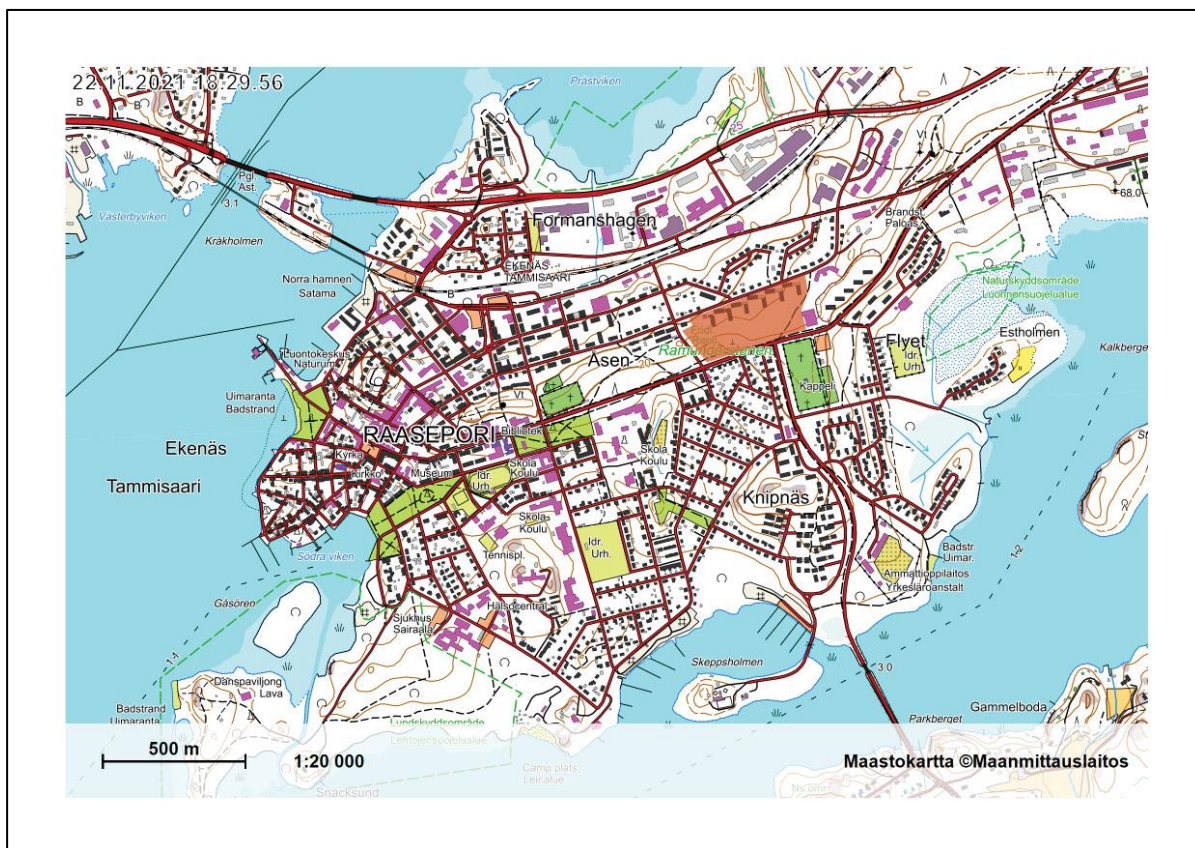


## RASEBORGS STAD

### BJÖRKNÄSGATAN 29–39, ÄNDRING AV DETALJPLAN



#### ÄNDRING AV DETALJPLAN, 25.11.2021, 6.6.2022

Detaljplaneändringen gäller följande tomter i ett bostadskvarter (kvarter nr 112) i en gällande detaljplan i Ekenäs, Raseborg: 710-6-112-1, 710-6-112-2, 710-6-112-3, 710-6-112-4, 710-6-112-5 ja 710-6-112-6. I detaljplaneändringen ingår även ett park-/rekreationsområde och väg-område (LT) enligt den gällande planen.

Genom ändringen av detaljplanen bildas ett AK/s-kvartersområde (kvarter 112) och ett VL-1-område för närrекреation.

#### Behandling:

Anhängiggörande:	Planläggningsprogram	2017–2021
PDB och idéutkast till plan:	Planläggningsnämnden	21.11.2018, § 165
Planförslag:	Planläggningsnämnden	15.12.2021, § 184
	Offentligt framlagt	31.1–2.3.2022
Godkännande av planen:	Planläggningsnämnden	22.6.2022, § 165
	Stadsstyrelsen	nn.vv.2022, §

Planens projektnummer: 7780

Ritningsnummer: Plankarta 11–22

Diarienummer: RBG/2268/10.02.03.01/2021

# 1 BASUPPGIFTER

## 1.1 Planområdets läge

Planområdet är beläget i den nordöstra delen av stadsdelscentrumet Ekenäs i Raseborg. Till Karis centrum är avståndet ca 17 km och till Pojo centrum ca 21 km. Till Helsingfors är avståndet ca 92 km. Planområdets läge visas på pärmbladet och på bild 1 och 2.

## 1.2 Planens namn och syfte

Detaljplanens ändringsområde heter "Björknäsgatan 29–39, ändring av detaljplan". Initiativet till ändring av detaljplanen beträffande tomterna 710-6-112-1 och 710-6-112-2 har tagits av markägaren (ett bostadsaktiebolag). Planläggningsinitiativet och avtalet om att starta en detaljplaneändring beträffande tomterna behandlades av Raseborgs stadsfullmäktige 9.4.2018, §143.

En detaljplaneändring av ett vidsträckt område har skrivits in i stadens planläggningsprogram 2017–2021 (sf 5.6.2017, § 65). Därmed inkluderades utöver tomterna 710-6-112-1 och 710-6-112-2 hela kvarteren 112 och 111 samt ett rätt så stort parkområde i söder och en bit av det gamla vägområdet i detaljplanen.

I förslagsskedet omfattar planområdet kvarter 112 samt ett parkområde och ett litet vägområde. Kvarter 112 är i huvudsak ett område för flervåningshus. I kvarteret ingår även ett område för garagebyggnader och en byggnadsyta för ett daghem. Kvarter 112 omfattar följande tomter enligt fastighetsregistret: 710-6-112-1, 710-6-112-2, 710-6-112-3, 710-6-112-4, 710-6-112-5 och 710-6-112-6.

PDB och ett idéutkast till planen behandlades i planläggningsnämnden 21.11.2018. Avsikten är att planläggningsnämnden ska behandla förslaget till detaljplan i december 2021, varefter det läggs fram offentligt i minst 30 dagar. Målet är att planen ska godkännas i början av/våren 2022.

### 1.3 Innehållsförteckning

1	BASUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge.....	1
1.2	Planens namn och syfte .....	1
1.3	Innehållsförteckning.....	2
1.4	Förteckning över bilagorna till beskrivningen .....	2
1.5	Förteckning över andra handlingar som berör planen .....	2
2	SAMMANDRAG .....	3
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	3
2.2	Detaljplan.....	3
2.3	Genomförandet av detaljplanen .....	3
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....	3
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet .....	3
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN .....	8
4.1	Behovet av en detaljplan och planeringsstarten.....	8
4.2	Deltagande och samarbete .....	8
4.3	Detaljplanens mål och lösningsprinciper .....	9
4.4	Mål som ändrats under planläggningen .....	10
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN, FÖRSLAGSSKEDET .....	10
5.1	Respons i berednings- och utkastskedet .....	10
5.2	Planens struktur och beskrivning av planlösningen .....	10
5.3	De befintliga höghusens arkitektur, volymgestaltning, färgsättning och material samt principerna för att anpassa det nya höghuset till det omgivande byggnadsbeståndet.....	11
5.4	Uppnåendet av målen om miljöns kvalitet.....	12
5.5	Planens konsekvenser .....	13
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser .....	13
5.7	Namnbestånd .....	13
5.8	Justeringar som gjorts i planen utifrån utlåtandena om planförslaget.....	14
6	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN .....	15
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	15
6.2	Genomförande och tidsplanering .....	15
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	15

