

## Beskrivning av förslag till ändring av detaljplan



Kommun

**Raseborg**

Planbenämning

**Ormnäsvägen 10**  
**Detaljplaneändring**

Med detaljplaneändringen tillåts körförbindelse via parkområde till tomt nr 710-10-306-10 med gatuadressen Ormnäsvägen 10.

Planförfattare

Stadsplaneringsavdelningen / Konsultuppdrag: Ark.byrå A-konsult Ab

Plan nummer

7741

Anhängiggörande

Kungörelse 9.6.2016

Behandling

Program för deltagande och bedömning  
Planläggningsnämnden 25.5.2016 § 55  
Förslag till detaljplan  
Planläggningsnämnden 20.6.2016 § xx  
Godkännande  
Planläggningsnämnden xx.xx.20xx § xxx  
Stadsstyrelsen xx.xx.20xx § xxx  
Stadsfullmäktige xx.xx.20xx § xxx



## 1. GRUNDUPPGIFTER

### 1.1 Identifikationsuppgifter

### 1.2 Planeområdets läge

Planeområdet ligger i Ormnäs i Ekenäs centrum och utgör en del av parkområdet som befinner sig omgärdat av kvarteren invid Cederblomsgatan, Flemingsgatan, Skutvägen och Ormnäsvägen.



Bild 1. Planområdets läge.

### 1.3 Planebenämning och syfte

För planändringen används namnet "Ormnäsvägen 10".

Stadsdelen är nr 10.

För området är två detaljplaner gällande; en detaljplaneändring som berör kvarteren 306 och 303 inklusive parkområdet i stadsdelen nr 10, samt detaljplanen för kvarteren 300-3013 och 306 i stadsdelen nr 10 (46-11), vilka båda är avsedda att ändras. Se även punkt 3.2.1

Körförbindelsen till tomt nr 10 är för närvarande anvisad att ske från gatuområdena söderom. Med tanke på markanvändningen och förverkligandet av det byggande på tomten som detaljplanen avser är arrangemanget inte optimalt, utan en infart norrifrån är mer rationell.

I kraft varande detaljplan innehåller inte en bestämmelse som medger detta, varför ändringen av detaljplanen syftar till att tillåta körförbindelse till tomt nr 10 via den i detaljplanen anvisade parkremsa som sammanbinder Cederblomsgatan med parkområdet i mitten av kvarteret.

## 1.4 Innehållsförteckning

1.1	Identifikationsuppgifter .....	3
1.2	Planområdets läge .....	3
1.3	Planbenämning och syfte .....	3
1.4	Innehållsförteckning .....	4
1.5	Bilageförteckning.....	4
2.	SAMMANDRAG .....	4
2.1	Planprocessens faser .....	4
2.2	Detaljplaneändringen .....	4
2.3	Detaljplaneändringens förverkligande .....	5
3.	PLANERINGENS UTGÅNSGLÄGE .....	5
3.1	Utredning av läget på planområdet .....	5
3.1.1	Allmän beskrivning .....	5
3.1.2	Naturmiljö .....	6
3.1.6	Kommunalteknik.....	6
3.2	Planläggningsläget.....	6
3.2.1	Planer och beslut som gäller planområdet .....	6
4.	ETAPPERNA I DETALJPLANERINGEN.....	8
4.1	Behovet av detaljplan .....	8
4.2	Planeringsstart och besluten därom.....	8
4.3	Deltagande och samarbete .....	8
5.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....	8
5.1	Planens data .....	8
5.1.1	Planområdets mått .....	8
5.1.4	Övriga områden.....	8
5.2	Planebeteckningar och planebestämmelser.....	8
5.3	Planens verkningar.....	9

## 1.5 Bilageförteckning

1. Statistikblankett
2. Program för deltagande och bedömning (PDB)
3. Förminskning av plankartan.

## 2. SAMMANDRAG

### 2.1 Planprocessens faser

Planprojektet har igångsatts utgående från det initiativ som markägaren till tomt nr 10 i kvarter nr 306 tillställt staden. Initiativet har godkänts av stadsfullmäktige 25.1.2016 § 9.

Planen för deltagande och bedömning behandlades i planenämnden 25.5.2016 § 55

### 2.2 Detaljplaneändringen

Med ändringen av detaljplanen tillåts körförbindelse via parkområdet till tomt nr 10 i kvarteret nr 306.

