



RASEBORG
RAASEPORI

11.3.2025

DETALJPLAN



Planens namn: **Skogby strand, detaljplan**

Planens nummer: **7819**

Berör plankartan: **RITNINGSDOKUMENT 4-25**

Typ av dokument: **Beskrivning av förslag till detaljplan**

Identifikationsuppgifter för detaljplan

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	Fastigheterna 710-527-1-61 och 710-527-1-73 samt vattenområde 710-584-6 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, LH, LV, LP 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 xx.xx.2025 § XX <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.2025 § xx Stadsstyrelse xx.xx.2025 § xx Stadsfullmäktige xx.xx.2025 § xx

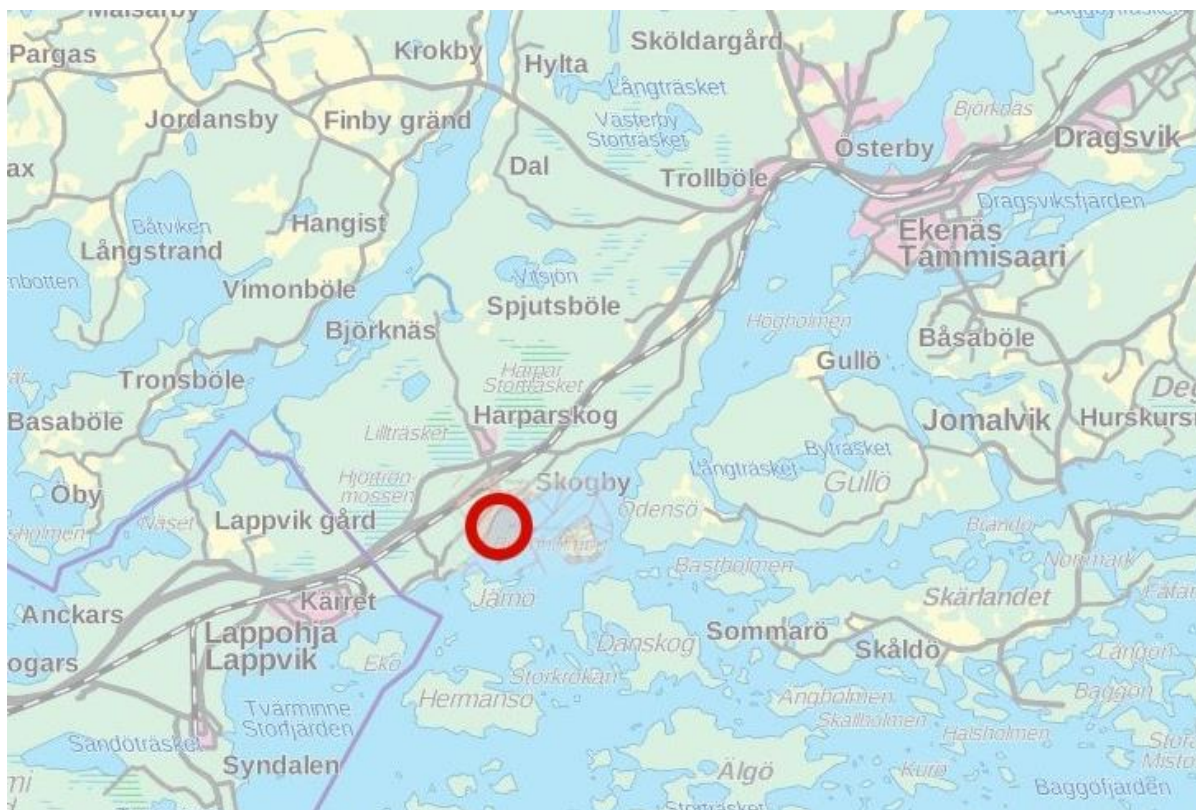


1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

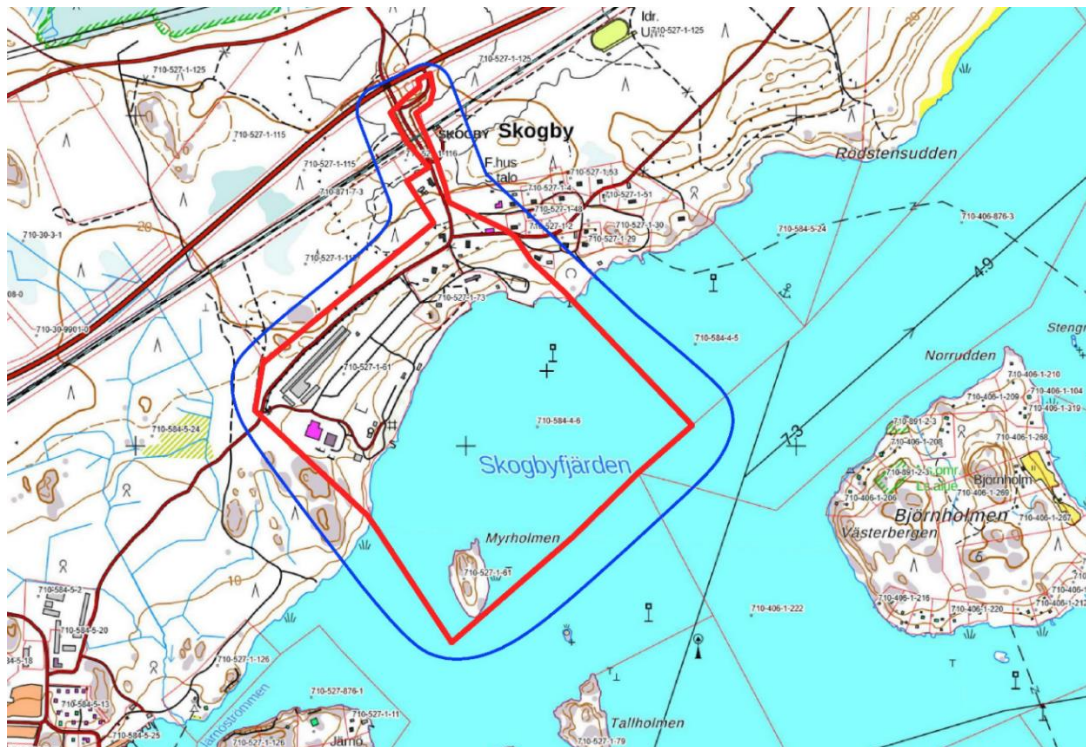
1.1 Planområdets läge

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. Myrholmen storlek är ca 1,85 ha.



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.....	34
5.3	Områdesreserveringar	36
5.4	Planens konsekvenser.....	40
5.5	Störande faktorer i miljön.....	52
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	53
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	53
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	53
6.2	Schema för genomförandet	53
7	KONTAKTINFORMATION	53

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 (Museiverket)
- 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 xx.xx.2025 § XX.
- Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § OAL och 27 § MBF under perioden xx.xx – xx.xx.2025. Om utkastet inlämnades X utlåtanden X anmärkningar.

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 affärsverksamhet (KTY), närreklamationsområden (MU), hamnområden (LV) samt skogsområden (M). 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. Strandedetaljplanen 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.

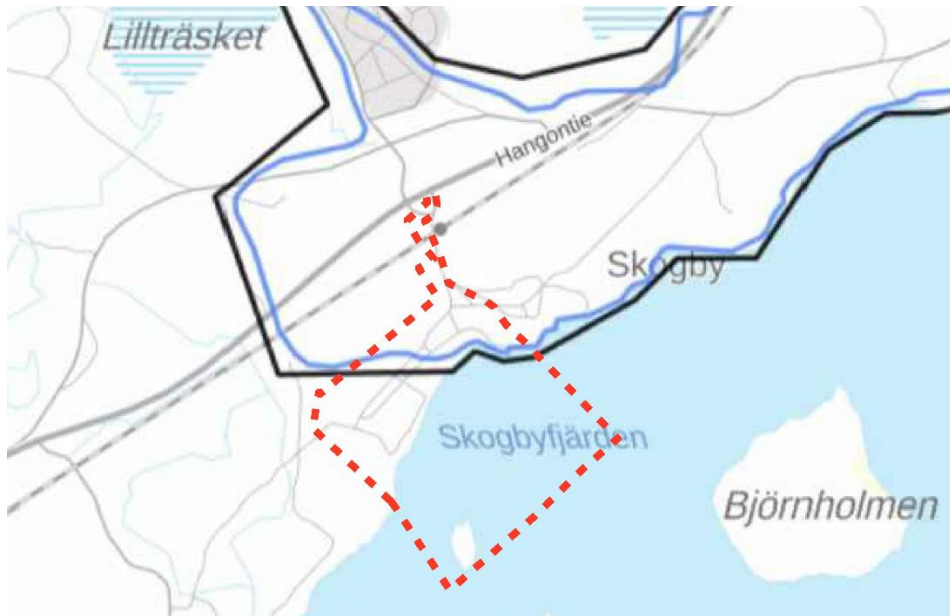
Området präglas både av att ha varit ett industriområde samt av att länge stått oanvänt efter att verksamheten har upphört. På området finns gamla och rätt fallfärdiga byggnader och konstruktioner från tiden då sågen och dess hamn har varit aktiv. I mitten av området finns en stor öppen platå, där virket 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).