### 1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1: Statistikblankett

Bilaga 2: Förminskning av plankartan och planbestämmelserna

### 1.5 Förteckning över andra handlingar som berör planen

- Initiativet och materialet i anslutning till det
- PDB
- Utlåtanden och bemötanden i beredningsskedet
- Undersökning av det nya bostadshusets omfattning och tomtgranskning
- Utlåtanden och bemötanden i beredningsskedet

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

- Ändringen av en mer vidsträckt detaljplan (utöver 710-6-112-1 och 710-6-112-2 även hela kvarter 112 och 111 samt det stora parkområdet söder om kvarteren och en liten del av vägområdet i den gamla detaljplanen) har antecknats i planlägningsprogrammet 2017–2021 (sf 5.6.2017, § 65).
- I fråga om tomterna 710-6-112-1 och 710-6-112-2 behandlades planlägningsinitiativet och avtalet om att starta en detaljplaneändring i Raseborgs stadsstyrelse 9.4.2018, §143.
- PDB och ett idéutkast till planen behandlades i start- och beredningsskedet i planlägningsnämnden 21.11.2018.
- Förslaget till detaljplan för hela kvarter 112 har behandlats i planlägningsnämnden i december 2021, varefter planförslaget varit offentligt framlagt i 30 dagar. I planförslaget ingår parkområdet söder om kvarter 112 och en liten del av vägområdet i parkområdets nordöstra hörn. Målet är att planen ska godkännas sommaren 2022.

### 2.2 Detaljplan

Detaljplanen omfattar följande:

- Förslaget till ändring av detaljplanen omfattar ett AK/s-kvartersområde och ett VL-1-parkområde. AK/s-kvartersområdet är 2,4323 ha och VL-området är 4,3658 ha, dvs. sammanlagt 6,7981 ha.
- I planförslaget föreslås en byggrätt på sammanlagt 25 490 vy-m<sup>2</sup>. Av det är 2 500 m<sup>2</sup> ny våningsyta. Våningsytan ovanför de gamla höghusens källarvåningar är sammanlagt 16 500 vy-m<sup>2</sup>. Garagens byggrätt av den totala våningsytan är sammanlagt 840 vy-m<sup>2</sup> och den lilla affärslokalens byggrätt av den totala våningsytan är 150 vy-m<sup>2</sup>. Våningsytan i källarvåningarna i de gamla höghusen är sammanlagt 5 500 vy-m<sup>2</sup>.

### 2.3 Genomförandet av detaljplanen

Inga nya gator behöver byggas för genomförandet av detaljplanen. Nybyggnaden och tomtarrangemangen i kvartersområdets västra ända förutsätter en bindande tomtindelning innan bygglov kan sökas. I fråga om det nya flervåningshuset bör man säkerställa att det finns tillräckligt med släckvatten i området.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

### 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

#### En allmän beskrivning av området

I förslagsskedet omfattar planområdet kvarter 112, i vilket ingår följande nuvarande tomter enligt fastighetsregistret: 710-6-112-1, 710-6-112-2, 710-6-112-3, 710-6-112-4, 710-6-112-5 och 710-6-112-6. På norra sidan av planområdet löper Björknäsgatan i östlig-västlig riktning. I södra delen av kvarter 112 gränsar planområdet till ett grönområde på en skogsklädd ås.

Grönområdet är en park enligt den gällande detaljplanen. I grönområdets sydöstra hörn finns ett litet stycke av ett gammalt vägområde (LT) enligt den gamla detaljplanen. Vägområdet har inte byggts. Vägområdet ändras till grönområde.

I väster gränsar planområdet till Liljedahlgatan och längs södra sidan av parkområdet går Raseborgsvägen.

Norra delen av planeringsområdet är genomgående ett bebyggt höghusområde. Planeringsområdet utgör 6,7981 ha.

Här anvisas 11 flervåningshus, 6 garagebyggnader samt en liten (f.d.) butiksbyggnad (sammanslagt 18 byggnader). Byggnaderna har uppförts mellan åren 1956 och 1969. Planområdets läge och gräns visas på pärmblandet och på bild 1 och 2. Närinfluensområdet framgår av

bilderna 1 och 2.

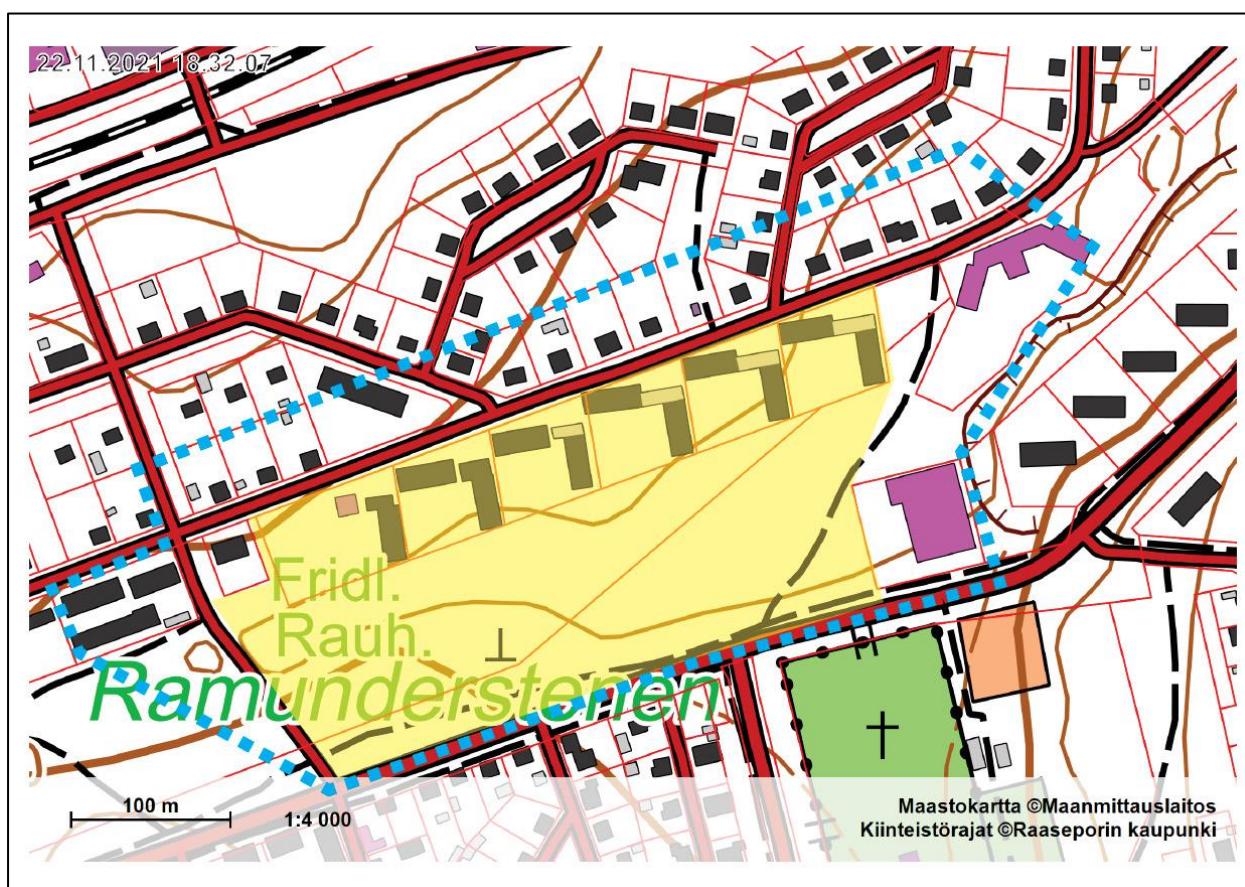


Bild 1. På bilden visas planområdet med gult och närinfluensområdet med blått. Kartutdrag: Raseborgs karttjänst. Inte skalentligt.