Ändringen är ringa och förändrar inte nämnvärt nuvarande praxis på området.

## 2.3 Detaljplaneändringens förverkligande

Ägaren till tomt nr 10 ansvarar för att detaljplaneändringen förverkligas i enlighet med de till ärendet knutna planeringsavtal som ingås mellan markägaren och staden.

## 3. PLANERINGENS UTGÅNSGLÄGE

### 3.1 Utredning av läget på planområdet

#### 3.1.1 Allmän beskrivning

Planeringsområdet är obebyggt. Omgivningen består av bebyggd bostadsmiljö.

De invid gatorna liggande egnahemstomterna grupperar sej kring en centralt belägen park vars storlek är c. 0,5 ha, och som har förbindelser i sydväst till Cederblomsgatan och i norr till Flemingsgatan i form av smala parkremsor.

För den norra förbindelsen till Flemingsgatan har tidigare förverkligats en detaljplaneändring med liknande syfte som den här aktuella.

På tomt nr 10 är den andra i detaljplanen tillåtna, i norra delen av tomten befintliga bostadsbyggnaden (150 v-m<sup>2</sup>) ännu oförverkligad.



Bild 2. Vy sedd från infarten till området från Cederblomsgatan.

### 3.1.2 Naturmiljö

Marken är gräsbevuxen frånsett den grusväg som redan nu löper genom området och som förbinder Cederblomsgatan med parken i mitten. Invid infarten från gatan står ett kastanjetråd avsett att bevaras.

### 3.1.6 Kommunalteknik

Kommunaltekniken är utbyggd.

### 3.1.9 Markägoförhållanden

Området för vilket planeändringen gäller är i stadens ägo.

## 3.2 Planläggningsläget

### 3.2.1 Planer och beslut som gäller planområdet

#### Detaljplaner

Två detaljplaner är i kraft på området; den 13.02.1974 fastställd detaljplaneändring som berör kvarteren 306 och 303 inklusive parkområdet i stadsdelen nr 10 (233-34), samt år 1954 fastställd detaljplan för kvarteren 300-3013 och 306 i stadsdelen nr 10 (46-11) i Ekenäs stad. I båda planerna har området anvisats som park.

