



Beskrivning för detaljplaneändring

4.2.2021 (berör plankartan ritn.nr 6-21)

Kommun

Raseborg

Planens namn

RÄVNÄS-KURSAND, Detaljplaneändring

Planeområdet berör:

Kvarteren 9144 och 9146 i stadsdel 9, gatuområdet mellan kvarteren samt ett område för närrekreation.

Med planändringen bildas:

Kvartersområden för fristående småhus, gatuområde och rekreativsområde

Planens uppgörare

Planläggningsenhet

Plan nummer

7803

Anhängiggjort

Kungörelse 13.11.2020

Behandling

Program för deltagande och bedömning
Planläggningsnämnden 28.10.2020 § 142
Planförslag
Planläggningsnämnden 27.1.2021 § 9
Godkännande
Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx
Stadsstyrelsen xx.xx.xxxx § xx
Stadsfullmäktige xx.xx.xxxx § xx

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planeringsområdets areal är cirka 1,9 hektar. Planeringsområdet ligger i stadsdelen Österby på cirka 3,5 kilometers avstånd från Ekenäs centrum. Planändringen gäller kvarteren 9144 och 9146 längs med Näckrosbågen.



Bild 1. Planeringsområdet på adresskartan. Planeringsområdet omringad med rött.

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Rävnäs-Kursand, detaljplaneändring.

Orsaken till planändringen är efterfrågan på tomter för fristående småhus i Österby. Nästan alla områdets tomter är bebyggda, förutom några tomter som är svårbebyggda på grund av sina terrängformer. Småvåningshus/radhustomter har blivit obebyggda p.g.a. en låg efterfrågan.

1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1	Planområdets läge	1
1.2	Planens namn och syfte	1
1.3	Beskrivningens innehållsförteckning	2
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	2
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.....	3
2	SAMMANFATTNING	3
2.1	Planprocessens skeden	3
2.2	Detaljplan.....	3
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	3
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERING	3
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden	3
3.1.1	Naturmiljön	4
3.1.2	Den byggda miljön.....	4
3.1.3	Markägoförhållanden	6
3.2	Planeringssituation	6
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN	7
4.1	Behovet av detaljplanen	8
4.2	Planeringsstart och anhängiggörande	8
4.3	Deltagande och samarbete	8
4.3.1	Intressenter.....	8
4.3.2	Deltagande och växelverkan	8
4.3.3	Myndighetssamarbete.....	9
4.4	Detaljplanens mål.....	9
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	9
5.1	Planens struktur och områdesreserveringar	9
5.2	Planens konsekvenser.....	11
5.2.1	Generalplanemässig granskning.....	11
5.2.2	Konsekvenser för den byggda miljön.....	13
5.2.3	Konsekvenser för naturen och naturmiljön	13
5.2.4	Övriga konsekvenser.....	13
5.3	Störande faktorer i miljön.....	13
5.4	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	13
5.5	Namn	13
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	13
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	13
6.2	Genomförande och tidsplanering.....	13
6.3	Uppföljning av genomförandet	13
7	KONTAKTUPPGIFTER	13

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Plankarta och bestämmelser (förminskad)

Bilaga 2. Statistikblankett för detaljplanen

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Mikrolitti Oy 2004. Ekenäs, fornminnesinventering över östra delen av Västra Tätortens delgeneralplaneområde 2004.
- Ekotoni Ky 2004-2005. Naturinventering samt dess fördjupning visavi fågelvärlden.
- Miljöplanering LN-W 2008. Rävnäs naturinventering, Österby; Ekenäs, sommaren 2008.
- Alleco Oy / Henricson, Oulasvirta, Pitkänen 2008. Inventering av vattenvegetationen på aktuella planeområden i Ekenäs 28.7.2008.

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet för planändringen gjordes av Raseborgs stad. Planläggningsnämnden har anhängiggjort projektet och antecknat programmet för deltagande och bedömning till kännedom 28.10.2020 § 142.
- Detaljplanearbetet har kungjorts anhängig 13.11.2020

Planförslaget framläggs i enlighet med MBL 65§ och MBF 27§. Framläggandet kungörs på stadens officiella anslagstavla: www.raseborg.fi/kungorelser

2.2 Detaljplan

Detaljplanen innefattar kvartersområden för fristående småhus, ett gatuområde, områden för närrekreation, för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område, samt för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.

