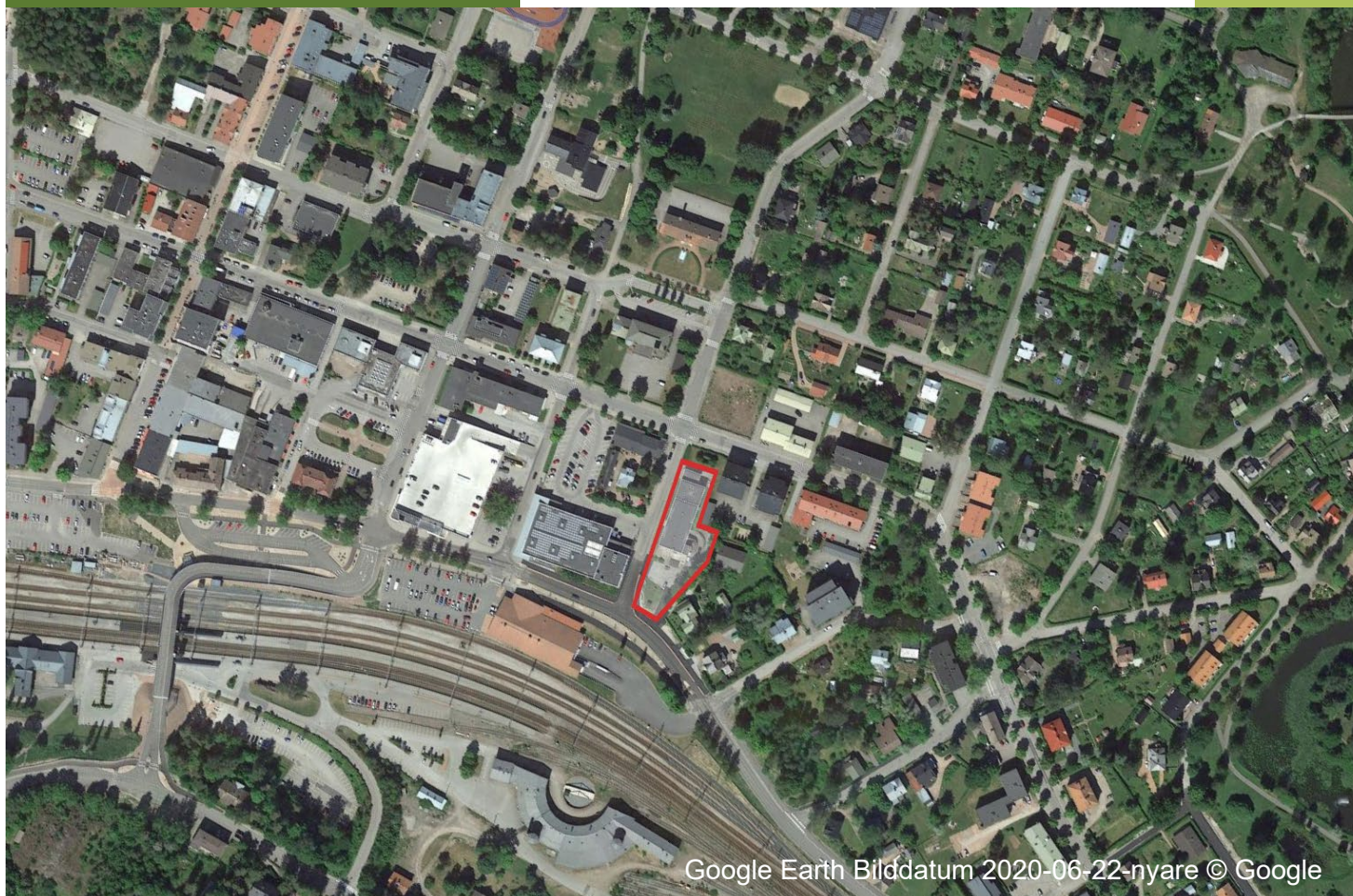




ÄNDRING AV DETALJPLAN



- Plan namn: **GAMLA TRYCKERITEATERN**
- Plan nummer: **7813, RBG/781/10.02.03.01/2022**
- Berör plankartan: **RITNINGNUMMER 21-23**
- Typ av dokument: **Beskrivning för förslag till ändring av detaljplan**

Identifikationsuppgifter för detaljplan

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	Fastigheten 710-51-12-12 i kvarter 12 tomten 12
Med planen bildas	ett AK- och AH-område och tomterna 13,14, och 15 i kvarter 12
Utarbetare av planen	Planläggningsenheten
Anhängiggjord	Kungörelse 14.11.2022
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 26.10.2022 § 158 <u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden 26.10.2022 § 158 <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden xx.xx.2023 § xx <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.2024 § xx Stadsstyrelse xx.xx.2024 § xx Stadsfullmäktige xx.xx.2024 § xx



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planområdets areal är ca 0,26 ha och området är beläget i Karis centrum i kvarter 12, angränsat av Centralgatan, Torggatan, Bangatan och Henriksgatan. Detaljplaneändringen berör fastigheten 710-51-12-12.



Bild 1. Planområdets läge på adresskartan. Planområdet är märkt med röd linje.

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Gamla Tryckeriteatern.

Detaljplaneändringen ingår i stadens planläggningsprogram som godkänts av stadsfullmäktige. Målet för detaljplaneändringen är att skapa förutsättningar för uppförandet av moderna flervåningshus avsedda för hållbart, trivsamt och attraktivt boende som tar hänsyn till den rådande stadsbilden och miljön. Med detaljplaneändringen anvisas nya bostäder intill servicen och resecentret vilket främjar användningen av hållbara färdmedel.

Med detaljplaneändringen undersöks även vad som är lämpligt stor byggrätt på planområdet, så att man får mera bostäder på området, och att dess stadsbildsmässiga kvalitet höjs samtidigt som man beaktar den så kallade trädgårdsstadens grönskande karaktär.



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.....	3
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	3
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.....	3
2	SAMMANFATTNING.....	4
2.1	Planprocessens skeden.....	4
2.2	Detaljplaneändringen.....	4
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	5
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....	5
3.1	Utredning av planområdets förhållanden.....	5
3.2	Planeringssituationen.....	18
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN.....	22
4.1	Behovet av detaljplanen.....	22
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	22
4.3	Deltagande och samarbete.....	22
4.4	Mål för detaljplanen.....	24
4.5	Alternativa detaljpanelösningar.....	26
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	27
5.1	Planens struktur.....	27
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	30
5.3	Områdesreserveringar.....	31
5.4	Generalplanemässig granskning.....	32
5.5	Planens konsekvenser.....	35
5.6	Störande faktorer i miljön.....	37
5.7	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	37
5.8	Namn.....	37
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	37
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	37
6.2	Schema för genomförandet.....	37
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	38
7	KONTAKTINFORMATION.....	38

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Statistikblankett för detaljplanen

Bilaga 2. Plankarta med bestämmelser

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

Handlingar och bakgrundsutredningar

- Program för deltagande och bedömning
- Bemötanden till utkastets utlåtanden och åsikter 26.09.2023

- AFRY Oy 2023. *Ympäristötekniinen tutkimusraportti, Tryckeriteatern, Torikatu 1–3*

Källmaterial

- Kim Björklund UNIKA 2015. *Tomt- och byggnadshistorisk inventering*
- Geologian tutkimuskeskus, Pohjavesiyksikkö Espoo 2018. *Geologisen rakenteen selvitys Raaseporin pohjavesialueilla Björknäs, Ekerö ja Karjaa B*
- Raseborg, Stadsplanering 2015. *Utvecklingsbild Karis centrum*
- Raseborg, Koncernförvaltning 2022. *BO BRA I RASEBORG Bostadspolitiskt program för åren 2021–2025*
- Geologiska forskningscentralens karttjänst Happamat sulfaattimaat (gtk.fi)
- Lantmäteriverkets karttjänst Paikkatietoikkuna (kartta.paikkatietoikkuna.fi)
- Raseborgs karttjänst (karta.raseborg.fi)
- Markanvändnings- och bygglag (MBL), 132/1999 (finlex.fi)
- Markanvändnings- och byggförordning (MBF), 895/1999 (finlex.fi)

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet till planändringen togs av Raseborgs stad i enlighet med planlägningsprogrammet 2022 som godkänts av stadsfullmäktige.
- I inledningsskedet ordnades ett internt Plantorg 26.10.2022 där planprojektet presenterades och kolleger inom stadens organisation kunde lägga fram åsikter och synpunkter.
- Planlägningsnämnden beslutade att inleda projektet och godkänna PDB 26.10.2022 § 158.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 14.11.2022
- Planutkastet lades i enlighet med 62 § MBL och 30 § MBF fram till påseende under perioden 14.11 – 30.11.2022. Om planutkastet inlämnades 10 utlåtanden och 2 åsikter.
- Planförslaget läggs fram av planlägningsnämnden hösten 2023 i enlighet med MBL 65 § och MBF 27 §. Avsikten är att planen ska läggas fram för godkännande till stadsfullmäktige under 2024.

2.2 Detaljplaneändringen

Detaljplanen innefattar kvartersområde för flervåningshus (AK) och kvartersområde i samband som betjäna boendet (AH). Planområdet är cirka 0,26 ha och den sammanlagda byggnadsrätten för bostadsbyggande uppgår till 2 700 v-m².