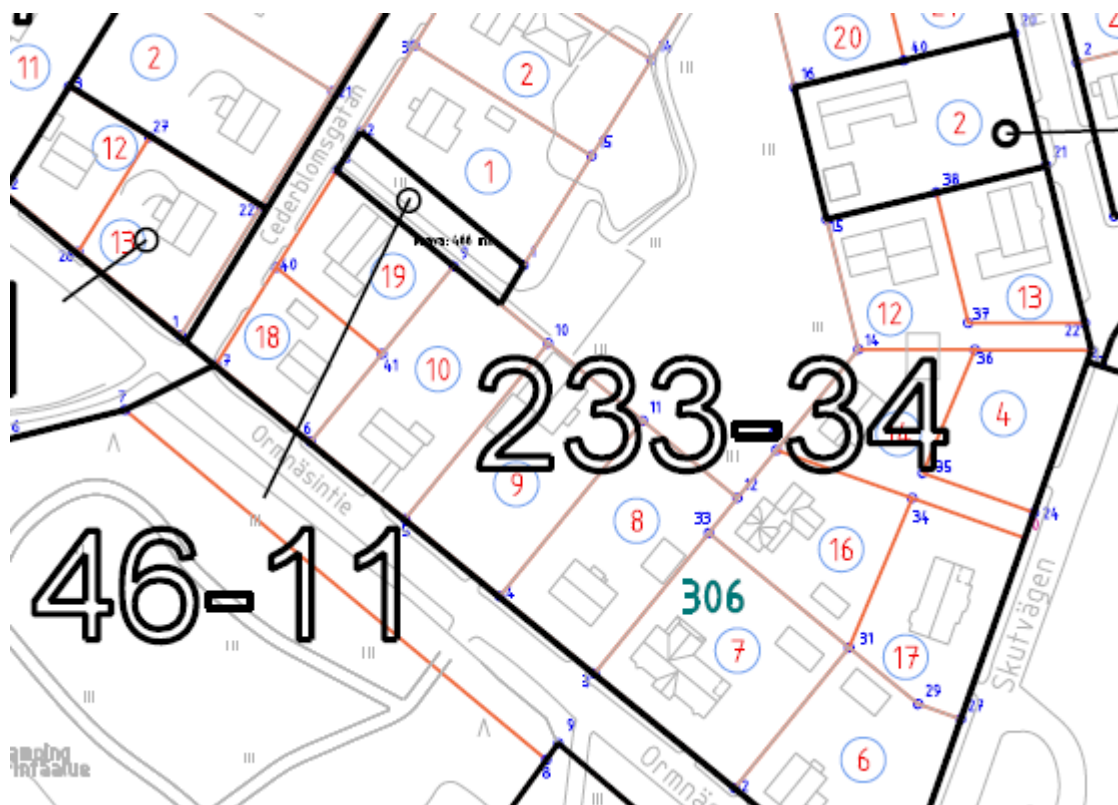


Bild. 3. Gällande detaljplaner.



Bild 4. Utdrag av detaljplan 46-11.

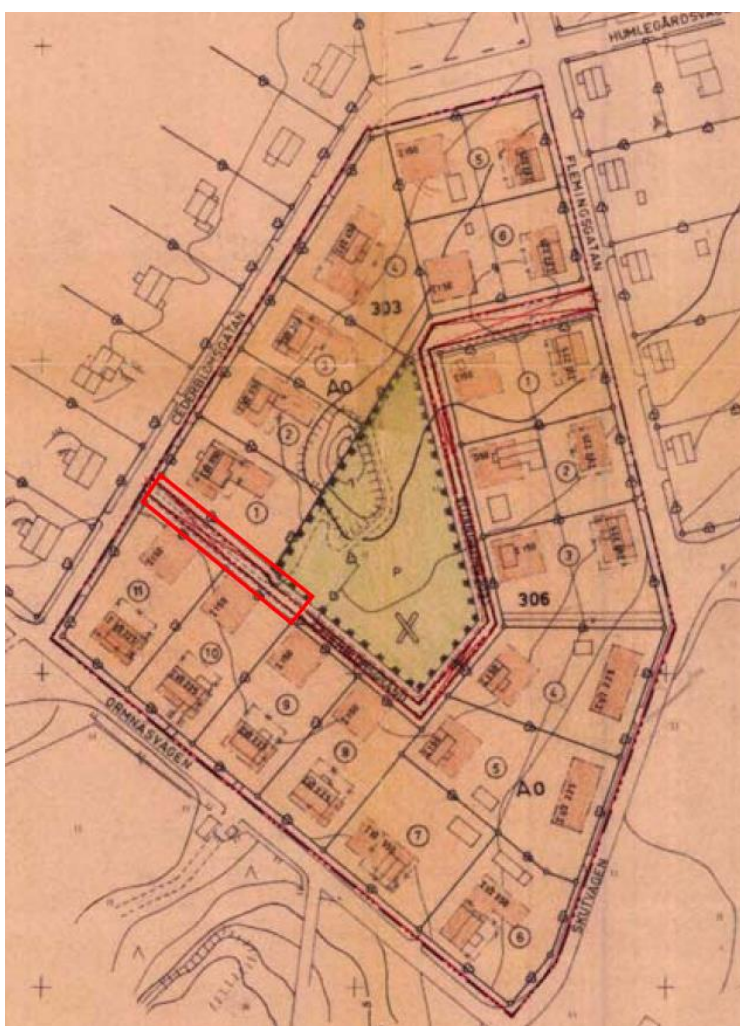


Bild 5. Utdrag av detaljplan 233-34.

## Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts av stadsfullmäktige 07.06.2010 och den har trätt i kraft 19.08.2011.

## Baskarta

När planen utarbetas används av staden levererad och signerad, för ändamålet adekvat baskarta.

## **4. ETAPPERNA I DETALJPLANERINGEN**

### **4.1 Behovet av detaljplan**

Staden har bejakat markägarens initiativ och motiveringar till det nya arrangemanget av körförbindelse till tomten.

### **4.2 Planeringsstart och besluten därom**

Projekteringen sätter igång omedelbart efter att staden och initiativtagaren har ingått de avtal som projektet förutsätter.

### **4.3 Deltagande och samarbete**

Programmet för deltagande och bedömning har behandlats i planläggningsnämnden 25.5.2016 § 55. Planprojektet har anhängiggjorts 9.6.2016.