2.3 Genomförande av detaljplanen

För genomförandet av planen svarar markägaren. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERING

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Allmän beskrivning

Planeringsområdet är beläget i stadsdelen Österby på ca 3,5 km avstånd från Ekenäs centrum, vid Näckrosbågen. Planeringsområdet är obebyggt kvartersområde för småvåningshus, småhus och fristående småhus. Kvarteren gränsar till ett område för närrekreation i norr samt till parkområdet i söder. De närliggande kvarteren är bebyggda kvarter för fristående småhus.

3.1.1 Naturmiljön

Planeringsområdet ligger i en sluttning mot sydost. Området är i huvudsak bergig tallskog (kvarter 9144) och längre ner buskig frisk mo (kvarter 9146). Planeringsområdet gränsas i sydost till en våtmark. Våtmarksområdet är i planen markerat som parkområde (VP), men parken är inte ännu byggd. Enligt de naturinventeringar som gjorts i samband med tidigare planer finns det inga särskilda naturvärden eller skyddsobjekt på planeringsområdet. I kvarter 9144 finns det flera grova och gamla tallar. De bergiga områdena är känsliga för slitage. Sannolikheten för förekomst av sura sulfatjordar är mycket liten på detta område.



Bild 1. Utsikt från den bergiga tallskogen i kvarter 9144 mot det bebyggda kvartersområdet invid, längs med Näckrosbågen.

3.1.2 Den byggda miljön

Planeringsområdet ligger invid den småhusdominerade stadsdelen Österby. Området är nyligen bebyggt. De fristående småhus i kvarteren bredvid är byggda under senaste decenniet. Kvarteren på planeringsområdet är obebyggda, likaså är den närliggande parken med riktgivande delområden för lek och utevistelse samt vattenområde. Det finns inget byggnadshistoriskt betydande byggnadsbestånd eller fornminnen på planeringsområdet.



Bild 3. En vy mot den bebyggda delen av Näckrosbågen invid planeringsområdet.

Trafiken till planeringsområdet sker via befintliga gator. Gator och kommunaltekniken finns att tillgå, fastigheterna kan kopplas till vatten-, avloppsvatten- och dagvattennätverk. Service, arbetsplatser och näringsverksamhet befinner sig i huvudsak på några kilometers avstånd, i Österby och Ekenäs. Planeringsområdet gränsar till skog som fungerar som närrekreationsområde. Ingen verksamhet finns på området som orsakar miljöstörning.

Plans förverkligande

Detaljplan är i huvudsak förverkligad. Planområdets kvarter för småvåningshus och småhus har inte förverkligats p.g.a. låg efterfrågan. Kvarteret för fristående småhus har inte förverkligats p.g.a. svåra terrängförhållanden.



Bild 4. En vy mot ett redan bebyggt kvartersområde invid planeringsområdet, Skogstjärnvägen.

3.1.3 Markägoförhållanden

Området ägs av Raseborgs stad.

3.2 Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De viktigaste målsättningarna är hållbar utveckling och god livsmiljö. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplan

Landskapsfullmäktige godkände planhelheten 25.8.2020, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna ska träda i kraft 7.12.2020. Planerna träder i kraft sedan beslutet har kungjorts i områdets kommuner i enlighet med 93 § i markanvändnings- och byggförordningen.

Då Nylandsplanen träder i kraft ersätter planerna de gällande landskapsplanerna i Nyland med undantag av lösningen för vindkraft som anges i etapplandskapsplanen 4 för Nyland samt etapplandskapsplanen för Östersundområdet.

I Nylandsplanen 2050 är planeringsområdet anvisat som utvecklingszon för tätortsfunktioner.

