



## Detaljplanebeskrivning

20.11.2014

Kommun **Raseborg**

Planens namn

# **Gumnäs–Klockarudden**

## **Ändring av detaljplan**

**Planområdet omfattar fastigheterna 1:92 (del), 1:30, 1:2, 1:42, 1:43 och 1:49 i Kyrkbacka by i stadsdelen Pojo, samt fastigheterna 2:3, 3:1, 4:27, 4:33–35, 4:39 och 4:1 i Gumnäs by.**

**Detaljplaneändringen gäller kvarteren 22–25, 35 samt 122 i de gällande detaljplanerna i Gumnäsområdet.**

**Genom detaljplanen bildas kvarteren 22, 24, 25, 35, 300–305, gatuområden, ett allmänt parkeringsområde, närrekreationsområden, åkerområden som är värdefulla med tanke på landskapet, ett badstrandsområde samt en båthamn.**

Planupprättare,  
konsult

Sito Oy, arkitekt Pekka Vehniäinen  
Vindgränden 2, 02100 Esbo  
tfn: 020 747 6596  
e-post: pekka.vehniainen@sito.fi

Ansvarsperson,  
kommunen

Stadsplaneringsarkitekt Simon Store  
Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis  
tfn: 019 289 3843  
e-posti: simon.store@raseborg.fi

Plankod

7602

Anhängig

Kungörelse 15.6.2008

Behandling

Program för deltagande och bedömning  
26.2.2008, Pojo kommunfullmäktige 2.6.2008 § 50  
21.11.2012, Samhällstekniska nämnden 12.12.2012 § 354  
8.9.2014, Planläggningsnämnden 12.11.2014 § 145  
Idéplan som fungerar som beredningsmaterial för detaljplanen  
Samhällstekniska nämnden 16.11.2012  
Förslag till detaljplan  
Planläggningsnämnden, Stadsstyrelsen, Stadsfullmäktige

# 1. GRUNDUPPGIFTER

## 1.1 Planområdets läge

Planområdet ligger vid Pojo kyrkby i Raseborgs stad. I norr angränsar planområdet till Gamla Åbovägen och kommuncentrumet med dess affärsbyggnader. I öster angränsar området till bygränsen mellan Gumnäs och Borgby, i väster till Strandvägen och längs med den mot stranden samt till Pojoviken i söder. Planområdets areal är 42,3 ha, av vilken 38,4 ha består av markområde.



## 1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Gumnäs–Klockarudden.

Syftet med planen är att upprätta en detaljplan för området och med hjälp av den uppdatera de planer som gäller på området, i synnerhet beträffande obebyggda kvartersområden. Dessutom fastställs till vilket ändamål Gumnäs gård och det tidigare reningsverkets område ska användas. Samtidigt kontrolleras detaljplanerna för bebyggda kvarter och bestämmelser för dem. I samband med att planen upprättades undersöktes även möjligheterna att placera en småbåtshamn på området samt att ordna naturenlig hantering av dagvatten.

## 1.3 Innehåll

1. GRUNDUPPGIFTER.....	2
1.1 Planområdets läge .....	2
1.2 Planens namn och syfte .....	2
1.3 Innehåll.....	3
1.4 Förteckning över planbeskrivningens bilagor .....	4
1.5 Förteckning över andra dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen .....	4
2. SAMMANDRAG .....	5
2.1 Planprocessens skeden .....	5
2.2 Detaljplanens innehåll .....	6
2.3 Genomförande av detaljplanen .....	6
3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN .....	7
3.1 Utredning av planområdets förhållanden.....	7
3.1.1 Allmän beskrivning .....	7
3.1.2 Naturmiljö .....	7
3.1.3 Bebyggd miljö.....	7
3.1.6 Markägoförhållanden.....	9
3.2 Planeringssituationen .....	9
3.2.1 Planer, beslut och utredning som berör planområdet.....	9
4. DETALJPLANERINGENS SKEDEN .....	11
4.1 Behov av detaljplan .....	11
4.2 Inledning av planeringen och därtill anknutna beslut.....	11
4.3 Deltagande och samarbete .....	11
6.3.1 Intressenter .....	11
6.3.2 Anhängiggörande .....	11
6.3.3 Deltagande och växelverkan .....	11
6.3.4 Myndighetssamarbete .....	12
4.4 Detaljplanens mål.....	12
4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet.....	12
4.4.2 Mål som preciserats under processen.....	14
4.5 Detaljplaneutkastets alternativ och jämförelse av dem.....	14
5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....	17
5.1 Planens struktur .....	17
5.1.1 Dimensionering .....	17
5.1.2 Arbetsplatser och service .....	18
5.2 Uppnående av mål som berör miljöns kvalitet.....	18
5.3 Områdesreserveringar .....	18
5.3.1. Kvartersområden.....	18
5.3.2. Övriga områden.....	20
5.4 Planens konsekvenser .....	21
5.4.1 Konsekvenser för stadsbild och stadsstruktur .....	25
5.4.2 Konsekvenser för landskapet, naturen och naturmiljön.....	25
5.4.3 Sociala konsekvenser .....	26
5.4.4 Konsekvenser för trafiken.....	26
5.4.5 Konsekvenser för handeln.....	26
5.5 Störningsfaktorer i miljön .....	27
5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser .....	27
5.7 Namnbestånd .....	27
6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	28

6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet .....	28
6.2	Frågor som bör beaktas vid genomförandet.....	28
6.3	Genomförandeschema .....	28
6.4	Uppföljning av genomförandet.....	28

## 1.4 Förteckning över planbeskrivningens bilagor

1. Karta över förslaget till detaljplan samt planbeteckningar och -bestämmelser
2. Illustration över förslaget till detaljplan
3. Områdesskärning och -fasad
4. Perspektivbild
5. Utgående detaljplan
6. Detaljplaneförslagets uppföljningsblankett

## 1.5 Förteckning över andra dokument, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Maisema-arkkitehtitoimisto Pitkänen Oy, Generalplan för Gumnäs strandområde, 30.3.1998
- Mirva Virta, Skötselplan över de innersta delarna av Pojoviken, sommaren 2002
- Miia Ketonen, Gumnäsins ja Klockaruddenin yleissuunnitelma (allmän plan för Gumnäs och Klockarudden), slutarbete, våren 2007
- Luontotieto Keiron Oy / Esko Vuorinen, Pohjanpitäjänlahden perukan hoito- ja käyttösuunnitelma (skötsel- och användningsplan för den innersta delen av Pojoviken), 23.6.2008
- Geo Union Oy / Matti Mäntysalo, rakennettavuusselvitys (utredning över markens lämplighet för byggande) (borningsmaterial), 27.1.2010
- Pöyry Finland Oy / Jari Ruohonen, pilaantuneiden maiden ympäristötutkimus (miljöundersökning av förorenad mark), 11.6.2010
- Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy / Pekka Vehniäinen, Gumnäs ja Klockarudden -alueen ideasuunnitelma (idéplan för Gumnäs och Klockaruddens område), 16.11.2012
- Museiverket/Vesa Laulumaa, Raaseporin yleis- ja asemakaava-alueiden arkeologinen inventointi, osa-alue 2 (arkeologisk inventering av Raseborgs general- och detaljplaneområden, delområde 2) (Pojo, Gumnäs), 28.5.2013
- Esko Vuorinen, luontoinventoinnin tarkennus (precisering av naturinventering), 21.10.2013
- Arkkitehtitoimisto Kristina Karlsson/Kristina Karlsson, byggnadsinventering, 15.11.2013
- Museiverket/Satu Koivisto, Raseborg Gumnäs, historiallisen ajan kartanonpaikan arkeologinen koekaivaus (arkeologisk provgrävning vid herrgård från historisk tid), undersökningsrapport juni 2014
- Sweco Ympäristö Oy, Gumnäs-Klockaruddenin asemakaavan vesihuollon yleissuunnittelu ja hulevesitarkastelu (Allmän plan för vattenförsörjning och dagvattenundersökning för Gumnäs-Klockaruddens detaljplan), 25.6.2014
- Silvestris luontoselvitys Oy/Esko Vuorinen, Raseborg, Pojo, Gumnäs-Klockarudden naturutredning 2013, 5.9.2014

- Nylands miljöcentral, Karta över grundvattenområden, Pojo, Pojo centrum, Allmän karta

## 2. SAMMANDRAG

### 2.1 Planprocessens skeden

#### Inledning och program för deltagande och bedömning

- Arbetet med detaljplaneändringen inleddes under Pojo kommuns tid. Kommunfullmäktige bekantade sig med planens program för deltagande och bedömning (26.2.2008) och inledde arbetet med en detaljplaneändring för Gumnäs 2.6.2008 § 50.
- Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades 21.11.2012.
- Programmet för deltagande och bedömning uppdaterades 8.9.2014.
- Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt under hela planprocessens gång.

#### Idéplan (planens beredningsmaterial)

- Raseborgs stadsstyrelse godkände utvidgningen av området för detaljplaneändringen 16.3.2009.
- Samhällstekniska nämnden godkände idéplanen som beredningsmaterial för detaljplanen 12.12.2012.
- Den idéplan som upprättades för området (planens beredningsmaterial) har varit framlagd under perioden 14.1–15.2.2013.

#### Planförslag

- Planläggningsnämnden behandlade planförslaget 12.11.2014 och beslöt att framlägga förslaget offentligt.
- Planförslaget var framlagt under tiden 1.12.–19.12.2014 och 7.1.–19.1.2015.
- Planläggningsnämnden behandlade planförslaget xx.x.201x.
- Stadsstyrelsen godkände planförslaget xx.x.201x.
- Stadsfullmäktige godkände planförslaget xx.x.201x.

## 2.2 Detaljplanens innehåll

I detaljplanen bevaras de affärs-, bostads- och brandstationsbyggnader som ligger längs Gamla Åbovägen. Längs vägen anvisas dessutom två nya tomter för flervåningshus.

På backområdet vid Gumnäs gård bildas tre kvarter för fristående småhus. Till dessa anvisas 14 nya tomter för fristående småhus. Till backens nordvästra kant anvisas ett åkerområde som är värdefullt med tanke på landskapet.

På området med det före detta reningsverket finns fyra kvarter för fristående småhus med sammanlagt 13 tomter för fristående småhus samt en småbåtshamn och ett allmänt parkeringsområde. Ett kvarter för fristående småhus anvisas dessutom till Gumnäs östligaste udde. I kvarteret finns fem tomter för fristående småhus.

Största delen av planområdet bevaras som närrekreationsområde, badstrandsområde och som åkerområde som är värdefullt med tanke på landskapet. De allmänna områdena utvecklas så att de bättre motsvarar områden för friluftsliv- och rekreationsbruk genom att anlägga nya stigar, en småbåtshamn samt genom att anvisa byggrätt för små nya byggnader som tjänar rekreationsanvändningen (bl.a. kioskliknande byggnad på badstrandsområdet). Gumnäsvägen iståndsätts så att den motsvarar förutsättningar för byggandet. På området byggs dessutom fem korta gator som tjänar de nya kvarteren. Kommunaltekniken på området förnyas i den utsträckning som det är nödvändigt.

Den totala byggnadsmängden samt byggnadsmängden på kvartersområdet är betydligt mindre än i idéplanen, bl.a. på grund av utmanande jordmånsförhållanden och översvämningrisker.

Byggrätten för byggnader som ska bevaras är 5940 m<sup>2</sup>vy och den nya byggrätten 13410 m<sup>2</sup>vy. Den sammanlagda byggrätten på detaljplaneområdet är 19350 m<sup>2</sup>vy. Av denna utgör 13400 m<sup>2</sup>vy byggrätt för bostadsbyggnader, 3220 m<sup>2</sup>vy byggrätt för affärsutrymmen och allmänna byggnader samt 2730 m<sup>2</sup>vy byggrätt för ekonomibygnader, skyddsbyggnader för bilar och tekniska byggnader.

På området finns tre tomter för flervåningsbostadshus av vilka två är nya tomter. Det finns två befintliga tomter för bostads- och affärsbyggnader och sammanlagt 34 tomter för fristående småhus, av vilka 32 är tomter för nya byggnader.

