gamla byggnader bevaras, att träd fälls i måttlig utsträckning på gårdsplanerna samt att eventuella ljusföroreningar begränsas. Vid underhållet av gårdsplanerna är det också viktigt att gårdsplanen inte täcks helt av träd. Fladdermöss använder ofta skogsgläntor där det är lätt att hitta föda. I fråga om Skogby byområde skyddas gårdsplanerna av enskilda träd, trädader och skogsdungar. Vid planeringen av gårdsplanerna bör ljusföroreningar som orsakas av gårdsbelysning beaktas. Belysningen på gårdsplanerna bör vara måttlig och den bör riktas nedåt.

Vid granskningen av inomhusutrymmen framkom också att vindsutrymmena i tre byggnader används som daggömmor av fladdermöss. Daggömmor är strikt skyddade genom lagen och får inte försvagas. Ifrågavarande byggnader utgör fortplantnings- och rastplatser som avses i naturvårdslagen 78 § och vars förstörande eller försvagande är emot naturvårdslagen även under vinterperioden utan beviljat undantagslov som avses i naturvårdslagen 83 §. Vid ändrings- och rivningsarbeten i ifrågavarande byggnader bör man innan påbörjandet av arbetet vara i kontakt med statens lov- och övervakningsmyndighet. Byggnaderna är detaljplanen beteckande med lep-beteckning. Fladdermöss vistas i byggnader främst under sin aktiva period och förflyttar sig till andra typer av platser när de går i dvala inför vintern. Det rekommenderas att eventuella rivnings- och liknande arbeten utförs mellan november och april. Åtgärder bör undvikas särskilt under fladdermössens förökningstid i juni–juli.

Mikroklimat

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

Vattendrag

De konsekvenser som vattenbyggande som förutsätts av planen och funktionernas byggarbetsplats- och dagvatten orsakar för ytvattnets kvalitet och vattenmiljön beaktas i planförslaget. I planbestämmelserna ingår åtgärder för hur konsekvenser för ytvatten som beskrivs i Naturabehovsprövningen kan lindras, till exempel genom att bevara skyddszoner vid stränderna, hantera dagvatten genom fördröjning och infiltrering samt genom att minska muddringsbehovet genom att planera placeringen av funktionerna. Muddring av stranden och till exempel bryggkonstruktioner kan förutsätta tillstånd enligt vattenlagen.

Under byggnadsskedet bör vatten hanteras enligt Raseborgs Stads guide för hantering av vatten från byggarbetsplatser. Arbetet inleds med att bygga våtmarksområdet dit vattnet från byggnadsskedet leds. Vattnet lugnar sig i våtmarksområdet och partiklarna som rör sig med vattnet faller till botten på bassängen innan vattnet rinner kontrollerat ut i havet.

Det rekommenderas att en trädbevuxen zon bevaras i strandområdena för att lindra avrinning av näringsämnen i vattnet vid jordbyggnadsarbeten. Eventuell borttagning av dagvatten bör planeras så att den vattendragsbelastning som de orsakar är så liten som möjligt. Vid behov kan den belastning som orsakas av dagvatten minskas till exempel genom dagvattenbassänger. Eventuella indirekta konsekvenser, såsom tillfällig försämring av vattenkvaliteten till följd av ökad sedimentering kan minskas genom att planera så lite sådant byggande som möjligt som bearbetar havsbotten.

Återställande av stränder i naturligt tillstånd skulle förutsätta att stenblock ersätts med sand och byggande av en för området typisk låg, cirka 1–2 meter djup, moränhaltig sandplattform utanför stranden. Denna skulle även främja spridningen av eventuella örväxter i strandvattnet så att det bildas livsmiljöer även för andra arter (Leinikki 2024). Sådana åtgärder skulle främja återgången till naturligt tillstånd, men de kan inte anses vara egentliga lindringsåtgärder som krävs vid byggnadsåtgärder, utan dessa åtgärder skulle främst främja en gynnsam skyddsnivå för arter och naturtyper.

Naturskydd, Natura 2000

I den behovsprövning som utarbetats konstateras som slutsats att en egentlig Naturabedömning inte är nödvändig eftersom projektet inte bedöms ha några negativa konsekvenser för de värden som är skyddade i Naturaområdet. Genomförandet av planprojektet ökar rekreationsanvändningen i området genom fritids- och bostadsbyggandet. I vattenområdet utanför fastlandsstranden finns inga naturtyper eller arter som utgör en grund för skyddet och ändringen av områdets användningsändamål kan således inte försvaga skyddet (Keiron). Genom planen uppstår inga nya naturskyddsområden.

Enligt en utredning som gjorts av Allecon Oy är vattenområdet i planområdet till största delen djupt (Leinikki 2024). I närheten av stranden finns inga naturtyper som utgör grunden för skyddet av Naturaområdet eller förutsättningar för att fungera som födosökningsområde för sjöfåglar eller förekomst av den skyddade stora natebocken. Planprojektet kan därför inte direkt påverka naturtyper eller arter som utgör grunden för skyddet. Indirekta konsekvenser kan uppstå för naturtyper utanför planområdet genom sedimentering som sker under byggandet av småbåtshamnen. Grundandet av en badplats i det planlagda området kan

eventuellt till och med förbättra strandens naturliga tillstånd, om trämaterialiet vid stranden och på havsbotten avlägsnas (Alleco). De några områden som i Allecos utrednings har lyft fram med vissa naturvärden har i planen betecknats med luo-beteckning.

Öster om Myrholmen förekommer den skyddade undervattensnaturtypen "rev". RA-byggnaderna anses inte orsaka några direkta konsekvenser för denna naturtyp, eftersom de planerade byggnadsåtgärderna inte riktas till området i fråga. De byggnadsarbeten som anvisats i planutkastet har ingen försvagande effekt på arter eller naturtyper som utgör grunden för skyddet av Naturaområdet.

Lindringsåtgärder behöver inte vidtas eftersom konsekvenserna för Naturaområdet är lindriga. Det rekommenderas emellertid att konsekvenser ska förebyggas särskilt under byggnadstiden på grund av allmänna konsekvenser som försvagar miljön.

5.4.4 Övriga konsekvenser

Planen har inga andra betydande konsekvenser. För fritidsbostaden på Myrholmen gäller vattenklosettförbud.

Inverkan på klimatförändringen

Vid bedömningen av planens klimatkonsekvenser utnyttjades miljöförvaltningens KILVA-verktyg (checklista för klimathållbar planläggning). Grunden för granskningen är att planområdet ligger i randområdet till den befintliga samhällsstrukturen, Skogby byområde. Detta motiveras med att området ligger i anslutning till den befintliga byahelheten som utgörs av Harparskog, Predium och Skogby, där det finns bebyggelse, viss service och befintlig kommunal infrastruktur. Dessutom har området relativt goda kollektivtrafikmöjligheter tack vare tågtrafiken och tåghållplatsen. Området ligger inom en regional korridor som leder till Predium och de tjänster som finns där. Den nya vägen som leder till Predium går genom området. I och med planen förbättras lättrafikens möjligheter längs denna korridor. Korridoren fortsätter över kommungränsen mot Hangö, Lappvik, där det finns fler tjänster. Det finns även andra områden med detaljplan i närheten av planområdet.

I detaljplanen satsas bland annat på olika funktioner för rekreation och möjligheter att utnyttja förnybar energi. I granskningen framkom därför styrkor som främjande av funktioner och levnadsförhållanden som möjliggör hållbara lösningar, utredning av potentialen för produktion av förnybar energi i området samt möjliggörande av produktion av förnybar energi.

Som svagheter framkom minskande av behovet att röra sig samt beaktande av resurseffektivitet i infrastrukturen och den tekniska försörjningen. Planeringsområdet ligger i anslutning till Skogby by, men på grund av avstånden bland annat till Ekenäs, och arbetsplatserna och den kommunala servicen där, ökar planlösningen till en del biltrafiken och behovet av att använda bil som färdform. I planeringen av området har strävan varit att uppmuntra till mer hållbara färdformer, såsom gång- och cykeltrafik, genom att möjliggöra nya kvalitativa förbindelser inom området och till närområdena. Dessutom har strävan varit att möjliggöra olika

arbetsplatsmöjligheter för olika funktioner i planeringsområdet. En tågförbindelse möjliggör hållbar pendlingstrafik till Ekenäs och Hangö samt i riktning mot huvudstadsregionen och Åbo.

Vid planeringen har det gjorts en generell identifiering av de särdrag som utsätter området för klimatrisker, sårbara värden och funktioner i området och riskfaktorer som uppstår genom extremare väderförhållanden. Med tanke på väderstreck har området en bra placering men det är utsatt för vind. Det planerade byggandet i området är glest och ska placeras ovanför den fastställda lägsta byggnadshöjden. I området är det möjligt att beakta dumpning av snö på olika platser på nära håll. Hanteringen av dagvatten och planens konsekvenser för grundvattnet har beaktats i planbestämmelserna.

Nybyggnationen leder inte märkbart till att ny skog måste fällas, eftersom den ligger i ett gammalt sågområde som varit bearbetat av människan redan under en lång tid. Även om området för närvarande till största delen är trädlöst minskar dock planlösningen på den växtbara ytan och detta har negativa konsekvenser för klimatet. Övriga negativa konsekvenser hänför sig till ändringen av markanvändningen samt utsläpp från preparerande byggande och byggande. Dessa konsekvenser strävar man till att hålla måttliga och så små som möjligt med planbestämmelser och genom att styra byggandet med tanke klimatet och övriga på miljöförhållanden på ett ändamålsenligt sätt och genom noggrannare planerings som ska godkännas av miljömyndigheterna.

5.5 Störande faktorer i miljön

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

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilaga 1 och 2, detaljplane-karta samt bestämmelser.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Utöver planens bestämmelser sker byggandet i enlighet med lagstiftningen och i tillämpliga delar enligt Raseborgs stads byggnadsordning.

6.2 Schema för genomförandet

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

7 KONTAKTINFORMATION

Niclas Skog, ledande planläggningsingenjör
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tfn 019 289 3840
niclas.skog(at)raseborg.fi

Planeringskonsult:

Fredrik Lindberg, arkitekt SAFA
050 59090937
fl@arkitekturum.fi
Arkitekturum Ab
Freesekatan 3 A6, 00100 Helsingfors

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande epostadress:
planlaggning(at)raseborg.fi

Ritningsnummer/Piirustusnumero: 21-25 28.8.2025

Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,
kaupungingeodeetti

A horizontal scale bar with markings at 0, 50, 100, 200, 300, 400, and 500 m.

RASEBORGS STAD

Skogby strand

DETALJPLAN

Detaljplanen gäller fastigheterna 710-527-1-61 och 710-527-1-73 samt vattenområdet 710-584-4-6 samt delar av fastigheterna 710-527-1-115, 710-527-1-116, 710-527-1-122, 710-527-1-125 och 710-871-7-3.

PLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER

Kvartersområde för småhus

Inom område får uppföras kopplade småhus, parhus eller fristående småhus. Enskild ekonomibyggnad får till sin våningsyta vara högst 80 v-m².

AP

Kvartersområde för fristående småhus

Inom område får uppföras högst det antal småhus i en bostad i enlighet med i plankartan angivna riktgivande tomtindelning.

AO

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

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

ALP

Kvartersområde för affärsbyggnader

Inom område får uppföras affärsbyggnader, samlingsutrymmen, restaurangutrymmen, inkvarteringsutrymmen samt utrymmen som betjänar turism och rekreation. Av våningsytan får högst 40% användas för inkvarteringsutrymmen.

KL

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader

Inom område får uppföras verksamhetsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa som inte orsakar miljöstörningar. Av våningsytan får högst 18 % användas för butiks-, kontors- och övriga motsvarande utrymmen. Inom området får uppföras småskaliga vindkraftverk.

KTY-1

Kvartersområde för verksamhetsbyggnader

Inom område får uppföras verksamhetsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa som inte orsakar miljöstörningar. Därtill får uppföras utrymmen som betjänar turism och rekreation. Av våningsytan får högst 18 % användas för butiks-, kontors- och övriga motsvarande utrymmen. Områdets verksamhet får inte äventyra grundvattnets kvalitet och tillstånd.

KTY-2

Kvartersområde för fritidsbostäder

Inom område får uppföras fritidsbostäder på högst 80 v-m² i en bostad. För varje bygglats får uppföras en ekonomibyggnad.

RA-1

Kvartersområde för fritidsbostäder

Området är ämnat för Myrholmens fritidsbostadsbygglats där man får uppföra en fritidsbostad på högst 80 v-m², en gäststuga på högst 30 v-m² samt en ekonomibyggnad på högst 30 v-m². På RA-2 område gäller vattenklosettförbud.