### Naturmiljö och landskap

Norra delen av planeringsområdet är en bebyggd miljö med byggnader och omgivningen kring byggnaderna har behandlats som gårdsområden. Återstoden av planområdet är park. Parken ligger på en ås och har ett tämligen tätt bestånd. Trädbeståndet består främst av gamla sköldbarkstallar. Sköldbarkstallar finns också på tomternas södra del, enstaka exempel även på gårdsområdena intill byggnaderna. Tomternas södra delar och parkområdet är i huvudsak bevuxna och trädbeståndet samt toppen av åsen avgränsar helt vyerna söderut från det bebyggda området i norr. I parkområdet finns ett fridlyst minnesmärke, Ramunderstenen.

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 i stora drag på flygbilden, bild 2.

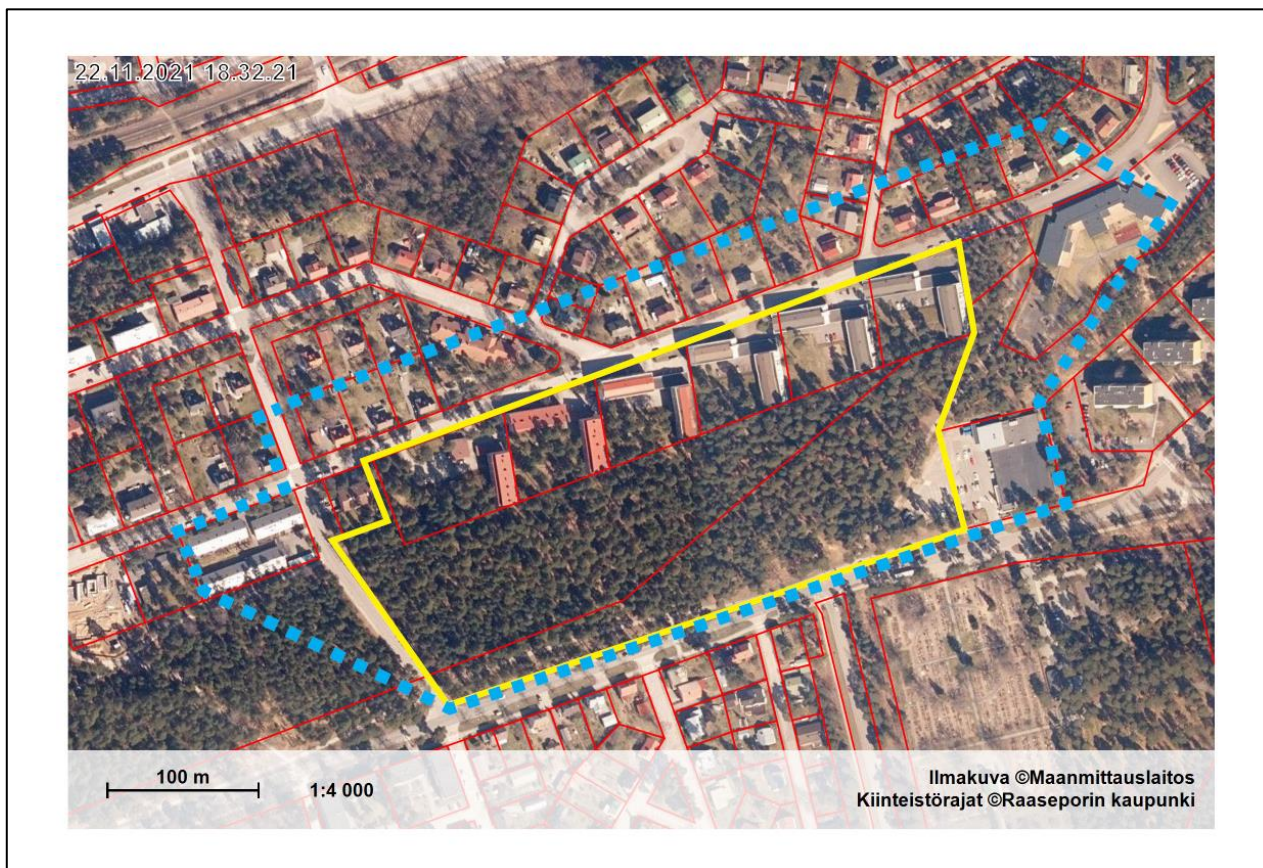


Bild 2: Miljöförhållanden. Planeringsområdet har avgränsats med gul, streckad linje. Närinfluensområdet visas med blått. Flygbild: Raseborgs karttjänst. Inte skalenligt.

### Den bebyggda miljön

Planändringsområdets areal är sammanlagt ca 6,7981 ha. På området finns det 11 höghus och sex (6) garagebyggnader som kopplats till höghusen. Därtill finns det en (f.d.) butiksbyggnad. Byggnaderna har uppförts mellan åren 1956 och 1969.

Enligt Museiverkets karttjänst finns det inga fornlämningar eller skyddade byggnader i planeringsområdet.<sup>1</sup>

### Samhällsteknisk försörjning

Området har anslutits till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

### Markägoförhållanden

Samtliga bostadstomter i planändringsområdet ägs antingen av bostadsbolag eller fastighetsbolag. Parkområdet och det lilla vägområdet enligt den gällande detaljplanen ägs av Raseborgs stad.

### Genomförandet av den nuvarande planen

Den nuvarande detaljplanen har genomförts bortsett från den västligaste delen av kvarter 112.

### RMO

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) har en styrande verkan som verkställs via landskapsplaneringen och generalplaner (med rättsverkningar). För området vid Björknäsgatan finns ingen generalplan med rättsverkningar och därför styr landskapsplanen också direkt detaljplaneringen. Det finns en (gammal) gällande detaljplan i området.

### Landskapsplan

Planområdet ingår i den inofficiella sammanställningen av gällande landskapsplaner i Nyland (Nylands förbunds tolkning 11.11.2021).<sup>2</sup> Planhelheten har trätt i kraft till den del som förvaltningsdomstolen genom sitt avgörande, meddelat 24.9.2021, har avslagit besvär som hade anförts.<sup>3</sup> Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanhelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna skulle träda i kraft 7.12.2020.<sup>4</sup> Följande beteckningar berör planeringsområdet: grundvattenområde och utvecklingszon för tätortsfunktioner. Ett utdrag ur Nylandsplanen 2050 visas på bild 4.