Målet för detaljplaneändringen är att skapa förutsättningar för uppförandet av moderna flervåningshus avsedda för hållbart, trivsamt och attraktivt boende som tar hänsyn till den rådande stadsbilden och miljön. Med detaljplaneändringen anvisas nya bostäder intill servicen och resecentret vilket främjar användningen av hållbara färdsätt. De nya byggnaderna anpassas till den bebyggelse som omger planområdet, såväl när det gäller dimensionering som byggnadsmaterial. Torggatans trottoar blir bredare och planområdet får mera planteringar, vilket ökar trivsamtheten på området.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft. Inga nya gator behöver byggas för genomförandet av detaljplanen.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planområdets förhållanden

Allmän beskrivning av området

Planområdet ligger i centrum av Karis i en urban miljö och omfattar fastigheten 710-51-12-12 i sin helhet. Området är ca 0,26 ha stort och var till stor del bebyggt eller asfalterat. I söder angränsar området till Bangatan och i väster till Torggatan.



Bild 2. Planområdet var bebyggt och till stor del asfalterat. På området fanns tidigare en gammal tryckeribyggnad.

På området fanns tidigare en gammal tryckeribyggnad som fungerade som tryckeri från 1970-talet till 1993. Från och med 1995 fram till 2022 idkades bland annat teaterverksamhet i byggnaden i form av TryckeriTeatern. Även solarium, gym och kulturcentret Luckan har varit verksamma i byggnaden. Staden beviljades av Miljö- och byggnadsnämnden tillstånd att riva byggnaden 2022 och rivningen ägde rum hösten 2022.

På planområdet finns för närvarande enbart ett avfallstak med servitut samt en parktransformator. Avfallstaket används av grannfastigheterna vid Centralgatan. Resten av planområdet saknar efter rivningsarbetet ytbeläggning med undantag för Torggatans trottoar.



Bild 3. Tryckeribygnaden revs hösten 2022, avfallstaket som står kvar på planområdet kan ses längst till höger på bilden. Marken är inte längre asfalterad.

Det omgivande området har bebyggts i flera olika etapper och det nuvarande byggnadsbeståndet representerar flera olika tidsperioder. Öster om planområdet ligger egnahemshus som utgör en del av det gamla Trä-Karis. I söder ligger en dagligvaruaffär och järnvägen med bangården. Resecentret ligger på gångavstånd västerut. I väster finns också en dagligvaruaffär, ett bageri, ett café, en blombutik och en frisörsalong samt ett egnahemshus. I norr ligger en obebyggd tomt där det tidigare funnits en bensinstation. I nordost ligger två flervåningshus (4 våningar) för boende.



Bild 4. Trähus öster om planområdet. I bakgrunden skymtar ett femvåningshus som ligger i samma kvarter.



Bild 5. Flervåningshusen vid Centralgatan.



Bild 6a och 6b. Planområdets norra del med de intilliggande flervåningshusen fotograferade från korsningen vid Torggatan och Centralgatan – med den gamla tryckeribygnaden och efter att den rivits.

Österut i samma kvarter finns ett höghus med fem våningar. Byggnaden (bild 7.) kan också ses på bild 6a. mellan Centralgatans höghus och den gamla tryckeribygnaden och på bild 4. till vänster om det gamla trähuset.



Bild 7. Femvåningshuset som ligger vid Henriksgatan i samma kvarter som planområdet och som är väl synligt från det. I bakgrunden till höger skymtar Centralgatans fyrvåningshus. (Bilden från Google Earth, 17.1.2023)



Bild 8. Femvåningshuset väl synligt från planområdet. Bilden är tagen efter att tryckeribyggnaden rivits.

3.1.1 Naturmiljön

Landskapsstruktur, landskapsbild

Landskapet är urbant och området befinner sig i en övergångszon mellan en del av det gamla Trä-Karis, som består av trähus i mindre skala med egna trädgårdar, och centrumområdets hus och affärer i större skala med mindre gröna ytor.

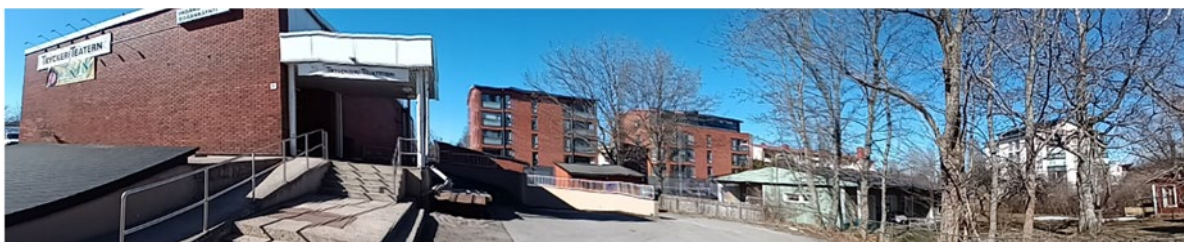


Bild 9. I nordost finns flervåningshus och i öster vidtar ett område med egnahemshus och flervåningshus. Mellan träden till höger på bilden kan flervåningshuset med 5 våningar skimras.

Jordmänen

Planområdet ligger på åsformationen Salpausselkä I. Områdets topografi är jämn och markytan ligger på en nivå av +29,5...+29,7 m.ö.h. - området sluttar svagt mot sydost. Jordmänen består huvudsakligen av sand, bild 10. Berggrunden består huvudsakligen av granodiorit. Enligt provborringarna som gjordes på planområdet i samband med att marken undersöktes för möjlig förorening, består planområdets mark av fyllnadssand till ett djup på 2–3 meter. Under fyllnadssanden förekommer silt och fin sand.



Bild 10. Jordmånskarta (Raseborgs stads karttjänst, 2022). Planområdets jordmån består huvudsakligen av sand vilket indikeras av den gröna färgen.

I Finlands kustområden förekommer på många ställen sura sulfatjordar som är skadliga eller potentiellt skadliga för miljön. Sura sulfatjordar förekommer särskilt i området under det forna Littorinahavets högsta strand som har stigit från havet till följd av den efterstida landhöjningen. Enligt karttjänsten Happamat sulfaattimaat (gtk.fi) är sannolikheten för förekomsten av sura sulfatjordar på planområdet liten.

Förorenade markområden

I samband med planarbetet undersöktes marken för möjlig förorening på grund av tidigare tryckeriverksamhet. Enligt utredningen finns det ett litet område med förhöjda metallhalter i områdets södra del (se bild 11). Enligt gamla flygfotografier från 1946–1959 har det funnits ett hus på det området som nu är förorenat.

Vid punkt AF7 (se bild 11) på planområdet påträffades en blyhalt som överskred det övre riktvärdet i Statsrådets förordning 214/2007. Föroreningen är ytlig och når ner till ett djup på 0–0,5 m. I övriga provtagningspunkter konstaterades inga föroreningar som överskred tröskelvärdet. Uppskattningsvis finns det cirka 100 m³ förorenad mark på området.

I flera av provtagningspunkterna upptäcktes byggnadsavfall i form av trä, tegel, betong, plast och styrox (se bild 11).

