RASEBORG
RAASEPORI

7.9.2026

ÄNDRING AV DETALJPLAN



Planens namn **SKOGSMARK, SÖDRA**

Plannummer **7033**

Berör plankarta **PLANUTKAST, RITNING NR 27-27 (DATERAT 7.9.2026)**

Dokumenttyp **Beskrivning av detaljplaneutkast**

Detaljplanens identifikationsuppgifter

Kommun	Raseborg
Planområdet gäller	Fastighet 710-714-1-83 och del av fastighet för Åminne ringväg 710-674-2-29 i Åminne i Pojo stadsdel.
Genom planen bildas	Områden för fritidsboende, gatuområden, områden för närrekreation, jord- och skogsbruksområden och skyddsgrönområde.
Planen har utarbetats av	Jussi Partanen, YKS-541 (plankonsult, ARKJP)
Anhängiggörande	Planprojektet har inletts på markägarens initiativ. Ingår i Raseborgs stads planläggningsprogram 2025. Planen kungjordes anhängig 7.7.2025.
Behandling	Inledande av planläggning, PDB Planläggningsnämnden 16.6.2025 § 278 Planutkast Planläggningsnämnden nn.10.2026 § xx Planförslag Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx Godkännande Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx Stadsstyrelsen xx.xx.xxxx § xx Stadsfullmäktige xx.xx.xxxx § xx

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Raseborgs stad, i Åminne i Pojo stadsdel. I norr gränsar området till bebyggda områden för fritidsbostäder, till Åminne ringväg i söder och till Karis–Salo-banan i väst. Området omfattar också Åminne ringväg från Kanjonstigen fram till området. Området består av fastighet 710-714-1-83 och en del av fastigheten för Åminne ringväg 710-674-2-29. Området har en areal på cirka 34 hektar.

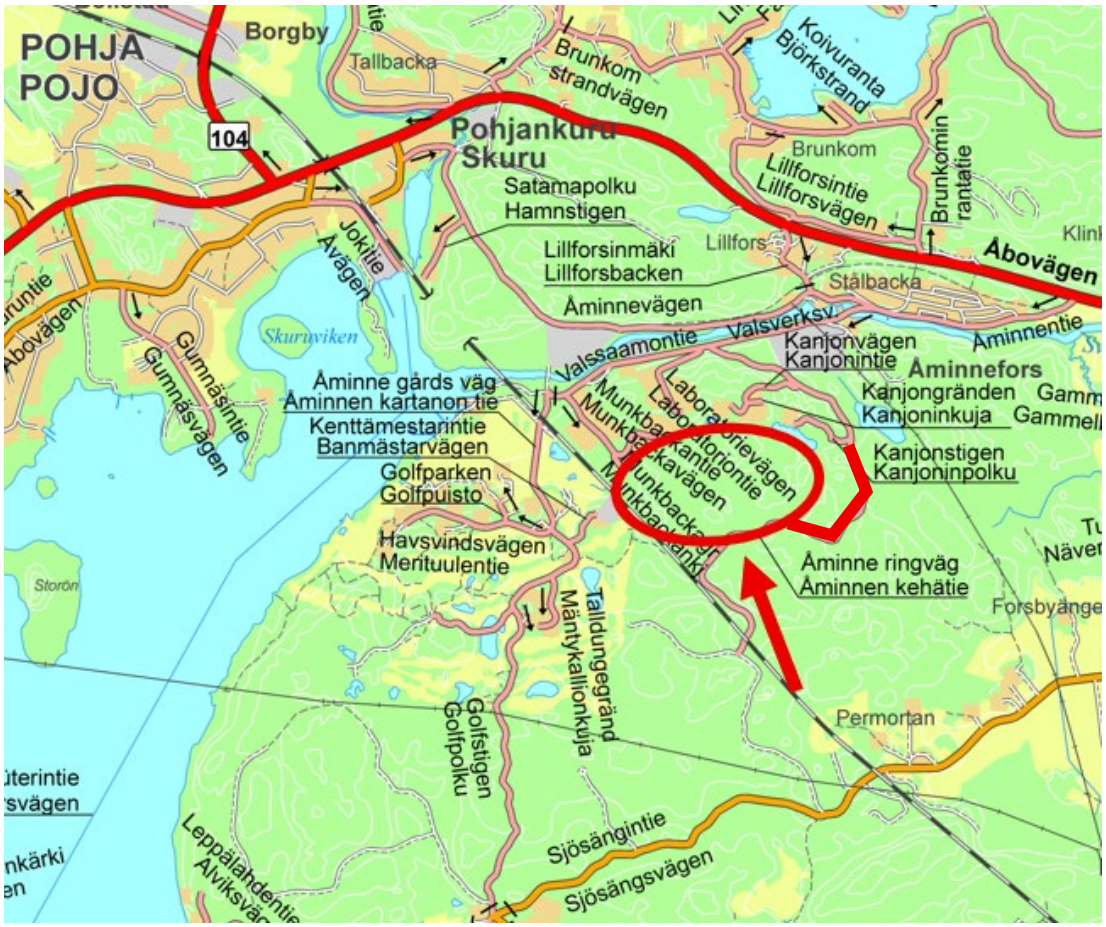


Bild: Planområdets ungefärliga läge har markerats med rött på en guidekartbotten.

1.2 Planens namn och syfte

Planens namn är Skogsmark, södra. Syftet med detaljplanen är att utveckla området till ett högklassigt och trivsamt område för fritidsbostäder i samma anda som områdena för fritidsbostäder på den norra sidan av området. På ett försumpat område restaureras två sjöar runt vilka boendet och rekreationsfunktionerna placeras. Syftet är att skapa cirka 40 tomter för fritidsbostäder. Syftet är också att uppnå ett naturnära högklassigt byggnadssätt som respekterar miljön och där en sammanhängande och trivsam områdeshelhet bildas.

1.3 Beskrivningens innehåll

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER....1
1.1 Planområdets läge....1
1.2 Planens namn och syfte....1
1.3 Beskrivningens innehåll....2
1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor....3
1.5 Förteckning över övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen....3
2 SAMMANFATTNING....4
2.1 Planprocessens skeden....4
2.2 Detaljplan....4
2.3 Genomförande av detaljplanen....4
3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN....5
3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden....5
3.2 Planeringssituationen....14
4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN....19
4.1 Behov av detaljplanering....19
4.2 Inledande av planeringen samt anhängiggörande....19
4.3 Deltagande och samarbete....19
4.4 Detaljplanens mål....21
5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN....24
5.1 Planens struktur....24
5.2 Uppnående av mål som berör miljöns kvalitet....25
5.3 Trafik och tekniskt underhåll....26
5.4 Områdesreserveringar....27
5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser....28
5.6 Namn....28
6 GRANSKNING PÅ GENERALPLANENIVÅ....29
6.1 Bedömning av generalplanens aktualitet....30
6.2 Planens förhållande till innehållskraven för en generalplan....32
6.3 Förhållande till landskapsplanen....34
6.4 Slutsats av granskning på generalplanenivå....36
7 PLANENS KONSEKVENSER....37
7.1 Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen samt samhälls- och energiekonomin....37
7.2 Konsekvenser för människans levnadsförhållanden och levnadsmiljö....37
7.3 Konsekvenser för jordmån och berggrund, vatten och luft....38
7.4 Konsekvenser för klimatet och anpassning till klimatförändringen....38
7.5 Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna....39
7.6 Konsekvenserr för trafiken och möjligheter att röra sig....39
7.7 Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön....40
7.8 Övriga konsekvenser....43
7.9 Miljöstörningsfaktorer....43
8 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN....45
8.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet av planen....45
8.2 Genomförande och tidsschema....45
8.3 Uppföljning av genomförandet....45
9 KONTAKTUPPGIFTER....45

1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor

Bilaga 1. Detaljplanekarta och -bestämmelser
Bilaga 2. Illustrationsmaterial, ARKJP 2026
Bilaga 3. Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden utarbetas i förslagsskedet och uppdateras i samband med godkännandet.
Bilaga 4. Detaljplanens uppföljningsblankett utarbetas i samband med godkännandet av planen.

1.5 Förteckning över övriga dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Naturutredning (Envibio Oy 2025)
- Arkeologisk inventering (Heilu Oy 2025)
- Landskapsplan (OLARK 2025)
- Utredning av banbuller (A-insinöörit 2025)
- Utredning av vibrationer och stombuller (A-insinöörit 2025)
- Vattentillståndsdokument för anläggande av två sjöar (Ramboll 2026)
- KILVA-bedömning av klimatkonsekvenser (ARKJP 2026)
- Gatu- och kommunaltekniska skisser (Seppo Lamppu & kumpp. 2026)
- Anvisningar för byggnadssätt (utarbetas i ett senare skede)

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet till planändringen togs av en privat markägare. Planprojektet ingår i planläggningsöversikten 2025. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet 16.6.2025.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 7.7.2025. Programmet för deltagande och bedömning har lagts fram och utlåtanden har begärts av myndigheterna.
- Ett samtycke till att ansluta Åminne ringväg i planen för att anvisa körförbindelsen i en plan har erhållits av markägaren 2.9.2026.
- Planläggningsnämnden godkänner att planutkastet och det uppdaterade PDB läggs fram hösten 2026.
- Planläggningsnämnden godkänner att planförslaget läggs fram uppskattningsvis hösten 2026–våren 2027. Planförslaget läggs fram offentligt enligt 65 § i OAL och 27 § i MBF.
- Planförslaget godkänns av stadsstyrelsen uppskattnings våren 2027.

2.2 Detaljplan

Planlösningen har utarbetats på en privat markägares initiativ med syfte att utveckla ett högklassigt område för fritidsboende.

Området för detaljplanen består av tomter för fritidsbostäder och ett område som planerats bli samägt. I området i fråga finns två sjöar med rekreationsområden samt förbindelser till tomterna. I planen anvisas Åminne ringväg som förbindelse på ett jord- och skogsbruksområde.

Planlösningen möjliggör genomförande av 35 tomter för fritidsbostäder.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft. Den markägare som tagit initiativ till planläggningen svarar för byggandet av nya vägar och vattenförsörjningsnät i planområdet och för genomförandet av området.

Innan planförslaget godkänns kommer markanvändningsavtal att utarbetas med de markägare för vars fastigheter planändringen orsakar betydande värdeökning.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Allmän beskrivning av området

Området ligger i närheten av Åminne gård och Nordcenters golfcenter öster om Strandbanan. Området ansluter till en del av genomförda områden för fritidsbostäder som stöder sig på golfcentret.

Området är i nuläget ett jord- och skogsbruksområde och gränsar till en järnväg i sydväst, bebyggda områden för fritidsbostäder i norr samt till jord- och skogsbruksområden i ost och sydost. I planområdet ingår också en del av Åminne ringväg.

Träden i området har gallrats och åren 2024–2026 har området snyggats upp för genomförandet. På våtmarkerna i området byggs sjöar enligt vattenlagen samt byggarbetsplatsgator, vilket innebär att området till dessa delar består av jordbyggnadsarbetsplats.



Bild: Drönarbild från planeringsområdet 2025. I förgrunden syns Åminne ringväg, i bakgrunden Pojoviken och Åminne gård med golfbana.



Bild: Bild från området (Envibio Oy 2025). Avverkningar och förberedande jordbyggnadsarbeten har utförts i området, men de representativa hällmarksskogarna har bevarats.

3.1.1 Naturmiljö

Landskapsstruktur, landskapsbild

I de norra delarna av området vetter terrängen västerut i riktning mot banan och havsviken. I de mellersta delarna av området finns våtmarker där det funnits tjärnar som torrlagts genom utdikning. Våtmarkerna omges av klippor med väldigt varierande former. Åminne ringväg går genom skogbevuxna bergsområden.

Landskapsbilden i området bildas av en tallskog, lavtäckta bergskrön, våtmarkssänkor och en halvöppen vy i riktning mot Pojoviken. Från Pojoviken uppstår en vy till de västra delarna av området över Åminne gårds golfcenter som är ett nationellt värdefullt kulturlandskap. De trädbevuxna krönområdena på bergen i området bildar ställvis den högsta delen av landskapssiluetten.



Bild: Ortoflygbild från området, planområdet har markerats med rött. Den svarta linjen anger avgränsningen av ett nationellt värdefullt landskapsområde: Fiskars och Pojovikens kulturlandskap.



Bild: Snedskuggbild från området, planområdet har markerats med rött. De kraftiga terrängformerna består till stor del av kala berg. Sänkorna på våtmarkerna i planeringsområdet gestaltas i de mellersta delarna av området.

Natur, mångfald och naturskydd

Skogarna i området används för skogsbruk eller är gallrade. Endast på bergen i den norra kanten växer ställvis äldre träd som i större utsträckning motsvarar naturligt tillstånd. Skogarnas ålder varierar från ung plantskog till ganska mogen skog. I området finns ganska mycket bergiga skogar och träden domineras av tall överallt. Till exempel asp förekommer inte alls, med undantag av några unga träd. I den mellersta delen av området finns en liten myrfläck som i tiderna har utdikats.

I planeringsområdet eller i dess omedelbara närhet finns enligt naturutredningen (Envibio 2025) inga kända arter eller livsmiljöer som är skyddade i lagen. I naturutredningarna undersöktes naturtyper och vegetation, flygekorre, åkergroda, fladdermöss och häckande fåglar.