RA-2

Kvartersområde för byggnader som betjänar turism

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

RM

Hamnområde

Området är ämnat för en mindre allmän hamn där småskalig frakt- och lagerverksamhet som inte orsakar miljöolägenheter eller småskalig passagerartrafik kan utövas.



RAASEPORIN KAUPUNKI

Skogbyn ranta

ASEMAKAAVA

Asemakaava koskee kiinteistöjä 710-527-1-61 ja 710-527-1-73 sekä vesialuetta 710-584-4-6 sekä osia kiinteistöistä 710-527-1-115, 710-527-1-116, 710-527-1-122, 710-527-1-125 ja 710-871-7-3.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinpientalojen korttelialue

Alueella voidaan toteuttaa kytkettyjä pientaloja, paritaloja tai erillisiä pientaloja. Yksittäisen talousrakennuksen kerrosala saa olla enintään 80 k-m².

Erillispientalojen korttelialue

Alueella saa toteuttaa enintään kaavakartalle merkityn ohjeellisen tonttijaon mukaisen määrän yksiasuntoisia asuinrakennuksia.

Asuin, liike-, toimisto- ja lähipalvelurakennusten korttelialue

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

Liikerakennusten korttelialue

Alueella saa rakentaa liikerakennuksia, kokoontumistiloja, majoitustiloja sekä matkailua, turismia ja virkistystä palvelevia tiloja. Kerrosalasta saa enintään käyttää 40% majoitustiloja varten.

Toimitilarakennusten korttelialue

Alueella saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhaiiriotä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Kerrosalasta enintään 18 % saa käyttää myymälä-, toimisto- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle saa rakentaa pienikokoisia tuulivoimaloita.

Toimitilarakennusten korttelialue

Alueella saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhaiiriotä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Lisäksi alueelle saa rakentaa matkailua, turismia ja virkistystä palvelevia tiloja. Kerrosalasta enintään 18% saa käyttää myymälä-, toimisto- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueen toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua ja tilaa.

Lomamatkailua palvelevien lomarakennusten korttelialue

Alueella saa rakentaa yksiasuntoisia, enintään 80 k-m²:n suuruisia loma-asuntoja. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden talousrakennuksen.

Lomamatkailua palvelevien lomarakennusten korttelialue

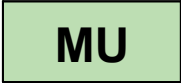
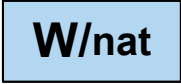
Alue on tarkoitettu Myrholmenin loma-asumisen rakennuspaikalle, jossa saa rakentaa yksi loma-asunto enintään 80 k-m², yksi vierasmaja enintään 30 k-m² sekä yksi talousrakennus enintään 30 k-m². RA-2-alueella on vesikäymäläkielto.

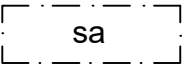
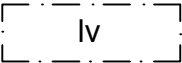
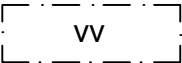
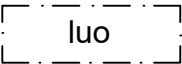
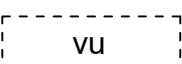
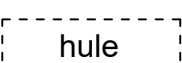
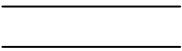
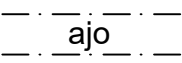
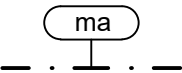
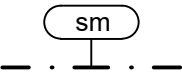
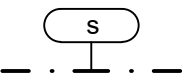
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue

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

Satama-alue

Alue on tarkoitettu pienelle yleissatamalle, jossa voi harjoittaa pienimuotoista ja ympäristöhaiiriotä aiheuttamatonta tavara- ja varastointitoimintaa tai matkustajaliikennettä.

Småbåtshamn Området är ämnat för småbåtshamn med tillhörande service. Inom området får uppföras byggnader och konstruktioner som betjänar områdets verksamhet.		Venesatama Alue on tarkoitettu pienvenesatamalle palveluineen. Alueelle saa rakentaa alueen toimintaa palvelevia rakennuksia, rakennelmia ja rakenteita.
Småbåtsplats Området är ämnat för upplyftning och sjösättning av båtar. Vid hamnens brygga kan tillfälligt angöras.		Venevalkama Alue on tarkoitettu veneiden ylös nostamiseen ja laskemiseen veteen. Sataman laituriin voidaan tilapäisesti kiinnittyä.
Område för allmän parkering Området är ämnat att betjäna småbåtshamnens och strandens rekreatiionsaktivitetens parkeringsbehov.		Yleinen pysäköintialue Alue on tarkoitettu palvelemaan pienvenesataman ja rannan virkistystoimintojen pysäköintitarvetta.
Järnvägsområde		Rautatiealue
Närrekreationsområde Inom området får uppföras konstruktioner och anläggas stigar som betjänar områdets rekreation.		Lähivirkistysalue Alueella saa rakentaa rakennelmia ja polkuja, jotka palvelevat aluella tapahtuvaa virkistystä.
Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet Området är i första hand avsett som rekreatiionsområde. Inom området får uppföras konstruktioner och anläggas stigar som betjänar områdets rekreation. Endast sådan fällning av träd och skog som motiverad med tanke på upprätthållandet av rekreatiionsvärdet är tillåten på området.		Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ulkoilun ohjaamistarvetta Alue on ensisijaisesti tarkoitettu lähivirkistysalueeksi. Alueella saa rakentaa rakennelmia ja polkuja, jotka palvelevat alueella tapahtuvaa virkistystä. Alueella sallitaan ainoastaan sellaisten puiden kaatamista tai metsähakkuuta, joka on perusteltua virkistysarvon säilyttämisen kannalta.
Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden		Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä ympäristöarvoja
Jord- och skogsbruksområde		Maa- ja metsätalousalue
Vattenområde Område tillhörande nätverket Natura 2000.		Vesialue Natura 2000-verkostoon kuuluva alue.
Linje 3 meter utanför planeområdet		3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja
Instruktiv tomtgräns		Ohjeellinen tontin raja
Gräns för delområde		Osa-alueen raja
Kvartersnummer	100	Korttelin numero
Namn på gata	SKOGBYN SAHATIE	Kadun nimi
Stadsdelsnummer	30	Kaupunginosan numero
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta	200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
Högsta tillåtna våningsyta för bostadsbyggnad per byggplats	as220	Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala per rakennuspaikka
Högsta tillåtna våningsyta för ekonomibyggnader per byggplats	t40	Talousrakennusten enimmäisrakennusala per rakennuspaikka
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.	e=0.2	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pinta-alaan.

Våningsantal Den romerska siffran anger det största tillåtna våningsantalet på byggnader eller delar av de. Bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning får användas i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.		Kerrosluku Roomalainen numero osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun kerrosluvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.
Byggnadsyta		Rakennusala
Byggnadsyta, där det kan uppföras bastu		Rakennusala, jolle saa rakentaa saunan
Byggnadsyta, där det kan uppföras brygga		Rakennusala, jolle saa rakentaa laiturin
Simstrand		Uimaranta
Viktigt område med tanke på undervattensmiljön.		Vedenalaisen luonnon kannalta tärkeä alue.
Riktgivande del av område för idrotts- och rekreationsaktiviteter Riktgivande del av område där mindre odlingslotter får anläggas samt uteplaner för bollsporter så som padel eller tennis samt konstruktioner som betjänar dessa.		Ohjeellinen alueen osa urheilu- tai virkistyspalveluille Ohjeellinen alueen osa, jolla voi rakentaa pienimuotoisia viljelypalstoja sekä ulkokenttiä palloilulajeja varten, kuten esimerkiksi padel tai tennis ja niitä palvelevia rakennelmia ja katoksia.
Riktgivande del av område för fördröjning av dagvatten Riktgivande del av område som vid behov är ämnat för fördröjning och rening av dagvatten, där fördröjningskonstruktioner eller andra lösningar för fördröjning och rening av dagvatten får placeras.		Ohjeellinen alueen osa pintaveden käsittelylle Ohjeellinen alueen osa, joka tarpeen mukaan on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen ja puhdistamiseen, mihin saa sijoittaa viivytyksrakenteita tai muita hulevesien viivytys- tai puhdistamisratkaisuja.
Del av tomtgräns där in- och utfart är förbjuden		Osa tonttirajaa, johon ajoliittymän järjestäminen on kielletty
Gata		Katu
Friluftsväg		Ulkoilureitti
Gata		Katu
Område med särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden och där byggd miljö bevaras Nybyggande bör anpassas till Skogbys byabild.		Alue, jolla on erityisiä kulttuurihistoriallisia ja ympäristöllisiä arvoja ja jolla rakennettu ympäristö säilytetään Uudisrakentaminen on sovitava Skogbyn kylämaisemaan.
Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.		Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.
Värdefull kulturmiljöhelhet Området är del av byggda kulturmiljöer av riksintresse, RKY. Områdets landskapsmässiga särdrag bör bevaras. Byggande samt miljövård på området bör anpassas till områdets landskapsmässiga, kulturhistoriska, byggnadsstilmässiga och miljömässiga värden. Vid åtgärder som utförs på området bör utlåtande begäras av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).		Arvokas kulttuurimaisemakokonaisuus Alue on osa valtakunnalliset merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY. Alueen maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristönhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin, rakennustaiteellisiin ja ympäristöllisiin arvoihin. Alueella tehtävistä toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.
Del av område där det finns enligt lagen om fornminnen fredad fornlämning Fast fornlämning fredad av lag om fornminnen (295/1963). Utgrävning, övertäckning, ändring eller på annat sätt rubbning av objektet är förbjudet. Utlåtande av regionalt ansvarsmuseum (Västra Nylands museum) skall begäras om planer och åtgärder som berör objektet.		Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolailla rauhoitettu kohde Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.
Övrigt kulturarvsområde (krigshistoriskt objekt) På områdets bör historiska, tex. bosättnings-, näringsliv- och krigshistoriska konstruktioner bevaras. Om större planer som gäller för objektet bör förhandlas med det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).		Muu kulttuuriperintökohde (sotahistoriallinen kohde) Alueella historialliset, esim. asutus-, elinkeino- ja sotahistorialliset rakenteet on säilytettävä. Suuremmista kohdetta koskevista suunnitelmista tulee neuvotella alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) kanssa.

Byggnads- och kulturhistoriskt samt för byabilden värdefull byggnad

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

sr-1

Byggnad med värde för byabilden

Byggnad eller konstruktion med värde för byabilden och som inte får rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten bör det regionala ansvarsmuseets (Västra Nylands museum) utlåtande begäras.

sr-2

Område reserverat för solpaneler

EN-aur

Område reserverat för vindkraftverk

EN-tv

Övrigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning och av vilket ytvattenekosystem och terrestra ekosystem är direkt beroende

pv

Avfallssorteringspunkt

eko

Till sitt läge riktgivande objektbeteckning för byggnader för samhällsteknisk försörjning som tillåter byggande av en högst 20m² stor transformator.

et-m

Rastplatser för fladdermöss i byggnad får inte förstöras. Vid reparationsarbeten får inte fladdermössens levnadsförhållanden försämrats. Vid ändrings- och rivningsarbeten som berör byggnad bör man innan påbörjandet av arbetet vara i kontakt med statens lov- och övervakningmyndighet.

lep

Almänna bestämmelser

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

En byggnads avstånd till gräns mot granntomt ska vara minst 4 meter. Gränserna mellan tomlarna ska inhägnas med planteringar.

Obebyggda delar av tomt som inte används som gångbana, trafikområde eller lekplats bör planteras. I växtval bör man utgå från inhemska arter som tidigare använts på närliggande områden. På tomter bör man undvika onödiga terrängskärningar eller utfyllningar. Gårdarnas belysning bör riktas nedåt. Planens tomter och kvarter bör anslutas till områdets kommunalteknik.

Inom AP-, AO-, ALP-, RA- och RM kvartersområden bör trä användas som huvudsakligt byggnads- och fasadmaterial. Byggnadernas takform bör vara sadeltak. Sadeltakens taklutningar bör vara 1:2,5 - 1:1,25. Inom AO-kvartersområden får ekonomibyggnadernas antal per byggplats vara högst två.

Inom kvarteren 103,104, 105, 106, 107 och 108 bör bostadsbyggnadernas åsar riktas mot gata eller körförbindelse.

Vindkraftverk som uppförs på området får vara högst 30 m högt och bör placeras minst 50 m från närmaste bostadsbyggnad.

Inom området bör uppgöras en riktgivande närmiljö- och byggnadssättsbeskrivning.

Rakennus- ja kulttuurihistoriallisesti sekä kyläkuvan kannalta arvokas rakennus

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

Kyläkuvallisia arvoja omaava rakennus

Kyläkuvallisia arvoja omaava rakennus tai rakennelma, jota ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöissä tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

Aurinkopaneleille varattu alue

Tuulivoimalalle varattu alue

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

Jätteidenlajittelupiste

Sijainniltaan ohjellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kohdemerkintä, joka sallii enintään 20m² suuruisen muuntamon rakentamisen.