## 2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras efter att planen har vunnit laga kraft. Raseborgs stad ansvarar för verkställandet av planen.

### 3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

#### 3.1 Utredning av planområdets förhållanden

##### 3.1.1 Allmän beskrivning

Planområdet är beläget i Pojo kyrkby i Raseborg, längs Gamla Åbovägen, mellan Gumnäsvägen och Strandvägen samt på Gumnäs udde. Planområdets yta är cirka 42,3 hektar.

##### 3.1.2 Naturmiljö

Pojoviken är ett Natura 2000-område och gränserna för området går längs med strandlinjen i den innersta delen av viken. Planområdet angränsar till ett skyddsområde som föreslagits till fågelvattenområde.

På strandområdet mellan Gumnäs och Flitun finns en vassrugg med krävande arter som konstaterats vara landskapsmässigt värdefull i en naturinventering. På backen på den norra sidan av reningsverket har man hittat ett bebott grävlingssgryt. På området mellan reningsverket och den södra spetsen av Gumnäs udde finns granskog, klibbalsskog och en högrötsäng som också har konstaterats vara lokalt värdefulla (Vuorinen 2013).

Terrängen på planområdet är främst låglänt. De högst belägna områdena är Gumnäs gårds omgivning, danspaviljongens omgivning samt backen på den norra sidan av reningsverket. Även den östra delen av Gumnäs ligger några meter högre än genomsnittet. Terrängen stiger svagt mot kommuncentrumet (Gamla Åbovägens höjd +6,0–9,0). Vegetationen på området består främst av ängar och ställvis av enstaka björkdungar. Den södra och västra sluttningen till backen vid Gumnäs gård domineras av barrträd. Den östligaste delen av den södra sluttningen består enligt naturinventeringen (Vuorinen 2013) av lokalt värdefull skog med många ädelträd och dekorationsbuskar. På sluttningarna till backen vid Gumnäs gård finns även planterad vegetation. Gumnäs udde består av äldre tall- och granskog.

##### 3.1.3 Bebyggd miljö

###### Befintligt byggnadsbestånd

Planområdet är till största delen obebyggt.

Längs Gamla Åbovägen finns en byggnad med mansardtak (f.d. bageri) från början av 1900-talet. Bredvid byggnaden finns en bostads- och affärsbyggnad från 1940–50-talet. Enligt utredningen av kulturmiljön är byggnaderna värdefulla med tanke på stadsbild och kulturhistoria. En annan byggnadshistoriskt värdefull byggnad är brandstationen från år 1950 som ritats av Hilding Ekelund. Brandstationen har bildat ett landmärke i det traditionella bylandskapet där bosättningen har bildat ett band längs med vägen (Karlsson 2013). De övriga byggnaderna samt tillbyggnaderna till de äldre byggnaderna är från 70-talet.

Byggnaderna vid Gumnäs gård har olika åldrar och är delvis i dåligt skick. Den äldre bostadsbyggnaden är troligtvis från 1920-talet. Ladugården i rött tegel är från år 1936 (Karlsson 2013). På gårdspanen finns också en bostadsbyggnad från 1940–50-talet samt ett vedförråd.

Danspaviljongen på Gumnäs udde är byggd år 1959 och har bevarats i förhållandevis ursprungligt skick.

På Gumnäs udde finns Pojo kommuns gamla avloppsreningsverk som inte längre är i bruk (verksamheten lades ner 2007 och det är meningen att byggnaden ska rivas).

### Service

På området finns en hundpark längs en körförbindelse till en före detta småbåtsplats. På den plats där hundparken finns har det tidigare funnits en jordavstjälpningsplats. Vid avstjälpningsplatsen har man hopat fyllnadsjord och därför ligger området på en genomsnittlig höjd på cirka +2,5, dvs. cirka 1,5 meter högre än den omgivande terrängen.

Badstranden på Gumnäs udde ligger på en naturvacker plats i den innersta delen av en vik som öppnar sig mot söder. Den lilla sandstranden omges av klippor. Till stranden angränsar även en liten klippig udde med en badbrygga.

Vid Gumnäs paviljong ordnas danser och dansbandstävlingar på sommaren. Danspaviljongen och dess omgivning har även fungerat som festivalområde flera år i rad.

Bredvid det före detta reningsverket finns Pojo kyrkbys mattvättplats.

### Fornlämningar

Utifrån resultaten från den arkeologiska inventeringen (rapport 28.5.2013) konstaterades ett behov av en specialinventering vid Gumnäs gård.

På området vid Gumnäs gård (platsen är även känd som Odnäs) gjordes en arkeologisk provgrävning sommaren 2014. Samtidigt undersöktes även gårdsplanen och den intilliggande ädelskogen, som består av Odnäs gårds gamla träd, samt ett åkerområde på den norra sidan av Gumnäs gård.

Gumnäs är en by som låg på den sydöstra sidan av Pojo medeltida kyrka. Det äldsta omnämmandet är från år 1460. En del av byn skänktes till Nådendals kloster. I byn har det funnits en herrgård senast på 1500-talet. (Karlsson, 2013)

Gumnäs tomt ligger på en backe med frodig vegetation och största delen av området är numera obebyggt. På åkern på den norra sidan av tomten hittades våren 2005 en bit stengods som daterades till 1500–1600-talet (Karlsson, 2013).

Vid kanten av gårdsplanen vid Gumnäs observerades skikt från historisk tid. Utifrån fynden och observationerna är det frågan om åtminstone bebyggelseskeden från 1600–1800-talen. (Koivisto, 2014)

Enligt resultaten från arkeologiska förundersökningar har inga sådana skikt från historisk tid bevarats på Gumnäs åkerområde som skulle utgöra ett hinder för detaljplanering av området. Ädelskogen konstaterades bilda en kulturhistorisk helhet som bör beaktas i planarbetet. Noggrannare arkeologiska undersökningar borde göras i skogens västra kant om planeringen medför att markanvändningen förändras. Vid en provgrävning på den östra sidan av den nuvarande ladugården



hittades tunt brandskikt. Arkeologisk övervakning rekommenderas om grävarbeten kommer att utföras på området i samband med den förändrade markanvändningen. (Koivisto, 2014)

### Gatunät, kommunal teknik och energiförsörjning

Gamla Åbovägen som går på den norra sidan av planområdet är en historiskt sett betydande väg och är tillsammans med Pojo kyrka och strandlandskapet en del av Pojo kyrkbys äldsta landskapselement. Gamla Åbovägen blev en allmän landsväg i slutet av 1700-talet (Karlsson, 2013).

Området omges av gatuområden. De interna gatuområdena på området, inklusive kommunal teknik, byggs innan byggandet av kvarteren inleds. Gumnäsvägen byggs med asfaltbeläggning och längs vägen anläggs även en gång- och cykelled.

Byggnaderna på området är anslutna till kommunalt vatten- och avloppsnät. På området finns även kommunens pumpstation för avloppsvatten. De nya områden som ska byggas ansluts till stadens vattenlednings- och avloppsnät.

### Kollektivtrafik

På den norra sidan av planområdet längs Gamla Åbovägen finns daglig kollektivtrafik som sköts av en lokal företagare.

### Bullerområden, luftkvalitet

På området har det inte gjorts någon buller- eller luftkvalitetsutredning. Det är inte sannolikt att det skulle finnas några buller- eller luftkvalitetsproblem på området.

### Eventuella förorenade markområden

På området finns en gammal avstjälningsplats och en depåplats för slam från reningsverket samt ett separat område där det funnits ett avloppsreningsverk. I en miljöundersökning (Ruohonen, 2010) observerades endast lindrigt förhöjda halter av skadliga ämnen i jordmånen på områdena. I två jordprover från avstjälningsplatsen fanns en lindrigt förhöjd halt av arsen. I jordmånen på reningsverkets område observerades inga förhöjda halter av skadliga ämnen. I undersökningen bedömdes avstjälningsplatsen medföra endast lindriga konsekvenser för miljön.

#### 3.1.6 Markägoförhållanden

Området ägs till största delen av Raseborgs stad. På området finns dessutom sex privata markägare som äger mindre enskilda områden.

## 3.2 Planeringssituationen

### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

#### Landskapsplaner och detaljplaner

- Landskapsplan för Nyland, fastställd 8.11.2006
- Etapplandskapsplan 2 för Nyland, godkänd 20.3.2013

- På området finns två gällande detaljplaner:
  - byggnadsplan 421, fastställd 12.4.1969
  - detaljplan 429, fastställd 9.12.1981

#### Övriga planer, utredningar och beslut

- Raseborgs stads byggnadsordning, godkänd av stadsfullmäktige 7.6.2010, trätt i kraft 19.8.2011  
Tomtfördelning och fastighetsregister, som upprätthållare av fastighetsregistret för området för detaljplaneändringen fungerar Lantmäteriverket.

#### Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY)

Till planområdets norra kant angränsar Pojo kyrkbacke med omgivning samt Stora Strandvägen som båda är värdefulla kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009). Områdenas värden bör även beaktas i de förändringar som riktas till närliggande områden.

#### Värdefulla landskapsområden av riksintresse

För tillfället hör största delen av planområdet till Fiskars-Antskogs och Pojovikens värdefulla kulturlandskapsområde av riksintresse.

Inventeringarna av kulturlandskapsområdena håller på att uppdateras. Den nya avgränsningen av området, som är på utlåtanderunda, lämnar planområdets norra del (områdena söderom Gamla Åbovägen) utanför gränserna. Gumnäsområdet och strandområdena förblir innanför områdets gränser. Det är meningen att principbeslutet ska förnyas under år 2015. (Karlsson, 2013)

#### Kulturlandskap av landskapsintresse och objekt i den byggda miljön

Planområdet är en del av en större helhet som i landskapsplanen (godkänd och fastställd av miljöministeriet 8.11.2006) fastställts som viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården.

## 4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

### 4.1 Behov av detaljplan

Ändringen av detaljplanen har blivit aktuell för att man ska få fler bostadstomter på området och samtidigt stärka områdets rekreationsanvändning.

### 4.2 Inledning av planeringen och därtill anknutna beslut

Planläggningen inleddes på Pojo kommuns eget initiativ. Planändringens mål var redan från början att revidera planen i synnerhet beträffande tomtmark som lämpar sig för byggande av egnahemshus samt för att fastställa det kommande användningsändamålet för Gumnäs gård.

Beslut om att inleda planläggningen fattades enhälligt och enligt beredningen

- av Pojo kommuns kommunfullmäktige 2.6.2008 § 50
- av Raseborgs stadsstyrelse 16.3.2009 § 118 (utvidgande av planområde)

### 4.3 Deltagande och samarbete

#### 6.3.1 Intressenter

Intressenter är enligt § 62 i markanvändnings- och bygglagen områdets invånare, sammanslutningar och företagare samt de vars boende, arbete eller andra förhållanden kan påverkas betydligt samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Intressenter är åtminstone:

- Markägare och markarrenderare på området eller på angränsande områden
- Invånare och företag på området och i dess omedelbara omgivning.
- Med tanke på trivseln och utvecklingen av Pojo kyrkby är även alla invånare i stadsdelen Pojo intressenter
- Av myndigheter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund, Västra Nylands landskapsmuseum, Västra Nylands räddningsverk
- De tjänsteinnehavare och organ inom Raseborgs stad vars verksamhetsområde ärendet kan beröra

#### 6.3.2 Anhängiggörande

Planen kungjordes anhängig 15.6.2008.

#### 6.3.3 Deltagande och växelverkan

Planläggningen vid Raseborgs stad har informerat om detaljplanen för Gumnäs-Klockarudden på stadens webbplats [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi) och stadens officiella anslagstavla. Kungörelse om att planen blivit anhängig har publicerats på finska och svenska i den lokala tidningen Etelä-Uusimaa.

Programmet för deltagande och bedömning har framlagts på Raseborgs stadsplaneringsavdelning och på stadens webbplats under hela planläggningsprocessens gång.

