



RASEBORG
RAASEPORI

15.5.2026

DETALJPLAN



Planens namn: **Trafikområde RV25 / Horsbäck**

Plannummer: **7016**

Berör plankartan: **RITNINGSDNUMMER 18-26**

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

Identifikationsuppgifter för detaljplan

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	Området kring riksväg 25 (Hangövägen) i Horsbäck, och omfattar sträckan från Langansböles Fågelsväng i väster till Ekerövägens korsning i öster.
Med planen bildas	Sju kvarter för affärs-, industri- och lagerbyggnader, fem kommersiella byggnadskvarter, ett industribyggnadskvarter och tillhörande grönområden, närrekreationsområde, allmänt vägområde och gatuområden.
Utarbetare av planen	Raseborgs stad (Pontus Högström, Niclas Skog), Sweco Finland Oy (Filemon Wolfram, Juha Pasma, Hanna Töykkälä, Dan Ronimus)
Anhängiggjord	Horsbäcks områdes planläggning ingår i stadens planläggningsöversikt, som har kunggjorts 17.5.2024.
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 18.6.2025 § 111 <u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx Stadsstyrelse xx.xx.xxxx § xx Stadsfullmäktige xx.xx.xxxx § xx



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planområdets areal är cirka 91 hektar. Det ligger runt riksväg 25 (Hangövägen) i Horsbäck och omfattar sträckan från Langansböles Fågelsväng i väster till Ekerövägens korsning i öster.

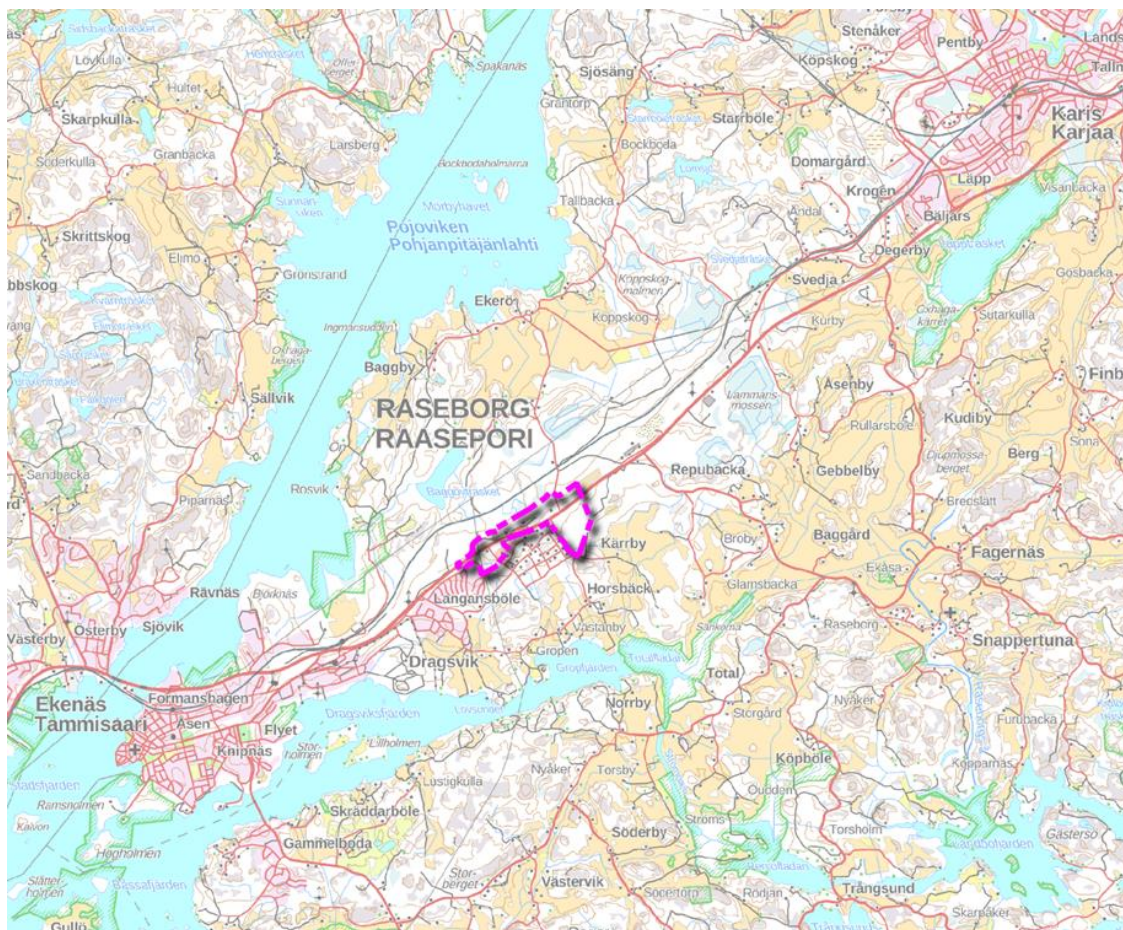


Bild 1. Planområdets läge på Lantmäteriverkets terrängkarta. Planområdet är utmärkt med violett streckad linje.

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Trafikområde RV25 / Horsbäck.

Målet är att möjliggöra en planskild korsning som betjänar hela Horsbäcks handels- och industriområde. Samtidigt ska detaljplanen säkerställa att fastigheterna i området kan ansluta till de nya parallella gator som kommer att byggas till följd av den planskilda korsningen.

För att uppnå en rationell planering är ett av målen att skapa nya tomter runt stadens parallella gator med en ny vägplan. Planområdet omfattar även den så kallade detaljplanen Horsbäck II, som ytterligare ska utöka områdets tomtreserv. Initieringen av detaljplanen Horsbäck II tillkännagavs den 17 oktober 2022 och planutkastet visades upp från 17 oktober till 15 november 2022.

Målen med planeringen inkluderar även att landskapet runt riksväg 25 beaktas på ett övergripande sätt och att områdets identifierade naturvärden bevaras på ett sätt som är rimligt ur vägplanens synvinkel.

Samtidigt med Horsbäcksplanen kommer en plan för Gebbelbyområdet att utarbetas. Markanvändningen av de områden som ska detaljplaneras kommer att samordnas.

1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge	1
1.2	Planens namn och syfte	1
1.3	Beskrivningens innehållsförteckning	3
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	3
2	SAMMANFATTNING	5
2.1	Planprocessens skeden.....	5
2.2	Detaljplanen	5
2.3	Genomförande av detaljplanen	5
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	6
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden.....	6
3.2	Planeringssituationen	11
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN	17
4.1	Behovet av detaljplanen	17
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	17
4.3	Deltagande och samarbete.....	17
4.4	Mål för detaljplanen	18
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	21
5.1	Planens struktur	21
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	24
5.3	Områdesreserveringar	25
5.4	Planens konsekvenser.....	27
5.5	Störande faktorer i miljön.....	31
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	31
5.7	Namn	31
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	31
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	31
6.2	Schema för genomförandet	31
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	31
7	KONTAKTINFORMATION	32

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Program för deltagande och bedämning

Bilaga 2. Plankarta med bestämmelser

Bilaga 3. Sammanställning av utlåtanden, åsikter och bemötanden från utkastskedet

Bilaga 4. Sammanställning av utlåtanden, anmärkningar och bemötanden från förslagskedet

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

Akukon Oy 2017. Baggbyn ampumarata. Meluntorjunnan tarkistusmittaukset. 11.12.2017.

Faunatica 2014. Raaseporin Horsbäck-Kärby luontoselvitykset 2014. 12.5.2015.

Faunatica 2023. Liito-oravaselvitys Raaseporin Horsbäckissä vuonna 2023. 29.9.2023.

FCG 2017. Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck-Kärribyn osayleiskaavahankkeet, kaupallinen selvitys. 17.3.2017.

FCG 2017. Karjaan läntisen taajaman ja Horsbäck-Kärribyn osayleiskaavat, pohjavesiselvitys. 10.5.2017.

Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 2015. Horsbäckin ja Kärribyn rakennusinventointi. 2.11.2015.

Museovirasto 2011. Valtatien 25 ohituskaistapari Tammisaari–Karjaa. Arkeologinen inventointi.

Ramboll 2020. Horsbäckin alueen liikenneselvitys. 9.3.2020.

Silvestris luontoselvitys oy 2014. Harjukasvillisuus valtatie 25 varrella välillä Tammisaari-Karjaa. 22.4.2014.

Silvestris luontoselvitys oy 2018. Horsbäck-Läpp (kaavahanke 7712) luontoselvitys 2018. Lepin alueen ekologiset yhteydet. TY-alueen laajentamisen luontovaikutukset. 21.3.2018.

Silvestris luontoselvitys oy 2018. Horsbäck-Läpp (kaavahanke 7712). Arvio ekologisen käytävän toimivuudesta 16.5.2018.

Sitowise 2024. Vt 25 parantaminen välillä Langansböle–Västerbacka, Tiesuunnitelma. T334 Meluselvitys. 16.12.2024.

Sitowise 2024. Valtatie 25 Langansböle – Västerbacka tiesuunnitelma. Tiesuunnitelma-alueen ja asemakaava-alueiden luontoselvitys. 20.12.2024.

Sitowise 2025. Vt 25 parantaminen välillä Langansböle–Västerbacka, Raasepori, Tiesuunnitelma. 28.2.2025.

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet till planändringen togs av Raseborgs stad. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 18.6.2025 § 111.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 17.5.2024.
- I inledningsskedet ordnades ett myndighetssamråd 27.11.2025 om planprojektet i enlighet med 66 § i lagen om områdesanvändning (OAL) och 26 § i markanvändnings- och byggförordningen (MBF).
- Planutkastet har varit framlagt i enlighet med 62 § OAL och 30 § MBF under perioden xx.xx – xx.xx.20xx. Om utkastet inlämnades xx utlåtanden och xx åsikt.
- Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § OAL och 27 § MBF under perioden xx.xx – xx.xx.20xx. Om utkastet inlämnades xx utlåtanden och xx anmärkning.

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

Detaljplanen anger områdena för allmän väg i enlighet med vägplanen för riksväg 25. Kvartersområden för affärs-, industri- och lagerbyggnader är anvisade på båda sidor om vägen, och ett kvartersområde för industribyggnader är anvisat på södra sidan. Gatuområdena är de parallella gatorna i enlighet med vägplanen och de tomtgator som möjliggör åtkomst till tomterna i kvartersområdena. Tomtindelningen anges som riktgivande främst för de kvartersområden som redan har befintlig bebyggelse.