Rakennuksessa olevaa lepakoiden piilopaikkaa ei saa hävittää. Korjaustoimenpiteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja. Rakennusta koskevissa korjaus- tai purkutöissä tulee olla ennen töiden aloittamista yhteydessä valtion lupa- ja valvontaviranomaiseen.

Yleiset määräykset

Osa alueesta kuuluu valtakunnallisesti arvokkaaseen kulttuuriympäristöön (RKY). Uudisrakentaminen on sopeutettava alueen ympäristöolosuhteisiin. Erityistä huomiota on kiinnitettävä rakennusten korkeusasemaan, muotoon, ulkomateriaaleihin ja värikyseen, joiden on sopeuduttava kulttuurimaisemaan. Korttelialueilla on noudatettava rakennusryhmittäin yhtenäistä rakentamistapaa ja väritystä.

Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Tonttien väliset rajat tulee aidata istutuksin.

Rakentamattomat tontin osat, joita ei käytetä jalankulkutienä, liikennöintiin tai leikkipaikkana, on istutettava. Kasvivalinnoissa tulee pitäytyä alueella vanhastaan käytettyihin kotimaisiin lajikkeisiin. Tonteilla vältettävä tarpeettomia maasto- leikkauksia ja täyttöjä. Pihojen valaistus on asuinkortteleilla oltava maltillinen ja suunnattava alas. Kaavan tontit ja korttelit tulee liittää alueelliseen kunnallistekniikkaan.

AP-, AO-, ALP-, RA- ja RM-kortteleissa pääasiallisena rakennus- ja julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennusten kattomuoto tulee olla harjakatto. Harjakattojen kattokulmat on oltava 1:2,5 - 1:1,25. AO-kortteleissa saa talousrakennusten määrä per rakennuspaikka olla korkeintaan kaksi.

Kortteleissa 103,104, 105, 106, 107 ja 108 asuinrakennusten harjat on suunnattava kadulle tai ajoväylälle päin.

Alueella rakennettava tuulivoimala saa olla enintään 30 m korkea ja sijoitettava vähintään 50 m lähimmästä asuinrakennuksesta.

Alueelle tulee laatia ohjeellinen lähiympäristö- ja rakentamistapaohje.

Lägsta byggnadshöjd bör vara minst +3,0 m (N2000). Lägsta byggnadshöjd betyder den höjdnivå under vilken konstruktioner som kan ta skada av fukt inte skall placeras.

Vid byggande på områdena ska hänsyn tas till att strandskyddszoner bevaras och att behovet av muddring minskas genom planering av verksamheters placering. Inom planområdet gäller åtgärdsförbud enligt bygglagen 53 §. I enlighet med OAL 91§ överförs hela ansvaret för genomförandet av planen för gator och annat allmänt område till markägaren eller -innehavaren.

Dagvatten

Ytmaterial som släpper igenom dagvatten ska i huvudsak användas på området.

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Rent takvatten bör i mån av möjlighet och med beaktande av markförhållanden infiltreras i marken. Regn-, smält-, tak- och täckdikesvatten bör med hjälp av konstruktiva eller andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas. Dagvattnet bör därefter avledas till det områdesvisa dagvattennätet.

Inom grundvattenområde bör motorfordonens kör- och parkeringsområden för minst fem fordon samt de platser där sopkärl placeras ska beläggas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd. Nämda områdens avrinningsvatten ska ledas via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller liknande konstruktioner till dagvattenavloppet, vars utlopp ska ligga utanför grundvattenområdet.

Vid placering av byggnader på fastigheten bör vid planeringen beaktas dagvattnens hantering. Bygglovshandlingarna ska innehålla en plan för hantering av dagvatten, inklusive takvatten, för vilken nödvändiga myndighetsutlåtanden ska begäras.

På grönområden/gatuområden kan vid behov anläggas terrängstrukturer i nödvändig omfattning med vilka man hanterar och minskar översvämningar, stoppar fast material och orenheter och fördröjer vattnets flöde.

Grundvattnet

Planområdet ligger delvis på grundvattenområde av klass 2E, övrigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning och som upprätthåller ett ekosystem. Inom området tillåts inga åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

Byggande av nya underjordiska källare är förbjudet.

Cisterner för uppvärmningsolja bör vara dubbelmantlade och placeras i skyddsbassänger antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara minst 110 % av volymen för cisternen för uppvärmningsolja. Inga andra flytande bränslen eller ämnen som äventyrar grundvattnet får förvaras eller lagras löst i området. Underjordiska oljecisterner och jordvärmebrunnar är förbjudna.

Byggande och grävning samt byggnaders grundläggning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar i grundvattenkvaliteten eller förändringar i grundvattennivån. Vid behov ska en plan för hantering av grundvatten uppgöras. Planen ska godkännas av miljövårdsmyndigheten.

Parkering

Bilplatser bör på kvartersområden reserveras enligt följande:

AP kvarter: 1,5 bp / bostad

AO kvarter: 2 bp / tomt

ALP kvarter: 1 bp / 100 v-m²

KL kvarter: 1 bp / 100 v-m²

KTY-1 kvarter: 1 bp / 150 v-m²

KTY-2 kvarter: 1 bp / 150 v-m²

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

Alueiden rakentamisessa on varauduttava suojavyöhykkeiden säilyttämiseen rannoilla sekä ruoppaustarpeen vähentäminen toimintojen sijoittamisen suunnittelulla. Kaava-alueella on voimassa rakentamislain 53 §:n mukainen toimenpiderajoitus. AKL 91§:n mukaisesti kaavan toteuttamisvastuu kadun ja muun yleisen alueen osalta siirretään kokonaan maanomistajalle tai -haltijalle.

Hulevedet

Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella.

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Puhtaat kattovedet tulee mahdollisuuksien mukaan ja maaperän olosuhteet huomioon ottaen imeyttää maaperään. Sade-, sulamis- ja salaojavesien virtausta tulee mahdollisimman suurissa määrin hidastaa rakenteellisin tai muunlaisin toimenpitein. Hulevedet tulee tämän jälkeen johtaa alueelliseen hulevesiverkostoon.

Pohjavesialueella on moottoriajoneuvojen ajo- ja vähintään viidelle ajoneuvolle osoitetut pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojausken sisältävällä rakenteella. Valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriin, jonka purkupaikka on oltava pohjavesialueen ulkopuolella.

Rakennusten kiinteistölle sijoittamista suunniteltaessa on otettava huomioon hulevesien käsittely. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien, mukaan lukien kattovesien, käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Viheralueille/katualueille voidaan tarpeen mukaan rakentaa tarvittavassa laajuudessa maastorakenteita, joilla hallitaan ja hillitään tulvimista, pysäytetään kiintoaineksia ja epäpuhtauksia sekä viivytetään veden valumista.

Pohjavesi

Kaava-alue sijaitsee osittain muu vedenhankintakäyttöön soveltuvalla pohjavesialueella 2E, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Uusien maanalaisten kellareiden rakentaminen on kielletty.

Lämmitysöljysäiliöt tulee olla kaksoisvaippaisia ja ne tulee sijoittaa suoja-altaisiin joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla ainakin 110 % lämmitysöljysäiliön tilavuudesta. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja maalämpökaivot ovat kiellettyjä.

Rakentaminen ja maankaivuu sekä rakennusten sekä rakennelmien perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jonka ympäristönsuojeluviranomainen hyväksyy.

Pysäköinti

Autopaikkoja on korttelialueilla varattava seuraavasti:

AP-kortteli: 1,5 ap / asunto

AO-kortteli: 2 ap / tontti

ALP-kortteli: 1 ap / 100 k-m²

KL-kortteli: 1 ap / 100 k-m²

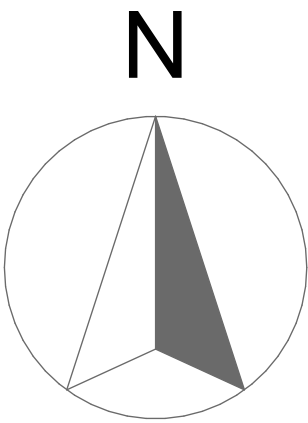
KTY-1-kortteli: 1 ap / 150 k-m²

KTY-2 -kortteli: 1 ap / 150 k-m²

Härmed intygar jag att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut ____/____20____, ____ i protokollet
Täten todistan että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan ____/____20____, ____ tekemän päätöksen mukainen

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri
Thomas Flemmich

Behandling/ Käsittely		Ritn.nr./ Piir.no.	Datum / Päivämäärä
Laga kraft / Lainvoimainen		XX-XX	xx.xx.2025
SFGE, godkännande / KVALT, hyväksyntä		XX-XX	xx.xx.2025
STDS, godkännande / KH, hyväksyntä		XX-XX	xx.xx.2025
PLANLN, godkännande / KAAVALTK, hyväksyntä		20-25	29.10.2025
PLANLN, godkännande / KAAVALTK, hyväksyntä		16-25	24.9.2025
Offentligt framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		4-25	22.4.-23.5.2025
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		4-25	26.3.2025
Offentligt framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		7-24	17.6.-16.8.2024
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos		7-24	29.5.2024
PLANLN, PDB / KAAVLTK, OAS			21.6.2023
 RASEBORG RAASEPORI		Skogby strand, detaljplan Skogbyn ranta, asemakaava PLANKARTA 1:2000 KAAVAKARTTA 1:2000	
Konsult/Konsultti		Daterad/Päivätty	
Arkitekturum Oy Fredrik Lindberg		28.8.2025	
Beredare/Valmistelija		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti	
NS		Johanna Backas	
Ritad av/Piirtänyt		Diarienummer/Diarionumero	
FL		Planebeteckning/Kaavatunnus	
Arkiveringsnr./Arkistointino.		Ritningsnr./Piirustusno.	
		RGB/236/ 10.02.03.00/2022	
		7819	
		21-25	



Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

UTLÅTANDEN

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
U 1	Närings- trafik- och miljö- centralen i Nyland (NTM- centralen)	U 1.1 I planförslaget anvisas till skillnad från beredningsskedet en ny byggplats i stället för två till Myrholmen. Trots att det inte är fråga om en stranddetaljplan enligt 73 § i OAL bör det säkerställas att en ny byggplats kan anvisas till ön. Planmaterialet bör kompletteras i fråga om detta. U 1.2 I sitt utlåtande i beredningsskedet tog NTM-centralen upp att enligt innehållskraven för en detaljplan ska det i ett område som planläggs eller i dess närmaste omgivning finnas tillräckligt med parker eller andra områden som lämpar sig för närrekreation. NTM-centralen ansåg att det inte är möjligt att placera områden som anvisats med MU-beteckning inom detaljplaneområdet, utan de ska anvisas endera som områden för närrekreation (VL) eller park (VP) i planen. I planförslaget har en del av MU-områdena ändrats till VL-områden, men i planområdet finns fortfarande förhållandevis mycket MU-område i den norra och södra delen av planen. I planlösningen måste man försäkra sig om att planen uppfyller de innehållskrav som ställs på en detaljplan i 54 § i OAL när det gäller rekreatiomsområden. NTM-centralen påminner också om att kommunens underhållsplikt omfattar rekreatiomsområden. U 1.3 NTM-centralen anser vidare att placering av solpaneler i M-området begränsar en mångsidig användning av området för de syften som planbeteckningarna anger. NTM-centralen anser att det område där solpaneler kan placeras borde anvisas endera med områdesreserveringsbeteckning EV (skyddsgrönområde) eller EN (område som betjänar energiförsörjning) med nödvändiga tilläggsbeteckningar (aur).	1.1 Utredningar som gjort under planprocessens gång visar att det på Myrholmen inte finns betydande miljövärden som skulle innebära att en byggplats där inte kan anvisas. Vid terrängbesök har det konstaterats att den utsedda byggplatsen till sina terrängförhållanden kan anses vara lämplig och att byggandet kan anpassas till landskapet. I gällande generalplan finns dessutom en mindre byggrätt för bastu på byggplatsen utsatt och man har då vid generalplanens uppgörande ansett att platsen är byggbar. 1.2 Planområdets rekreatiomsområden (VL) fungerar som området för närrekreation för invånarna och ligger därmed nära den nya bebyggelsen. Runt den gamla bybebyggelsen förändras inte situationen jämfört med nuläget. MU-områdena fungerar också som rekreatiomsområden på samma sätt som skogsområdena inom byområdet hittills. Planområdet ligger på Hangö udd där det finns relativt mycket skogsområden som lämpar sig för rekreation. I planområdet är en större andel av de områden som reserverats för rekreation VL-område (ca 57 %) jämfört med MU-områdesreserveringen (ca 43 %). Utöver detta finns Myrholmens MY-område. Planområdets närhet till havet erbjuder också rekreation i anslutning till båtliv och till exempel fiske. Detta innebär att det kan konstateras att planen uppfyller de innehållskrav som ställs på en detaljplan i 54 § i OAL när det gäller rekreatiomsområden. VL-områdesreserveringarnas omfattning har också förhandlats med Raseborgs stad. 1.3 Inom planläggningen bedömer man att område som möjliggör anläggandet av solpaneler är till sin yta såpass litet att det inte är ändamålsenligt att förse det med en egen områdesbeteckning utan i stället lämpligare med delområdesbeteckning. Området som möjliggör en liten solpark är endast ca 3600 m² stort.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		U 1.4 Under punkt 2.2 i planbeskrivningen bör det korrigeras att KTY-området är ett kvartersområde för verksamhetsbyggnader i stället för ett kvartersområde för affärsverksamhet och att MU-området är ett jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet i stället för ett område för närrekreation. Kvartersområdet för affärsbyggnader (KL) saknas på listan i fråga. U 1.5 I planbestämmelserna hänvisas till 128 § MBL när det gäller tillstånd för miljöåtgärder. Den korrekta hänvisningen är 53 § i byggnadslagen. U 1.6 NTM-centralen framförde i sitt utlåtande i beredningsskedet att den inte kan ta slutlig ställning till planlösningen med tanke på värden av kulturmiljön, eftersom det inte fanns någon kulturmiljöutredning i utlåtandematerialet. I förslagsskedet finns det fortfarande ingen kulturmiljöutredning med i planmaterialet och därför är det inte möjligt att säkerställa att planförslaget har baserat sig på tillräckliga utredningar. Hänvisningen till museets utlåtande räcker inte. NTM-centralen bedömer som självständig statlig myndighet huruvida utredningen är tillräcklig. Skyddsbestämmelserna är korrekta. U 1.7 NTM-centralen anser att de bemötanden som getts till kommentarerna om naturskydd i planens utkastskede och tilläggsutredningarna är tillräckliga. NTM-centralen håller med om slutsatsen till den Natura-behovsprövning som gjorts för planen om att planen inte anses ha några betydande negativa konsekvenser för de naturvärden som utgör grunden för skyddet av Natura 2000-området Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken och om att en egentlig Naturabedömning inte behöver göras.	<i>1.4 Beskrivningen är korrigerad i enlighet med utlåtandet.</i> <i>1.5 Planbestämmelsen är korrigerad i enlighet med utlåtandet.</i> <i>1.6 Kulturmiljöutredningen föll i misstag bort från den begäran om utlåtande som skickats av staden. Utredningen har skickats separat till NTM-centralen (Henrik Wager), som har konstaterat att utredningen har utarbetats korrekt och att dess slutsatser har beaktats ändamålsenligt i planlösningen.</i> <i>1.7 Antecknas till kännedom.</i>

