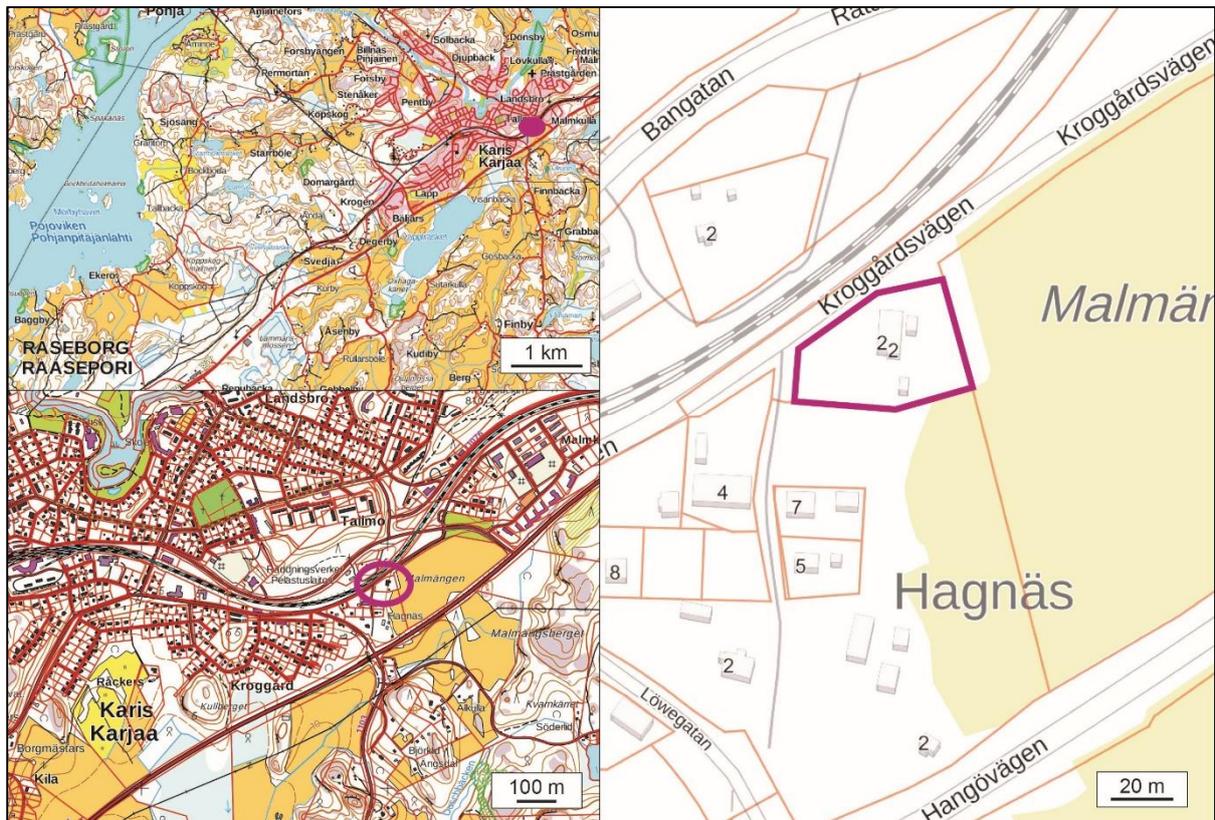


RASEBORGS STAD

DEL AV KVARTER 331, ÄNDRING AV DETALJPLAN, FÖRSLAG



DETALJPLAN

ÄNDRING AV DETALJPLAN, FÖRSLAG 31.8.2018

Detaljplaneändringen gäller tomt 7 (710-54-331-7) i AL-kvartersområdet i kvarter 331, stadsdel 54 i Raseborg. Uppgifterna om läget är förenliga med fastighetsregistret.

Genom ändringen av detaljplanen bildas ett AO-kvartersområde som en del av kvarter 331 i stadsdel 54.

Behandling:

Anhängiggörande:	Stadsstyrelsen	20.8.2018
PDB:	Planläggningsnämnden	19.9.2018
Planförslag:	Planläggningsnämnden	19.9.2018
	Offentligt framläggande	
Godkännande av planen:	Planläggningsnämnden	-
	Stadsstyrelsen	-
Planens projektnummer:	7781	
Ritningsnummer:	Plankarta 32–18	
Diarienummer:	Samt 790/2018	

1 BASUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planområdet är beläget i den sydöstra delen av kommundelscentrumet Karis i Raseborg. Till Karis centrum är avståndet ca 2,5 km, till Ekenäs ca 19 km och till Pojo centrum ca 11 km. Avståndet till Helsingfors är ca 75 km (avstånden enligt Google Maps längs bilvägar). Planområdet ligger söder om Kroggårdsvägen och järnvägen som löper norr om denna. I öster gränsar området till Malmängen och i söder till Hangövägen. I den västra kanten avgränsas planområdet av tomtgatan Erik Stålarms väg. Besöksadressen till planområdet (tomten) är Kroggårdsvägen 2. Planområdets läge visas på pärmbladet och på bild 1.

1.2 Planens namn och syfte

Detaljplanens ändringsområde heter "Del av kvarter 331, ändring av detaljplan". Ett centralt mål för ändringen av detaljplanen är att ändra AL-kvartersområdet (kvartersområde för affärsbyggnader, där det är tillåtet att uppföra en affärsbyggnad och en bostad) till ett AO-kvartersområde (egnahemsområde) och att rimligt öka den totala byggrätten. I planen fäster man också större vikt vid den del av området i östra kanten där det växer träd och buskar.