Deltagande och delgivning har beskrivits i programmet för deltagande och bedömning.

## **5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN**

### **5.1 Planens data**

#### **5.1.1 Siffror**

Området för vilket detaljplaneändringen gäller är till sin areal är c. 610 m<sup>2</sup>  
Planeändringen betjänar den norra delen av tomt nr 10 där en (1) bostadsbyggnad får uppföras.

#### **5.1.4 Övriga områden**

Användningsändamålet för parkområdet bibehålls.

### **5.2 Planebeteckningar och planebestämmelser.**

Beteckningarna och bestämmelserna är de sedvanliga; körförbindelsen till tomten tillåts med beteckningen **ajo** i planen.



### **5.3 Planens verkningar**

Planeändringens konsekvenser är ringa.

Tillägget att tillåta infart via parkremsan förorsakar inga nämnvärda förändringar i förhållande till nuläget, då det redan nu på parkremsan existerar en grusgång som utgör förbindelse till tomt nr 10. Tillåtelse att nyttja en del av parkremsan för infart möjliggör en rationell tomtanvändning i det skede då tomtens hela byggnadsrätt förverkligas.

De övriga invid parkremsan belägna tomterna är sedan tidigare fullt utbyggda och körförbindelserna är följaktligen adekvata och etablerade.

## **6. FÖRVERKLIGANDET AV DETALJPLANEN**

Markägaren ansvarar för förverkligandet av detaljplaneändringen på det sätt staden och till ärendet knutna ingångna avtal förutsätter.



# RASEBORG RAASEPORI

## Ormnäsintie 10, Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee asemakaavaa kortteleille 300-3013 ja 306 Tammisaaren kaupungin 10. kaupunginosassa (46-11) sekä asemakaavan muutosta koskien kortteleita 306 ja 303 sekä puistoaluetta 10. kaupunginosassa (233-34).

Maankäyttö- rakennuslain 62§:n ja 63§:n mukainen  
**Osallistumis- ja arviointisuunnitelma**



Kuva 1: Suunnittelualueen sijainti

Päiväys 25.05.2016



25.05.2016

## 1. Yleistä

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma (OAS) sisältää pääpiirteissään suunniteltavan alueen kuvauksen, alustavat tavoitteet, nykyisen suunnittelutilanteen, olemassa olevat ja laadittavat selvitykset, kaavoituksen yhteydessä selvitettävät vaikutukset sekä kaavoituksen tavoitteellisen aikataulun. Lisäksi siitä ilmenee hankkeen vuorovaikutusmenettely ja osalliset. OAS päivitetään tarpeen mukaan työn edetessä ja se on luettavissa kaupungin kotisivuilla, osoitteessa [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi) sekä kaavoitusosastolla, osoitteessa Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa, koko kaavoituksen ajan.

## 2. Aloite ja suunnittelun tarve

Aloite asemakaavan muuttamisesta kaupunginosan nro 10, kortteleiden nro 303 ja 306 välisen puistoalueen osalta on korttelin nro 306 tontin nro 10 omistajan tekemä. Hanke sisältyy kaupunginvaltuuston hyväksymään kaavoitusohjelmaan vuosille 2016-2020. Sopimus kaavoituksen käynnistämisestä on hyväksytty kaupunginhallituksessa 21.3.2016 ja allekirjoitettu 12.5.2016.

## 3. Suunnittelualue

Kaava-alue sijaitsee Tammisaaren keskustan eteläpuolella Ormnäsissa, ja on osa puistoaluetta, jota kiertää Cederblominkadun, Fleminginkadun ja Ormnäsintien varrella sijaitsevat korttelit. Alue, jota kaavamuutos koskee, on kooltaan n. 610m<sup>2</sup>. Suunnittelualue on rakentamaton.

Suunnittelualueen ympäristö on enimmäkseen toteutettua omakotimiljöötä. Katujen varsilla sijaitsevat omakotitontit (Ao) kiertävät n.0,5 ha kokoista, keskelle jäävää puistoaluetta, johon yleinen kulku on lounaasta ja pohjoisesta puistoalueeseen kuuluvien puistokaistaleiden kautta. Fleminginkadulta lähtevän puistokaistaleen osalta on aiemmin toteutettu vastaavanlainen asemakaavamuutos kuin mistä tässä hankkeessa on kyse (1180/2014).