Planens beredningsmaterial (idéplan 16.11.2013) framlades offentligt under 30 dygn på stadsplaneringsavdelningen. Intressenter och stadsbor har möjlighet att framföra sina åsikter om ärendet skriftligt eller muntligt. Om planens beredningsmaterial ordnades ett möte för allmänheten 31.1.2013. Vid mötet presenterades utkast som upprättats för området.

Förslaget till detaljplanen framläggs offentligt under minst 30 dygn på stadsplaneringsavdelningen:

*Stadsplaneringsavdelningen  
Elin Kurcksgatan 11  
10300 Karis*

Under tiden för framläggandet har intressenter och stadsbor möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar om förslaget. I förslagsskedet ordnas vid behov ett möte för allmänheten. Under arbetets gång ordnas vid behov även separata möten med invånare, markägare och andra intressenter.

#### 6.3.4 Myndighetssamarbete

Information om att planen blivit anhängig har delgetts till intressenter och myndigheter genom att skicka programmet för deltagande och bedömning till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland för kommentarer.

Om planprojektet ordnas vid behov ett myndighetsmöte enligt § 66 i MarkByggL och § 18 i MarkByggF. Utlåtanden begärs i enlighet med § 28 i MarkByggL. Om ändringen av detaljplanen ordnades ett myndighetsmöte i inledningsskedet 14.10.2009. Övriga möten kommer att ordnas enligt behov.

## 4.4 Detaljplanens mål

### 4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

#### De riksomfattande målen för områdesanvändningen (VAT)

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är en del av systemet för planering av områdesanvändningen som ingår i markanvändnings- och bygglagen. De riksomfattande målen för områdesanvändningen som godkänkts av statsrådet trädde i kraft 1.6.2001. De reviderade målen trädde i kraft 1.3.2009. Syftet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen är att främja och stödja uppnåendet av markanvändnings- och bygglagens mål av vilka de viktigaste är hållbar utveckling och en bra livsmiljö.

- en fungerande områdesstruktur:
- en sammanhållen samhällsstruktur och kvalitet i livsmiljön
- kultur- och naturarv, rekreationsbruk och naturvärden
- fungerande kontaktnät och energiförsörjning
- specialfrågor som berör Helsingforsregionen
- särskilda områdeshelheter som natur- och kulturmiljöer.

### Landskapsplan för Nyland

En landskapsplan som omfattar hela Nyland godkändes och fastställdes av miljöministeriet 8.11.2006. Enligt landskapsplanen är planområdet ett område för tätortsfunktioner och dessutom ett område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden.



### Generalplan

På området finns ingen generalplan med rättsverkningar. Då detaljplanen upprättas bör innehållskrav för en generalplan beaktas i tillämpade delar.

På området gäller Pojo kommuns generalplan som saknar rättsverkan och inte binder detaljplaneringen. Generalplanen godkändes av Pojo kommunfullmäktige 15.12.1976. I generalplanen är största delen av området grönområde. Gumnäs udde, danspaviljongen och badstranden med omgivning är rekreativområde. I generalplanen ingår dessutom några bostadsområden med olika effektivitet samt ett område för allmänna byggnader.

### Mål som ställts upp av Raseborgs stad

Detaljplanens mål är:

- Att bilda nya tomter och ett mångsidigt bostadsutbud i närheten av Pojo centrum med beaktande av Pojovikens skyddsmål
- Att bevara rekreativområdena och -tjänsterna
- Att uppdatera den gällande detaljplanen på området, i synnerhet beträffande obebyggda kvartersområden
- Att fastställa det kommande användningsändamålet för Gumnäs gård
- Att kontrollera detaljplanerna för bebyggda kvarter och bestämmelser för dem.

- Att utreda möjligheten att placera en allmän småbåtshamn på området
- Att utreda alternativ till naturenlig hantering av dagvatten

#### 4.4.2 Mål som preciserats under processen

Vid upprättandet av detaljplanen färdigställdes en arkeologisk utredning för området. Utifrån utredningens resultat minskades antalet tomter som föreslagits till backen vid Gumnäs gård.

Med hjälp av kulturmiljöutredningen kunde skyddsbehovet utredas för byggnaderna längs Gamla Åbovägen samt de byggnader som bevarats på Gumnäs gård. Dessutom konstaterades att danspaviljonghelheten har en lång historia och att det finns ett behov av att bevara området i rekreations- och fritidsbruk.

Under planprocessen färdigställdes även en precisering till naturinventeringen. I den konstaterades att det finns flera lokalt värdefulla naturvärden och -objekt på området samt en vassrugg av landskapsintresse på planområdets östra strand. Vassruggen har försetts med skyddsbeteckning på plankartan.

Under planprocessen gjordes en allmän plan för vattenförsörjningen och en granskning av dagvattenhanteringen. I planen utreddes möjligheterna att förverkliga tomterna med tanke på vattenförsörjningen. Dessutom fastställdes tomternas lägen med tanke på nya ledningar och ledningar som ska ändras. Även en kostnadsberäkning gjordes för byggande av ett nät för vattenförsörjning. Granskningen av dagvatten gjordes förutom på planområdet även på hela Pojo kyrkbys område. I granskningen gavs rekommendationer om var ett system för dagvattenkontroll kan placeras på planområdet.

## 4.5 Detaljplaneutkastets alternativ och jämförelse av dem

I idéplanen (Arkkittehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy, projektchef och ansvarig planerare var arkitekt Pekka Vehniäinen, 16.11.2012) föreslogs två alternativ till markanvändningslösning för området. Alternativen avviker i viss mån från varandra bl.a. när det gäller kvartersuppbyggnad, byggrätt samt placering av allmänna funktioner på områdena. Idéplanen användes som beredningsmaterial till detaljplanen och var framlagd i början av år 2013.

*Idéplanens tomtritning, alternativ 1*



*Idéplanens tomtritning, alternativ 2*





Alternativ 1 illustration



Alternativ 2 illustration

Upprättandet av förslaget till detaljplan inleddes av Sito Oy (projektchef och planläggare arkitekt Pekka Vehniäinen) hösten 2013. Under arbetets gång har idéplanens lösningar granskats bl.a. utifrån inlämnad respons. I planförslagsskedet har det inte gjorts några parallella förslag utan planeringen har förts vidare genom att utveckla olika delområden.

De största förändringarna jämfört med idéplanen är att den sammanlagda byggrätten på området och antalet byggnader har minskats avsevärt bl.a. av landskapsmässiga och kulturhistoriska skäl samt på grund av en svag jordmån och en översvämningrisk.

Gatunätet har samtidigt blivit mindre: bl.a. en gata som förenar Gumnäsvägen och Strandvägen har strukits eftersom även de kvarter som planerats längs gatan har tagits bort. Den småbåtshamn som föreslagits i idéplanen har flyttats till området intill reningsverket och i anknytning till hamnen anvisas inte längre någon restaurang.

Planområdet har dessutom gjorts mindre genom att lämna den del av idéplanens område som är längst västerut utanför detaljplanen. Orsaken till att planområdet gjorts mindre är att det inte föreslogs några ändringar för området i fråga i idéplanen jämfört med den gällande detaljplanen.



## 5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 5.1 Planens struktur

Till Gumnäs-Klockaruddens detaljplaneområde anvisas nya kvarter för fristående småhus med cirka 34 tomter för fristående småhus. Längs Gamla Åbovägen anvisas två små flervåningshus på egna tomter. Från Gumnäsvägen stryks de tre radhustomter som anvisats i den nuvarande detaljplanen. En ny småbåtshamn anvisas till planområdets sydöstra del. Planområdet bevaras till största delen som närrekreationsområde. Danspaviljongens omgivning och badstranden bevaras för nuvarande bruk. Till området anvisas fem gator och Gumnäsvägen rustas upp.

#### 5.1.1 Dimensionering

I planen anvisas 10760 m<sup>2</sup>vy byggrätt för nytt bostadsbyggande. Det befintliga området (2640 m<sup>2</sup>vy) och de nya byggnadsområdena kommer tillsammans att bilda 13400 m<sup>2</sup>vy byggrätt på detaljplaneområdet. På planområdet ligger dessutom en affärsbyggnad och två bostads-, affärs- och kontorsbyggnader i kvarter 22 samt en brandstation och ett flervåningsbostadshus i kvarter 24. Användningsändamålet för dessa befintliga byggnader bevaras.

Den sammanlagda arealen för nya tomter för flervåningsbostadshus är cirka 10128 m<sup>2</sup>. På tomterna är det tillåtet att bygga sammanlagt 2400 m<sup>2</sup>vy bostadsbyggnader samt 200 m<sup>2</sup>vy affärs-, kontors- eller serviceutrymmen i fyra våningar och tomtexploateringsstalet är e=0,30.

Den sammanlagda ytan för fristående småhus är cirka 42908 m<sup>2</sup>. På tomterna är det tillåtet att bygga i två våningar med undantag av de fristående småhustomterna på Gumnäs udde, där det endast är tillåtet att bygga i en våning. Tomteeffektiviteten varierar mellan e=0,15 och 0,25 mellan de olika kvarteren.

Arealen för närrekreationsområdena (VL-1, VL-2 och VL-3) är cirka 247788 m<sup>2</sup>, för badstrandsområdet (VV) cirka 9150 m<sup>2</sup> samt för de landskapsmässigt värdefulla åkerområdena (MA) 31992 m<sup>2</sup>.

Småbåtshamnens område har en areal på cirka 7903 m<sup>2</sup>. Arealen för det allmänna parkeringsområdet är cirka 976 m<sup>2</sup>. Gatuområdets areal är cirka 12952 m<sup>2</sup>.

#### Befolkningsmängd

På planområdet kommer det att finnas cirka 270 invånare av vilka cirka 215 invånare bor i de nya bostadskvarteren. Det nya bostadsbyggandet består främst av småhus. Det slutliga invånarantalet är beroende av byggnadernas storlek och bostadsfördelningen.

#### Parkeringsdimensionering

På kvartersområdena för flervåningsbostadsbyggnader är dimensioneringen för parkeringen minst 1 bilplats per 80 våningskvadratmeter eller minst 0,8 bilplats/bostad samt minst 1 gästplats/1000 m<sup>2</sup>, på AL- och KTY-1-kvartersområdena minst 1 bilplats/120 m<sup>2</sup>vy och på området för fristående småhus 2 bilplatser/bostad.

I anknäring till småbåtshamnen anvisas ett allmänt parkeringsområde (LP-beteckning) med cirka 31 bilplatser. LP-området betjänar hamnens användare och de intilliggande bostadskvarteren samt rekreativ användarna på Gumnäs östra udde. På området finns

dessutom allmänna bilplatser bl.a. i småbåtshamnen, i Gumnäs park och intill hundparken.

### 5.1.2 Arbetsplatser och service

Till de två nya flervåningsbostadshus som planlagts längs Gamla Åbovägen anvisas en möjlighet att bygga 100 m<sup>2</sup>vy affärs-, kontors- eller serviceutrymmen i markplanet mot gatan. Affärsutrymmet kan även fördelas mellan flera affärer eller företag. Som ny service i detaljplanen anvisas en småbåtshamn i anknötning till vilken det kan placeras en underhålls- eller servicebyggnad på 150 m<sup>2</sup>vy.

På planområdet finns en köttaffär och några specialvarubutiker i kvarter 22. Användningsändamålet för dessa kvarter bevaras oförändrat för att det ska finnas möjlighet att fortsätta med den nuvarande affärsverksamheten och vidareutveckla den. Av de övriga tjänster som finns på området bevaras brandstationen, frivilliga brandkårens övningsfält, hundparken, danspaviljongen samt badstranden där det är tillåtet att bygga en kiosk-liknande affärsbyggnad.

Efter att planen genomförts kan antalet arbetsplatser på detaljplaneområdet uppskattas till ett tiotal.

## 5.2 Uppnående av mål som berör miljöns kvalitet

Detaljplanen styr byggandet av området så att miljöns kvalitet (arkitektur, hälsa, säkerhet, trivsel samt natur- och kulturvärden) uppnås.