1.3 Innehållsförteckning

1	BASUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge.....	1
1.2	Planens namn och syfte	1
1.3	Innehållsförteckning.....	1
1.4	Förteckning över bilagorna till beskrivningen	2
1.5	Förteckning över andra handlingar.....	2
2	SAMMANDRAG	2
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	2
2.2	Detaljplan.....	2
2.3	Genomförandet av detaljplanen	2
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....	2
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	2
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	7
4.1	Behovet av en detaljplan och planeringsstarten.....	7
4.2	Deltagande och samarbete	7
4.3	Målen med detaljplanen	8
4.4	Mål som ändrats under planläggningen	8
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	8
5.1	Planens struktur.....	8
5.2	Uppnåendet av målen om miljöns kvalitet.....	8
5.3	Planens konsekvenser	9
5.4	Planbeteckningar och -bestämmelser	9
5.5	Namnbestånd	10
6	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN	10
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	10
6.2	Genomförande och tidsplanering	10
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	10

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1: Statistikblankett

Bilaga 2: Förminskning av plankartan och planbestämmelserna

1.5 Förteckning över andra handlingar

- Initiativ
- Situationsplan

2 SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

- Initiativet till ändringen av detaljplanen har tagits av markägaren (se Initiativ). Initiativskrivelsen och avtalet om planeringsstart behandlades av stadsstyrelsen 20.8.2018.
- PDB och planförslaget behandlas av nämnden 19.9.2018, varefter de läggs fram i minst 30 dagars tid i september–oktober 2018.
- Målet är att planen ska godkännas i slutet av 2018/början av 2019.

2.2 Detaljplan

Detaljplanen omfattar följande:

- En tomt för småhus (AO), är det är tillåtet att uppföra ett småhus i två våningar med högst två bostäder samt ekonomibyggnader. Bostädernas andel av den totala byggrätten får vara högst 450 vy-m². Ekonomibyggnadsutrymmen får utgöra högst 300 vy-m² av den totala byggrätten. Den totala byggrätten är 700 vy-m².

2.3 Genomförandet av detaljplanen

AO-plantomten följer samma gränser som dagens AL-tomt. Detaljplanen kan genomföras när planen har vunnit laga kraft (förutsätter "uppdatering" av tomtindelningen).

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

En allmän beskrivning av området

På norra sidan av planområdet löper Kroggårdsvägen och norr om den finns ett järnvägsområde. De västra sidorna gränsar till Erik Stålarms väg och den sydvästra-södra delen till AO-kvartersområdet i den gällande planen (se bild 6). Det öppna åkerområdet i öster, Malmängen, är ett parkområde i den gällande detaljplanen (gammal beteckning: P-område).

I den gällande detaljplanen har planändringsområdet betecknats som ett AL-kvartersområde. AL-kvartersområdet består av en tomt. Planändringsområdets areal är 4 507 m² och byggrätten enligt den gällande detaljplanen är sammanlagt 300 vy-m². Det finns tre byggnader på området: ett bostadshus med en bostad, en butiksbyggnad och en ekonomibyggnad. Planändringsområdet ligger till största delen i ett byggt småhus- och arbetsplatsområde. I den sydligaste delen finns ett gammalt driftcentrum för ett lantbruk (Hagnäs) liksom övrigt gammalt byggnadsbestånd. En del av byggnaderna är skydds-betecknade (sr) i den gällande detaljplanen. De närmaste byggplatserna i planändringsområdet (på den sydvästra sidan) är obebyggda AO-tomter. Byggnaderna på de närmaste byggda tomterna används för arbetsplatser och småindustri samt boende.

Naturmiljö och landskap

Planeringsområdet är bebyggt. I dess östra och sydöstra del växer en tämligen tät skog. För övrigt är området ett vårdat, delvist planterat och byggt område. Skogen begränsar vyerna nästan helt i riktning mot åkrarna och Hangövägen i öster och sydöster. Den södra delen ansluter ställvis till ett skogsområde och ställvis till ett åkerområde, medan den västra och norra gränsen i huvudsak utgörs av vägområden.

Hela planområdet faller inom ett grundvattenområde: "Grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning". Området omfattar inga naturskydds- eller Natura-områden eller -objekt (Raseborgs karttjänst/Paikkatietoikkuna.fi). Områdets yta och den byggda miljön visas på bild 1a och grundvattenområdet på bild 1b.



Bild 1a: Miljöförhållanden. Planeringsområdet har avgränsats med en tjock, röd linje.