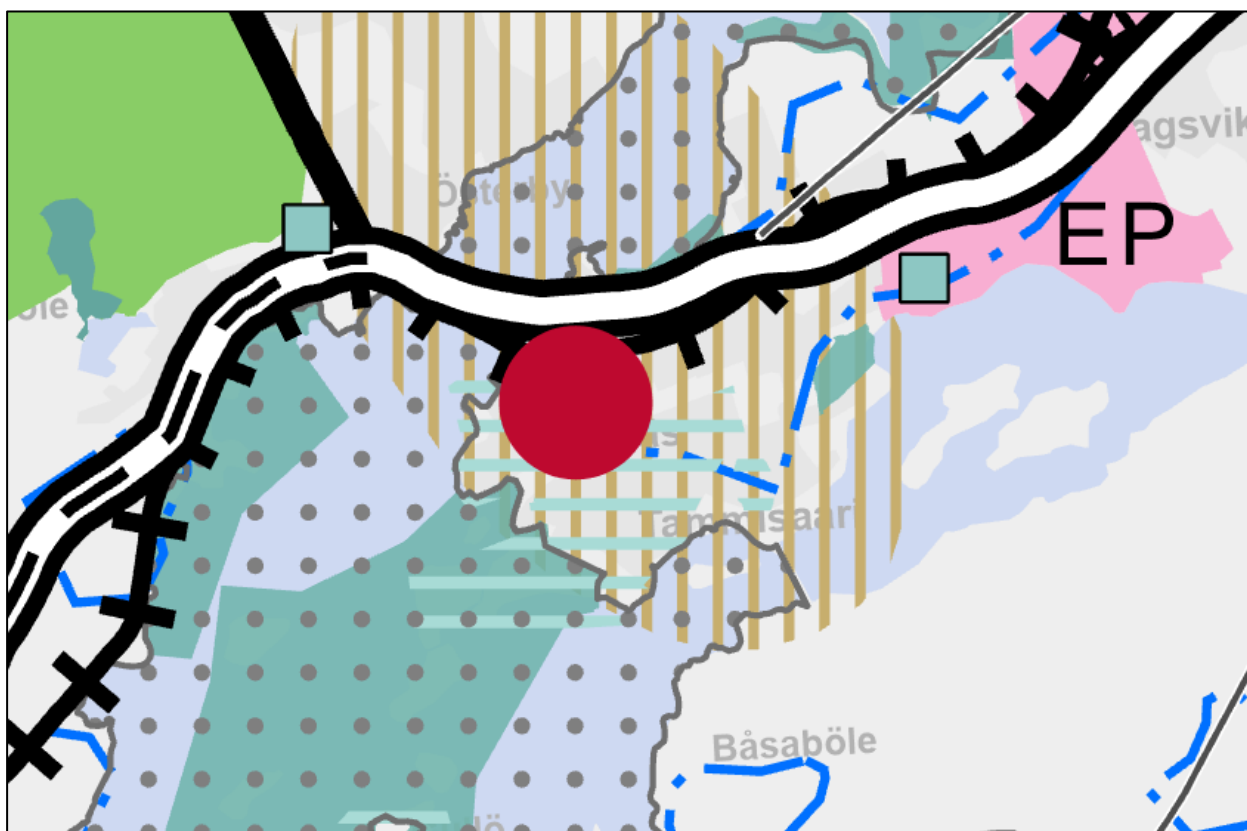


Bild 4: Utdrag ur sammanställningen av gällande landskapsplanerna i Nylands förbund. Nylands förbunds tolkning 11.11.2021.<sup>5</sup>

### Generalplan

Området ingår i delgeneralplanen för Ekenäs, som heter Ekenäs omnejdsplan (daterad 8.12.1980, arkiv. 1002). Delgeneralplanen är en plan utan rättsverkningar.



*Bild 5: Utdrag ur Ekenäs delgeneralplan utan rättsverkningar. Kartutdrag: Raseborgs karttjänst.*

### Detaljplan

I detaljplanens ändringsområde gäller följande detaljplan: *Ekenäs, ändring av detaljplan som gäller kvarteren N: 109-112 samt 114-117 i stadsdel VI (daterad 23.6.1958, arkiv. 82-16)*. Ett utdrag ur de gällande detaljplanerna visas på bild 6.



*Bild 6: Utdrag ur de gällande detaljplanerna. Planeringsområdet har avgränsats med rött. Den färskaste detaljplanen med koppling till planområdet visas med gult.*



## Byggnadsordning

Raseborgs byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 14.5.2018 § 36 och vann laga kraft 5.7.2018.<sup>6</sup>

## Baskarta

Raseborgs stad har utarbetat en baskarta för detaljplanen och ansvarar också för att baskartan är aktuell. Stadens mätningseenhet har uppdaterat (kontrollmätt) byggnadernas placering och gårdsområdena vid Björknäsgatan. Koordinatsystemen är GK24 och N2000.

## **4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN**

### **4.1 Behovet av en detaljplan och planeringsstarten**

Initiativet till ändring av detaljplanen beträffande tomterna 710-6-112-1 och 710-6-112-2 har tagits av markägaren (ett bostadsaktiebolag). Planläggningsinitiativet och avtalet om att starta en detaljplaneändring beträffande tomterna behandlades av Raseborgs stadsfullmäktige 9.4.2018, §143. En detaljplaneändring av ett vidsträckt område har skrivits in i stadens planläggningsprogram 2017–2021 (sf 5.6.2017, § 65). Under startskedet i planprocessen förutsatte staden att hela kvarter 112 ska inkluderas i detaljplaneändringen.

I förslagsskedet omfattar planområdet kvarter 112 (enligt fastighetsregistret tomterna 710-6-112-1, 710-6-112-2, 710-6-112-3, 710-6-112-4, 710-6-112-5 och 710-6-112-6) samt ett vidsträckt parkområde och ett litet vägområde enligt den gällande detaljplanen. Vägområdet (LT) ägs av staden och är obebyggt.

### **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 museum
- Museiverket

stadens myndigheter, bl.a.

- Byggnadstillsynen och miljövården (myndighetsutlåtande)
- Raseborgs Vatten
- Ekenäs Energi/Caruna
- Tekniska nämnden

### Ordnande av deltagande och växelverkan

Om Raseborgs stads planläggning informeras på stadens webbplats [www.raseborg.fi](http://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 hos planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

### Myndighetssamarbete

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

## **4.3 Detaljplanens mål och lösningsprinciper**

Detaljplaneändringen bygger på följande centrala mål och lösningsprinciper:

1. Miljön och strukturen som utgörs av de befintliga flervåningshusen samt volymgestaltningen bevaras oförändrade. Byggnadsytorna i detaljplanen uppdateras så att byggnaderna faller bättre inom dem. Byggnadsytorna avgränsas rätt så exakt längs byggnadernas vägg- och balkonglinjer. På det sättet säkerställer man att miljöns framtoning bevaras även i fortsättningen.
2. Byggrätten enligt den gällande planen granskas specifikt för varje byggnadsyta. Byggrätten i den gällande detaljplanen per byggnadsyta = byggnadsytan x det anvisade antalet våningar i den gällande planen.
3. Bostadsvåningarna + en källarvåning ovan jord antecknas som våningshöjd för de byggnadsytorna som nämns i detaljplaneändringen (ovan i punkt 1.). Byggrätten är byggrätten i den gällande detaljplanen + en källarvåning ovan jord. Då kan ytan hos källarvåningen ovan jord vid behov utnyttjas för byggande enligt huvudändamålet för tomt. Byggrätten anges specifikt för varje byggnadsyta.
4. En bestämmelse om skyddet av grundvattnet tas in i planbestämmelserna.
5. I planbestämmelserna inkluderas en bestämmelse om att bevara och värna om en sammanhängande byggd miljö och stadsbild (AK/s). På samma gång tar man fasta på att det finns AO/s- och AP/S-kvartersområden norr om Björknäsgatan.
6. Inget parkområde söder om kvarteret inkluderas i AK-kvartersområdet.
7. Södra delen av planändringsområdet är park i den gällande detaljplanen och en liten bit av ett gammalt vägområde (LT). Parken betecknas i sin helhet som VL-1-område på samma sätt som i den nya detaljplanen på planändringsområdets östra sida (VL-1 = område för närrekreation). Vid behov VL/s. I planbeteckningarna beaktas det skyddade minnesmärket.
8. De granskningar och mål som lagts fram i punkterna 1–7 gäller direkt tomterna 2–6 och del av tomt 1 i kvarter 112. I västra delen av tomt 1 finns det byggnadsytorna vars byggrätt är helt eller i huvudsak utnyttjad.

*Vid detaljplaneändringen kommer man att undersöka möjligheterna att placera ett flervåningshus som avseende volymgestaltningen och arkitekturen påminner om de befintliga flervåningshusen (IV–V våningar) i den västra delen av nuvarande tomt 1.*

I den gällande detaljplanen har en tämligen stor byggnadsyta med våningstalet två anvisats i den västra delen. Byggnadsytan är avsett för ett daghem. Denna byggrätt har inte utnyttjats. Det finns inte längre något behov av ett daghem i området. De övriga flervåningshusen i kvarter 112 har tre våningar enligt den gällande detaljplanen. En källarvåning ovan jord tolkas nuförtiden som en våning, och därmed har dessa hus fyra våningar enligt dagens tolkning. Och därmed betecknas de i detaljplaneändringen som fyrvåningshus.

9. Kvarter 111 i västra ändan av det utredda området faller bort i förslagsskedet. Kvarter 111 har inte motsvarande uppdateringsbehov som bostadstomterna i kvarter 112.

