RASEBORG
RAASEPORI

28.10.2026

# DETALJPLAN




Planens namn: **Trafikområde RV25 / Gebbelby**

Plannummer: **7017**

Berör plankartan: **RITNINGSNUMMER 26-26**

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

# Identifikationsuppgifter för detaljplan

| | |
|---|---|
| Kommun | Raseborg |
| Planområdet berör | Området kring riksväg 25 (Hangövägen) öster om Horsbäcks industriområde, och omfattar en sträcka från Horsbäckmossen i väster till Lammansmossen i öster. |
| Med planen bildas | 14 industrikvartersområden, två industri- och lagerkvartersområden, ett kvartersområde för servicearbetsplatser, område med anläggningar som betjänar kommunalt tekniskt underhåll och tillhörande grönområden, jordbruks- och skogsbruksområden, område för allmän väg och gatuområden. |
| Utarbetare av planen | Raseborgs stad (Pontus Högström, Niclas Skog), Sweco Finland Oy (Filemon Wolfram, Juha Pasma, Hanna Töykkälä, Dan Ronimus) |
| Anhängiggjord | Detaljplanen har anhängiggjorts i samband med planläggningsöversikten 17.5.2024. |
| Behandling | Program för deltagande och bedömning<br>Planläggningsnämnden 18.6.2025 § 112<br><br>Planutkast<br>Planläggningsnämnden 28.10.2026 § xx<br><br>Planförslag<br>Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx<br><br>Godkännande<br>Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx<br>Stadsstyrelse xx.xx.xxxx § xx<br>Stadsfullmäktige xx.xx.xxxx § xx |

# 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

## 1.1 Planområdets läge

Planområdets areal är cirka 293 hektar. Det ligger runt riksväg 25 (Hangövägen) öster om Horsbäcks industriområde och omfattar en sträcka från Horsbäckmossen i väster till Lammansmossen i öster.

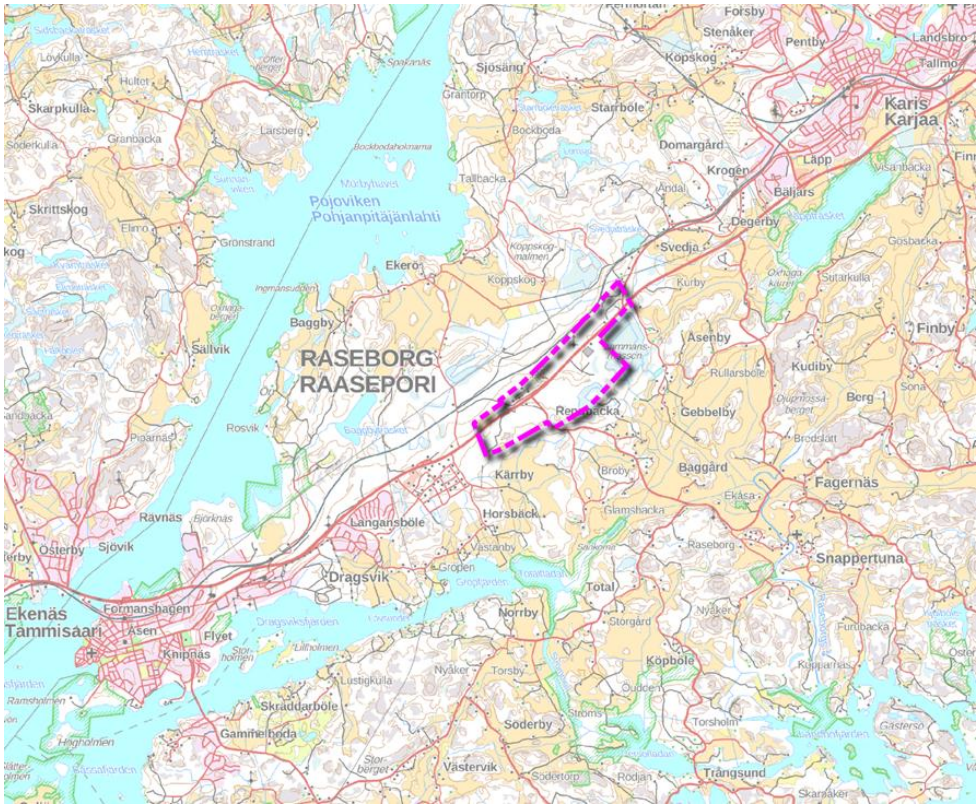


*Bild 1. Planområdets läge på Lantmäteriverkets terrängkarta. Planområdet är märkt med violett streckad linje.*

## 1.2 Planens namn och syfte

Planens namn är Trafikområde RV25 / Gebbelby.

Syftet är att möjliggöra en planskild korsning och att anvisa tomter för industri-, lager-, logistik- och arbetsplatsområden i planområdet. 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 ekonomi kring planläggningen, är ett av målen att skapa nya tomter runt stadens parallella gator i samband med den nya vägplanen.

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 Gebbelby detaljplan kommer en detaljplan för Horsbäcksområdet att utarbetas. Markanvändningen för de områden som ska planeras 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 ..... 2
1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen ..... 2
1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen ..... 2
2 SAMMANFATTNING ..... 4
2.1 Planprocessens skeden ..... 4
2.2 Detaljplanen ..... 4
2.3 Genomförande av detaljplanen ..... 4
3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN ..... 5
3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden ..... 5
3.2 Planeringssituationen ..... 11
4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN ..... 15
4.1 Behovet av detaljplanen ..... 15
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna ..... 15
4.3 Deltagande och samarbete ..... 15
4.4 Mål för detaljplanen ..... 17
5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN ..... 20
5.1 Planens struktur ..... 20
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet ..... 23
5.3 Områdesreserveringar ..... 24
5.4 Planens konsekvenser ..... 26
5.5 Störande faktorer i miljön ..... 29
5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser ..... 29
5.7 Namn ..... 30
6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN ..... 30
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet ..... 30
6.2 Schema för genomförandet ..... 30
6.3 Uppföljning av genomförandet ..... 30
7 KONTAKTINFORMATION ..... 31

## 1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Programmet för deltagande och bedömning
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
Bilaga 5. Uppföljningsblankett

## 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-Kärrbyn luontoselvitykset 2014. 12.5.2015.

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

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

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

Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson 2015. Horsbäckin ja Kärrbyn 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 valtatien 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 § 112.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt i samband med planläggningsöversikten 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 en 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 en anmärkning.

Planförslaget läggs fram i enlighet med 65 § OAL och 27 § MBF. Om framläggningar 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. På båda sidorna om vägen anvisas kvartersområden med industribyggnader och jordbruks- och skogsbruksområden. De parallella gatorna i enlighet med vägplanen och tomtgator som möjliggör åtkomst till industriområdenas tomter är markerade som gatuområden. I planen anvisas inga tomtgränser inom kvartersområden. Tomtindelningen inom kvarteren görs genom separat tomtindelning och kan på så sätt anpassas bättre efter hur stora tomter som behövs vid förverkligandet av detaljplanen. Dessutom är ett litet område med byggnader och anläggningar som betjänar kommunalt tekniskt underhåll anvisat i den östra delen av planområdet.

De områden som avsetts för byggande 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 en riktgivande bestämmelse den del av den regionalt viktiga ekologiska korridoren i enlighet med den delgeneralplan som gäller i området.

Landskapsaspekter och minskning av miljöstörningar beaktas genom att markera områden som ska planteras längs vägkanterna av industrikvartersområden och genom att markera skyddande grönområden i de områden som behövs. Området innehåller fasta fornlämningar som skyddas av fornminneslagen, vilka anvisas i planen.

## 2.3 Genomförande av detaljplanen

För genomförandet svarar markägare. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit

laga kraft. Livskraftscentralen i Nyland förbereder vägplaner för två (2) nya planskilda korsningar mellan Horsbäck-Läpp. Gebbelbyvägens planskilda korsning är den östra av dessa två, och befinner sig på planområdet.