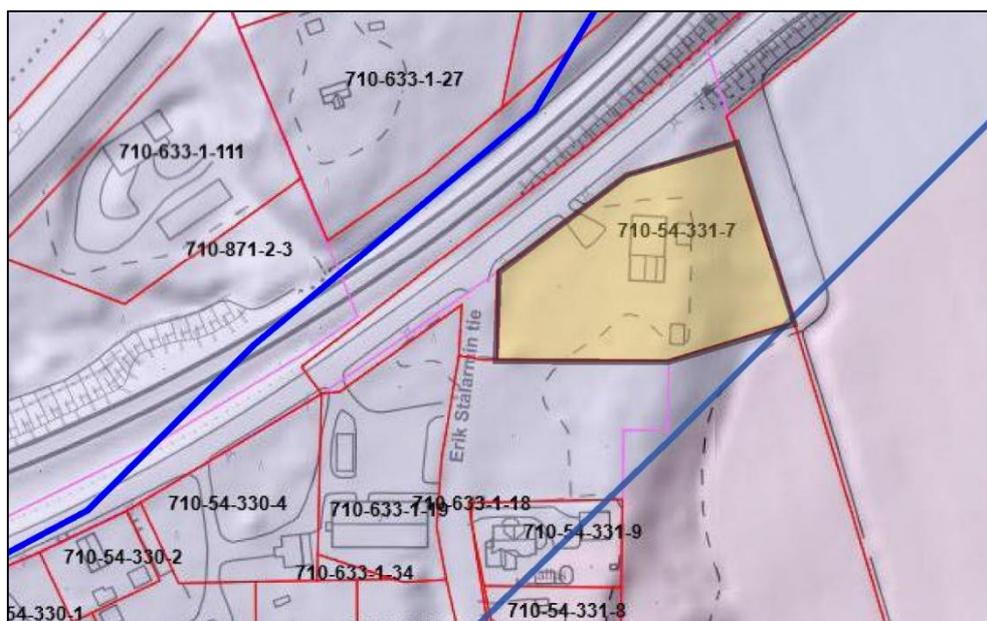
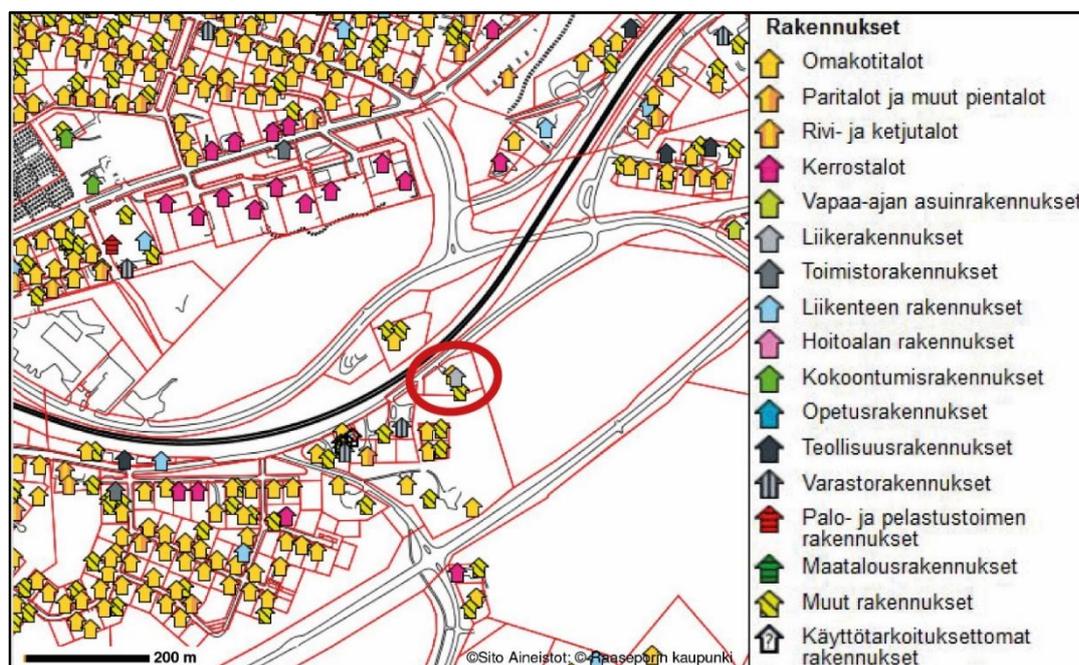


Bild 1b: Grundvattenområde (avgränsning med blått).

Den bebyggda miljön

Planändringsområdets areal är ca 4 507 m² och den nuvarande byggrätten uppgår sammanlagt till 300 vy-m². Det finns tre byggnader på området: ett bostadshus med en bostad, en affärslokal och en ekonomibygnad.

Bostadshuset har uppförts 1973, butiksdelens 1923 och ekonomibygnaden 1929 (Raseborgs karttjänst). De befintliga byggnaderna har inga skyddsvärden. Detaljplanens ändringsområde finns på ett byggt område där man bl.a. redan uppfört bostadshus, ekonomibygnader och andra byggnader i vägområdets och järnvägsområdets omedelbara närhet. Enligt museiverkets karttjänst finns det inga fornlämningar eller skyddade byggnader i planeringsområdet (<https://kartta.museoverkko.fi/>). Bild 2 visar ett utdrag ur kartan över byggnadsbeståndet i när-



området.

Bild 2: Byggnadsbeståndet. Planeringsområdet visas med en röd cirkel. Den tjocka svarta linjen är järnvägen.

Samhällsteknisk försörjning

Området har anslutits till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

Ägarförhållanden

Området är privatägt. Initiativtagaren till ändringen av detaljplanen äger tomten i planeringsområdet.

Genomförandet av den nuvarande planen

Hela AL-kvartersområdet (tomt 7) enligt den nuvarande detaljplanen har i hög utsträckning genomförts. Den nuvarande byggrätten är sammanlagt 300 vy-m². Byggnadsbeståndet består av tre byggnader; ett bostadshus, affärslokaler och en ekonomibygnad.

RMO

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) är en utgångspunkt för landskapsplanen och för den nya generalplanen som håller på att utarbetas. Landskapsplanen och gene-

ralplanen ger riktlinjerna för utarbetandet av detaljplanen. Generalplanen har inte vunnit laga kraft men det finns en gällande detaljplan i området.