De flesta av de områden som är anvisade för bebyggelse ligger i ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen, vilket beaktas i planbestämmelserna.

Planen tar hänsyn till områden som är särskilt viktiga med tanke på biologisk mångfald i området. Dessutom anger planen som riktgivande en del av ekologiska korridorerna på landskapsnivå i enlighet med den delgeneralplan som gäller i området.

Ett lokalt rekreationsområde anges i den östra delen av planområdet. Landskapsaspekter och minskning av miljöstörningar kommer att beaktas genom att anvisa områden som ska planteras på vägsidan av industrikvartersområden, samt skyddande grönområden i de områden som behövs. Ett närrekreationsområde kommer att anläggas i den östra delen av planområdet.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Markägaren ansvarar för att detaljplanen genomförs. Detaljplanen kan genomföras efter att planen har vunnit laga kraft och vägplanerna har fastställts. Närings-, trafik- och miljöcentralen (från och med 1.1.2026 Tillstånds- och tillsynsverket) utarbetar vägplaner för

två (2) planskilda korsningar mellan Horsbäck och Läpp. Den planskilda korsningen på Gropvägen är den västligaste av de två och ligger inom Horsbäcks affärs- och industriområde, som ligger inom planområdet.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Allmän beskrivning av området

Det cirka 91 hektar stora planområdet ligger på båda sidor om riksväg 25 (Hangövägen). Planområdets landskap domineras av glest belägen kommersiell och industriell verksamhet samt ekonomiskogar längs vägen. Jordmånen består huvudsakligen av sand och berggrunden av granit. Det finns inga sulfatjordar i området, men den verksamhet som bedrivs i området kan ha haft en skadlig inverkan på marken på vissa ställen.

Planområdets byggnadsbestånd består av industri-, affärs- och kommersiella byggnader. Förutom den vältrafikerade riksväg 25 betjänas området av Mekanikervägen, Gropvägen, Horsbäcksvägen och några privata och skogsvägar. Byggandet av den nya planskilda korsningen förändrar trafikförhållandena i planområdet så att det i framtiden blir färre direkta förbindelser till fastigheter och gatunätet från vägen.

Området har en stor mängd barrskog som används för skogsbruk, utöver det finns ett myrområde söder om vägen. Områden av särskilt värde för biologisk mångfald inkluderar en naturlig slåtteräng och en kulturbiotop, som är en äng som representerar en hed i solig miljö. Planområdet ligger delvis i grundvattenområdet som är viktigt för Ekerö vattenförsörjning och delvis i Björknäsområdet.

Identifierade kulturmiljöer i planområdet representeras av ytterligare en plats, som är en milstolpe fäst vid vägkanten av riksväg 25. Det finns inga särskilda rekreationsplatser i området, men de vidsträckta skogsområdena kan anses vara lämpliga för friluftsliv.

3.1.1 Naturmiljön

Landskapsstruktur, landskapsbild

Planområdet ligger på båda sidor om vägen. Landskapet domineras av vägen, och på båda sidorna om den finns kommersiella, industri- och lagerbyggnader. Planområdets topografi varierar. I områdets norra och östra delar finns ekonomiskog av varierande ålder, huvudsakligen barrskog. Den västra delen av området genomkorsas av Caruna Oys 110 kV kraftledning.

Planområdets topografi är huvudsakligen platt. Vägen och byggnaderna runt den ligger på relativt plan terräng, cirka 40–50 m över havsytan. Planområdets högsta punkter ligger på vägens norra sida på en höjd av cirka 55 meter, medan Horsbäckmossen, som sträcker sig till de östra delarna, är den lägsta delen av området på en höjd av cirka 30 meter.

Planområdet ligger söder om Fiskars och Pojovikens kulturlandskap, cirka 1,3 km från landskapsområdets gräns. Avståndet till gränsen för kulturlandskapen Fagervik och Snappertuna, som gränsar till planområdet i söder, är mer än 2,5 km.

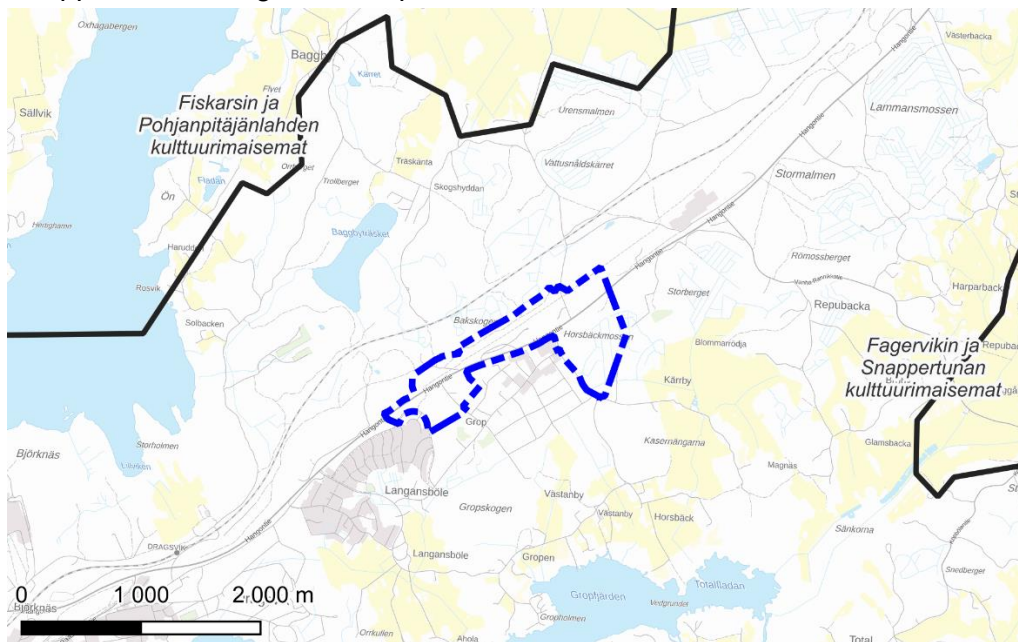


Bild 2. Planområdet med blå streckad linje, nationellt värdefulla landskapsområdena med svart gränsning. Källa: Syke.

Jordmånen

Enligt GTK:s karttjänst är berggrunden i planområdet granit. Jordmånen i planområdet består huvudsakligen av sand. Det finns även sandmorän i nordväst, starrtorv i öster och starrtorv i sydväst.

Sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar i planområdet har i GTK:s data uppskattats vara mycket låg.

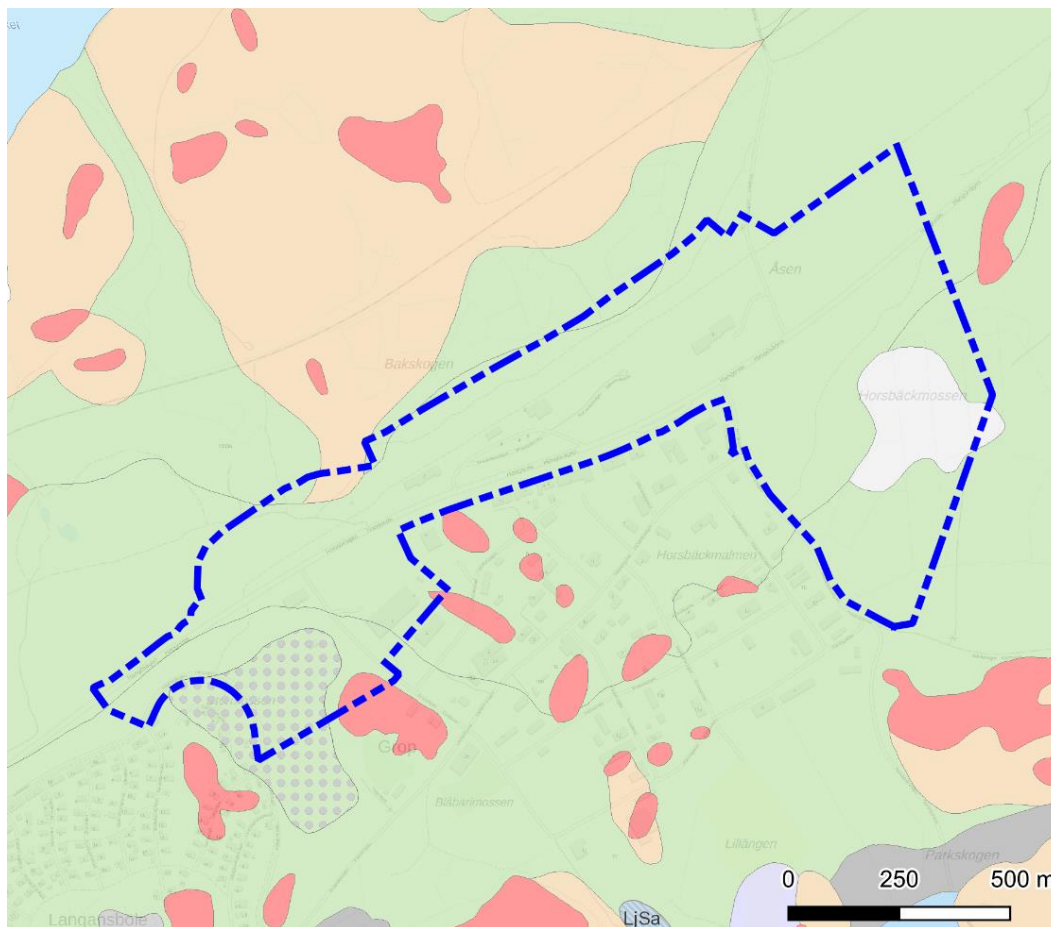


Bild 3. Jordmånen i planeringsområdet består huvudsakligen av sand (grön). Dessutom finns torv (ljusgrå jord), starrtorv (punktfyllning) och stenig jord (röd). (Källa: GTK.)

Naturens mångfald

Planeringsområdet tillhör den hemiboreala vegetationszonen (1b, Sydvästra kustregionen). Skogarna i området är skogar som används för skogsbruk, huvudsakligen barrskogar.