# 3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

## 3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

**Allmän beskrivning av området**

Det cirka 293 hektar stora planområdet ligger på båda sidorna om riksväg 25 (Hangövägen). Planområdets landskap domineras av glest belägna kommersiella och industriella verksamheter, grustagningsområden och ekonomiskogar längs vägen. Jordmånen består huvudsakligen av sand och berggrunden av granit. Förekomsten av sulfatjordar är låg. Verksamheten i området kan ha haft en skadlig inverkan på marken på vissa ställen.

Planområdets byggnadsbestånd består huvudsakligen av industri-, affärs- och kommersiella byggnader, utöver det finns ett bostadshus i området. Förutom den trafikerade riksväg 25 betjänas området av Gamla kustvägen och ett fåtal privata och skogsvägar. Byggandet av en ny planskild korsning förändrar trafikförhållandena i planområdet så att det i framtiden blir färre möjligheter till direkt tillfart till fastigheter eller vägnätet från vägen.

Området har en stor mängd barrskog som används för skogsbruk, utöver det finns ett mosseområde söder om vägen. Särskilt värdefulla platser för biologisk mångfald är de små källorna och en traditionell biotop, som är en äng som representerar en torrmarksmiljö. Planområdet ligger i ett grundvattenområde som är viktigt för Ekerös vattenförsörjning.

Identifierade kulturmiljöer i planområdet representeras av ett flertal fasta fornlämningar, varav de flesta är historiska kolningsgropar. Det finns inga särskilda rekreationsplatser i området, men de vidsträckta skogsområdena kan anses lämpliga för friluftsliv.

### 3.1.1 Naturmiljön

**Landskapsstruktur, landskapsbild**

Planområdet ligger på båda sidor om riksväg 25 (Hangövägen). Landskapet domineras av riksvägen och det finns gles bebyggelse relaterad till industriell och kommersiell verksamhet längs den. Det finns tre grustagningsområden på vägens nordvästra sida. I övrigt är området ekonomiskog av varierande ålder, huvudsakligen barrskog. Det finns några få myrar på riksvägens södra sida. Planområdet har en varierande topografi, och på riksvägens södra sida finns några högre klippiga kullar, varav Römossberget och Brännbergen reser sig till över 50 meter över havet. En järnväg löper längs planområdets sydvästra gräns, och en mast reser sig i områdets nordöstra del.

Planområdet ligger mellan två nationellt värdefulla landskapsområden, Fiskars och Pojoviken kulturlandskap samt Fagerviks och Snappertuna kulturlandskap, men ligger mer än en kilometer från vart och ett av dem.

**Jordmånen**

Enligt GTK:s karttjänst är berggrunden i planområdet granit. Jordmånen i planområdet är huvudsakligen sand. På södra sidan av vägen finns även hällmark, starrtorv och sandmorän.

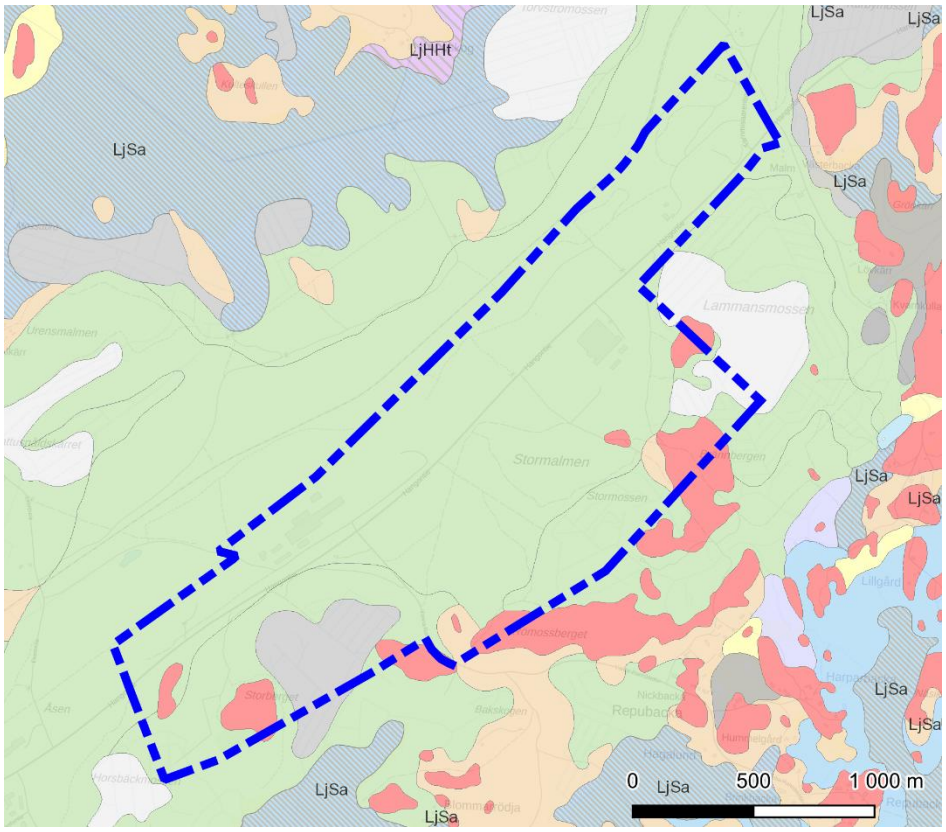


*Bild 2. Planeringsområdets jordmån (data: GTK jordmån 1:20000). Grön = sand, röd = stenig jordmån / berg-i-dagen, orange = sandmorän, grå = starrtorv, ljusgrå = vitmosstorv.*

I Finlands kustområden förekommer på många ställen sura sulfatjordar som är skadliga eller potentiellt skadliga för miljön. Sura sulfatjordar förekommer särskilt i området under det forna Littorinahavets högsta strand som har stigit från havet till följd av den efteristida landhöjningen. Torrläggningen av mark är den mest betydande mänskliga verksamheten som orsakar surhetsproblem i vattendrag på sulfatjordsområden. Till följd av torrläggningen når sulfidskikten ovanför grundvattennivån och svavelföreningarna i jorden bryts ned genom inverkan av syret i luften och ger upphov till svavelsyra. Till följd av oxideringen sjunker sulfidskiktens pH från 6–7 till under 4, till och med till under 3. Den uppkomna svavelsyran löser i sin tur upp metaller i jorden och dessa läcker ut i vattendragen och försämrar bl.a. ytvattnens kemiska och ekologiska tillstånd. Sura sulfatjordar orsakar också förorening av grundvattnet samt korrosion på stål- och betongkonstruktioner och inverkar på jordbrukets produktivitet och växtlighetens mångfald. Sulfidsediment har i allmänhet också svaga geotekniska egenskaper.

Inom planområdet bedöms sannolikheten för förekomst av sulfatjordar i ett litet område i den västra delen som måttlig, i ett litet område i söder som låg och i resten av området som mycket låg.

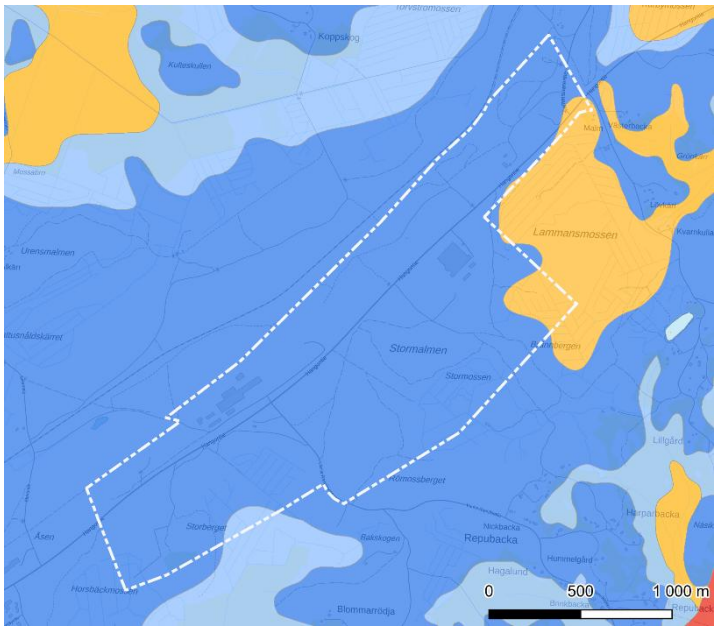


*Bild 3. Sannolikhet för förekomst av sura sulfatjordar i planeringsområdet. Blått indikerar mycket låg sannolikhet, ljusblått låg sannolikhet och gult måttlig sannolikhet. (Källa: GTK.)*

## Naturens mångfald

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

Områdets naturvärden har bedömts i den rapport som utarbetats i samband med vägplaneringen av NTM-centralen, vägplan riksväg 25 Langansböle – Västerbacka – Naturbedömning av vägplaneringsområdet och detaljplaneområdena. Naturbedömningen identifierade 21 hotade livsmiljötyper i området, varav sju tillhör värdekategori 1 (områden som skyddas av lagstiftning), fem till värdekategori 3 (områden som tryggar mångfald) och nio till värdekategori 4 (områden som stöder mångfald).