Landskapsplan

Planeringsområdet ingår i Nylands landskapsplan. Miljöministeriet fastställde planen år 2006, och år 2007 vann den laga kraft genom högsta förvaltningsdomstolens beslut. Miljöministeriet fastställde etapplandskapsplan 2 år 2014. I sammanställningen av de gällande landskapsplanerna (2017) är har planeringsområdet anvisats som ett område för tätortsfunktioner (*området planeras som ett område för boende, arbetsplatsfunktioner som passar ihop med sin omgivning samt för service och funktioner i anslutning därtill*) och som ett grundvattenområde (*de åtgärder som berör området skall planeras så att de inte permanent minskar grundvattnet eller försämrar dess kvalitet*). Sammanställningen innehåller gällande beteckningar ur följande planer: Nylands landskapsplan, etapplandskapsplan 1, 2 och 4, Östra Nylands landskapsplan, Östra Nylands etappregionplaner 1–4 samt Landskapsplan 2000. Ett utdrag ur sammanställningen av gällande landskapsplaner visas på bild 3.

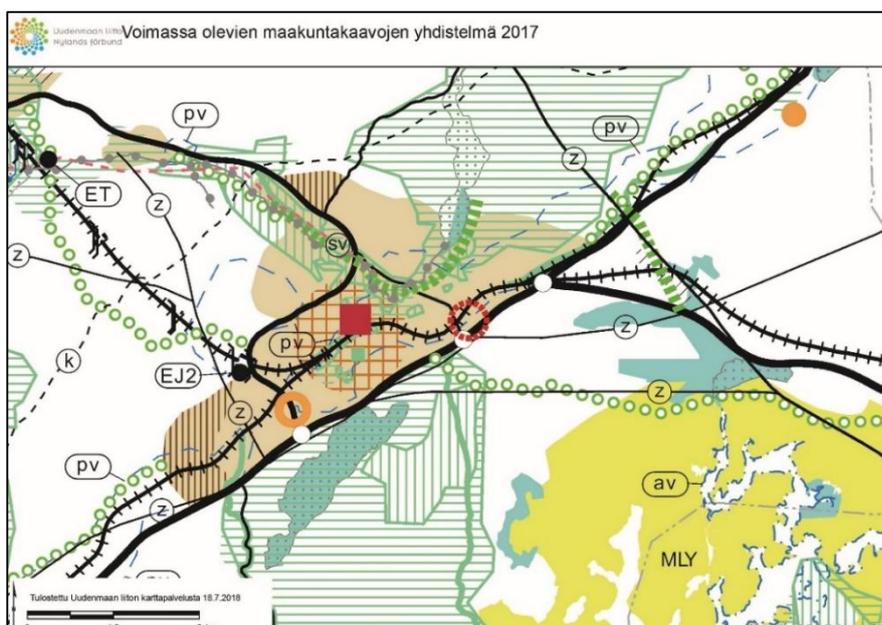


Bild 3: Utdrag ur sammanställningen av gällande landskapsplaner 2017. Planområdet visas med röd cirkel.

Generalplan

Området ingår i delgeneralplanen för Karis centrum. Delgeneralplanen är en plan utan rättsverkningar. I delgeneralplanen är planområdet ett AP-område (område för småhus). Generalplanen godkändes av fullmäktige 16.2.1987. Ett utdrag ur generalplanen finns på bild 4.

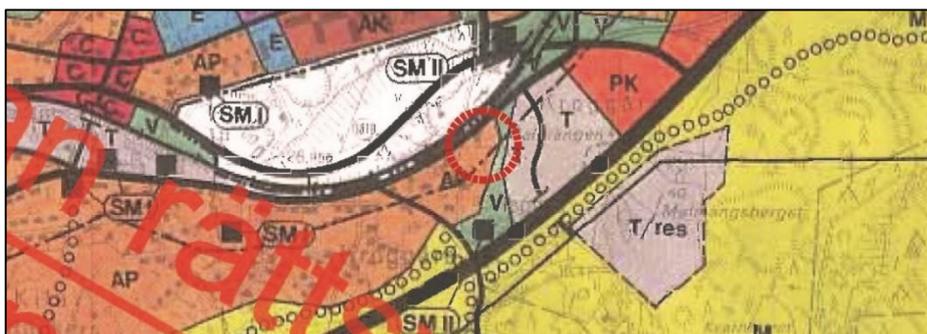


Bild 4: Utdrag ur generalplanen utan rättsverkningar. Planområdets läge har markerats med en röd cirkel.

Detaljplan

Följande detaljplaner är i kraft i det område som omfattas av planändringen:

- 1) stadsplanen som trädde i kraft 19.7.1973 (arkiv. 94-100) Karis köping, IV köpingsdelen, kvarter N:o 331 tomt N:o 7, stadsplaneändring, vilken gäller tomt 7 i kvarter 331 (710-654-331-7). På området får byggas en affärsbyggnad samt en bostadslägenhet. Största tillåtna våningsyta inklusive garage och biutrymmen är 300 m². I byggnadens källarvåning får ej placeras garage.

Byggrätten enligt den detaljplan som gäller i planändringsområdet uppgår till sammanlagt 300 vy-m². Tomten i planändringsområdet (AL⁶-området) är byggd. Bild 5 är ett utdrag ur detaljplanen. Bild 6 visar hur planändringsområdet ansluter sig till andra detaljplanerade områden.