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		U 1.8 I planområdet finns enligt utredningar tre föröknings- och rastplatser för fladdermöss i tre olika byggnader. Byggnaderna i fråga är sådana föröknings- och rastplatser som avses i 78 § i naturvårdslagen och enligt lagen är det förbjudet att förstöra eller försvaga dessa arters föröknings- och rastplatser även under vintern utan ett sådant undantag som beskrivs i 83 § i naturvårdslagen. Den som inleder renovering eller rivning av dessa byggnader ska ta kontakt med statens tillstånds- och övervakningsmyndighet innan arbetena inleds. Planbeskrivningens kapitel om fladdermöss bör preciseras i fråga om behovet av tillstånd för eventuella rivningsåtgärder. I planbestämmelsen för byggnader som används av fladdermöss (sr1) bör det komma fram att det finns sådana föröknings- och rastplatser för fladdermöss i byggnaderna som är skyddade genom naturvårdslagen. U 1.9 I detaljplaneförslaget möjliggörs butiks- och affärsbyggande i kvartersområdena KTY-1, KTY-2 och KL. Mängden byggrätt i kvartersområdena har utökats efter beredningsskedet. NTM-centralen lyfter fram att en butik på över 4 000 m²vy definitionsmässigt är en stor detaljhandelsenhet och att den berörs av de särskilda bestämmelserna i 9 kap. i lagen om områdesanvändning. Med en stor detaljhandelsenhet avses enligt 71 d § 2 mom. i lagen om områdesanvändning även en sådan affärskoncentration vars konsekvenser kan jämföras med en stor detaljhandelsenhet. I detaljplanematerialet ingår ingen handelsutredning. NTM-centralen anser att mängden affärs- och butiksutrymme som möjliggörs genom detaljplanen bör justeras med beaktande av vad som konstateras ovan. Dessutom lyfter NTM-centralen fram att handelns kvalitet bör fastställas i planbestämmelserna så att den stämmer överens med de eftersträvarade funktionerna i området som beskrivs i planbeskrivningen.	<i>1.8 I plankartan förses de ifrågavarande byggnaderna med punktbestämelse lep och med bestämmelse som lyder: Rastplatser för fladdermöss i byggnad får inte förstöras. Vid reparationsarbeten får inte fladdermössens levnadsförhållanden försämrats. Vid ändrings- och rivningsarbeten som berör byggnad bör man innan påbörjandet arbetet vara i kontakt med statens lov- och övervakningsmyndighet.</i> <i>Planbeskrivningens stycke som berör fladdermöss uppdateras i enlighet med utlåtandet.</i> <i>1.9 I planlösningen minskas den sammanlagda arealen för KTY-1-, KTY-2- och KL-kvartersområdena reserverat för butiks- och affärsbyggande så att arealen är sammanlagt cirka 3 840 m²vy och under 4 000. En betydande del av butiks- och affärsbyggandet ligger i KTY-områden och kommer i praktiken att betjäna verksamheten i KTY-områdena genom småskaliga affärs- och butiksutrymmen. Affärsbyggandet i KL-området betjänar främst turismen och rekreationen i området, vilket definieras i bestämmelsen. I planbeskrivningen lades ett avsnitt till om utredningen av handelns kvalitet. Bakgrundsutredningen över områdets service har uppdaterats till utredning över affärsverksamhet och service.</i>

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		U 1.10 I planbeskrivningen konstateras att avsikten är att vattentjänsterna i området förverkligas genom att bilda ett nytt vattenandelslag. Däremot konstateras det att syftet är att koppla området till Raseborgs stads kommunalteknik. Det finns orsak att precisera motstridiga skrivingar. U 1.11 Arrangemangen av vattentjänster på Myrholmen nämns inte i planbeskrivningen. Baserat på förbudet mot vattenklosetter kan det antas att ön inte kommer anslutas till avloppsnätet. U 1.12 Detaljplaneområden är vanligtvis vattentjänstverkets verksamhetsområde. Kommunen fattar beslut om verksamhetsområdet för vattentjänster (7 § och 8 § i lagen om vattentjänster). I verksamhetsområdet måste man ansluta sig till näten. U 1.13 NTM-centralen påminner om att i den nya lagen om vattentjänster (SF 40/2025) har det föreslagits att definitionen av vattentjänstverk ändras jämfört med nuvarande. Om verket betjänar över 50 personer är det ett sådant vattentjänstverk som avses i den nya lagen om vattentjänster. Utifrån planen verkar det som att det nya vattenandelslaget skulle vara ett sådant vattentjänstverk som avses i den nya lagen. Det ska säkerställas att vattenandelslaget klarar av att ansvara för den kommande vattenförsörjningen ekonomiskt och på ett ändamålsenligt sätt. U 1.14 Det är bra att planlösningens klimatkonsekvenser har identifierats med hjälp av KILVA-verktyget. Det finns emellertid skäl att kontrollera bedömningen ytterligare. I KILVA-granskingen består den mest centrala frågan som definierar bedömningens resultat av planens läge i förhållande till den befintliga samhällsstrukturen. Enligt bedömningen ligger planen i samhällsstrukturens randområde. NTM-centralen anser att området ligger avskilt från den övriga samhälls-	<i>1.10 I området byggs ett områdesspecifikt vattentjänstsystem som förvaltas av ett privat vattenandelslag. Markägarna i området och Raseborgs stad (Raseborgs vatten) har kommit överens om att vattentjänstsystemet kopplas till Raseborgs stads nät.</i> <i>1.11 Myrholmen kommer inte att anslutas till avloppsnätet och vattenklosett är inte tillåtet på ön.</i> <i>1.12 Se genmäle 1.10.</i> <i>1.13 Antecknas till kännedom.</i> <i>1.14 Valet av områdets placering i KILVA-verktyget har bedömts utifrån att det ligger i anslutning till den befintliga byahelheten som utgörs av Harparskog, Predium och Skogby, där det finns bebyggelse, viss service och befintlig kommunal infrastruktur. Dessutom har området relativt goda kollektivtrafikmöjligheter tack vare tågtrafiken och tåghållplatsen. Området ligger inom en regional korridor som leder till Predium och de tjänster som finns där. Den nya vägen som leder till Predium går genom området. I och med planen förbättras lättrafikens möjligheter längs denna korridor. Korridoren</i>

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		strukturen, särskilt med tanke på de funktioner som ingår i planen. Av denna orsak bör bedömningen och behandlingen av den i planbeskrivningen ses över. U 1.15 I planbeskrivningen nämns de negativa klimatkonsekvenser som orsakas av den ökande trafiken och den nya infrastrukturen. Konsekvenserna ansågs emellertid inte vara betydande. Det finns skäl att motivera detta. Övriga negativa konsekvenser ska också nämnas som en del av granskningen. Dessa ansluter framför allt till ändringen av markanvändningen, förbyggnadsarbetena och de utsläpp som byggnadsarbetena orsakar. Eftersom planlösningen ökar samhällsstruktur som är beroende av personbil står den åtminstone i fråga om detta i konflikt med stadens klimatmål. Av Raseborgs stads utsläpp har 35 procent sitt ursprung i vägtrafiken. Det finns skäl att behandla dessa negativa konsekvenser av trafiken i planbeskrivningen. U 1.16 I fråga om ändringen av markanvändningen bör det beaktas att även om området i nuläget främst är trädöst minskar planlösningen den vegetationstäckta ytan betydligt, vilket har negativa konsekvenser för klimatet. Det bör också korrigeras att byggande i trä inte kan kompensera för de förlorade träden, utan klimatfördelarna och -nackdelarna bör undersökas separat från varandra. I fråga om utsläpp från förbyggnadsarbetena och utsläppen från byggnadsarbetena bör det beaktas att bebyggandet av området förutsätter att ny infrastruktur byggs helt i ett nytt område. U 1.17 I planbestämmelserna ingår åtgärder som lindrar ytvattenkonsekvenserna, men i beskrivningen behandlas knappt hur vatten från byggarbetsplatsen samt dagvatten från vattenbyggnadsarbeten och funktioner påverkar ytvattnets kvalitet och vattenmiljön. Beskrivningen bör kompletteras i fråga om detta.	<i>fortsätter över kommungränsen mot Hangö, Lappvik, där det finns fler tjänster. Det finns även andra områden med detaljplan i närheten av planområdet.</i> <i>1.15 Planbeskrivningen är utökad med motiveringar. En betydande del av den befintliga trafiken i området utgörs av befintlig extern genomfartstrafik, främst till Predium. Den externa trafiken är till stor del säsongsbetonad och är som störst under båt- och stugsäsongen. I och med detaljplanen ökar invånarantalet i området och i samband med det även trafikmängderna. Baserat på uppgjord trafikanalys hålls den nuvarande trafiken även fortsättningsvis större än den biltrafik som uppstår av den nya markanvändningen i planen. Den nya markanvändningen beräknas generera cirka 220 fordon per dygn, vilket är en förhållandevis liten mängd.</i> <i>1.16 Antecknas till kännedom. I planbeskrivningen är skrivelsen om träbyggandet korrigerad. Vad gäller byggandet och förbyggandets utsläpp se genmäle 1.17.</i> <i>1.17 Till planbeskrivningen har tillagts avsnitt om vattenbyggandets och funktionernas byggplats- och dagvatteninverkan på ytvattnets kvalitet och vattenmiljön. Vattenbyggandets och funktionernas byggplats- och dagvatten kan försämra ytvattnets och vattenmiljön på olika sätt. Vattnet för med sig fasta partiklar och näringsämnen som förorenar vattnet och bidrar till övergödning, vilket ökar risken för skadliga bakterier och mikroplaster. Därtill kan de förorena grundvattnet om marken inte är genomsläpplig.</i>