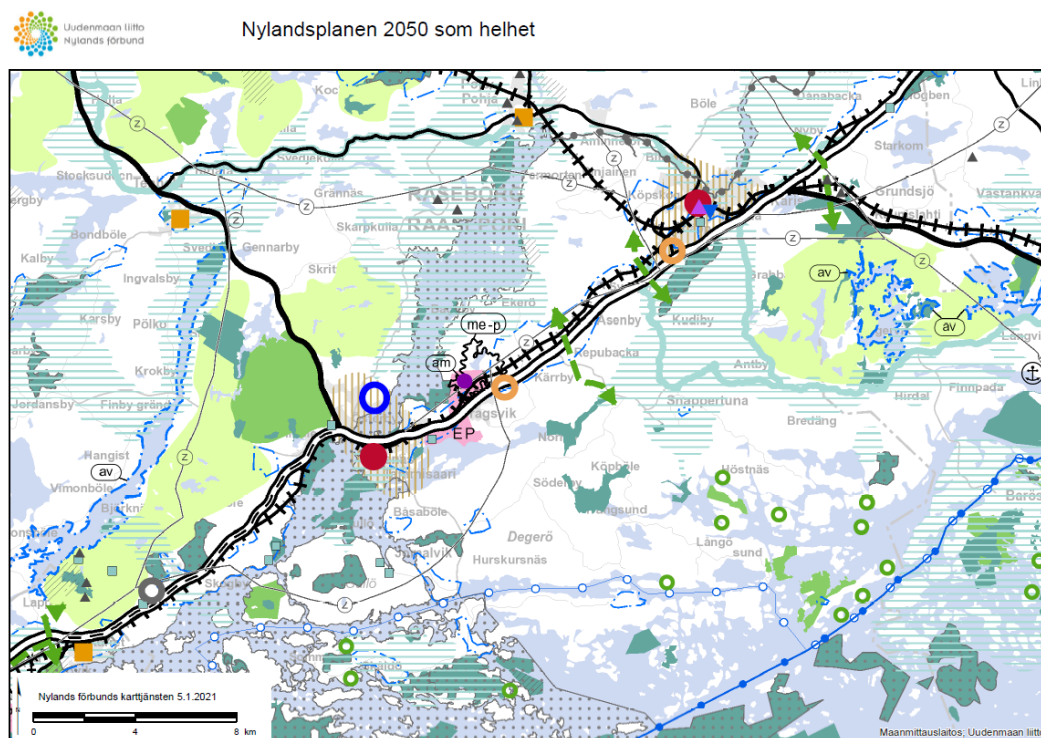


Bild 5. Utdrag från Nylandsplanen 2050. Planeområdets läge med en blå cirkel.

Generalplan

I området finns ingen generalplan med rättsverkningar.

Detaljplan

På området finns en detaljplan som har vunnit laga kraft (bild 6):

- nr 996-73, laga kraft 7.12.2011

I den gällande detaljplanen har kvarteret 9144 indelats i tomter för småhus (AP) samt för småvåningshus och småhus (A). AP-områdets våningstal är tre och byggnadsrätt är cirka 2300 k-m² med exploateringstalet 0,40. A-områdets våningstal är två och byggnadsrätt är cirka 2177 k-m² med exploateringstalet 0,45.

Kvartersområdet 9146 är för fristående småhus (AO). Områdets våningstal är ett och byggrätt 200. Takåsens huvudsakliga riktning skall vara samma som gatans. Byggnaderna skall placeras så att de tangerar gatusidan av byggnadsytan.



Bild 6. Utdrag från gällande detaljplan. Planeringsområdet markerat med gult.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 § 36 av stadsstyrelsen och fastställts 5.7.2018.

Byggförbud

Inget byggförbud är i kraft på området.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanen

Orsaken till planändringen är efterfrågan på tomter för fristående småhus. Nästan alla områdets tomter är bebyggda, förutom några tomter som är svåra att bygga på p.g.a. terrängen. Småvåningshus/radhustomter har blivit obebyggda p.g.a. en låg efterfrågan.

4.2 Planeringsstart och anhängiggörande

Initiativet till planändringen tog staden. Planläggningsnämnden har beslutat anhängiggöra projektet och antecknat programmet för deltagande och bedömning till kännedom 28.10.2020 § 142.

Detaljplaneändringen har kungjorts anhängig 13.11.2020.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Planens intressenter är i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen planområdets markägare och de invånare, sammanslutningar och företagare i planområdet samt alla andra vars boende, arbete och andra förhållanden kan påverkas av planen samt myndigheter och sammanslutningar vars områden behandlas i planeringen, åtminstone följande:

Regionala myndigheter

- Nylands NTM-central

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnd
- Tekniska nämnden
- Raseborgs vatten

Övriga aktörer

- Raseborgs Energi
- Karis Telefon Ab
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma planläggningens konsekvenser och lämna in en anmärkning om förslaget till detaljplan.

Planen har kungjorts anhängig 13.11.2020 och kungörelse om programmet för deltagande och bedömning samt om möjligheten att påverka planeringen publiceras i de lokala dagstidningarna (Västra Nyland på svenska och Etelä-Uusimaa på finska) och på stadens officiella anslagstavla (www.raseborg.fi).