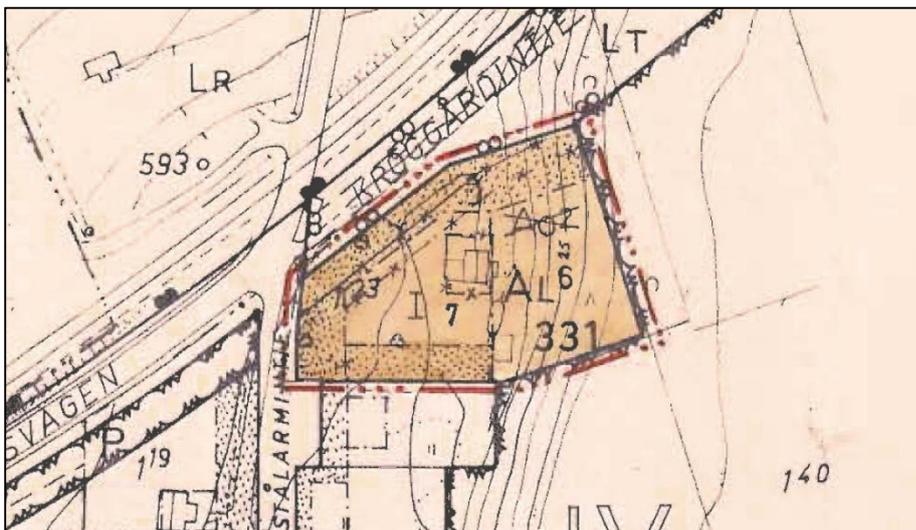


Bild 5: Utdrag ur den gällande detaljplanen.

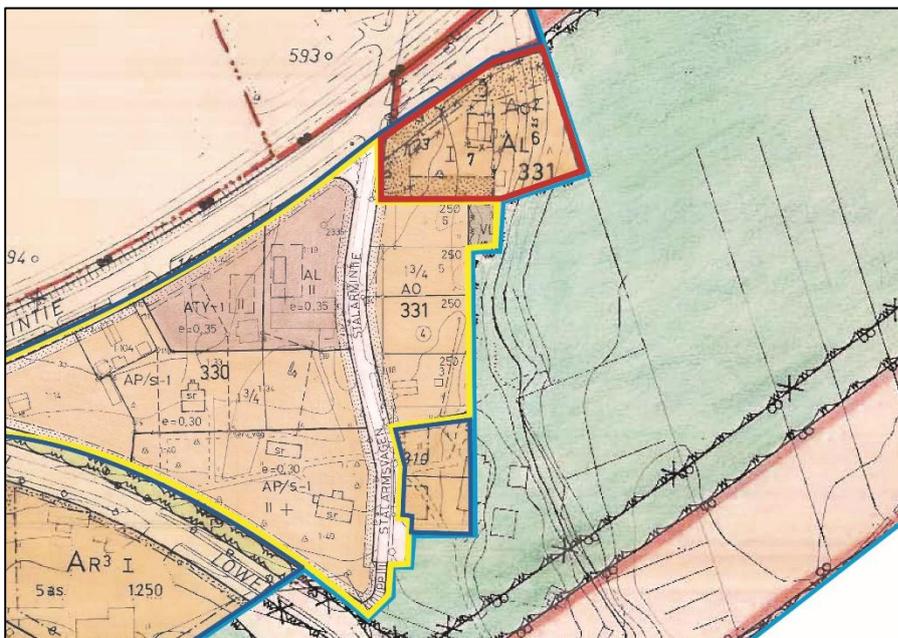


Bild 6: Utdrag ur de gällande detaljplanerna. De olika planernas gränser visas med egna färger. Detaljplanens ändringsområde visas med rött (AL-området).

Byggnadsordning

Raseborgs byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 14.5.2018 § 36 och vann laga kraft 5.7.2018.

Baskarta

Raseborgs stad har utarbetat en baskarta för detaljplanen och ansvarar också för att baskartan är aktuell. Koordinatsystemen är GK24 och N60.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av en detaljplan och planeringsstarten

Initiativet till ändringen av detaljplanen har tagits av markägaren. Initiativet och avtalet om att starta planläggning behandlades av stadsstyrelsen 20.8.2018. PDB och planförslaget överlämnas till planläggningsnämnden 19.9.2018. Enligt markägarens planläggningsinitiativ är målet att bygga det nuvarande kvarteret som en egnahemstomt, dvs. att ändra AL-planbeteckningen i den gällande detaljplanen till AO och utöka byggrätten så att ökningen av den totala byggrätten på tomten fortfarande är rimlig till sin betydelse. Dessutom tas skogsremsan i tomtens östra kant bättre i beaktande i planlösningen. Likaså tas det bättre i beaktande att hela planändringsområdet faller inom ett för samhällets vattenförsörjning viktigt grundvattenområde.

4.2 Deltagande och samarbete

Intressenter i planprocessen

Intressenter är enligt MBL 62 § områdets markägare, samt de vars boende, arbete eller på annat sätt betydande påverkas av planen. Intressenter är även de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Intressenterna har rätt att delta i beredningen av planen, bedöma konsekvenserna av planen och uttala sin åsikt om planen.

Intressenter är:

Planläggningsområdets markägare och innehavare samt närområdets markägare och invånare, företag som har verksamhet på området, allmännyttiga föreningar och organisationer samt myndigheter:

- Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands landskapsmuseum
- Museiverket
- VR Track

stadens myndigheter, bl.a.

- Byggnadstillsynen och miljövården (myndighetsutlåtande)
- Raseborgs vatten
- Ekenäs Energi/Caruna

Ordnanande av deltagande och växelverkan

Om Raseborgs stads planläggning informeras på stadens webbplats www.raseborg.fi. Om planläggningsstarten och möjligheten att yttra sin åsikt informeras i tidningarna Västra Nyland på svenska och i Etelä-Uusimaa på finska.

Förslaget till ändring av detaljplanen läggs fram offentligt hos planläggningsenheten och på stadens webbplats. Förslaget till ändring av detaljplan läggs fram offentligt i minst 30 dagar på planläggningsenheten, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis.

Myndighetssamarbete

Samråd mellan myndigheterna som avses i 66 § i markanvändnings- och bygglagen anordnas vid behov.