Naturutredningens sammanfattning för planläggningen:

> *I planområdet hittades inga sådana naturvärden baserat på vilka egentliga markanvändningsrekommendationer skulle framföras. Öster om planområdet finns en rännil med en fåra i naturligt tillstånd. Rännilen är skyddad genom vattenlagen och dess naturliga tillstånd får inte ändras. Förekomsten av den nära hotade arten kattfot i den norra delen av planområdet skulle med fördel kunna bevaras så långt det är möjligt. Ju mer hällmarksskog som bevaras i området, desto bättre är förutsättningarna att den nära hotade arten trädlärka och nattskärran, som ingår i bilaga I till EU:s fågeldirektiv, bevaras i fågelbeståndet.*



Bild: Fågelutredarens foto från området (Envibio Oy 2025)

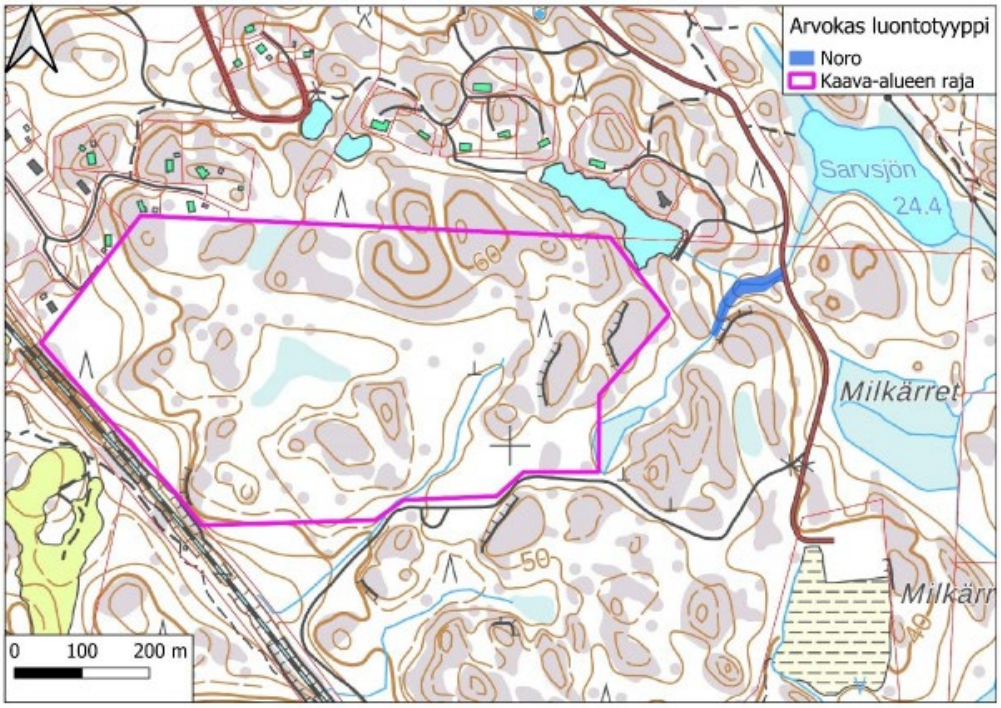


Bild: Utdrag ur naturutredningen, rännil.

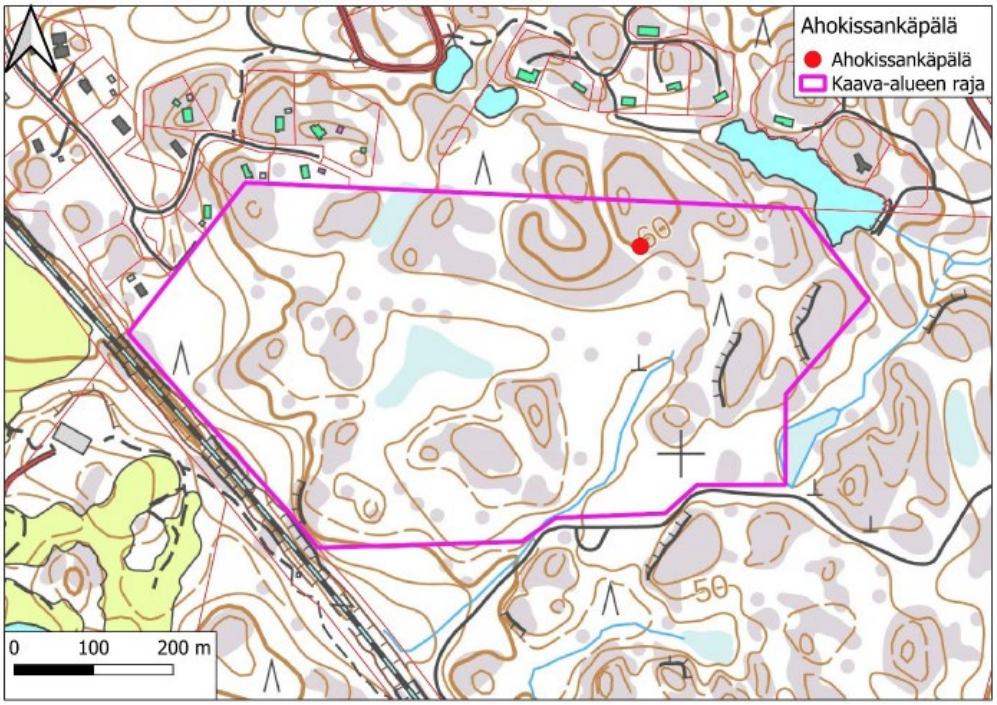


Bild: Utdrag ur naturutredningen, kattfotförekomsten.

Jordmån och byggbarhet

Baserat på provgropar kommer sjöarna, som anläggs enligt vattenlagen, att ligga i torv- och gyttjeleområden. I övrigt består området främst av berg. Med tanke på grundläggningsförhållandena är jordmånen fördelaktig. De kraftiga ytformerna förutsätter att byggandet och gatorna anpassas till terrängförhållandena.

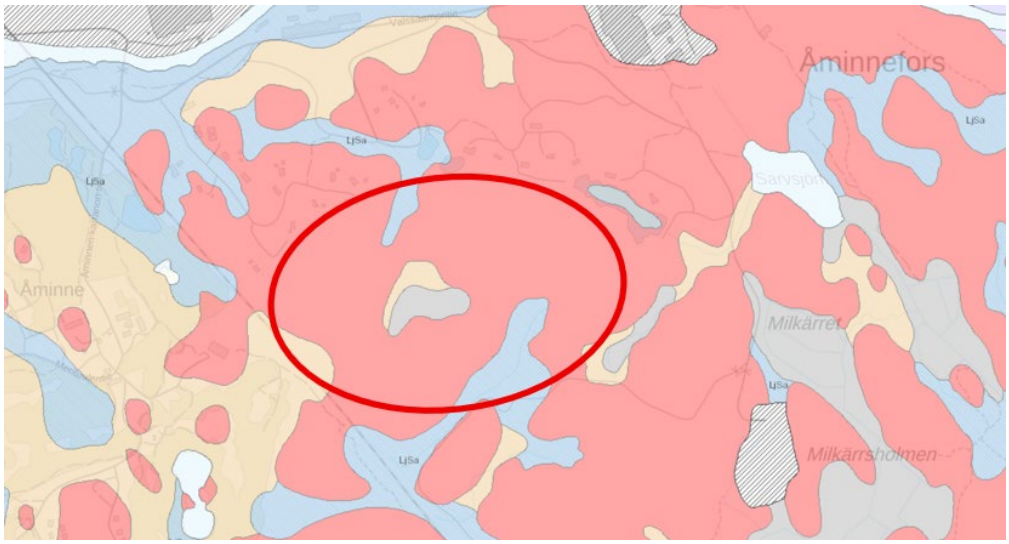


Bild: Utdrag ur jordmånskarta från GTK:s karttjänst Maankamara. Planområdets ungefärliga läge har markerats med en röd cirkel. Kartans bruna färg beskriver sandmorän, den röda beskriver bergmark, den grå starrtorv och den blå gyttjelera.

Vattendrag, grundvatten

I planområdet finns inga vattendrag, de tidigare våtmarkerna i området har torrlagts genom öppna diken. I närheten ligger Svartån och Pojoviken.

De närmaste klassificerade grundvattenområdena ligger på cirka 2,5 kilometers avstånd. I sydost ligger Forsby och i nordväst Pojo centrum grundvattenområde. Forsby är ett grundvattenområde som lämpar sig för annan vattenförsörjning och Pojo centrum är ett grundvattenområde som är viktigt med tanke på vattenförsörjningen.

I området finns ett gällande vattentillstånd för anläggande av två sjöar. Byggnadsarbetena enligt vattenlagen utförs åren 2026–2027. Sjöarna, som anläggs enligt vattenlagen, kommer att leda dagvattnet från området via diket på den södra sidan till Svartåns mynningsområde och vidare ut i havet i Pojoviken.

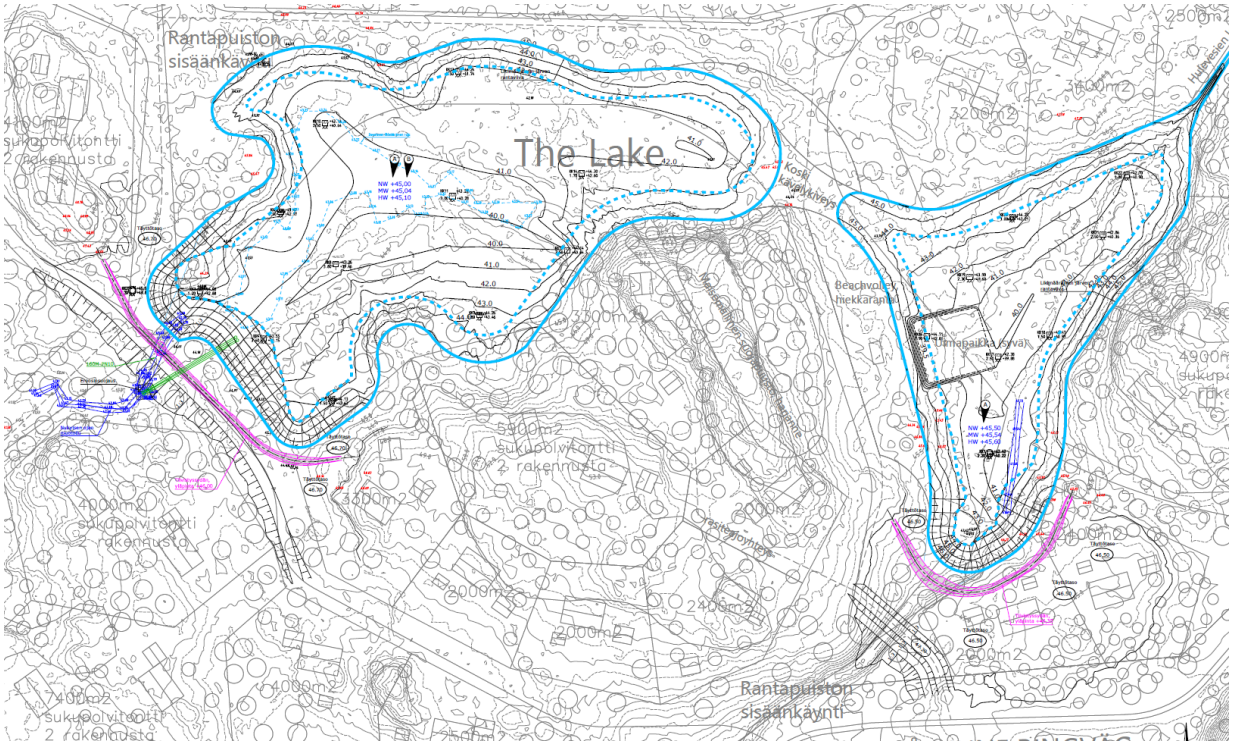


Bild: Utdrag ur vattentillståndsdokument, plan för sjöarna.

Svartåns Natura 2000-område

Svartåns Naturaområde ligger cirka 500 meter norr om de planerade sjöarna. Naturaområdet omfattar Svartån och dess fyra biflöden. Längs Svartån finns vattenkraftverk och industri. Ån är reglerad och den har även rensats. Trots att ån inte motsvarar naturligt tillstånd är den ett viktigt skyddsobjekt för strömmande vatten. I ån förekommer en mussla som ingår i habitatdirektivet, tjockskalig målarmussla, och i det nedre loppet påträffas tidvis kungsfiskare som häckande art. Kungsfiskare är en art som ingår i fågeldirektivet. Svartån med sina gamla bruk är också väldigt värdefull med tanke på landskapet och är en väsentlig del av vårt lands industrihistoria.

Baserat på uppskattningen i det gällande vattentillståndet påverkar projektet för byggandet av sjöarna inte Svartåns Natura 2000-område.

Jord- och skogsbruk

Planeringsområdet har länge fungerat som jord- och skogsbruksområde. Denna användning försvinner genom planens mål, och gallrande trädvård har utförts i området med tanke på den nya användningen, på ett sätt som bevarar de landskapsmässigt mest representativa träden och som öppnar upp utsikten mot Pojoviken.

3.1.2 Samhällsstruktur och bebyggd miljö

Samhällsstruktur
Planområdet ligger i Pojo stadsdel, öster om Pojoviken. Den närmaste tätorten är Pojo tätort som ligger 3 kilometer nordväst om området fågelvägen. I Pojo bor cirka 5 000 invånare. Planområdet är en del av Pojo tätort. Intill området ligger Åminne gård och Nordcenters golfcenter. Runt dessa har attraktiva områden för fritidsbostäder utvecklats. Herrgårdsområdet är en del av koncentrationen av kulturhistoriskt betydande turistobjekt i Raseborg som omfattar bland annat Fiskars och Billnäs bruk.

Byggnader
Det finns inga byggnader i planeringsområdet. Norr om planeringsområdet ligger ett bebyggt område för fritidsbostäder och väster om området ligger Åminne gård och Nordcenters golfcenter.

Boende, trivsel och social miljö
Planområdet är obebott. De närmaste bostäderna som är bebodda året runt ligger i områdena för fasta bostäder och fritidsbostäder på den norra sidan samt i Åminne gårds område.

De interna rekreationsmöjligheterna i planeringsområdet ansluter till de landskapsmässigt vackra hällmarksskogarna i området och de sjöar med strandområden som kommer att anläggas enligt vattenlagen.

Området är en del av ett större område för fritidsbostäder som utvecklas runt Åminne gårds golfcenter och området profileras som lämpligt särskilt med tanke på golf. Utöver detta stöder sig området bland annat på fritidstjänsterna vid Åminne gård och i Billnäs bruk. Från området startar vackra rekreationsleder till omgivande historiska miljöer. Den sociala miljön anknyter till denna helhet och genom planen torde området bli en liknande samhällshelhet som områdena för fritidsbostäder på den norra sidan.

Service, arbetsplatser och näringsverksamhet
De närmaste betydande service- och arbetsplatskoncentrationerna finns i Karis och Pojo centrum. De historiska herrgårds- och bruksmiljöerna i området fungerar också som sysselsättare. Intill området ligger Nordcenter Golf & Country Clubs golfbanefunktioner med anslutande hobby-, inkvarterings- och restaurangtjänster. Småbåtshamnarna i anslutning till Nordcenter Golfmarina och Åminnefors Motorbåtsklubb ligger nordväst om området. Den närmaste dagligvarubutiken ligger i Pojo tätort på cirka 7 kilometers avstånd från planområdet. De närmaste skolorna är finsk- och svenskspråkiga skolor och daghem i Pojo kyrkby på cirka 7 kilometers avstånd. Servicen i Karis centrum ligger på cirka 9 kilometers avstånd.