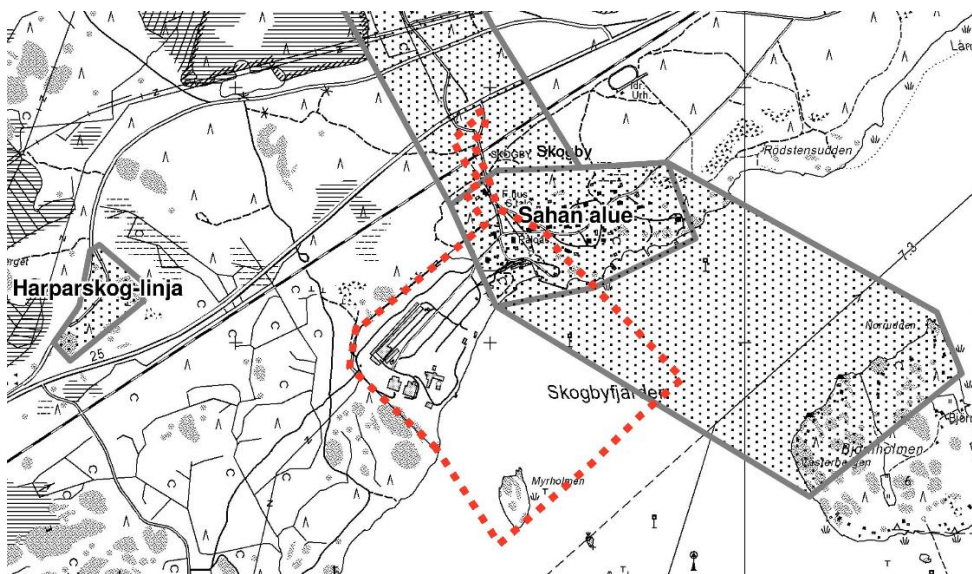


Vattenområdet hör till Natura 2000-nätverket, de skyddsvärda marina områdena i Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken. I Natura 2000-områdets vattenområden skyddas havsbotten, undervattensnaturen och vattenkvaliteten med stöd av vattenlagen. Den norra delen av planeringsområdet är grundvattenområde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

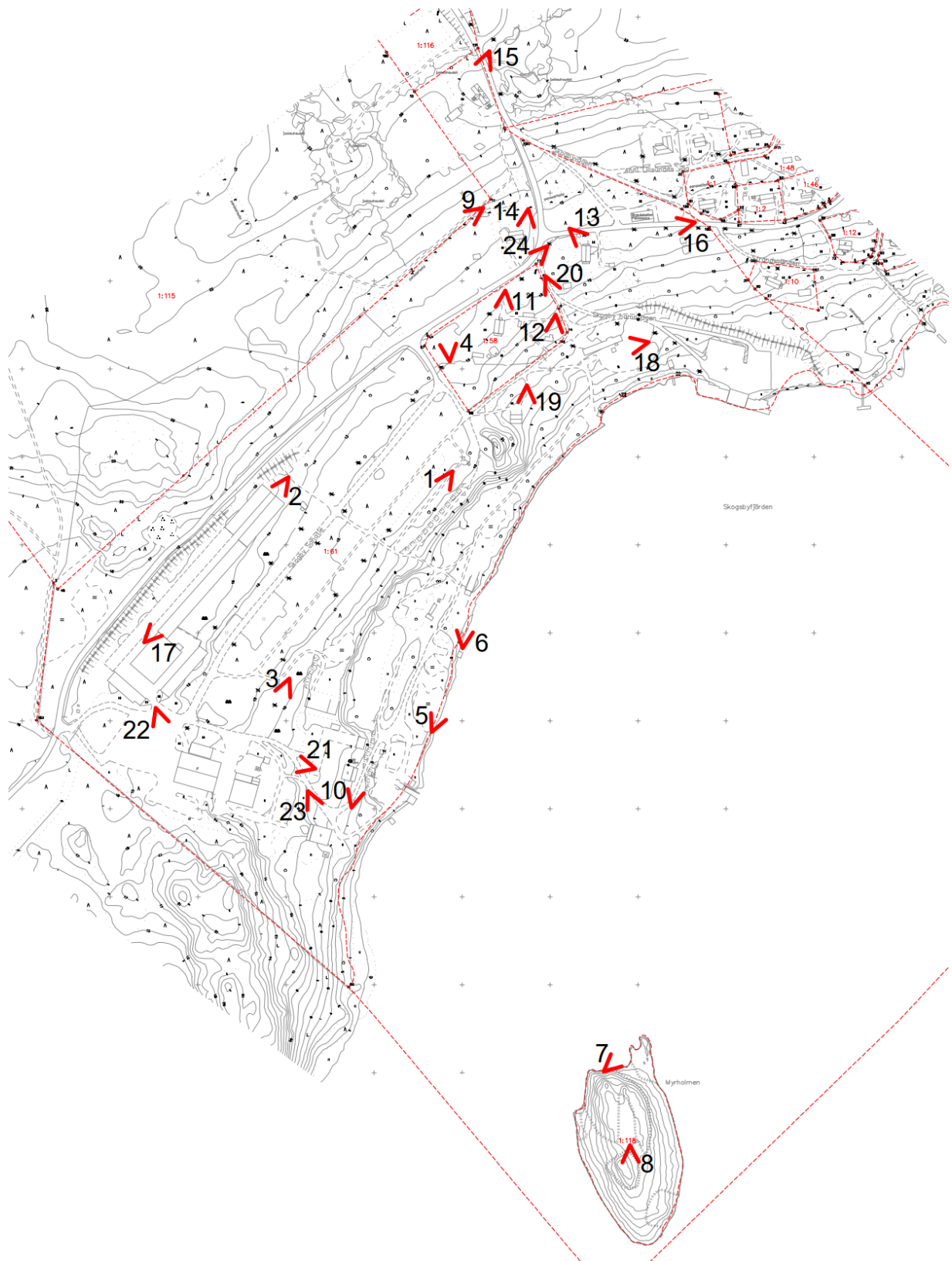


Planområdets angränsning (röd strecklinje) i förhållande till grundvattenområdet.

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.