Förslaget till detaljplan förtydligar strukturen för Pojo centrum genom att avgränsa Gamla Åbovägen genom en enhetlig rad av byggnader. Planen stöder dessutom åtgärderna för att koncentrera bostadsbyggandet till närheten av offentliga och kommersiella tjänster och huvudtrafikleder. Genom byggandet av nya bostadskvarter kan säkerheten längs befintliga trafikleder förbättras. Utseendet för de områden som förblir oanvända kan utvecklas genom bostadsbyggande och andra nya funktioner på områdena.

Planen försämrar inte befintliga närrekreationsområden utan bevarar de viktigaste delarna av och egenskaperna på området. Planen stöder användningen och utvecklandet av närrekreationsområden genom den nya småbåtshamnen och de nya rutterna.

Genom planbeteckningarna och områdesstrukturen blir det möjligt att bevara värden på de områden som bevaras i naturtillstånd även efter att detaljplanen genomförts. På området bör strömningen av regn-, smält-, tak- och dräneringsvatten stävjas genom strukturella och övriga åtgärder i så stor utsträckning som möjligt och vattnet bör infiltreras i marken.

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1. Kvartersområden

## Kvartersområden för bostadsbyggnader (AK / AL / AO)

Den del av det gällande detaljplaneområdet som består av ett kvartersområde för affärs- och bostadsbyggnader i kvarter 22 (ALK) längs Gamla Åbovägen samt en del av parken (PI) och närrekreationsområdena (PL) 22 ändras till ett kvartersområde för flervåningsbostadshus (AK/s-1). I kvarteren för flervåningsbostadshus placeras två flervåningshus i två våningar mot gatan. Husen skyddar gårdsområdet söderut och mot parken längs med Gamla Åbovägen och avgränsar samtidigt gatuområdet. Byggnaderna ligger i slutningen så att de ser ut att ha tre våningar sett från Gamla Åbovägen och fyra våningar sett från gårdssidan. Byggnadernas våningsyta har fastställts så att byggnadernas grund bör ha en kvadratisk form så att utsikten från Gamla Åbovägen mot havet bevaras mellan byggnaderna. Parkeringen finns på markplan som öppna parkeringsplatser och platser under tak inom kvartersområdets gränser mot parkområdet.

Kvartersområdet för affärs- och bostadshus i flera våningar (ALK) i kvarter 23 utvidgas mot parken och indelas i två tomter för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL/s-1). Samtidigt ansluts de till kvarter 22 eftersom det parkområde som funnits mellan tomterna ändras till kvarter. Det rekommenderas att de bostads- och affärsbyggnader från början av 1900-talet som ligger på tomten ska bevaras (beteckning sr-2).

Kvarter 24, som är ett kvartersområde för flervåningsbostadshus (AK) och där det finns ett litet flervåningshus i två våningar, ska bevaras oförändrat. Till kvarteret anvisas en möjlighet att bygga en carport eller ett garage på parkeringsområdet.

Radhuskvarteret (AR) 25 ändras till en del av närrekreationsområdet eftersom möjligheterna att bygga på området är dåliga.

Kvartersområdet för allmänna byggnader (Y) på backen vid Gumnäs gård stryks och ersätts med ett kvartersområde för fristående småhus (AO). På den norra sidan ändras området till ett landskapsmässigt värdefullt åkerområde (MA) och på den södra sidan till närrekreationsområde (VL-3). Gumnäs gård spjälks till mindre tomter för fristående småhus (AO) och för befintliga byggnader anvisas egna tomter. Av de befintliga byggnaderna rekommenderas (sr-2) att en bostadsbyggnad från 20-talet samt en ladugård i tegel bevaras. Även det fristående småhuset från 40–50-talet kan bevaras men förses inte med skyddsbezeichnung. Området mellan backen vid Gumnäs och stranden anvisas som en del av närrekreationsområdet.

På det före detta reningsverkets område bildas fyra nya kvarter för fristående småhus (AO). Backen mellan kvarteren blir en del av närrekreationsområdet.

På den östra kanten av Gumnäs östra udde bildas ett kvartersområde för fristående småhus (AO). Strävan är att styra byggandet på tomterna så att byggnaderna placeras längs gatan.

## Kvartersområde för allmänna byggnader (Y)

Kvartersområde 24 för allmänna byggnader (Y) där frivilliga brandkårens brandstation ligger, bevaras oförändrat och för brandstationen föreslås en skyddsbezeichnung (sr-1). Till övningsfältet kan man anvisa en byggplats för en ekonomibygnad.

### Kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY-1)

I detaljplanen ändras den västra delen av kvartersområdet för affärs- och bostadsbyggnader i flera våningar (ALK) längs Gamla Åbovägen till kvartersområde för verksamhetsbyggnader (KTY-1) där det är möjligt att fortsätta driva verksamhet i den befintliga affärsbyggnaden. På kvartersområdet är det tillåtet att bygga en bostad som en del av verksamhetsbyggnaden.

### 5.3.2. Övriga områden

#### Närrekreations- och badstrandsområden (VL-1, VL-2, VL-3 och VV)

På grund av det nya kvarteret för flervåningshus blir närrekreationsområdet lite mindre i den nordligaste delen av planområdet på det före detta reningsverkets område samt på Gumnäs udde. Å andra sidan ansluts ett före detta kvartersområde för radhus längs Gumnäsvägen samt ett åker- och strandområde kring Gumnäs gård till närrekreationsområdet. Sammanlagt blir rekreationsområdena cirka 0,5 ha mindre.

Badstrandsområdet och den sydligaste spetsen till Gumnäs östra udde bevaras oförändrade. Även funktionerna på områdena vid hundparken och danspaviljongen bevaras oförändrade. Till närrekreationsområdena anvisas mål- och delområdesbeteckningar för befintliga och nya pumpstationer och transformatorstationer.

#### Småbåtshamn (LV)

I anknäring till det före detta reningsverkets område och det nya området för fristående småhus anvisas en småbåtshamn. Hamnen har planerats till en så skyddad plats som möjligt. I hamnen kommer det att finnas cirka 30–50 småbåtspatser. Till hamnen anvisas en reservering på 150 m<sup>2</sup>vy för en byggnad som t.ex. kan tjäna båtklubben eller användas som café eller servicebyggnad. På småbåtshamnens gårdsplan reserveras dessutom ett område för cirka 13 parkeringsplatser eller kortvarig förvaring av små båtar. I småbåtshamnen finns även en pumpstation för avloppsvatten.

#### Åkerområden som är värdefulla med tanke på landskapet (MA)

På den norra sidan av backen vid Gumnäs finns ett åkerområde som i tiderna tillhört Gumnäs gård. Åkern betecknas som åkerområde som är värdefullt med tanke på landskapet. På området har det hittats fornlämningar och med tanke på landskapsvärden är det viktigt att området bevaras öppet. Det är även viktigt för att kunna garantera att byggnaderna vid Gumnäs gård är synliga från kyrkbyns håll och från Gumnäsvägen.

Ett annat område som anvisats som åkerområde som är värdefullt med tanke på landskapet finns på den norra sidan av Gumnäsvägen, mellan Ringvägen och det före detta reningsverket. Området är markerat som åkerområde på kartor från 1900-talet. Den beteckning för ett campingområde (UU) som finns i den gällande detaljplanen stryks.

## Gatuområden och parkeringsområden (LP)

Gumnäsvägen förbättras och förlängs som en lokal samlargata (körbana samt led för gång- och cykeltrafik intill körbanan) till närheten av det nuvarande reningsverket. Vid det före detta reningsverket förgrenar sig gatan och fortsätter som tomtgata till Gumnäs udde. På avsnittet mellan Gamla Åbovägen och småbåtshamnen följer samlargatan den nuvarande gatans sträckning. Gatuområdet görs inte bredare mot kvarteren på den östra sidan av Gumnäsvägen.

Vid reningsverket längs vägen anvisas ett allmänt parkeringsområde som tjänar småbåtshamnens och rekreativområdenas användare och invånarna. På LP-området har det reserverats ett område för en ny avfallspunkt som framför allt underlättar avfallshanteringen för områdets nuvarande invånare och de nya hushållen. Vid avfallspunkten kan det finnas avfallskärl för t.ex. papper, kartong, bioavfall, metall, glas och mindre problemavfall.

I planen ändras det allmänna parkeringsområdet (LP) längs den väg som leder till danspaviljongen till närrekreativområde och det lilla parkeringsområdet som anlagts intill närrekreativområdet betecknas som internt parkeringsområde till närrekreativområdet. Även det lilla parkeringsområdet i anknötning till badstranden bevaras i nuvarande skick och betecknas i planen som internt parkeringsområde på närrekreativområdet.

Från Gumnäsvägen förgrenas två nya tomtgator till kvarteren vid Gumnäs gård, två till kvarteren vid det före detta reningsverket samt en till Gumnäs östra udde.

I detaljplanen anvisas friluftsleder till närrekreativområdena. Den viktigaste av dessa går från Gamla Åbovägen mellan kvarteren 22 och 24 till Pojovikens strand på sin nuvarande plats.

Till den västra kanten av AK-kvartersområdet anläggs en körförbindelse inom tomtens gränser som även fungerar som allmän rutt för fotgängare och cyklister. Längs ruten är det möjligt att ta sig till lederna på närrekreativområdet.

## Vattenområden (W)

Detaljplanens strandlinje har granskats så att den överensstämmer bättre med den verkliga strandlinjen genom att ändra en del av de tidigare närrekreativområden (som i verkligheten varit hav) till vattenområde även i planen. Å andra sidan har en del av de områden som planlagts som vattenområde betecknats som närrekreativområde. Till vassruggen på den norra sidan av småbåtshamnen anvisas en beteckning som förpliktar till att bevara området i naturtillstånd.

## 5.4 Planens konsekvenser

### Generalplanemässig granskning

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar

beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. (§ 54 i MarkByggl)

<b>Generalplanemässig granskning</b>	
<i>När en generalplan utarbetas ska beaktas:</i>	<i>Beaktande av krav på generalplanens innehåll:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, ekonomin och ekologin är hållbara;	Nya områden som ska planläggas ansluts till den befintliga stadsstrukturen och ligger på cirka en kilometers radie från servicen i tätortscentrumet. Området kan anslutas till fjärrvärmenätet.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas;	Genom planen görs den befintliga samhällsstrukturen tätare. Ibruktagningen av området förutsätter inga betydande satsningar på infrastruktur utanför planområdets gränser med undantag av sedvanliga grundförbättringar.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service tillgodoses;	Planen möjliggör bostadsbyggande i tätortsområdet i Pojo kyrkby, där all basservice finns till hands. Området erbjuder utmärkta friluftsmöjligheter.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och hållbart sätt med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin,	<p>Detaljplaneområdet har ett förmånligt läge med tanke på logistik och trafiknät. De dagliga kollektivtrafikförbindelserna betjänar på högst en kilometers avstånd. På området finns ett fungerande nät av leder för gång- och cykeltrafik samt friluftsleder och genom planen blir det möjligt att utveckla dessa. Kvaliteten av det slutliga förverkligandet fastställs i samband med att gatuplanerna genomförs.</p> <p>På området finns ett fungerande vatten- och avloppsnät. De nya kvarteren ansluts till vattenförsörjningsnätet. Med hjälp av den återvinningspunkt som anvisas i planen förbättras invånarnas möjligheter att återvinna hushållsavfall.</p>
5) möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,	Planen möjliggör bättre och tryggare gång- och cykelleder på Gumnäsområdet samt en tydligare tätortsbild i Pojo kyrkbys område. Boendemiljöns kvalitet säkras genom särskilda planbestämmelser som berör

	bl.a. kontroll av dagvatten och planteringar. Planen kompletterar och balanserar befolkningsstrukturen i Pojo kyrkby.
6) att verksamhetsbetingelser ordnas för kommunens näringsliv,	Planlösningen tryggar de befintliga bostads- och affärsbyggnadernas existens längs Gamla Åbovägen samt erbjuder en möjlighet för några nya affärsutrymmen i markplanet i de nya flervåningsbostadshusen längs Gamla Åbovägen. Områdets ökande invånarantal stöder efterfrågan på nuvarande service i kyrkbyn.
7) skadliga konsekvenser för miljön stävjas;	Några betydande skadliga konsekvenser för miljön har inte konstaterats på området. Användningen av området för den före detta avstjälpningsplatsen bevaras oförändrad och med tanke på lindrigt förhöjda halter av skadliga ämnen medför planen inte förändringar. Vid en PIMA-undersökning av marken vid den före detta reningsverksbyggnaden upptäcktes inga förhöjda halter av skadliga ämnen.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt	<p>Det byggnadshistoriska byggnadsbeståndet på planområdet har bevarats. Planens syfte att sträva efter att utveckla verksamheten och höja profilen samt iståndsätta gårdsplanerna genom att anvisa måttligt med nytt byggande till närheten av de gamla byggnaderna.</p> <p>Genom att riva den före detta reningsverksbyggnaden förbättras landskapets kvalitet.</p> <p>Strävan är att försöka bevara Gumnäs–Klockaruddens kulturlandskapsvärden genom att endast bygga småskaligt och placera byggnadsområdena på skogklädda backområden. Man har tryggt bevarandet av områdets viktigaste vyer genom att anvisa områden som värdefulla landskapsåkrar.</p> <p>Byggande anvisas på rimligt avstånd från stranden för att det inte ska uppstå konsekvenser för Natura 2000-området och vassruggarna vid stranden.</p>