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
	Uudenmaan elinkeino- liikenne ja ympäristökes- kus (ELY-keskus)	U 1.18 Utlåtandet från beredningsskedet har beaktats i fråga om grundvatten. NTM-centralen lyfter ytterligare fram att grundvattenbestäm- men bör gälla hela kvartersområdet åtminstone i en situation där grund- vattenområdets gräns korsar kvarteret. U 1.1 Kaavaehdotuksessa Myrholmenin saareen on osoitettu valmiste- lulaiheesta poiketen kahden sijaan yksi uusi rakennuspaikka. Vaikka kyseessä ei ole AKL 73 §:n mukainen ranta-asemakaava, tulee varmis- tua siitä, että saareen voidaan osoittaa uusi rakennuspaikka. Kaava-ai- nestoa tulee tältä osin täydentää. U 1.2 ELY-keskus toi valmisteluvaiheen lausunnossa esille, että ase- makaavan sisältövaatimusten mukaan kaavoitettavalla alueella tai sen lähiympäristössä on oltava riittävästi puistoja tai muita lähivirkis- tykseen soveltuvia alueita. ELY-keskus katsoi, että asemakaava-alu- een sisälle ei voida sijoittaa MU-alueita, vaan ne tulee osoittaa kaa- vassa joko lähivirkistysalueiksi (VL) tai puistoiksi (VP). Kaavaehdotuk- sessa osa MU-alueista on muutettu VL-alueiksi, mutta kaava-alueella on edelleen verrattain paljon MU-aluetta kaavan pohjois- ja etelä- osassa. Kaavaratkaisussa pitää varmistua, että kaava täyttää AKL 54 §:n mukaiset asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset	<i>Riskerna förebyggs genom att man börjar med byggandet av dagvattenbas- sängerna så att dagvatten från andra byggaktiviteter kan ledas genom dem. Byggherren bör följa Raseborgs stads riktlinjer för hantering av byggplats- vatten. Det kan vara lämpligt att använda till exempel slitduk vid vattenbyg- gande. De exakta metoderna definieras i samband med ansökan om vat- tentillstånd och i den plan för grundvattenhantering som bör uppgöras. Byggande och schaktning av mark samt uppförande av byggnader och an- läggningar ska ske på ett sådant sätt att grundvattnets kvalitet inte försäm- ras och grundvattennivån inte ändras.</i> <i>1.18 Antecknas för kännedom. I bestämmelserna tillades en /pv-bestäm- melse som anges för kvarter som ligger i grundvattenområdet eller där grundvattenområdets gräns korsar kvarteret.</i> <i>1.1 Kaavaprosessin aikana tehdyt selvitykset osoittavat, ettei Myrholme- nilla ole merkittäviä luontoarvoja, jotka tarkoittaisivat, ettei sinne voi osoit- taa rakennuspaikkaa. Maastokäynnin yhteydessä todettiin, että osoitetun rakennuspaikan maasto-olosuhteet ovat sopivat ja että rakentaminen voi- daan sovittaa maisemaan. Voimassa olevassa yleiskaavassa rakennuspai- kalle on osoitettu pienempi rakennusoikeus saunaa varten ja tällöin yleis- kaavan laadinnan yhteydessä on katsottu, että paikka soveltuu rakentami- seen.</i> <i>1.2 Kaava-alueen virkistysalueet (VL) toimivat asutuksen lähivirkistysalu- eina ja sijoittuvat täten lähelle uutta asutusta. Vanhan kylän asutuksen ympäriellä nykytilanne ei muutu. MU-alueet toimivat myös virkistysalueina, kuten kyläalueen sisällä olevat metsäalueet ovat tähän asti toimineet. Kaava-alue sijaitsee Hangan niemellä, missä on suhteellisen paljon met- säalueita, jotka soveltuvat virkistykseen. Kaava-alueella virkistykseen vara- tuista alueista suurempi osa on VL-aluetta (n. 57%) verrattuna MU-alueva- raukseen (n. 43%). Lisäksi on Myrholmenin MY-alue. Kaava-alueen lähei- syys mereen tarjoaa myös veneilyyn ja esim. kalastukseen liittyvää virkis- tystä. Täten voidaan sanoa, että kaava täyttää AKL 54 §:n mukaiset</i>

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		virkestysalueiden osalta. ELY-keskus muistuttaa myös, että virkestys-alueisiin sisältyy kunnan ylläpitovelvollisuus. U 1.3 ELY-keskus katsoo edelleen, että aurinkopaneelien sijoittaminen M- alueelle rajoittaa alueen monipuolista käyttöä kaavamerkin- nän osoittamiin tarkoituksiin. ELY-keskuksen näkemyksen mukaan alue, jolle aurinkopaneelien on mahdollista sijoittaa, olisi hyvä osoit- taa joko aluevarausmerkinnällä EV (suojaviheralue) tai EN (energia- huoltoa palveleva alue) tarpeellisin lisämäärein (aur). U 1.4 Kaavaselostuksen kohtaan 2.2 tulee korjata, että KTY-alue on lii- ketoiminnan korttelialueen sijaan toimitilarakennusten korttelialue ja MU-alue on lähivirkestysalueen sijaan maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä ulkoilun ohjaamistarvetta. Liikerakennusten korttelialue (KL) puuttuu kyseisestä listasta. U 1.5 Kaavamääräyksissä viitataan MRL:n 128 §:ään maisematyöluvan osalta. Oikea viittaus on rakentamislain 53 §. U 1.6 ELY-keskus lausui valmisteluvaiheessa, että se ei voi ottaa lo- pullisesti kantaa kaavaratkaisuun kulttuuriympäristön vaalimisen nä- kökulmasta, koska kulttuuriympäristöselvitystä ei ollut lausuntoai- neistossa. Ehdotusvaiheessa kulttuuriympäristöselvitystä ei ole edel- leenkään kaava-aineistossa, minkä vuoksi ei voi varmistua, että kaa- vaehdotus on perustunut riittäviin selvityksiin. Viittaus museon lau- suntoon ei ole riittävä. ELY-keskus arvioi itsenäisenä valtion viran- omaisena selvityksen riittävyyden. Suojelumääräykset ovat asianmu- kaiset. U 1.7 ELY-keskus katsoo, että kaavan luonnosvaiheessa annettuihin luonnonsuojelua koskeviin kommentteihin annetut vastineet ja lisä- selvitykset ovat riittäviä. ELY-keskus yhtyy kaavaa varten toteutetun	asemakaavalle asetetut sisältövaatimukset virkestysalueiden osalta. VL- aluevarausten laajuudesta on myös neuvoteltu Raaseporin kaupungin kanssa. 1.3 Kaavoituksessa arvioidaan, että aurinkopaneelille soveltuva alue on pinta-alaltaan niin pieni, ettei ole tarkoituksenmukaista osoittaa alueelle erillistä aluemarkintaa, vaan osa-aluemerkintä soveltuu paremmin. Alue, jolle on mahdollista rakentaa pieni aurinkopuisto, on pinta-alaltaan vain n. 3 600 m². 1.4 Selostus on korjattu lausunnon mukaisesti. 1.5 Kaavamääräykset on korjattu lausunnon mukaisesti. 1.6 Laadittu kulttuuriympäristön selvitys jäi vahingossa pois kaupungin lä- hettämästä lausuntopyynnöstä. Selvitys on lähetetty erikseen ELY-keskuk- selle (Henrik Wager), joka on todennut, että selvitys on asianmukaisesti laadittu ja sen johtopäätökset on huomioitu kaavaratkaisussa asianmukai- sesti. 1.7 Merkitään tiedoksi.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		Natura-tarveharkinnan johtopäätökseen, että kaavalla ei katsota olevan merkittävästi heikentäviä vaikutuksia Tammisaaren ja Hangon saariston ja Pohjanpitäjänlahden Natura 2000 -alueen suojeluperusteisille luonnonarvoille eikä varsinaista Natura-arviointia tarvitse tehdä. U 1.8 Kaava-alueella sijaitsee selvitysten perusteella kolme lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkaa kolmessa eri rakennuksessa. Kyseiset rakennukset ovat luonnonsuojelulain 78 §:n tarkoittamia lisääntymis- ja levähdyspaikkoja, joiden hävittäminen tai heikentäminen on luonnonsuojelulain vastaista myös talvikaudella ilman luonnonsuojelulain 83 §:n mukaista poikkeamislupaa. Kyseisten rakennusten korjaus- tai purkutöihin ryhtyvän tulee olla ennen töiden aloittamista yhteydessä valtion lupa- ja valvontaviranomaiseen. Kaavaselostuksen lepakoita käsittelevää kappaletta tulee täsmentää mahdollisten purkutoimien luvitustarpeen osalta. Lepakoiden käyttämien rakennusten (sr1) määräyksestä kaavakartalla tulee käydä ilmi, että rakennuksissa sijaitsee luonnonsuojelulailla suojeltuja lepakoiden lisääntymis- ja levähdyspaikkoja." U 1.9 Asemakaavaehdotuksessa mahdollistetaan myymälä- ja liikerakentamista KTY-1-, KTY-2- ja KL-korttelialueilla. Korttelialueiden rakennusoikeuden määrää on lisätty valmisteluvaiheen jälkeen. ELY- keskus tuo esiin, että yli 4000 k-m²:n kokoinen myymälä on määritelmällisesti vähittäiskaupan suuryksikkö, ja sitä koskevat alueidenkäyttölain 9a luvun erityiset säännökset. Vähittäiskaupan suuryksiköllä tarkoitetaan alueidenkäyttölain 71 d §:n 2. momentin mukaisesti myös sellaista myymäläkeskittymää, joka vaikutuksiltaan on verrattavissa vähittäiskaupan suuryksikköön. Asemakaava-aineistoon ei sisälly kaupan selvitystä. ELY-keskus katsoo, että asemakaavalla mahdollistettavan liike- ja myymälätilan	<i>1.8 Kaavakarttaan kyseiset rakennukset varustetaan pistemääräyksellä lep ja määräysmuodolla: Rakennuksessa olevaa lepakoiden piilopaikkaa ei saa hävittää. Korjaustoimenpiteillä ei saa heikentää lepakoiden elinoloja. Rakennusta koskevissa korjaus- tai purkutöissä tulee olla ennen töiden aloittamista yhteydessä valtion lupa- ja valvontaviranomaiseen.</i> <i>Kaavaselostuksen lepakoita käsittelevää kappaletta täsmennetään lausunnon mukaisesti.</i> <i>1.9 Kaavaratkaisussa vähennetään KTY-1-, KTY-2- ja KL-korttelialueiden yhteen laskettu kerrosala varattuna myymälä- ja liikerakentamiselle siten, että se on yhteensä n. 3840 k-m² ja alle 4000. Merkittävä osa myymälä- ja liikerakentaminen sijoittuu KTY-alueille ja tulee käytännössä palvelemaan KTY-alueilla tapahtuvaa toimintaa pienimuotoisilla liike- ja myymälätiloilla. KL-alueen liikerakentaminen palvelee lähinnä alueella tapahtuvaa turismia, matkailua ja virkistystä, kuten määräyksessä on määritetty. Kaavaselostukseen on lisätty osio, joka sisältää selvitystä kaupan laadusta. Taustaselvityksenä toiminut selvitys alueen palveluista on päivitetty olemaan kauppa- ja palveluselvitys.</i>