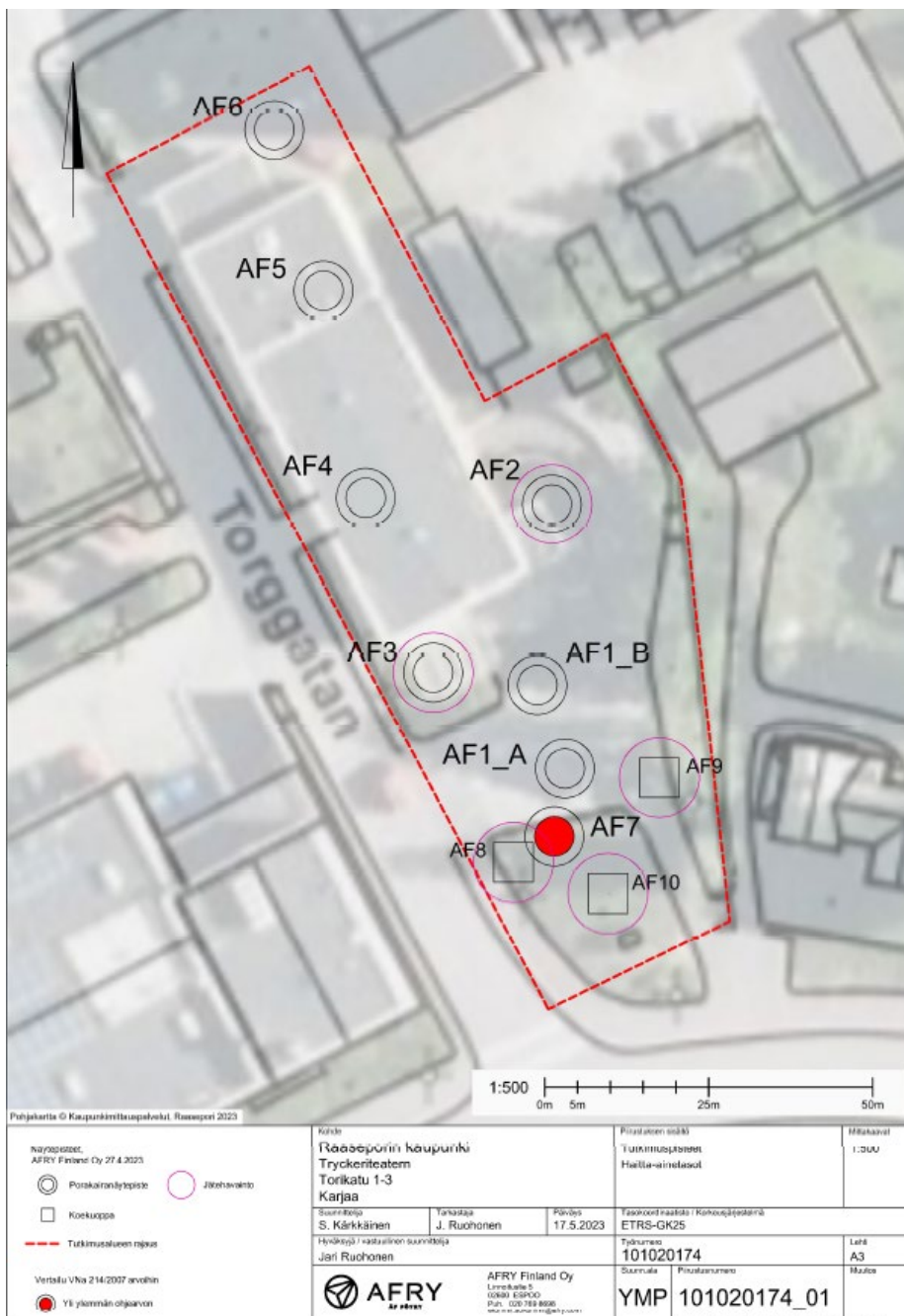


Bild 11. Karta över planområdets markförorening. Endast en provtagningspunkt, AF7, uppvisade förhöjda halter av bly på ett djup av 0–0,5 meter från markytan. I provtagningspunkterna AF2, AF3, AF8, AF9 och AF10 hittades byggnadsavfall i form av bland annat trä, tegel och styrox.

Naturens mångfald

Planområdet utgörs av en bebyggd, urban miljö och inga speciella naturvärden har konstaterats på området. På området växer enstaka större träd, i övrigt utgörs växtligheten av planterade buskar, gräsmattor och ängsmark. Enligt miljöinspektören finns inom planområdet inga sådana naturvärden som förutsätter naturutredning.



Bild 12. På området finns inga speciella naturvärden. Naturen består av gräsmatta, planterade buskar och några enskilda träd – björkar och en ek.

Vattendrag och vattenhushållning, grundvatten

Hela planområdet faller inom ett grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Enligt Geologiska forskningscentralens utredning 2018 är grundvattenskiktets tjocklek på platsen 1–5 meter och jordlagret ovanför 1–5 meter. Strömningsriktningen är östlig i riktning mot den huvudsakliga förekomsten. Vattentaget ligger på ett avstånd av 1,2 km.

En utredning över grundvattennivån utfördes i samband med planarbetet. Grundvattennivån uppskattades utifrån att mäta grundvattennivån i närliggande provtagningsrör samt genom observationer i samband med provtagningen av markprover. Grundvattennivån i provtagningsrören varierade mellan + 21,6...+29,2 och var som högst i provtagningsröret som ligger norr om undersökningsområdet och som lägst i provtagningsröret som ligger till sydost om området. I några av provtagningspunkterna för markprover observerades tecken på grundvatten. En grov uppskattning av grundvattennivån på planområdet är att den ligger på 3–4 meters djup från markytan.

Marken undersöktes på grund av tidigare tryckeriverksamhet och ett litet markområde i områdets södra del visade sig ha förhöjda metallhalter – bly (se bild 11). Föroreningen sträcker sig inte mer än 0,5 meter ner i marken och är begränsad till en provtagningspunkt, varvid grundvattnet inte befaras vara förorenat. Enligt den miljötekniska utredningen finns inget behov av att göra en grundvattenprovtagning.

Svartån ligger cirka 350 meter från planområdet till nordost. Efter att Tryckeribygnaden revs har planområdet saknat ytbeläggning och regnvattnet infiltreras i marken.

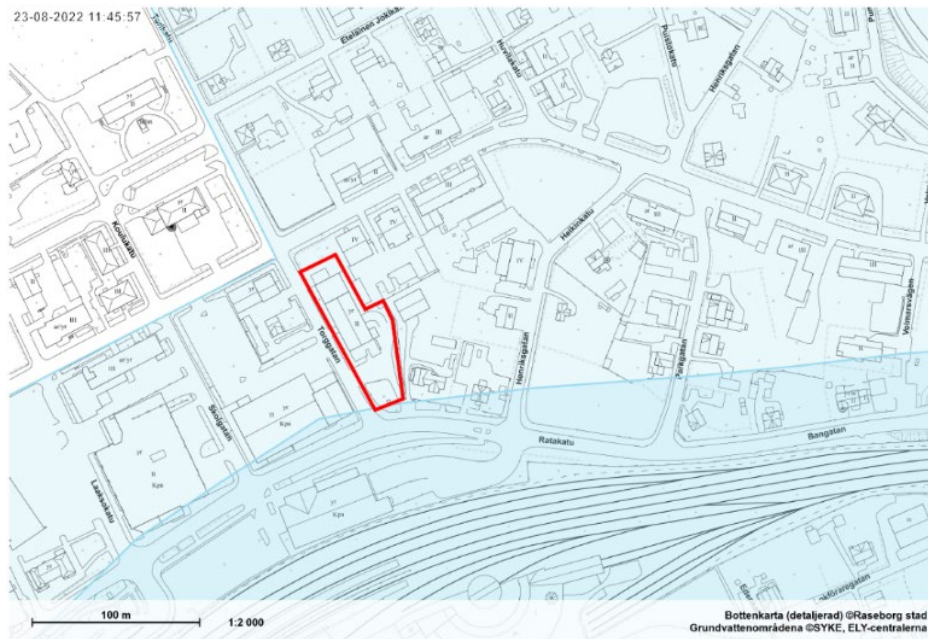


Bild 13. Grundvattenområde (Raseborgs stads karttjänst, 2022). Mörkare blå färg: Grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjning (1), Egentligt område där grundvattnet bildas. Ljusare blå färg: Grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (1), Grundvattenområde.

Naturskydd

Området omfattar inga naturskydds- eller Natura-områden eller -objekt. De närmaste naturskyddsområdena (Läppträskets naturskyddsområde och Karis Kyrksjön) ligger ca 1,4 km söder om planområdet och 1,7 km nordost om området.

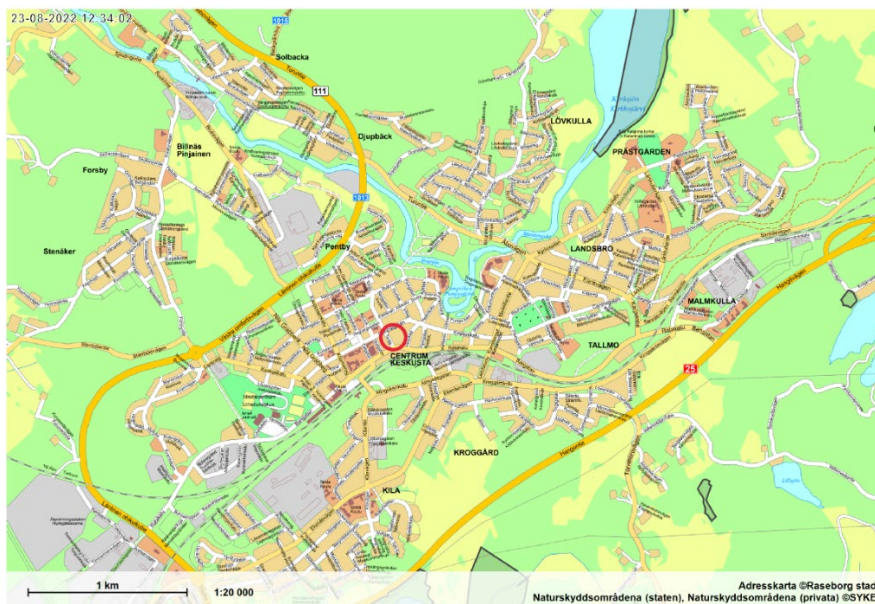


Bild 14. De närmaste naturskyddsområdena. Planområdet inringat med rött (Raseborgs stads karttjänst, 2022).

3.1.2 Byggd miljö

Samhällsstruktur

Planområdet ligger i centrum av Karis vid Bangatan i ett bostadskvarter i närheten av centrumområdets tjänster, gång- och cykelbanor och fungerande kollektivtrafik. Det omges av andra bostadskvarter och kvarter med ett varierat utbud av tjänster såsom till exempel mataffärer, restauranger/caféer och frisörer/barberare. Planområdet erbjuder möjlighet till hållbart boende vilket redan uppmärksammats i Karis utvecklingsbild 2015, då planområdet anvisades att förtätas och för boende i bolagsform.