Målen preciseras under planprocessen. Efter behov anordnas ett eller flera planmöten där man kan höra företrädare för bostadsbolagen och mer ingående utreda bostadsbolagens önskemål angående byggandet, lek- och vistelseområdena, parkeringen och den övriga disponeringen av gårdsområdena. Planförslaget läggs fram offentligt, varvid även stadens invånare och andra intressenter har möjlighet att framföra kommentarer om planlösningen.

#### 4.4 Mål som ändrats under planläggningen

Målen presenteras i sin helhet i 4.3. Målen och lösningsprinciperna har preciserats under start- och beredningsskedet. Vid preciseringen har man beaktat de behov som lyfts fram i förhandlingarna mellan staden och markägaren. Likaså har de omständigheter som konstaterats i utlåtandena i beredningsskedet tagits i beaktande i den mån det varit möjligt.

## 5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN, FÖRSLAGSKEDET

### 5.1 Respons i berednings- och utkastsskedet

Ett sammandrag av utlåtandena och bemötandena finns i bilagematerialet till planen. Plankartan och planbestämmelserna från beredningsskedet finns som bilaga till bemötandena. En väsentlig ändring är att kvarter 111 i västra delen ströks inför planförslagsskedet. Dessutom avgränsades kvarter 112 så att inget parkområde fogas till AK/s-kvartersområdet. Responsen i beredningsskedet har i den mån det varit möjligt beaktats i målen och i lösningsprinciperna (se 4.3.).

### 5.2 Planens struktur och beskrivning av planlösningen

Förslaget till ändring av detaljplanen omfattar ett AK/s-kvartersområde och ett VL-1-närreklamationsområde. AK/s kvartersområdet bevaras beträffande strukturen nästan oförändrat bortsett från västra delen av den västligaste tomten. Kvartersområdets areal är också oförändrad.

AK/s-kvartersområdet är 2,4323 ha och VL-området är 4,3658 ha, dvs. sammanlagt 6,7981 ha. AK/s, dvs. kvartersområdet för flervåningshus där miljön ska bevaras, är helt bebyggt med undantag för den västligaste tomt delen. Helt oförändrade fortsätter 11 flervåningshus, 6 garagebyggnader samt en liten (f.d.) butiksbyggnad. I fråga om de befintliga byggnaderna uppdateras byggnadsytorna för flervåningshusen och garagen, och deras byggrätt tolkas för att motsvara byggnadernas nuvarande våningstal. Bostadshusens källarvåning ovanför jorden tolkas som våning enligt det huvudsakliga användningsändamålet. Förutom planbestämmelsen AK/s har även andra planbestämmelser, särskilt rörande det befintliga byggnadsbeståndet, preciseras: *”Reparations- och ändringsarbeten ska utföras så att byggnadens särdrag bevaras.”*

I fråga om nybyggnad har bestämmelser lagts till om *beaktandet* av det befintliga byggnadsbeståndet: *”Den nya byggnaden ska beträffande exteriören anpassas särskilt omsorgsfullt till de befintliga byggnaderna.”*

I detaljplaneändringen anvisas byggrätt på sammanlagt 25 490 vy-m<sup>2</sup>. I planförslaget anvisas sammanlagt 24 500 vy-m<sup>2</sup> för bostäder. De 3 våningarna ovanför källarvåningarna i de gamla flervåningshusen som ska bevaras omfattar sammanlagt 16 500 vy-m<sup>2</sup>. Byggrätten för det nya

flervåningshuset är 2 500 vy-m<sup>2</sup>. Därmed är den egentliga byggrätten för bostäder i planförslaget sammanlagt 19 000 vy-m<sup>2</sup>. Byggrätterna för källarvåningarna i de gamla höghusen är enligt tolkningen av planen sammanlagt 5 500 vy-m<sup>2</sup> (= 11 x 500 vy-m<sup>2</sup>). Garagens byggrätt är sammanlagt 840 vy-m<sup>2</sup> strand (= 6 x 140 vy-m<sup>2</sup>). Därtill har den gamla lilla affärslokalen (nuförtiden ett lopptorg) bevarats med byggrätten 150 vy-m<sup>2</sup>.

En byggnadsyta/byggrätt på 1 500 vy-m<sup>2</sup> (3 x 500 = 1 500 vy-m<sup>2</sup>) för ett flervåningshus i den västra delen av den västligaste tomten enligt den gällande detaljplanen kommer att förbli ogenomförd. Därtill kommer byggrätten för daghemmet som fanns i planen att förbli outnyttjad. Med beaktande av byggrätten för våningarna (3 våningar) ovanför källarvåningarna i de gamla flervåningshusen (16 500 vy-m<sup>2</sup>) och den outnyttjade byggrätten för ett flervåningshus (1 500 k-m<sup>2</sup>) kan man tolka det som att byggrätten för bostäder i den gällande detaljplanen är sammanlagt 18 000 vy-m<sup>2</sup>. Ovan konstaterades att den egentliga byggrätten för bostäder i detaljplaneändringen uppgår till 19 000 vy-m<sup>2</sup>. Därmed är ökningen i byggrätten 1 000 vy-m<sup>2</sup>. I denna "ökning" ingår den outnyttjade byggrätten för daghemmet (ca 600 vy-m<sup>2</sup>), som i planändringen ändras till byggrätt för bostäder.

Hela AK-kvartersområdet har försetts med beteckningen /s (kvartersområde för flervåningshus där miljön ska bevaras). Byggrätterna har presenterats specifikt för varje byggnadsyta. Byggnadsytorna har avgränsats mycket snävt enligt de uppförda byggnaderna.

### 5.3 De befintliga höghusens arkitektur, volymgestaltning, färgsättning och material samt principerna för att anpassa det nya höghuset till det omgivande byggnadsbeståndet

Som bilaga till planen finns en undersökning av det befintliga byggnadsbeståndets (höghusens) egenskaper samt granskningar av hur det nya höghuset ska anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet. I materialet ingår även en granskning av hur ett hus med 5 våningar och 2 500 vy-m<sup>2</sup> ska kunna placeras på tomten. Att huset ska få ett trapphus och en mittkorridor har varit utgångspunkten för granskningen. Vid granskningen har även undersökts olika rumsdisponeringar samtidigt som man beaktat genomförandet av räddningsutgångar i händelse av eldsvåda.

Gårdsplanerna har också undersökts och anvisningar getts om arkitekturen utvändigt. Rapporten finns som bilaga till planen: "Koivuniemenkatu 29, Asuinkerrostalon laajuustutkielma kaavoituksen tueksi, Robert Hanson, Arkkitehti SAFA, 25.11.2021."

Utdrag ur rapporten beträffande byggnadernas exteriör och gårdsområden:

- De gamla höghusen:  
Exteriören på de gamla husen har en ljus nyans. Fasaderna är tegelmurade eller betongelementyta som målats vit. Bandliknande accentuerade områden, som går antingen upprätt eller lodrätt beroende på byggnaden, ger karaktär åt fasaderna. Materialet är trä eller korrugerad mineritskiva, nyansen är mörkare än fasadens huvudmaterial.

Entréväningarna är för det mesta mörka, vilket skapar intryck av att byggnadens huvudmassa "svävar" i luften. Byggnadernas takform är antingen platt tak eller en kombination av platt tak och sadeltak, eller ett pulpettak där den ena långsidan dominerar över den andra. Byggnaderna har indragna balkonger eller så är hela byggnadens balkongzon mot gårdsplanen.

- Det nya höghuset:  
När det nya höghuset planeras i området rekommenderas det att man som ytmaterial ska välja ljus tegelmurning eller ljus-, till och med vitputsad yttervägg. Det rekommenderas att fönsterindelningen och eventuella kontrastfält ska genomföras så att de är

rätlinjiga och bandliknande. Man uppmuntrar till att använda trä på fasaderna, t.ex. i dörrar och kontrastfält.

Vid ett genomförande i slutningen enligt alternativen som lagts fram i denna utredning, ska ytterväggarna i källarvåningen, som samtidig är entrévåning, vara mörkare än bostadsvåningarnas väggar.