3.1.3 Kommunalteknik och trafik
I nuläget finns det inga funktioner i området som skulle innebära att människor rör sig till området. Det område som planläggs nås från nordost längs Åbovägen som är landsväg nummer 111 (regional huvudgata) och från Valsverksvägen via Åminne ringväg. En vägrätt

har inrättats för området till Åminne ringväg. Rekreation, gång- och cykeltrafik samt eventuell service- och räddningstrafik går också via Munkbackavägen–Munkbackagränden.

Vatten- och avloppsnät har byggts längs Munkbackavägen och planområdet kan anslutas till detta.

3.1.4 Byggd kulturmiljö och fornminnen

Enligt en inventering (Heilu 2025) finns det inga arkeologiska objekt eller övriga kulturarvsobjekt i projektområdet.

Trots att det inte finns några kulturhistoriska värden i området i sig finns det flera kulturhistoriskt betydande objekt i dess närhet:

- Åminne gård. Åminne gård i Pojo kommun har inte nämnts i riksomfattande utredningar där värdefulla herrgårdar inventerats. Lokalhistoriskt sett anses herrgården med dess omgivning emellertid vara värdefull.
- Skuru järnvägsstation och hamn, som är Museiverkets objekt (22.12.2009), ligger cirka 700 meter väster om projektområdet.
- Åminne fasta fornlämning (ID 1000008580) och Åminne torp (ID 1000048513) ligger på cirka 1 kilometers avstånd i väst.
- Fiskars–Antskogs och Pojovikens kulturlandskapsområde (MAO010007) ligger på cirka 1 kilometers avstånd i väst.
- Svartå ådals kulturlandskap (MAO010009) ligger öster om projektområdet.
- Pojo bruksmiljöer och Billnäs bruksområde är byggda miljöer av riksintresse (RKY).
- Klinkbacka (Gammelby) fasta fornlämning (ID 1000003180) ligger cirka 2 kilometer öster om området.
- Åminnefors bruks fasta fornlämning ligger cirka 800 meter nordost om området.

3.1.5 Miljöskydd, specialfunktioner och miljöstörningar

På grund av storväxta tallar mm. anknyter naturvärdena i området till landskapet, men enligt naturutredningen (Envibio 2025) finns det inga värden som bör skyddas. I området förekommer få miljöstörningar. Förekomst av förorenade markområden är inte sannolik med tanke på hur områdets använts tidigare. Buller från fordonstrafik sprids inte till området på ett störande sätt.

Bantrafikbullret, vibrationerna och stombullret från banan intill området har utretts (A-Insinöörit 2025). En sammanfattning baserat på simuleringar som gjorts över utredningarnas resultat:

> *Vistelseområdena utomhus vid fritidsbostäderna kan placeras till områden där riktvärdesnivåerna för buller (45/40 dB) underskrids. Kraven på inomhusbuller uppfylls när så kallade normala konstruktionsdelar till ytterfasaden används och det är inte nödvändigt att utfärda krav på ytterfasadens ljudisolering i planen. Baserat på simuleringsresultaten behöver vibrationer och stombuller inte beaktas vid den fortsatta planeringen av området och bestämmelser om vibrationer och stombuller behöver inte utfärdas i planen.*

Sydost om planeringsområdet, på cirka 300 meters avstånd, finns en avstjälpningsplats som koncentreras till mottagning av jordmaterial. Från avstjälpningsplatsen sprids i nuläget ingen störande lukt till området. Från området kan tillfälligt buller spridas, men på grund av verksamhetens begränsade omfattning är buller sällsynt. Enligt Tillstånds- och tillsynsverkets beslut av den 12.8.2026 har avstjälpningsplatsen inte längre något miljötillstånd för mottagning av återvinningsbart avfall.

3.1.6 Markägoförhållanden

Det område som planeras för fritidsbostäder är i privat ägo. Området för Åminne ringväg ägs av en annan privat markägare.

3.2 Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av markanvändningen på nationell nivå och fungerar som anvisning för den mer detaljerade planeringen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har i uppgift att för sin del stödja och främja uppnåendet av de allmänna målen i lagen om områdesanvändning och de mål för planeringen av områdesanvändningen som definieras i lagen. De mest centrala av dessa mål är hållbar utveckling och en god livsmiljö. De riksomfattande målen för områdesanvändningen förmedlas till den lokala planeringen i första hand via landskapsplaneringen.

Riksomfattande mål för områdesanvändningen är:

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

Landskapsplan

Raseborg berörs av etapplandskapsplanen för Västra Nyland, som är en del av planhelheten Nylandsplanen 2050. Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) tangeras området av följande beteckningar: Strandbanan, Pojovikens och Svartåns Natura 2000-områden, Pojovikens kulturlandskap. VISION-landskapsplanen är anhängig i området (i utkastskedet 2026).

Planeringsområdet berörs av de allmänna planeringsbestämmelserna i Nylandsplanen och det aktuella VISION-planutkastet som styr planeringen särskilt med tanke på generalplanesituationen. Dessa har senare refererats som en del av planlösningens konsekvensbedömning.

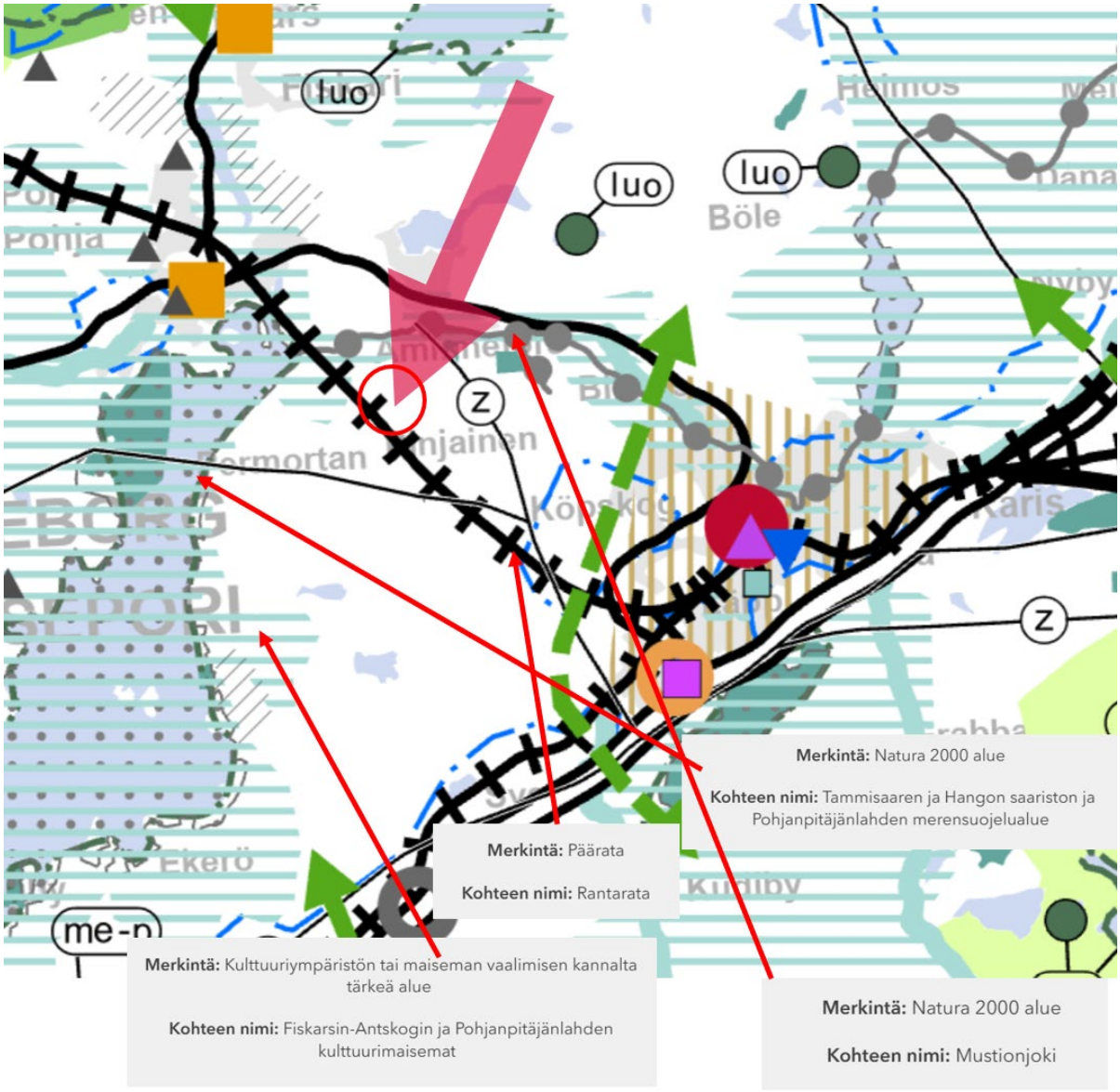


Bild: Utdrag ur Nylandsplanen 2050 och dess beteckningar i närheten av området. Planeringsområdets ungefärliga läge har markerats med en röd pil.

Generalplan

I området gäller Svartådalens delgeneralplan (2006). Hela planeringsområdet har anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område (M). Norr om området gäller den mer detaljerade planen Skogsmark delgeneralplan (2014) för ett motsvarande bostadsområde.

Området hör till den aktuella planen Raseborgs stads generalplan där man undersöker den helhet som utvecklas i samhällsstrukturen mellan Karis och Pojo i enlighet med utvecklingsbilden för markanvändningen 2050. Utkastet till hela stadens generalplan har varit

framlagd sommaren 2026. Detaljplaneprojektet motsvarar målen för markanvändningens utvecklingsbild och generalplaneutkastet.

Genom den aktuella generalplanen upphävs Svartådalens generalplan i fråga om planeringsområdet. I utkastet till den aktuella generalplanen anvisas en rasterbeteckning för en utvecklingszon till området: zon som stöder sig på huvudlederna för ban- och vägtrafiken där byggande som effektiverar markanvändningen och förändrade markanvändningsbehov i första hand styrs.

Syftet med Raseborgs generalplan är att möjliggöra att planeringsområdet utvecklas för fritidsboende i samma anda som områdena på den norra sidan. Av denna orsak är den nuvarande generalplanen uppenbart föråldrad: det finns efterfrågan på tomter för fritidsbostäder och fasta bostäder, Skogsmarks område har bebyggts i snabb takt och utvecklingen stöder också utvecklingen av de lokala tjänsterna i området.

Senare i beskrivningen bedöms projektets konsekvenser och förhållandet till samhällsstrukturen på generalplanenivå.

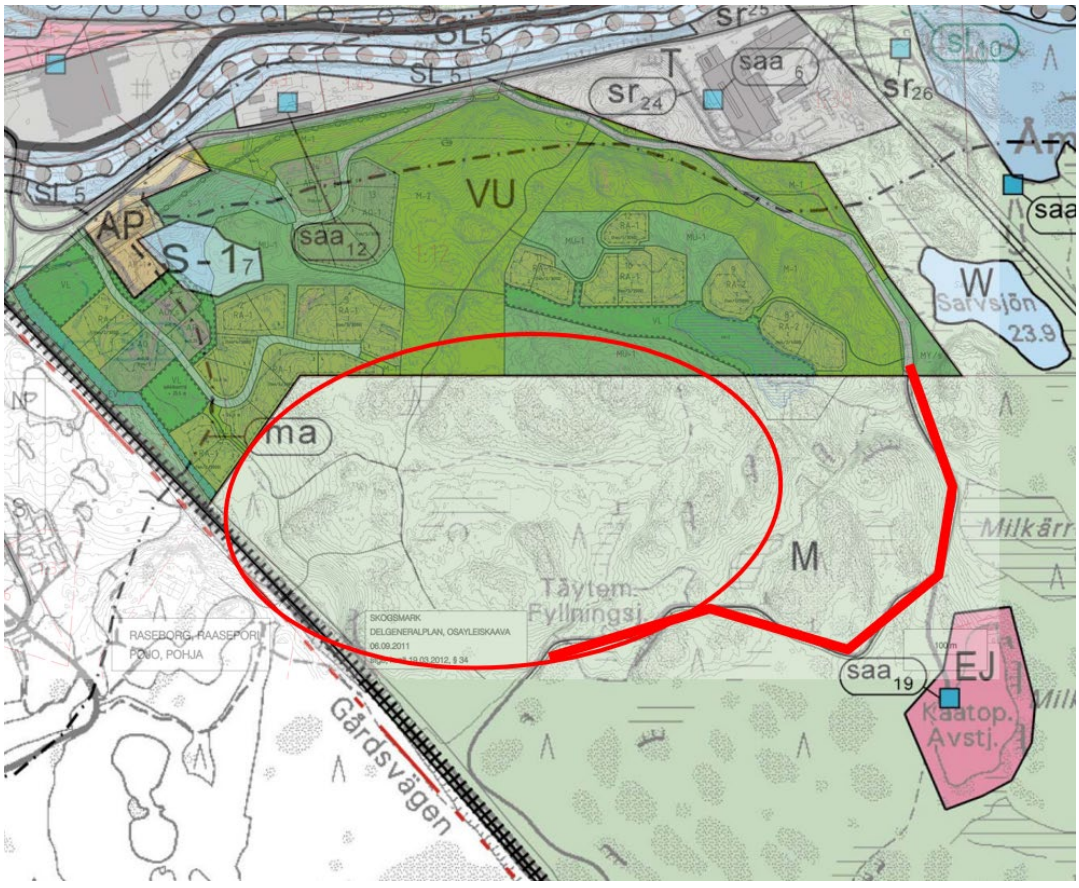


Bild: Inofficiell sammanställning av generalplanerna i området. Planområdets ungefärliga läge och Åminne ringväg har markerats med en röd cirkel.



Bild: Utdrag ur utkastet till generalplan 2030. Planeringsområdet har markerats med en röd cirkel.

Detaljplan

På området finns ingen gällande detaljplan. I området på den nordöstra sidan gäller Skogsmark detaljplan (2016). Området kan anslutas till gatu- och kommunaltekniska nätet via denna detaljplan.