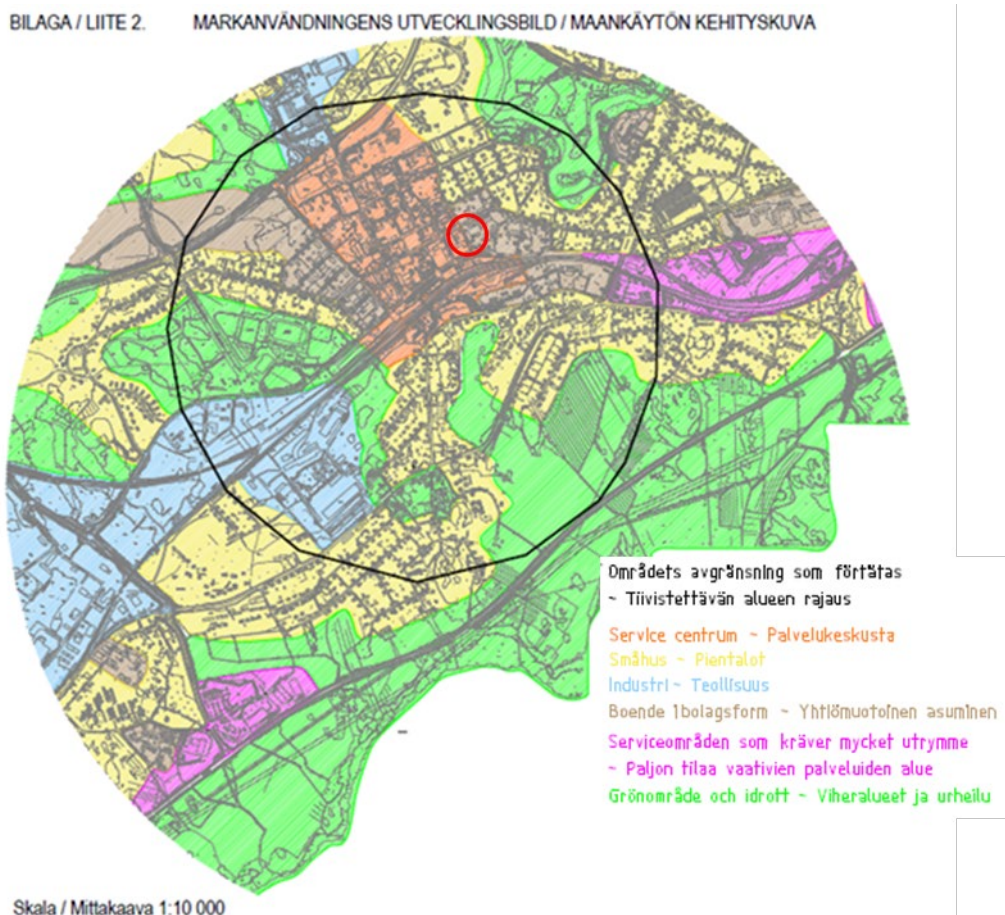


Bild 15. Område som ska förtätas enligt Karis centrums utvecklingsbild 2015. Planområdet utmärkt med en röd cirkel ligger i ett område avsett för boende i bolagsform.

Stadsbild

Planområdet ligger i en övergångszon mellan det centrala Karis med större affärsbyggnader och flervåningshus och Trä-Karis egnahemshus med lummiga trädgårdar. Många av byggnaderna till väster om planområdet är nyare och större affärsbyggnader på upp till 3 000 kvadratmeter. I öster angränsar planområdet till bland annat en egnahemshusfastighet med trähus som är byggda 1974, 1919 respektive 1904, se bild 4. Längre österut fortsätter egnahemshusen byggda före 1935 med inslag av nyare flervåningshus såsom bland annat ett femvåningshus byggt 2008, se bild 7. De närmaste husen i nordost längs Centralgatan är fyrvåningshus byggda 2005 och 2006 och de gränsar i sin tur till flervåningshus byggda

1956–1975 och 1936–1955. På området som omger planområdet har byggandet med andra ord uppstått vid mycket olika tidpunkter och byggnaderna skiljer sig från varandra.

På själva planområdet fanns en gammal tryckeribyggnad av tegel i två våningar uppförd 1977. Tryckeribyggnaden revs hösten 2022.

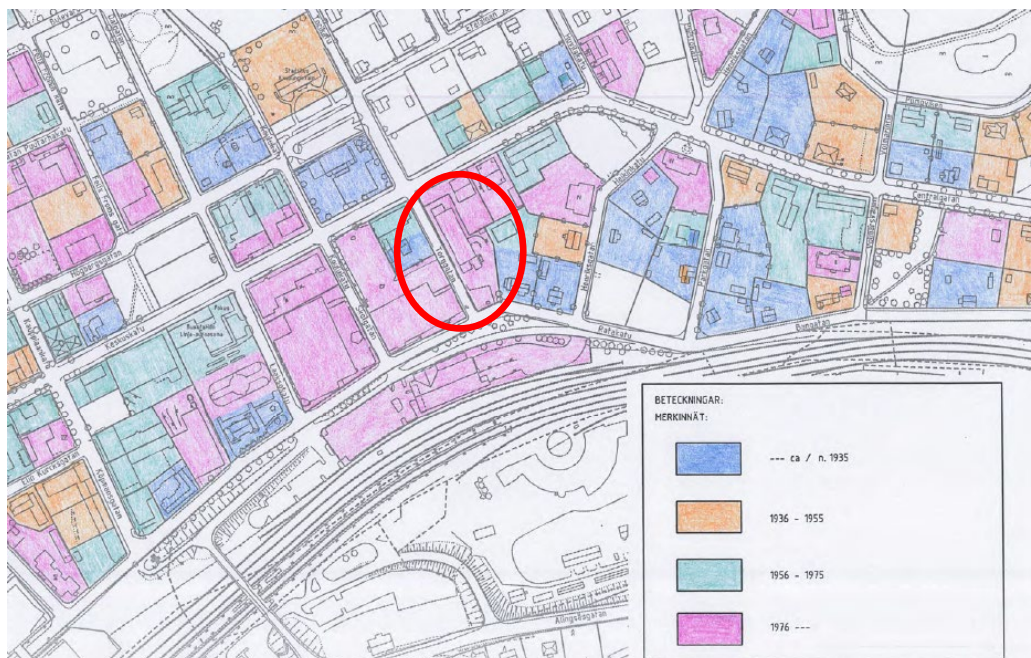


Bild 16. Den byggda miljöns åldersfördelning, utdrag ur den Byggnadshistoriska inventeringen, Björklund 2015. Planområdet inringat med rött.

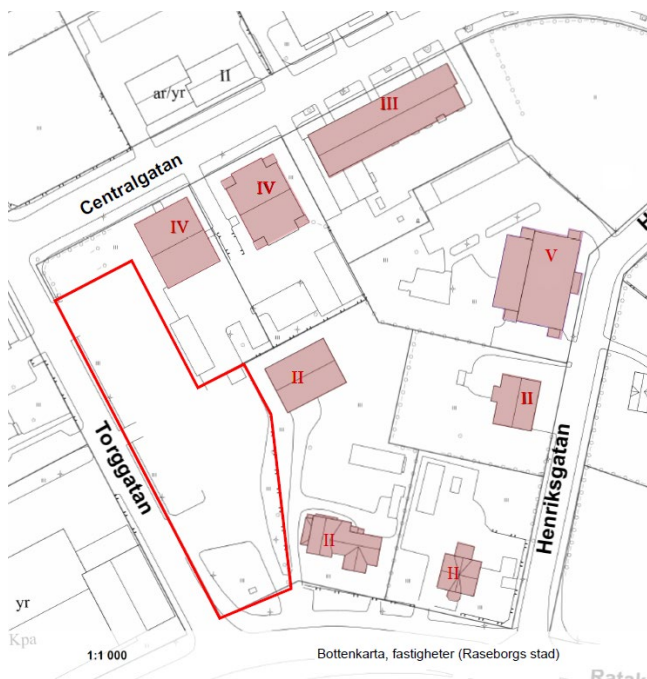


Bild 17. Våningstalet på byggnaderna i kvarteret. Planområdet utmärkt med rött.

Boende

Planområdet ligger i ett bostadskvarter med egnahemshus och flervåningshus i öster och nordost. Vidare finns det enstaka egnahemshus även väster om området, i det intilliggande kvarteret. På själva planområdet finns inget boende men i och med detaljplaneändringen anvisas nya bostäder där, intill närliggande service.