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		määrää tulee tarkistaa edellä todettu huomioiden. Lisäksi ELY-keskus tuo esiin, että kaupan laatu tulee määrittää kaavan määräyksissä vastaamaan selostuksessa kuvattuja, alueelle tavoiteltavia toimintoja U 1.10 Kaavaselostuksessa todetaan, että alueen vesihuolto aiotaan toteuttaa muodostamalla uusi vesiosuuskunta. Toisaalla kuitenkin todetaan, että tavoitteena on kytkeä alue Raaseporin kaupungin kunnallistekniikkaan. Ristiriitaisia kirjauksia on syytä tarkentaa. U 1.11 Myrholmenin saaren vesihuollon järjestämisestä ei ole mainintaa kaavaselostuksessa. Vesikäymäläkiellon perusteella voidaan olettaa, että saarta ei olla liittämässä viemäriverkostoon. U 1.12 Asemakaava-alueet ovat pääsääntöisesti vesihuoltolaitoksen toiminta- aluetta. Kunta päättää vesihuollon toiminta-alueesta (VHL 7§ ja 8 §). Toiminta-alueella verkostoihin on liityttävä. U 1.13 ELY-keskus muistuttaa, että uudistuvassa vesihuoltolaissa (HE 40/2025) vesihuoltolaitoksen määritelmä on esitetty muutettavaksi nykyiseen verrattuna. Jos laitos palvelee yli 50 henkilöä, on se uudistuvan vesihuoltolain tarkoittama vesihuoltolaitos. Kaavan perusteella näyttää siltä, että uusi vesiosuuskunta tulisi olemaan uudistuvan vesihuoltolain tarkoittama vesihuoltolaitos. Perustettaessa uutta vesiosuuskuntaa tulee varmistua, että se kykenee huolehtimaan vastuullaan olevasta vesihuollosta taloudellisesti ja asianmukaisesti. U 1.14 On hyvä, että kaavaratkaisun ilmastovaikutuksia on tunnistettu KILVA- työkalun avulla. Arviointia on syytä kuitenkin vielä tarkistaa. KILVA- tarkastelussa keskeisin ja arvioinnin tulosta määrittävä kysymys koskee suunnitelman sijaintia suhteessa olemassa olevaan yhdyskuntarakenteeseen. Tehdyn arvioinnin mukaan suunnitelma on yhdyskuntarakenteen reuna-alueella. ELY-keskus katsoo, että alue sijaitsee erillään muusta yhdyskuntarakenteesta, etenkin kun	<i>1.10 Alueelle rakennetaan alueellinen vesihuoltojärjestelmä, joka hallinnoi yksityinen vesiosuuskunta. Alueen maanomistajat ja Raaseporin kaupunki (Raaseporin vesi) ovat sopineet, että vesihuoltojärjestelmä kytketään Raaseporin kaupungin verkostoon.</i> <i>1.11 Myrholmen ei olla liittämässä viemäriverkostoon ja saarella on vesikäymäläkielto.</i> <i>1.12 Katso vastine 1.10.</i> <i>1.13 Merkitään tiedoksi.</i> <i>1.14 Alueen sijainti KILVA-työkalussa on arvioitu sen perusteella, että se sijoittuu nykyisten Harparskogin, Prediumin ja Skogbyn muodostaman kyläkokonaisuuden yhteyteen, missä on asutusta, jonkin verran palveluita ja olemassa olevaa kaupungin yhdyskuntatekniikkaa. Lisäksi alueella on verraten hyvät joukkoliikennemahdollisuudet junaliikenteen ja junaseisakin takia. Alue sijaitsee aluekäytävällä, joka vie Prediumiin ja siellä oleviin palveluihin. Uusi tie, joka on rakennettu Prediumiin kulkee kaava-alueen läpi.</i>

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		huomioidaan kaavan sisältämät toiminnot. Tämän johdosta arviointia ja sen käsittelyä kaavaselostuksessa on tarkistettava. 1.15 Kaavaselostuksessa on mainittu lisääntyvän liikenteen ja uuden infrastruktuurin rakentamisen haitalliset ilmastovaikutukset. Vaikutuksia ei kuitenkaan pidetty merkittävänä. Tämä on syytä perustella. Muut haitalliset ilmastovaikutukset on myös mainittava osana tarkastelua. Nämä liittyvät etenkin maankäytön muutokseen, esirakentamisen ja rakentamisen päästöihin. Kaavaratkaisun lisätessä henkilöautoilusta riippuvaista yhdyskuntarakennetta, on se ainakin tältä osin ristiriidassa kaupungin ilmastotavoitteiden kanssa. Raaseporin kaupungin päästöistä 35 prosenttia on peräisin tieliikenteestä. Näitä liikenteen haitallisia ilmastovaikutuksia on syytä käsitellä kaavaselostuksessa. U 1.16 Maankäytön muutoksen osalta on huomattava, että vaikka alue on nykyisellään pääosin puutonta, vähentää kaavaratkaisu kasvullista alaa huomattavasti ja tällä on haitallisia ilmastovaikutuksia. On myös syytä korjata, että puurakentamisella ei voida kompensoida menetettyä puustoa, vaan ilmastohyödyt ja haitat on tarkasteltava toisistaan erillisinä. Esirakentamisen ja rakentamisen päästöjen osalta on huomattava, että alueen rakentaminen edellyttää uuden infrastruktuurin rakentamista kokonaisuudessaan uudelle alueelle. U 1.17 Kaavamääräyksiin on kirjattu pintavesivaikutusten lieventämistoimia, mutta selostuksessa ei ole juuri käsitelty kaavan edellyttämän vesirakentamisen ja toimintojen työmaa- ja hulevesien vaikutuksia pintavesien laatuun ja vesiympäristöön. Selostusta tulee tältä osin täydentää.	<i>Kaavan myötä parannetaan kevyenliikenteen liikkumismahdollisuudet tätä käytävää pitkin. Käytävä jatkuu kunnanrajan ylitse Hangon suuntaan, Lappvikiin, missä on lisää palveluita. Kaava-alueen läheisyydessä on myös muita asemakaavoitettuja alueita.</i> <i>1.15 Kaavaselostukseen on lisätty perusteluita. Alueen olevasta liikenteestä merkittävä osa on nykyistä ulkopuolista läpimenoliikennettä, lähinnä Prediumiin suuntautuvaa asiointia. Ulkopuolinen liikennöinti on pitkälti sesonkiaikaista ja suurimmillaan veneily- ja mökkeilysesongin aikana. Asemakaavan myötä alueen asukasmäärä kasvaa ja sitä mukaan liikennemäärät myös kasvavat. Tehdyn liikennetarkastelun perusteella nykyinen liikennöinti pysyy edelleen suurempana kuin asemakaavan uuden maankäytön tuottama autoliikenne. Uuden maankäytön tuotos on arvioitu olevan n. 220 ajoneuvoa vuorokaudessa, joka on suhteellisen pieni määrä.</i> <i>1.16 Merkitään tiedoksi. Selostuksessa kyseinen asia puurakentamisen osalta on korjattu. Esirakentamisen ja rakentamisen päästöjen osalta, kts. vastine 1.17.</i> <i>1.17 Selostukseen on lisätty osioita vesirakentamisen ja toimintojen työmaa- ja hulevesien vaikutuksista pintavesien laatuun ja vesiympäristöön. Vesirakentamisen ja toimintojen työmaa- ja hulevedet voivat heikentää pintavesien laatua ja vesiympäristöä monin tavoin. Kyseiset vedet kuljettavat mukanaan kiintoaineita ja ravinteita, jotka samentavat vettä ja edistävät rehevöitymistä, lisäten haitallisten bakteerien ja mikromuovien riskiä. Lisäksi ne voivat kuormittaa pohjavesiä, jos maaperä ei ole läpäisevää. Riskit</i>

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		U 1.18 Valmisteluvaiheen lausunto on otettu huomioon pohjavesien osalta. ELY-keskus tuo vielä esiin, että pohjavesimääräys on hyvä antaa koko korttelialueelle ainakin tilanteissa, joissa pohjavesialueen raja halkaisee korttelin.	<i>ehkäistään aloittamalla hulevesialtaiden toteuttamisesta, jotta muun rakentamisen yhteydessä muodostuvat työmaavedet voidaan ohjata niiden kautta. Hankkeeseen ryhtyvän on noudatettava Raaseporin kaupungin työmaavesiohjetta. Vesirakentamisen yhteydessä voisi olla suositeltavaa käyttää esim. silttiverhoa. Tarkat menetelmät määritellään haettavan vesiluvan ja laadittavan pohjaveden hallintasuunnitelman yhteydessä. Rakentaminen ja maankaivuu sekä rakennusten sekä rakennelmien perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen.</i> <i>1.18 Merkitään tiedoksi. Määräyksiin on lisätty /pv-määräys, joka merkitään kortteleille, jotka ovat joko pohjavesialueen alueella tai jossa pohjavesialueen raja halkaisee korttelin.</i>
U 2	Västra Nylands museum	U 2.1 I fråga om den byggda miljön, landskapet och byggnadsskyddet har museet inte sett något hinder för att det tidigare sågområdet ska kunna planläggas för nytt bruk. På grund av områdets kulturmiljövärden som är betydande på landskapsnivå och nationell nivå har museet i alla skeden ansett att det är viktigt att nybyggnationen passar in i landskapet och miljön och har önskat att även det kommande byggnadsbeståndet och områdets historiska samhällsstruktur beaktas i planen och placeringen av nya byggnader. U 2.2 Som stöd för beredningen av planen gjordes i god tid kulturmiljöutredningen Skogby såg–Raseborg (Arkitektitöimisto Kristina Karlsson 27.1.2023). Utredningen var högklassig och dess rekommendationer har beaktats väl vid utarbetandet av planen. U 2.3 I utkastskedet framförde museet vissa preciseringar i planbe-teckningarna och -bestämmelserna och de har nu lagts till i planförslaget. Museet ber att ett omnämnande om att ett utlåtande av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) ska begäras i fråga om	2.1 Antecknas till kännedom. 2.2 Antecknas till kännedom. 2.3 Antecknas tillkännedom, ma-bestämmelsen och planbeskrivningen är kompletterade i enlighet med utlåtandet.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		åtgärder och planer som berör RKY-området ska läggas till i bestämmelsetexten för ma-beteckningen. Det ma-område som anvisas i planen är en del av två separata och ett delvis överlappande RKY-område: <i>Skogby masugn och sågområde</i> (RKY 2009) samt <i>Krigshistoriska objekt vid Hangö udd</i> (RKY 2009). På sidorna 7, 15 och 43 i planbeskrivningen vore det dessutom bra att korrigera det senare RKY-områdets namn i dess officiella form. I texten står det nu en aning felaktigt <i>Hangoniemen sotahistorialliset kohteet</i>, medan den korrekta formen är <i>Hankoniemen sotahistorian kohteet</i>. I övrigt anser museet att planförslagets riktlinjer till största delen är bra och kan understödhas, och i det här skedet har museet inget övrigt att kommentera med tanke på den byggda kulturmiljön, landskapet eller byggnadsskyddet. U 2.4 Planbestämmelserna för fornlämningen och de övriga kulturarvsobjekten är ändamålsenliga. Beteckningarna på plankartan är till största delen korrekta, men avgränsningen av objektet Harparskogslinjen 25 bör justeras på plankartan. Geometrin för avgränsningen av arkeologiska kulturarvsobjekt finns tillgängliga i elektronisk form via Museiverkets gränssnittstjänst (WMS/WFS/ArcGIS Feature Service) på adressen https://www.museovirasto.fi/fi/palvelut-ja-ohjeet/tietojarjestelmat/kulttuuriympariston-tietojarjestelmat/kulttuuriympaeristo-en-paikka-tietoaineistot. U 2.5 I planbeskrivningen (s. 4) bör punkten <i>Arkeologisk inventering 2023 (Museiverket)</i> i förteckningen över utredningar som gjorts för planprojektet korrigeras till formen ”Arkeologisk inventering 2023 (Museiverkets arkeologiska fälttjänster)”, eftersom inventeringen inte har gjorts som ett tjänstearbete av Museiverkets provgrävningsgrupp utan som en avgiftsbelagd beställningsundersökning av Arkeologiska fälttjänster (ARKE).	2.4 Områdesreserveringen för Harparskog-linje 25 har granskats i plankartan. 2.5 Formuleringen är korrigerad i planbeskrivningen.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
	Länsi-Uudenmaan mu- seo	U 2.6 I planområdet finns många typer av kulturarvsvärden, och de inventeringsobjekt som konstaterats i de arkeologiska inventeringarna och inventeringarna av den byggda kulturmiljön är överlappande men inte helt sammanfallande. Av denna orsak vore det bra att precisera terminologin för den byggda kulturmiljön och det arkeologiska kulturarvet på några ställen. I planbeskrivningen (s. 15) vore det för det första bra att ändra rubriken <i>Muinaismuistot ja arkeologinen perintö</i> till formen ”Muinaisjäänökset ja muu arkeologinen perintö”. De arkeologiska objekten i området består främst av övriga kulturarvsobjekt som kan ingå i RKY-objekt och på sidan 15 i planbeskrivningen vore det bra att tillägga ordet <i>myös</i> vid punkten ”<i>jotka ovat myös valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä</i>”. U 2.7 När det gäller undervattenskulturarvet har Västra Nylands museum varit i kontakt med Museiverket. En arkeologisk undervattensinventering har gjorts i planområdet 2024. Baserat på den vet man att det inte finns några undervattensfornlämningar eller övriga kulturarvsobjekt i området som borde beaktas i planeringen. U 2.1 Rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman ja rakennussuojelun osalta museo ei ole nähnyt estettä entisen saha-alueen kaavoittamiseksi uuteen käyttöön. Alueen maakunnallisten ja valtakunnallisten kulttuuriympäristöarvojen vuoksi museo on pitänyt kaikissa vaiheissa tärkeänä, että uudisrakentaminen sopii maisemaan ja miljööseen ja toivonut, että myös oleva rakennuskanta ja alueen historiallinen yhdyskuntarakenne otetaan huomioon kaavassa ja uudisrakentamisen sijoittelussa. U 2.2 Kaavavalmistelun tueksi on laadittu hyvissä ajoin kulttuuriympäristöselvitys <i>Skogbyn saha - Raasepori</i> (Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 27.1.2023). Selvitys on laadukas, ja sen suositukset oli otettu hyvin huomioon jo kaavaluonnoksessa.	2.6 Planbeskrivningen är korrigerad i enlighet med utlåtandet. 2.7 Antecknas till kännedom. 2.1 Merkitään tiedoksi. 2.2 Merkitään tiedoksi.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		U 2.3 Luonnosvaiheessa museo esitti joitakin tarkennuksia kaavamerkintöihin ja määräyksiin, ja ne on nyt lisätty kaavaehdotukseen. Museo pyytää vielä lisäämään ma-merkinnän määräystekstiin maininnan, että ma-alueella tehtävistä toimenpiteistä ja suunnitelmista tulee pyytää alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto. Kaavassa osoitettu ma-alue on osa kahta erillistä ja osittain päällekkäistä RKY-aluetta: <i>Skogbyn masuuni ja sahan alue</i> (RKY 2009) sekä <i>Hankoniemen sotahistorian kohteet</i> (RKY 2009). Lisäksi kaavaselostuksen sivuilla 7, 15 ja 43 jälkimmäisen RKY-alueen nimi olisi hyvä korjata sen viralliseen muotoon. Tekstissä lukee nyt hieman virheellisesti <i>Hangoniemen sotahistorialliset kohteet</i>, kun oikea muoto on <i>Hankoniemen sotahistorian kohteet</i>. Muilta osin museo pitää esitettyä kaavaehdotusta linjauksiltaan pääosin hyvänä ja kannatettavana eikä museolla ei ole tässä vaiheessa muuta kommentoitavaa rakennetun kulttuuriympäristön, maiseman tai rakennussuojelun näkökulmista. U 2.4 Muinaisjäännöksen ja muiden kulttuuriperintökohteiden kaavamääräykset ovat asianmukaisia. Merkinnät kaavakarttaan ovat pääosin oikein, mutta Harparskog-linja 25 - kohteen aluerajaus tulee vielä tarkistaa kaavakarttaan. Arkeologisten kulttuuriperintökohteiden aluerajausten geometriat ovat saatavilla sähköisessä muodossa Museoviraston ylläpitämän rajapintapalvelun (WMS/WFS/ArcGIS Feature Service) kautta osoitteesta https://www.museovirasto.fi/fi/palvelut-ja-ohjeet/tietojarjestelmat/kulttuuriympariston-tietojarjestelmat/kulttuuriympaeristoen-paikkatietoaineistot. U 2.5 Kaavaselostuksessa (s. 4) kaavahanketta tehtyjen selvitysten luettelossa kohta <i>Arkeologinen inventointi 2023 (Museovirasto)</i> on korjattava muotoon "Arkeologinen inventointi 2023 (Museoviraston arkeologiset	2.3 Merkitään tiedoksi, ma-määräys ja kaavaselostuksessa olevat kohdat on täydennetty lausunnon mukaisesti. 2.4 Harparskog-linja 25 aluerajaus on tarkistettu kaavakartassa. 2.5 Muoto on korjattu kaavaselostuksessa.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		kenttäpalvelut)", sillä inventointia ei ole suorittanut Museoviraston koe-kaivausryhmä virkatyönä vaan Arkeologiset kenttäpalvelut (ARKE) maksullisena tilaustutkimuksena. U 2.6 Kaava-alueella on monenlaisia kulttuuriperintöön liittyviä arvoja ja arkeologisissa inventoinnissa ja rakennetun kulttuuriympäristön inventoinneissa todetut inventointikohteet limittyvät mutta eivät ole täysin yhteneviä. Rakennetun kulttuuriympäristön ja arkeologisen kulttuuriperinnön terminologiaa ja kohdenimityksiä olisi tästä syystä hyvä täsmentää muutamassa kohdassa. Kaavaselostuksessa (s. 15) otsikko <i>Muinaismuistot ja arkeologinen perintö</i> olisi ensinnäkin hyvä muuttaa muotoon "Muinaisjäännökset ja muu arkeologinen perintö". Alueen arkeologiset kohteet ovat pääosin muita kulttuuriperintökohteita, jotka voivat sisältyä RKY-kohteisiin, ja kaavaselostuksen sivulle s. 15 olisi siksi hyvä lisätä myös-sana kohtaan "<i>jotka ovat myös valtakunnallisesti arvokkaita rakennettuja kulttuuriympäristöjä</i>". U 2.7 Vedenalaisen kulttuuriperinnön osalta Länsi-Uudenmaan museo on ollut yhteydessä Museovirastoon. Kaava-alueella on tehty arkeologisen vedenalaisinventointi 2024. Sen perusteella tiedetään, että alueella ei ole vedenalaisia muinaisjäännöksiä tai muita kulttuuriperintökohteita, joita olisi tarpeen huomioida kaavoituksessa.	2.6 Kaavaselostus on korjattu lausunnon mukaisesti. 2.7 Merkitään tiedoksi.
U 3	Miljö- och byggnadsnämnden 21.5.2025 §103 I egenskap av miljö- vårdsmyndighet Ympäristö- ja rakennus- lautakunta 21.5.2025 §103	U 3.1 De fyra områden som i undervattenskarteringen konstateras vara värdefullare eller ha en mångsidigare undervattensvegetation kunde markeras i planen, så att de lättare kan beaktas i samband med eventuella muddrings- eller andra undervattensarbeten i området. I övrigt har den kommunala miljö- och naturvårdsmyndigheten inget att anmärka på planförslaget. U 3.1 Ne neljä aluetta, jotka vedenalaisen luonnon inventoinnissa todettiin arvokkaammiksi tai monimuotoisemman vedenalaiskasvillisuuden alueiksi, voisi merkitä kaavaan, jotta ne olisi helpompi huomioida	3.1 Antecknas för kännedom. Av ifrågavarande områden befinner sig tre inom planområdet. Dessa tre områden förses i planen med luo-beteckning som viktigt område med tanke på undervattensmiljön, så att de lättare kan beaktas i samband med eventuella muddrings- eller andra undervattensarbeten i området. 3.1 Merkitään tiedoksi. Kyseessä olevista alueista kolme sijoittuu kaava-alueelle. Kolme kyseistä aluetta osoitetaan kaavassa luo-merkinnällä vedenalaisen luonnon kannalta tärkeä alue, jolloin alueet on helpompi