Programmet för deltagande och bedömning skickas till de delaktiga markägare som staden känt till samt läggs fram på Raseborgs planläggningsenhet på adressen: Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs och på stadens webbplats under hela planläggningen.

Förslaget till detaljplan läggs fram offentligt under minst 30 dygn på stadens officiella anslagstavla och på planläggningsenheten. Under perioden för framläggandet har intressenterna och kommunmedlemmar möjlighet att framföra sin åsikt om planförslaget. Under perioden för framläggandet begärs utlåtanden av berörda myndigheter.

4.3.3 Myndighetssamarbete

Under beredningens gång har det ordnats samråd inom staden.

4.4 Detaljplanens mål

Planändringen förbättrar tillgången på tomter för fristående småhus. Dessutom underlättar förändringen byggandet på planområdets delar som blivit obebyggda. Området är i huvudsak redan bebyggt. Tomter för småvåningshus och radhus samt småhus i kvarter 9144 ändras till kvarter för fristående småhus. I kvarteret 9146 ändras planbestämmelserna och våningstalet så att planen möjliggör lösningar, exempelvis sluttningslösningar, som bättre skulle lämpa sig för terrängformerna.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur och områdesreserveringar

Kvartersområden för småvåningshus och småhus omvandlas till kvartersområden för fristående småhus. Dessutom förändras bestämmelserna i kvartersområdet till fristående småhus så att det är lättare att bygga på tomterna. Planändringsområdets areal är 19 335 m².

Planändringen möjliggör en lite högre byggrätt i kvarter 9146. I kvarter 9144 minskar exploateringsstalet. I och med planen bildas det sex nya tomter för fristående småhus.

För att skapa en enhetlig stadsbild gäller bestämmelser om byggsätt, som är ikraft i omkringliggande planområden:

- Takform: ås- eller pulpettak
- Takfärg: röd
- Fasadmateriäl: trä, puts eller tegel
- Huvudsakliga fasadfärg: en ljus färg som passar in i omgivning

AO Kvartersområde för fristående småhus 9144

Kvarterets totala byggrätt är 1 740 k-m². Våningstalet på tomterna är II och byggrätten 250 k-m². Bestämmelserna möjliggör byggande i sluttning (bild 8), så att ½ av arealen för byggnadens största (andra) våning kan man i byggnadens första våning använda för utrymme som inräknas i våningsytan.

En förvaringsplats för bil och/eller en ekonomibyggnad får byggas på tomten. Våningstalet är I och byggrätten 40 k-m².

Bergspartierna i kvarterets kantzon mot området för närrekreation skall bevaras i naturtillstånd och övriga områden skall hållas trädbevuxna. Kantzonen får beteckning lu-1.

På grund av att tomterna är delvist svårbebyggda anvisas i planen ingen huvudsaklig takåsriktning på byggnaderna eller en sida av byggrutan som byggnaden skall tangera. För att skapa en enhetlig stadsbild rekommenderas dock att bredvidliggande kvarterets (9148) rytm gällande takåsriktning och placering av byggnader följs i mån av möjlighet (bild 7). Den huvudsakliga takåsriktningen på byggnaderna följer då riktningen på Näckrosbågen. Takåsens riktning på förvaringsplats för bil och/eller ekonomibyggnad skall vara motsatt. Garaget/ekonomibyggnaden tangerar den sidan av byggnadsrutan som är närmast Näckrosbågen, bostadshuset placeras högre upp i byggnadsrutan.

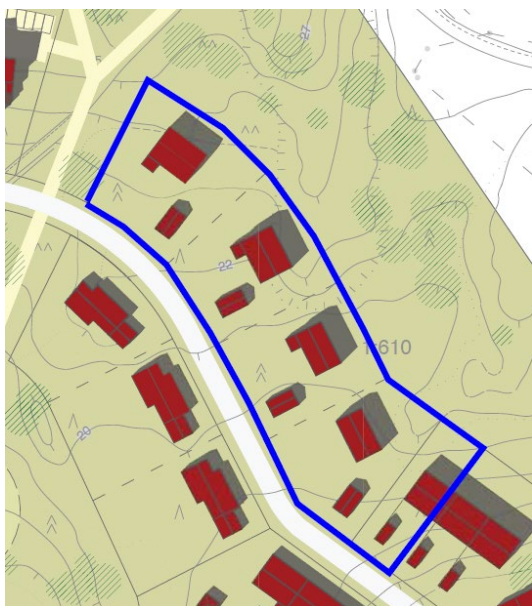


Bild 7. Illustration om placering av byggnader i bredvidliggande kvarter 9148 (med blått).