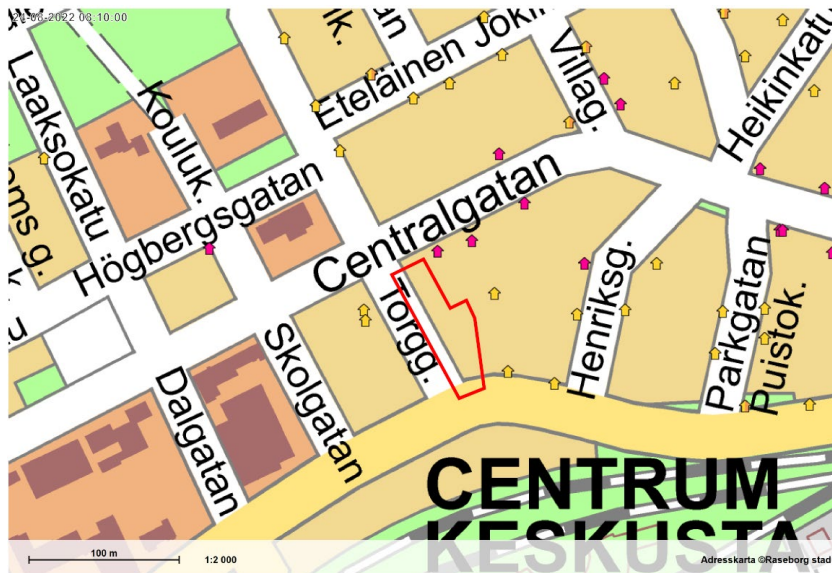


Bild 18. De närmaste bostadshusen. Egnahemshus markerade med gult och flervåningshus markerade med rött. (Raseborgs karttjänst, 2022)

Service

Alla tjänster i centrum finns på gångavstånd. Väster och sydväst om planområdet erbjuds tjänster av olika slag i affärs- och kontorsbyggnader. Det finns bland annat flera dagligvaruaffärer alldeles intill planområdet. Resecentret ligger ca 300 meter från planområdet och det nya kulturhuset är likaså på gångavstånd såsom också det svenskspråkiga lågstadiet, högstadiet och gymnasiet, daghemmet Labyrinten, yrkesskolan Axxell samt hälsostationen.



Bild 19. Det närmaste serviceutbudet. (Raseborgs karttjänst, 2022)

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Väster om planområdet vidtar Karis centrum's affärsområde med olika dagligvaru- och specialaffärer samt bland annat kulturhuset, skolor, hälsostation och en yrkesläroanstalt – många arbetsplatser bland annat inom affärs-, service-, utbildnings- och kulturbranschen på gångavstånd.

Rekreation

Planområdet ligger cirka 500 meters gångväg från Pumpvikens park och Svartån därifrån det går att vandra längs friluftsleden Kulturvallen till Billnäs. På cirka 700 meters gångavstånd från planområdet ligger Karis idrottscentrum som erbjuder olika former av rekreation. Några större rekreationsområden ligger inte i närheten av planområdet.

Trafik

Planområdet ligger i centrala Karis invid Bangatan som följer järnvägen igenom centrumområdet. Bangatan är en huvud- och samlargata. Området ligger på cirka 400 meters avstånd från järnvägsstationen, som är en järnvägsknutpunkt för Kustbanan Åbo-Helsingfors, Hangöbanan och Hyvinge-Karis-banan.

Planområdet gränsar till Torggatan och har två anslutningar till den och en anslutning till Bangatan i närheten av korsningen Bangatan-Torggatan. Anslutningarna korsar gatornas trottoarer. Både Torggatan och Bangatan har tämligen livlig trafik. Längs Torggatan kan fordonskombinationer som levererar varor till dagligvaruaffären som ligger till väster om planområdet, parkera sina släp, vilket gör att det tidvis blir trångt att röra sig längs gatan.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Enligt museiverkets karttjänst och en byggnadshistorisk inventering gjord av Unika/Kim Björklund 2015 finns det inga fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader på

planområdet. Cirka 70 meter söder om området ligger ett RKY-område, Karis järnvägsstation med omgivning.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnetet (inklusive dagvattenavlopp). I planområdets sydvästra hörn går en underjordisk vattenledning igenom området. Anslutningspunkten för vatten och avlopp ligger vid Bangatan. På området finns också fjärrvärmenätverk.

Området hör till Caruna Oy:s eldistributionsnät. I den södra delen av planområdet ligger Caruna Oy:s parktransformator med underjordiska elledningar.

Miljöskydd och störningar i miljön

Planområdet ligger på grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen. Eftersom tryckeriverksamhet har bedrivits på området, har marken undersökts för eventuell förorening av tryckerikemikalier. Undersökningen visade att ett litet område i planområdets södra del är förorenat och har en förhöjd halt av bly. Föroreningen sträcker sig 0–0,5 meter ner i marken och är begränsad till en provtagningspunkt.

Järnvägen ligger cirka 100 meter ifrån planområdet. De planerade höghusen kommer, trots lite skydd från hus som ligger mellan dem och järnvägen, att ha fri sikt till järnvägen och kommer således att utsättas för buller och vibrationer i varierande grad. Elektrifieringen av tågbanorna kan medföra en ökning av trafiken i framtiden och hastigheterna kan öka – det kan till exempel bli fråga om höghastighetståg som inte stannar vid stationen. Vidare ligger planområdet invid Bangatan som är en huvud- och samlargata med livlig trafik som medför både buller och föroreningar från trafiken. Dagligvaruaffären väster om planområdet mottar sina varuleveranser mittemot planområdet, vilket kan medföra bullerolägenheter.

3.1.3 Markägoförhållanden

Planområdet är i stadens ägo.

3.2 Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (14.12.2017) stöder och främjar förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens målsättningar. Det viktigaste av dessa mål är hållbar utveckling och en god livsmiljö. Med de riksomfattande målen för områdesanvändningen säkerställer man också att frågor av nationell betydelse beaktas i planeringen och den offentliga verksamheten. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Med de riksomfattande målen för områdesanvändningen syftar man till att främja:

1. övergången till ett kolsnålt samhälle,
2. hållbar användning av naturens mångfald och kulturmiljön,
3. möjligheter till förnyelse av näringarna,

4. greppandet av urbaniseringens möjligheter och utmaningar.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen är:

1. Fungerande samhällen och hållbara färdvägar.
2. Ett effektivt trafiksystem.
3. En sund och trygg livsmiljö.
4. En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar.
5. En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar.

Landskapsplanering

Helheten Nylandsplanen 2050 innefattar tre etapplandskapsplaner som utarbetats för Helsingforsregionen, Östra respektive Västra Nyland. I landskapsplanen ingår alla centrala markanvändningsteman och målsättningarna är att

- styra tillväxten på ett hållbart sätt och skapa balans mellan regionerna
- svara på klimatförändringen och en hållbar användning av naturen och dess tillgångar
- öka välbefinnandet och områdets dragningskraft
- en hållbar konkurrenskraft.

Helheten Nylandsplanen har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 13 mars 2023.

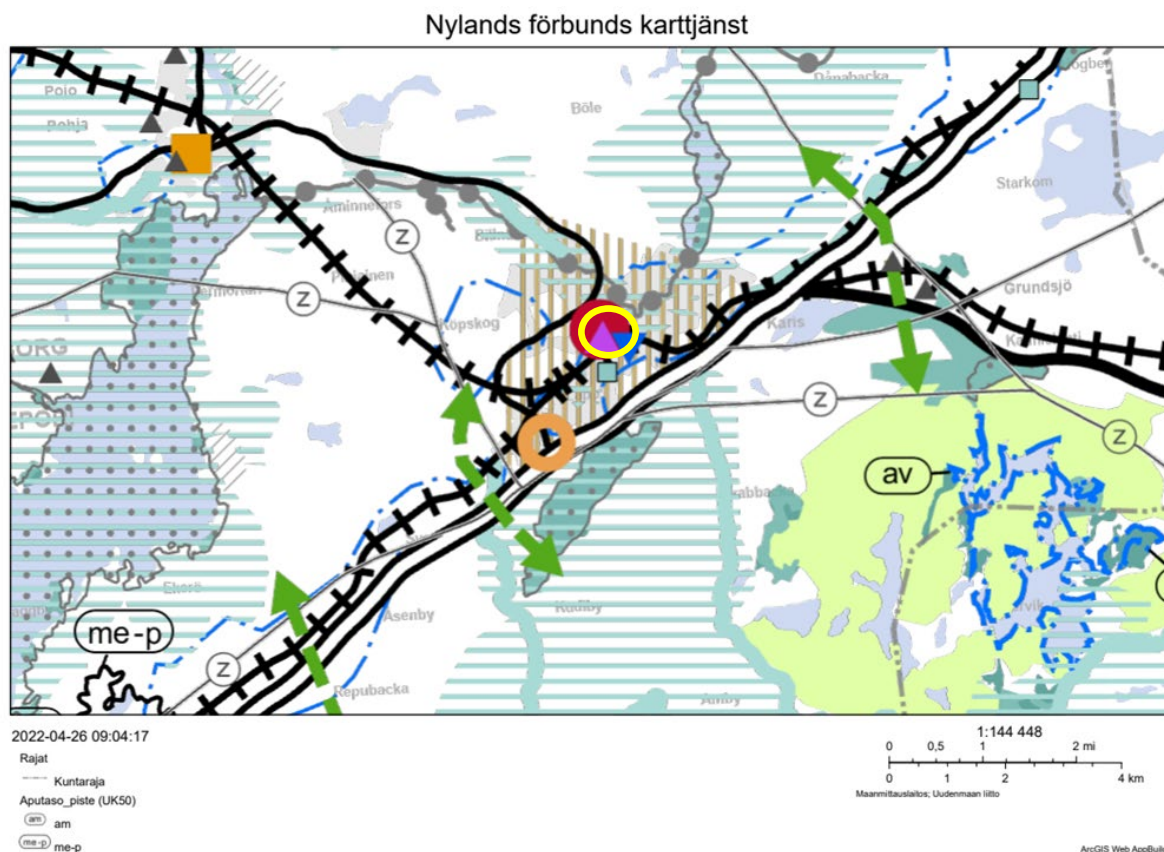


Bild 20. Utdrag ur sammanställning av de gällande landskapsplanerna. Planområdet ligger inom den ljusgula cirkeln.