Områdets naturvärden har bedömts i den rapport som utarbetats i samband med vägplaneringen av NTM-centralen, vägplan riksväg 25 Långansböle – Västerbacka – Naturbedömning av vägplaneringsområdet och detaljplaneområdena. Naturbedömningen har identifierat 10 hotade naturtyper i området, varav två tillhör värdekategori 1 (områden som skyddas av lagstiftning), fyra till värdekategori 3 (områden som säkerställer mångfald) och fyra till värdekategori 4 (områden som stöder mångfald).

Värdekategori 1 omfattar ängen och heden som ligger i områdets centrala delar, vilket avser en naturlig slåtteräng, som är en livsmiljö för den hotade gulstjärten. Dessutom omfattar värdeklass 1 kulturbiotoper, vilket avser väggkantsängar som representerar soliga miljöer i områdets centrala delar. Bland de viktigaste arterna finns även sävgräs, sandkrydda, ljung och svinört, vars förekomst varierar från plats till plats. Objekt i värdeklass 3 i området består av hedmark, lundvegetation, karg vegetation och hållmark. Objekt i värdeklass 4 omfattar halvtorr vegetation, äng och äng, hållmark och lundvegetation.

Naturstudien för vägplanen för riksväg 25 har även kartlagt anmärkningsvärda växtarter, av vilka de mest hotade i planeringsområdet är den akut hotade cypresslummern och den skyddade sandnejlikan. Deras förekomster presenteras på naturstudiekartorna som punktopbservationer.

Mikroklimat

Planeringsområdet har ett varierande mikroklimat, som varierar i dess olika delar beroende på deras egenskaper. I den barrskogsdominerade delen är mikroklimatet huvudsakligen skuggigt och därför relativt fuktigt och svalt. I mer öppna områden och särskilt i varma miljöer är skogens täckande effekt mindre, vilket skapar soligare och torrare mikroklimat för dem. Den tung och hårt trafikerade riksväg 25 påverkar de lokala klimatförhållandena; i den skuggfria vägmiljön är temperaturerna i genomsnitt högre än i omgivningen, och dessutom är luften torrare, blåsigare och av sämre kvalitet. Detsamma gäller i mindre utsträckning för de omgivande områdena kring relativt stora kontorsbyggnader, som är reserverade för parkering och logistik.

Vattendrag och vattenhushållning, grundvatten

Planområdet ligger delvis i Ekerö och delvis i Björknäs grundvattenområde. Ekerö grundvattenområde klassificeras som kategori 1E (ett grundvattenområde viktigt för vattenförsörjningen, av vars grundvatten ett ytvatten eller terrestra ekosystem är direkt beroende). Björknäs grundvattenområde klassificeras som kategori 1 (ett grundvattenområde viktigt för vattenförsörjningen).

Jord- och skogsbruk

Majoriteten av området är i skogsbruk.

Naturskydd

Det finns inga skyddade områden inom planeringsområdet. Det närmaste Natura 2000-området är Ekenäs och Hangö skärgård samt Bottniska vikens marina skyddsområde (FI0100005 SAC/SPA) som ligger cirka 1,3 km västerut. Det statliga naturreservatet Ekenäs kustskyddsområde, som delvis överlappar Natura-området, ligger cirka 1 km väster om planeringsområdet. Cirka 1,5 km sydost ligger det privata naturreservatet Persöfladan-Totalfladan, som ingår i fågelvattenskyddsprogrammet och är en del av Ekenäs Fågelvatten FINIBA-området (Finlands viktiga fågelområden).

3.1.2 Byggd miljö

Befolkningens struktur och utveckling i planområdet

Det finns inga bostäder i området och inga nya bostäder planeras där.

Samhällsstruktur

Området ligger i den nordöstra kanten av Ekenäs tätort. Den nuvarande bebyggelsen i området är belägen längs riksväg 25 och Gropvägen, som ansluter till den i den västra delen av planområdet.

Stads-/tätortsbilden

Planområdets tätort representerar en glest bebyggd periferi- eller mellanzon, vars huvuddel är en vältrafikerad väg byggd mitt i ekonomiskogsnatur. När man rör sig snabbt längs den får tätorten ett mycket smalt utseende. Längs vägen och den anslutna Gropvägen, vilka gränsar till den skogsklädda vägmiljön, finns ett fåtal storskaliga byggnader som betjänar industriella och kommersiella funktioner. Väster om Gropvägen finns en obebyggd låglänt tomt. I övrigt är landskapet huvudsakligen skogsklätt.

Byggnadsbestånd

Inom planområdet finns affärsbyggnader på båda sidor om riksväg 25. Byggnadsbeståndet i den södra delen av planområdet består av byggnader avsedda för industri, kontor samt parti- och detaljhandel. De äldsta byggnaderna är från 1970-talet och de nyaste från 1990-talet.

Det finns inga bostads- eller fritidshus inom planområdet. Området gränsar till bostadsområdet Langansböle i sydväst.

Boende, service och näringslivsverksamhet

Planeringsområdet är huvudsakligen upptaget av företag inom handelssektorn, specialiserade på bil- och detaljhandel. Dessutom finns ett bagericafé i den norra delen av området. I Horsbäcks handels- och industriområde söder om området finns även fler företag inom olika sektorer. Tillsammans erbjuder de arbetsplatser och tjänster inom olika industrisektorer samt parti- och detaljhandel. De närmaste livsmedelsbutikerna och offentliga tjänsterna finns i Ekenäs och Karis tätorter, cirka 4–5 kilometer från planeringsområdet.

Rekreation

Det finns inga rekreationstjänster, platser eller leder inom planeringsområdet. Skogarna i området är potentiellt lämpliga för olika friluftaktiviteter och rekreation.

Trafik

Riksväg 25 (Hangövägen) korsar planeringsområdet. Den dagliga trafiken på riksvägen i den nordöstra delen är i genomsnitt cirka 10 460 fordon, med en andel tung trafik på cirka 8–10 % (Trafikledsverket 2023). Trafikvolymen på Ekerövägen norrut är i genomsnitt 69 fordon per dag, varav tung trafik står för cirka 7 %. Dessutom finns Mekanikervägen i den centrala delen av planeringsområdet, Gropvägen i den sydvästra delen, Horsbäcksvägen i den sydöstra delen och i den norra delen privata vägar och skogsvägar, vars trafikvolym är okända.

Norr om riksväg 25 löper en namnlös parallellväg, som fungerar som tomtgata för de affärstomter som ligger längs den och som en kombinerad gång- och cykelväg, som korsar riksvägen i de västra delarna av planeringsområdet och ansluter till gatunätet i Langansböle bostadsområde via Fågelsvängen på södra sidan.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Enligt Museiverkets uppgifter finns ett övrigt objekt i området, Inkosgård 1000024808, som är en milstolpe fäst vid vägkanten av riksväg 25. Eftersom det är en gränsmarkering som fortfarande används och även fungerar som gränsmarkering för fastigheten, är det inte en fast fornlämning eller annan kulturarvsplats.

Baserat på Museiverkets karttjänst finns inga fasta fornlämningar eller kulturarvsplatser, VARK-områden (nationellt betydelsefulla arkeologiska områden), värdefulla landskapsområden eller betydande bebyggda kulturmiljöer i planeringsområdet. En arkeologisk undersökning har också upprättats för området år 2013 i samband med delgeneralplaneringen.

Teknisk försörjning

Flera fastigheter i områden som redan omfattas av detaljplan är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet, och med godkännande av detaljplanen kommer de nya tomterna att anslutas till Raseborgs vattenområde. Caruna Oys 110 kV-kraftledning går genom den västra delen av området.

Specialverksamhet

Caruna Oys 110 kV kraftledning går genom den västra delen av området.

Miljöskydd och störningar i miljön

Enligt Finlands miljöcentrals system för markinformation (MATTI) finns det sju markområden inom planeringsområdet där nuvarande eller tidigare bedrivna verksamheter kan ha släppt ut skadliga ämnen i marken eller som har undersökts eller sanerats. En del av platserna är också markerade i den nuvarande generalplanen som fastigheter vars mark kan behöva saneras.

En bullerbedömning har utarbetats i samband med planeringen av riksväg 25. Det finns inga bostäder eller fritidshus inom planeringsområdet där bullernivåriktlinjerna i statsrådets beslut (993/1992) skulle överskridas.

Den affärsverksamhet som är belägen inom planeringsområdet består praktiskt taget uteslutande av detaljhandel, vars normala verksamhet inte orsakar några särskilda miljöstörningar.

Social miljö

Planområdet är ett område med trafik och arbete. Skogarna i området är potentiellt lämpliga för fritidsaktiviteter, såsom friluftsliv, svamplockning eller bärplockning.

3.1.3 Markägoförhållanden

Planområdet är huvudsakligen privatägt, men staden, staten och Caruna äger även fastigheter inom planområdet.

Innan planförslaget godkänns kommer markanvändningsavtal att upprättas med de markägare vars fastigheter detaljplanen kommer att medföra en betydande värdeökning.

3.2 Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av de allmänna och generella målsättningarna i lagen om områdesanvändning. De viktigaste av dessa mål är hållbar utveckling och en god livsmiljö. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Med de riksomfattande målen för områdesanvändningen syftar man till att främja:

1. övergången till ett kolsnålt samhälle,
2. hållbar användning av naturens mångfald och kulturmiljön,
3. möjligheter till förnyelse av näringarna,
4. greppandet av urbaniseringens möjligheter och utmaningar.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är:

1. Fungerande samhällen och hållbara färdvägar.
2. Ett effektivt trafiksystem.
3. En sund och trygg livsmiljö.
4. En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar.
5. En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

Planområdet ingår delvis i ett område klassat som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009), arkeologiska objekt av riksintresse (VARO), nationellt värdefullt landskapsområde (VAMA). RKY-inventeringen har utförts av Museiverket och utgör, enligt statsrådets beslut om byggda kulturmiljöer, från och med den 1 januari 2010 en sådan inventering som avses i de riksomfattande målen för områdesanvändningen enligt lagen om områdesanvändning.

Statsrådets beslut av den 14 december 2017 om de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft den 1 april 2018. Beslutet kräver att nationellt värdefulla kulturmiljöer och naturarv, liksom även deras regionala mångfald och tidsskikt i dem, tryggas i planeringen på landskapskapsnivå och i kommunernas planläggning samt i statliga myndigheters verksamhet.