Värdekategori 1 omfattar sex småskaliga källor och en traditionell biotop, vilket avser vägkantsängar som representerar torra miljöer i områdets centrala delar. Bland de viktigaste arterna finns säv, sandnejlika, ljung, svinört och gul ängsört, vars förekomst varierar från plats till plats. Områdena med värdekategori 3 i området består av två karga områden, en hällskog, en mosse och en hed. Områdena med värdekategori 4 är tre torra områden, två lundar, två hällskogar, en mosse och en färsk hed.

Naturutredningen för vägplanen för riksväg 25 har också kartlagt anmärkningsvärda växtarter, av vilka de mest hotade i planeringsområdet är den akut hotade åsstarren och den skyddade sandnejlikan. Deras förekomster presenteras på naturutredningskartorna som punktobservationer av värdekategori 2.

## Mikroklimat

Planområdet har ett varierande mikroklimat, som varierar i dess olika delar beroende på deras egenskaper. I barrskogen är mikroklimatet huvudsakligen skuggigt och därför relativt fuktigt och svalt. På de högsta klipporna, grustagningsområdena och i solstekta miljöer är

skogens täckande effekt mindre, vilket skapar soligare och torrare mikroklimat för dem. Den hårt och tungt trafikerade väg 25 påverkar de lokala klimatförhållandena; i den oskuggade vägmiljön är temperaturerna i genomsnitt högre än i omgivningen, och luften är torrare, blåsigare och av sämre kvalitet. Detsamma gäller i mindre utsträckning för de omgivande områdena kring stora kontorsbyggnader, som är reserverade för parkering och logistik.

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

**Jord- och skogsbruk**
Området används för närvarande huvudsakligen för skogsbruk, med undantag för landsvägen. Enligt Skogsbrukscentralens uppgifter finns två skogslagsplatser i den centrala delen av planområdet, öster om Gamla kustvägen. I den sydvästra delen av planområdet finns ett öppet område på cirka en hektar som används för jordbruk.

**Naturskydd**
Det finns inga naturskyddsområden inom planeringsområdet. De närmaste Natura 2000-nätverksområdena är Läppträsket (FI0100011 SAC/SPA) drygt två kilometer bort i nordost och Ekenäs-Hangö skärgård och Bottniska vikens marina skyddsområde (FI0100005 SAC/SPA) drygt 1,5 kilometer bort i söder ligger Persöfladan-Totalfladan privata naturreservat, som är en del av Ekenäs fågelvattenskyddsprogram och ingår i FINIBA-området (Finnish Important Bird Areas) som kallas Ekenäs fågelvatten.

### 3.1.2 Byggd miljö

**Befolkningens struktur och utveckling i planområdet**
Det finns ett bostadshus i området i glesbygdstil. Inga nya bostäder planeras för området.

**Samhällsstruktur**
Området ligger nordost om Ekenäs tätort och sydväst om Karis. Nuvarande byggnation är koncentrerad längs vägen.

**Stads-/tätortsbild**
Gällande tätortsbilden representerar planeringsområdet en glest bebyggd periferi- eller mellanzon, vars huvuddel är en måttligt trafikerad väg byggd mitt i en ekonomiskog. Vid den snabba trafiken fås endast en smal bild av tätorten. Längs vägen finns ett fåtal storskaliga byggnader med industriella och kommersiella funktioner, vilka gränsar till den skogsklädda vägmiljön. Grustagningsområdena nordväst om vägen förstärker den industriella karaktären i områdets landskap. I övrigt är landskapet huvudsakligen skogsklätt.

**Byggnadsbeståndet**
Byggnadsbeståndet i planområdet kring riksväg 25 består av områden avsedda för industri, kontor samt handelshallar för grossist- och detaljhandel. De äldsta byggnaderna är från

1970-talet och de nyaste från 1990-talet. Planområdet omfattar även ett bostadshus som färdigställdes på 1940-talet. Det finns inga fritidshus i området.

**Service, arbetsplatser, näringsverksamhet**

Planeringsområdet omfattar huvudsakligen företag från industri- och handelssektorerna, bland annat Kodintavaratalo Karjaa, SBA Interior Oy, Raaseporin Metalli, Rasmet Steel Oy Ab, Ab Rasmin Oy och Santalan Betoni Oy. Dessutom finns det i Horsbäcks handels- och industriområde väster om området ett större antal företag från olika sektorer. Tillsammans erbjuder de arbetsplatser och tjänster från olika industrisektorer samt parti- och detaljhandel. De närmaste livsmedelsbutikerna och offentliga tjänsterna finns i Ekenäs och Karis centrumområden, cirka 4–5 kilometer från planeringsområdet.

**Rekreation**

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

**Trafik**

Riksväg 25 (Hangövägen) korsar planeringsområdet. Den dagliga trafiken på riksvägen uppgår i genomsnitt till cirka 9 740 fordon i den nordöstra delen och cirka 10 460 fordon i den sydvästra delen, med en andel tung trafik på cirka 8–10 % (Trafikverket 2023). Från söder passerar Gamla kustvägen (väg 1050) som är ansluten till riksväg 25 genom planeringsområdet, med en genomsnittlig trafikvolym på 907 fordon per dag, varav tung trafik står för i genomsnitt 53 fordon, eller cirka 6 %.

Ekenäsvägen ligger i den norra delen av planeringsområdet på en sträcka på ett par hundra meter, vilken, mellan riksväg 25 och järnvägen, förbinder de västra delarna av Karis tätort med riksvägen. Det är en stadsförvaltad gata, vars trafikvolymer inte är kända. Dessutom finns det privata vägar och skogsvägar i planeringsområdet, vars låga trafikvolymer inte heller är exakt kända. En namnlös parallellväg löper norr om riksväg 25 och fungerar som gata för affärstomterna längs den och som en kombinerad gång- och cykelväg.

**Den byggda kulturmiljön och fornminnen**

Enligt Museiverket finns det flera fasta fornlämningar i området, varav de flesta är historiska kolningsgropar. Fornlämningarna beskrivs i detalj i den bifogade tabellen.