Bild: Detaljplaner i Pojoområdet. Planeringsområdet har markerats med röd cirkel.

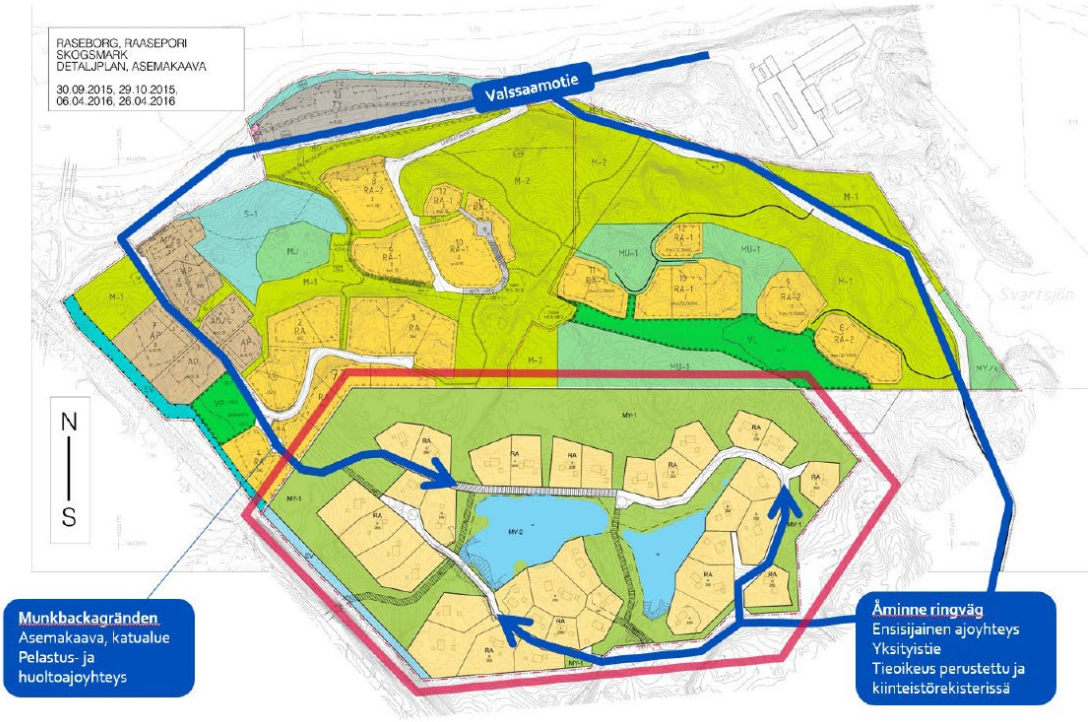


Bild: Inofficiell plansammanställning av Skogsmark detalj- och generalplaner med en preliminär gestaltning av planeringsområdet (2025) samt dess förhållande till plansituationen.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts av Raseborgs stadsfullmäktige 26.5.2025, 52 § och den har trätt i kraft 2.6.2025.

Byggförbud

I området gäller inget byggförbud.

Planer och beslut som berör området

I området finns ett gällande vattentillstånd för anläggande av två sjöar.

Raseborgs stad har utarbetat en utvecklingsbild för markanvändningen – Raseborg 2050 – som är en strategi och framtidsvision för markanvändningen. Utvecklingsbilden har utarbetats åren 2021–2023 och godkänts av fullmäktige 26.2.2024. Utvecklingsbilden har preciserats till ovan beskrivna utkast till generalplanen 2030.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behov av detaljplanering

Initiativet till planändringen har tagits av en privat markägare. Planprojektet ingår i planläggningsöversikten 2025.

4.2 Inledande av planeringen samt anhängiggörande

Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet 16.6.2025.

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 7.7.2025

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är enligt 62 § i lagen om områdesanvändning (OAL) områdets markägare, myndigheter och samfund samt de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas avsevärt av planändringen samt de myndigheter och samfund vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Planens intressenter är åtminstone:

Regionala myndigheter

- Tillstånds- och tillsynsverket
- Livskraftscentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Trafikledsverket (banavdelningen)
- Räddningsverket i Västra Nyland
- Västra Nylands museum
- Sydspetsens miljöhälsa

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden i Raseborg
- Raseborgs tekniska nämnd
- Raseborgs Vatten
- Raseborgs Energi
- Raseborgs gatunamnskommitté

Övriga aktörer

- Karis Telefon Ab
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Raseborgs Natur rf
- Pojo kyrkbys byförening
- Väglaget för Åminne ringväg

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Intressenterna kan ta kontakt med planläggningen i Raseborg under projektets gång. Dessutom kan respons skickas per e-post till projektets kontaktpersoner. Under planläggningens gång är det möjligt att ordna ett informationsmöte för allmänheten, där planprojektet presenteras för intressenterna. Om det eventuella informationsmötet meddelas separat. Under projektets gång ordnas vid behov även separata samråd med invånarna, markägarna och andra intressenter.

Programmet för deltagande och bedömning uppdateras vid behov under arbetets gång och det finns tillgängligt på stadens webbplats på adressen www.raseborg.fi samt vid planläggningsenheten på adressen Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs under hela arbetets gång. Programmet för deltagande och bedömning skickas till de markägare som kommunen känner till.

Kungörelser publiceras i samband med anhängiggörandet av planen, framläggandet av utkastet och förslaget och slutligen i samband med godkännandet av planen. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla på adressen: http://www.raseborg.fi/kungorelser. Dessutom kungörs åtminstone anhängiggörandet av planen i följande lokaltidningar:

- Västra Nyland (på svenska)
- Etelä-Uusimaa (på finska)

Planmaterialet är officiellt framlagt på stadens webbplats, www.raseborg.fi. Det är också möjligt att bekanta sig närmare med materialet på stadens planläggningsenhet på adressen Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs. Under framläggandet av planmaterialet kan skriftliga åsikter eller anmärkningar inlämnas till Raseborgs stads planläggningsenhet. Raseborgs stad utarbetar bemötanden till de åsikter och anmärkningar som inlämnats under framläggandet.

Kommande centrala skeden för växelverkan:

- Planläggningsnämnden godkänner att planutkastet läggs fram hösten 2026. Intressenterna har då möjlighet att bekanta sig med planutkastet och framför en åsikt eller ett myndighetsutlåtande. Planutkastet läggs fram i enlighet med 62 § OAL och 30 § MBF.

- Planläggningsnämnden godkänner att planförslaget läggs fram uppskattningsvis hösten 2026–våren 2027. Planförslaget läggs fram offentligt enligt 65 § i OAL och 27 § i MBF. Intressenterna har då möjlighet att bekanta sig med planförslaget och lämna in en anmärkning eller ett myndighetsutlåtande.

- Planförslaget godkänns av stadsstyrelsen uppskattnings våren 2027.

4.3.3 Myndighetssamarbete

Vid behov ordnas ett myndighetssamråd om planprojektet i enlighet med 66 § OAL och 18 § MBF. I takt med att planläggningen framskrider ordnas även andra myndighetsförhandlingar efter behov. Arbetsmöten ordnas tillsammans med stadens olika tjänsteinnehavare och andra myndigheter vartefter att planläggningen framskrider. Utlåtanden från myndigheterna begärs i enlighet med 28 § MBF.

- Arbetsmöten mellan staden och markägaren har ordnats under beredningen. Vid staden har detaljplaneringen letts bland annat av stadsarkitekt Johanna Backas och planläggningsingenjör Niclas Skog.
- Inledningsskedets myndighetssamråd ordnades 7.5.2026. Närvarande var Tillstånds- och tillsynsverket, Livskraftscentralen, det regionala ansvarsmuseet, Raseborgs planläggningsenhet och plankonsult Jussi Partanen.
- Myndighetsprocesser som anknyter till byggandet av sjöarna och vattentillståndet har genomförts åren 2025–2026.

4.4 Detaljplanens mål

4.4.1 Mål som baserar sig på utgångsmaterialet

Kommunens mål och markägarens mål
Raseborgs stad har som syfte att möjliggöra fritidsboende enligt markägarens initiativ i området, genomfört och marknadsfört främst av markägaren.



Bild: Foto på intilliggande motsvarande område för fritidsbostäder som genomförts av den sökande till planändringen. Genom planen eftersträvas en helhet i samma anda.

Mål som härletts från planeringssituationen
När detaljplanen utarbetas ska innehållet i den gällande generalplanen beaktas (= jord- och skogsbruksområde). Av motiverade orsaker är det möjligt att avvika från de principer för markanvändningen som angetts i generalplanen till de delar som de inte anses motsvara behoven av utvecklingen av stadens markanvändning i nuläget. I den här beskrivningen ingår en granskning på generalplanenivå (senare i konsekvensbedömningen) där det motiveras på vilket sätt generalplanen är föråldrad och projektet granskas i förhållande till generalplanens innehållskrav. I samma anda som Raseborgs utvecklingsbild 2050 och utkastet till den aktuella generalplanen 2030 undersöks området med tanke på fritidsboende.

På grund av generalplanesituationen granskas landskapsplanens allmänna bestämmelser särskilt noggrant till de delar som de styr planeringsteman i detta projekt.

Mål som härletts från områdets förhållanden och egenskaper
På ett försumpat område restaureras två sjöar runt vilka boendet och rekreationsfunktionerna placeras. Skogen och bergsnaturen i området bevaras så långt det är möjligt i ett tillstånd som påminner om naturligt för att skapa en landskapsmässig attraktionsfaktor.

I referensplaneringen i början av projektet undersöktes två alternativ till körförbindelsen till de nordliga tomterna: endera via norr på bergsområdenas krön eller på de kommande sjöarnas norra strand. Det är betydligt enklare att bygga på stranden än på berget. Vägen kan med hjälp av lämpliga strukturer utnyttjas för filtrering av dagvatten innan vattnet leds ut i sjön, och vägen bildar inget störande landskapselement på bergets krön. Därför fattades beslut om att bygga på stranden. Alternativen kan övervägas ytterligare i planförslagsskedet.

Detaljplanens kvalitativa mål
Syftet är att utveckla området till ett högklassigt och trivsamt område för fritidsbostäder i samma anda som områdena för fritidsbostäder på den norra sidan av området.

Mål som framkommit vid myndighetsmötet i inledningsskedet

- I området ska det ses till att det finns tillräckligt med möjligheter till närrekreation; i stället för jord- och skogsbruk kunde man undersöka rekreationsanvändningssyftet i grönområdena.
- Om ingen primär trafikförbindelse anvisas från Munkbackavägen borde den privata vägen Åminne ringväg tas med i planområdet. Det skulle räcka att den privata vägen skulle vara en del av planområdet och att den anges som körförbindelse.
- Det finns behov av en landskapsmässig granskning som en del av landskapet vid Pojoviken.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, preciserade mål

Planeringen inleddes med utarbetande av markanvändningsutkast (ARKJP 2024). Baserat på respons som markägarna samlat från ägarna av de intilliggande tomterna för fritidsbostäder lämnades landskapsmässiga skyddsträd kvar i riktning mot tomterna och en sådan trafiklösning valdes där trafik längs Munkbackagränden minimeras.

Tähän kirjataan myöhemmin kaavaluonnoksesta saadun palautteen tiivistelmä ja mahdolliset toimenpiteet sen perusteella.

Tähän kirjataan myöhemmin kaavaehdotuksesta saadun palautteen tiivistelmä ja mahdolliset toimenpiteet sen perusteella.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Genom detaljplanen möjliggörs genomförande av ett område för fritidsbostäder i Åminne, i samma anda som de områden för fritidsbostäder som genomförts på den norra sidan. Åminne ringväg, som leder till området (privat väg), anvisas som planmässig förbindelse baserat på gällande vägrätter.

På samma sätt som i de redan genomförda områdena är det möjligt att bygga en restaurerad sjö och ett gemensamt område för närrekreation som anpassats till landskapet på ett naturligt sätt. Med planen eftersträvas ett högklassigt byggnadssätt som passar in i landskapet.



Bild: Illustration av byggande som planen möjliggör

5.1 Planens struktur

Genom planen bildas:

- gemensamt område för närrekreation (VL), jord- och skogsbruksområden (M) samt gatuområden som bildar områdeshelheten för fritidsbostäder som är avsett att genomföras som ett område i gemensam ägo,
- Åminne ringväg som leder till området och som anvisats som körförbindelse i jord- och skogsbruksområdet (M) samt
- tomter för fritidsbostäder (RA)

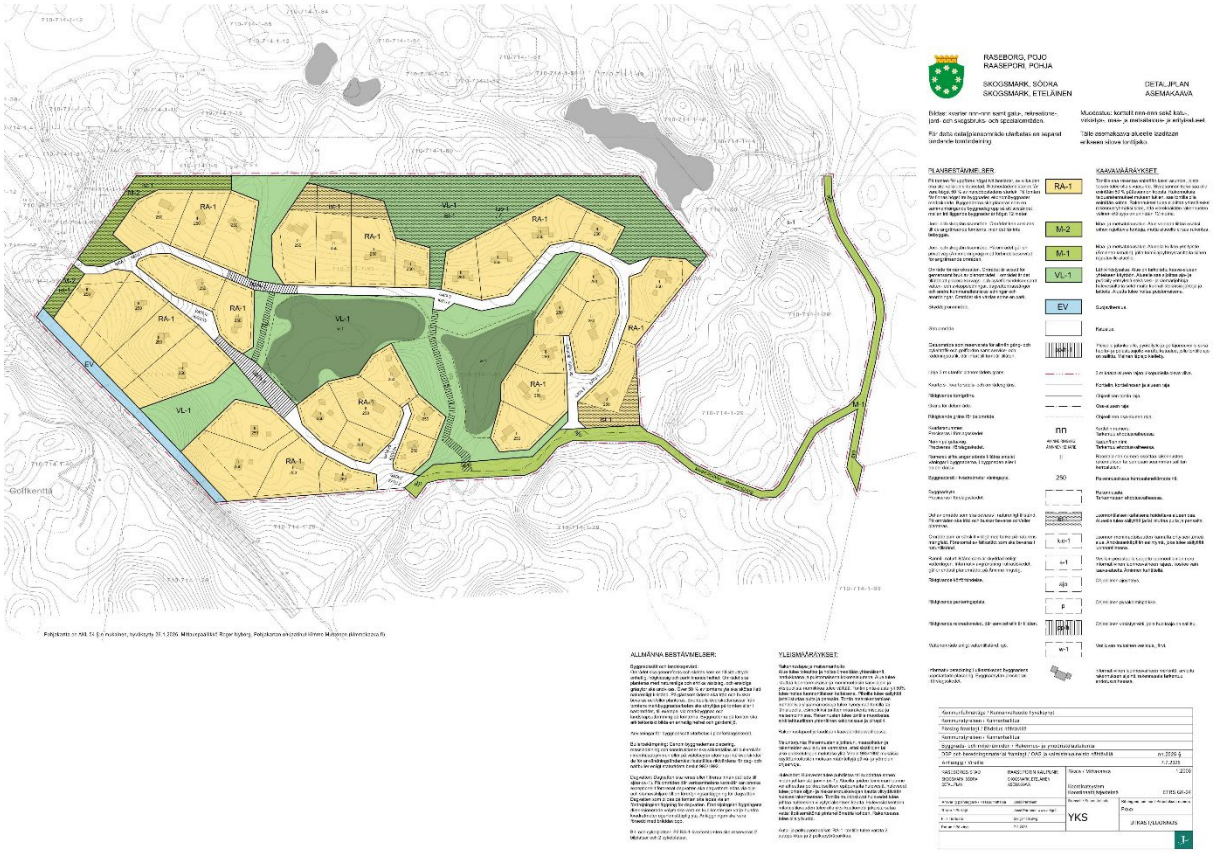


Bild: plankarta (utkast 7.9.2026)

5.1.1 Dimensionering

Antalet tomter för fritidsbostäder som anvisas i planen är 35 och tomtstorleken varierar mellan 2500- 8000m2. I planen anvisas totalt 8750 kvadratmeter ny våningsyta för byggnadsverksamhet.
Området för detaljplanen har en areal på cirka 34.0 hektar. Den områdesexploatering som följer av byggrätten uppgår för hela planen till cirka 0,026.