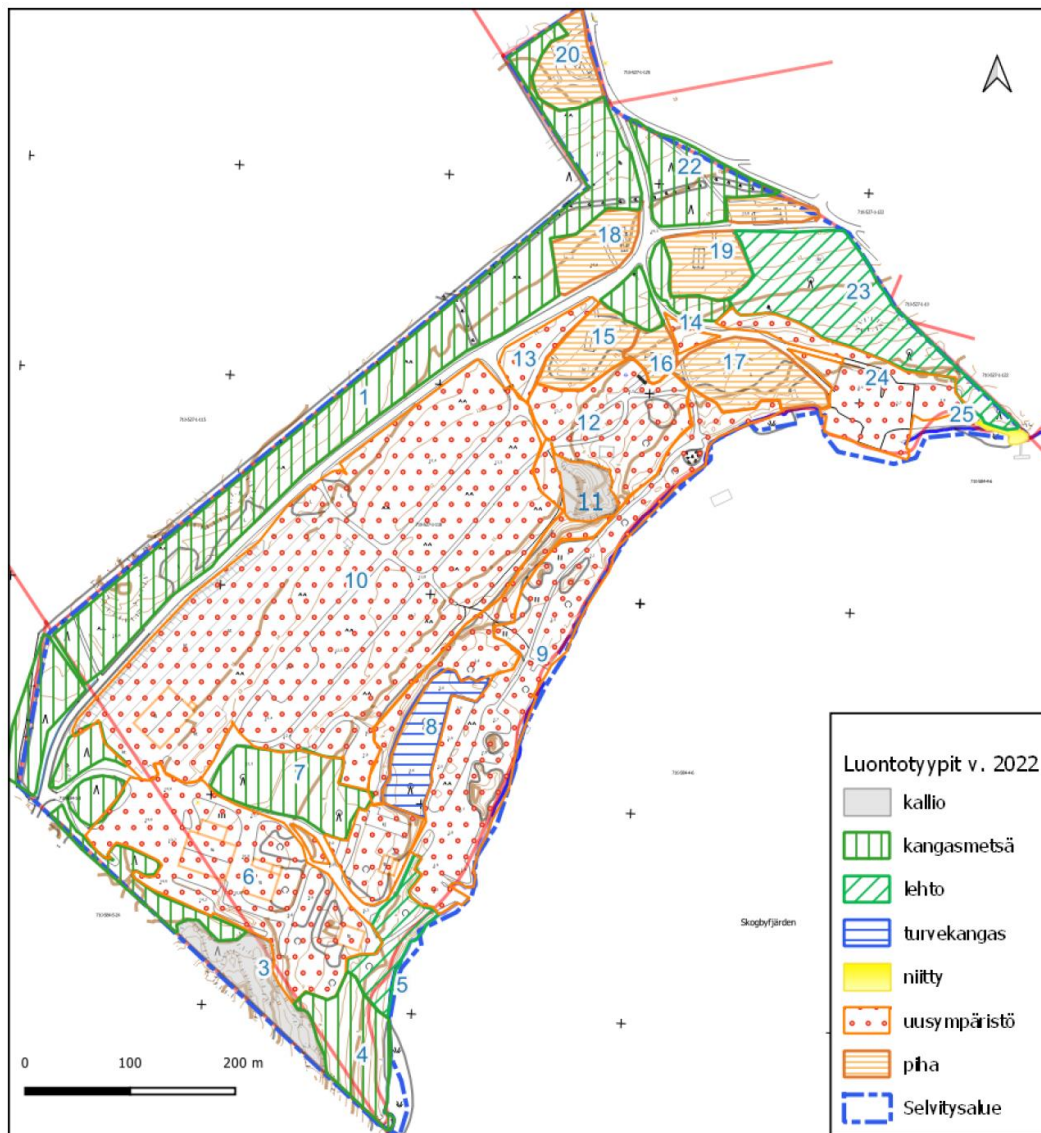


Utdrag ur baskartan. Platserna för beskrivningens fotografibilder markerade med rött.

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)

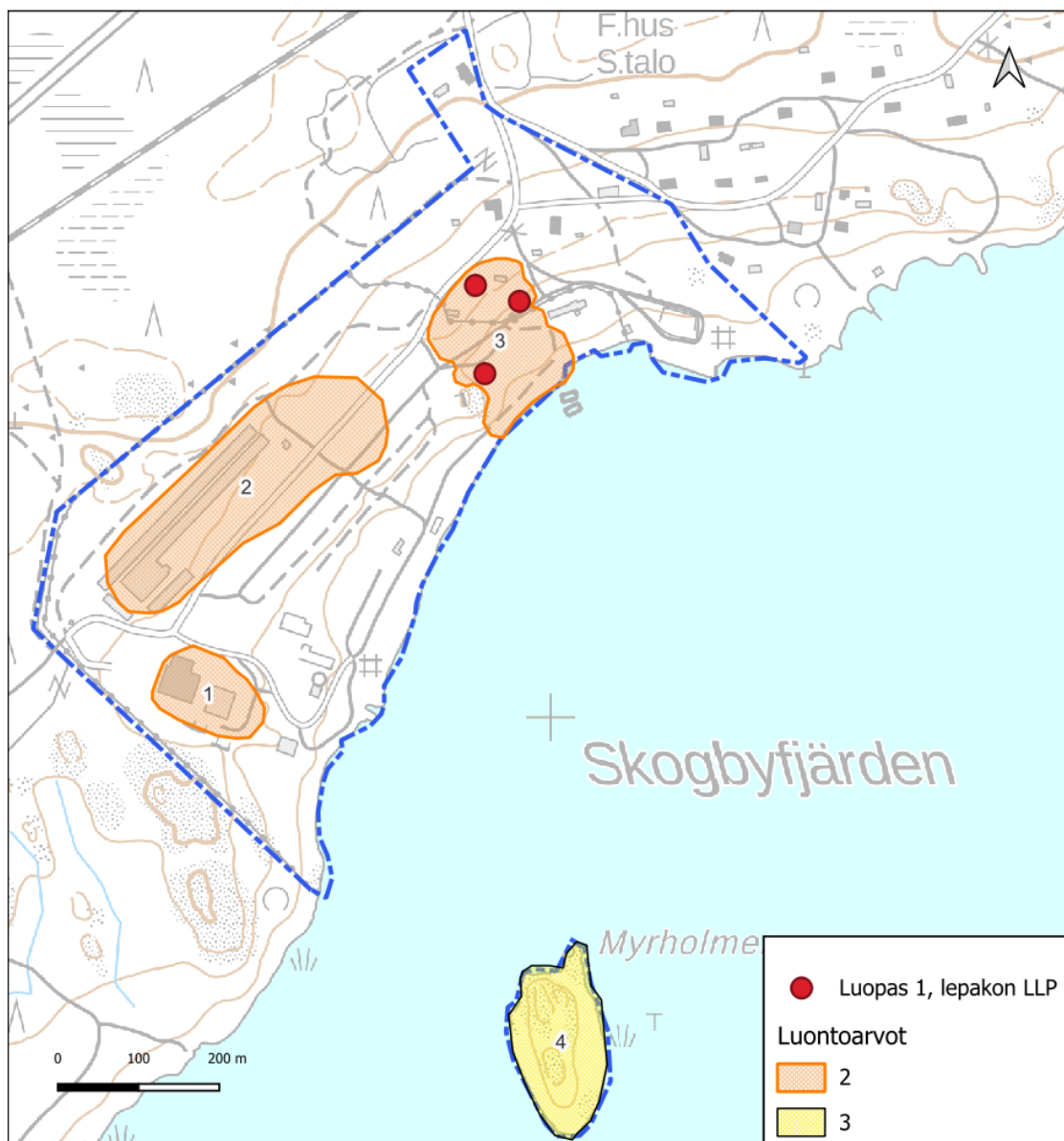


Bild 4 (Keiron Ab)

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)

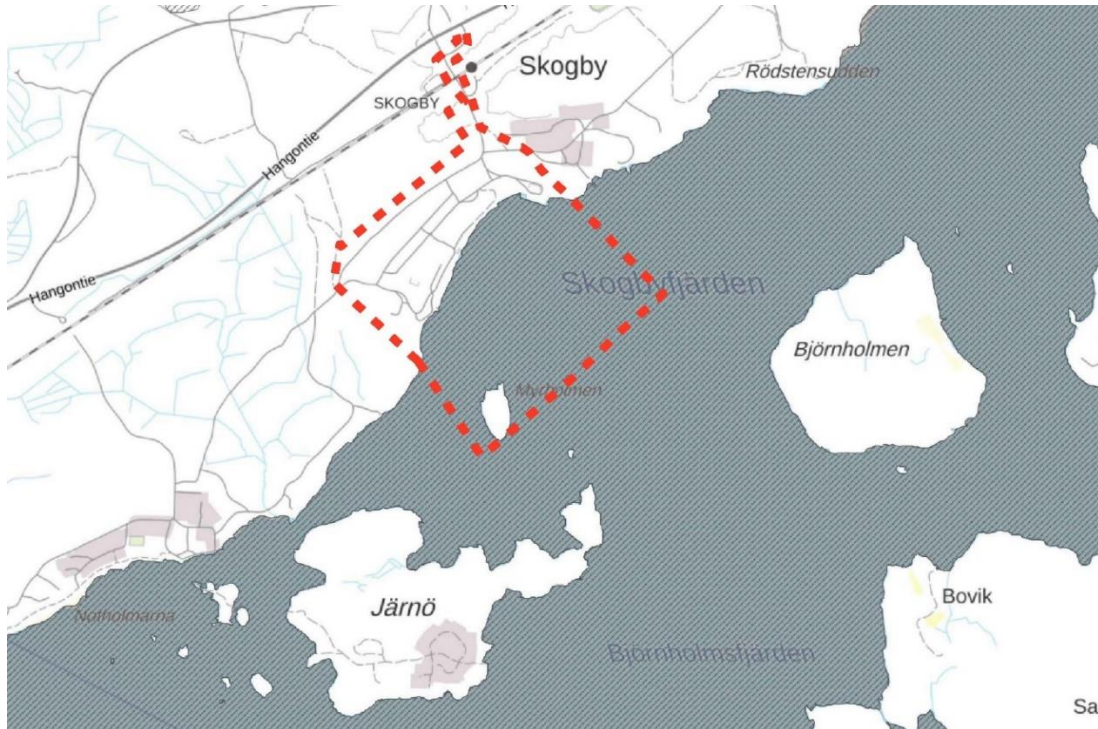


Bild 6

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.