*Tabell 1. Fasta fornlämningarna inom planområdet. Källa: Museiverket, 2025.*

| namn | art | typ | undertyp | mjkod |
|---|---|---|---|---|
| Brännbergen 1 | fast fornlämning | boplatser | talonpohjat | 1000022487 |
| Storberget 1 | fast fornlämning | arbets- och tillverkningsplatser | kolningsgropar | 1000022513 |
| Storberget 2 | fast fornlämning | arbets- och tillverkningsplatser | kolningsgropar | 1000022514 |
| Stormalmen | fast fornlämning | arbets- och tillverkningsplatser | kolningsgropar | 1000019148 |
| Stormalmen 2 | fast fornlämning | arbets- och tillverkningsplatser | kolningsgropar | 1000022481 |
| Stormalmen 3 | fast fornlämning | arbets- och tillverkningsplatser | kolningsgropar | 1000022482 |
| Stormalmen 4 | fast fornlämning | arbets- och tillverkningsplatser | kolningsgropar | 1000022483 |
| Stormalmen 5 | fast fornlämning | arbets- och tillverkningsplatser | kolningsgropar | 1000022484 |
| Stormalmen 6 | fast fornlämning | arbets- och tillverkningsplatser | kolningsgropar | 1000022485 |
| Stormalmen 7 | fast fornlämning | arbets- och tillverkningsplatser | kolningsgropar | 1000022486 |

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Åsen 1 | fast fornlämning | stenkonstruktioner | råmärken | 1000048451 |
| Åsen 2 | fast fornlämning | stenkonstruktioner | råmärken | 1000052621 |

Enligt Museiverkets karttjänst finns inga andra fornlämningar eller kulturarvsplatser, VARK-områden (nationellt betydelsefulla fornminnesområden), värdefulla landskapsområden eller betydande bebyggda kulturmiljöer inom planeringsområdet. En arkeologisk utredning har också utarbetats för området i samband med delöversiktsplanen år 2013.

**Teknisk försörjning**
Flera fastigheter i området är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet, och med godkännande av detaljplanen kommer de nya tomterna att anslutas till Raseborgs vattenmyndighets verksamhetsområde.

**Specialverksamhet**
Enligt Finlands miljöcentrals uppgifter finns det tre giltiga tillstånd för grus- och sandbrytning i området. Grusbrytning har bedrivits i området under en längre tid, och det äldsta utgångna brytningstillståndet i Finlands miljöcentrals uppgifter är från 1983.

**Miljöskydd och störningar i miljön**
Enligt Finlands miljöcentrals system för markinformation (MATTI) finns det fyra markområden inom planeringsområdet där nuvarande eller tidigare utförda verksamheter kan ha släppt ut skadliga ämnen i marken eller som har undersökts eller sanerats. Tre av dessa är också markerade i den nuvarande generalplanen som fastigheter vars mark kan behöva saneras.

En bullerutredning har utarbetats i samband med planeringen av riksväg 25. Enligt utredningen (Sitowise, 2024) finns det ett bostadshus inom detaljplanens planeringsområde, där bullernivåns riktvärde på 55 dB enligt statsrådets beslut (993/1992) överskrids. Dessutom finns det två bostadshus vid planeringsområdets östra gräns, där riktvärdet överskrids. Det finns inga nuvarande bullerskydd i området.

Industriell verksamhet inom planeringsområdet omfattar bland annat betongtillverkning. Det är möjligt att betongverksverksamhet kan orsaka utsläpp som påverkar luftkvaliteten, eventuell bullerförorening eller vatten- och markförorening. Betongproduktionsanläggningar måste dock uppfylla miljöskyddskrav, vilka övervakas genom registreringsanmälningar och eventuellt nödvändiga miljötillstånd.

**Social miljö**
Planområdet är ett trafik- och arbetsområde. Dessutom finns ett egnahemshus i området. Skogarna i området är potentiellt lämpliga för fritidsaktiviteter, såsom friluftsliv, svampplockning eller bärplockning.

### 3.1.3 Markägoförhållanden

Planområdet är huvudsakligen privatägt, men även staden och staten äger 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

### 3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivån 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 områdesandvändningen 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 färdsätt.
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.

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.

### 3.2.2 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 med beteckningar för nationellt viktig väg (rv 25), majoriteten av planområdet är även anvisat som grundvattenområde. Genom området anvisas dessutom behov för grönförbindelse (Repubacka). I den sydvästra sidan av planområdet, samt lite längre bort i nordöst anvisas dessutom områden för handel.

På planeringsområdet gäller även Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

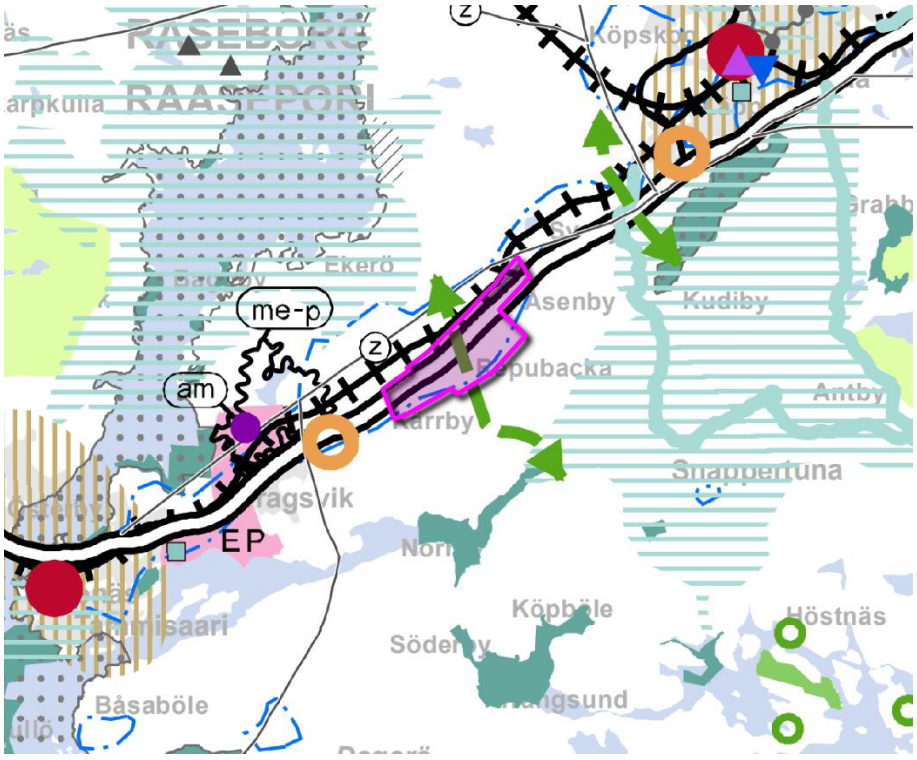


*Bild 4. Utrag ur sammanställning av de gällande landskapsplanerna. Planområdets gräns anvisat med violett färg.*

### 3.2.3 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 delgeneralplanebestämmelser gäller för detaljplaneområdet:

- MY: Jordbruks- och skogsbruksdominerat område med särskilda miljövärden. Beteckningen anger områden med miljövärden. Det är tillåtet att anlägga friluftsleder på området.
- M-1: Jordbruks- och skogsbruksdominerat område.
  På området tillåts endast byggande som anknyter till jord- och skogsbruk. Reparation och mindre utvidgningar av befintliga byggnader är tillåtet.
- TY: Industri- och lagerområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. På området får placeras funktioner som inte förorenar luften, inte orsakar särskilt störande buller eller andra därmed jämförbara störningar i miljön. Byggandet ska basera sig på en detaljplan.
- EO/TP: Täktområde som efter att täktverksamheten har upphört detaljplanläggs som område för arbetsplatser.
  Efter att täktverksamheten upphör får det på området via detaljplanering anvisas servicearbetsplatser, industri som inte orsakar olägenheter för miljön samt mindre affärsutrymmen och lagring i anknytning till dessa. Byggande eller annan verksamhet får inte orsaka en skadlig sänkning av grundvattnets yta eller äventyra grundvattnets yta eller mängd. Byggandet av arbetsplatsområdet förutsätter att Riksväg 25 omkörningsfilparet på sträckan Ekenäs-Karis förverkligas.