	<p>Till Pojovikens naturskyddsområde föreslås inte ändringar i planen.</p> <p>Det landskapsmässigt värdefulla strandområdet mellan Gumnäsudden och Flitun ändras inte. Bredvid området har i detaljplanen anvisats en småbåtshamn.</p> <p>De lokalt värdefulla naturområdena bevaras huvudsakligen i sitt nuvarande tillstånd och i planen ligger de på området för närrekreation. Bevarandet av områdenas struktur, terrängformer och vegetation har reglerats med planbestämmelser.</p> <p>Alternativt medför planen endast förändringar för en liten del av dem. I och med planen har man föreslagit byggande på norra delen av det naturbetesområde söder om Gamla Åbovägen (var man har konstaterat att avloppsbrunnen tidvis har läckt), på gårdsplanen till Gumnäs gård samt på det förvildade parkområdet söder om gården. En del av området med ädellövträd har i planen betecknats som parkområde.</p> <p>Fladdermössens daggömmor konstaterades i tegelladan, lagerbyggnaden och på dansbanan på Gumnäs gård. Tegelladugården och dansbanan har i planen rekommenderats att skyddas.</p> <p>På det område som anses vara lokalt viktigt som rekreationsområde anvisas måttligt med byggande för att den friluftsoch utflyktsaktivitet som riktas till den södra spetsen av udden inte störs och för att uddens spets fortfarande ska uppfattas som ett offentligt område.</p> <p>På planområdet bevaras alla leder och stigar för gång- och cykeltrafik på rekreationsområdet. I planen föreslås även nya leder för gång- och cykeltrafik.</p>
<p>9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.</p>	<p>Planens nya bostadskvarter anvisas delvis till det nuvarande närrekreationsområdet. Å andra sidan ändras en del av de nuvarande kvartersområdena till rekreationsområde.</p>



	<p>Området är beläget vid en havsvik och rekreationslederna på området är mångsidiga. De befintliga rekreationstjänsterna på området kommer att bevaras även efter att planen genomförs.</p>
--	--

#### 5.4.1 Konsekvenser för stadsbild och stadsstruktur

- Det nybyggande som planeras till området anpassas till den omgivande stadsbilden och -strukturen.
- I detaljplanen ges bestämmelser för den allmänna färgsättningen av byggnadernas fasader och takform samt för takets färgsättning. För vissa kvarter ges även bestämmelser om takåsens riktning.

#### 5.4.2 Konsekvenser för landskapet, naturen och naturmiljön

Det byggnadshistoriskt värdefulla byggnadsbeståndet på planområdet har bevarats. Planens syfte att sträva efter att utveckla verksamheten och höja profilen samt iståndsätta gårdsplanerna genom att anvisa måttligt med nytt byggande till närheten av de gamla byggnaderna.

Genom att riva den före detta reningsverksbyggnaden förbättras landskapets kvalitet.

Gumnäs–Klockaruddens planområde är en del av en större helhet som fastställts som ett område som på landskapsnivå är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården. Gumnäsområdet och strandområdena är dessutom en del av Fiskars– Antskogs och Pojovikens värdefulla kulturlandskapsområde av riksintresse. Möjligheterna att bevara viktiga utsikter från kyrkans håll mot Pojoviken har undersökts i ritningarna över områdesskärning och områdesfasad vid Gamla Åbovägen. På grund av utsikten bör flervåningsbostadshusen i fråga byggas i en kvadratisk form och så att de angränsar till Gamla Åbovägen i samma linje som de befintliga byggnaderna. Till närrekreatiomsområdena anvisas dessutom landskapsutrymmen med nä-beteckning som ska bevaras öppna.

Utifrån de kommentarer och utlåtanden som inlämnats om planens beredningsmaterial har antalet tomter och den nya byggrätten minskats avsevärt. Byggandet på de delar av planområdet som är känsligast med tanke på landskapet domineras av småhus i högst två våningar. På så sätt urskiljs byggnaderna inte avsevärt i fjärrlandskapet. De nya småhuskvarteren placeras dessutom på skogklädda backar i åkerlandskapet, vilket innebär att fjärrlandskapets vyer huvudsakligen bevaras oförändrade.

Gumnäsvägen får ett mera gatuliknande utseende i och med att Gumnäsvägen förlängs ända till småbåtshamnen och leden för gång- och cykeltrafik anläggs separat från körbanan.

Gumnäs–Klockaruddens planområde tangerar ett Natura 2000-område samt en värdefull vassrugg på den östra sidan. I planen anvisas inga tomter med egen strand till kvarteret på den norra sidan av det före detta reningsverket, utan mellan byggnaderna och tomterna lämnas en remsa som bevaras som närrekreatiomsområde. Genom att koncentrera byggnadsområdena längs gatan försöker man å ena sidan avgränsa

gatuutrymmet, men även hålla byggandet på rimligt avstånd från stranden. Småbåtshamnens konsekvenser för vassruggen stävjas genom planbestämmelser.

Vid Gumnäs gård, som konstaterats vara lokalt värdefull med tanke på naturvärden samt konstaterats vara ett område med ett arkeologiskt värde, bevaras kulturhistoriskt värdefulla delar genom planbestämmelser. Rekommendationen är att bevara de faktorer i planen som är viktigast med tanke på bevarandet av gårdsplanen. Daggömmor för fladdermöss bevaras genom planbestämmelser.

På det lokalt värdefulla skogbevuxna parkområdet på den östra sidan av Gumnäs gård anvisas ett kvartersområde för små bostadshus. Trädbestånd ska bevaras på tomterna genom planbestämmelser.

På backen på den norra sidan av reningsverket hittades ett bebott grävlingsgryt. I planen förblir området en del av ett närrekreationsområde och områdets skog och trädbestånd bevaras genom en planbestämmelse.

Byggnad på det område som anses vara lokalt viktigt som rekreationsområde (spetsen till Gumnäs östra udde) begränsas till en våning. Kvarteret anvisas dessutom till den östra sidan av udden, vilket innebär att den friluft- och utflyktsaktivitet som riktas till uddens spets kan fortsätta och udden bevaras som ett offentligt område. Dessutom bevaras utsikten från udden längs med Pojoviken oförändrad.

På planområdet bevaras alla leder och stigar för gång- och cykeltrafik som finns på rekreationsområdet. I planen föreslås även nya leder för gång- och cykeltrafik.

Det kvartersområde för fristående småhus som planlagts till Gumnäs östra udde klyver ett smalt stycke av det lokalt värdefulla granskogs- och klubbalsområdet som konstaterats vara ett viktigt jaktområde för fladdermöss. Kvarteret ligger huvudsakligen på den södra sidan av de värdefulla områdena. Den gata som leder till kvarteret går genom ett värdefullt naturområde och förändrar områdets karaktär till ett i större grad bebyggt område. Genom planbestämmelser strävar man däremot efter att bevara träden på området.

#### 5.4.3 Sociala konsekvenser

Områdets östra del är obebyggt sedan tidigare. Det bostadskvarter som anvisas till Gumnäs östra udde medför att det friluftsområde som varit populärt bland bybor och fågelskådare blir bebyggt i större grad, men å andra sidan förbättras uddens tillgänglighet.

Genomförandet av planen har inga negativa konsekvenser för boendetrivseln i de närliggande kvarteren. De nya bostadskvarteren medför inte någon märkbar ökning av trafiken. Eftersom gatorna förbättras kan boendetrivseln och trygghetskänslan öka.

#### 5.4.4 Konsekvenser för trafiken

I och med de nya bostadskvarteren ökar trafiken något längs Gumnäsvägen, men konsekvenserna för trafiken är lindriga.

#### 5.4.5 Konsekvenser för handeln

I planen bevaras användningsändamålet för befintliga bostads- och affärsutrymmen och till kvartersområdet för flervåningsbostadshus anvisas en möjlighet till små

affärsutrymmen i markplanet. Den ökande befolkningen på området ökar köpkraften i Pojo kyrkby och skapar fler användare av tjänsterna. Detaljplanen har däremot inga betydande konsekvenser för handeln på området.

## 5.5 Störningsfaktorer i miljön

På området finns inga särskilda miljöstörningsfaktorer.

## 5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna framkommer på plankartan och de behandlas även i kapitel 5.1 Planens struktur.

## 5.7 Namnbestånd

Raseborgs namnkommitté ger ett utlåtande om de nya gatunamn som skapats för planförslaget under framläggandet av planförslaget. Gatunamn som föreslås på detaljplanekartan ("Gata 1" osv.) är s.k. arbetsnamn. Även de frilufts- och körförbindelser som finns på rekreations- och kvartersområdena kommer att förses med namn vid behov.

## **6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN**

### **6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet**

Huvudprinciperna för byggandet av kommunalteknik fastställs i de allmänna planerna för gator och vattenförsörjning som upprättas i samband med detaljplaneförslaget.

### **6.2 Frågor som bör beaktas vid genomförandet**

Innan byggandet inleds bör grundförhållandena utredas genom detaljerade grundundersökningar. Vid de platser där byggnader planeras samt på gatuområden och vid rörsträckningar rekommenderas att borrningar görs med cirka 20 meters mellanrum (tätare vid behov).

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid bostadsbyggnadernas höjdförhållanden. Golvhöjden i byggnaderna bör vara minst +3,0. Överdriven fyllnad och terrängskärning bör undvikas. Vid tomternas gränser bör markytans höjd anpassas till omgivningen. Nödvändiga lutningar bör genomföras på tomtens sida. Som villkor för bygglov bör det krävas en utredning av tomtens höjdförhållanden i förhållande till den omgivande terrängen och gatorna.