*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 det arkeologiska arvet

En arkeologisk inventering har gjorts i området 2023 (Museiverket). På området finns lämningar av krigshistoriska objekt som hör till byggda miljöer av riksintresse (RKY, krigshistoriska objekt på Hangö udd). Harparskogslinjen på fastlandet består av fasta förskansningar 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.

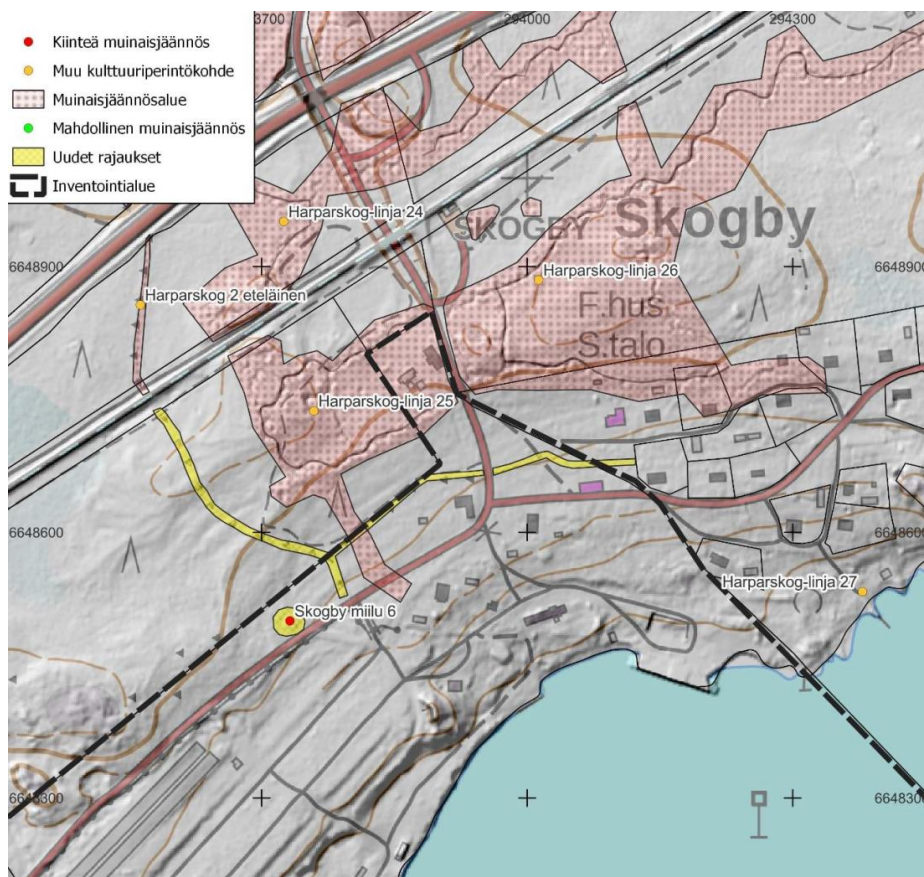
I planeringsområdet finns en fornlämning som är skyddad genom lagen om fornminnen, Skogby mila 6 (kod 1000040930) och ett övrigt kulturmiljöobjekt Harparskog 25 (1000021268) som är en försvarsanläggning från andra världskriget. Objektens gränser kontrollerades i terrängen i planeringsområdet i samband 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)



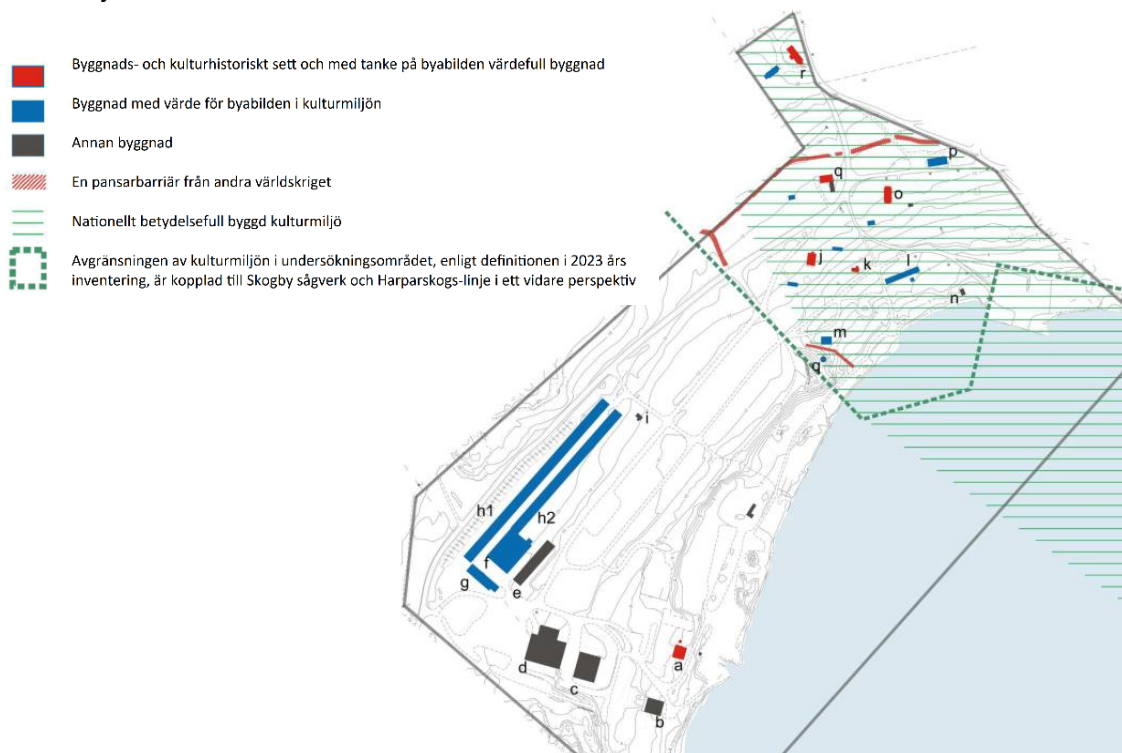
Bild 9. Del av pansarhindret längs med områdets norra gräns.

Under försommaren 2024 har NMG Ab gjort en undervattensinventering som en del av en arkeologisk utredning utanför Skogby i Raseborg. Inventeringen gjordes genom sidoseende ekolod och stränderna undersöktes till fots. På botten observerades konstruktioner som anknuter till timmerflottnings och sågens hamnfunktioner, såsom en diktal som använts 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 järnväghållplats. 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 tåghållplatsen.



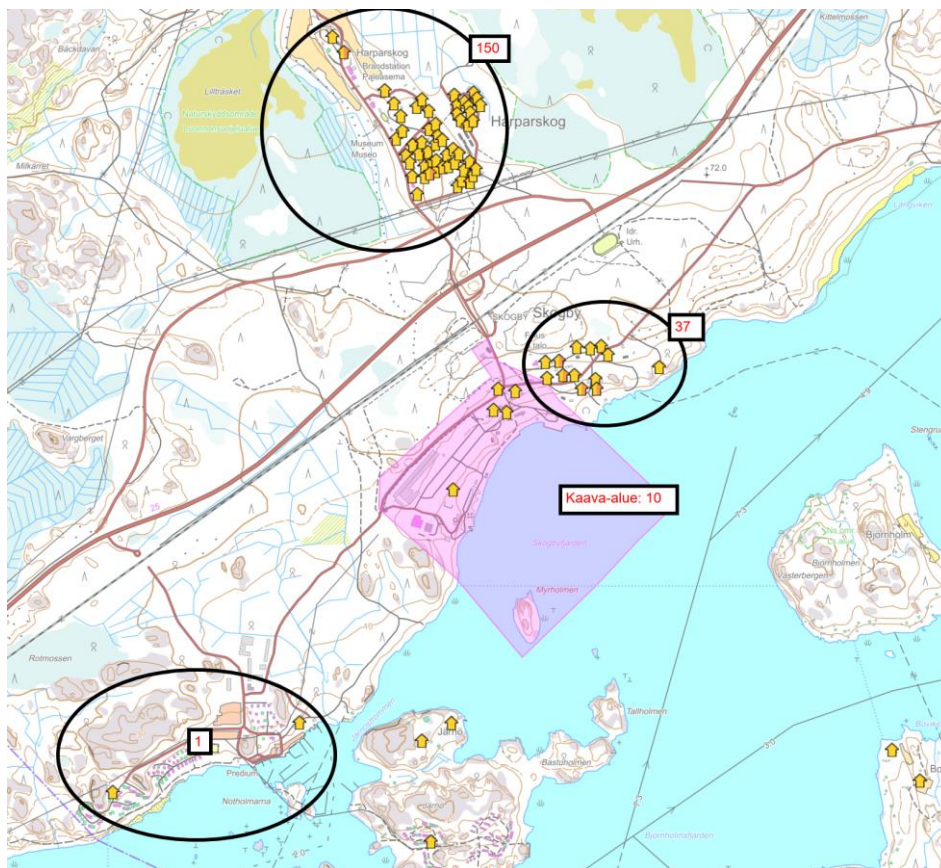
Bild 24, vy av Skogby sågväg. Den nya lättrafileden kommer att gå på vänstra sidan.