Landskapsplanering

Raseborg omfattas av etapplandskapsplanen för Västra Nyland som är en del av helheten Nylandsplanen 2050. Helheten Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolen beslut den 13.3.2023. I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) anvisas planområdet till största del med orange färg, vilket innebär att området är avsett för affärsverksamhet. Dessutom gränsas området till väst i landskapsplanen till Försvarsmaktens område (EP), och i nordväst hör en del av planen till Försvarsmaktens **bullerområde**.

På planeringsområdet gäller även Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

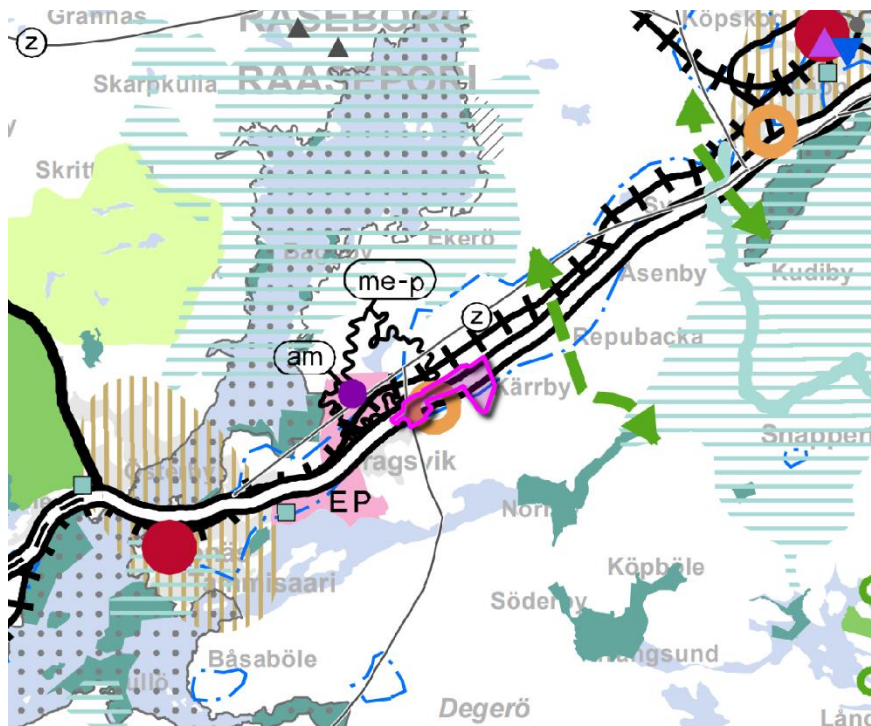


Bild 4. Utdrag ur Nylandsplanen 2050, planområdets gräns anvisat med violett färg.

Generalplanering

Området omfattas till största delen av delgeneralplan 7712 Horsbäck-Läpp, som godkändes av stadsfullmäktige den 6 april 2020 (§ 34) och trädde i kraft den 3 mars 2021.

Följande delplanebestämmelser gäller för detaljplaneområdet:

- MY: Jordbruks- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden. Områden med miljövärden anges med markering. Det är tillåtet att bygga rekreationsleder i området.
- KM-3: Kommersiellt serviceområde, där en stor detaljhandelsenhet får placeras. En stor detaljhandelsenhet eller ett affärskoncentrationer får placeras i området. Området som anges med markering i detaljplanen får utses för regionalt betydande detaljhandel, som med hänsyn till handelns kvalitet även kan vara placerad utanför stadskärnan av berättigade skäl, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och lantbrukshandel. Områdets totala byggrätt är 77 000 kvadratmeter, varav butikslokaler får omfatta högst 50 000 kvadratmeter. Kontors- och servicearbetsplatser får byggas med högst 20 % av den totala våningsytan. Bygandet ska ske i enlighet med detaljplanen.
- TP: Område för arbetsplatser. Kontors- och servicearbetsplatser, industri som inte orsakar miljöstörningar och tillhörande affärs- och lageryta får finnas inom området. Högst 10 % av tomtens bebyggda våningsyta får användas för affärslokaler relaterade till tomtens huvudändamål. Området får inte användas för stora affärsenheter, centrumorienterad specialhandel eller dagligvaruhandel över 400 m². Bygandet ska ske basera sig på en detaljplan.



- TY-2: Industri- och lagerområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.
Verksamheter som inte orsakar luftföroreningar, särskilt störande buller eller jämförbar störning av miljön får placeras inom området. Innan området genomförs ska trafikarrangemangen för riksväg 25 genomföras i enlighet med vägplanen vid korsningen mellan riksväg 11055 (östra korsningen) och riksväg 25. Byggandet ska baseras på detaljplanen.
- EV: Skyddsgrönområde.
Tillstånd för landskapsarbeten krävs för markarbeten och trädfällning eller andra jämförbara åtgärder som förändrar landskapet (MBL § 128).
- /pv: Grundvattenområde.
Området ligger helt eller delvis i ett grundvattenområde.
- pv: Grundvattenområde.
Byggandet i området begränsas av förbuden mot mark- och grundvattenföroreningar i miljöskyddslagen. Dessutom måste byggande och andra projekt som genomförs i området beakta den allmänna tillståndsplikten enligt vattenlagen. Området är särskilt betydelsefullt när det gäller vattenanskaffning och upprätthållande av vattnets användbarhet. Ingen verksamhet eller byggnation är tillåten i området som kan äventyra markkvaliteten eller grundvattnets kvalitet och kvantitet. I nya detaljplaneområden där markanvändningen förändras avsevärt måste grundvattenförhållandena utredas mer i detalj vid behov och beaktas vid planering av byggnation i området. Byggnation av nya geotermiska och oljebaserade värmesystem är förbjuden. Tankar för eldningsolja, bränsle etc. ska placeras i en vattentät skyddsbassäng antingen inuti byggnaden eller under ett separat skyddstak. Skyddsbassängens volym ska vara större än volymen av det ämne som ska lagras. Fastigheterna ska i första hand vara anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Rent takvatten ska absorberas på tomten.
- luo-1: Område som är viktigt med tanke på naturens mångfald.
Inom området finns objekt som är värdefullt med tanke på naturens mångfald. Vid planeringen bör områdets skyddsvärden beaktas samt bevarandet garanteras. Numreringen av markeringen hänvisar till områdets index i planbeskrivningen.
- s-1: Värdeobjekt från historiska tiden.
Milstolpe. Det är förbjudet att utgräva, överhölja, ändra, skada, borttaga eller på annat sätt rubba objektet.
- saa: Fastighet vars jordmån möjligen bör saneras.
På fastigheten finns ett möjligt behov av att sanera jordmånen innan byggnadsåtgärder vidtas.
- svart linjenät: Delområde som utgör del av ekologisk korridor på landskapsnivå.
Åtgärder som ändrar landskapet bör utföras så, att det ekologiska nätverkets funktionalitet säkerställs.
- svart rutnät: Delområde som utgör del av ekologisk korridor på landskapsnivå.
Delområdet bör detaljplaneras i samband med detaljplaneringen av område som gränsar intill. Vid mera detaljerad planering och förverkligande av området bör man se till funktionaliteten för det ekologiska nätverket på landskapsnivå.
- bred svart linje: Riksväg/stamväg.
- svart linje: Förbindelseväg/matargata.
- röd linje: Nya vägar och ledningar.
- svart streckad linje: Till sitt läge riktgivande gång- och cykelväg.

- svart linje med inringat z: Kraftledning (110 kV / 400 kV)
- 5000 - 7000: Byggrätt i kvadratmeter våningsyta.
Det första talet anger den lägsta byggrätten som anvisas med detaljplan. Det andra talet anger den maximalt tillåtna byggrätten.
- 5 000 (2 500): Det övre talet anger den totala byggrätten för KM-3-området. Talet inom parentes anger största tillåtna byggrätt för utrymmen för detaljhandel ingår i områdets totala byggrätt.

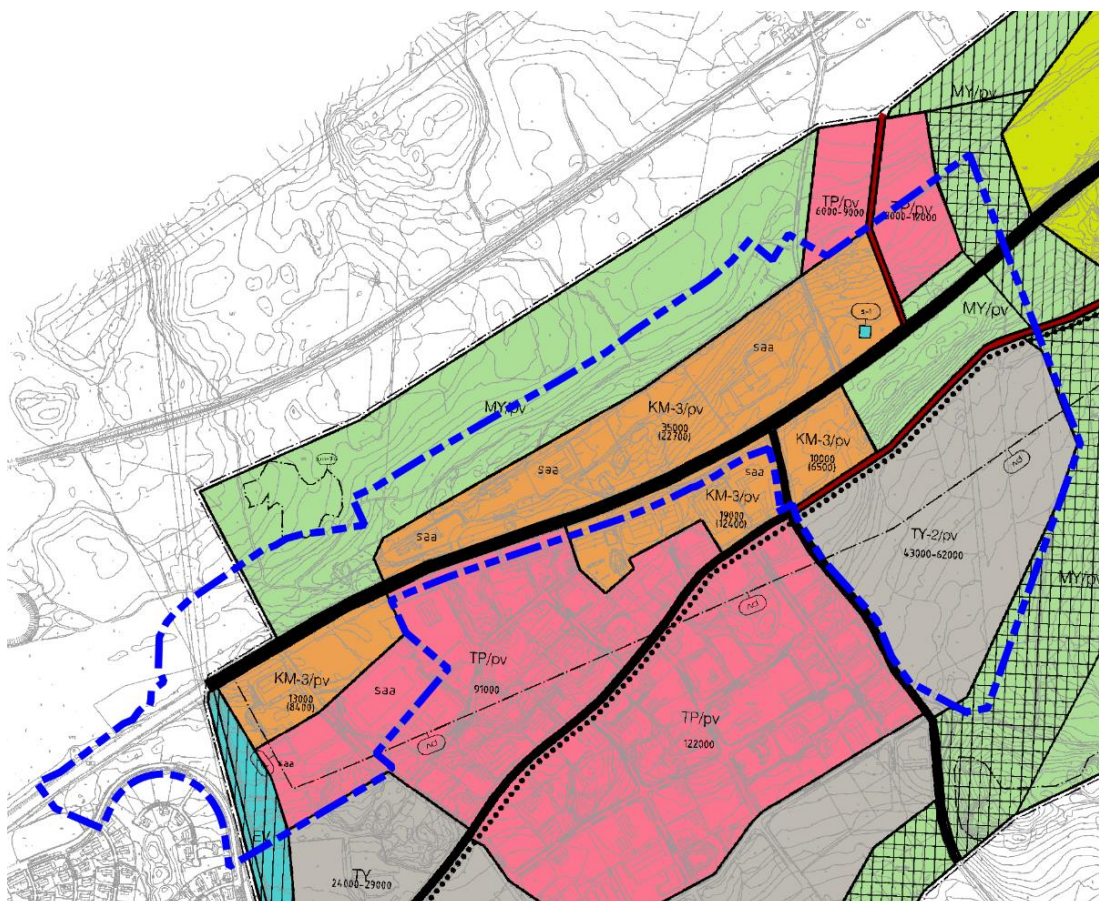


Bild 5. Utdrag ur delgeneralplanen, planområdets gräns lagt till med blå streckad linje.