- EO/TY: Täktområde som efter att täktverksamheten har upphört detaljplanläggs som industri- och lagerområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. Efter att täktverksamheten upphör får det på området via detaljplanering anvisas funktioner som inte förorenar luften, inte orsakar särskilt störande buller eller andra därmed jämförbara störningar i miljön.
- EV: Skyddsgrönområde.
  Vid jordbyggnadsarbete och trädfällning eller annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet krävs tillstånd för miljöåtgärder (MBL 128 §).
- /pv: Grundvattenområde.
  Området ligger helt eller delvis i ett grundvattenområde.
- pv: Grundvattenområde.
  Byggande 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 byggande är tillåtet i området som kan äventyra markkvaliteten eller grundvattnets kvalitet och kvantitet. I nya detaljplaneområden där markanvändningen förändras väsentligt måste grundvattenförhållandena utredas mer i detalj och beaktas vid planering av områdets byggande. Byggande av nya geotermiska och oljebaserade värmesystem är förbjudet. Eldningsolja, bränsle etc. tankar ska placeras i en vattentät skyddsbassäng antingen inuti byggnaden eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym måste vara större än volymen av det ämne som ska lagras. Fastigheter 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. Numret i beteckningen hänvisar till områdets index i planbeskrivningen.
- sm-1 (1): Fornminnesobjekt.
  Fast fornlämning som är fridlyst av fornminneslagen (295/1963). Grävning, täckning, ändring, skada, borttagning och annan manipulation av platsen är förbjuden. Ett utlåtande från museimyndigheten (museimyndighet eller provinsmuseum) ska begäras angående planer som rör platsen. Numreringen av posten (1) hänvisar till områdets index i planmaterialet.
- saa: Fastighet vars jordmån möjligen bör saneras.
  Fastigheten kan behöva marksanering innan byggåtgärder kan vidtas.
- svart streckning: Delområde av den provinsiella ekologiska korridoren.
  Åtgärder som förändrar landskapet måste utföras på ett sätt som säkerställer det ekologiska nätverkets funktionalitet.
- svart rutnät: Delområde som utgör en del av ekologisk korridor på landskapsnivå.
  Delområdet måste planeras i samband med planeringen av det område som gränsar till det. Vid den mer detaljerade planeringen och genomförandet av området måste det provinsiella ekologiska nätverkets funktionalitet säkerställas.
- bred svart linje: Riksväg/stamväg.
- svart linje: Förbindelseväg/matargata.
- röd linje: Nya vägar och linjer.

- svart streckad linje: Till sitt läge riktgivande gång- och cykelväg.
- 5000 - 7000: Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
  Den första siffran anger den minsta byggrätt som måste anges på detaljplanen. Den andra siffran anger den maximalt tillåtna byggrätten.
- e=0,4: Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsyta och tomtens yta.

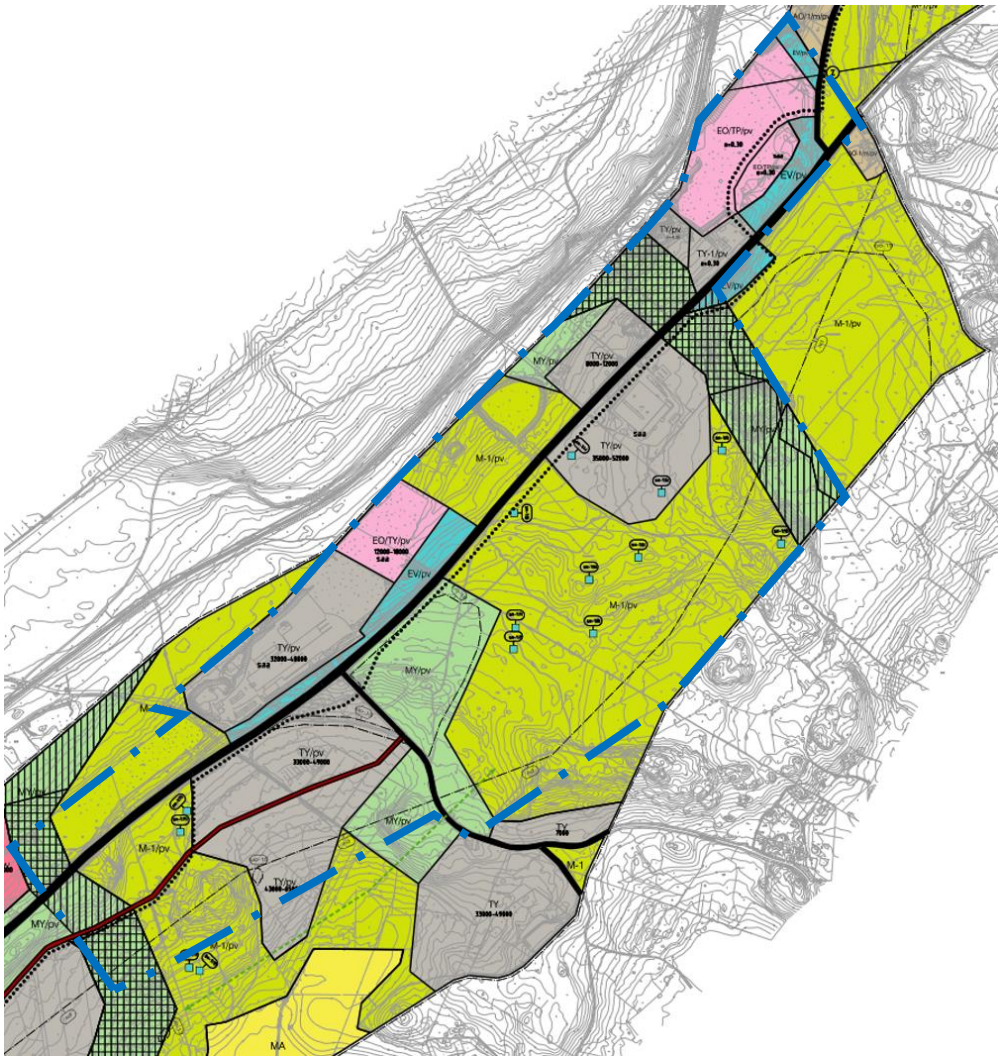


*Bild 5. Utdrag ur delgeneralplanen. Planeringsområdets gränser visade med blå punktstreckad linje.*

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

"Vid detaljplanering och andra planer och byggande ska regeringens beslut 993/1992 om riktlinjer för bullernivå beaktas. Utvidgnings- eller nybyggnation får inte utföras utan att hänsyn tas till riktlinjerna för bullernivån i både gårdsområden och byggnader.

I samband med detaljplaneringen ska dagvattenrening planeras i enlighet med gällande föreskrifter."

Utarbetandet av en strategisk generalplan för 2030 pågår för hela Raseborgsområdet. Planeringen kungjordes påbörjad den 10 januari 2025.

### 3.2.4 Detaljplanering

Inga detaljplaner är i kraft på området.

### 3.2.5 Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 26.5.2025 av stadsfullmäktigen och den har trätt i kraft 2.6.2025.

### 3.2.6 Byggförbud

I området gäller inget byggförbud.

### 3.2.7 Strategiska styrdokument

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.

### 3.2.8 Övriga planer som gäller på området

Vägplanen för riksväg 25 utarbetas för närvarande. Förslaget till vägplan fanns till allmänt påseende hösten 2025. Livskraftscentralen i Nyland ansvarar för planeringen. Vägplanen anger två planskilda korsningar mellan Horsbäck och Läpp. Den planskilda korsningen på Gebbelbyvägen är den östligare av de två. Den ligger öster om Horsbäcks 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 utöka antalet parallella filer.

## 4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Initiativet till planändringen togs av Raseborgs stad. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 18.6.2025 § 112.

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt i planläggningsöversikten 17.5.2024.

## 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**
- Livskraftscentralen i Nyland
- Tillstånds- och tillsynsverket
- Nylands förbund
- Trafikledsverket (banavdelningen)
- Västra Nylands räddningsverk
- Polisinrättningen 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 läggs på påseende för tiden dd.mm.-dd.mm.åååå.

[mera information under planprocessen].

### 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. naturvärden och naturinventeringar inom planområdet och speciellt inom vägområdet för riksväg 25. Även tidtabellen av implementeringen av planen samt dess förhållande till den pågående vägplanen för ändringarna i riksväg 25 väckte mycket diskussion.

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 viktigaste mål är att anpassa markanvändningen i sitt område till de strukturella förändringarna av den statligt förvaltade riksväg 25. En målsättning med vägplanen är att ersätta alla plankorsningar med en ny planskild korsning och nya parallellgator som ansluter området till korsningen. Genom att plankorsningarna stängs höjs trafiksäkerheten.