AO-1 Kvartersområde för fristående småhus 9146

På detta kvartersområde finns några tomter som är särskilt svåra att bebyggas på grund av terrängen. Byggandet på dessa tomter har underlättats genom att ge mera friheter i placering av byggnader och genom att tillåta sluttningslösningar (bild 8).



Bild 8. Illustration om sluttningslösning som planen möjliggör (bilden hämtad från www.ainoakoti.fi).

Kvarterets totala byggrätt är 1 450 k-m². Våningstalet på tomterna är II och byggrätten är 250 k-m². Bestämmelserna möjliggör byggande i slutning så att 1/2 av arealen för byggnadens största (andra) våning kan man i byggnadens första våning använda för utrymme som inräknas i våningsytan.

En förvaringsplats för bil och/eller en ekonomibyggnad får byggas på tomten. Våningstalet är I och byggrätten 40 k-m².

VL Område för närrekreation

Behovet för den riktgivande parkeringsplats som anvisats i den gällande planen för småvåningshus och småhus finns inte mera. Området för närrekreation utvidgas till gränsen av kvarteret 9144. Därmed ökar områdesreservationen för närrekreation med ca 428 m².

Reservation för allmän gång- och cykeltrafik där infart till tomt är tillåten (pp/t) omvandlas till en reservation för allmän gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten (pp/h).

5.2 Planens konsekvenser

Konsekvenser för genomförande av detaljplanen bedöms som en del av planläggning. Konsekvensbedömningens syfte är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattande. Enligt MBF 1§ skall utredningarna innehålla tillräckliga uppgifter för att det skall vara möjligt att bedöma vilka direkta och indirekta konsekvenser genomförandet av planen har för

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö
- marken, berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken,
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Konsekvenserna bedöms i olika planeringsskeden och utgående från utredningar och övrigt material som produceras i samband med planering. Konsekvensbedömningen görs som sakkunnigebedömning i samarbete med stadens övriga myndigheter utgående från utredningarna, utlåtanden samt samråd.

5.2.1 Generalplanemässig granskning

Enligt markanvändnings- och bygglagen, om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. I tabellen nedan redogörs för hur planen beaktar dessa innehållskrav:

<i>När en generalplan utarbetas ska beaktas,</i>	<i>Att innehållskraven för en generalplan beaktas i detaljplanen:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, att ekonomi och ekologin är hållbara,	Området för detaljplaneändring befinner sig i landskapsplanens utvecklingszon för tätortsfunktioner. Området är redan anvisat

<i>När en generalplan utarbetas ska beaktas,</i>	<i>Att innehållskraven för en generalplan beaktas i detaljplanen:</i>
	som kvartersområde för boende och befinner sig på bebyggd tätort. Området har befintlig infrastruktur och tillgång till service som betjänar boende.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	Området utnyttjar den befintliga samhällsstrukturen. Tillgång till gatunätverk samt vatten-, avloppsvatten och dagvattenledningar finns.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service tillgodoses,	Boendet anvisat i planen svarar på efterfrågan av tomter för fristående småhus. Tillgång till service finns på några kilometers avstånd.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och hållbart sätt med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin,	Planändringsområdet ligger på några kilometers avstånd från Ekenäs resecenter. Gång- och cykelvägar i Österby finns under en kilometers avstånd från planområdet. Vatten-, avlopps- och dagvattenledningar finns att tillgå på området. Avfallshantering sköts inom det befintliga avfallshanteringssystemet.
5) att möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö beaktas;	Planändringsområdet ligger i kantzonen till tätortsfunktioner och det gränsar till området för närrekreation (skog). I sydöstra delen av området finns ett obebyggt parkområde. Området blir alltså ett lugnt och tryggt bostadsområde.
6) att verksamhetsbetingelser ordnas för kommunens näringsliv;	Planändringsområdet är ett bostadsområde. Affärsverksamhet finns i Österby och Ekenäs tätorter.
7) att miljöolägenheterna minskas;	Funktioner med särskilda miljöolägenheter finns inte från tidigare och kommer inte enligt planen att anläggas i närheten.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas; samt	Planen inkluderar bestämmelser om byggsättet för att skapa en enhetlig stadsbild och miljö. En landskapsbild av hög kvalitet säkerställs med hjälp av bestämmelser om plantering av tomter, om bergspartierna som är känsliga för slitage och om förvaringsplatser för bilar.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	De befintliga rekreationsområdena utnyttjas på området.