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
	Ympäristönsuojeluviran- omaisena	mahdollisten ruoppaus- tai muiden vedenalaisten töiden yhteydessä. Muilta osin kunnallisella ympäristönsuojeluviranomaisella ei ole huomautettavaa kaavaehdotuksesta.	<i>huomioida mahdollisten ruoppaus- tai muiden vedenalaisten töiden yhteydessä alueella.</i>
U 4	Miljö- och byggnads- nämnden 21.5.2025 §102 I egenskap av byggnads- tillsynsmyndighet	4.1 Ändring av planbestämmelsen AP. "Inom AP kvartersområden får uppföras kopplade småhus, parhus eller fristående småhus. Enskild bostadsbyggnad får till sin bottenyta vara högst 200 v-m²." Tillägg: "Ekonomibyggnader får uppföras utöver den angivna byggnadsrätten i enlighet med kommunens byggnadsordning." Ekonomibyggnadernas byggrätt ska framgå i beskrivningen Motivering: Byggnadsordningen har inte en fastställd byggrätt för ekonomibyggnader. Endast maximala byggrätten för ekonomibyggnaderna är upptagna i byggnadsordningen, ekonomibyggnadernas storlek beror på om det är fråga om byggande inom eller utanför strandområde och bostädernas storlek. Den fastslagna totala byggrätten (bostad och ekonomibyggnader) är fastslagen i byggnadsordningen. 4.2 Tillägg till planbestämmelsen för RM: Minimavståndet till stranden ska framgå i planbestämmelser. 4.3 Tillägg till planbestämmelsen för RA-2: Ekonomibyggnadens storlek ska framgå i planbestämmelser.	4.1 Inom AP-kvartersområde ändras angivandet av byggrätten så att det motsvarar hur byggrätten anges inom AO. Högsta tillåtna våningsyta för ekonomibyggnad är 80 v-m² och den totala byggnadsytan för ekonomibyggnader per byggplats är 140. I planen anvisas byggplatsantalet med instruktiva tomtgränser. 4.2 RM-område är försett med byggnadsruta inom vilket byggandet skall placeras. Avståndet från byggnadsrutans gräns till stranden varierar mellan 7 och 14m. 4.3 Bestämmelsen för RA-2-område ändars enligt utlåtandet. Ekonomibyggnaden får vara högst 30 v-m².
	Ympäristö- ja rakennus- lautakunta 21.5.2025 §102 Rakennusvalvontaviran- omaisena	4.1 AP-kaavamääräyksen muuttaminen. "AP:n korttelialueille voidaan rakentaa kytkettyjä pientaloja, paritaloja tai erillisiä pientaloja. Yksittäisen asuinrakennuksen pohjapinta-ala saa olla enintään 200 km²." Lisäys: "Talousrakennuksia voidaan rakentaa annetun rakennusoikeuden lisäksi kunnan rakennusjärjestyksen mukaisesti." Talousrakennusten rakennusoikeuden tulee ilmetä selostuksessa	4.1 AP-korttelialueella kerrosalan esittäminen muutetaan siten, että se vastaan miten rakennusoikeus esitetty AO-alueilla. Suurin sallittu kerrosala talousrakennukselle on 80 k-m² ja suurin sallittu rakennusoikeus talousrakennuksille on 140. Kaavassa rakennuspaikkamäärä osoitetaan ohjeellisilla tonttirajoilla.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		Perustelu: Rakennusjärjestyksessä ei ole vahvistettua talousrakennus- ten rakennusoikeutta. Vain talousrakennusten enimmäisrakennusoi- keus sisältyy rakennusjärjestykseen. Talousrakennusten koko riippuu siitä, onko kyse ranta-alueella vai sen ulkopuolella tapahtuvasta raken- tamisesta ja asuntojen koosta. Vahvistettu kokonaisrakennusoikeus (asunto ja talousrakennukset) on vahvistettu rakennusjärjestyksessä. 4.2 Lisäys kaavamääräykseen RM: Vähimmäisetäisyys rantaan tulee näkyä määräyksistä. 4.3 Lisäys kaavamääräykseen RA-2: Talousrakennuksen koon tulee ilmetä määräyksistä.	4.2 RM-alue on varustettu rakennusalalla, jonka alueelle rakentaminen tu- lee sijoittaa. Etäisyys rantaan rakennusalan rajasta vaihtelee 7-14 m vä- lillä. 4.3 RA-2-alueen määräys on muutettu lausunnon mukaisesti. Talousra- kennus saa olla enintään 30 k-m².
U 5	Tekniska nämnden 20.5.2025 §93	5.1 Då det inledande avtalet undertecknades ägde Skogby Strand Ab hela planområdet. Nu har det på planområdet bildats en ny fastighet, 710-527-1-73, vars ägarförhållanden avviker från de ägarförhållanden som gäller fastighet 710-527-1-61. Som antagande gäller att punkt 13 i det inledande avtalet torde ha beaktats när ägararrangemangen ingicks. 5.2 Gatan enligt detaljplanen (Skogby sågväg) ska avgränsas av den an- slutning söder om järnvägen som leder till hållplatsen. Motiveringen är att riksväg 25 och området mellan järnvägen betjänar trafiken på den allmänna vägen och järnvägen. 5.3 Antalet fördröjningsbassänger som gäller dagvatten ska utökas på båda sidor om det nu planlagda dagvattenområdet så att inte allt dag- vatten i planområdet leds i en enda dagvattenbassäng. 5.4 Ön myrholmen bör anvisas ett kvartersnummer eftersom det har placerats en RA-2-byggplats där.	5.1 Antecknas till kännedom. Områdets markägare har under planlägg- ningens gång gjort interna överenskommelser och sålt den nya fastigheten inom sig. 5.2 NTM-centralen har under utkastfasen framfört att i enlighet med inne- hållskraven för en detaljplan enligt 54 § i lagen för områdesanvändning ska det skapas förutsättningar för arrangemang av trafiken i detaljplaneområ- det. Med hänvisning till detta anser NTM-centralen att planområdet bör an- sluta till landsvägsnätet genom en gatuförbindelse. Denna lösning är även ur administrativ synvinkel tydlig för trafiknätverket, då det mellan landsvä- gen och gatan inte skulle uppstå en administrativ oklarhet mellan väg och gata. 5.3 Området reserverat för fördröjning av dagvattnet förstoras i planen så att man inom reserveringen lättare kan anlägga flera bassänger. Planen tar inte ställning till det slutgiltiga antalet bassänger utan avgörs i samband med noggrannare planering. 5.4 Myrholmen är anvisat med kvartersnummer i enlighet med utlåtandet.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
	Tekninen lautakunta 20.5.2025 §93	5.5 Markägaren förbinder sig att bygga gatu- och vattentjänstinfrastukturen inom planläggningsområdet. 5.6 Innan planen godkänns ska det upprättas ett sådant markanvändningsavtal mellan staden och markägarna i området i vilket det avtalas om ersättningarna för utvecklandet och genomförandet av området. 5.1 Käynnistämissopimusta allekirjoitettaessa Skogby Strand Ab omisti koko kaava-alueen. Nyt kaava-alueelle on muodostunut uusi kiinteistö, 710-527-1-73, jonka omistus poikkeaa kiinteistön 710-527-1-61 omistuksesta. Oletuksena on, että omistusjärjestelyjä tehdessä lienee huomioitu käynnistämissopimuksen kohta 13. 5.2 Asemakaavan mukainen katu (Skogbyn sahatie) tulee rajoittua rautatien eteläpuolella olevaan seisakkeelle johtavaan liittymään saakka. Perusteluna se että vt 25 ja rautatienvälinen alue palvelee yleisen tien ja rautatien liikennettä. 5.3 Huleveden viivytysaltaita tulee lisätä nyt kaavoitetun hulevesialueen molemmin puolin, ettei kaikki kaava-alueen hulevedet johdetaan putkessa yhteen hulevesialtaaseen. 5.4 Myrholmenin saarelle on osoitettava korttelinumero, koska sinne on sijoitettu RA-2-rakennuspaikka. 5.5 Maanomistaja sitoutuu rakentamaan katu ja vesihuoltoinfran kaavoitusalueella.	5.5 Mellan staden och markägaren uppgörs ett markanvändningsavtal innan planens godkännande. I avtalet avtalas om byggandet av gatu- och vattentjänstinfrastukturen inom planläggningsområdet. 5.6 Antecknas till kännedom. Mellan staden och markägaren uppgörs ett markanvändningsavtal innan planens godkännande. 5.1 Merkitään tiedoksi. Alueen maanomistajat ovat kaavoituksen aikana tehneet sopimuksia ja myyneet uuden kiinteistön keskenään. 5.2 ELY-keskus on luonnosvaiheen aikana lausunut, että alueidenkäyttölain 54 § mukaisten asemakaavan sisältövaatimusten mukaan tulee luoda edellytykset asemakaava-alueen liikenteen järjestämiselle. Tähän viitaten ELY-keskus katsoo, että kaava-alueen tulee liittyä katuyhteydellä maantieverkostoon. Tämä ratkaisu on myös selkeä liikennejärjestelmän hallinnollisesta näkökulmasta, kun maantien ja kadun väliin ei muodostu hallinnollisesti epäselvää osuutta. 5.3 Huleveden viivytykseen varattua aluetta laajennetaan kaavassa siten, että varauksen sisälle on helpompi perustaa useita altaita. Kaava ei ota kantaa lopulliseen altaiden määrään, vaan asia ratkaistaan yksityiskohtaisemman kaavoituksen yhteydessä. 5.4 Myrholmen osoitetaan korttelinumerolla lausunnon mukaisesti. 5.5 Kaupunki ja maanomistaja laativat maankäytösopimuksen ennen kaavan hyväksymistä. Sopimuksessa sovitaan katu- ja vesihuoltoinfran rakentamisesta kaavoitusalueella.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
		5.6 Ennen kaavan hyväksymistä kaupungin ja alueen maanomistajien välille on laadittava maankäyttösopimus, jossa sovitaan alueen kehittämiseen ja toteutukseen liittyvistä korvauksista.	5.6 Merkitään tiedoksi. Kaupunki ja maanomistaja solmivat maankäyttösopimuksen ennen kaavan hyväksymistä.
U 6	Direktion för affärsverket Raseborgs Vatten Raaseporin Vesi-liikelaitoksen johtokunta	6.1 Direktionen beslutade framföra i sitt utlåtande till planläggningsnämnden i Raseborg att planområdet ligger ytterom vattenverkets verksamhetsområde för vatten, avlopp och dagvatten. Således kan vattenförsörjningen på området skötas fastighetsvis eller gemensamt. Om fastigheter som ligger utanför vattenverkets verksamhetsområde önskar ansluta till det kommunala vatten- och avloppsnätet kan ärendet tas till behandling vid Raseborgs Vatten. Då fastigheter utanför verksamhetsområdet ansluts till verksamhetsområdet sker utbyggnad på anslutarens bekostnad. 6.1 Johtokunta päätti esittää lausunnossaan kaupungin kaavoituslautakunnalle, että kaava-alue sijaitsee vesilaitoksen veden, jäteveden ja huoleveden toimialueen ulkopuolella. Näin ollen alueen vesihuolto voidaan järjestää kiinteistökohtaisesti tai yhteisesti. Jos vesilaitoksen toimialueen ulkopuoliset kiinteistöt haluavat liittyä kunnalliseen vesi- ja viemäriverkkoon, Raaseporin Vesi voi ottaa asian käsiteltäväksi. Kun toimialueeseen liitetään toimialueen ulkopuolisia kiinteistöjä, laajentaminen tapahtuu liittyjän kustannuksella.	6.1 Antecknas till kännedom. 6.1 Merkitään tiedoksi.
U 7	Västra Nylands räddningsverk Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos	7.1 En del av området ligger i ett grundvattenområde. Räddningsverket anser att företagsverksamhet som äventyrar grundvattnet inte borde placeras i grundvattenområdet. 7.1 Osa alueesta sijoittuu pohjavesialueelle. Pelastuslaitos on sitä mieltä, että yritystoiminta, joka vaarantaa pohjavesi ei pitäisi sijoittaa pohjavesialueelle.	7.1 I planen fastställs att det inte är tillåtet att placera sådana funktioner som kan äventyra grundvattnets kvalitet i grundvattenområdet. 7.1 Kaavassa määrätään, että pohjavesialueelle ei saa sijoittaa toimintoja, jotka voivat vaarantaa pohjaveden laatua.