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 Harpaskog och den östra sidan av Skogby. Det nuvarande andelslaget berör den västra sidan av byområdet i planeringsområdet.



Nuvarande invånarantal i Predium–Skogby–Harpaskogsområdet (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 tröskelvärdet WHO-TEQ Lower Bound i tre prover och överskridningar av tröskelvärdenivån Upper Bound i fem prover. Alla överskridningar finns i omgivningen av bevattningsområdet 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 tröskelvärdet 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 tröskelvärdet 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 torrläggningssumpning av grävschakt 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

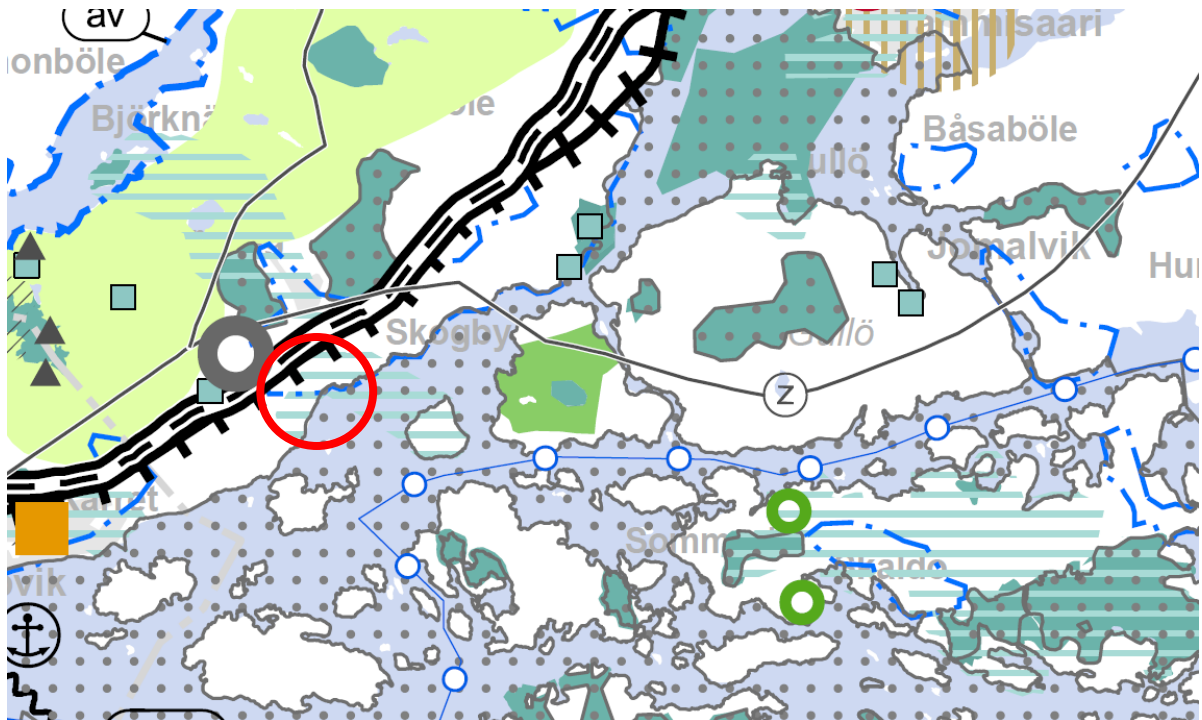
Riksomfattande mål för områdesanvändningen

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.

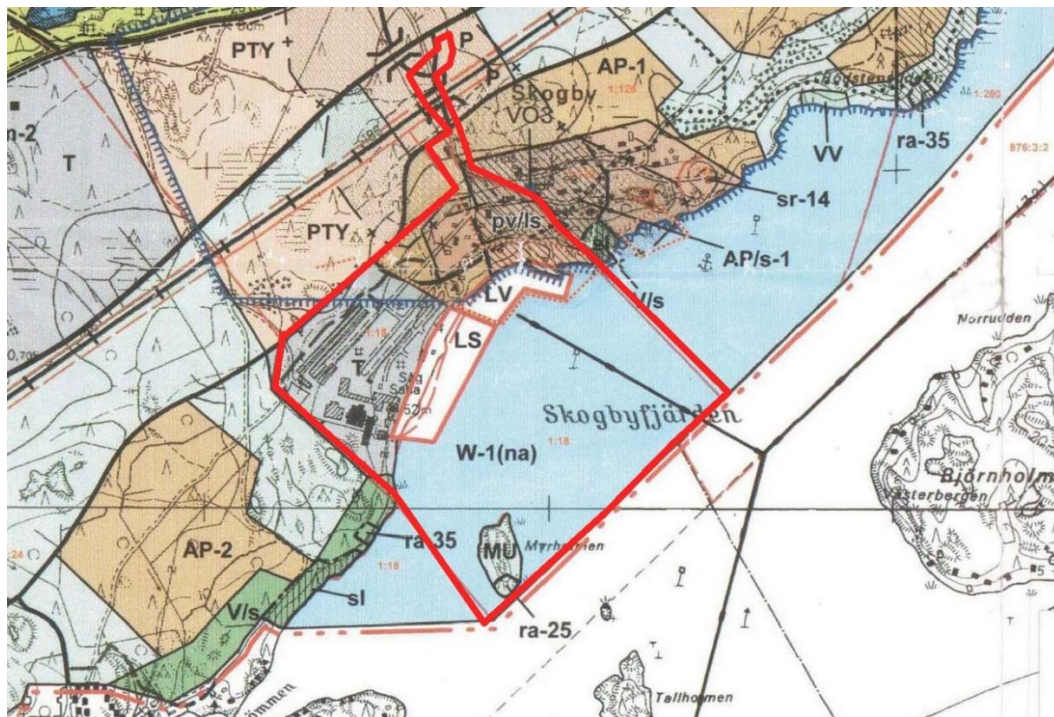


Utdrag ur sammanställningen av de gällande landskapsplanerna. Planeringsområdet har markerats med röd cirkel.

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 byaområde 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 14.5.2018 av stadsfullmäktige och den har fastställts 5.7.2018.

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 xx.xx – xx.xx.2025. Om förslaget inlämnades X utlåtanden X 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 planlägningsprocessens 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 tryggas. 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 järnvägshållplatsen 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.



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 0,09	4360
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	1800
KTY-1	3,83	ca 0,28	11000
KTY-2	1,12	ca 0,08	900
VL	5,88		
MU	4,47		
MY	1,43		
M	2,7		
LH	1,03		1200
LV-1	2,02		600
LV-2	0,3		
LP	0,62		
W/nat	56,49		
Gatuområden	5,32		
Totalt	96,46		



5.1.2 Service

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.

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 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 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.

På det nya området grundas ett vattenandelslag som kopplas till Raseborgs Vattens anslutningspunkt vid Hangö-Hyvinge järnväg. 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 koncentrerat från Raseborgs Vattens nätverk och en vattenpost för brandvatten byggs i närheten av Skogby hållplats.

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 lättrafikleden 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 Naturabedömning som gjordes baserat på dessa i utkastskedet har uppdaterats. I planbeskrivningen beaktas slutsatserna i dessa utredningar. Inom planområdet gäller åtgärdsförbud enligt OAL 128.

Vid byggande på områdena ska hänsyn tas till att strandskyddszoner bevaras och att behovet av muddring minskas genom planering av verksamheters 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.

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 miljöförvaltningsmyndigheten.

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, fasadmateriell 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 fasadmateriell. 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 AP och ALP kvartersområden för utöver den i planen angivna byggrätten uppföras ekonomibyggnader till totalt 100 v-m² per bildad byggplats. Utöver den angivna byggrätten får därtill uppföras två byggnader under 30 v-m².

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.

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. Enskild bostadsbyggnad får till sin bottenyta vara högst 200 m²vy. Nybyggnationen ska anpassas till kulturlandskapet i byaområdet. Våningstalet för bostadsbyggnaderna är huvudsakligen 1u2/3. 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.