Korttelin nro 306 tontilla nro 10 asemakaavan sallima toinen asuinrakennus on vielä rakentamatta.

## 4. Tavoitteet

Tavoitteena on järkipäristää kulun tontin pohjoisempaan osaan toisen vielä rakentamattoman asuinrakennuksen tontinosan järjestelyjä ajatellen siten, että ajoyhteys sallitaan puiston kautta osoittamalla korttelin lounaisosassa sijaitsevaan puistokaistaleeseen ajoyhteys merkinnällä "ajo".

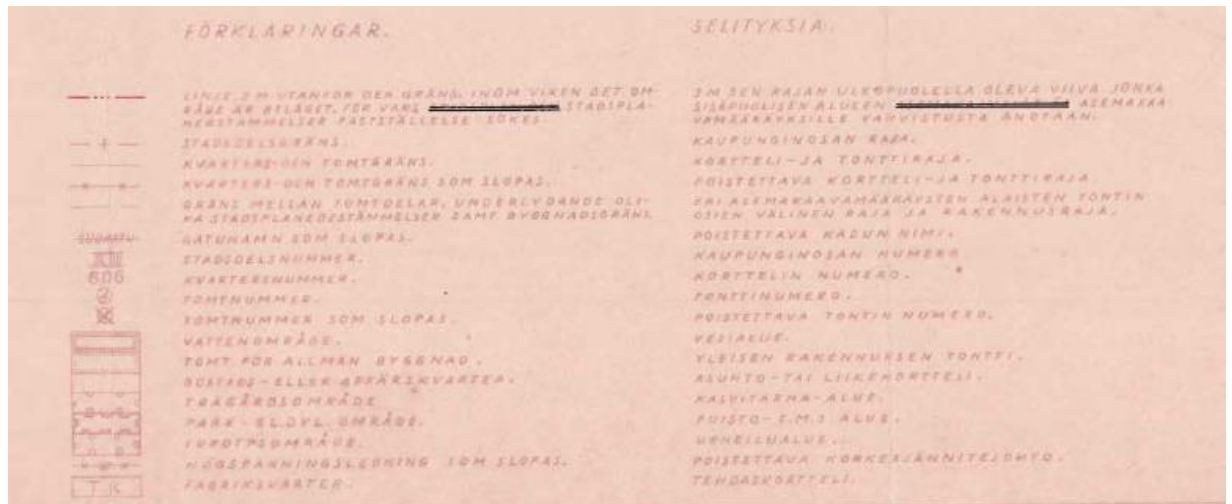
## 5. Suunnittelun lähtökohdat

### Asemakaava

Alueella on voimassa kaksi asemakaavaa. Asemakaavan muutos koskien kortteleita 306 ja 303 sekä puistoaluetta 10. kaupunginosassa (233-34) on vahvistettu 13.02.1974. Kaavaan on tehty vahvistettu tarkistus 16.08.2005; kts. kohta 3. Asemakaava kortteleille 300-3013 ja 306 Tammisaaren kaupungin 10. kaupunginosassa (46-11) on vahvistettu vuonna 1954.