5.1.2 Service

Planen möjliggör inte byggande av separata affärs- eller servicebyggnader. När lagen och bestämmelserna samt reglerna för det samägda området tillåter kan tjänster för kortvarig uthyrning ordnas i planområdet.

5.2 Uppnående av mål som berör miljöns kvalitet

Planen baserar sig på en referensplan (ARKJP 2026) där byggande placerats till platser som är lämpliga med tanke på terrängen och landskapet. Den bergiga miljön med varierande terrängformer och de värdefulla landskapsområdena och kulturmiljön samt den detaljerade naturmiljön har beaktats i planeringen och genom detaljplanebestämmelser.

I planen utfärdas allmänna bestämmelser i fråga om miljöns kvalitet. En landskapsutformningsplan har utarbetats för området (Olark 2026) och avsikten är att området ska utvecklas enligt den. I planen fastställs bland annat att vegetation ska bevaras och planteras i samband med den fortsatta planeringen och skötseln av området. Avsikten är ett välskött område som påminner on naturligt tillstånd, åtminstone av samma klass som de intilliggande genomförda områdena.

Det pågående genomförandet av sjöarna inom ramarna för vattentillståndet bildar en central attraktionsfaktor i området.

Till planen ansluter anvisningar för byggnadssätt som utarbetas i planförslagsskedet.

5.3 Trafik och tekniskt underhåll

Preliminär uppskattning av trafikalstring:

Fordonstrafik till Munkbackagränden från 9 RA-tomten	Grund för uppskattningen: 8 körningar/dygn/RA-tomt (fritidsbostadstomt med mer biltrafik och aktivitet än vanligt).	72 körningar/dygn
Fordonstrafik till Åminne ringväg från 26 RA-tomten.	Grund för uppskattningen: 8 körningar/dygn/RA-tomt	208 körningar/dygn
Fordonstrafik till Valsverksvägen	70–100 % av körningarna sker via Valsverksvägen.	196–280 körningar/dygn
Fordonstrafik till Sjösängsvägen	0–30 procent av körningarna går via Sjösängsvägen.	0–84 körningar/dygn
Golfbilstrafik i riktning mot Åminne gård under golfsäsongen	Grund för uppskattningen: 2–4 körningar/dygn/RA-tomt	70–140 golfkörningar/dygn

För området har ett utkast till en väg- och kommunalteknisk plan utarbetats. Planen preciseras i samband med den fortsatta planeringen. Planlösningen följer planens principer:

- Huvudkörförbindelsen i området går via Åminne ringväg.
- Den västra körförbindelsen som går via Munkbackagränden har reserverats endast för de 8 västligaste tomterna. Lösningen möjliggör också servicekörningar, räddningskörningar och snöplogning via Munkbackagränden.
- I planen anvisas ett bilplatskrav på 2 bp/RA-tomt.
- I området anläggs högklassiga och omfattande rekreationsleder på sjöarnas stränder samt i riktning mot Åminne gårds golfcenter. Rekreationslederna genomförs så att de också lämpar sig för golfbilar, på de ställen där det är naturligt. I planen anvisas ett cykelparkeringskrav på 2 cp/RA-tomt.
- Vatten- och avloppsnätet placeras i anslutning till körförbindelserna, varifrån de leds via Munkbackagränden i den intilliggande planen till det mer omfattande nätet.
- Dagvattnet leds till dagvattendiken och vattenelement i landskapet där de filtreras och leds ut i sjöarna. För att vattenkvaliteten i sjöarna ska bevaras hög, bör smutsigt

dagvatten, såsom biltvättsvatten, behandlas på ett lämpligt separerande och renande sätt. Principerna och bestämmelserna för hanteringen av dagvatten preciseras vid behov i planförslagsskedet/anvisningarna för byggnadssätt.

Genomförande och underhåll av dammar i anslutning till sjöarna avgörs inom ramarna för vattentillståndet och i dammsäkerhetshandlingarna.

5.4 Områdesreserveringar

5.4.1 Planbeteckning för områdets användningsändamål

RA-1 – Område för fritidsbostäder

Områdena för fritidsbostäder består av 35 tomter enligt en riktgivande tomtindelning. Tomtindelningen preciseras i planförslagsskedet då den kan anges som bindande efter behov.

Till området anvisas NNNN m^2vy byggrätt i högst två våningar.

På tomten får uppföras högst två bostäder av vilken den andra ska vara en sidobostad. Sidobostadens storlek får vara högst 50 procent av huvudbostadens storlek. På tomten får finnas högst tre byggnader, ekonomibyggnader medräknade. Byggnaderna ska placeras som en sammanhängande byggnadsgrupp så att avståndet mellan intilliggande byggnader är högst 12 meter.

Byggandets mängd, våningstal och byggnadsytor preciseras i planförslagsskedet baserat på referensplanen.

VL-1 – Område för närrekreation

Området för närrekreation bildar en landskapspark runt sjöarna och avsikten är att den ska genomföras som ett samägt område för tomterna för fritidsbostäderna.

M – Jord- och skogsbruksområde.

Den östra delen av det gemensamma området har angetts som jord- och skogsbruksområde; avsikten är att området ska skötas som ett skogbevuxet landskapsmässigt skyddsområde, sannolikt som en del av det gemensamt ägda området.

M-1 – Jord- och skogsbruksområde (Åminne ringväg)

Längs Åminne ringväg, en privat väg, anvisas körförbindelseservitut som baserar sig på befintliga vägrätter. I planen har området anvisats som ett jord- och skogsbruksområde på en bredd av cirka 10 meter på vardera sidan om vägens mittlinje. Planen innebär att området kan skötas som ett öppet vägområde och att träden sköts på ett ändamålsenligt sätt som en del av ett större jord- och skogsbruksområde. Omfattningen är cirka 25 382 m^2.

EV – Skyddsgrönområde

Området längs banan, som inte passar för rekreationsanvändning eller vistelse, och som ska skötas som en öppen skyddszon, har anvisats som skyddsgrönområde.

Gatuområden

De interna körförbindelserna i området för fritidsbostäder har anvisats som gatuområden där fordonstrafik tillåts eller begränsas på de platser där detta anges särskilt. Genom lösningen begränsas fordonstrafiken i riktning mot Munkbackavägen och trafiken styrs till Åminne ringväg.

Ansvaret för underhållet av gatuområdena kan inom ramarna för planen avtalas endera till staden eller det samägda bolaget. Markägaren anlägger gatuområdena som en del av byggandet av området och sjöarna. Beteckningssättet för körförbindelserna och gatuområdena kan preciseras i planförslagsskedet.

5.4.2 Skyddsobjekt

I planområdet ligger det nedre loppet av en rännil i naturligt tillstånd som är skyddad enligt vattenlagen. Rännilen finns i den del av planområdet där Åminne ringväg ligger. Förekomsten av kattfot i planområdet har anvisats med luo-beteckning och ska bevaras.

5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser

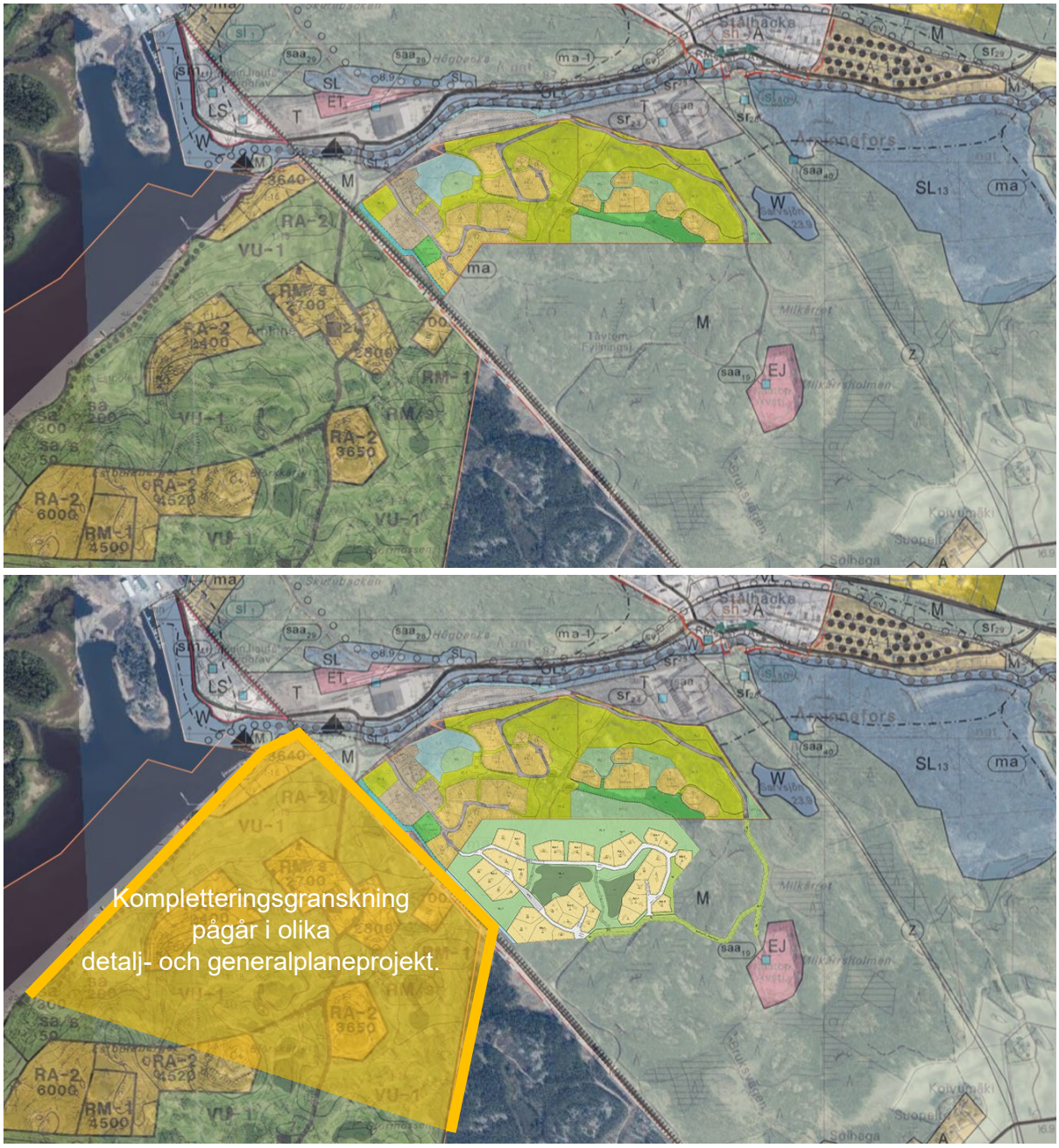
Se bilaga 1 Plankarta och -bestämmelser.

5.6 Namn

Befintliga namn bevaras: Åminne ringväg – Åminnen kehätie. Namnen preciseras efter behov i planförslagsskedet.

6 GRANSKNING PÅ GENERALPLANENIVÅ

I planeringsområdet gäller Svartåns delgeneralplan som godkändes 2006. Intill området finns en avstjälpningsplats samt generalplaner för intilliggande Pojovikens och Skogsmarks områden där lokal turism och fritidsboende betonas.



Bilder: 1. inofficiell sammanställning av gällande generalplaner
2. detaljplaneutkast placerat ovanpå kartan samt det anhängiga planområdet för Åminne gård där markanvändningen skulle förtätas märkbart.

I den gällande generalplanen har planeringsområdet anvisats som jord- och skogsbruksdominerat område (M). Detaljplanen avviker från områdesreserveringen i den gällande generalplanen.

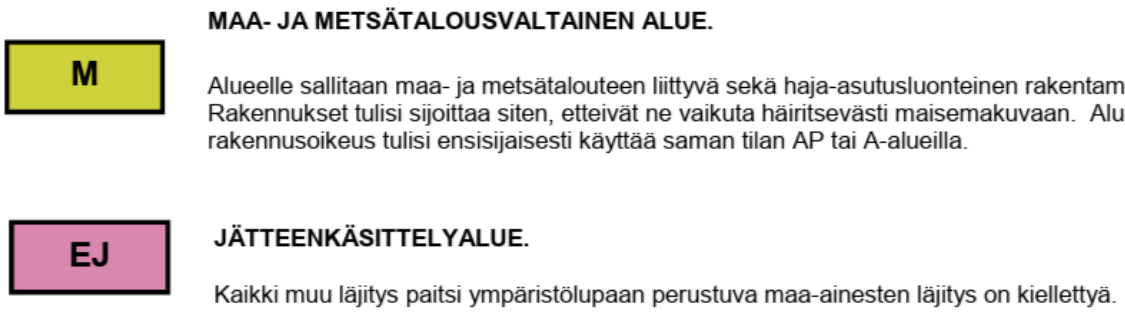


Bild: Utdrag ur användningsändamålen för närliggande område i den gällande generalplanen.