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 30% 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 30 % 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 fritidsbo-stad på högst 80 v-m², en gäststuga på högst 30 v-m², en bastubyggnad på högst 30 v-m² samt en ekonomibyggnad. Bastubyggnaden placeras inom för den reserverad byggruta 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 rekre-ation

LH 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 för-varings-/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 rekre-ationsfunktionerna vid stranden.

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. Byggande samt miljövard på området bör anpassas till områdets landskapsmässiga, kulturhistoriska, byggnadsstilmässiga och miljömässiga värden.

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.

lv Del av vattenområde där båtbyggor får placeras.

Reserveringen är ämnad för Wäinämöinens 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 generalplanehelheten. Detaljplanen uppfyller de krav på generalplaners innehåll som fastställs i 39 § OAL enligt följande:

Innehållskrav	Detaljplanlösningen
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 detaljplanlösningen. Avsikten med planen är att stärka byaidentiteten i Skogby byaområde.
Behov i anslutning till boendet och tillgången till service tillgodoses	Detaljplanlösningen 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. Byggandet av kraftverket förutsätter inte att skogsområdet avverkas. Nybyggnaderna uppförs i trä.
Det finns möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö	Detaljplanlösningen gör den nuvarande boendestrukturen i området mångsidigare.
Verksamhetsbetingelser ordnas för kommunens näringsliv	Detaljplanlösningen 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 LH-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 byggande som betjänar småskalig rekreation. Detta har avsetts att betjäna bla. sågverksamhetens arbetare men Myrholmens rekreationsanvändning har varit lite och det av generalplanen tillåtna byggandet har inte förverkligats.

Anvisandet av Myrholmen för fritidsboende kan se som möjligt bla. med motiveringen att detaljplanen möjliggör förhållandevis stora områden för närrekreation på det lättare tillgängliga strandområdet på fastlandet.

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 fasadmateriäl. 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 denna fråga. 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

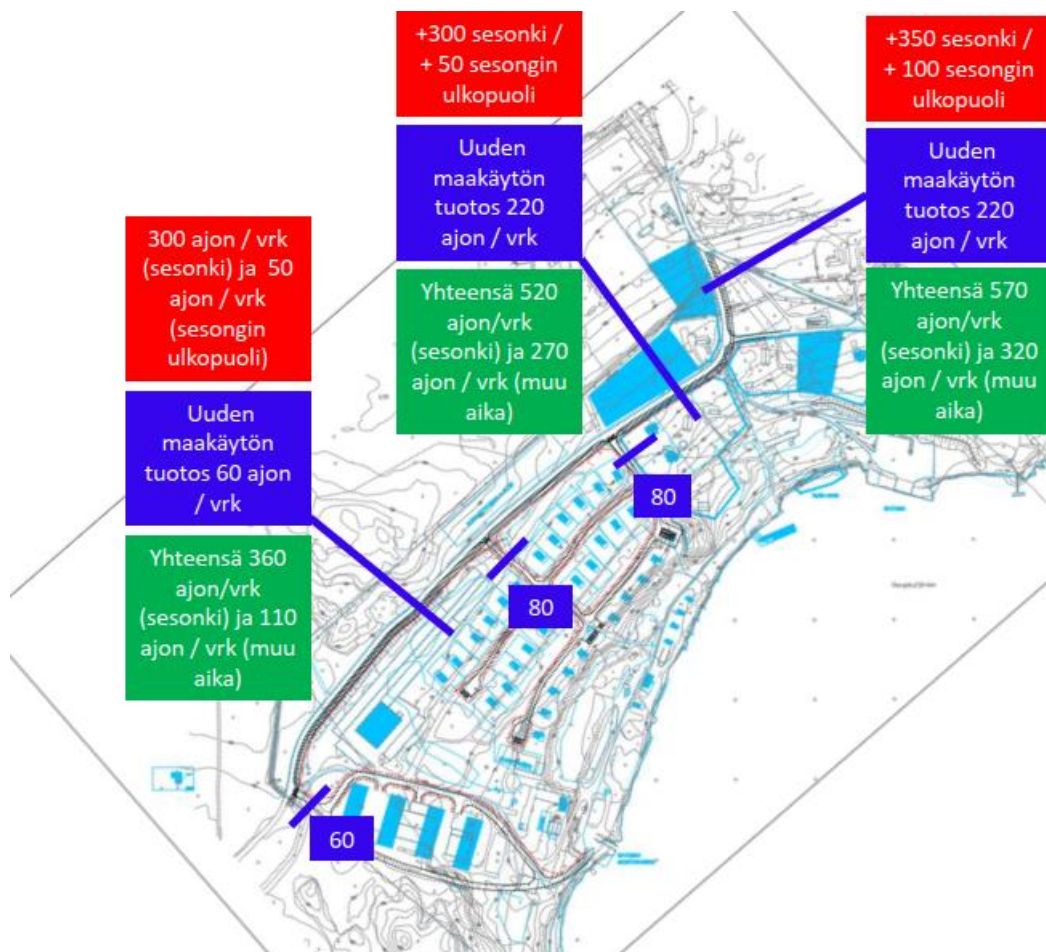
Detaljplanen möjliggör nya arbetsplatser i området. Dessa anknyter till båtservice och -underhåll, hamnen, småbåtshamnen och rekreationsservicen, ett eventuellt nytt daghem samt andra funktioner som grundar sig på privatföretagande. Genom planen skulle antalet arbetsplatser i Skogbyområdet öka med uppskattningsvis 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.

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.

Trafik

Av trafiken i området består en del av extern genomfartstrafik, främst av besöks trafik i riktning mot Predium. Den externa trafiken är starkt säsongsbetonad och som störst under båt- och stugsäsongen. Det ökande invånarantalet ökar både bil- och gång- och cykeltrafiken en aning i området. Gång- och cykeltrafiken styrs längs Skogby Sågvägen och rekreationsleden vid stranden. Båttrafiken ökar i området genom den nya småbåtshamnen.

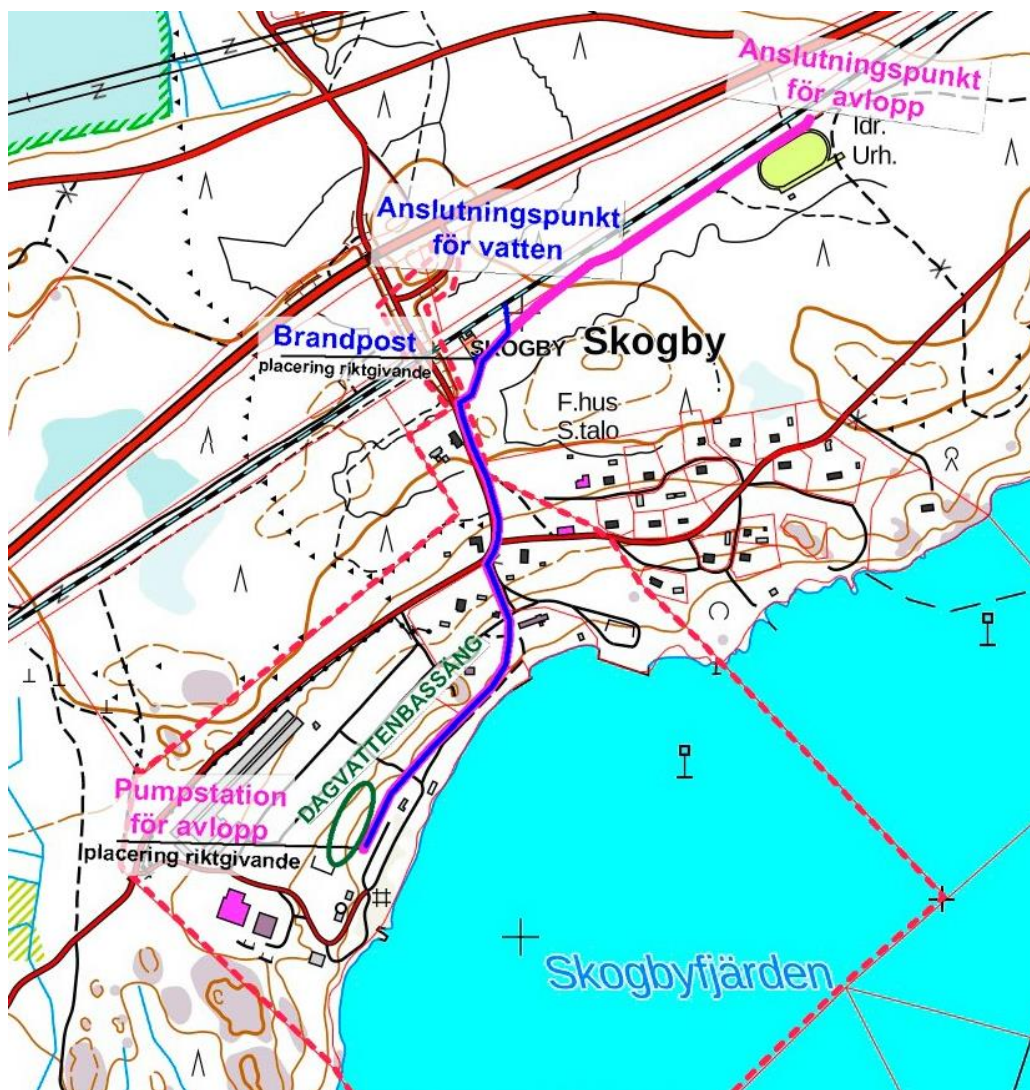


Preliminär granskning av trafiken (WSP)

Teknisk försörjning

Inom planområdet grundas ett vattenandelslag som kopplas till Raseborgs Vattens anslutningspunkt vid Hangö-Hyvinge järnväg. 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 koncentrerat från Raseborgs Vattens nätverk och en vattenpost för brandvatten byggs i närheten av Skogby hållplats.