4.3 Målen med detaljplanen

Målet är att bygga det nuvarande kvarteret som en egnahemstomt, dvs. att ändra AL-planbeteckningen i den gällande detaljplanen till AO och utöka byggrätten så att ökningen av den totala byggrätten på tomten är rimlig till sin betydelse. Dessutom tas skogsremsan i tomtens östra kant bättre i beaktande i planlösningen, och grundvattenområdet beaktas likaså.

4.4 Mål som ändrats under planläggningen

Målen har inte ändrats under planläggningen.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

I planändringen bevaras gränserna för tomt nr 7 i AL-kvartersområdet (710-54-331-7) helt oförändrade. Hela planeringsområdet och därmed tomt 7 har en areal på ca 4 507 m². I enlighet med huvudändamålet för kvartersområdet (AO) kan man uppföra en bostadsbyggnad med högst två bostäder. Byggnaden får omfatta högst 450 vy-m². Återstoden av den totala byggrätten på 700 vy-m² kan användas för ekonomibyggnader. Ekonomibyggnadernas sammanräknade omfattning har dock begränsats till högst 300 kvadratmeter våningsyta. Bostadsbyggandet förläggs till västra kanten av tomten så att gårdsplanerna kan placeras på byggnadernas södra sida. I riktning mot järnvägen och huvudgatan är det möjligt att placera lokaler som inte är känsliga för eventuella (lindriga) miljöstörningar. I områdets nordöstra del har 250 vy-m² byggrätt reserverats enbart för ekonomibyggnader. Utrymmen i ekonomibyggnader behövs för egna bilar (t.ex. 2 bostäder förutsätter 4 bilplatser), maskiner, båtar och varor. Inga verkstadslokaler kommer att byggas. Utrymmena är förvaringsutrymmen av typen garage så att t.ex. dörrarna också kan låsas.

Byggnadseffektiviteten förblir låg i sin helhet, $e = 0,16$. Planområdet omfattar inga gatu- eller parkområden.

5.2 Uppnåendet av målen om miljöns kvalitet

Egnahemsbyggandet anpassas bättre än tidigare till egnahemsområdena i söder och är ett bra komplement till det befintliga småhusbeståndet. Det skogsklädda området i planändringsområdets östra del har beaktats särskilt i planen (se punkt 5.4). Tidigare var området ett AL-kvartersområde utan specialbeteckningar. Grundvattenområdet har också tagits i beaktande och behövliga planbestämmelser har utfärdats om det (se punkt 5.4).

5.3 Planens konsekvenser

Stadsbild och stadsstruktur

Ändringen av detaljplanen har inga betydande konsekvenser för stadsbilden eller stadsstrukturen eftersom områdesstrukturen och byggandets karaktär är förenliga med de nuvarande detaljplanerna och till största delen också med det genomförda byggandet. Det nya byggande för-tätar något den befintliga samhällsstrukturen.

Landskap och miljö

Ändringen av detaljplanen har knappt några konsekvenser för landskapet och miljön eftersom områdesstrukturen fortsättningsvis är förenlig med de nuvarande detaljplanerna. Det nya bygg-nadsbeståndet kommer i huvudsak att uppföras i områdets västra och mittersta delar, där be-fintliga byggnader kommer att rivras. Trädbeståndet kommer att bevaras i hög utsträckning (se planbestämmelserna i punkt 5.4). Tack vare att skogen står kvar och klipper av fjärrvyerna ös-terut och söderut kommer vyerna att vara oförändrade.

Sociala konsekvenser

Genomförandet av planen har inga betydande konsekvenser för boendetrivseln i de närliggande kvarteren, eftersom byggandet till sin karaktär ungefär är detsamma som idag och de nya bygg-naderna placeras på det redan bebyggda området eller i omedelbar närhet av det. Byggandet förändras också i en mer småhusdominerad riktning.

Trafiken

Trafiklösningarna i området förblir oförändrade. Gårdsområdet använder samma anslutning som idag och det bildas inga nya väg- eller gatuområden.

5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och bestämmelserna framgår av plankartan (Bilaga 2).

Planen har utökats med bestämmelser om bevarandet av trädbeståndet och om grundvatten-området samt om beaktandet av eventuellt buller.

Trädbestånd:

"Del av område där trädbeståndet ska bevaras. Området bör bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Storvuxna träd samt buskar och annan täckande undervegetation ska bevaras och upprätt-hållas. Träd i dåligt skick och träd som gör det farligt att vistas på området får fällas. Nya träd ska planteras i deras ställe. Området ska vårdas så att det öppna rummet österifrån sett och land-skapsbilden med träd som finns i skogskanten av det byggda området bevaras."

Grundvattenområde:

"Hela planområdet utgör ett grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skydd av grundvatten. Byggande och annan mark-användning på området kan begränsas enligt miljöskyddslagens 16 § (förorening av markgrund) och 17 § (förbud mot förorening av grundvatten).

Byggande, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grund-vattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds skall områdets markgrunds byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhål-lande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skyd-

da grundvattnet. Vid behov skall göras en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borrh- eller grävålar. Vid förstärkning av botten bör inte användas borrh- eller grävålar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan byggas minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner. Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna på området."

Eventuellt buller:

Byggnadernas placering samt vägg- och fönsterkonstruktionerna ska planeras så att eventuellt trafikbuller norrifrån inte överskrider de maximigränser som fastställts för boendet i byggnaderna. På gårdsområdena ska det ordnas ett väl bullerskyddat vistelseområde på minst 10 m² per bostad.

5.5 Namnbestånd

I planen ges inga nya gatunamn.