I 42 § i lagen om områdesanvändning konstateras följande:

> *En godkänd generalplan fungerar som anvisning då en detaljplan utarbetas och ändras samt då andra åtgärder vidtas för att reglera områdesanvändningen.*
>
> *Då myndigheterna planerar åtgärder som berör områdesanvändning och fattar beslut om att genomföra dem bör det ses till att åtgärderna inte försvårar genomförandet av generalplanen.*
>
> *Om generalplanen är uppenbart föråldrad, får detaljplanen av grundad anledning utarbetas eller innehållet i den ändras med avvikelse från det som föreskrivs i 1 mom. I så fall ska det emellertid ses till att detaljplanen anpassas till generalplanen som helhet och det som föreskrivs i 39 § om kraven på generalplanens innehåll ska beaktas.*

Efter 2006 har markanvändningen i området, den omgivande samhällsstrukturen och planeringsområdet utvecklats. Granskning på generalplanenivå förutsätts bland annat i fråga om samhällsstrukturen, aktualiteten av användningsändamålet M, förhållandet till generalplanens allmänna bestämmelser och andra utgångspunkter för helheten, förhållandet till det närliggande dumpningsområdet för jordmaterial, förhållandet till intilliggande fritids- och bostadsområdena samt till utvecklingen av dem efter generalplanen (behov av kompletterande byggande) samt förhållandet till den anhängiga generalplanen och den nya landskapsplanen.

6.1 Bedömning av generalplanens aktualitet

Planeringsområdet ingår i en utvecklingszon som anvisats i Raseborgs utvecklingsbild 2050. I den anhängiga generalplanen 2030 ligger området i en utvecklingszon där markanvändningen utvecklas på ett sätt som stöder sig på den befintliga samhällsstrukturen och trafik- och servicenätet. Genom generalplanen skulle Svartåns delgeneralplan enligt beskrivningen till utkastet till gp2030 upphävas uttryckligen i området för detaljplanen.

Planeringssituationen i området har förändrats även genom stadens mer omfattande planering av markanvändningen. Efter att Pojo kommun, Karis stad och Ekenäs stad bildade Raseborgs stad (2009) har markanvändningen i området granskats som en del av den mer omfattande samhällsstrukturen i staden, som en fortsättning på planeringen mellan

kommunerna. I Skogsmark delgeneralplan utvecklades markanvändningen i området i riktning mot fritidsboende på ett sätt som ändrar Svartåns generalplan.

Planeringsområdet ligger i anslutning till Nordcenters golfcenter och ansluter till fritidsboendet, turismen och rekreationen som uppstått runt centret. Skogsmarks område norr om planeringsområdet har planlagts efter 2006 och har huvudsakligen genomförts som ett område för fritidsbostäder. Tillsammans med Nordcenter golfcenter bildar Skogsmark en regional helhet för fritidsboende och fritidsfunktioner. Den aktuella detaljplanen kompletterar helheten där den befintliga tomtreserven till stor del har bebyggts och efterfrågan på motsvarande tomter för fritidsbostäder tydligt har utvecklats efter att den gällande generalplanen utarbetades.

Områdets samhällstekniska ställning har utvecklats. Planeringsområdet kan anslutas via intilliggande Skogsmarks detaljplaneområde till det befintliga gatu- och kommunaltekniska nätet och till nätet för fordonstrafik samt till nätet för fordonstrafik via Åminne ringväg (vägrätter som markerats i fastighetsregistret 2025) som i tiderna grundförbättrats. Raseborgs stad utreder i vidare bemärkelse hur infartsleden Valsverksvägen kan utvecklas som gata. I planeringen av området är det på så sätt möjligt att stöda sig på befintlig infrastruktur.

Reserveringen av rekreationsområde i generalplanen från 2006 har i den senare delgeneralplanen för Skogsmark ersatts med ett område för fritidsboende och dess områden för närrekreation. Lösningen i Skogsmarks delgeneralplan riktades till kanten av samma skogshelhet som det område som planeras nu. I detaljplanelösningen tryggas grönområdesnätets kontinuitet genom att lämna kvar vidsträckta jord- och skogsbruksdominerade områden runt planeringsområdet och bevara rekreationsleder och ekologiska förbindelser av betydelse på regional nivå. Samtidigt ökar detaljplanen de lokala möjligheterna till rekreation i området. Byggandet av planeringsområdet avbryter därför inte den mer omfattande helheten av grönområden i generalplanen utan ligger i kanten av den som redan förändrats.

Den utveckling av markanvändningen och planeringssituationen som skett efter utarbetandet av generalplanen 2006 har förändrat planeringsområdets ställning. Området ligger inte längre i ett sådant stort jord- och skogsbruksområde som ligger separat från den övriga strukturen och som avses i den ursprungliga generalplanen, utan som en del av en genomförd helhet med fritidsboende och fritidsfunktioner som stöder sig Nordcenters golfcenter och som redan genomförts. Den gällande generalplanens M-beteckning motsvarar därför inte längre områdets nuvarande ställning och senare planeringsutveckling.

I Svartåns delgeneralplan anvisas allmänna bestämmelser som berör bland annat byggande, byggrätt, vattenförsörjning och hantering av avloppsvatten, anpassning till landskapet och bekämpning av radon. De allmänna bestämmelserna berör grunden för beviljande av bygglov och stöd för styrningen av byggandets mängd. I sin helhet kan och ska de förnyas i samband med detaljplanen så att de är bättre anpassade till projektet, och de allmänna bestämmelserna innehåller inga sådana perspektiv på styrningen av helheten som borde bedömas separat.

6.2 Planens förhållande till innehållskraven för en generalplan

I tabellen nedan redogörs för hur innehållskraven beaktas i planen:

När en generalplan utarbetas ska beaktas,	***Att innehållskraven för en generalplan beaktas i detaljplanen:***
1) att samhällsstrukturen fungerar, att ekonomin och ekologin är hållbara,	Området stöder sig på den befintliga samhällsstrukturen och kompletterar/förtätar den. Den ligger i landskapsplanens vita område (se förhållande till landskapsplanen och dess allmänna bestämmelser nedan). Området ligger i en utvecklingszon som anges i Raseborgs utvecklingsbild för markanvändningen 2050 och i generalplanen 2030 som är avsedd som ett område för förtätning av samhällsstrukturen. Naturkonsekvenserna i det här området kan beaktas genom noggrannare planlösningar. Som en del av samhällsstrukturen är planlösningen fungerande, ekonomisk och ekologiskt hållbar. Se tilläggsmotiveringar under punkterna nedan.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	För att området ska kunna tas i bruk krävs inga betydande satsningar på infrastruktur: markägaren genomförs nödvändiga gatu- och kommunaltekniska förbindelser till vilka anslutning sker genast från planområdets kant.
3) att behov i anslutning till (fritids-)boendet och tillgången till service tillgodoses,	Planen möjliggör fritidsboende särskilt i anslutning till golfcentret. Området ligger i närheten av Åminne gård och golfcentret och i likhet med intilliggande genomförda områden stöder sig området på ett centralt sätt till golfcentret och stöder dess livskraft. Området lämpar sig på ett utmärkt sätt för denna typ av fritidsbyggande; läget i anslutning ett golfcenter i toppklass på nationell nivå är det bästa möjliga. Området lämpar sig för allmänt fritidsboende. De övriga tjänsterna i området är tillgängliga i Pojo och Karis centrum.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och	Området för detaljplanen är placerat på ett fördelaktigt sätt i nätet för fordonstrafik, med beaktande av fritidsboendets behov. Kollektivtrafikförbindelserna är emellertid svaga och utvecklingen av dem skulle i praktiken förutsätta att hela Åminneområdet utvecklas i vidare bemärkelse eller att nya småskaliga lokala kollektivtrafiklösningar hittas. Nätet för gång- och cykeltrafik och rekreation utvecklas lokalt genom planen och lösningen ansluter väl till golfcentret och dess omgivning. Området är förhållandevis lättillgängligt med

När en generalplan utarbetas ska beaktas,	*Att innehållskraven för en generalplan beaktas i detaljplanen:*
hållbart sätt med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin	cykel från Karis eller Pojo tågstationer, och i området finns flera turisttjänster som är tillgängliga med cykel, till fots eller med golfbil. Området ligger i kanten av ett område med vatten- och avloppsnät. Kommunaltekniken och trafikförbindelserna kan genomföras som korta förlängningar i det befintliga nätet. Avfallshanteringen kan genomföras på ett effektivt sätt. Jordbyggnadsarbetena och hanteringen av massabalansen i området kan genomförs på ett effektivt sätt genom att sälja så mycket lämpligt material (torv) och använda massorna för lokala landskapsarbeten (bl.a. dammar, landskapsfyllnad), på samma sätt som vid genomförandet av de tidigare områdena. Detta alternativ har granskats i planeringen i anslutning till vattentillståndet.
5) att möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö beaktas;	I området kan anläggas tillgängliga, trygga, sunda och trivsamma rekreationsleder som tillsammans med lederna i de tidigare områdena och den mer omfattande omgivningen bildar en omfattande nätverksbaserad helhet. Området och dess användarprofil följer den sociala miljön för det större golfcenterområdet och spetsobjekt för Raseborgs turism (bruk och herrgårdar). Området lämpar sig för olika befolkningsgrupper och fritidsinvånare i olika livsskeden.
6) att verksamhetsbetingelser ordnas för kommunens näringsliv;	Området ansluter på ett naturligt sätt till näringslivet i anslutning till det lokala golfcentret och stöder näringarna och turismservicen i ett vidare område (bl.a. Billnäs, Pojo, Karis).
7) att miljöolägenheterna minskas;	Enligt utredningarna riktas inga beaktansvärda miljöolägenheter till planområdet. Planlösningen orsakar inga beaktansvärda miljöolägenheter. I miljötillståndet för den avstjälpningsplats som anvisats i den nuvarande generalplanen bör det en aning närmare (500 m > 400 m) byggandet av fritidsbostäder beaktas. Med beaktande av avståndsskillnaden och terrängens särdrag är konsekvenserna ganska teoretiska. Se konsekvensbedömning nedan, miljöstörningar.
8) att den byggda miljön, landskapet och	I planområdet finns inga betydande naturvärden och de noggrannare värden som identifierats i utredningen har

När en generalplan utarbetas ska beaktas,	*Att innehållskraven för en generalplan beaktas i detaljplanen:*
naturvärdena värnas, samt	beaktats i planen. I planen utfärdas noggrannare bestämmelser bland annat för planteringen av tomterna, miljön och byggnadssättet, vilket säkerställer en landskapsbild av hög kvalitet. Området kan bevaras som en del av nätet av ekologiska förbindelser och rekreationsförbindelser inom ramarna för detaljplanelösningen. Jord- och skogsbruksområdets nuvarande ekologiska tillstånd kan förbättras genom att anvisa det för bevarande rekreationsanvändning och genom att bygga sjöar som stöder naturens mångfald. I planen ingår bestämmelser som stöder vården av områdena ur ett ekologiskt perspektiv. Området ligger i kanten av Pojovikens kulturlandskap och en del av området syns till kulturlandskapet. Området orsakar lindriga landskapskonsekvenser för kulturlandskapet. Landskapskonsekvenserna kan i praktiken upplevas från området för Åminne gård, särskilt sett från omgivningen av dess ekonomibyggnad. Sett från viken ligger området på så långt avstånd att landskapskonsekvenserna är väldigt begränsade. Området kompletterar redan den bebyggda kanten av landskapet. I områdets bakgrund finns berg och området bevaras trädbevuxet, vilket innebär att landskapssiluetten inte förändras märkbart. Genom bestämmelser som styr byggnadssättet kan det säkerställas att områdets landskapsmässiga kvalitet och byggnadernas och naturmiljöns sammanhållenhet minskar landskapskonsekvenserna. Anvisningarna för byggnadssätt kompletteras i förslagsskedet.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Konnektiviteten för områdets rekreationsnät är god för fritidsboende. Genom planen förbättras kvaliteten av områden som lämpar sig för rekreation och rekreationslederna på lokal nivå. I omgivningen av området bevaras dessutom rikligt med mer vidsträckt jord- och skogsbruksområde, vilket för sin del stöder rekreationsanvändningen.

6.3 Förhållande till landskapsplanen

Planlösningen står inte i konflikt med landskapsplanen. Det är naturligt att anvisa fritidsboende i anslutning till befintliga områden för fasta bostäder och fritidsbostäder i landskapsplanens vita område. I den omedelbara närheten av området finns inga objekt i landskapsplanen utöver Strandbanan, Pojovikens kulturlandskap och Svartåns Natura 2000-område, som beaktats i planeringen.

Eftersom generalplanen kan anses vara föråldrad i förhållande till områdets mål, styrs detaljplaneringen också av principerna i landskapsplanens allmänna bestämmelser på ett särskilt sätt. Nedan refereras några allmänna bestämmelser i landskapsplanen som ansluter till ett område av denna typ. Bestämmelserna har dessutom bedömts i förhållande till planlösningen.

Hållbar styrning av tillväxten samt färdsätt och logistik

- *Vid planeringen av områdesanvändningen ska man främja hållbara lösningar för stävjandet av klimatförändringen och anpassningen till klimatförändringen.*
- *Region- och samhällsstrukturen ska utvecklas så att den stöder sig på den befintliga strukturen.*
- *Byggande av bostäder och arbetsplatser utanför centrum, servicekoncentrationer och utvecklingszoner för tätortsfunktioner som anges i landskapsplanen ska i första hand äga rum invid den befintliga samhällsstrukturen. Då byggandet styrs ska man se till att så effektivt som möjligt utnyttja den befintliga infrastrukturen, tjänsternas tillgänglighet och förutsättningarna för hållbara färdsätt.*
- *I den mer detaljerade planeringen ska man sträva efter att minimera olägenheter på grund av buller, skakningar och utsläpp som orsakas av trafiken.*

I fråga om de ovan nämnda allmänna bestämmelserna gjordes en bedömning av klimatkonsekvenserna som kompletteras vartefter att planen framskrider. I fråga om funktionerna för fritidsboende stöder sig området starkt på den befintliga strukturen, bland annat Åminne gård och golfcenter med service samt tjänster i närliggande centrum. Den kommunaltekniska försörjningen i området kan genomföras med korta nya anslutningar via det intilliggande detaljplaneområdet och körförbindelsen baserar sig på en befintlig väg. Olägenheter i form av buller och vibrationer som uppstår genom bantrafiken har utretts och beaktats. Till området riktas inga övriga olägenheter.