Inom planområdet har följande beteckningar- och bestämmelser anvisats i sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna:

- Område för centrumfunktioner, centrum
- Utvecklingszon för tätortsfunktioner
- Grundvattenområde
- Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön (Fiskars-Antskogs och Pojovikens kulturlandskap)

På planeringsområdet gäller även Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

Generalplanering

Området ingår i stadscentrums delgeneralplan, som Nylands Miljöcentral fastställde 1.10.1999 (1038). Delgeneralplanen är en plan med rättsverkan.

Enligt delgeneralplanen anvisas tomt 1 och 2 i kvarter 12 som område för kontorsbyggnader. Våningstalet är III och exploateringstalet $e=0,60$. I delgeneralplanens särskilda bestämmelser står att man i bland annat kvarter 12 vid Bangatan i stadsplanen bör utreda och sträva till att bevara de byggnader som historiskt sett eller med hänsyn till stadsbilden är betydelsefulla eller sträva till att bevara stadsbilden.

Delgeneralplanen för Karis centrum anses vara föråldrad. Generalplanen möjliggör ingen sådan förtätning av området som anvisas i landskapsplanen. Utvecklingen av området på ett mera effektivt sätt än det övriga tätortsområdet i Karis är inte möjligt inom ramarna för den byggnadseffektivitet som tillåts i generalplanen. Den gällande generalplanen möjliggör inte heller något modernt byggande i området. Avvikelser från planens bestämmelser har gjorts redan tidigare i nyare detaljplaner (t.ex. AK 937-72 Axxell).



Bild 21. Utdrag ur gällande stadscentrums delgeneralplan 1.10.1999. Planområdet är utmärkt med rött.

Detaljplanering

Gällande detaljplan har fastställts 13.12.2004 (226-100). Enligt den har tomterna 1 och 2 i kvarter 12 anvisats som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Våningstalet är 11 och exploateringsgraden är 0,35, byggnadsrätten på området är 930 kvadratmeter våningsyta.

Ur planen framgår att området är ett grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning och att särskild uppmärksamhet ska fästas vid skyddet av grundvattnet. Byggnad, dikning och grävning ska utföras så att åtgärderna inte förändrar grundvattenkvaliteten eller bestående ändrar grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds ska grundvattenförhållandena och -nivån utredas och nödvändiga åtgärder vidtas för att skydda grundvattnet.

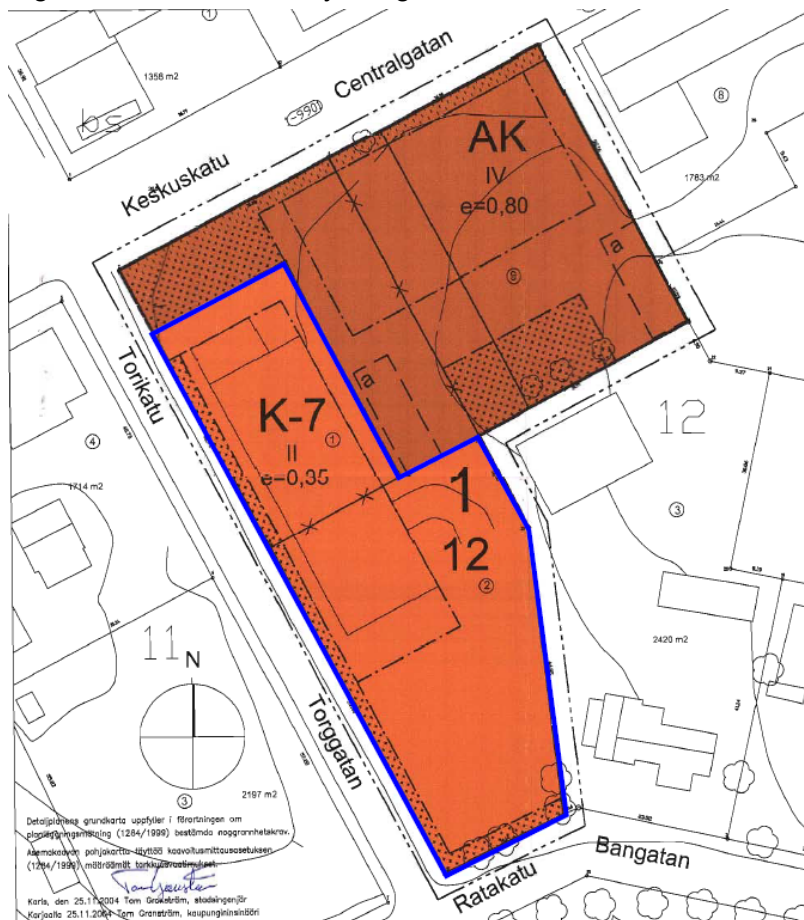


Bild 22. Utdrag ur gällande detaljplan. Planområdet är utmärkt med blå linje.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 av stadsfullmäktige och den har fastställts 5.7.2018.

Byggförbud

I området gäller inget byggförbud.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanen

Den gällande delgeneralplanen och detaljplanen är föråldrade och möjliggör inte ändamålsenligt byggande i området. Det finns skäl att möjliggöra byggande av flervåningshus i området eftersom det finns ett behov av hyresbostäder av varierande storlek för människor i olika livssituationer i Karis centrum, på gångavstånd från tjänster och kollektivtrafik. Detta efterlyses i Raseborgs stads bostadspolitiska program för åren 2022–2025. Planområdet ligger på en ypperlig plats för detta ändamål. Däremot finns det inte ett behov av kontorsbyggnader.

I Karis centrums utvecklingsbild 2015 anges planområdet för boende i bolagsform och hör till området som ska förtätas. Meningen med ändringen av detaljplanen är att svara på förändrade markanvändningsbehov och att uppdatera den.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Arbetet med att ändra detaljplanen inleddes på initiativ av Raseborgs stad i enlighet med det planläggningsprogram som godkänts av stadsfullmäktige (21.2.2022 § 6). I programmet går projektet under namnet Tryckeriteatern. Planläggningsnämnden beslutade att inleda projektet och godkänna PDB 26.10.2022 § 158. Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 14.11.2022.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är enligt § 62 markanvändnings- och bygglagen markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, åtminstone följande:

Regionala myndigheter

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Trafikverket (banavdelningen)
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Sydspetsens miljöhälsa
- Raseborgs vatten
- Raseborgs Energi

Övriga aktörer

- Karis Telefon Ab
- Caruna Oy
- Karis gårds- och bostadsförening
- Karis musei- och hembygdsförening r.f.
- Raseborgs företagare r.f.

Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt ikraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: www.raseborg.fi/staden/kungorelser/. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i lokaltidningarna Västra Nyland (på svenska) och Etelä-Uusimaa (på finska).

Programmet för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägarintressenter. Därtill finns det tillgängligt på stadens hemsida och planläggningsenheten under hela planläggningsprocessen.

Planmaterialet läggs offentligt fram på stadens hemsida, www.raseborg.fi. Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

Intressenterna kan kontakta Raseborgs stad under planläggningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov informationstillfällen där planprojektet presenteras för intressenterna. Om det informeras särskilt. Under planläggningsprocessen hålls det vid behov olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter.

När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till Raseborgs stads planläggningsenhet. Raseborgs stad ger bemötanden till officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

4.3.3 Myndighetssamarbete

Myndighetssamråd ordnas vid behov enligt MBL 66 § och MBF 26 §. Under planläggningens gång ordnas vid behov också andra myndighetssamråd. Arbetsförhandlingar med stadens myndigheter ordnas också vid behov under planläggningsprocessen.

Utlåtanden bes från myndigheterna enligt MBF 28 §.

Under beredningen har staden ordnat interna arbetsmöten, bland annat ett Plantorg där utkastet diskuterats bland stadens olika sektorer.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts upp av staden

Målet för detaljplaneändringen är att skapa förutsättningar för uppförandet av moderna flervåningshus avsedda för trivsamt, hållbart och attraktivt boende som tar hänsyn till den rådande stadsbilden och miljön. Området ligger i Karis centrumområde och kompletterar boendemöjligheterna på cirka 300 meters avstånd från resecentret och främjar således användningen av hållbara färdssätt.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen som gäller området är att skapa ett fungerande samhälle och hållbara färdssätt, ett effektivt trafiksystem, en sund och trygg livsmiljö och en livskraftig natur- och kulturmiljö.

Planområdet är i landskapsplanen angivet som:

- Område för centrumfunktioner, centrum
- Utvecklingszon för tätortsfunktioner
- Grundvattenområde
- Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön (Fiskars-Antskogs och Pojovikens kulturlandskap)

Därtill kommer landskapsplanens allmänna bestämmelser som bland annat betonar möjligheten att förlita sig på hållbara färdssätt som att gå, cykla och använda kollektivtrafiken för att utträta dagliga tjänster.