En flack takform kan väljs fritt, dock gärna så att gavelväggarnas övre kanter framstår som horisontala.

Balkongerna är indragna eller något utskjutna, om det är till fördel för exteriören.

Ett eventuellt utrymme för ventilationsanordningen ska placeras så att det syns så lite som möjligt från gatunivån.

- Gårdsområde och parkering:  
Avfallshantering och mindre utevistelseområden kan genomföras på planen i enlighet med planförslaget.

Inom ramen för VE1 kan 26 bilplatser genomföras, av vilka 1 anvisas för rörelsehindrade personer. Räddningsvägarna begränsar möjligheterna att utnyttja gårdsplanen.

Vid den mer ingående planeringen av parkeringsplatserna ska sköldbarkstallarna på tomten tas i beaktande och i den mån det är möjligt bevaras, på bekostnad av antalet bilplatser.

Ett fotomontage över byggnaderna i planområdet sammanställdes redan i beredningsskedet och finns som bilaga till rapporten.

#### 5.4 Uppnåendet av målen om miljöns kvalitet

Ändringen av detaljplanen ökar byggandet omfattning med ett flervåningshus. Huset omfattar 2 500 vy-m<sup>2</sup>, men ökningen i den totala ytan för boende är liten jämfört med den nuvarande detaljplanen, eftersom (byggrätten för) ett hus i den gällande planen har strukits. Dessutom kommer daghemmet som tidigare anvisades på tomten inte att genomföras. Om man beaktar att ett höghus och ett daghem lämnats bort, är ökningen i byggrätten ungefär bara 500 vy-m<sup>2</sup>. Det nya höghuset kommer beträffande färgsättning och arkitektur att anpassas till miljön. Bevarandet av den lilla butiksbyggnaden, det stora gårds-/parkeringsområdet och placeringen av den nya byggnaden i slutningen, längst bakom på tomten gör att det uppkommer ett naturligt övergångselement mellan de gamla höghusen, parkremsan i väster och låghuset. Enligt beskrivningen i 5.3 ska det nya höghuset anpassas omsorgsfullt till den byggda miljön. Vid planeringen av gårds- och parkeringsområdena bevaras de gamla sköldbarkstallarna i den mån det är möjligt.

Dagens bilplatsnormer medför utmaningar när det gäller att bevara trädbeståndet, men träd kommer att sparas i den mån det är möjligt. Det är särskilt besvärligt att uppfylla bilplatsnormerna på de gamla byggnadernas tomter.

Planbeteckningen ”Del av område där trädbeståndet ska bevaras” har preciserats så, att (AK/s-) områdets skogslika landskapsbild består uttryckligen av sköldbarkstallar. Enligt bestämmelsen ska resliga sköldbarkstallar bevaras utanför byggnadsytorna och parkeringsområdena. Därtill ska separat anvisade stora sköldbarkstallar på gårds-/parkeringsområdena bevaras.

Det vidsträckta parkområdet i södra delen bevaras som ett område för närrekreation/en tätortsskog (VL-1). Ramunderstenen har anvisats med en skyddsbezeichnung i enlighet med myndigheternas utlåtanden. Den skogslika landskapsbilden i åsområdet/parken utgörs av gamla sköldbarkstallar. I bestämmelsen om parkområdet konstateras också att åsnaturen och trädbeståndet bör bevaras. Det lilla stycket av ett (obebyggt) vägområde (LT) i den gällande detaljplanen fogas till VL-1-området.

Hela planområdet ett grundvattenområde. Grundvattenområdet har tagits i beaktande i planlösningen.

## 5.5 Planens konsekvenser

### Stadsbild och stadsstruktur

Ändringen av detaljplanen har inga betydande konsekvenser för stadsbilden eller stadsstrukturen eftersom områdesstrukturen och byggandets karaktär i hög utsträckning sammanfaller med de nuvarande detaljplanerna. Den nya byggnaden smälter bra in i området. Den kommer att stå längre bort från Björknäsgatan jämfört med de befintliga byggnaderna. De bebyggda tomterna har två höghus med undantag för den västligaste tomten, där det bara finns ett hus. På de bebyggda tomterna står det ena huset i nordlig-sydlig riktning och det andra i östlig-västlig riktning. Utevistelseområdena finns inom den ring som bildas av husen.

Granskningen av hur det nya höghuset ska anpassas till den befintliga byggda miljön presenteras mer ingående i 5.3.

### Landskap och miljö

Ändringen i detaljplanen påverkar inte landskapet och miljön nämnvärt. AK/s-området är i huvudsak bebyggt och den nya byggnaden kommer att placeras i områdets västra ända. Det befintliga trädbeståndet bevaras på det bebyggda området och även i den nya delen kommer träd att bevaras i den mån det är möjligt. Det befintliga parkområdet är oförändrat. Grundvattenområdet har tagits mycket väl i beaktande.

### 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 byggnaderna placeras på det redan bebyggda området.

Den skogsklädda åsen i planens södra del är ett populärt friluftsområde. Området och friluftslederna bevaras oförändrade, och därmed har detaljplaneändringen inga konsekvenser för det etablerade rekreativbruket av den skogsklädda åsen.

## 5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och bestämmelserna framgår av plankartan (Bilaga 2 till planbeskrivningen). Planbestämmelsen om grundvattenområdet har redigerats i enlighet med Raseborgs stads och NTM-centralens nyaste anvisning.

## 5.7 Namnbestånd

Planen omfattar inget nytt gatuområde. I planen namnges inte heller parker och gång- och cykelvägar.

## 5.8 Justeringar som gjorts i planen utifrån utlåtandena om planförslaget

Det 25.22.2021 daterade förslaget till ändring av detaljplanen för Björknäsgatan 29–39 var framlagt under tiden 31.1– 2.3.2022. Om planförslaget inlämnades inga anmärkningar. Sammanlagt 10 st. utlåtanden inkom. Sammandrag av utlåtandena och bemötanden av utlåtandena finns i bilagorna till planhandlingarna.

I utlåtandena framfördes i huvudsak att de kommentarer som hade getts i utlåtandena i beredningsskedet hade tagits i beaktande, att man inte hade något att kommentera eller att man inte hade några förslag till justering.

Utifrån justeringsförslag som framfördes i två utlåtanden har följande kompletteringar gjorts i planbestämmelserna:

Enligt NTM-centralens utlåtande kompletterades bestämmelsen om grundvatten enligt följande:

*Parkeringsområdena samt de platser där sopkärl placeras och motsvarande områden ska beläggas med en yta som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd. Vattnet från dessa områden ska ledas bort via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller andra motsvarande konstruktioner i områden med dagvattenavlopp till dagvattenavloppet och vidare till områden utanför grundvattenområdet. I grundvattenområdet får inga energibrunnar byggas.*

Enligt Västra Nylands räddningsverks utlåtande lades följande till i planbestämmelserna:

*I alla bostadshus med fler än tre våningar ska räddningsvägar som hör till den egna beredskapen ordnas lägenhetsvis, eller så ska ersättande lösningar för kravet på räddningsvägar granskas.*

*I kvarteren för flervåningshus ska det ses till att räddningsverkets tunga fordon (släckningsbilar) kan köra fram till den omedelbara närheten av byggnadens ingång.*

Inga andra justeringar eller kompletteringar gjordes i planbestämmelserna. Utlåtandena gav inte anledning till några ändringar i plankartan. Sättet att framställa den riktgivande planbeteckningen för gång och cykling uppdaterades.

Enligt ett utlåtande från polisen läggs följande precisering till i planbeskrivningen:

*I samband med nybyggande (bygglov) eller annan tomtplanering ska det göras en utredning om var bilplatserna kan placeras. Bilplatserna ska i första hand placeras på tomten. Räddningsverket behov av utrymme (för att köra tunga fordon) ska beaktas vid planeringen och placeringen av bilplatserna. Ifall alla bilplatser inte ryms på tomten ska en plan upprättas över placeringen av de återstående bilplatserna.*

Inga andra justeringar eller kompletteringar gjordes i planbestämmelserna eller i planbeskrivningen. Justeringarna är obetydliga och planen behöver inte läggas fram offentligt på nytt.