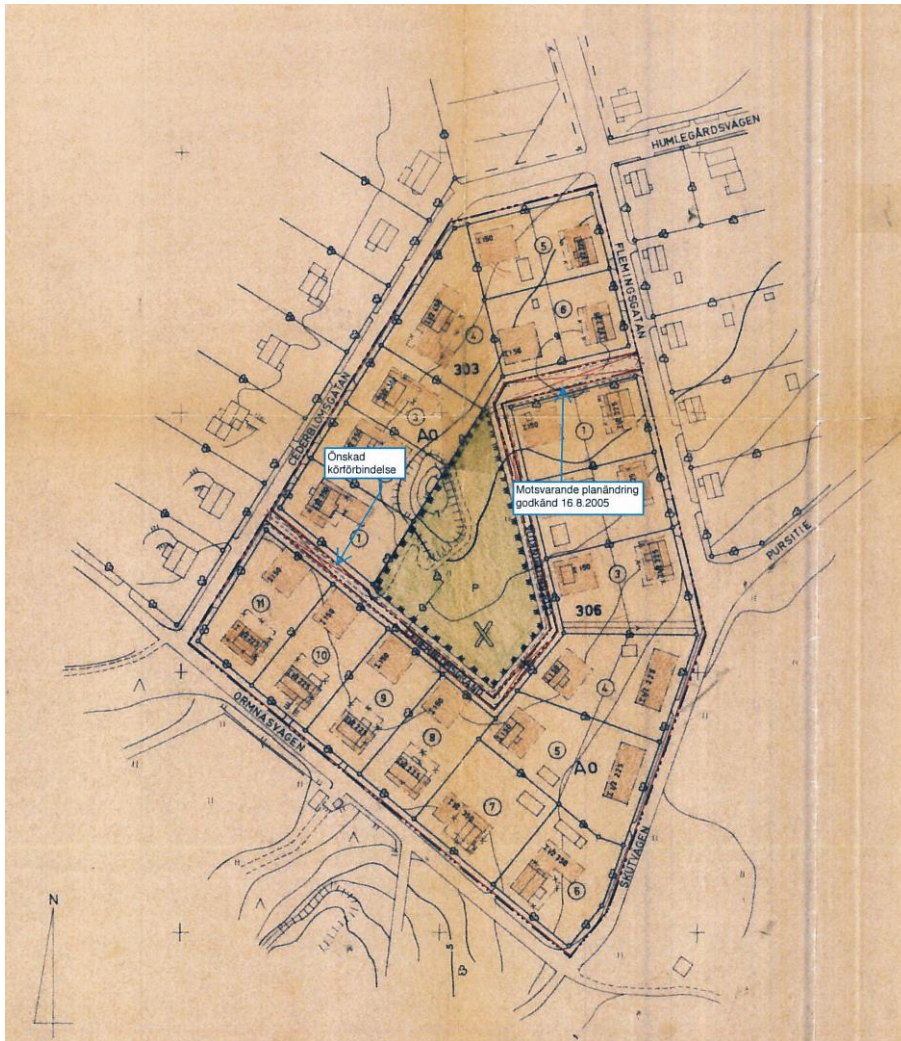
25.05.2016



Kuva 2. Ote voimassa olevasta asemakaavasta 46-11.



25.05.2016



Kuva 3. Ote voimassa olevasta asemakaavasta 233-34.

### Yleiskaava

Suunnittelualueella ei ole oikeusvaikutteista yleiskaavaa.

### Rakennusjärjestys

Raaseporin kaupungin rakennusjärjestys on hyväksytty kaupunginvaltuustossa 7.6.2010 ja se on astunut voimaan 19.8.2011.

### Maanomistus

Raaseporin kaupunki omistaa suunnittelualueen

### Kunnallistekniikka

Kunnallistekniikka on toteutettu alueella.



25.05.2016

## 6. Osalliset

Osallisia ovat maankäyttö- ja rakennuslain 62 §:n mukaan alueen maanomistajat ja ne, joiden asumiin, työntekoon tai muihin oloihin kaava saattaa huomattavasti vaikuttaa, sekä viranomaisilla ja yhteisöillä, joiden toimialaa suunnittelussa käsitellään. Osallisilla on mahdollisuus osallistua kaavan valmisteluun, arvioida kaavoituksen vaikutuksia ja lausua kirjallisesti tai suullisesti mielipiteensä asiasta. Kaavan osallisia tässä hankkeessa ovat mm.:

### Kaupungin viranomaiset

- Rakennusvalvonta
- Ympäristötoimi
- Pelastustoimi

### Maanomaiset ja asukkaat

- Asemakaavamuutoksen kohteena olevan alueen sekä tontin nro 10 omistajan naapurit

## 7. Tiedottaminen ja osallistumisen ja vuorovaikutuksen järjestäminen

Raaseporin kaupungin kaavoituksesta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi).

Kaavahanketta koskevat lehti-ilmoitukset julkaistaan Etelä-Uusimaa-lehdessä (suomeksi) ja Västra Nyland-lehdessä (ruotsiksi).

Kaavoituksen vireille tulosta tiedotetaan edellä mainituissa lehdissä, kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla.