Alla dessa mål beaktas i planeringen av området.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

I delgeneralplanens särskilda bestämmelser står att man i bland annat kvarter 12 vid Bangatan i stadsplanen bör utreda och sträva till att bevara de byggnader som historiskt sett eller med hänsyn till stadsbilden är betydelsefulla eller sträva till att bevara stadsbilden.

Vidare tillhör planområdet ett grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning och särskild uppmärksamhet ska fästas vid skyddet av grundvattnet.

Mål för detaljplanens kvalitet

Syftet med planändringen är att få ett fungerande, hållbart och attraktivt område för boende som beaktar den rådande stadsbilden och miljön. Den nya bebyggelsen planeras som en del av den befintliga bebyggelsen. De nya byggnaderna anpassas till miljön och ska bilda i fråga om sin storlek, form, material och färgsättning en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna. Samtidigt beaktas det faktum att planområdet ligger på ett viktigt grundvattenområde och i närheten av bullerkällor såsom järnvägen.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Intressenternas mål

Om detaljplanens planutkast inlämnades två åsikter. Sammanlagt 10 utlåtanden inkom. Sammandrag av utlåtandena och bemötanden av utlåtandena finns i bilagorna till planhandlingarna.

Stadens mål

Stadens målsättning, att skapa förutsättningar för uppförandet av moderna flervåningshus avsedda för trivsamt, hållbart och attraktivt boende som tar hänsyn till den rådande stadsbilden och miljön, preciserades efter utkastskedet med att planområdet i första hand ska planeras så att det lämpar sig för byggande av hyresbostäder ägda av staden. Dessutom vill staden bredda på Torggatans trottoar. Vidare vill staden säkerställa att verksamheten på området inte påverkar grundvattnets kvalitet och mängd samt att möjliga miljöolägenheter från trafik och järnväg beaktas så att levnadsmiljön blir trivsam, trygg och hälsosam.

NTM-centralen i Nyland

NTM-centralens målsättning är att planområdet blir en naturlig del av staden och stadsbilden och att parkeringsdimensioneringen blir sådan att ett ökat parkeringsbehov inte påverkar närliggande områden negativt. Dessutom har NTM-centralen målsättningar i anslutning till skyddet av ett grundvattenområde av klass I.

Västra Nylands museum

Västra Nylands museums målsättning är att värna om den bebyggda kulturmiljön och stadsbilden, så att byggnadernas utseende och placering passar in i stadsbilden och beaktar den bebyggda kulturmiljön.

Västra Nylands räddningsverk

Västra Nylands räddningsverk vill säkerställa förekomsten av räddningsvägar och räddningsverkets framkomlighet vid eventuella olyckor.

Caruna Oy

Caruna Oy:s målsättning är att existerande ovan- och underjordiska ledningar tas i beaktande i planeringsarbetet och att få ett område på cirka 20 m² anvisat för en existerande transformator.

Karis gårds- och bostadsförening r.f.

Föreningen vill lyfta fram att sophantering och snöröjning ska beaktas på tomterna.

Bostads AB Karis Narcissen Asunto Oy (granne)

Bostadsbolaget önskar att nybyggnationen ska ha en så liten skuggande effekt på grannhuset som möjligt, och att stadsbilden upp mot Centralgatan ska bli enhetlig.

4.5 Alternativa detaljplanelösningar

I planutkastskedet undersöktes ett alternativ där planområdets byggnadsytor var placerade längre söderut i planområdet, så att en av byggnadsytorna låg i anslutning till Bangatan (se bild 22). I planförslaget undersöker man ett alternativ där byggnadsytorna flyttats längre norrut (se bild 23). I planförslaget får också parkeringsplatserna en annan placering än i utkastet – de placeras söder om respektive våningshus. I utkastet låg parkeringsplatserna norr om respektive våningshus.

Genom att placera byggnadsytorna längre norrut, kommer flervåningshusen längre bort ifrån egnahemshusen och den låglänta bebyggelsen längs Bangatan. Femvåningshuset får en mera naturlig placering i planområdets norra del i anslutning till flervåningshusen vid Centralgatan och femvåningshuset vid Henriksgatan. Området intill Bangatan i planområdets södra del behåller sin låglänta och lummiga karaktär i och med planteringarna i anslutning till planområdets parkering.

Förslagets placering av byggnadsytorna medför vidare att gården till grannhuset vid Centralgatan utsätts för mindre skuggande effekt jämfört med placeringen av byggnadsytorna i planutkastet. Grannhuset i sig blir utsatt för mera skugga i förslagsalternativet. Skuggningseffekten av ett femvåningshus skiljer sig dock inte mycket från skuggningseffekten från ett fyrvåningshus i och med att nybyggnationen kommer att ligga diagonalt i förhållande till grannhuset i fråga.

I och med att byggnadsytorna placeras längre norrut kommer de planerade husen att ligga längre bort ifrån den livligt trafikerade Bangatan och utsätts således inte på samma sätt för föroreningar orsakade av trafiken som om husen var placerade så som i planutkastet. Detsamma gäller buller från trafiken och järnvägen.

I planutkastet planerades på planområdet planteringar längs med Torggatan. Ur utlåtandena till planutkastet framkom ett behov av att bredda på Torggatans trottoar. I planförslaget anvisas därför området ut mot Torggatan som för allmän gångtrafik reserverad del av område. Delområdet förses med en rad av träd som ska planteras för att göra trottoaren trivsammare, tillika som träden fördröjer dagvatten, binder luftföroreningar och koldioxid och har en svalkande effekt, vilket även var syftet med planutkastets planteringar. Eftersom trottoaren blir bredare och inga infarter är tillåtna längs Bangatan och korsningsområdet Bangatan-Torggatan ökar trafiksäkerheten.

I övrigt skiljer sig konsekvenserna för planutkastet och planförslaget inte nämnvärt ifrån varandra.

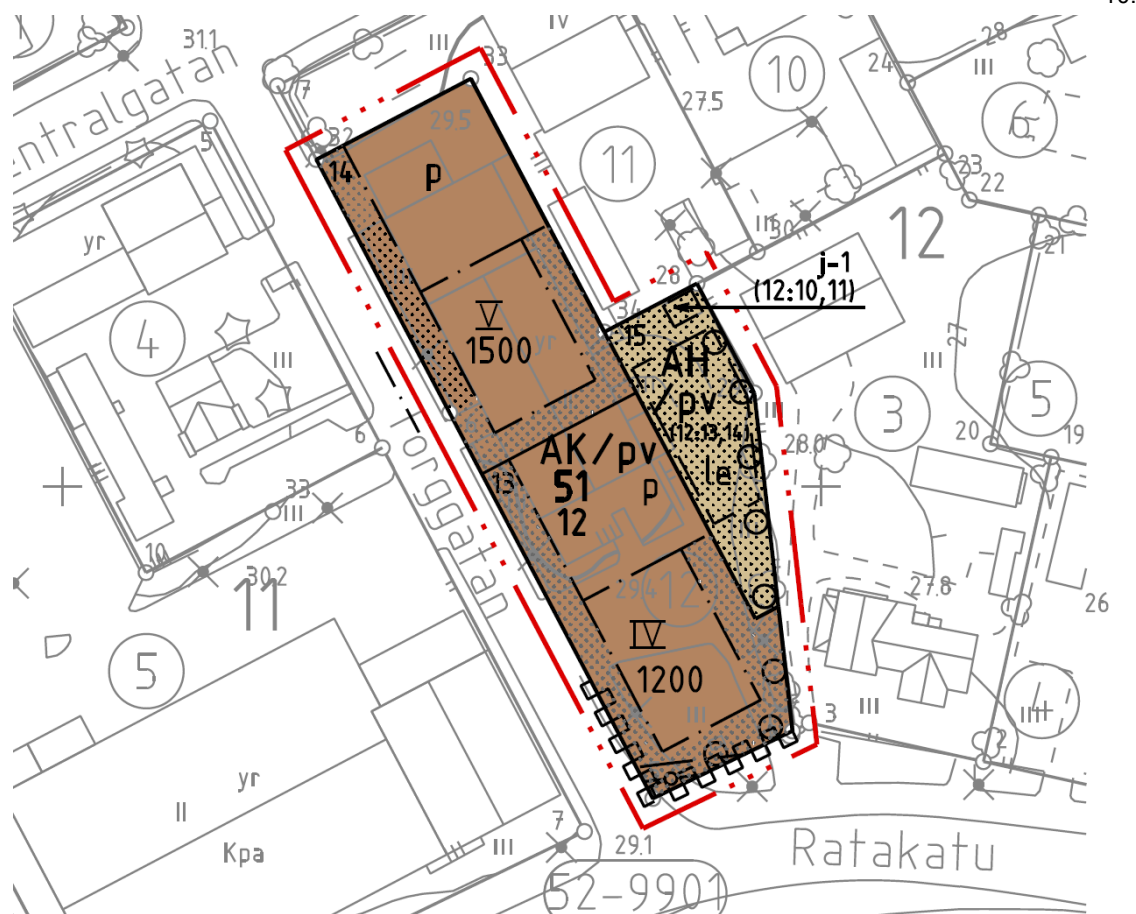


Bild 23. Planutkastet

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Med planen möjliggörs modernt och attraktivt boende i flervåningshus i ett område som ligger nära centrumområdets tjänster och samtidigt förtätas området kring tågstationen i enlighet med principerna för hållbar utveckling. Området som i den gällande detaljplanen anvisats som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader ändras till kvartersområde för flervåningshus i enlighet med visionerna i Karis centrums utvecklingsbild 2015.