Dessutom innehåller delgeneralplanen allmänna bestämmelser, av vilka vissa rör detaljplanen:

"Vid detaljplanering, övrig planering och byggande ska Statsrådets beslut 993/1992 om riktlinjer för bullernivå beaktas. Kompletterande nybyggnation får inte utföras utan att hänsyn tas till riktlinjerna för bullernivån i både gårdsområden och byggnader.

I samband med detaljplanering bör dagvattenreningen planeras i enlighet med gällande uppdaterade förordningar."

Utarbetandet av en strategisk översiktsplan för 2030 pågår för hela Raseborgsområdet. Planens initiering tillkännagavs den 10 januari 2025.

Detaljplanering

Det finns fem (5) giltiga detaljplaner inom planområdet:

- Nr 449–57, laga kraft 1987 (Halpa-Halli, Euromaster);
- Nr 507–60, laga kraft 1989 (Wibow, Würth);
- Nr 651–58, laga kraft 1990 (VP-området norr om Fågelsvängens gatuområde och en del av gatuområdet);
- Nr 600–60, laga kraft 1992 (Toyota);
- Nr 1080–73, laga kraft 2015 (LT-området vid korsningen Horsbäcksvägen);
- Nr 1096–73, laga kraft 2016 (EV-området vid tunneln).

I de nuvarande detaljplanerna finns en park (VP) och ett skyddande grönområde (EV) på södra sidan av vägen, ett kvartersområde med kommersiella och industriella byggnader (KLT) och ett kvartersområde med bensinstationsbyggnader (LH) i den centrala delen, samt ett kvartersområde med trafikbyggnader (KL-1), ett kvartersområde med bensinstationsbyggnader, ett kvartersområde med parkeringsplatser (LPA-1), ett skyddsgrönområde och ett vägområde (LT) på norra sidan av vägen.

En del av planområdet är oplanerat.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 26.5.2025 av stadsfullmäktigen och den har fastställts 2.6.2025

Byggförbud

Stadsfullmäktige har infört byggförbud för den redan planerade delen av planområdet. Byggförbudet trädde i kraft den 31 maj 2024 och gäller i två (2) år.

Strategiska strydkokument

Enligt **Raseborgstrategin 2022–2025** strävar staden efter att vara koldioxidneutral år 2030. Stadens hållbarhetsarbete bygger på ett **energi- och klimatprogram** (godkänt av stadsfullmäktige den 18 januari 2021). En av programmets prioriteringar är klimatsmart markanvändning och byggande, enligt vilket Raseborgs tillväxt ska styras mot den nuvarande samhällsstrukturen. **Handlingsplanen för energi- och klimatprogrammet** (godkänt av stadsfullmäktige den 14 februari 2022) presenterar åtgärder för att mildra och anpassa sig till klimatförändringarna inom olika sektorer.

Övriga planer som gäller vid området

Vägplanen för riksväg 25 utarbetas för närvarande. Livskraftscentralen i Nyland ansvarar för planeringen. Vägplanen anger två planskilda korsningar mellan Horsbäck och Läpp. Den planskilda korsningen vid Gropvägen är den västligaste av de två och ligger i Horsbäcks handels- och industriområde.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanen

Planeringsarbetet har sitt ursprung i statens planer på att förbättra trafiksäkerheten och flödet på riksväg 25 genom att omvandla de mest trafikerade plankorsningarna till planskilda korsningar och öka antalet körfiler.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Initiativet till planändringen togs av Raseborgs stad. Planeringsnämnden har godkänt PDB:n 18.6.2025 §111.

Detaljplanarbetet har kungjorts att påbörjas den 17.5.2024.

Detaljplanen för Horsbäck II har kungjorts att påbörjas den 17.10.2022.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är enligt § 62 i lagen om områdesanvändning 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. Listan på intressenter kompletteras vid behov under arbetet. Intressenter är åtminstone:

Regionala myndigheter

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Trafikledsverket (banavdelningen)
- Västra Nylands räddningsverk
- Polisinspektionen i Västra Nyland
- Västra Nylands museum
- Västra Nylands välfärdsområde
- Försvarsmakten, Nylands brigad

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Sydspetsens miljöhälsovård
- Raseborgs vatten
- Raseborgs Energi
- Gatunamnskommittén

- Rådet för funktionshindrade

Övriga aktörer

- Karis Telefon Ab
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Skogscentralen
- Raseborgs Natur r.f.
- Raseborgs företagare r.f.

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.

4.3.2 Deltagande och växelverkan

PDB:n har varit på offentligt påseende sedan maj 2025. Detaljplaneutkastet och beredningsfasens material var på påseende under tiden dd.mm.-dd.mm.ååå.

Ett publiktillfälle gällande detaljplaneringen kommer att ordnas gemensamt för denna plan samt för detaljplanen Trafikområde RV25 Gebbelby 7017. Publiktilfallet ordnas under påseendetiden av Gebbelbyvägens planutkast, och dess närmare tidtabell meddelas då Gebbelbyvägens planutkast fortskrider. Preliminärt ägnas Gebbelbyvägens planutkast att läggas på påseende under hösten 2026.

4.3.3 Myndighetssamarbete

I inledningsskedet ordnades ett myndighetssamråd 27.11.2025 om planprojektet i enlighet med 66 § OAL och 26 § MBF. Under samrådet diskuterades bl.a. planens byggrätts förhållande till den gällande landskapsplanen speciellt gällande handeln, trafikarrangemangens schemaläggning i förhållande till vägplanerna för rv. 25 samt områdets naturvärden.

Under beredningen har staden ordnat interna arbetsmöten.

4.4 Mål för detaljplanen**4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet****Mål som ställts upp av staden**

Raseborgs stads huvudmål är att anpassa markanvändningen i sitt område till de strukturella förändringarna av den statligt förvaldade riksväg 25. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra genomförandet av en planskild korsning som betjänar Horsbäcks industriområde. Målet är att

fortsätta ge smidiga trafikförbindelser till riksvägen, som är den obestridda huvudtrafikleden i regionen, för de verksamheter som redan är belägna på den mark som staden förvaltar och för närvarande är beroende av den. Detaljplanen ska säkerställa att fastigheterna i området kan ansluta till de nya parallella gator som kommer att byggas till följd av den planskilda korsningen.

Dessutom har en möjlighet identifierats i närheten av den nyrenoverade riksväg 25 att utveckla och utöka den markanvändning som är beroende av den genom att avsätta nya områden för industri-, lager-, logistik- och arbetsplatsverksamhet. För att uppnå en rationell planering är ett av målen att skapa nya tomter runt stadens parallella gator i enlighet med den nya vägplanen. Planområdet omfattar även den så kallade detaljplanen Horsbäck II, som ytterligare utökar områdets tomtförsörjning.

Raseborgs stads mål inkluderar även en övergripande hänsyn till landskapet kring riksväg 25 och att bevara områdets identifierade naturvärden (till exempel skyddade växtarter och gröna korridorer) på ett sätt som är meningsfullt ur vägplanesynpunkt.

Samtidigt med detaljplanen för Horsbäck kommer detaljplanen för Gebbelby att utarbetas. Markanvändningen för de områden som ska planeras kommer att samordnas.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Landskapsplanens bestämmelser:

- I den gällande landskapsplanen är planområdet markerat med en orange ring, vilket indikerar att området är avsett som ett kommersiellt område. En nationellt betydelsefull enfilig väg är markerad genom planområdet och en huvudjärnväg går längs dess norra gräns. Större delen av området har utsetts till grundvattenområde. Dessutom gränsar området i väster till det i provinsiala planen utpekade försvarsmaktsområde (EP), och den nordvästra delen av området tillhör försvarsmaktens bullerområde.
- Enligt landskapsplanens allmänna bestämmelser ska region- och samhällsstrukturen utvecklas utifrån den befintliga strukturen och bland annat ska "jobbbyggandet i första hand riktas till de centrum som anges i regionplanen, huvudstadsregionens kärnzona, utvecklingszonerna för stadsfunktioner och servicecentra. - - Befintliga stadscentra ska utvecklas genom att komplettera och förbättra deras markanvändning och diversifiera deras funktionella struktur. - - Bostads- och arbetsplatsbyggande utanför de centrum, servicecentra och utvecklingszoner för stadsfunktioner som anges i regionplanen ska i första hand placeras i anslutning till den befintliga samhällsstrukturen. Vid byggnationen ska man beakta det mest effektiva utnyttjandet av den befintliga infrastrukturen, tillgängligheten till tjänster och förutsättningarna för hållbar mobilitet."

Delgeneralplanens planbestämmelser:

- I den nuvarande delgeneralplanen för Horsbäck – Läpp har planeringsområdet tilldelats markanvändning, varav majoriteten är ett område för kommersiella tjänster, där stora detaljhandelsenheter kan placeras. Det omges av ett jordbruks- och skogsbruksområde, mitt i vilket industri- och lagerområden samt arbetsplatsområden har placerats. Jordbruks- och skogsbruksområdena har särskilda miljövärden, och det är inte tillåtet att bygga annat än rekreationsleder i dem. I industri- och lagerområdena ställer miljön särskilda krav på verksamhetens kvalitet, vilket innebär verksamheter

som är fria från luftföroreningar, buller och störningar. Alla områdesreservationer som anges i delgeneralplanen är helt eller delvis belägna i grundvattenområdet.