6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Vid byggandet ska utöver planbestämmelserna även lagstiftningen och tillämpliga delar av Raseborgs stads byggnadsordning iakttas.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Markägaren har för avsikt att börja bygga genast efter att planen har vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar staden.

Esbo, 31.8.2018

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	05.09.2018
Planens namn	Del av kvarter 331, detaljplanändring		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	31.08.2018
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,4507	Ny detaljplaneareal [ha]	0,0000
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,0000	Detaljplaneändringens areal [ha]	0,4507

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 ² vy]	Exploateringsstäl [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,4507	100,0	700	0,16	0,0000	400
A sammanlagt	0,4507	100,0	700	0,16	0,0000	400
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,4507	100,0	700	0,16	0,0000	400
A sammanlagt	0,4507	100,0	700	0,16	0,0000	400
AO	0,4507	100,0	700	0,16	0,4507	700
AL	0,0000		0		-0,4507	-300
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	710 Raasepori	Täyttämispvm	05.09.2018
Kaavan nimi	Osa korttelia 331, asemakaavan muutos		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	31.08.2018
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	0,4507	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	0,0000
Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha]	0,0000	Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	0,4507

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
Lomarakennuspaikat [lkm]	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4507	100,0	700	0,16	0,0000	400
A yhteensä	0,4507	100,0	700	0,16	0,0000	400
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Maanalaiset tilat	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä					

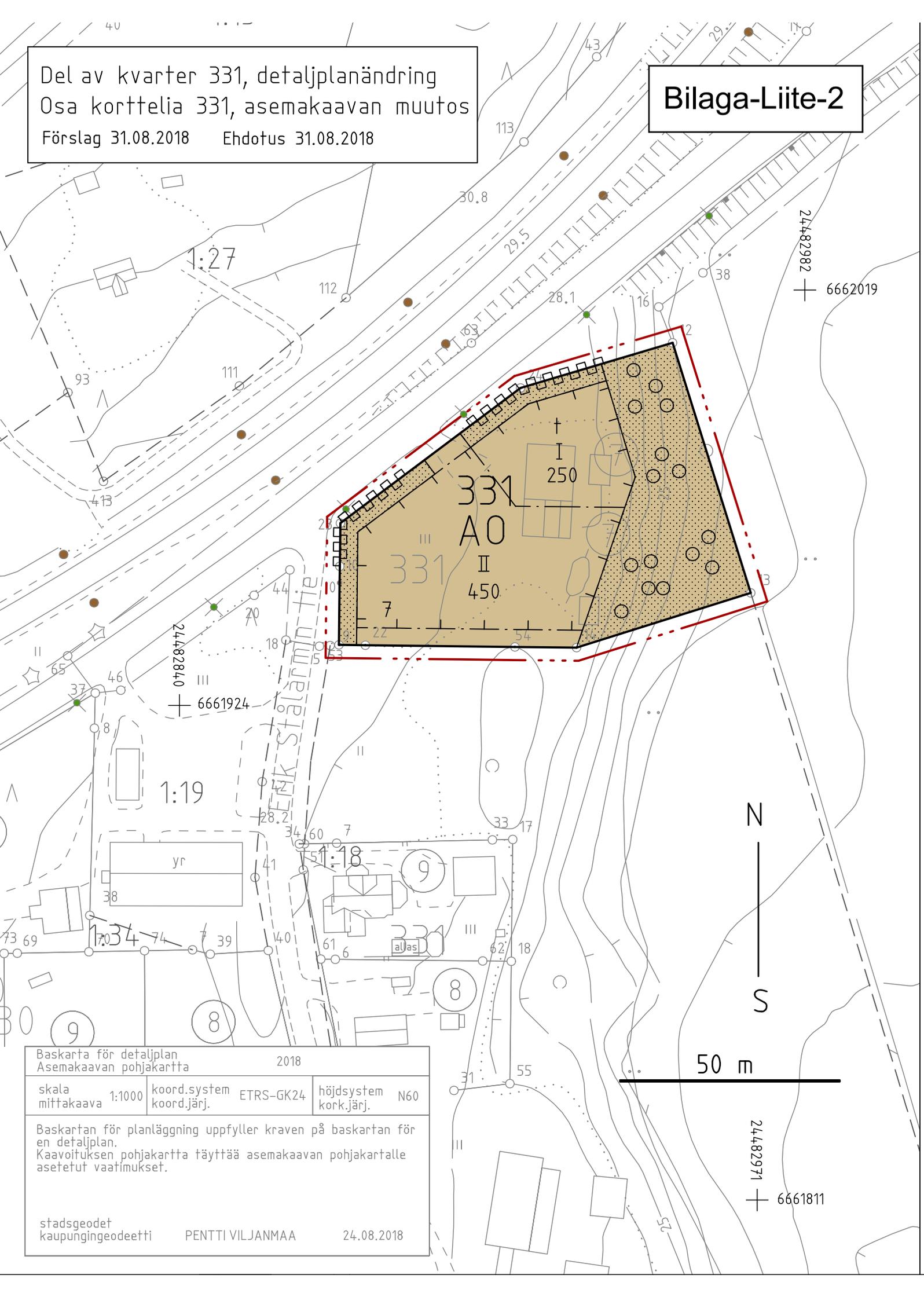
Rakennussuojelu	Suojellut rakennukset		Suojeltujen rakennusten muutos	
	[lkm]	[k-m ²]	[lkm +/-]	[k-m ² +/-]
Yhteensä				