### **6.3 Genomförandeschema**

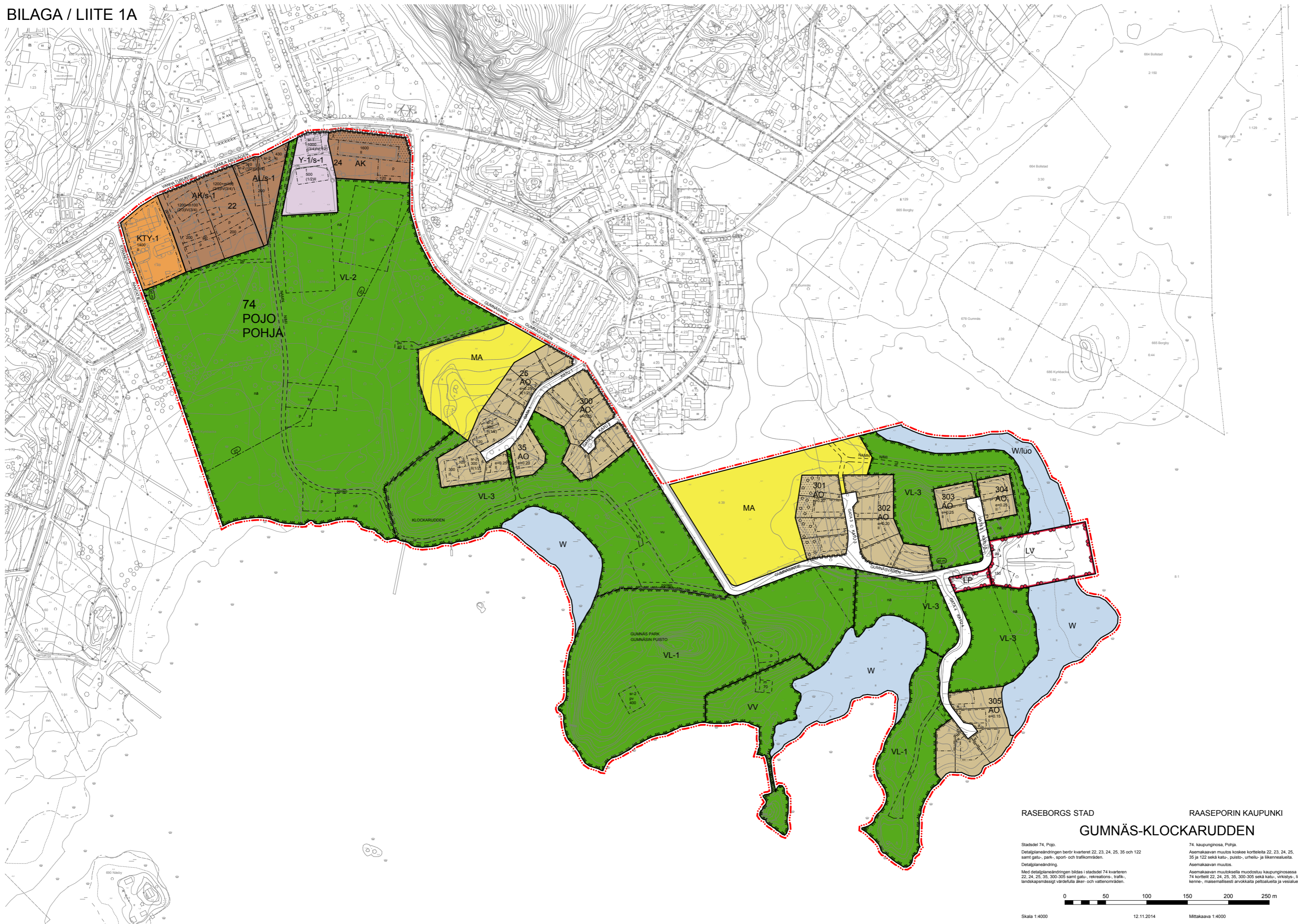
Kvarteret i planen kan byggas då kommunaltekniska anslutningsarbeten har utförts och nödvändiga delar av gatorna har byggts.

### **6.4 Uppföljning av genomförandet**

Staden svarar för uppföljningen av hur planen genomförs.

Esbo 20.11.2014

Pekka Vehniäinen, Sito Oy



RASEBORGS STAD RAASEPORIN KAUPUNKI  
**GUMNÄS-KLOCKARUDDEN**

Stadsdel 74, Pojo. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 22, 23, 24, 25, 35 ja 122 sekä katu-, puisto- ja liikennealueita. Asemakaavan muutos.

Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 74 kvarteren 22, 24, 25, 35, 300-305 samt gatu-, rekreations-, trafik-, landskapsmässigt värdefulla ägar- och vattenområden.

74 kaupunginosa, Pohja. Asemakaavan muutos koskee kortteleita 22, 23, 24, 25, 35 ja 122 sekä katu-, puisto-, urheilun- ja liikennealueita. Asemakaavan muutos.

Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 74 kvarteren 22, 24, 25, 35, 300-305 samt gatu-, rekreations-, trafik-, landskapsmässigt värdefulla ägar- och vattenområden.

0 50 100 150 200 250 m

Skala 1:4000 12.11.2014 Mittakaava 1:4000

## RASEBORGS STAD

## RAASEPORIN KAUPUNKI

## GUMNÄS-KLOCKARUDDEN

Stadsdel 74, Pojo.

Detaljplaneändringen berör kvarteret 22, 23, 24, 25, 35 och 122 samt gatu-, park-, sport- och trafikområden.

Detaljplaneändring.

Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 74 kvarteren 22, 24, 25, 35, 300-305 samt gatu-, rekreativ-, trafik-, landskapsmässigt värdefulla åker- och vattenområden.

74. kaupunginosa, Pohja.

Asemakaavan muutos koskee kortteileita 22, 23, 24, 25, 35 ja 122 sekä katu-, puisto-, urheilu- ja liikennealueita.

Asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kaupunginosassa 74 kortteilit 22, 24, 25, 35, 300-305 sekä katu-, virkistys-, liikenne-, maisemallisesti arvokkaita peltoalueita ja vesialueita.



SKALA 1:2000

MITTAKAAVA 1:2000

## PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

## KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde för flervåningshus.



Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för friliggande småhus.



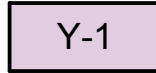
Erillispientalojen korttelialue.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader



Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för allmänna byggnader. Till en byggnad får anslutas ett torn utöver den byggnadsrätt som antecknats i detaljplanen och oberoende av antalet våningar.



Yleisten rakennusten korttelialue. Rakennukseen saa liittää tornin asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi ja kerrosluvun estämättä.

Kvartersområde för affärslokaler. På området får byggas kontorsbyggnader och sådana industri- och lagerbyggnader som inte orsakar miljölägenheter.



Toimitilarakennusten korttelialue. Alueelle saa rakentaa toimistorakennuksia sekä ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomia teollisuus- ja varastorakennuksia.

Närrekreativområde. På området kan anläggas stignät och smärre byggnader och servicepunkter för rekreation. Kalhygge, marktäkt, terrängutfyllnad och -skärning, ändringar i strandmiljön eller andra åtgärder som äventyrar områdets landskapsvärden är förbjudna.



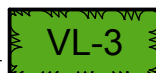
Lähivirkistysalue. Alueelle saa rakentaa polkuverkoston sekä virkistyskäyttöön tarkoitettuja vähäisiä rakennuksia ja palvelupisteitä. Avo-hakkuut, maankaivu, maaston täyttö ja -leikkaukset, rantaympäristön muutokset tai muut toimenpiteet, jotka vaarantavat alueen maisema-arvoja ovat kiellettyjä.

Närrekreativområde. Område där karaktären bör bevaras. Områdets kulturlandskapsmässiga värden samt områdets struktur, terrängform och vegetationens bevarande bör speciellt tas i beaktande vid åtgärder inom skogsvärden. Området bör bevaras öppet, t.ex. som betesområde.



Lähivirkistysalue. Alue jonka luonne tulee säilyttää. Metsänhoidollisissa toimenpiteissä tulee kiinnittää erityistä huomiota alueen kulttuurimaisemalliseen arvoon sekä alueen rakenteen, maastonmuotojen ja kasvillisuuden säilymiseen. Alue tulee säilyttää avoimena, esimerkiksi laidun-alueena.

Närrekreativområde. Område där närkvarterens boende och rekreation bör tas i beaktande vid åtgärder inom skogsvärden



Lähivirkistysalue. Alue, jonka metsänhoidollisissa toimenpiteissä tulee huomioida lähikorttelien asuminen ja virkistyskäyttö.

Simstrand.



Uimaranta.

Båthamn.



Venesatama.

Allmän parkeringsplats.



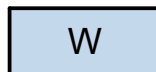
Yleinen pysäköintialue.

Landskapsmässigt värdefullt åkerområde.



Maisemallisesti arvokas peltoalue.

Vattenområde.



Vesialue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



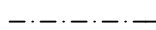
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdegrens.


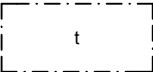
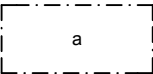
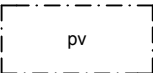
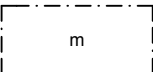
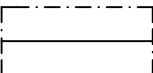
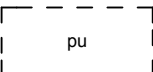
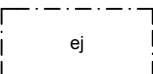
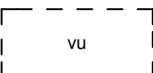
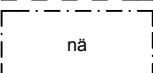
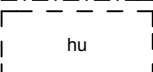
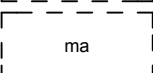


Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

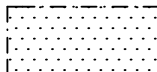
Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

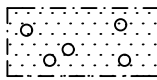
Riktgivande gräns för område eller del av område.	— — — — —	Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande tomtgräns.	—————	Ohjeellinen tontin raja.
Stadsdelsnummer.	74	Kaupunginosan numero.
Namn på stadsdel.	POJ	Kaupunginosan nimi.
Kvartersnummer.	22	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt.	1	Ohjeellisen tontin numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	GUMNÄ	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt uttryckt i våningsytas kvadratmeter.	800	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktal i parentes framför ett romerskt nummer visar en hur stor del av ytan på byggnadens största våning får räknas som en del av våningsytan på byggnadens första våning.	(3/4)IV	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Ett bråktal i parentes efter ett romerskt nummer visar en hur stor del av ytan på byggnadens största våning får räknas som en del av våningsytan på byggnadens översta våning.	IV(3/4)	Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Talet visar i kvadratmeter en hur stor del av byggnaden som får användas till affärs-, kontors- och servicelokaler, utöver den angivna våningsytan i kvadratmeter.	+m100	Luku osoittaa neliömetreinä, kuinka suuren osan rakennuksesta saa kerrosalaneliömetreinä ilmoitetun kerrosalan lisäksi käyttää liike-, toimisto- ja palvelutiloksi.
Exploateringstalet, d.v.s. våningsytan i förhållande till tomtarealen.	e=0.20	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefullt område där skala för byggande och viktiga vyer bör bevaras.	/s-1	Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti merkittävä alue, jolla rakentamisen mittakaava ja tärkeät näkymät tulee säilyttää.
Ett område som är viktigt med tanke på naturens mångfald och som skall bibehållas orört.	/luo	Luonnonmonimuotoisuuden kannalta tärkeä alue, joka tulee säilyttää luonnontilaisena.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta där en ekonomibyggnad får placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.
Byggnadsyta för bilförvaringsplats.		Auton säilytyspaikan rakennusala.
Byggnadsyta för byggnader för fritidstjänster.		Vapaa-ajan palveluiden rakennusten rakennusala.
Byggnadsyta där en butik av kiosktyp får placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa kioskityyppisen myymälän.
En linje som visar byggnadens nockriktning.		Rakennuksen harjasuuntaa osoittava viiva.
Riktgivande område som reserverats för en pumpstation.		Ohjeellinen pumpaamolle varattu alue.
En områdesdel för avfallshantering och återvinning.		Jätehuoltoa ja kierrätystä palveleva alueen osa.
Riktgivande områdesdel för idrott.		Sijainniltaan ohjeellinen urheilua palveleva alueen osa.
Riktgivande områdesdel för lek och rekreation.		Sijainniltaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Landskapsrum som bör behållas huvudsakligen öppet samt passa in i sin omgivning, vilket möjliggör vy över Pojoviken.		Maisematila, joka tulee säilyttää pääasiassa avoimena, sulautuen ympäröivään maastoon ja mahdollistaen näkymän Pohjanpitäjänlahdelle.
Riktgivande områdesdel för fördröjning och behandling av dagvatten.		Sijainniltaan ohjeellinen hulevesien viivyttämiseen ja käsittelemiseen varattu alueen osa.
Del av området som skall planteras och skötas så att den huvudsakligen förblir öppen och ansluter sig till det landskapsmässigt värdefulla åkerområdet. Tomter får ej gårdas in mot MA-området.		Alueen osa, joka tulee istuttaa ja hoitaa siten, että se on pääasiassa avointa ja liittyy maisemallisesti arvokaseen peltoalueeseen. Tontteja ei saa aidata MA-alueita vasten.
Riktgivande områdesdel för hundpark.		Sijainniltaan ohjeellinen koirapuistoksi varattu alueen osa.