5.2.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Planändringen har ej negativa konsekvenser för stadsbilden, eftersom bestämmelserna är i linje med planbestämmelser på närliggande områden. Sluttningslösning stöder amfiformen som presenterats i den gällande planen och passar bra ihop med terrängen.

5.2.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Planeringsområdet har inga särskilda naturvärden, som planförändringen kunde ha en negativ effekt på. Vid tomtrån i kvarter 9144 finns bergspartier som är känsliga för slitage, denna kantzon får beteckning lu-1. Några tomter i kvarter 9144 finns grova och gamla, men ej skyddade tallar. De befinner sig i vid byggrutors kanter. Det rekommenderas att bevarande av tallarna övervägs i byggnadsskedet.

5.2.4 Övriga konsekvenser

Planförändringen uppskattas ha en positiv ekonomisk effekt eftersom den avhjälpes efterfrågan på fristående småhus på området.

5.3 Störande faktorer i miljön

I området finns inte verksamhet som orsakar miljöstörning, och planändringen har inte ökande effekt på miljöstörningar.

5.4 Planbeteckningar och planbestämmelser

Se Bilaga 1 Plankarta och bestämmelser.

5.5 Namn

I planen ges inga nya gatunamn.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggandet sker i enlighet med lagstiftningen och Raseborgs stads byggnadsordning, utöver planens bestämmelser.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden.

7 KONTAKTUPPGIFTER

markanvändningsplanerare Minttu Peuraniemi
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3844
minttu.peuraniemi(at)raseborg.fi

stadsarkitekt Johanna Backas
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs

tel. 019 289 3840
johanna.backas(at)raseborg.fi

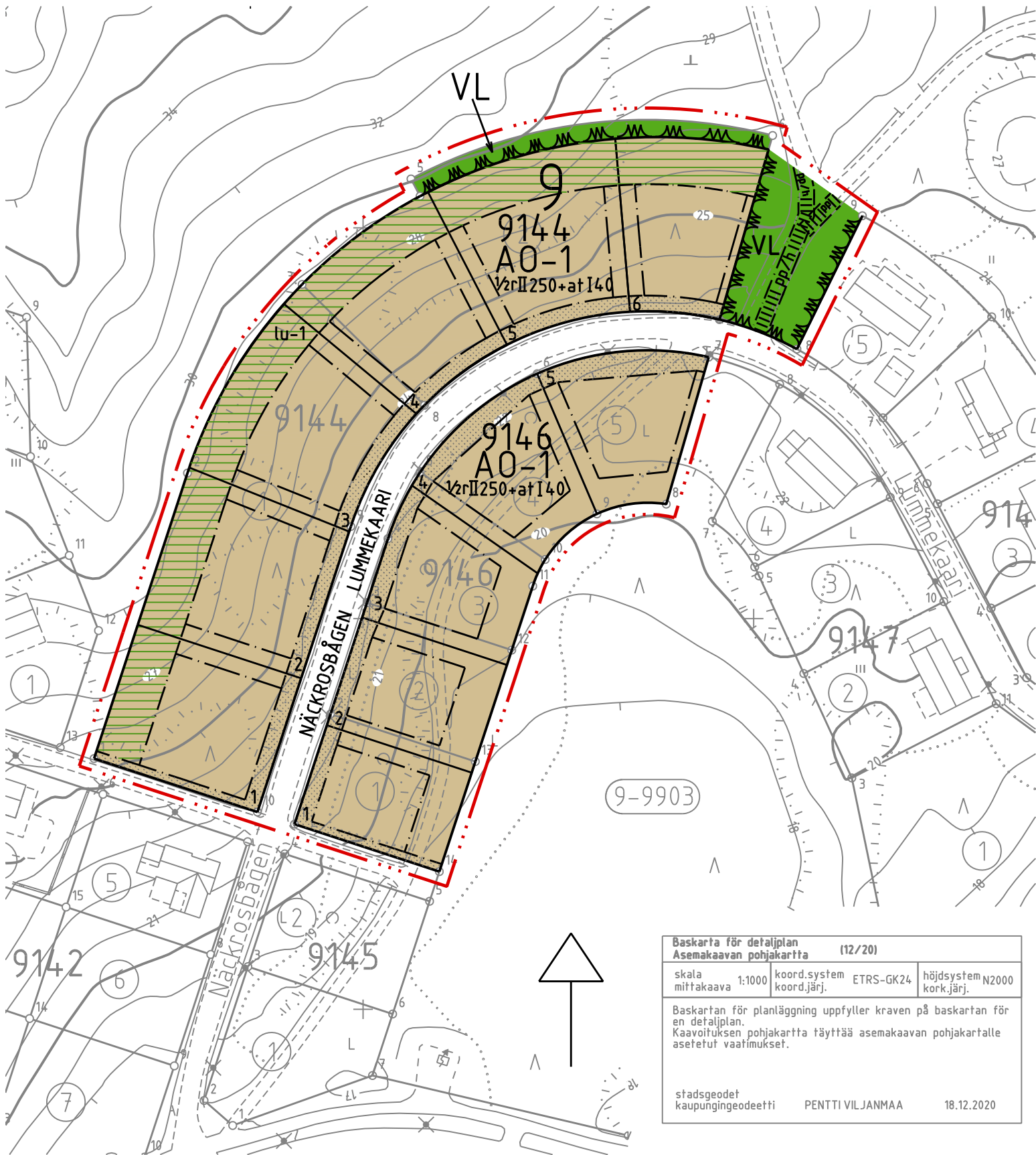
Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborgs stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande e-postadress:

planlaggning(at)raseborg.fi

Bilaga 1. Plankarta och bestämmelser (förminskning)



Baskarta för detaljplan			
Asemakaavan pohjakartta (12/20)			
skala	1:1000	koord.system	ETRS-GK24
mittakaava		koord.järj.	höjdsystem N2000
			kork.järj.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.			
stadsgeodet			
kaupungeedeetti	PENTTI VILJANMAA		18.12.2020

RASEBORGS STAD
RÄVNÄS-KURSAND,
DETALJPLANEÄNDRING

Detaljplaneändring

Planen berör:

I stadsdel 9 kvarter 9144 och 9146
samt till området hörande gatuområde
och område för närrekreation.

RAASEPORIN KAUPUNKI
RÄVNÄS-KURSAND,
ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaavan muutos

Kaava koskee:

Kaupunginosassa 9 korttelit 9144 ja
9146 sekä alueeseen kuuluvaa katu-
ja lähivirkistysaluetta.



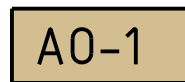
SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde för fristående småhus.
På tomten får uppföras högst två
bostäder, varav den ena är en högst
60 m²vy stor sidobostad.
Bilplatser bör anläggas minst två per
huvudbostad och en per sidobostad.
Våningsytan för ekonomibyggnad/
förvaringsplats för bil högst 40 m²vy.
Öppet biltak får täcka högst 30 m².



Erillispientalojen korttelialue.
Tontille saa sijoittaa enintään kaksi asuntoa,
joista toinen on enintään 60 k-m² kokoinen
sivuasunto.
Autopaikkoja on rakennettava vähintään
kaksi pääasuntoa kohti ja yksi sivuasuntoa
kohti. Talousrakennuksen/auton
säilytyspaikan kerrosala enintään 40 k-m².
Avoin autokatoksen osa saa olla enintään
30 m².

Område för närrekreation.



Lähivirkistysalue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen tontin raja.

Stadsdelsnummer.

9

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

9144

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park
eller annat allmänt område.

NÄCKROSBÅGEN

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai
muun yleisen alueen nimi.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

250

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Talserie, där det första talet anger bostadsbyggnadens byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta per byggnadsplats och det andra talet anger ekonomibyggnadernas/förvaringsplats för bilar, byggnadsrätt i kvadratmeter. Våningsytorna för skyddstak för bil och andra lätta konstruktioner ingår i de kvadratmetrar som tilldelats ekonomibyggnader/förvaringsplats för bilar.

250+at40

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa asuinrakennuksen rakennusoikeuden kerrosalaneliömetreinä per rakennuspaikka ja toinen luku talousrakennusten/auton säilytyspaikan neliömetrimäärän. Autokatosten ja muiden kevyiden rakennelmien pinta-alat sisältyvät talousrakennuksille annettuun neliömetrimäärään.

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

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Bråktalet framför en romersk siffra anger första våningens våningsyta i förhållande till andra våningens våningsyta. Första våningen får ligga i slutningen (r).