- Generalplanen styr en mer precis planering på detaljplanenivå genom att ange gaffeln, inom vilken bygggrätterna för industri- och arbetsplatsområden ska vara. Syftet med lösningen har varit att lösa mer exakta dimensioneringen i detaljplaneringen i enlighet med efterfrågan.
- Markanvändningen som anges i delgeneralplanen är baserad på riksvägen och förbindelsevägar/matargator. Generalplanen har beaktat förbättringsbehoven för riksväg 25. Generalplanen anger två nya vägar i de västra delarna av planområdet, utöver vilka planen anger en vägledande lätt trafikled.
- Industri-, lager- och arbetsplatsområden är separerade från planens yttergränser, utöver jordbruks- och skogsbruksområden, av skyddande grönområden på vissa ställen, vilka kräver tillstånd för landskapsarbeten. Planeringsområdet är i generalplanen huvudsakligen utpekad som ett grundvattenområde, vilket innebär begränsningar för byggande på vissa ställen. Jordmånen på vissa fastigheter kan behöva saneras före byggandet. Ett område som är viktigt med tanke på naturens mångfald ligger vid planeringsområdets norra gräns, och en historisk plats finns i den östra delen. Bådas värden måste beaktas.

Vägplanering

- Målet för utvecklingen av riksväg 25 är en mittbaneförsedd väg som fortsätter från Ekenäs öster till korsningen med riksväg 51 och därifrån mot Lojo, med endast planskilda korsningar. Lösningarna som presenteras i förbättringsplanen för riksväg 25 som utarbetats av Nylands NTM-central syftar till att förbättra restid och smidighet för långväga gods- och persontrafik, samt arbets- och handelsresor, samt trafiksäkerheten. Miljömålet är att minska vägens skadliga effekter och markanvändningsmålet är att säkra utvecklingsmöjligheterna för den nuvarande och planerade markanvändningen.
- Vägplanen mellan Langansböle och Västerbacka anger en planskild korsning och tillhörande parallella vägar i de västra delarna av planområdet, vars huvudsakliga syfte är att ansluta den väg som ska förbättras till det befintliga gatunätet och säkerställa tillgänglighet för fastigheter belägna längs riksväg 25 även efter att de direkta tomtanslutningarna inte längre används. Omkörningsfält, parkeringsplats och ett cirka 150 meter långt bullerskydd anges också för riksväg 25.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Planområdet ligger i Ekerö och delvis Björknäs grundvattenområden. Ekerö grundvattenområde är klassat som klass 1E (ett grundvattenområde viktigt för vattenförsörjningen, av vars grundvatten ett ytvatten eller terrestra ekosystem är direkt beroende). Björknäs grundvattenområde är klassat som klass 1 (ett grundvattenområde viktigt för vattenförsörjningen). Byggande i området begränsas av förbudet mot mark- och grundvattenföroreningar enligt miljöskyddslagen.

Planområdet omfattar sju markområden där skadliga ämnen kan ha kommit in i marken från nuvarande eller tidigare verksamheter eller som har undersökts eller åtgärdats.

Intressenternas mål

[uppdateras under planprocessens gång]

Mål för detaljplanens kvalitet

Målet med detaljplanen är att skapa smidiga trafikförbindelser och säkerställa att nuvarande och framtida verksamheter inom planområdet är anslutna till riksväg 25, som fungerar som huvudtrafikled i regionen. Detaljplanen möjliggör genomförandet av en planskild korsning och nya parallella gator.

Detaljplanen möjliggör genomförandet av nya industri-, lager-, logistik- och arbetsplatsområden, vilket gör det möjligt för staden att utveckla och utöka markanvändningen i närheten av riksvägen på ett kontrollerat sätt. Planen är ambitiös i planeringshänseende och skapar nya tomter runt parallella gator i enlighet med vägplanen.

Detaljplanen beaktar landskapets, kulturmiljöns och naturens värden på ett övergripande sätt. Målet är att säkerställa bevarandet av historiskt betydelsefulla fornlämningar och ekologiskt betydelsefulla element och att stärka deras status.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen**Intressenternas mål**

[uppdateras under planprocessens gång]

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN**5.1 Planens struktur**

Planens struktur bygger förutom den gällande delgeneraplanen på planen för riksväg 25, som anger trafikområdena för riksvägen och föreslår avgränsning av gatuområdena i dess omedelbara närhet. Områdena för kommersiella, industri- och lagerbyggnader samt området för industribyggnader baseras på det behov som identifierats i delgeneralplanen Horsbäck-Läpp att utveckla områdena i närheten av riksvägen som arbets- och industriområden.

Arbets- och industriområdena är separerade från varandra och från gränsen för detaljplaneområdet av två skyddande grönområden. Det västligaste av dessa skiljer de kvartersområden som ska planeras från bostadsområdet Langansböle, samtidigt som det fungerar som en del av den provinsiella ekologiska korridoren. Det östligaste bildar i sin tur en smal skyddszon längs riksväg 25. I nordost separerar ett litet närrekreationsområde ett kvartersområde med kommersiella, industri- och lagerbyggnader från kvarterområdet med industribyggnader.

Ett gatunät är tilldelat kvartersområdena på norra och södra sidan av riksvägen. Detaljplanområdet är anslutet till befintligt gatunät och samhällsstrukturen längs riksväg 25.

Planen anger en vägledande tomtindelning för kvartersområdena med industribyggnader och industri- och lagerbyggnader, främst i de delar där fastigheterna redan har befintlig industribebyggelse.

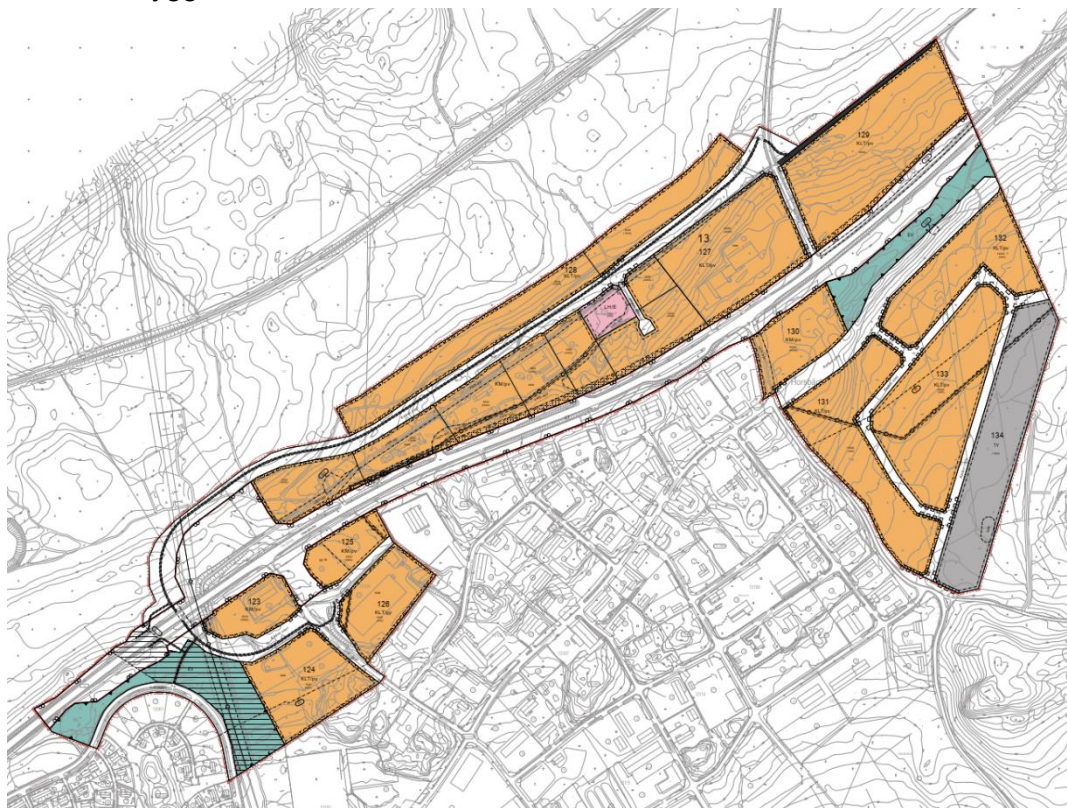


Bild 6. Utdrag ur planutkastet (15.5.2026)

5.1.1 Allmänna bestämmelser

Följande allmänna bestämmelser gäller för hela det område som omfattas av detaljplanen:

Verksamheter som inte orsakar luftföroreningar, särskilt störande buller eller annan jämförbar störning av miljön får förläggas inom kvartersområden.

Byggandet ska vara lämplig för miljön vad gäller fasadmateriell och färg. Obebyggda delar av kvartersområdet som inte används som gångvägar eller parkering ska planteras eller på annat sätt hållas i ett väl underhållet skick. Utomhusförvaring är tillåten i områden inhägnade med visuella barriärer. Staket ska vara förenliga med resten av byggnadsbeståndet.

Om inte annat anges av anvisningarna på byggnadsytan för varje tomtgräns ska byggnader placeras minst fyra meter från tomtgränserna och minst åtta meter från varandra, såvida inte Verksamheter som inte orsakar luftföroreningar, särskilt störande buller eller annan jämförbar störning av miljön får förläggas inom kvartersområden.

Byggandet ska vara lämplig för miljön vad gäller fasadmateriell och färg. Obebyggda delar av kvartersområdet som inte används som gångvägar eller parkering ska planteras eller på annat sätt hållas i ett väl underhållet skick. Utomhusförvaring är tillåten i områden inhägnade med visuella barriärer. Staket ska passa in med resten av byggnadsbeståndet.

Om inte annat anges av anvisningarna på byggnadsytan för varje tomtgräns ska byggnader placeras minst fyra meter från tomtgränserna och minst åtta meter från varandra, såvida inte områdets brandsäkerhet säkerställs på annat sätt. Om byggnadsfasadens höjd är mer än fyra meter ska avståndet från tomtgränsen vara minst lika stort som den aktuella byggnaden. Vid behov får konstruktioner som betjänar tekniskt underhåll och som är väsentliga för kommunaltekniken, såsom transformatorstationer och pumpstationer, med en byggyta på upp till 15m², placeras inom området. Avståndet mellan anordningar och konstruktioner till närmaste tomtgräns ska vara minst fem meter.