Målet med detaljplanen är att möjliggöra genomförandet av en planskild korsning. 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 förvaltas av staden och som för närvarande är beroende av riksvägen. Detaljplanen ska säkerställa att fastigheterna i området kan ansluta till de nya parallella gatorna 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 markanvändning som är beroende av den genom att anvisa 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.

Raseborgs stads mål inkluderar även att landskapet kring riksväg 25 beaktas i sin helhet och att områdets identifierade naturvärden (till exempel skyddade växtarter och gröna korridorer) bevaras på ett sätt som är meningsfullt för vägplanen.

Samtidigt med Gebbelby detaljplan kommer en detaljplan för Horsbäcksområdet att utarbetas. Markanvändningen för de områden som ska planläggas kommer att samordnas.

**Mål som grundar sig på planeringssituationen**

Landskapsplanens planbestämmelser:

- I den gällande landskapsplanen har en nationellt betydelsefull enfilig väg markerats genom planområdet och en huvudlinje löper längs dess norra gräns. En stor del av planområdet har utpekats som grundvattenområde och ett behov av grön förbindelse har angetts genom området (över vägen).
- Enligt de allmänna bestämmelserna i landskapsplanen ska den regionala och samhällsmässiga strukturen utvecklas utifrån den befintliga strukturen och bland annat: ”Bostads- och arbetsplatsbyggande utanför utvecklingszonerna för de centrum, servicecentra och urbana funktioner som utpekats i landskapsplanen ska i första hand placeras i anslutning till den befintliga samhällsstrukturen. Styrande av byggande ska beakta den mest effektiva användningen av befintlig infrastruktur, tillgängligheten till service och förutsättningarna för hållbar mobilitet.”

Generalplanens planbestämmelser

- Den nuvarande delgeneralplanen för Horsbäck-Läpp anvisar markanvändning till planområdet, varav huvuddelen är ett jordbruks- och skogsbruksdominerat område, med industri- och lagerområden samt arbetsplatsområden belägna inom det. En del av de jordbruks- och skogsbruksdominerade områdena har särskilda miljövärden, och inom dessa får inte byggas annat än friluftsleder. I mer konventionella områden som domineras av jordbruk och skogsbruk är det tillåtet att utföra jordbruks- och skogsbruksrelaterad byggnation eller reparationer eller utbyggnation av befintliga byggnader. I vissa industri- och lagerområden ställer miljön särskilda krav på verksamhetens kvalitet, vilket innebär icke luftförorenande, bullerfri och störningsfri verksamhet. Planområdet omfattar även markutvinningsområden, vilka planeras som arbetsplatsområden efter utvinningsverksamhet. Deras byggande eller verksamhet får inte heller påverka grundvattnet.
- Delgeneralplanen styr den noggrannare planeringen på detaljplanenivå genom att ange en gaffel inom vilken byggrätterna för industri- och arbetsplatsområden ska vara. Syftet med lösningen har varit att lösa mer exakta dimensioneringen i detaljplanen efter efterfrågan.
- Den markanvändning som anges i delgeneralplanen är baserad på riksvägar/stamvägar och förbindelsevägar/matargator. Delgeneralplanen har beaktat förbättringsbehoven för riksväg 25. Delgeneralplanen anger en ny väganslutning till de västra delarna av planområdet, utöver det anger planen en riktgivande lätt trafikled. De förbättringslösningar som delgeneralplanen har anvisats har dock inte ansetts vara i enlighet med förslaget till vägplan, vilket också medför ett behov av detaljplanering.
- Industri-, lager- och arbetsplatsområden är separerade från varandra och från huvudvägen, förutom jordbruks- och skogsbruksområden, på vissa ställen av skyddande grönområden, som kräver tillstånd för landskapsarbeten. Delgeneralplanen har anvisat grundvattenområden i de södra delarna av planeringsområdet, vilka på vissa ställen medför restriktioner för byggande. I samma riktning finns också områden och fornminnen som är viktiga med tanke på den naturliga mångfalden, vars värden båda måste beaktas.

Vägplanering

- Målet för utvecklingen av riksväg 25 är en sammanhängande mittseparerad väg från Ekenäs östra tätort till korsningen med riksväg 51 och därifrån vidare mot Lojo, med endast planskilda korsningar. Lösningarna som presenteras i förbättringsplanen för

riksväg 25 som utarbetats av Nylands NTM-central syftar till att förbättra restiderna och smidigheten 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 nuvarande och planerad markanvändning.
- Vägplanen mellan Langansböle och Västerbacka har anvisat en planskild korsning och tillhörande parallella vägar i de centrala delarna av planområdet, vars huvudsyfte 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. Riksväg 25 kommer också att anvisas med omkörningsfält, en Västerbacka-korsningsbro, en tunnel till Storberget och en cirka 350 meter lång bullervall.

**Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området**
Planeringsområdet ligger inom Ekerö grundvattenområde, och byggande i området begränsas av förbudet mot mark- och grundvattenförorening enligt miljöskyddslagen. Ekerö grundvattenområde är klassat som klass 1E (ett viktigt grundvattenområde för vattenförsörjning, vars grundvatten, ytvattnet eller det terrestra ekosystemet är direkt beroende av).

Området innehåller flera fasta fornlämningar som är fridlysta enligt fornminneslagen (295/1963), och det är förbjudet att gräva, täcka över, ändra, skada, avlägsna och på annat sätt ingripa i dem.

Området innehåller förekomster av sandnejlika, som är skyddat i hela Finland (naturskyddsförordningen 2023/1066, bilaga 3). Det är förbjudet att plocka, samla in, beskära, rycka upp med rötterna eller förstöra en skyddad växt eller en del av den. Detsamma gäller frön från en skyddad art. Tillstånds- och tillsynsverket kan bevilja tillstånd att avvika från skyddsbestämmelserna för en växtart om artens bevarandenivå förblir gynnsam.

Det finns fyra markområden inom planeringsområdet där nuvarande eller tidigare verksamheter kan ha släppt ut skadliga ämnen i marken eller som har undersökts eller åtgärdats.

**Intressenternas mål**
[uppdateras under planprocessens gång]

**Mål för detaljplanens kvalitet**
Syftet med detaljplanen är att möjliggöra genomförandet av planen för riksväg 25, att skapa smidiga trafikförbindelser och att säkerställa att nuvarande och framtida verksamheter inom planområdet är anslutna till riksväg 25, som fungerar som den huvudsakliga trafikleden 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 hänseende till planläggningsekonomin och skapar nya tomter runt parallella gator i enlighet med vägplanen.

Detaljplanen beaktar landskapets, kulturmiljöns och naturens värden på ett övergripande sätt. Syftet 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

[uppdateras under planprocessens gång]

# 5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

## 5.1 Planens struktur

Planens struktur bygger på förbättringsplanen för riksväg 25, som anger trafikområdena för riksvägen och föreslår avgränsningar av gatuområdena i dess närhet, samt anslutningar till broar och vägtunnlar. Kvartområdena med industribyggnader och industri- och lagerbyggnader som utsetts på båda sidor om riksvägen baseras på det behov som identifierats i delgeneralplanen för Horsbäck-Läpp och stadens mål att utveckla områdena i riksvägens närhet till arbetsplats- och industriområden. Dessutom har ett område med byggnader och anläggningar som betjänar kommunalt tekniskt underhåll utsetts i den östra delen av planområdet.

Kvartersområdena med industribyggnader omges av jordbruks- och skogsbruksområden som huvudsakligen utsetts i utkanten av detaljplanområdet, varav områdena som ligger i de centrala och västra delarna av planområdet fungerar som delar av den ekologiska korridoren på landskapsnivå. Dessutom finns det ett större grönskyddsområde i den centrala delen av planområdet och två mindre grönskyddsområden i de södra delarna, som skiljer andra områdesreservationer från varandra, från riksvägsområdet mitt i planområdet och från planområdets gräns.