Alamerkinntät

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m ²]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m ² +/-]
Yhteensä	0,4507	100,0	700	0,16	0,0000	400
A yhteensä	0,4507	100,0	700	0,16	0,0000	400
AO	0,4507	100,0	700	0,16	0,4507	700
AL	0,0000		0		-0,4507	-300
P yhteensä						
Y yhteensä						
C yhteensä						
K yhteensä						
T yhteensä						
V yhteensä						
R yhteensä						
L yhteensä						
E yhteensä						
S yhteensä						
M yhteensä						
W yhteensä						

Del av kvarter 331, detaljplanändring
Osa korttelia 331, asemakaavan muutos
Förslag 31.08.2018 Ehdotus 31.08.2018

Bilaga-Liite-2



Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta		2018
skala mittakaava	1:1000	koord.system ETRS-GK24 koord.järj.
		höjdsystem N60 kork.järj.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.		
stadsgeodet kaupungeingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	24.08.2018

RASEBORGS STAD

Detaljplan

Del av kvarter 331, detaljplanändring

Genom ändringen av detaljplanen bildas del av kvarteret 331

Förslag 31.08.2018

RAASEPORIN KAUPUNKI

Asemakaava

Osa korttelia 331, asemakaavan muutos

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelia 331

Ehdotus 31.08.2018



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus. På området får ett småhus med högst två bostäder och ekonomibygnader placeras. Den totala byggrätten för området är högst 700 vy-m². Bostadsutrymmenas andel av områdets totala byggrätt får vara högst 450 vy-m² och ekonomibygnadernas andel sammanlagt högst 300 vy-m².

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Nummer på riktgivande tomt.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

Del av byggnadsyta där endast ekonomibygnader får placeras.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Del av område som skall planteras.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialue.

Alueelle saa sijoittaa yhden enintään kaksiasuntoisen asuinpienitalon ja talousrakennuksia. Alueen kokonaisrakennusoikeus on enintään 700 k-m². Asuintilojen osuus alueen kokonaisrakennusoikeudesta saa olla enintään 450 k-m² ja talousrakennusten osuus yhteensä enintään 300 k-m².

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Rakennusalan osa, johon saa sijoittaa ainoastaan talousrakennuksia.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Istutettava alueen osa.

A0



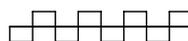
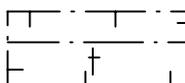
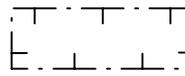
54

331

7

450

I



Del av område där trädbeståndet ska bevaras. Området bör bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Storvuxna träd samt buskar och annan täckande undervegetation ska bevaras och upprätthållas. Träd i dåligt skick och träd som gör det farligt att vistas på området får fällas. Nya träd ska planteras i deras ställe. Området ska vårdas så att det öppna rummet österifrån sett och landskapsbilden med träd som finns iskogskanten av det byggda området bevaras.



Puustoisena säilytettävä alueen osa. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnollisena. Alueella tulee säilyttää ja ylläpitää isokokoisia puita ja aluskasvillisuutena pensaita ja muuta peittävää kasvillisuutta. Huonokuntoiset ja alueella oleskelulle vaaralliset puut saa kaataa. Niiden tilalle tulee istuttaa uutta puustoa. Aluetta tulee hoitaa niin, että idästä katsoen avoimen tilan ja rakennetun alueen metsäisen reunavyöhykkeen puustoinen maisemakuva säilyy.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Hela planområdet utgör ett grundvattenområde, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skydd av grundvatten. Byggnad och annan markanvändning på området kan begränsas enligt miljöskyddslagens 16 § (förorening av markgrund) och 17 § (förbud mot förorening av grundvatten). Byggnad, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds skall områdets markgrunds byggharhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov skall göras en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borr- eller grävspålar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan byggas minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner. Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna på området.

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Dagvattnet bör avledas till det kommunala dagvattennätet. Om dagvatten inte kan avledas till det kommunala dagvattennätet utan pumpning eller andra specialarrangemang, kan dagvatten avledas till terrängen från kvartersområdets västra sida.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Koko kaava-alue sijaitsee yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueelle rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelun 16 § (maaperän pilaamiskielto) ja 17 § (pohjaveden pilaamiskielto). Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaava-alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpääljuja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan rakentaa vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkistokaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein. Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyä koko alueella.

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevedet tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon. Mikäli hulevesiä ei voida johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon ilman pumppausta tai muita erityisjärjestelyjä, voidaan hulevedet johtaa kortteli-alueen itäpuolelta maastoon.

Byggnadernas placering samt vägg- och fönsterkonstruktionerna ska planeras så att eventuellt trafikbuller norrifrån inte överskrider de maxigränser som fastställts för boendet i byggnaderna. På gårdsområdena ska det ordnas ett väl bullerskyddat utevistelseområde på minst 10 m² per bostad.

För området ska minst två bilplatser per bostad anvisas.

Rakennusten sijoittelu ja seinä- sekä ikkunarakenteet tulee suunnitella niin että pohjoisen suunnasta tuleva mahdollinen liikenteen melu ei ylitä rakennusten sisätiloissa asumiselle asetettuja enimmäismelutasoja. Piha-alueilla tulee järjestää vähintään 10 m² melulta hyvin suojattua ulko-oleskelutilaa asuntoa kohden.

Alueelle tulee osoittaa vähintään kaksi autopaikkaa asuntoa kohden.

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.
Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsstyrelse beslut under § i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginhallituksen pöytäkirjan §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen			
STDS / KH			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus			
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		32-18	19.09.2018
		Del av kvarter 331, detaljplanändring Osa korttelia 331, asemakaavan muutos	
Konsult/Konsultti		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 31.08.2018
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt		Samt 790/2018	7781
			Ritningsnummer/Piirustusnumero 32-18