Utlåtanden och bemötanden / Lausunnot ja vastineet 28.8.2025

Nr / Nro	Myndighet / viranomai- nen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande / Vastine
U 8	Raseborgs Natur rf	8.1 Vi anser att planförslaget är ändamålsenligt. Vi vill emellertid påpeka att skyldigheten att ansluta sig till vatten- och avloppsnätet är särskilt viktig. Det bör inte beviljas några undantag till anslutningsskyldigheten, varken när det gäller bebyggelse eller anläggningar. 8.2 Hamnens LH-område bör asfalteras och anslutas till nätet. Samma gäller småbåtshamnar. De bör också ha sortering enligt avfallshanteringsföreskrifterna. 8.3 Det vore önskvärt att byggrätten på Myrholmen flyttas till fastlandet, där det finns ett vatten- och avloppsnät. Om det här visar sig vara omöjligt anser vi att ett vattenklosettförbud bör läggas till i plantexten.	8.1 Antecknas för kännedom. Alla kvartersområden i planområdet ansluts till ett vatten- och avloppsnät som kommer att grundas i området, med undantag av byggplatsen för en fritidsbostad på Myrholmen som förses med vattenklosettförbud. 8.2 Hamnområdet i fråga anvisas felaktigt (skrivfel) som LH-område i planen. Beteckningen för området ändras till LS-område så att den motsvarar bestämmelsen och syftet för området i planen. Hamnområdet (LS) och områdena för småbåtshamnar ansluts till områdets vatten- och avloppsnät. Ytmaterialen och hanteringen av ytvatten definieras noggrannare i samband med bygglovsförfarandet. Om hanteringen av dagvatten bestäms genom planbestämmelser. 8.3 Antecknas för kännedom. Fritidsbyggplatsen på Myrholmen har anvisats med vattenklosettförbud i planen.
	Raaseporin Luonto ry	8.1 Kaavaehdotus on mielestämme tarkoituksenmukainen. Huomautamme kuitenkin, että velvollisuus liittyä vesi- ja viemäriverkostoon on erityisen tärkeä. Liittymisvelvollisuuteen ei pidä myöntää poikkeuksia, ei asutuksen kuin laitostenkaan osalta. 8.2 Sataman LH-alue on asfaltoitava ja liitettävä verkostoon. Sama koskee pienvenesatamia, joissa on myös oltava jätehuoltomääräysten mukainen lajittelu. 8.3 Toivottavaa olisi, että Myrholmenin saaren rakennusoikeus siirrettäisiin mantereelle, jossa on vesi- ja viemäriverkosto. Mikä tämä osoittautuu mahdottomaksi, katsomme tarpeelliseksi lisätä kaavatekstiin vesikäymäläkiellon.	8.1 Merkitään tiedoksi. Kaava-alueen kaikki korttelialueet liitetään alueelliseen vesi- ja viemäriverkostoon lukuun ottamatta Myrholmenin vapaa-ajan rakennuspaikka, joka on varustettu vesikäymäläkiellolla. 8.2 Kyseinen satama-alue on kaavassa merkitty virheellisesti (kirjoitusvirhe) LH-alueeksi. Alueen merkintä korjataan LS-alueeksi ja vastamaan kaavassa olevaa alueen määräystekstiä ja tarkoitusta. Satama-alue (LS) ja pienvenesatama-alueet kytketään alueelliseen vesi- ja viemäriverkostoon. Pintamateriaalit ja pintavesien käsittely määritellään tarkemmin rakennuslupamenettelyn yhteydessä. Pintavesien käsittelystä määrätään kaavamääräyksiä. 8.3 Merkitään tiedoksi. Myrholmelmin vapaa-ajan rakennuspaikka on kaavassa osoitettu vesikäymäläkiellolla.

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Raseborg	Datum för ifyllande	8.10.2025
Planens namn	Skogby strand		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	11.3.2025
Godkännare	V - kommunfullmäktige	Anmält datum för anhängiggörande	10.7.2023
Permanent plankod		Producentens plankod	7819
Planområdets areal [ha]	96,4600	Ny areal för detaljplan [ha]	96,4600
Underjordiska utrymmenas areal [ha]	0,0000	Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]	0,0000

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	1,63
Byggplatser [antal]	Byggplatser med egen strand	Byggplatser utan egen strand 43
Byggplatser för fritidshus [antal]	Byggplatser med egen strand	Byggplatser utan egen strand 9

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	96,4600	100,00	30630	0,03	96,4600	30630
A sammanlagt	8,4200	8,7	13780	0,16	8,4200	13780
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	6,2800	6,5	13600	0,22	6,2800	13600
T sammanlagt						
V sammanlagt	5,8800	6,1			5,8800	
R sammanlagt	1,5000	1,6	1280	0,09	1,5000	1280
L sammanlagt	9,2900	9,6	1870	0,02	9,2900	1870
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	8,6000	8,9	100	0,00	8,6000	100
W sammanlagt	56,4900	58,6			56,4900	

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m²]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m² ±]
Sammanlagt	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m²]	[antal ±]	[k-m² ±]
Sammanlagt	15	6855	15	6855

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha ±]	Ändring av våningsyta [k-m ² ±]
Sammanlagt	96,4600	100,00	30630	0,03	96,4600	30630
A sammanlagt	8,4200	8,7	13780	0,16	8,4200	13780
AO	2,9400	34,9	6360	0,22	2,9400	6360
AP	4,8700	57,8	6320	0,13	4,8700	6320
ALP	0,6100	7,2	1100	0,18	0,6100	1100
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	6,2800	6,5	13600	0,22	6,2800	13600
KL	1,3300	21,2	1700	0,13	1,3300	1700
KTY-1	3,8300	61,0	11000	0,29	3,8300	11000
KTY-2	1,1200	17,8	900	0,08	1,1200	900
T sammanlagt						
V sammanlagt	5,8800	6,1			5,8800	
VL	5,8800	100,0			5,8800	
R sammanlagt	1,5000	1,6	1280	0,09	1,5000	1280
RM	0,3000	20,0	250	0,08	0,3000	250
RA-1	0,7800	52,0	900	0,12	0,7800	900
RA-2	0,4200	28,0	130	0,03	0,4200	130
L sammanlagt	9,2900	9,6	1870	0,02	9,2900	1870
Kadut	5,0900	54,8			5,0900	
LS	1,0300	11,1	1200	0,12	1,0300	1200
LP	0,6200	6,7	70	0,01	0,6200	70
LV-1	2,0200	21,7	600	0,03	2,0200	600
LV-2	0,3000	3,2			0,3000	
LR	0,2300	2,5			0,2300	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	8,6000	8,9	100	0,00	8,6000	100
M	2,7000	31,4			2,7000	
MU	4,4700	52,0	70	0,00	4,4700	70
MY	1,4300	16,6	30	0,00	1,4300	30
W sammanlagt	56,4900	58,6			56,4900	

W	56,4900	100,0			56,4900	
---	---------	-------	--	--	---------	--

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m²]	[antal ±]	[k-m² ±]
Sammanlagt	15	6855	15	6855
Asemakaava	15	6855	15	6855