Affärs- och kontorslokaler ska utformas så att den genomsnittliga ljudnivån (LAeq) inomhus från buller utifrån under dagtid (7.00-22.00) inte överstiger 45 dB(A).

Dagvatten:

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

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Rent takvatten bör i mån av möjlighet och med beaktande av markförhållanden infiltreras i marken.

Regn-, smält-, tak- och täckdikesvatten bör med hjälp av konstruktiva eller andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas. Dagvattnet bör därefter avledas till det kommunala dagvattennätet.

Motorfordonens kör- och parkeringsområden för minst fem fordon samt de platser där sopkärl placeras ska beläggas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd. Nämda områdens avrinningsvatten ska ledas via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller liknande konstruktioner till dagvattenavloppet. Vid placering av byggnader på fastigheten bör vid planeringen beaktas dagvattnets 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.

Bilplatser:

Minsta antal bilplatser är:

1 bp / 40 m² -vy kontor- och affärvåningsyta.

1 bp / 100 m² -vy industrivåningsyta.

1 bp / 200 m² -vy lagervåningsyta.

5.1.2 Dimensionering

Den totala ytan för detaljplaneområdet är cirka 91 hektar.

Planen skapar åtta kommersiella, industri- och lagerbyggnadskvarter (KLT), fyra kommersiella byggnadskvarter (KM) och ett industribyggnadskvarter (TY), vars bygggrätt är angiven som en absolut bygggrätt. För KM- och KLT-kvartersområdena har planen dessutom

satt en övre gräns om mängden av byggrätten som får användas för butiksutrymmen. Byggrätten är angiven enligt den riktgivande tomtindelningen för dom områdena som har befintligt byggnadsstånd, och gemensamt för kvartersområdet för dom andra områdena.

Den totala byggrätten som anvisas i planen är 166 900 m²-vy, varav 105 000 m²-vy är avsatta för kommersiella, industri- och lagerbyggnadskvarter, 44 400 m²-vy för kommersiella byggnadskvarter och 17 000 m²-vy för industribyggnadskvarter.

Av planens KM- och KLT-områdets byggrätt för högst 57 100 m²-vy användas för butiksutrymmen.

Planen anger även dimensioner för bilplatser. En bilplats ska avsättas för varje 40 m²-vy kontors- och affärsyta, en för varje 100 m²-vy industriyta och en för varje 200 m²-vy lageryta.

5.1.3 Service

I detaljplanen anges åtta kvartersområden för kommersiella byggnader, industri- och lagerbyggnader och fyra kvartersområden för kommersiella byggnader. Kommersiella byggnader får byggas inom de förstnämnda områdena, dock med begränsningar för våningsytan av affärslokalerna och att inga livsmedelsbutiker får finnas inom området. En större butiksenhet får placeras inom kvartersområdet för kommersiella byggnader, vilken är av sådan kvalitet att den av giltigt skäl kan placeras utanför stadskärnan. Dessa kan till exempel omfatta handel med motorfordon och deras reservdelar och tillbehör, däckhandel, båt- och båttillbehörshandel, husvagnshandel, möbelhandel, järnhandel, byggmaterial- och inredningshandel, jordbruks- och trädgårdshandel eller hushållsapparathandel. Inga livsmedelsbutiker får placeras inom området.

Service som lunchrestauranger kan placeras i anslutning till detaljhandels-, kommersiellt och kontorsbyggande, eller industri- och lagerbyggande.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanen styr utvecklingen av området så att målen gällande miljö kvalitet (arkitektur, hälsa, säkerhet, bekvämlighet samt natur- och kulturvärden) uppnås. Skyddande grönområden utpekats längs trafikområdet och delar av området ska planteras i kvartersområden. Riktgivande gränser för gång- och cykelområden utpekats längs gatorna, vilket gör det möjligt att nå områdena med hållbara transportmedel.

Naturvärden beaktas genom att områden av särskild betydelse för biologisk mångfald (luo) utpekats i enlighet med delgeneralplanen och den del av området som fungerar som en del av en ekologisk korridor på landskapsnivå (s-1).

Planområdets läge i ett grundvattenområde beaktas också i planmarkeringarna och föreskrifterna med en ytterligare markering (/pv), vilket kräver att särskild uppmärksamhet ägnas åt grundvattenskyddet.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

KM

Kvartersområde för butiksbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras. Med hänsyn till handelns karaktär ska stora butiksenheter vara sådana att de kan placeras utanför stadskärnan av en berättigad anledning, såsom:

- handel med motorfordon och reservdelar och tillbehör - däckhandel
- handel med båtar och båtutrustning
- handel med husvagnar
- möbelhandel
- järn-, bygg- och inredningshandel
- jordbruks- och trädgårdshandel
- handel med hushållsapparater.

Planbestämmelserna gäller för kvartersområdena som ligger längs riksväg 25, med undantag för de östligaste och västligaste delarna av vägens sydvästra sida, där skyddande grönområden finns.

KLT

Kvartersområde för butiks-, industri- och lagerfunktioner. Butiks- och kontorsbyggnader, samt industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljöstörningar får byggas inom området. Dagligvaruhandel får inte placeras i området.

Planbestämmelserna gäller för de kvartersområden som ligger något längre bort från riksväg 25, vilka huvudsakligen ligger bakom kvartersområdena med kommersiella byggnader. Horsbäcksmossen-området, som sträcker sig vidare från riksvägen till andra områden, i de östra delarna av planområdet, består huvudsakligen av kvartersområden med kommersiella, industri- och lagerbyggnader.

TY

Beteckningen TY används i detaljplanen för att ange industrikvarter där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens kvalitet.

Planbestämmelsen gäller detaljplanens södra del, vid Horsbäcksmossens område.

/pv

Tilläggsbeteckningen /pv används i samband med alla kvartersområden som helt eller delvis ligger på grundvattenområde, vilket innebär att kvartersområdet ligger i ett grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen. Särskild uppmärksamhet måste ägnas åt grundvattenskyddet. Byggnation, dikning, schaktning eller verksamhet som är belägen inom området får inte försämra grundvattnets kvalitet i området eller orsaka

permanenta förändringar av grundvattenhöjden. Vid behov ska en grundvattenhanteringsplan upprättas. Ämnen som förorenar grundvattnet eller påverkar grundvattnets kvalitet får inte lagras eller lagras inom området. Underjordiska olje- eller kemikalielagringsanläggningar får inte finnas inom området. Byggnation av geotermiska och oljebaserade värmesystem är förbjuden. Grundvattenförhållandena ska utredas närmare och beaktas vid byggandet av området, vid behov.

5.3.2 Trafik- och gatuområden

LT

Markeringen LT anger området för en allmän väg.

Markeringen anger riksväg 25, som går genom planeringsområdet i nordost-sydvästlig riktning, och de förbättringsplaner som detaljplanen bygger på.

Dessutom anger detaljplanen gator, och med vägledande markeringar, vägförbindelser samt gång- och cykelområden. Riktgivande lägen för fordonskorsningar anges för området för en allmän väg. De delar av gatuområdesgränserna där infart inte får anordnas anges.

LH/E

Med beteckningen LH/E anvisas servicestation för gas- och elfordon.

Till området anvisas dessutom 500 m²-vy byggrätt, varav 400 k-m² får användas till affärsutrymmen.

5.3.3 Övriga områden

EV

EV-markeringen anvisar grönskyddsområden.

5.3.4 Skyddsobjekt

Den del av området som ingår i den ekologiska korridoren på landskapsnivå är markerad i detaljplanen med markeringen s-1. Möjligheten till djurens förflyttning måste säkerställas vid skogsbruk.

Fornlämningar som finns i området är i detaljplanen markerade som fasta fornlämningar fridlysta enligt fornminneslagen.

Markeringen pv anger ett viktigt grundvattenområde eller ett som är lämpligt för vattenförsörjning.

Luo-markeringarna anger områden av särskild betydelse för biologisk mångfald.

5.3.5 Beteckningar gällande planens implementeringsordning

Planens implementeringsordning i förhållande till vägplanen för rv. 25 styrs med två olika beteckningar:

Med beteckningen "vaih-pp" anvisas de områden som måste bevaras som förbindelse för gång- och cykeltrafik ända tills 25 nya vägarrangemang, samt dom gatu- och kommunteknikarrangemang anknytna till dessa är färdiga. Efter detta ändras området till byggnadsyta.

Med beteckningen "vaih-ajo" anvisas de områden som måste bevaras körförbindelse ända tills 25 nya vägarrangemang, samt dom gatu- och kommunteknikarrangemang anknytna till dessa är färdiga. Efter detta ändras området till byggnadsyta.

5.3.6 Övriga delområden

Separata saa-markeringar anger fastigheter där jordmånen kan behöva saneras innan byggnationen kan påbörjas och var marken måste undersökas innan byggnationen kan påbörjas.

Markeringen "hule" anger ett område avsett för dagvattenhantering.

Med punktstreckade linjer anvisas delar av områden reserverade för luftledning (z) och underjordisk ledning (v).

Med beteckningen lh-e anvisas del av område som är reserverad för laddning av elfordon för tung trafik.

5.4 Planens konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplanen bedöms som en del av planeringen. Avsikten med konsekvensbedömningen är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet. De utredningar som utarbetas i enlighet med 1 § i MBF bör ge tillräcklig information för att de direkta och indirekta konsekvenserna av planen ska kunna bedömas:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö,
- för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
- växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna
- områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi samt
- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- bostadsmiljön.

Konsekvenserna bedöms i detaljplanens olika planeringsskeden och utgående från utredningar och annat material som utarbetas i samband med planeringsarbetet.

Konsekvensbedömningen utarbetas som expertbedömningar i samarbete med stadens andra myndigheter utgående från bakgrundsutredningar, begärda utlåtanden och samråd.

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön, den mänskliga miljön och landskapet

Detaljplanområdet ligger relativt avlägset mellan de största tätorterna i Raseborg. Det grundläggande förbättringsprojektet för riksväg 25 kommer att underlätta förflyttningen mellan Ekenäs och Karis, vilket gör det socialt och ekonomiskt fördelaktigt att konsekvent utveckla områden längs den som redan omfattar industri, arbetsplatser och detaljhandel. Det finns praktiskt taget ingen bebyggelse i eller nära planområdet som skulle störas av de aktiviteter som möjliggörs av planlösningen.