Kaavaehdotus asetetaan julkisesti nähtäville 14 päivän ajaksi (vaikutuksiltaan vähäinen asemakaava MRA § 27) kaupungin viralliselle ilmoitustaululle Tammissaarella osoitteessa Ystadinkatu 3, 10611 Raasepori. Aineistoihin voi tutustua myös kaupunkisuunnitteluosastolla, Elina Kurjenkatu 11, 10300 Karjaa sekä kaupungin kotisivuilla [www.raasepori.fi](http://www.raasepori.fi). Kaavan nähtävillä olosta tiedotetaan kaupungin kotisivuilla.

Kaavan nähtävillä oloaikana on kunnan jäsenillä ja muilla osallisilla mahdollisuus esittää mielipiteensä ja muistuttaa kaavasta. Lisäksi kaupunki pyytää muilta kaavan kannalta tarpeellisilta viranomaisilta lausunnon kaavasta. Kaikkiin kaavaan liittyviin palautteisiin laaditaan kaavoittajan vastineet.

Kaavan hyväksymistä koskevasta päätöksestä tiedotetaan julkisesti kaupungin virallisella ilmoitustaululla ja kaupungin kotisivuilla. Kaavan hyväksymispäätöksestä on mahdollisuus valittaa Helsingin hallinto-oikeuteen.

## 8. Viranomaisyhteistyö

Viranomaisneuvottelut eivät ole tarpeen.



25.05.2016

## 9. Kaavoituksen kulku, alustava aikataulu

Päätös kaavoituksen vireille tulosta

- kuulutus

kesäkuu 2016

Osallistumis- ja arviointisuunnitelma

- kaavoituslautakunnalle tiedoksi

touko-kesäkuu 2016

- asetetaan nähtäville

Kaavaehdotuksen laatiminen

-kaavoituslautakunta asettaa ehdotuksen nähtäville elokuu 2016

Asemakaavamuutoksen hyväksyminen

alkusyky 2016

Kaavan toteutus

2016-

## 10. Yhteystiedot ja palautteet

Arkkit. Safa Hasse Hägerström  
Arkkitehtitoimisto A-konsultit Oy  
Ratakatu 19  
00120 Helsinki  
puh: + 358 (0) 40 5036804  
sähköposti: hasse.hagerstrom@a-konsultit.fi

sekä

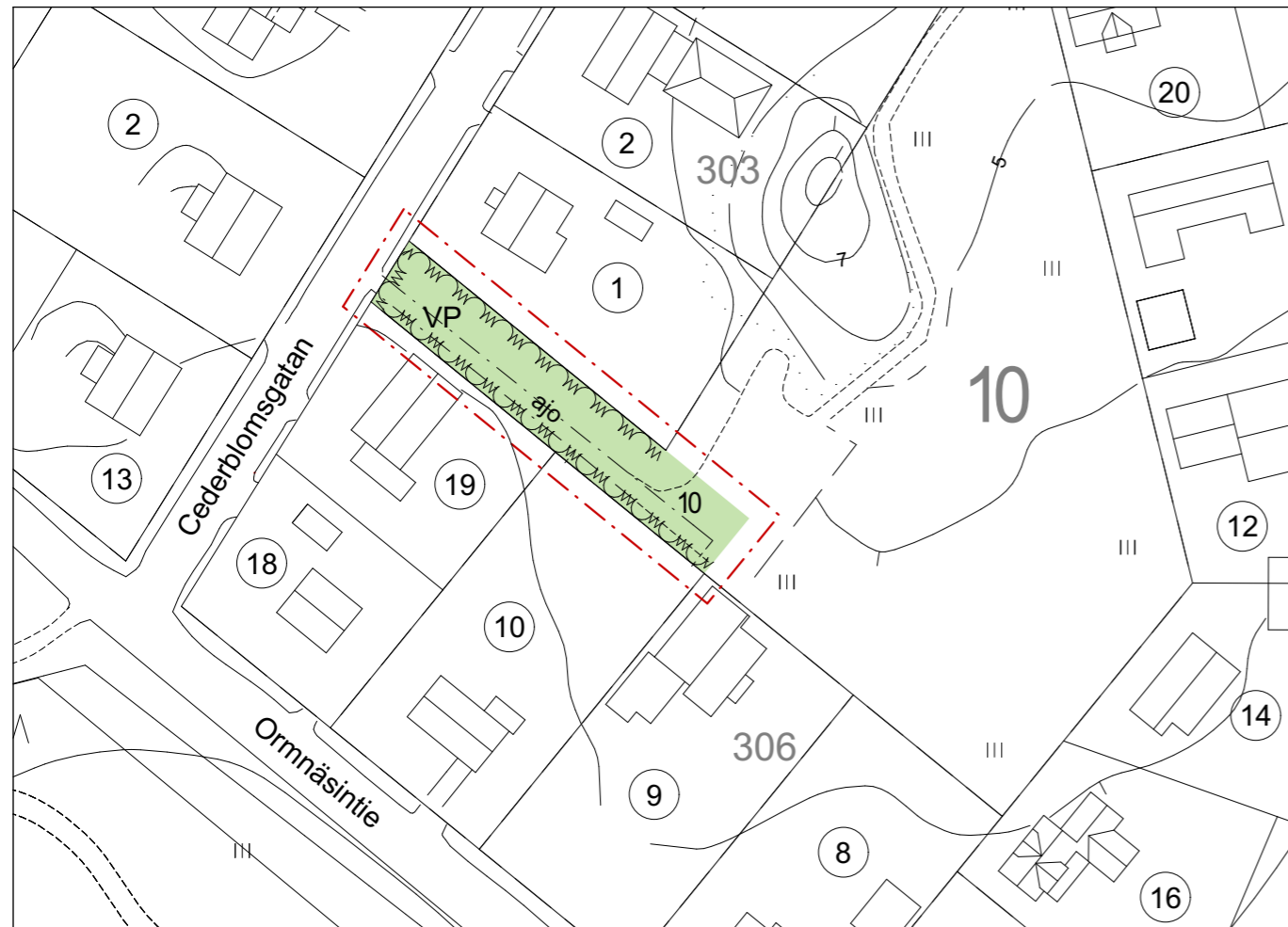
Kaupunkisuunnitteluarkkitehti Simon Store  
Elina Kurjenkatu 11, 10300 KARJAA  
puh. 019 289 3843  
sähköposti: simon.store(at)raasepori.fi