Miljöns resurser och dragningskraft

- *I den mer detaljerade planeringen och områdesanvändningen ska områdenas värdefulla särdrag tas i beaktande och naturens, landskapets och kulturmiljöns värden tryggas.*
- *Det ska tas i beaktande vilken betydelse vidsträckta, sammanhängande natur- och kulturlandskapsområden har för stävjandet av klimatförändringen och anpassningen till klimatförändringen, för utvecklingen av jord- och skogsbruket och näringar som stöder dem samt för naturens mångfald och rekreationsbruk.*
- *I den mer detaljerade planeringen ska vattenvården främjas och strävas efter att vattnens ekologiska status förbättras.*
- *I den mer detaljerade planeringen ska Natura-2000-områden beaktas…*

Området bebyggs starkt baserat på terrängens drag och de utnyttjas som en landskapsmässig attraktionsfaktor. Pojovikens landskapskonsekvenser och Åminne gårds kulturmiljövärden har undersökts och beaktats i planeringen. I samband med vattentillståndet beaktades vattenskyddsprogrammet och det bedömdes också att byggandet inte påverkar Svartåns Natura 2000-område. Målen för vattenkvaliteten i sjöarna i det område som ska byggas är höga och i planen anvisas bestämmelser för dagvatten som är nödvändiga med tanke på detta. Området kan bevaras som en del av nätet av ekologiska förbindelser och rekreationsförbindelser inom ramarna för

detaljplanelösningen. Jord- och skogsbruksområdets nuvarande ekologiska tillstånd kan förbättras genom att anvisa det för bevarande rekreationsanvändning och genom att bygga sjöar som stöder naturens mångfald. I planen ingår bestämmelser som stöder vården av områdena ur ett ekologiskt perspektiv.

VISION-planen (utkast)

- *Planeringen av områdesanvändningen ska främja en hållbar användning av berggrundens geoenergipotential inom värme- och kylproduktion.*
- *Placeringen och genomförandet av geoenergiprojekt ska ske med hänsyn till skyddet av grundvattenområden och andra känsliga miljövärden.*
- *I den mera detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och förbereda sig på extrema väderfenomen.*

Stora tomter och rymliga områden för gemensamt bruk möjliggör tomtspecifika eller regionala småskaliga jordvärmebrunnar. Bergsterrängen i området lämpar sig huvudsakligen inte för jordvärme som genomförs som ytledningar. Det växande kommande området för gemensamt bruk, som också ska skötas, kommer att bilda långvarig kolbindning i förhållande till nuläget och den intensiva jord- och skogsbruksanvändningen. Dessutom kommer en stor del av gårdsområdena att bestå av vegetationstäckta ytor. Dagvattenmängden har bedömts i samband med vattentillståndet. Målen för vattenkvaliteten i sjöarna i det område som ska byggas är höga och i planen anvisas bestämmelser för dagvatten som är nödvändiga med tanke på detta.

6.4 Slutsats av granskning på generalplanenivå

I den gällande delgeneralplan för Svartådalen styr M-beteckningen från 2006 inte längre utvecklingen av markanvändningen på ett ändamålsenligt sätt, utan generalplanen är uppenbart föråldrad i detta område. Efter att generalplanen utarbetades har markanvändningen och samhällsstrukturen i området förändrats väsentligt: motsvarande fritidsboende har genomförts på den norra sidan av området, områdets ställning i stadens utvecklingszon har preciserats och områdets koppling till den befintliga trafikmässiga och kommunaltekniska strukturen har preciserats. Dessutom bildar landskapsplanen, som styr planeringen av området, och den anhängiga generalplanen en planeringsram som förändras jämfört med generalplanen från 2006.

Detaljplanelösningen passar in i generalplanens helhet. Trots att detaljplanen avviker från områdesreserveringen i den gällande generalplanen stöder sig lösningen på den befintliga samhällsstrukturen och kompletterar den nuvarande helheten av fritidsboende i Skogsmark. Områdets trafikförbindelser och kommunaltekniska förbindelser kan ordnas på ett sätt som stöder sig på det befintliga nätet och i området kvarstår tillräckligt med områden som stöder rekreationsområden, jord- och skogsbruksområden och ekologiska förbindelser. Byggandet placeras på terrängens och landskapets villkor så att landskapsvärdena och värdena i naturmiljön kan bevaras i området.

7 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
- 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.

7.1 Konsekvenser för region- och samhällsstrukturen samt samhälls- och energiekonomin

Området stöder sig på den befintliga samhällsstrukturen och kompletterar det i kanten. Området har en särskild koppling till golfcentret. Området stöder golfcentret och byggs utifrån det. Kommunaltekniken och trafikförbindelserna kan genomföras som korta förlängningar i det befintliga nätet. Lösningen är på så sätt fungerande, ekonomisk och ekologiskt hållbar.

Området lämpar sig väl för lokal produktion av solenergi i anslutning till fritidsbyggnaderna. Stora tomter och rymliga områden för gemensamt bruk möjliggör tomtspecifika eller regionala småskaliga jordvärmebrunnar. Bergsterrängen i området lämpar sig huvudsakligen inte för jordvärme som genomförs som ytledningar.

7.2 Konsekvenser för människans levnadsförhållanden och levnadsmiljö

Området har ett utmärkts serviceutbud med tanke på fritidsboendets behov. De närmaste kommersiella och kommunala tjänsterna finns bland annat i Åminne gårds område och i Pojo, Billnäs och Raseborgs centrum.

I området kan anläggas tillgängliga, trygga, sunda och trivsamma rekreationsleder som tillsammans med lederna i de tidigare områdena och den mer omfattande omgivningen bildar en omfattande nätverksbaserad helhet.

Området och dess användarprofil följer den sociala miljön för det större golfcenterområdet och spetsobjekt för Raseborgs turism (bruk och herrgårdar). Området lämpar sig för olika befolkningsgrupper och fritidsinvånare i olika livsskeden.

7.3 Konsekvenser för jordmån och berggrund, vatten och luft

Planen har inga betydande konsekvenser för jordmånen och berggrunden, vattnet eller luften.

Jordbyggnadsarbetena och hanteringen av massabalansen i området kan genomförs på ett effektivt sätt genom att sälja så mycket lämpligt material (torv) och använda massorna för lokala landskapsarbeten (bl.a. dammar, landskapsfyllnad), på samma sätt som vid genomförandet av de tidigare områdena. Detta alternativ har granskats i planeringen i anslutning till vattentillståndet.

I samband med vattentillståndet beaktades vattenskyddsprogrammet och det bedömdes också att byggandet inte påverkar Svartåns Natura 2000-område. Målen för vattenkvaliteten i sjöarna i det område som ska byggas är höga och i planen anvisas bestämmelser för dagvatten som är nödvändiga med tanke på detta.

Bestämmelserna för dagvatten kan vid behov kompletteras i planförslagsskedet.

7.4 Konsekvenser för klimatet och anpassning till klimatförändringen

Till planen ansluter en mer omfattande bedömning av klimatkonsekvenserna med KILVa-verktyget. Bedömningen kompletteras vartefter att planarbetet framskrider. I planförslagsskedet kan planlösningen granskas i nödvändiga delar baserat på den framskridande bedömningen av klimatkonsekvenser.

I utkastskedet består de centrala aspekterna av följande:

- Ett befintligt område med tillväxt reserveras som byggnadsområde i samhällsstrukturens randzon. Området stöder sig främst på fordonstrafik. Lösningar orsakar koldioxidutsläpp genom minskad vegetation och ökad trafik. I förhållande till planens mål finns det emellertid i praktiken inga områden för fritidsbostäder med motsvarande profil (golfcenter) med ett mer naturligt läge. Fritidsboende är säsongsbetonat och mindre centrumorienterat än fast boende och producerar inte samma mängd trafik eller lika stort behov av tjänster som fast boende.
- Man anpassar sig till förhållanden som orsakas av klimatförändringen och säkerställer en ekologisk helhet. I planlösningen säkerställs att området fungerar som kolsänka, har förhållandevis mycket vegetation och bevaras naturenligt på samma sätt som de genomförda områdena, eftersom landskapsmässig attaktionskraft är livsviktigt för fritidsboende. Helhetssituationen för dagvattnet i området har bedömts på ett omfattande sätt som en del av vattentillståndsprocessen och de sjöar som ska anläggas berikar vattenhushållningen i området.
- I planen anvisas rymliga fritidsbostadstomter på i genomsnitt 2 000–4 000 kvadratmeter. Detta har upplevts vara en bra linje vid planeringen även med tanke på klimatet. De rymliga tomterna motsvarar de områden som bebyggts på den norra sidan och möjliggör både flexibla energilösningar, hantering av dagvatten, naturlig nedkylning och naturmiljöns kontinuitet. De interna tomtanvändningsvillkoren, mängden byggande, dimensioneringen, byggnadernas riktning mm. i området baserar sig främst på landskapsmässiga attraktionsfaktorer samt konsekvenser för områdets interna vyer.

7.5 Konsekvenser för växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna

I planområdet finns inga betydande naturvärden. I planen utfärdas noggrannare bestämmelser bland annat för planteringen av tomterna, miljön och byggnadssättet, vilket säkerställer en landskapsbild av hög kvalitet.

I planen beaktas ett vattenlagsobjekt, en rännil, samt en förekomst av kattfot. Åminne ringväg ligger vid rännilens nedre lopp, vilket innebär att underhållet av vägen med nuvarande läge inte äventyrar rännilens naturliga tillstånd.

I området kvarstår grönområden som bildar nätverk mellan bostadsbyggandet: en hällmarksskog i de norra delarna, representativa landskapsmässiga bergsryggar samt ett parkområde vid sjöarna. Området kan bevaras som en del av nätet av ekologiska förbindelser och rekreationsförbindelser inom ramarna för detaljplanelösningen. I enlighet med vad som konstaterats i naturutredningen stöder bevarandet av hällmarksskogarna bland annat miljön för fågelarterna i området. Jord- och skogsbruksområdets nuvarande ekologiska tillstånd kan förbättras genom att anvisa det för bevarande rekreationsanvändning och genom att bygga sjöar som stöder naturens mångfald.

Planen har inga betydande konsekvenser för naturresurser. Jordbyggnadsarbetena och hanteringen av massabalansen i området kan genomförs på ett effektivt sätt genom att sälja så mycket lämpligt material (torv) och använda massorna för lokala landskapsarbeten (bl.a. dammar, landskapsfyllnad), på samma sätt som vid genomförandet av de tidigare områdena. Detta alternativ har granskats i planeringen i anslutning till vattentillståndet.

7.6 Konsekvenserr för trafiken och möjligheter att röra sig

Området för detaljplanen är placerat på ett fördelaktigt sätt i nätet för fordonstrafik, med beaktande av fritidsboendets behov. Kollektivtrafikförbindelserna är emellertid svaga och utvecklingen av dem skulle i praktiken förutsätta att hela Åminneområdet utvecklas i vidare bemärkelse eller att nya småskaliga lokala kollektivtrafiklösningar hittas.

Nätet för gång- och cykeltrafik och rekreation utvecklas lokalt genom planen och lösningen ansluter väl till golfcentret och dess omgivning. Området är förhållandevis lättillgängligt med cykel från Karis eller Pojo tågstationer, och i området finns flera turisttjänster som är tillgängliga med cykel, till fots eller med golfbil.

När planen genomförs genererar den trafik längs Åminne ringväg, varifrån trafiken riktas främst till Valsverksvägen och till en liten del till Sjösängsvägen. Sjösängsvägens förbindelse är inte lika sammanlänkad som Valsverksvägen, men den används åtminstone för att få variation.

Området genererar trafik även till Åminne gård och i riktning mot golfcentret. Under säsongen är det möjligt att köra från området till golfcentret med golfbil.

För gång- och cykeltrafik och rekreation anvisas ett omfattande och trivsamt nät i området. Golfcentret är lättillgängligt även till fots. I planen framförs ett krav på cykelparkering på tomterna för fritidsbostäderna. Som en del av den mer omfattande planeringen har Raseborgs stad undersökt möjligheten att utveckla den gamla bantunneln som en gång- och cykelrutt i riktning mot Pojo, men det är oklart om rutten kan förverkligas.

7.7 Konsekvenser för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Baserat på utredningen finns det inga kulturarvs- eller fornlämningsobjekt som bör beaktas i området. Byggandet av området kompletterar befintliga områden norr om Skogsmark och öster om järnvägen eftersträvas ett enhetligt byggnadssätt, så att området förhåller sig till Åminne gårds och det övriga närområdets bebyggelse som en egen modern helhet. Ett enhetligt byggnadssätt gör byggnadsbeståndet mindre rörigt och ansträngt och de gamla byggnaderna i herrgårdsmiljön kommer till sin rätt.

Området ligger i kanten av Pojovikens kulturlandskap och en del av området syns till kulturlandskapet. Området orsakar lindriga landskapskonsekvenser för kulturlandskapet. Landskapskonsekvenserna kan i praktiken upplevas från området för Åminne gård, särskilt sett från omgivningen av dess ekonomibyggnad. Sett från viken ligger området på så långt avstånd att landskapskonsekvenserna är väldigt begränsade. Området kompletterar redan den bebyggda kanten av landskapet. I områdets bakgrund finns berg och området bevaras trädbevuxet, vilket innebär att landskapsiluetten inte förändras märkbart.

Med tanke på landskapet står området inte i konflikt med planeringen av Åminne gårds detaljplaneprojekt; ovan nämnda skulle också beröra förhållandet till övrigt kompletterande byggande.

Genom bestämmelser som styr byggnadssättet kan det säkerställas att områdets landskapsmässiga kvalitet och byggnadernas och naturmiljöns sammanhållenhet minskar landskapskonsekvenserna. Anvisningarna för byggnadssätt kompletteras i förslagsskedet.