I planen anvisas en sorterings- och återvinningspunkt för avfall.



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

Specialfunktioner

Den småskaliga hamnen (LH) 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 vy byggrätt 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 ökande 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 vad gäller solkraftverket som är reserverat på grundvattenområdet eller placering av transformatorer. På området finns en nuvarande transformator som är belägen inom grundvattenområdet.

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 rinner vattnet in i regnvattenbrunnar varefter det fortsätter till det gemensamma dagvattensystemet.

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. Byggnad 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, trädrader 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. Dessa byggnader har anvisats med skyddsbe-teckningen sr-1. Daggömmor är strikt skyddade genom lagen och får inte försvagas. Detta bör beaktas vid renovering av byggnader så att fladdermöss kan ta sig in även i fortsättningen. 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 rörväxter i strandvattenet 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 trämateriallet vid stranden och på havsbotten avlägsnas (Keiron).

Öster om Myrholmen förekommer den skyddade undervattensnaturtypen "rev". RA-byggandet 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 byaområde. 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. Nya bostadstomter som ligger på det öppna fältet kommer att öka vegetationen i området. Även trä, som används som byggnadsmaterial i byggnaderna, kommer att fungera som kolreserv och kompensera den tidigare minskningen av trädbeståndet i området.

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, detaljplaneekarta 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
Freeseatan 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

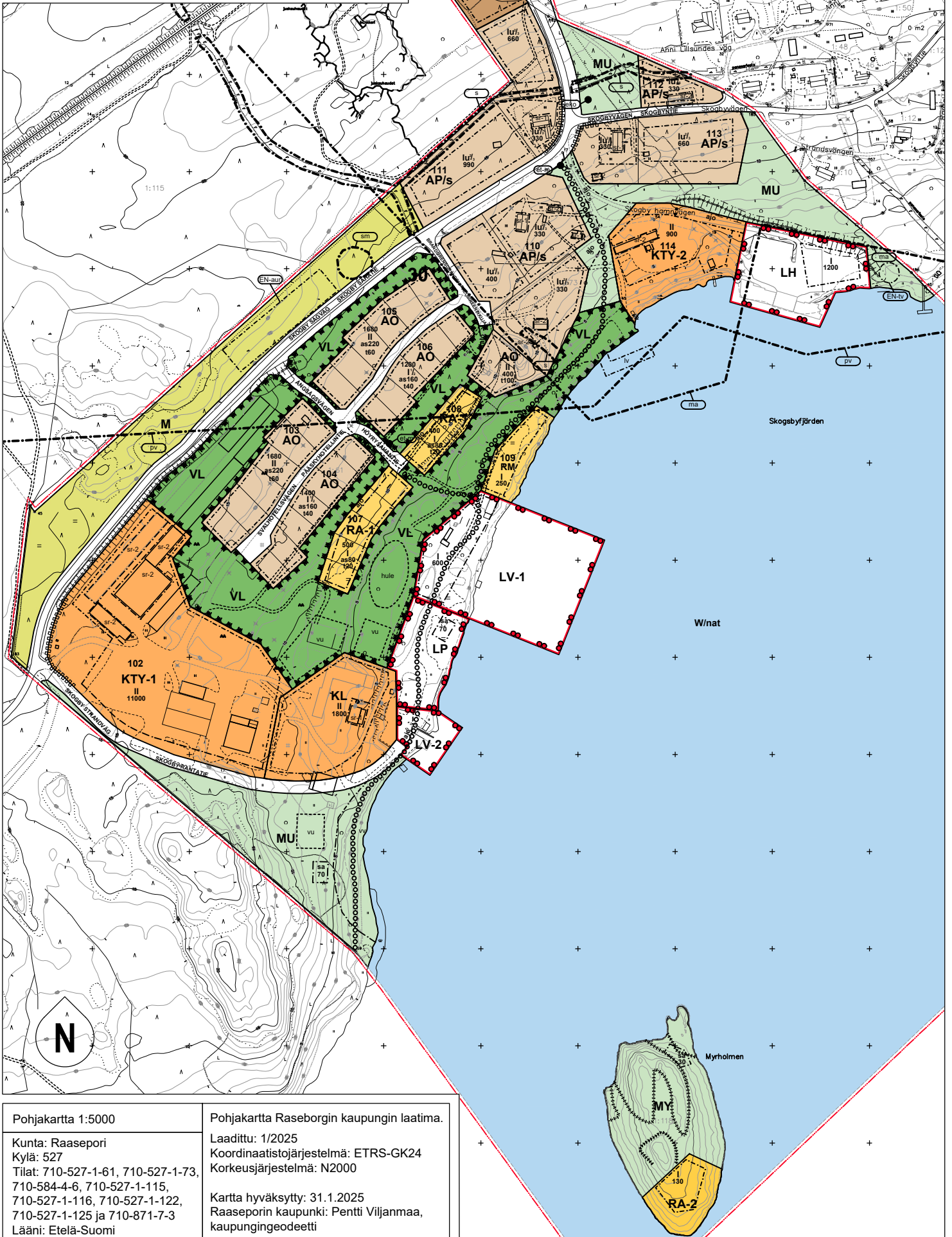
**Skogby strand, detaljplan/
Skogbyn ranta, asemakaava**

Plankarta 1:5000

Kaavakartta 1:5000

Ritningsnummer/Piirustusnumero: 4-25 11.3.2025

Bilaga 1 / Liite 1



Pohjakartta 1:5000

Kunta: Raasepori
Kylä: 527
Tilat: 710-527-1-61, 710-527-1-73,
710-584-4-6, 710-527-1-115,
710-527-1-116, 710-527-1-122,
710-527-1-125 ja 710-871-7-3
Lääni: Etelä-Suomi

Pohjakartta Raseborgin kaupungin laatima.

Laadittu: 1/2025
Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä: N2000

Kartta hyväksytty: 31.1.2025
Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,
kaupungingeodeetti

010 50 100 200 300 400 500 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 områden får uppföras kopplade småhus, parhus eller fristående småhus. Enskild bostadsbyggnad får till sin bottenyta vara högst 200 v-m².

AP

Kvartersområde för fristående småhus

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

ALP

Kvartersområde för affärsbyggnader

Inom områden 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 områden får uppföras verksamhetsbyggnader samt industri- och lagerbyggnader eller kombinationer av dessa som inte orsakar miljöstörningar. Av våningsytan får högst 30 % användas för butiks-, kontors- och övriga motsvarande utrymmen. Inom området får uppföras småskaliga vindkraftverk.

KTY-1

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 30 % användas för butiks-, kontors- och övriga motsvarande utrymmen. Områdets verksamhet får inte äventyra grundvattnets kvalitet och tillstånd.

KTY-2

Kvartersområde för fritidsbostäder

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

RA-1

Kvartersområde för fritidsbostäder

Områden är ämnat för Myrholmens fritidsbostadsbyggplats, där man får uppföra en fritidsbostad på högst 80 v-m², en gäststuga på högst 30 v-m², en bastubyggnad på högst 30 v-m² samt en ekonomibyggnad. Bastubyggnaden placeras inom gör den reserverad byggruta på holmens norra sida. På RA-2 område gäller vattenklosettförbud.

RA-2

Kvartersområde för byggnader som betjänar turism

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

RM

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 asuinrakennuksen pohjapinta-ala saa olla enintään 200 k-m².

Erillispientalojen korttelialue

Alueella saa toteuttaa enintään kaavakartalle merkityn ohjeellisen tonttijaaon 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 ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Kerrosalasta enintään 30 % saa käyttää myymälä-, toimisto- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueelle saa rakentaa pienikokoisia tuulivoimaloita.