Den nyplanerade byggnationen kompletterar den befintliga samhällstrukturen och ansluter till riksväg 25 via befintligt vägnät och nyplanerade gator. Tomtindelningen inom kvarteren görs genom separat tomtindelning och kan på så sätt anpassas bättre efter hur stora tomter som behövs vid förverkligandet av detaljplanen.

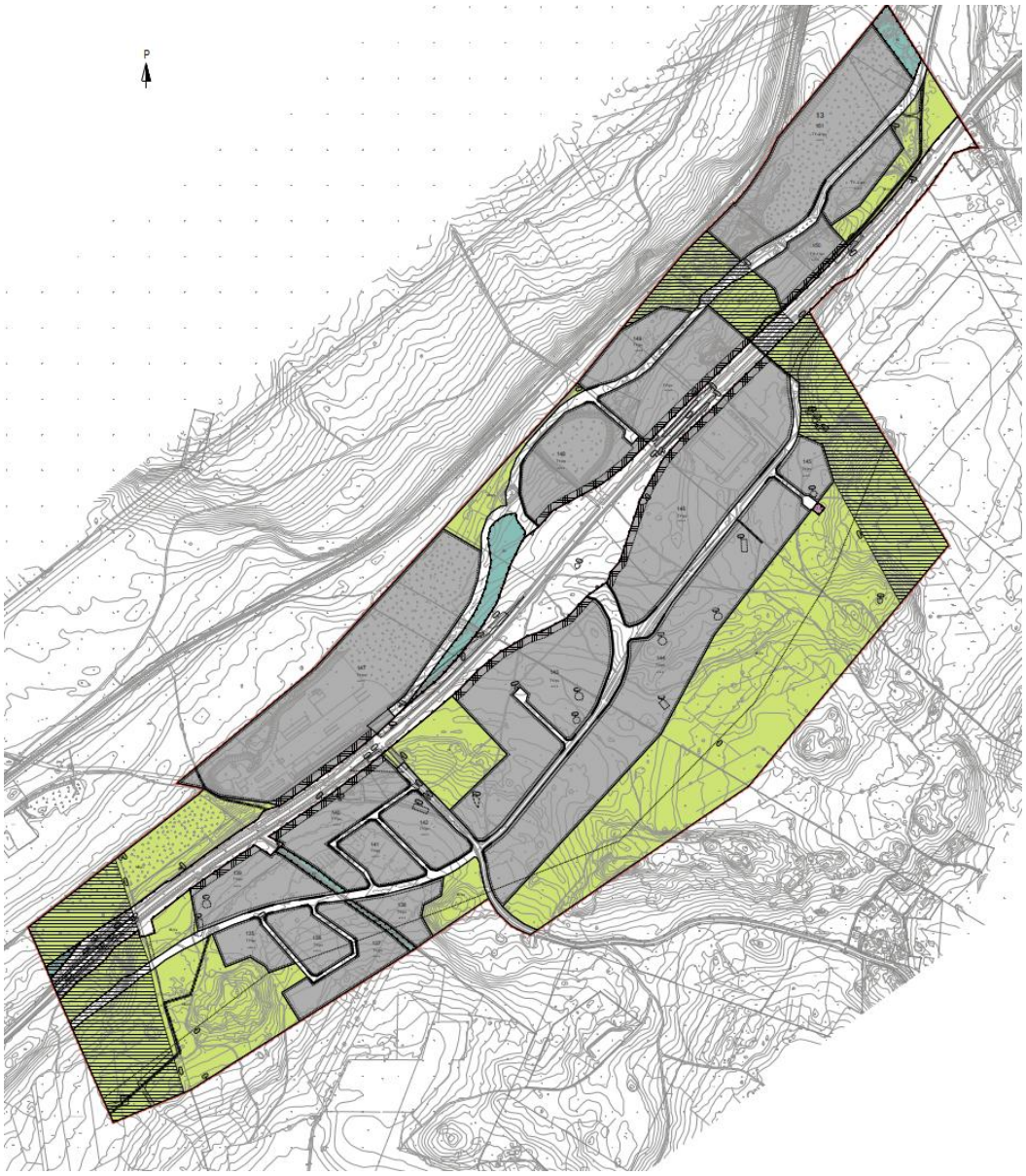

*Bild 6. Utdrag ur planutkastet (23.9.2026).*

### 5.1.1 Allmänna bestämmelser

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

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

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 fasadmaterial 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 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 15 $m^2$, placeras inom området. Avståndet mellan utrustning 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. Nämnda 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 detaljplanen är cirka 293 hektar.

Planen skapar 14 industrikvartersområden (TY) inom planområdet med en exploateringsfaktor, dvs. förhållandet mellan våningsyta och tomtarea, på 0,3–0,4 ett industri- och lagerkvartersområden med en exploateringsfaktor på 0,3, två områden för servicearbetsplatser och industri som inte orsakar olägenheter för miljön (TY-2) med en exploateringsfaktor på 0,3, samt ett område för industri- och lagerbyggnader där det är tillåtet att placera detaljhandel (TY-1). Den totala byggrätten är därmed 428 995 $m^2$-vy, varav 373 598 $m^2$-vy är avsatta för industrikvartersområden, 46 279 $m^2$-vy för industri- och lagerkvartersområden och 9 118 $m^2$-vy för servicearbetsplatser.

### 5.1.3 Service

Detaljplanen anvisar två industri- och lageområden (TY-1) samt ett område för servicearbetsplatser (TY-2) med en exploateringsfaktor på 0,3. Livsmedelsbutiker är inte tillåtna i kvartersområdena. De närmaste livsmedelsbutikerna ligger cirka 6,5 kilometer från planområdet i Karis centrum. Avståndet till servicen i Ekenäs centrum är cirka 7,5 kilometer.

Planeringslösningen möjliggör en betydande utbyggnad av industriverksamheten. Den kan åtföljas av funktioner som betjänar den, såsom lunchrestauranger.

## 5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanen styr utvecklingen av området så att målen gällande miljökvalitet (arkitektur, hälsa, säkerhet, bekvämlighet samt natur- och kulturvärden) uppnås. Grönskyddsområden anvisas längs trafikområdet och delar av tomten ska planteras i kvartersområdena. Riktgivande gång- och cykelområden utpekas längs gatorna, vilket gör det möjligt att nå områdena med hållbara transportmedel.

Naturvärden beaktas genom att områden av särskild betydelse för biologisk mångfald (luo) utpekas 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 har beaktats i planbeteckningarna och bestämmelserna med en tilläggsmarkering (/pv), vilket kräver att särskild uppmärksamhet ägnas åt skyddet av grundvattnet.

Kulturvärden beaktas i detaljplanen genom att delar av området utpekas där fasta fornlämningar som skyddas av fornlämningslagen finns.

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

TY

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

Planbestämmelsen gäller alla kvartersområden som är avsedda för bebyggelse och gränsar till vägens södra sida samt de kvartersområden som är under bebyggelse på vägens norra sida, med undantag för de tre nordligaste områdena.

TY-1

Beteckningen TY-1 används för att ange ett kvartersområde för industri- och lagerbyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art. På området får placeras högst 1 500 v-m2 detaljhandel, som med hänsyn till affärens art av motiverad anledning också kan placeras utanför centrumområde, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds-, och lantbrukshandel. På området tillåts inte livsmedelsaffär.

Planbestämmelserna gäller ett kvartersområde som ligger vid den östra delen av planområdet norr om riksvägen.

TY-2

Beteckningen TY-2 används för att ange två kvartersområde för servicearbetsplatser, industri samt mindre affärsutrymmen och lagring i anknytning till dessa, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art.

Planbestämmelserna gäller två kvartersområden som ligger längst nordöst i planområdet.

/pv

Tilläggsbeteckningen /pv används i samband med alla kvartersområden, 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 riktgivande 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.

### 5.3.3 Övriga områden

ET
ET-markeringen anger området med byggnader och anläggningar som betjänar kommunalt tekniskt underhåll. Ett mindre område i den östra delen av planeringsområdet är utpekat som sådant.