Plankartan och beskrivningen har daterats 22.11.2021, 6.6.2022.

## 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.

I samband med beredningen av planförslaget gjordes en undersökning av det befintliga byggnadsbeståndets (höghusens) egenskaper samt granskningar av hur det nya höghuset ska anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet. I materialet ingår även en granskning av hur ett hus med 5 våningar och 2 500 vy-m<sup>2</sup> ska kunna placeras på tomten. Att huset ska få ett trapphus och en mittkorridor har varit utgångspunkten för granskningen. Vid granskningen har även undersökts olika rumsdisponeringar samtidigt som man beaktat genomförandet av räddningsutgångar i händelse av eldsvåda.

Gårdsplanerna har också undersökts och anvisningar getts om arkitekturen utvändigt. Rapporten finns som bilaga till planen: ”Koivuniemenkatu 29, Asuinkerrostalon laajuustutkielma kaavoituksen tueksi, Robert Hanson, Arkkitehti SAFA, 25.11.2021.” Ett fotomontage över byggnaderna i planområdet finns som bilaga till rapporten. Detta behandlas mer utförligt i 5.3.

### 6.2 Genomförande och tidsplanering

Planen kan genomföras när den har vunnit laga kraft. I bygglovsskedet för det nya flervåningshuset (5 våningar/2 500 vy-m<sup>2</sup>) bör det utredas i samarbete med vattenverket att det finns tillräckligt med släckvatten.

### 6.3 Uppföljning av genomförandet

Staden ansvarar för uppföljningen av planens genomförande.

Esbo 25.11.2021, 6.6.2022

Seppo Lamppu Tmi

Seppo Lamppu DI

## KÄLLOR

<sup>1</sup> <https://kartta.museoverkko.fi/>

<sup>2</sup> Nylands förbunds karttjänst. <https://kartta.uudenmaanliitto.fi/portal/apps/webappviewer/index.html?id=5f6a338dcc0045848d32cf41861e18e7>. [22.11.2021]

<sup>3</sup> Nylands förbund. 22.11.2021. [https://www.uudenmaanliitto.fi/sv/regionplanering/nylandsplanen\\_2050](https://www.uudenmaanliitto.fi/sv/regionplanering/nylandsplanen_2050). [22.11.2021]

<sup>4</sup> Nylands förbund. 22.11.2021. [https://www.uudenmaanliitto.fi/sv/regionplanering/nylandsplanen\\_2050](https://www.uudenmaanliitto.fi/sv/regionplanering/nylandsplanen_2050). [22.11.2021]

<sup>5</sup> Nylands förbund. 22.11.2021. [https://www.uudenmaanliitto.fi/sv/regionplanering/nylandsplanen\\_2050](https://www.uudenmaanliitto.fi/sv/regionplanering/nylandsplanen_2050). [23.11.2021]

<sup>6</sup> <https://www.raseborg.fi/boende-och-miljo/bygga/byggnadstillsyn/byggnadsordning/>



# Asemakaavan seurantalomake

Liite - 1

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

Kunta	<b>710 Raasepori</b>	Täyttämispvm	<b>06.06.2022</b>
Kaavan nimi	<b>Koivuniemenkatu 29-39, asemakaavan muutos</b>		
Hyväksymispvm		Ehdotuspvm	<b>06.06.2022</b>
Hyväksyjä		Vireilletulosta ilm. pvm	<b>21.11.2018</b>
Hyväksymispykälä		Kunnan kaavatunnus	
Generoitu kaavatunnus			
Kaava-alueen pinta-ala [ha]	<b>6,7981</b>	Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]	
Maanalaisen tilojen pinta-ala [ha]		Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha]	<b>6,7981</b>

<b>Ranta-asemakaava</b>	Rantaviivan pituus [km]	
<b>Rakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset
<b>Lomarakennuspaikat [lkm]</b>	Omarantaiset	Ei-omarantaiset

Aluevaraukset	Pinta-ala [ha]	Pinta-ala [%]	Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ]	Tehokkuus [e]	Pinta-alan muut. [ha +/-]	Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-]
<b>Yhteensä</b>	<b>6,7981</b>	<b>100,0</b>	<b>25490</b>	<b>0,37</b>	<b>0,0000</b>	<b>800</b>
<b>A yhteensä</b>	2,4323	35,8	25490	1,05	0,0000	800
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	4,3658	64,2	0		0,1500	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0000		0		-0,1500	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

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

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

## Alamerkinnot

<b>Aluevaraukset</b>	<b>Pinta-ala [ha]</b>	<b>Pinta-ala [%]</b>	<b>Kerrosala [k-m<sup>2</sup>]</b>	<b>Tehokkuus [e]</b>	<b>Pinta-alan muut. [ha +/-]</b>	<b>Kerrosalan muut. [k-m<sup>2</sup> +/-]</b>
<b>Yhteensä</b>	<b>6,7981</b>	<b>100,0</b>	<b>25490</b>	<b>0,37</b>	<b>0,0000</b>	<b>800</b>
<b>A yhteensä</b>	2,4323	35,8	25490	1,05	0,0000	800
AK	2,4323	100,0	25490	1,05	0,0000	800
<b>P yhteensä</b>						
<b>Y yhteensä</b>						
<b>C yhteensä</b>						
<b>K yhteensä</b>						
<b>T yhteensä</b>						
<b>V yhteensä</b>	4,3658	64,2	0		0,1500	0
VL-1	4,3658	100,0	0		0,1500	0
<b>R yhteensä</b>						
<b>L yhteensä</b>	0,0000		0		-0,1500	0
LT	0,0000		0		-0,1500	0
<b>E yhteensä</b>						
<b>S yhteensä</b>						
<b>M yhteensä</b>						
<b>W yhteensä</b>						

# Bilaga-Liite 2

Björknäsgratan 29-39, detaljplanändring  
 Koivuniemenkatu 29-39, asemakaavan muutos  
 25.11.2021, 06.06.2022      25.11.2021, 06.06.2022



Baskarta för detaljplan  
 Asemakaavan pohjakartta  
 2018  
 skala mittskala 1:1000 koord.system ETRS-GK24 höjdsystem koord.syst. N2000  
 Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan.  
 Kaavotuksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.  
 stadsgeodet kaupungeingeodetti PENTTI VIILJANMÄÄ 25.11.2021

RASEBORGS STAD

BJÖRKNÄSGATAN 29 – 39

Detaljplan

Ändringen av detaljplanen gäller kvarteret 112 samt en park och ett vägområde.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvartere 112 och ett område för närrecreation.

25.11.2021, 06.06.2022

RAASEPORIN KAUPUNKI

KOIVUNIEMENKATU 29 – 39

Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 112 sekä tiealuetta ja puistoa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 112 ja lähivirkistysalue.

25.11.2021, 06.06.2022



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

#### PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus där miljön bevaras.  
Vid åtgärder för att vårda och bygga området ska särskild uppmärksamhet fästas vid att den befintliga miljö- och stadsbilden, som är enhetlig beträffande den allmänna framtoningen, volymgestaltningen, ytmaterialet och färgsättningen, bevaras även vid grundliga förbättringar och nybyggnader. Reparations- och ändringsarbeten ska utföras så att byggnadens särdrag bevaras.

Den nya byggnaden som planerats på den riktgivande tomten 7 ska beträffande exteriören anpassas särskilt omsorgsfullt till de befintliga byggnaderna. I planbeskrivningen finns anvisningar för/exempel på genomförandet av den nya byggnaden på den riktgivande tomten 7.

Område för närrecreation, tätortsskog. Åsnaturen och trädbeståndet, vilka är typiska för området, ska bevaras.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.

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.