Toimitilarakennusten korttelialue

Alueella saa rakentaa toimitilarakennuksia sekä ympäristöhäiriötä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia tai niiden yhdistelmiä. Lisäksi alueelle saa rakentaa matkailua, turismia ja virkistystä palvelevia tiloja. Kerrosalasta enintään 30% saa käyttää myymälä-, toimisto- ja muita siihen verrattavia tiloja varten. Alueen toiminta ei saa vaarantaa pohjaveden laatua ja tilaa.

Lomamatkailua palvelevien lomarakennusten korttelialue

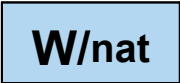
Alueella saa rakentaa yksiasuntoisia, enintään 80 k-m²:n suuruisia loma-asuntoja. Kullekin rakennuspaikalle saa rakentaa yhden talousrakennuksen.

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, yksi sauna 30 k-m² sekä yksi talousrakennus. Saunarakennus sijoitetaan sille varatulle rakennuspaikalle saaren pohjoispuolella. 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.

Hamnområde Området är ämnat för en mindre allmän hamn där småskalig frakt- och lagerverksamhet som inte orsakar miljöolägenheter eller småskalig passagerartrafik kan utövas.		Satama-alue Alue on tarkoitettu pienelle yleissatamalle, jossa voi harjoittaa pienimuotoista ja ympäristöhäiriötä 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
Riktgivande tomtgräns		Ohjeellinen tontin raja
Gräns för delområde		Osa-alueen raja
Kvartersnummer	100	Korttelin numero
Namn på gata	SKOGBY SAHANTIE	Kadun nimi
Stadsdelsnummer	30	Kaupunginosan numero
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta	200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä
Högsta tillåtna byggnadsrätt för bostadsbyggnad per bildad byggplats	as220	Asuinrakennuksen enimmäiskerrosala per muodostettu rakennuspaikka
Högsta tillåtna byggnadsrätt för ekonomibyggnader per bildad byggplats	t40	Talusrakennusten enimmäisrakennusala per muodostettu 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.

Byggnadsyta

Byggnadsyta, där det kan uppföras bastu

Byggnadsyta, där det kan uppföras brygga

Simstrand

Riktgivande del av område för idrotts- och rekreatiönsaktiviteter

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

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.

Del av tomtgräns där in- och utfart är förbjuden

Gata

Friluftsväg

Gata

Område med särskilda kulturhistoriska och miljömässiga värden och där byggd miljö bevaras

Nybyggande bör anpassas till Skogbys byabild.

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.

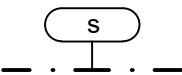
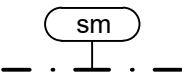
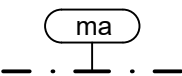
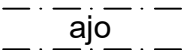
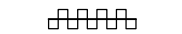
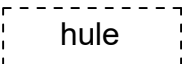
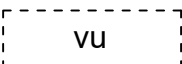
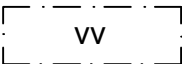
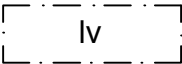
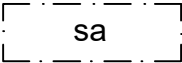
Del av område där det finns enligt lagen om fornminnen fredad forn lämning

Fast forn lämning 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.

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).

lu/



Kerros luku

Roomalainen numero osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun kerros luvun. Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa ullakon tasolla käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala

Rakennusala, jolle saa rakentaa saunan

Rakennusala, jolle saa rakentaa laiturin

Uimaranta

Ohjeellinen alueen osa urheilu- tai virkistys palveluille

Ohjeellinen alueen osa, jolla voi rakentaa pienimuotoisia viljelypalstoja sekä ulkokenttiä palloilulajeja varten, kuten esimerkiksi padel tai tennis ja niitä palvelevia rakennelmia ja katoksia.

Ohjeellinen alueen osa pintaveden käsittelylle

Ohjeellinen alueen osa, joka tarpeen mukaan on tarkoitettu hulevesien viivytämiseen ja puhdistamiseen, mihin saa sijoittaa viivytysrakenteita tai muita hulevesien viivytys- tai puhdistamisratkaisuja.

Osa tonttirajaa, johon ajoliittymän järjestäminen on kielletty

Katu

Ulkoilureitti

Katu

Alue, jolla on erityisiä kulttuurihistoriallisia ja ympäristöllisiä arvoja ja jolla rakennettu ympäristö säilytetään

Uudisrakentaminen on sovitava Skogbyn kylämaisemaan.

Arvokas kulttuurimaisemakokonaisuus

Alue on osa valtakunnalliset merkittävät rakennetut kulttuuriympäristöt, RKY. Alueen maisemalliset ominaispiirteet tulee säilyttää. Alueella tapahtuva rakentaminen ja ympäristöhoito tulee sopeuttaa alueen maisemallisiin, kulttuurihistoriallisiin, rakennustaiteellisiin ja ympäristöllisiin arvoihin.

Alueen osa, jolla sijaitsee muinaismuistolaila rauhoitettu kohde

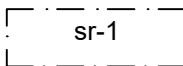
Muinaismuistolaila (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäänös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista suunnitelmista on pyydetävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

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.

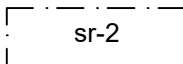
Byggnads- och kulturhistoriskt samt för bybildens värdefull byggnad

Byggnadshistoriskt och med tanke på bybildens 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.

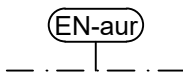


Byggnad med värde för bybildens

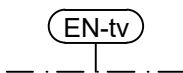
Byggnad eller konstruktion med värde för bybildens och som inte får rivas. Vid reparations- och ändringsarbeten bör det regionala ansvarsmuseets (Västra Nylands museum) utlåtande begäras.



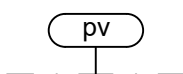
Område reserverat för solpaneler



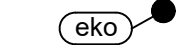
Område reserverat för vindkraftverk



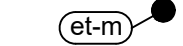
Övrigt grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning och av vars grundvatten ytvattenekosystem och terrestra ekosystem är direkt beroende



Avfallssorteringspunkt



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



Almänna bestämmelser

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

En byggnads avstånd till gräns mot granntomt ska vara minst 4 meter. Gränserna mellan tomterna 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 fasadmateriell. 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 AP och ALP kvartersområden för utöver den angivna byggrätten uppföras ekonomibyggnader till totalt 100 v-m² per bildad byggplats. Utöver den angivna byggrätten får därtill per byggplats uppföras två byggnader under 30 v-m².

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.

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, jonka pohjavedestä pintavesi- tai maaekosysteemi on suoraan riippuvainen

Jätteidenlajittelupiste

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

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.

AP- ja ALP-kortteleissa saa annetun rakennusoikeuden lisäksi rakentaa talousrakennuksia yhteensä 100 k-m² per muodostettu rakennuspaikka. Tämän lisäksi saa per rakennuspaikka rakentaa kaksi alle 30 k-m² kokoista rakennusta.

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.

Inom området bör uppgöras en riktgivande närmiljös- 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.

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 OAL 128 §.

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 täckdiksvatten 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. Nämnade 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

Alueelle tulee laatia ohjeellinen lähiympäristö- ja rakentamistapaohje.

Rakentamisessa alin 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 suojavaik-keiden säilyttämiseen rannoilla sekä ruoppaustarpeen vähentäminen toimintojen sijoittamisen suunnittelulla. Kaava-alueella on voimassa AKL 128 §:n mukainen toimenpiderajoitus.

Hulevedet

Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella.

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivytämiseen 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 jäteastoiden sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuo-jauksen 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 kiintoaineita 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 maankaivuun 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, förslag / KVALT, ehdotus		XX-XX	xx.xx.2025
STDS, förslag / KH, ehdotus		XX-XX	xx.xx.2025
Offentligt framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		XX-XX	xx.xx.-xx.xx.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	xx.xx.2024
PLANLN, PDB / KAAVLTK, OAS			21.6.2023
 RASEBORG RAASEPORI		Skogby strand, detaljplan FÖRSLAG Skogbyn ranta, asemakaava EHDOTUS PLANKARTA 1:2000 KAAVAKARTTA 1:2000	
Konsult/Konsultti		Daterad/Päivätty	
Arkitekturum Oy Fredrik Lindberg		11.3.2025	
Beredare/Valmistelija		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti	
Arkiveringsnr./Arkistointino.		Johanna Backas	
Ritad av/Piirtänyt		Diarienummer/Diarionumero	
FL		Planebeteckning/Kaavatunnus	
		Ritningsnr./Piirustusno.	
		RGB/236/ 10.02.03.00/2022	
		7819	
		4-25	