Del av området som skall planteras.



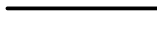
Istutettava alueen osa.

Del av området som skall planteras med träd och buskar.  
Det skall planteras minst 1 träd / 100 m<sup>2</sup> fritt tomtområde.



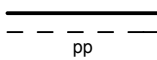
Puilla ja pensailla istutettava alueen osa. Puita tulee istuttaa vähintään 1 puu / 100 m<sup>2</sup> vapaata tonttialaa.

Gata.



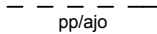
Katu.

Riktgivande del av området för fotgängare och cyklister.



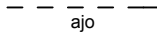
Sijainniltaan ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

Riktgivande del av området för fotgängare och cyklister som också kan användas som trafikled.



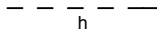
Sijainniltaan ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jota saa myös käyttää ajoyhteytenä.

Riktgivande körförbindelse.



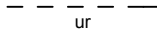
Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys.

Riktgivande förbindelse för servicekörning.



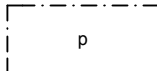
Sijainniltaan ohjeellinen huoltoajoyhteys.

Riktgivande friluftslid.



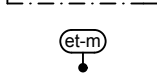
Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

Parkeringsplats.



Pysäköimispaikka.

Objektbeteckning för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Beteckningen tillåter byggande av en högst 20 m<sup>2</sup> stor transformator.



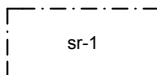
Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten ja laitojen kohdemerkintä. Merkintä sallii enintään 20 m<sup>2</sup> suuruisen muuntamon rakentamisen.

Del av gatuområdets gräns, var man inte får arrangera fordonsförbindelse.



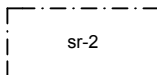
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull byggnad. Byggnaden eller delar av byggnaden får inte rivas, ej heller får där utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som förstör fasadernas eller vattentakets arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. I samband med behandling av bygglov bör museimyndighetens utlåtande inbegäras.



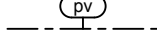
Rakennushistoriallisesti, kultuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai rakennuksen osia ei saa purkaa, eikä siellä myöskään saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöimenpiteitä, jotka turmelevat julkisivun tai vesikaton arkkitehtonista tai kultuurihistoriallista arvoa tai tyyliä. Rakennusluvun käsittelyn yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull byggnad. Det är önskvärt att byggnaden bevaras. Sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som förstör fasadernas eller vattentakens grundform bör undvikas. I samband med behandling av bygg- och rivningslov bör museimyndighetens utlåtande inbegäras.



Kultuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. On toivottavaa, että rakennus säilytetään. Myös sellaisten lisärakentamis- tai muutostöimenpiteiden suorittamista on syytä välttää, jotka turmelevat julkisivun tai vesikaton perusmuotoa. Rakennus- ja purkuluvan käsittelyn yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Viktigt grundvattenområde.



Tärkeä pohjavesialue.



## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

I kvarter 23 i AK-kvartersområdet skall takformen för bostadsbyggnader vara sadeltak och takfärgen skall vara mörkgrå. Fasadmaterialet för bostadsbyggnader skall vara puts med ljus färgsättning. Gårdsbyggnader och täckta bilparkeringar skall ha gröntak och deras fasader skall bestå av ljusa brädytor.

På kvartersområdet KTY-1 i kvarter 22 får byggas en bostad vars våningsyta högst är 20 % av kvartersområdets sammanlagda våningsyta. Bostaden skall vara del av byggnad, vars huvudsakliga användningsändamål är KTY-1.

I AO-kvartersområdena skall tak vara sadeltak. Taklutningen skall vara mellan 1:3 och 1:4.

Om en byggnad på ett AO-kvartersområde placeras så att dess avstånd från en tomtgräns som gränsar sig mot en annan tomt är mindre än 4 meter, skall fasaden i fråga vara till största delen sluten.

I kvarter 25, 35 och 300 skall bostadshusens huvudsakliga fasadfärg vara röd och takens färg svart.

På tomterna 1-4 i kvarter 25 skall bostadshusen stilmässigt passa ihop med bostadshuset på tomt 5.

I kvarter 301, 302, 303 och 304 skall bostadshusens huvudsakliga fasadfärg vara ljus och takfärg mörk.

I kvarter 305 skall bostadshusens huvudsakliga fasadfärg vara mörk och takfärg mörk.

30 kvadratmeter våningsyta carportar, garage och gårdsförråd samt andra motsvarande hjälpbyggnader får byggas utöver den byggnadsrätt som antecknats i detaljplanen. Förråd som är mindre än 10 kvadratmeter och andra hjälpbyggnader får byggas utanför den byggnadsyta som antecknats i detaljplanen.

Obebyggda delar av tomt, som inte används som gångbana, parkerings- eller lekplats, bör planteras eller på annat sätt sättas i värdt skick. Tomterna får inte användas för lagring som förfular eller stör omgivningen.

Kvarter får inte omgärdas mot VL-1-, VL-2-, VL-3- eller MA-områden på annat sätt än med planteringar.

### Minimiantal bilplatser:

På AK-kvartersområden: 1 bp / 80 m<sup>2</sup> våningsyta eller minst 0,8 bp / bostad samt därtill 1 bp / 1000 m<sup>2</sup> våningsyta för gästparkering.

På AL-kvartersområden: 1 bilplats / 120 m<sup>2</sup> våningsyta.

På AO-kvartersområden: 2 bp / bostad.

På KTY-1-kvartersområden: 1 bilplats / 120 m<sup>2</sup> våningsyta.

### Planområdet ligger inom viktigt grundvattenområde.

På området bör fästas speciell uppmärksamhet vid grundvattenskyddet. Vattenlagens 1 kap 18 § (förbud mot ändrande av grundvattenförhållanden) samt miljöskyddslagens 1 kap 7 § (förbud att förstöra jordmänen) och 8 § (förbud att förstöra grundvatten) kan begränsa byggande och annan markanvändning på området.

På området får inte uppföras anläggning som äventyrar grundvattnets kvalitet.

Inom området får inte förvaras eller lagras separat flytande bränsle eller andra ämnen som förorenar grundvattnet.

Samtliga cisterner, som är avsedda för flytande bränsle eller andra för grundvattnets kvalitet farliga ämnen, bör placeras inomhus eller ovanför markytan i täta takförsedda skyddsängar. Bassängens volym bör vara större än den största mängden vätska som lagras.

## YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

AK-korttelialueella korttelissa 23 tulee asuinrakennusten kattomuodon olla harjakatto ja katon värin tulee olla tummanharmaa. Asuinrakennusten julkisivumateriaaliin tulee olla rappaus ja sen väriyksen vaalea. Piharakennusten ja autosuojien kattojen tulee olla viherkattoja ja niiden julkisivujen vaaleita lautapintoja.

KTY-1-korttelialueelle korttelissa 22 saa rakentaa yhden asunnon, jonka kerrosala on enintään 20 % korttelialueen kokonaiskerrosalasta. Asunnon tulee olla rakennusta, jonka pääkäyttötarkoitus on KTY-1.

AO-korttelialueilla kattojen tulee olla harjakattoja. Katon kaltevuuden tulee olla välillä 1:3-1:4.

Jos rakennus sijoitetaan AO-korttelialueella alle 4 metrin etäisyydelle toista tonttia vasten olevasta tonttirajasta, tulee kyseisen julkisivun olla pääosin umpinainen.

Kortteleissa 25, 35 ja 300 tulee asuinrakennusten pääasiallisen julkisivuvärin olla punainen ja katon värin musta.

Korttelissa 25 tonteilla 1-4 tulee asuinrakennusten sopia tyylillisesti tontilla 5 olevan asuinrakennuksen tyyliin.

Kortteleissa 301, 302, 303 ja 304 tulee asuinrakennusten pääasiallisen julkisivuvärin olla vaalea ja katon värin tumma.

Korttelissa 305 tulee asuinrakennusten pääasiallisen julkisivuvärin olla tumma ja katon värin tumma.

Autokatoksia, autotalleja ja pihavarastoja sekä muita vastaavia apurakennuksia saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi 30 kerrosalaneliometriä. Alle 10 k-m<sup>2</sup>:n kokoiset varastot ja muut apurakennukset saa rakentaa asemakaavaan merkityn rakennusalan ulkopuolelle.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä jalankulkuteinä, pysäköintiin tai leikkipaikkana, on istutettava tai muuten saatettava hoidettuun kuntoon. Tontteja ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Kortteleita ei saa aidata VL-1-, VL-2-, VL-3- tai MA-alueita vasten muuten kuin istutuksin.

### Autopaikkojen vähimmäsmäärät:

AK-korttelialueilla: 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup> tai vähintään 0,8 ap / asunto ja lisäksi vieraspysäköintiä varten 1 ap / 1000 k-m<sup>2</sup>.

AL-korttelialueilla: 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>.

AO-korttelialueilla: 2 ap / asunto.

KTY-1-korttelialueilla: 1 ap / 120 k-m<sup>2</sup>.

### Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto).

Alueelle ei saa rakentaa laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laadun.



Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä liikaavia aineita.

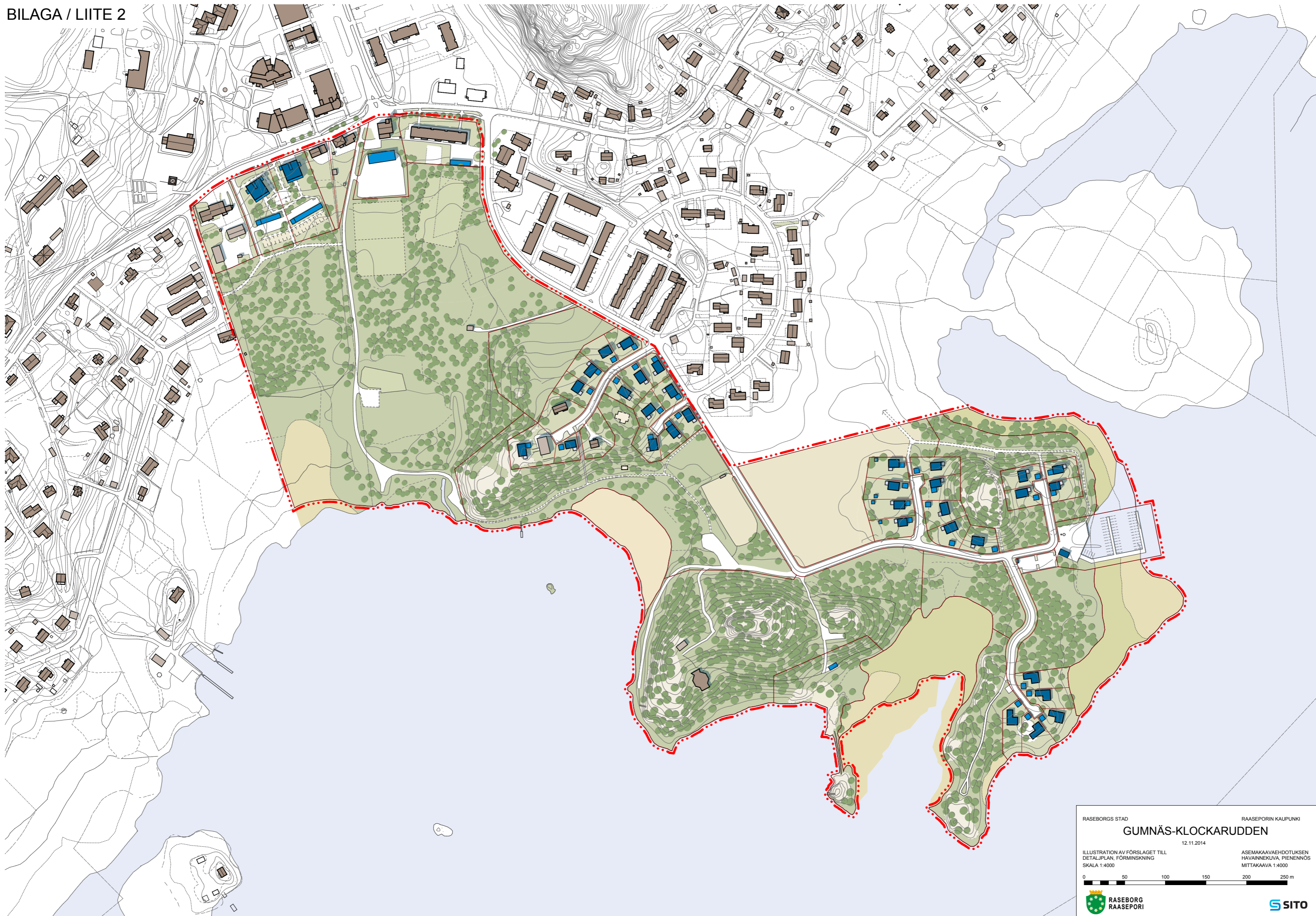
Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsstyrelse el. -fullmäktige beslut \_\_.\_\_.20\_\_ under \_\_ § i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginhallituksen tai -valtuuston pöytäkirjan \_\_.\_\_.20\_\_, \_\_ §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus		
STDS, förslag / KH, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		1.12.-19.12.2014 och/ja 7.1.-19.1.2015
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	23-14	12.11.2014
Offentligen framlagd / Julkisesti nähtävillä		14.1.-15.2.2013
STN, beredningsmaterial, idéplan / YKL, valmistelumateriaali, ideasuunnitelma		16.11.2012
 <b>GUMNÄS-KLOCKARUDDEN FÖRSLAG / EHDOTUS</b>		
Konsult/Konsultti 		Daterad/Päiväys 20.11.2014
Beredare/Valmistelija Pekka Vehniäinen		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE
Ritad av/Piirtänyt Pekka Vehniäinen	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero samt: 287/2009
		Planbeteckning/Kaavatunnus 7602
		Ritningsnummer/Piirustusnumero 35-14