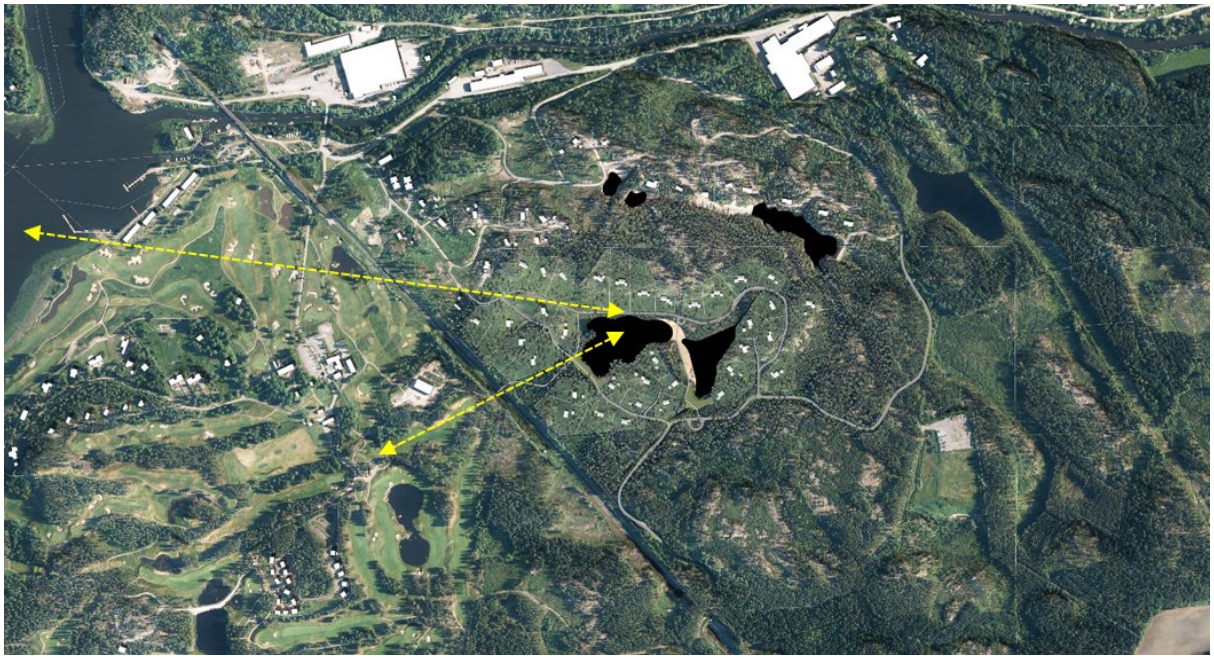


Bild: Utdrag ur planens illustrationsmaterial, ortofoto. Siktaxlarna mot Pohjanpitäjänlahti och golfområdet är markerade med en gul pil.



Bild: Utdrag ur planens illustrationsmaterial, snedvy i riktning mot Pohjanpitäjänlahti.



Bild: Drönarfotografi från Pohjanpitäjänlahtis riktning (ARKJP 8/2026).



Bild: Utdrag ur planens illustrationsmaterial, vy från Pohjanpitäjänlahtis riktning. En preliminär bildmontage där de nya byggnaderna har framhävts med vit färgsättning. Målet är dock att följa ett mörktonat eller naturfärgat byggnadssätt, såsom på det redan genomförda området som syns i bakgrunden intill.

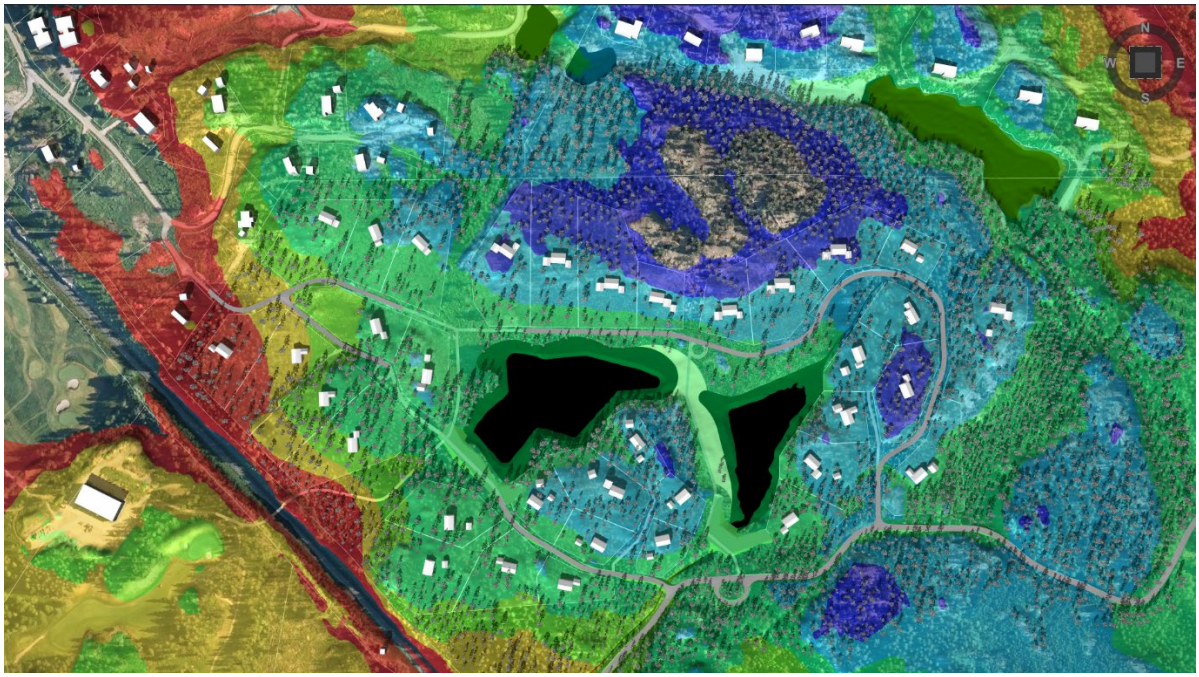


Bild: Utdrag ur planens illustrationsmaterial, granskning av höjdnivåerna. Höjdnivåerna är färgsatta med 6 meters intervall. Från en byggnad som ligger inom ett högre färgområde öppnar sig en utsikt över en byggnad som ligger på en lägre nivå.

7.8 Övriga konsekvenser

Byggandet av planen kan ha en sysselsättande effekt på lokal nivå. I byggnadsskedet uppstår trafik i anslutning till byggarbetsplatsen, särskilt på sträckan Åminne ringväg–Valsverksvägen. Den tunga trafiken i samband med jordbyggnadsarbetena är emellertid begränsad och torde riktas huvudsakligen till intilliggande jordtipp och inom områdets gränser.

7.9 Miljöstörningsfaktorer

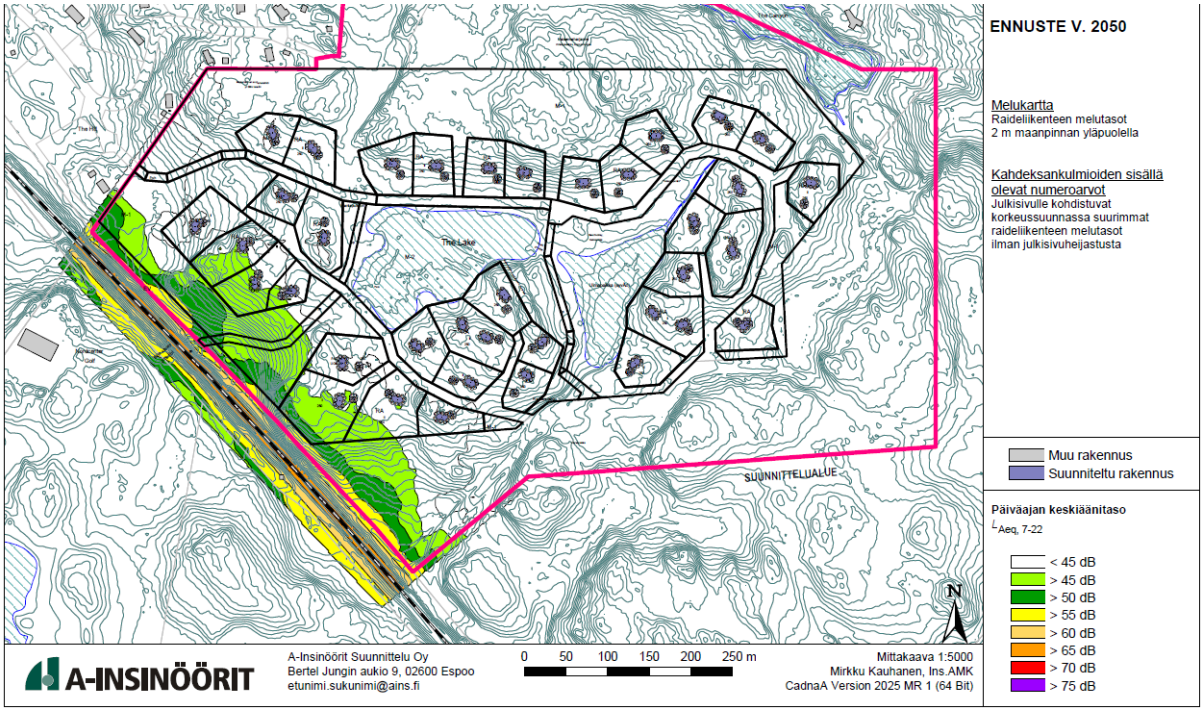
Enligt utredningarna riktas inga beaktansvärda miljöolägenheter till planområdet. I närheten av planområdet finns inga leder med högt buller från fordonstrafik som borde beaktas. Planlösningen orsakar inga beaktansvärda miljöolägenheter.

Jordtippen sydost om planområdet orsakar inga luktolägenheter i området. Verksamheten kan orsaka tillfälligt buller, men på grund av omfattningen är bullret lindrigt. Bullret kan emellertid upplevas som tidvis störande i området. I områdena för fritidsbostäder på den norra sidan, som inte ligger betydligt längre bort än detta område, har inga väsentliga buller- eller luktolägenheter observerats.

I miljötillståndet för den befintliga jordtippen bör det en aning närmare byggandet av fritidsbostäder beaktas. Detta kan ha en betydelse om avstjälpningsplatsen ändras så att den skapar betydligt mer störningar. Byggandet av fritidsbostäder ligger emellertid inte betydligt närmare än det befintliga området för fritidsbostäder: den närmaste kommande fritidsbostaden skulle ligga på cirka 400 meters avstånd, medan den närmaste nuvarande

fritidsbostaden ligger på cirka 500 meters avstånd från avstjälpningsplatsen. Mellan avstjälpningsplatsen och de kommande tomterna för fritidsbostäder finns en bergsrygg. Med beaktande av detta är konsekvenserna ganska teoretiska. Verksamheten för mottagning av återvinningsbart avfall vid avstjälpningsplatsen har upphört, och miljötillståndet för denna verksamhet har förfallit genom Tillstånds- och tillsynsverkets beslut den 12.8.2026.

Banbuller, vibrationer och stombuller har beaktats i planlösningen baserat på utredningarna. Byggnaderna och platser för vistelse utomhus styrs till lämpliga platser i planen och speciallösningar är inte nödvändiga.



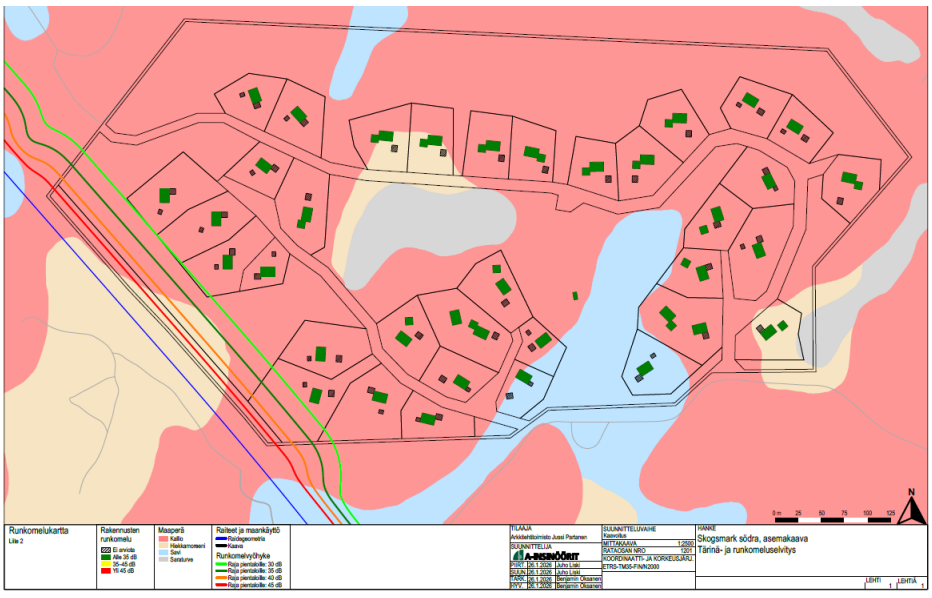


Bild: Simuleringskartor för banbuller och stombuller.

8 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

8.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet av planen

Byggandet sker i tillämpliga delar i enlighet med lagstiftningen och Raseborgs stads byggnadsordning, utöver planens bestämmelser. För området utarbetas anvisningar för byggnadssätt.
Innan planförslaget godkänns kommer markanvändningsavtal att tecknas med de markägare för vars fastigheter planändringen orsakar betydande värdeökning.

8.2 Genomförande och tidsschema

Planen kan genomföras efter att den vunnit laga kraft. Markägaren genomför vägarna och de kommunaltekniska förbindelserna i området och förbereder tomterna och de områden som avsetts för gemensamt bruk. Syftet är att tomterna ska vara redo för försäljning 2027.

8.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar Raseborgs stad.

9 KONTAKTUPPGIFTER

Plankonsult:
ARKJP (Arkkitehtitoimisto Jussi Partanen)
Jussi Partanen
tfn 044 734 6387
jussi@arkjp.fi

Raseborgs stad:
Niclas Skog
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tfn 019- 289 3840
niclas.skog (at) raasepori.fi

Adress för inlämnande av skriftliga åsikter och anmärkningar:
Raseborgs stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs
Eller till följande e-postadress: kaavoitus@raasepori.fi