1/2r II

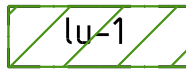
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa ensimmäisen kerroksen kerrosalan suhteessa toisen kerroksen kerrosalaan. Ensimmäinen kerros saa sijoittua rinteeseen (r).

Byggnadsyta.



Rakennusala.

Bergspartierna ska bevaras i naturtillstånd och övriga områden hållas trädbevuxna.



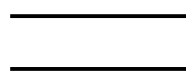
Kallioalueet tulee säilyttää luonnonmukaisina ja muu alue pitää puustoisena.

Del av område som ska planteras.



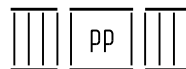
Istutettava alueen osa.

Gata.



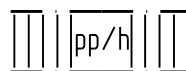
Katu.

Till sitt läge riktgivande för allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område.



Sijainniltaan ohjeellinen yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa.

För allmän gång- och cykeltrafik reserverad del av område där servicetrafik är tillåten.



Yleiselle jalankululle ja polkupyöräilylle varattu alueen osa, jolla huoltoajo on sallittu.

Allmänna bestämmelser:

Takformen ska vara ås- eller pulpettak. Takfärgen ska vara röd.

Byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial ska vara trä, puts eller tegel. Fasadfärgen ska vara ljus och anpassad till omgivningen.

Ekonomibyggnadernas fasadmaterial ska vara trä eller samma material som bostadsbyggnaden. Fasadfärgen ska följa bostadsbyggnadens färg.

Nivån på tomtens markyta bibehålls så nära det naturliga höjdläget som möjligt. Vid byggande i sluttande terräng bör byggnaden avtrappas i höjdriktning så att den följer terrängen.

På tomterna ska användas ytmaterial som släpper igenom ytvatten.

Tomterna ska inhägnas mot gatuområden med häckar. Brädstaket är inte tillåtna.

Yleiset määräykset:

Kattomuotona tulee olla harja- tai pulpettikatto. Katteen värin tulee olla punainen.

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta, rappaista tai tiiltä. Julkisivun tulee olla väritykseltään vaalea ja ympäristöönsä sopiva.

Talusrakennusten julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta tai samaa materiaalia kuin asuinrakennuksessa. Julkisivuvärin tulee olla asuinrakennuksen kanssa yhteensopiva.

Tontin maanpinnan taso tulee säilyttää mahdollisimman lähellä luonnollista korkeusasemaa. Rakennettaessa rinnemaastoon rakennus tulee porrastaa korkeussuunnassa maaston mukaan.

Tonteilla tulee käyttää hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja.

Tontit tulee aidata katualueelta vastaan pensasaidalla. Lauta-aitoja ei saa rakentaa.

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut
 _____.20____, § __ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston 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		
FGE / VALT		
STDS / KH		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	6-21	
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	2-21	27.1.2021 S9
 RASEBORG RAASEPORI	RÄVNÄS-KURSAND, DETALJPLANEÄNDRING FÖRSLAG RÄVNÄS-KURSAND, ASEMAKAAVAN MUUTOS EHDOTUS	
Konsult/Konsultti	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 4.2.2021
Beredare/Valmistelija MP	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt CL		Planbeteckning/Kaavatunnus
		Ritningsnummer/Piirustusnumero
	RBG/1699/ 10.02.03/01/2020	7803
		6-21

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	07.01.2021
Planens namn	Rävnäs-Kursand, detaljplaneändring		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	13.11.2020
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7107803
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	1,9335	Ny detaljplaneareal [ha]	0,0000
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,0000	Detaljplaneändringens areal [ha]	1,9335

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]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	1,9335	100,0	3190	0,16	0,0000	-2293
A sammanlagt	1,6005	82,8	3190	0,20	-0,0428	-2293
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1449	7,5			0,0428	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,1881	9,7			0,0000	
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]	Exploateringstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	1,9335	100,0	3190	0,16	0,0000	-2293
A sammanlagt	1,6005	82,8	3190	0,20	-0,0428	-2293
A					-0,5124	-2306
AP					-0,5442	-2177
AO					-0,5867	-1000
AO-1	1,6005	100,0	3190	0,20	1,6005	3190
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1449	7,5			0,0428	
VL	0,1449	100,0			0,0428	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,1881	9,7			0,0000	
Gator	0,1881	100,0			0,0000	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						