RASEBORGS STAD RAASEPORIN KAUPUNKI


### GUMNÄS-KLOCKARUDDEN


12.11.2014

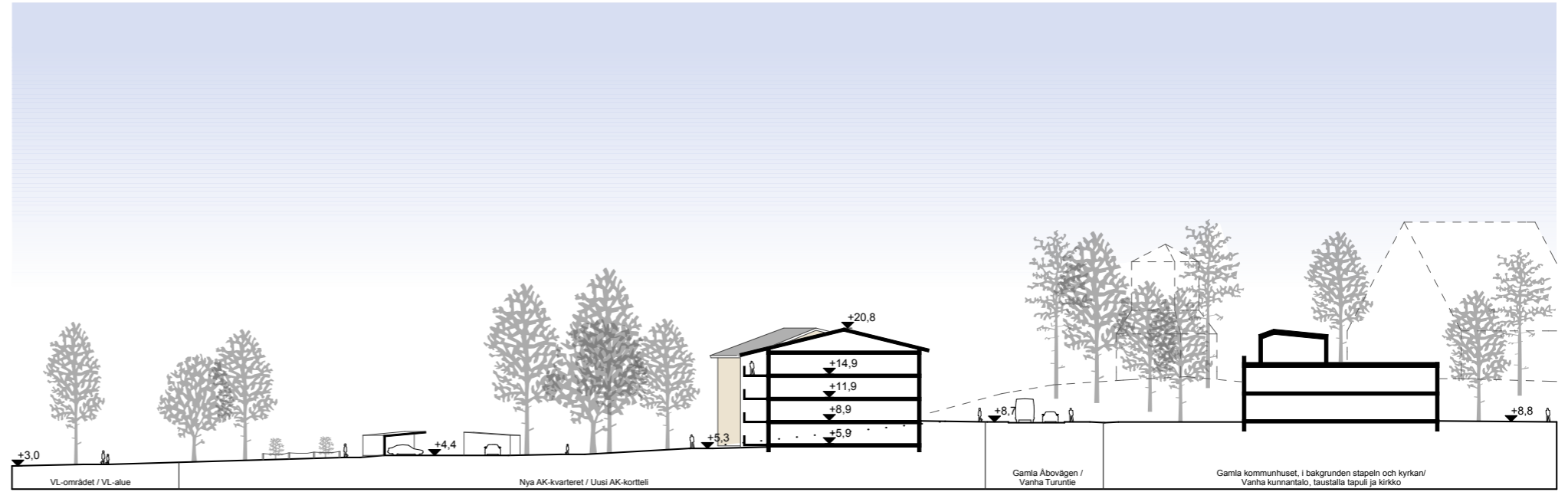
ILLUSTRATION AV FÖRSLAGET TILL  
DETALJPLAN, FÖRMINSKNING  
SKALA 1:4000

ASEMAKAAVAEHDOTUKSEN  
HAVAINNEKUVA, PIENENNÖS  
MITTAKAAVA 1:4000

0 50 100 150 200 250 m

 RASEBORG  
RAASEPORI

 SITO



SEKTION/LEIKKAUS A-A



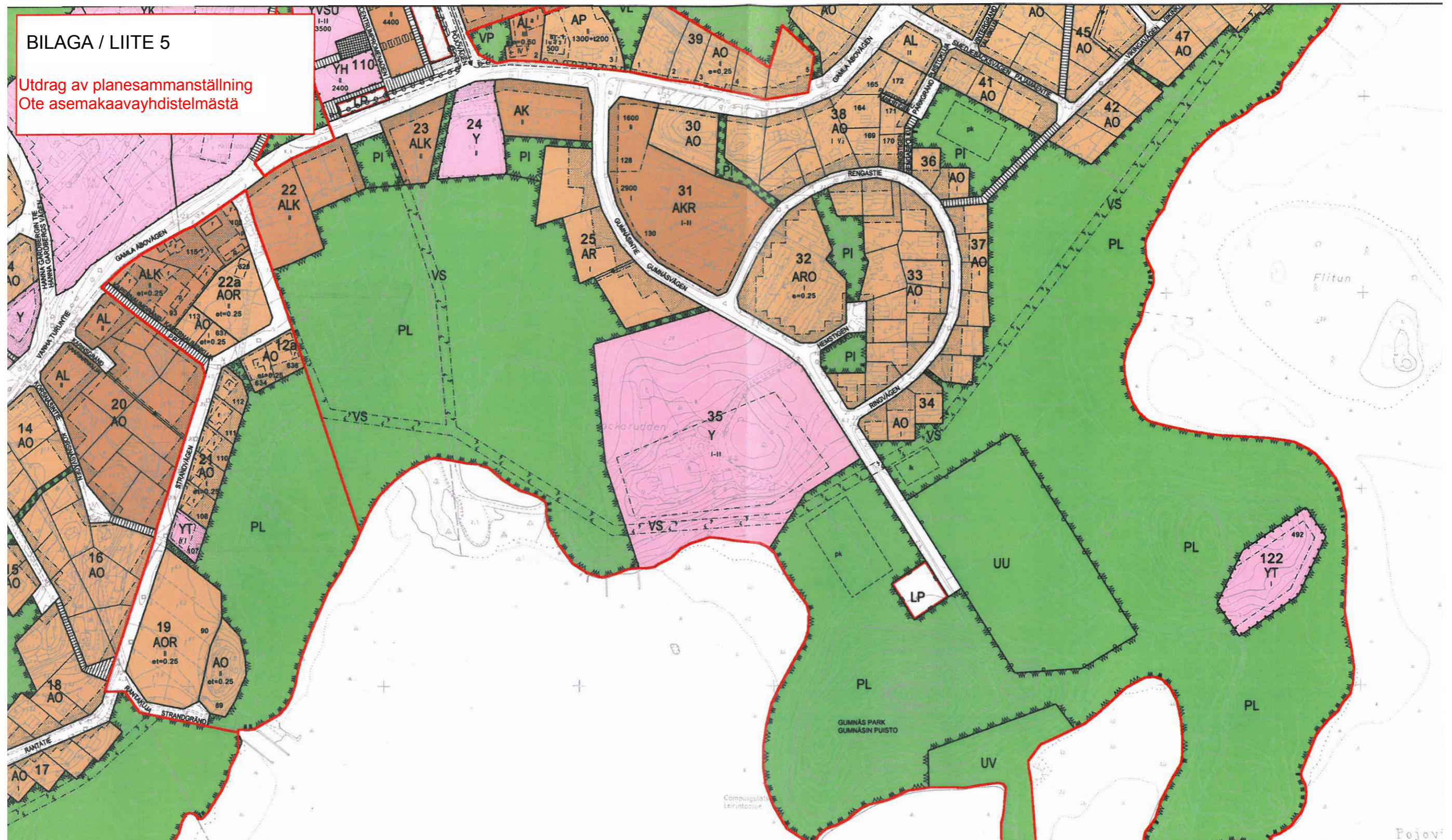
SEKTION LÄNGS GAMLA ÅBOVÄGEN / LEIKATTU PITKIN VANHAA TURUNTIETÄ

SEKTION/LEIKKAUS B-B



BILAGA / LIITE 5

Utdrag av planesammanställning  
Ote asemakaavayhdistelmästä



## Blankett för uppföljning av detaljplanen

### Basuppgifter och sammandrag

<b>Kommun</b>	710 Raseborg	<b>Datum för ifyllning</b>	21.10.2014
<b>Planens namn</b>	Gumnäs-Klockarudden		
<b>Datum för godkännande</b>		<b>Förslagsdatum</b>	12.11.2012
<b>Godkännare</b>		<b>Dat. för meddel. om anh.gör.</b>	15.06.2008
<b>Godkänd enligt paragraf</b>		<b>Kommunens plankod</b>	7602
<b>Genererad plankod</b>			
<b>Planområdets areal [ha]</b>	-42,3457	<b>Ny detaljplaneareal [ha]</b>	0,0000
<b>Areal för underjordiska utrymmen [ha]</b>	0,0000	<b>Detaljplaneändringens areal [ha]</b>	-42,3457

**Stranddetaljplan**      **Strandlinjens längd [km]**  
**Byggplatser [antal]**      **Med egen strand**      **Utan egen strand**  
**Fritidsbost.byggpl. [antal]** **Med egen strand**      **Utan egen strand**

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstäl [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>42,3457</b>	<b>-100,0</b>	<b>19450</b>	<b>0,05</b>		<b>13510</b>
<b>A sammanlagt</b>	6,2618	14,8	15850	0,25		12790
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>	0,5268	1,2	1500	0,28		500
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>	0,5392	1,3	1400	0,26		0
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>	25,6938	60,7	550	0,00		70
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>	2,1831	5,2	150	0,01		150
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>	3,1992	7,6				
<b>W sammanlagt</b>	3,9418	9,3				

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>0,0000</b>		<b>0</b>		

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m <sup>2</sup> vy]	[antal +/-]	[m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt	6	2740		



## Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>42,3457</b>	<b>-100,0</b>	<b>19450</b>	<b>0,05</b>		<b>13510</b>
<b>A sammanlagt</b>	6,2618	14,8	15850	0,25		12790
AK	1,5549	24,8	4720	0,30		3120
AO	4,2908	68,5	10190	0,24		9470
AL	0,4161	6,6	940	0,23		200
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>	0,5268	1,2	1500	0,28		500
Y	0,5268	100,0	1500	0,28		500
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>	0,5392	1,3	1400	0,26		0
KTY	0,5392	100,0	1400	0,26		0
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>	25,6938	60,7	550	0,00		70
VL	24,7788	96,4	480	0,00		0
VV	0,9150	3,6	70	0,01		70
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>	2,1831	5,2	150	0,01		150
Gator	1,2952	59,3				
LV	0,7903	36,2	150	0,02		150
LP	0,0976	4,5				
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>	3,1992	7,6				
MA	3,1992	100,0				
<b>W sammanlagt</b>	3,9418	9,3				
W	3,9418	100,0				

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>0,0000</b>		<b>0</b>		
ma	0,0000		0		

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m <sup>2</sup> vy]	[antal +/-]	[m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>6</b>	<b>2740</b>		
Detaljplan	6	2740		