Osallisilla on maankäyttö- ja rakennuslain mukaan oikeus enne kaavaehdotuksen asettamista julkisesti nähtäville pyytää alueelliselta ELY-keskukselta neuvottelua osallistumis- ja arviointisuunnitelman riittäväydestä.

Palautteen osallistumis- ja arviointisuunnitelmasta ja kirjalliset mielipiteet ja muistutukset kaavaehdotuksesta voi toimittaa osoitteeseen:

Raaseporin kaupunki  
Kaupunkisuunnitteluosasto  
Elina Kurjenkatu 11  
10300 Karjaa

tai sähköpostilla yllä mainittuihin yhteystietojen osoitteisiin.



SKALA (officiell)  
MITTAKAAVA (virallinen) 1: 1000

0 10 20 30 40 50

RASEBORGS STAD  
RAASEPORIN KAUPUNKI

**ORMNÄSVÄGEN 10**  
**ORMNÄSINTIE 10**  
Detaljplan  
Asemakaava

DETALJPLANEÄNDRING FÖR EN DEL AV PARKEN  
MELLAN KVARTEREN 303 OCH 306 I STADSDEL 10

ASEMAKAAVAN MUUTOS OSALLE PUISTOA KORTTELEIDEN  
303 JA 306 VÄLISSÄ KAUPUNGINOSASSA 10

TECKENFÖRKLARINGAR OCH PLANBESTÄMMELSER  
MERKKIEN SELITYKSET JA KAAVAMÄÄRÄYKSET



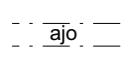
Park.  
Puisto.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.  
3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.  
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.




Körförbindelse.  
Ajoyhteys.

10

Stadsdel- eller kommunaldelsnummer.  
Kaupungin- tai kunnanosan numero.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsstyrelses beslut \_\_\_\_20\_\_, § \_\_ i protokollet.  
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginhallituksen pöytäkirjan \_\_\_\_20\_\_, §:n \_\_ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr./Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE / KVALT		
STDS / KH		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	21-16	20.6.2016
		ORMNÄSVÄGEN 10 FÖRSLAG  ORMNÄSINTIE 10 EHDOTUS
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys
A·KONSULT   arkitektbyrå		20.6.2016
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt		Planbeteckning/Kaavatunnus
		Ritningsnummer/Piirustusnumero
		483/2016
		7741
		21-16