Genom förbättringen av riksväg 25 kommer nya verksamheter och arbetsplatser inriktade på industri att vara utmärkt tillgängliga från både Karis och Ekenäs samt från andra håll i södra Finland. Detaljplanlösningen möjliggör en mångsidig utveckling av detaljhandelstjänster och skapandet av nya ekonomiska verksamheter som huvudsakligen riktar sig till de som arbetar i området, men som också betjänar en bredare krets av människor.

Detaljplanen har positiva effekter på trafiken, vilket gör det praktiskt nödvändigt att utarbeta planen. Planlösningen kommer att samordna de markområden som förvaltas av staden med den statligt ledda utvecklingen av riksväg 25. Förbättringen av riksvägen kommer att öka dess kapacitet och, tillsammans med de parallella gatorna som anges i planen, möjliggöra förbättrad tillgänglighet till de planerade områdena. Utvecklingen av riksväg 25 kommer också att säkerställa att planområdet inte kommer att utsättas för betydande genomfartstrafik. Med nybyggnation och utvecklingsverksamhet kommer trafikvolymerna i området att öka avsevärt, vilket planen delvis kommer att möjliggöra. Den ökade trafikmängden kommer sannolikt att koncentreras till pendeltrafik. På grund av karaktären hos de verksamheter som möjliggör planen kommer andelen tung trafik sannolikt att vara betydande, även om den kommer att fördelas jämnare över tiden än pendling. Parallella vägar som ansluter till befintliga gång- och cykelvägar kommer att möjliggöra en mer omfattande tillgång till området, även genom att använda hållbara transportsätt.

Planen kommer potentiellt att öka antalet byggnader i området avsevärt. Den regionala och samhällsmässiga strukturen kommer att bli tätare och expandera på ett kontrollerat sätt intill de nuvarande bebyggda områdena och transportförbindelserna, vilket är fördelaktigt för kommunen och planeringsekonomin och i linje med målen för hållbar planering. Genomförandet av planen kommer också att förbättra självförsörjningsgraden på arbetsplatser.

Att genomföra planen kommer att kräva mycket energi. Detaljplanen tillåter placering av energiproduktionsanläggningar inom de kvartersområden som anges i den. Det är också möjligt och vanligt att integrera till exempel solenergiproduktion i moderna industribyggnader.

Nybyggnation kommer huvudsakligen att ske i områden som idag används för skogsbruk. Avverkning av skogar ger en engångsekonomisk fördel för sina ägare, även om en del av

träden fortfarande är relativt unga. Förutom ekonomiska fördelar har skogarna erbjudit rekreationsmöjligheter i form av till exempel promenader i naturen, svampplockning och bärplockning. Det finns dock många skogsområden av liknande karaktär i omedelbar närhet av planområdet, vilket möjliggör fortsättning av liknande aktiviteter i ett glest befolkat område.

De mest betydande förändringarna i områdets landskap beror på förbättringsåtgärderna för riksväg 25, som ytterligare betonar vägmiljöns betydelse i landskapet som helhet. Med genomförandet av detaljplanen kommer planområdet att bli mer strukturellt tätt och stora ogenomträngliga ytor kommer att bildas. Med planen kommer landskapselementen i stort sett att förbli desamma, men deras tyngdpunkt kommer att förändras i takt med att den bebyggda, kommersiella och industriella miljön som redan finns i området tar över utrymme från det skogsliknande landskapet. Det kommer dock också att finnas sammanhängande skogsområden, särskilt i utkanten av planområdet.

Enligt Museiverket finns ett övrigt objekt inom planområdet, en milstolpe fäst vid vägkanten av riksväg 25. Platsen kommer att kräva ändringar för att genomföra vägplanen. Eftersom det är en gränsmarkering som fortfarande används och fungerar som en gränsmarkering för en fastighet, är det inte en fast fornlämning, angående vilken förhandlingar med myndigheterna i enlighet med 13 § i fornminneslagen (295/63) bör föras under planeringsprocessen med det regionala museet som ansvarar för området, som kommer att besluta om deras granskning, restaurering och ändring. Platsen har inte heller klassificerats som ytterligare ett kulturarv. Objektets status kommer att specificeras allt eftersom planeringsprocessen fortskrider tillsammans med det regionala museum som ansvarar för området, så att det kan beslutas hur platsen ska behandlas.

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Planlösningen kommer att minska mängden vegetation i planområdet avsevärt. Den vegetation som kommer att tas bort kommer huvudsakligen att bestå av skog under ekonomisk användning, för vilken inga särskilda värden har identifierats. Träden i skogarna är av varierande ålder, delvis unga, och dessutom utgör även ekonomiskogar måttligt viktiga lokala livsmiljöer för många arter som i sig är vanliga, vilka kommer att minska med planlösningen.

Utöver de vanliga skogsmiljöerna kommer tre områden som är särskilt viktiga ur biologisk mångfald att finnas i de planerade kvarters- och vägområdena. Deras bevarandeförhållanden måste säkras i en mer detaljerad planering av områdena. Sandnejlikans platser är belägna i området för en allmän väg. Vägkanter bildar soliga miljöer och är därför också typiska platser för sandnejlikan, så deras placering i ett väg- eller gatuområde hotar inte direkt deras värden. Med detaljplanen tas inte närmare ställning till vad som händer innanför vägområdet, utan detta sker i samband med vägplaneringen, som godkänns i en separat process. Därmed avgörs vägområdenas och områdets framtid i samband med vägplaneringen.

Dessutom innehåller planområdet en starkt hotad förekomst av cypresslummer, som enligt planlösningen skulle lämnas kvar i det kommersiella byggekvartersområdet och därmed riskera att förlora sitt värde. Cypresslummern är inte en skyddad art.

Inga fåglar, fladdermöss, flygekorrar eller andra arter som skyddas av habitatdirektivet har observerats i planområdet. Planlösningen kommer inte att påverka naturskyddsområdena.

Jordmånen i området är huvudsakligen platt och låglänt sandig eller stenig jord, på vilken den bebyggelse som ska placeras inte kräver betydande jord- eller berggrundsmodifiering. Några av de kvartersområden som anges i planen ligger på fastigheter vars jordmån måste undersökas och eventuellt saneras före byggnation. Planlösningen kan därför till och med ha en positiv inverkan på jordens tillstånd.

Kvartersområdena som byggs för kommersiella och industriella ändamål kan också påverka vattenförhållandena i planområdet och dess omgivningar. Även om det inte finns några betydande vattenförekomster i planområdet kan de växande byggområdena och de omgivande asfaltfältet påverka flödesförhållandena. Särskilt under byggperioden, men även när industriell verksamhet har etablerats, är det möjligt att olika sediment eller till och med föroreningar kommer in i naturliga vatten.

Industriell verksamhet och byggnation orsakar olika utsläpp som kan försämra luftkvaliteten och därmed orsaka skador på både miljön och människor. Industri och byggnation är betydande källor till växthusgaser. De utsläpp de orsakar bidrar till klimatförändringarna. Tät bebyggelse i den naturliga miljön och tydligt avskild från den, i kombination med industriell verksamhet, kan öka den lokala temperaturen och leda till det så kallade värmeöeffekten. Buller från bygg- och industriverksamhet kan påverka människors hälsa och djurs beteende, även om den uppmätta bullernivån ligger under gränsvärdena.

5.4.3 Klimatkonsekvenser

Klimatpåverkan från detaljplanen har bedömts med hjälp av KILVA-verktyget. Baserat på dessa resultat finns detaljplanens svagheter ur ett klimatperspektiv särskilt inom följande områden:

- Att utnyttja det befintliga och implementera det nya på ett resurssmart sätt
- Att säkra och öka kolsänkor och kollager i skogar
- Att bevara kol i den framtida strukturen
- Att minska behovet av förflyttning
- Att fastställa områdets potential för förnybar energiproduktion
- Att möjliggöra förnybar energiproduktion
- Att beakta områdets energieffektivitet
- Att beakta resurseffektiviteten hos infrastruktur och tekniskt underhåll
- Att identifiera områdets sårbara värden och funktioner
- Att identifiera faror orsakade av extrema väderförhållanden

Det relativt svaga resultatet av KILVA-verktyget beror främst på detaljplanens karaktär. När syftet med detaljplanen är att förbättra förutsättningarna för biltrafik kring rv. 25 och samtidigt

öka antalet arbetsplatser och industriområden i ett område som för närvarande används som ekonomiskog, är utgångspunkterna för KILVA-verktygets klimathållbarhetsresultat dåliga. Men när den betraktas isolerat står klimathållbarhet ofta i konflikt med andra områden, såsom social och ekonomisk hållbarhet, och denna detaljplans planlösningar betonar särskilt den ekonomiska hållbarhet.

5.5 Störande faktorer i miljön

Den ökade trafiken som möjliggörs av detaljplanen kan orsaka buller, vibrationer och damm i omgivningen. Ansträngningar har gjorts för att minska påverkan genom att placera skyddande grönområden på båda sidor om vägen och plantera delar av området i kvartersområdena.

De industriella aktiviteter som möjliggörs av planen får inte orsaka miljöstörningar. Tillfälliga störningar, såsom buller, kan dock förekomma under byggtiden.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilaga 2. Detaljplanekarta samt bestämmelser.

5.7 Namn

[kompletteras under planprocessen]

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

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft, förutom på dom områdena, vars implementering är med planbestämmelser bundet i genomförandet av rv. 25 vägplaner. Dom nuvarande väganslutningarna fortsätter vara i bruk tills rv. 25 nya vägarrangemang är färdiga.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Raseborgs stad ansvarar för uppföljningen av genomförandet av planen.

7 KONTAKTINFORMATION

planläggningsarkitekt Pontus Högström
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3844
pontus.hogstrom(at)raseborg.fi

ledande planläggningsingenjör Niclas Skog
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3840
Johanna.backas(at)raseborg.fi

Planläggningskonsult:

Filemon Wolfram
tel. +358 400 608 264
filemon.wolfram(at)sweco.fi

Leveransadress för skriftliga yttranden och påminnelser:

Raseborgs stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37,
10650 Ekenäs

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