EV
EV-markeringen anger grönskyddsområden.

M
M-markeringen anger jordbruks- och skogsbruksområden.

Jordbruks- och skogsbruksområden är särskilt utpekade i utkanten av planeringsområdet och i dess mittersta del mellan det allmänna vägområdet och kvartersområdena med industribyggnader.

En separat markering anger ett riktgivande dike. En prickad linjemarkering anger en del av området avsett för en rörledning.

### 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.

Markeringarna luo-1 och luo-2 anger områden av särskild betydelse för biologisk mångfald. Siffran anger deras värdeklass. Den extra markeringen hie anger en förekomst av en skyddad växtart (sandnejlika).

## 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 energiekonomin 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 möjliggör planlösningen.

Med förbättringen av riksväg 25 kommer de nya industriverksamheterna och arbetsplatserna att vara lättillgängliga från både Karis och Ekenäs och från andra delar av södra Finland. Även om det inte är ett serviceintensivt område, kommer detaljplanlösningen att möjliggöra utveckling av detaljhandelstjänster och skapandet av nya ekonomiska verksamheter som huvudsakligen riktar sig till de som arbetar i området, men också betjänar en bredare publik.

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 områden som planeras. 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, vilket planen delvis kommer att möjliggöra. Den ökade trafikmängden kommer sannolikt att koncentreras till pendlingstrafik. På grund av karaktären hos de aktiviteter som möjliggörs av planen kommer andelen tung trafik sannolikt att vara betydande, även om den kommer att fördelas jämnare över tiden än pendlingen. De parallella vägarna som ansluter till befintliga gång- och cykelvägar kommer att möjliggöra en mer omfattande tillgång till området, även genom att använda hållbara transportsätt.

Detaljplanen kommer potentiellt att öka antalet byggnader i området avsevärt. De nya byggområdena ligger nära befintliga bebyggda områden, vilket utökar dem, och längs goda transportförbindelser, vilket är fördelaktigt för staden och planläggningsekonomin och i linje med målen för hållbar planering. Genomförandet av planen kommer också att förbättra självförsörjningsgraden av arbetsplatser.

Genomförandet av detaljplanen kräver mycket energi. Detaljplanen möjliggör placering av energiproduktionsanläggningar i 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 planeringslösningen kommer landskapselementen i stort sett att förbli desamma, men deras betoning kommer att förändras i takt med att den bebyggda, industriella miljön som redan finns i området ersätter delar av det nuvarande skogsliknande landskapet. Samtliga skogsområden kommer dock också att finnas kvar, särskilt i utkanten av planområdet.

Det finns 12 fasta fornlämningar i planområdet, varav nio är kolningsgropar, två gränsmärken och en husgrund. Av dessa är 10 belägna i detaljplanen helt eller delvis inom kvartersområden och två i jordbruks- och skogsbruksområden. Beträffande fasta fornlämningar kommer förhandlingar med myndigheterna i enlighet med 13 § fornminneslagen (295/63) att föras under planprocessen med det regionala museum som ansvarar för deras forskning, restaurering och ändring.

### 5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Detaljplanen 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, och några av dem är unga. Ekonomiskogar utgör också måttligt viktiga lokala livsmiljöer för många vanliga arter, vilka kommer att minskas av detaljplanen.

Förutom vanliga skogsmiljöer kommer de planerade kvartersområdena att omfatta åtta områden av särskild betydelse för biologisk mångfald, varav sex tillhör värdekategori 1 och två värdekategori 2. Deras bevarandeförhållanden måste säkras i den mer detaljerade planeringen av områdena. Majoriteten av områden av betydelse för biologisk mångfald, liksom förekomsten av sandnejlika, ligger i planen i området för en allmän väg eller gata. Vägvallar bildar solstekta miljöer och är därför också typiska förekomstplatser för sandnejlika, så deras placering i ett väg- eller gatuområde hotar inte direkt deras värden. Det skyddande grönområdet som ligger i de centrala delarna av planområdet minskar också påverkan på sandnejlikan.

Utöver de områden av särskild betydelse för biologisk mångfald som anges i planen omfattar planeringsområdet ett dussintal platser som skyddar och stöder biologisk mångfald, vilka inte har beaktats i planen. 14 av dem ligger inom de kvartersområden som anges i planen, vilket, om de genomförs, därför skulle försvaga den biologiska mångfalden.

Inga fåglar, fladdermöss, flygekorrar eller andra arter som skyddas av habitatdirektivet har observerats inom planeringsområdet. Planen påverkar inte naturskyddsområden.

Jordmånen i området är huvudsakligen platt och låglänt sand- eller stenmark, och genomförandet av byggandet som är beläget där kräver inte någon betydande modifiering av jord- eller berggrunden. En del av de kvartersområden som anges i planen fungerar för närvarande som täktområden, vars markförhållanden kan påverkas av planlösningen på ett helhetsmässigt och därmed till och med positivt sätt.

Kvartersområden som byggs för industriella och kommersiella ändamål kan också påverka vattenförhållandena i planeringsområdet och dess omgivningar. Även om det inte finns några betydande vattenförekomster i planeringsområdet, kan de växande byggområdena och asfaltfälten som omger dem påverka flödesförhållandena. De riktgivande dikena som anges i detaljplanen bidrar till det naturliga flödet av naturliga vatten till större vattendrag. 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, belägen i den naturliga miljön och tydligt separerad från den, i kombination med

industriell verksamhet kan öka de lokala temperaturerna och leda till den så kallade värmeöeffekten.

### 5.4.3 Klimatkonsekvenser

Detaljplanens klimatpåverkan har bedömts med hjälp av KILVA-verktyget. Resultaten visar att detaljplanens främsta svagheter ur ett klimatperspektiv är följande områden:

- Utnyttjande av befintliga strukturer och resurseffektivt genomförande av ny bebyggelse
- Säkerställande och förstärkning av skogarnas kolsänkor och kollager
- Bevarande av kol i den framtida markanvändningsstrukturen
- Minskning av behovet av transporter
- Utredning av områdets potential för produktion av förnybar energi
- Möjliggörande av produktion av förnybar energi
- Beaktande av områdets energieffektivitet
- Beaktande av resurseffektivitet inom infrastruktur och teknisk försörjning
- Identifiering av områdets sårbara värden och funktioner
- Identifiering av riskfaktorer som orsakas av mer extrema väderförhållanden

Det relativt svaga resultatet i KILVA-verktyget beror huvudsakligen på detaljplanens karaktär. Eftersom syftet med detaljplanen är att förbättra förutsättningarna för biltrafiken längs riksväg 25 och samtidigt öka mängden arbetsplatser och industriområden på mark som i dag används som ekonomiskog, är utgångsläget för goda resultat inom klimatmässig hållbarhet i KILVA-verktyget i grunden utmanande.

Klimatmässig hållbarhet står dock ofta, när den granskas isolerat, i konflikt med andra hållbarhetsdimensioner såsom social och ekonomisk hållbarhet. Denna detaljplan betonar i sina planeringslösningar särskilt den ekonomiska hållbarheten.

## 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 aktiviteterna som möjliggörs av planen får inte orsaka miljöstörningar. Tillfälliga störningar, såsom buller, kan dock förekomma under byggtiden. Buller från bygg- och industriverksamhet kan påverka människors hälsa och djurs beteende, även om den uppmätta bullernivån ligger under gränsvärdena.

## 5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Se detaljplanekartan samt bestämmelserna.

## 5.7 Namn

I planen anvisas som befintliga vägnamn Riksväg 25 som Hangövägen samt Gamla Kustvägen. Nya gatunamn som anvisas i planen är följande:

- Storbergsvägen
- Entreprenörsgränden
- Plåtslagarvägen
- Glasmästargränden
- Muttergränden
- Stormalmsvägen
- Skruvgränden
- Tegelbacken
- Grustagarvägen
- Grustagargränden

# 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. De befintliga anslutningarna till Riksväg 25 bevaras i bruk ända tills den nya vägplanen är godkänd och byggd.

## 6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden.

# 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
niclas.skog(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