AK/s



Asuinkerrostalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.  
Alueen hoito- ja rakentamistoimenpiteissä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että alueelle rakennettu yleisilmeeltään, massoitteeltaan, pintamateriaaleiltaan ja värykseltään yhtenäinen miljö- ja kaupunkikuva säilyy myös alueen perusparannus- ja uudisrakentamistilanteissa. Korjaus- ja muutostyöt tulee tehdä siten, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät.

Ohjeelliselle tontille 7 suunniteltu uudisrakennus tulee sopeuttaa ulkoasultaan erityisellä huolella yhteen olevien rakennusten kanssa. Kaavaslostuksessa on ohjeita/esimerkkejä uudisrakennuksen toteutuksesta ohjeellisella tontilla 7.

Lähivirkistysalue, taajamametsä.  
Alueelle tyypillinen harjuluonto ja puusto tulee säilyttää.

— ··· — 3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

———— Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

— ··· — Osa-alueen raja.

———— Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

6 Kaupunginosan numero.

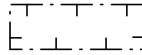
112 Korttelin numero.

2 Ohjeellisen tontin numero.

2500 Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

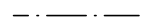
IV Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrostuvun.

Byggnadsyta.



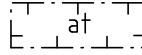
Rakennusala.

Gräns för del av byggnadsyta.



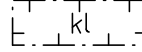
Rakennusalan osan raja.

Byggnadsyta för garagebyggnad.



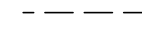
Autotallirakennuksen rakennusala.

Byggnadsyta för butiksbyggnad.



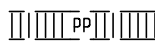
Liikerakennuksen rakennusala.

Till sitt läge riktgivande friluftsled.



Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

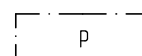
Riktgivande gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



Ohjeellinen jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Parkeringsplats och gårdsområde.

Alla storvuxna sköldbarkstallars exakta läge ska utredas omsorgsfullt innan byggnadsåtgärder vidtas. Sköldbarkstallarna ska bevaras. Tallar får avlägsnas endast om det är nödvändigt med hänsyn till brand- och räddningsväsendets behov.



Pysäköimispaikka ja piha-alue.

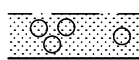
Ennen rakentamistoimenpiteisiin ryhtymistä tulee huolella selvittää kaikkien isokokoisten kilpikaarnamäntien tarkka sijainti. Kilpikaarnamäntien tulee säilyttää. Mäntyjä saa poistaa ainoastaan, mikäli poistaminen on välttämättöntä palo- ja pelastustoimen tarpeisiin.

Naturminnesmärke som fredats med stöd av naturvårdslagen.



Luonnonsuojelulain nojalla rauhoitettu luonnonmuistomerkki.

Del av område där trädbeståndet ska bevaras. Den skogiga landskapsbild i området utgörs av gamla sköldbarkstallar. Storvuxna träd ska bevaras och vårdas så att områdets skogiga landskapsbild bevaras. Träd idåligt skick och träd som gör det farligt att vistas på området får fällas. Nya träd ska planteras i deras ställe. I området får man placera lekplatser för barn och andra objekt med anknytning till utövande och rekreation för de boende, samt mindre konstruktioner och skyddstak.



Puustoisena säilytettävä alueen osa.

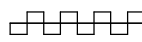
Alueen metsäinen maisemakuva muodostuu vanhoista kilpikaarnamännistä. Alueella tulee säilyttää ja ylläpitää isokokoisia puita siten, että alueen metsäinen maisemakuva säilyy. Huonokuntoiset ja alueella oleskelulle vaaralliset puut saa kaataa. Niiden tilalle tulee istuttaa uutta puustoa. Alueelle saa sijoittaa lasten leikkipaikkoja ja muita asukkaiden oleskeluun ja virkistyskäyttöön liittyviä kohteita sekä vähäisiä rakennelmia ja katoksia.

Träd som skall skyddas.



Suojeltava puu.

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



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

#### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Dagvattnet bör avledas till det kommunala dagvattennätet.

I alla bostadshus med fler än tre våningar ska räddningsvägar som hör till den egna beredskapen ordnas lägenhetsvis, eller så ska ersättande lösningar för kravet på räddningsvägar granskas.

I kvarteren för flervåningshus ska det ses till att räddningsverkets tunga fordon (brandfordon) kan köra fram till den omedelbara närheten av byggnadens ingång.

MINIMIANTALET BILPLATSER:  
1 bilplats / 80 v-m<sup>2</sup>

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevedet tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon.

Kaikkiin yli 3-kerroksisiin asuinrakennuksiin tulee järjestää omatoimiset varatiet huoneistoittain tai tulee tarkastella varatievaatimuksen korvaavia ratkaisuja

Asuinkerrostalokortteleissa tulee huolehtia siitä, että pelastuslaitoksen raskaalla kalustolla (sammutusauto) tulee olla pääsy rakennuksen sisäänkäynnin välittömään läheisyyteen.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISLUKUMÄÄRÄ:  
1 autopaikka / 80 k-m<sup>2</sup>

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Planbestämmelse som gäller hela planområdet: Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattenförsörjning.

Särskild uppmärksamhet bör således fästas vid skyddet av grundvattnet. Inom området tillåts inga åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

Ämnen, energi eller mikroorganismer får inte deponeras på, släppas ut på eller ledas till ett sådant ställe eller behandlas på ett sådant sätt på området att en kvalitetsförändring i grundvattnet kan orsaka risk eller olägenhet för hälsan eller miljön eller kränka allmänt eller någons annans enskilda intresse.

För tagande av grundvatten eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller kvantitet krävs tillstånd, om projektet försämrar statusen på grundvattenförekomsten, orsakar hälsorisker, leder till att en för vattenförsörjningen lämplig grundvattenförekomst blir väsentligt mindre riklig eller projektet på något annat sätt orsakar skada eller olägenhet för uttag av vatten eller för användningen av vatten som hushålls-vatten.

Byggande, dikning och grävning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom området inleds ska områdets markgrunds byggarbets- och föroreningsgrad, grundvattenförhållanden, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov ska utarbetas en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borrh- eller grävplåtar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om de kan genomföras utan att sänka grundvattennivån så, att byggandet genomförs minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med skyddskonstruktioner för grundvattnet 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.

Parkeringsområdena samt de platser där sopkärl placeras och motsvarande områden ska beläggas med en yta som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd. I områden med dagvattenavlopp ska vatten ledas bort via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller liknande konstruktioner till dagvattenavloppet och vidare till områden utanför grundvattenområdet. I grundvattenområdet får inga energibrunnar byggas.

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Koko kaava-alueella koskee määräys: Tärkeä pohjavesialue tai vedenhankintaan soveltuva pohjavesialue.

Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pieneliöitä panna, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjavesialueella pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.

Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraista, jos siitä aiheutuu pohjavesiesiintymän tilan huononemista, vaaraa terveydelle, vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuuden olennaista vähenemistä tai hanke muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvedenä.

Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu- muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen 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 vahvuudessa ei tule käyttää pora- tai kaivupaaluja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta, siten että rakentaminen toteutetaan vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot 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 kiellettyjä koko alueella.

Pysäköintialueet sekä jäteastian sijoituspaikat ja muut vastaavat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojauskeskittävällä rakenteella. Näiden alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta huulevesiviemäroidyllä alueella huulevesiviemäriin ja edelleen pohjavesialueen ulkopuolelle. Pohjavesialueella ei saa rakentaa energiakaivoja.

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

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

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteerä 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	11-22	22.06.2022
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	28-21	31.01.- 02.03.2022
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	28-21	15.12.2021, §184
PLANLN, ukästä / KAAVLTK, luonnos	41-18	21.11.2018, §165
	BJÖRKNÄSGATAN 29 - 39 KOIVUNIEMENKATU 29 - 39	
Konsult/Konsultti	Stadsarkitekt Kaupunginarkkitehti	Daterad/Päiväys
Seppo Lamppu Tmi, Seppo Lamppu DI	JOHANNA BACKAS	25.11.2021, 06.06.2022
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt		Planbeteckning/Kaavafunnus
	RBG/2268/10.02.03.01/2021	Ritningsnummer/Piirustusnumero
	7780	11-22