5.1 Planens struktur

Planområdet anvisas som ett kvartersområde för flervåningshus (AK) och ett kvartersområde i sambruk som betjänar boendet (AH). Plats för uppbevaring av bilar reserveras (p) där det också är möjligt att bygga förvaringsplatser för bilar och ordna avfallshantering. Utrymme för lek och utevistelse (le) anvisas på AH-området, där det även är tillåtet att anlägga dagvattenskonstruktioner för fördröjning av dagvatten. AH-området ska planteras. För ett existerande avfallstak med servitut reserveras ett område j-1. För en existerande transformator reserveras ett område med en egen beteckning. Ut mot Torggatan anvisas ett delområde för allmän gångtrafik som gör att trottoaren blir bredare. Obebyggda delar av planområdet ska planteras och en rad av träd bevaras/planteras mot Bangatan och egnahemshustomten i öster samt längs Torggatan.



*Bild 24.
Visualisering av
den föreslagna
byggnationen.*



Bild 25. 3D visualisering av den föreslagna byggnationen. Vy längs Torggatan.



Bild 26. 3D visualisering av den föreslagna byggnationen. Vy från korsningen Centralgatan – Torggatan.



Bild 27. 3D visualisering av den föreslagna byggnationen. Vy från korsningen Torggatan – Bangatan.

5.1.1 Dimensionering

Dimensionering av våningsyta

Fastighetens hela areal är 2 657 m². Av den anvisas 2 205 m² som kvartersområde för flervåningshus (AK) och 452 m² som område i sambruk (AH). Den totala byggrätten på planområdet uppgår till 2 700 v-m² som fördelas på två flervåningshus – ett med högst V våningar (högst 1 500 v-m²) och ett med högst IV våningar (högst 1 200 v-m²). Detta kunde som en grov uppskattning innebära cirka 50 invånare i området om man räknar med 1 invånare/54 v-m². Det slutliga invånarantalet beror på storleken av de enheter som byggs och av bostadsfördelningen.

Parkeringsdimensionering

Den parkeringsdimensionering som anvisas i planen baserar sig på det tal som anger byggnadsrätten i våningskvadratmeter. Planområdet ligger intill service och buss- och järnvägsstation, vilket medför att kravet på antalet bilplatser kan vara lägre än på andra

områden längre ifrån service och förbindelsetrafik. Dessutom är det meningen att planområdet i första hand ska planeras för hyresbostäder ägda av staden (eventuellt ARA- och/eller studentbostäder) vilket innebär att behovet av parkeringsplatser generellt sett är lägre än för andra lösningar. Dimensioneringen för parkeringsplatser är 1 bilplats / 120 v-m², vilket ger 22,5 bilplatser på planområdet.

5.1.2 Service

Karis centrums service finns på gångavstånd från planområdet.

5.1.3 Trafik

De föreslagna flervåningshusen är anvisade intill befintliga gator. Sammanlagt två anslutningar byggs till Torggatan på platser med god sikt i närheten av gamla anslutningar till planområdet. Anslutningar föreslås att inte vara tillåtna i Bangatans och Torggatans korsningsområde. Ett område för allmän gångtrafik anvisas ut mot Torggatan.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Med detaljplanen styrs nybyggnationen att anpassa sig till den rådande stadsbilden samt miljön och ta i beaktande grundvattenområdet och hanteringen av dagvatten. Även om effektiviteten ökar på planområdet kommer också planteringarna och de gröna områdena att öka och bidra till en ökad trivsamhet och många andra positiva effekter som växtligheten medför (fördröjning av dagvatten, minskad erosion, bindande av koldioxid och luftföroreningar, kylande effekt vid hett väder). Strävan är att göra stadsstrukturen tätare och anvisa ett trivsamt område för boende i närheten av service och trafikförbindelser i enlighet med principerna för hållbar utveckling.

Miljöbuller och vibrationer

Planområdet ligger under 100 meter ifrån järnvägen och bangården som utgör en buller- och vibrationskälla. Vidare ligger planområdet invid Bangatan som är en huvud- och samlargata med livlig trafik. Dagligvaruaffären väster om planområdet mottar dessutom sina varuleveranser mitt emot planområdet, vilket kan medföra bullerolägenheter. Av dessa anledningar är det nödvändigt att i planen beakta buller och vibrationer för att säkerställa en trivsam, trygg och hälsosam livsmiljö. Planförslaget innehåller således bestämmelser om buller, vibrationer och stombuller. Också luftföroreningarna från trafiken tas i beaktande i planen.

Markområdet

Inom planområdet finns ett förorenat markområde. Föroreningen är ytlig och sträcker sig 0–0,5 meter ner i marken och begränsas till en provtagningspunkt (se bild 11). En saneringsplan kommer att uppgöras och marken saneras i enlighet med gällande föreskrifter under planlägningsprocessens gång - jordmånen saneras så att de ämnen som begränsar områdets användning avlägsnas och att massorna byts ut. Detta medför att planen inte kommer att behöva ha bestämmelser om sanering av förorenad mark.

I planområdets mark förekommer byggavfall i form av trä, tegel, betong, plast och styrox (se bild 11). Byggavfallet i marken kommer att beaktas i samband med byggandet av området.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

AK

Kvartersområde för flervåningshus (AK)

I planförslaget anvisas två flervåningshus på planområdet – ett med fyra våningar och ett med fem våningar. Avsikten är att skapa en enhetlig byggnation för boende som passar in i stadsbilden och den rådande miljön.

AH

Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet. (AH) För förverkligandet och underhållet av kvartersområdet ansvarar markägarna i AK kvartersområdet.

På östra sidan av AK-kvartersområdet anvisas ett AH-område som är ett gemensamt område för lek och utevistelse för de bägge planerade flervåningshusen i AK-kvartersområdet. Det är meningen att markägarna till de bägge tomterna tillsammans förverkligar och underhåller området. På området får man placera platser för utevistelse och lek som är gemensamma för de båda bostadstomterna. På AH-området är det dessutom tillåtet att anlägga konstruktioner för hantering av dagvatten. Avsikten är att skapa en trivsamt boende och samtidigt beakta extrema väderförhållanden orsakade av klimatförändringen.

5.3.2 Övriga delområden och beteckningar

le

För lek- och utevistelse reserverad del av område (le)

Ligger på AH-kvartersområdet som är i sambruk för de båda tomterna.

p

Parkeringsplats (p)

På delområdet är det tillåtet att bygga ett parkeringstak på högst 80 m². Därtill är det tillåtet att ordna uppsamling av avfall.

j-1

För uppsamling av avfall reserverad del av område (j-1)

Delområdet utgör det på planområdet existerande avfallstaket med servitut. Avfallstaket är i grannfastighetens användning.

et-m

Till sitt läge riktgivande objektbeteckning för byggnader för samhällsteknisk försörjning som tillåter byggande av en högst 20 m² stor transformator.

Ett område som är reserverat för Caruna Oy:s parktransformator.

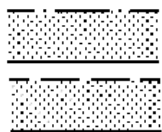
hule

Riktgivande del av område som är ämnad för fördröjning av dagvatten, där fördröjningskonstruktioner eller andra lösningar för fördröjning av dagvatten får placeras.

Avsikten med området är att möjliggöra fördröjning av dagvatten på planområdet så att dagvattensystemet inte överbelastas vid extrema väderförhållanden. Vidare har många fördröjningskonstruktioner en renande effekt på dagvattnet i och med att de binder fasta partiklar som ofta är förknippade med olika föroreningar och påverkar således dagvattnets kvalitet på ett positivt sätt. Samtidigt är det möjligt att använda dagvattnet på området för att berika naturen med till exempel en atrik vattenträdgård



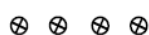
i liten skala. Träd och planteringar fördröjer också dagvattnet.



Del av område som ska planteras och riktgivande del av område som ska planteras
 Avsikten med delområdena är att skapa en trivsamt boendemiljö samtidigt som planteringarna bland annat bidrar till fördröjning av dagvatten vid extrema väderförhållanden, binder koldioxid och minskar erosionen.



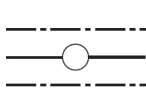
För allmän gångtrafik reserverad del av område där infart till tomt är tillåten.
 Med delområdet blir den existerande trottoaren bredare och rymligare. Den exakta placeringen av infarten till tomterna kan planeras utifrån arrangemangen på flervåningshusens gårdar.



Trädrad som ska bevaras/planteras.
 Avsikten med trädraderna är att skapa en trivsamt boendemiljö där man beaktar granntomterna samtidigt som träden bidrar till fördröjning av dagvatten vid extrema väderförhållanden, binder koldioxid i enlighet med stadens strategi och har en svalkande effekt vid hett väder.



Trädrad som ska planteras, trädens läge är riktgivande.
 Avsikten med trädraden är att skapa ett trivsamt gatuområde samtidigt som träden bidrar till fördröjning av dagvatten vid extrema väderförhållanden, binder koldioxid och föroreningar från trafiken och har en svalkande effekt vid hett väder. Trädens läge är riktgivande för att den exakta placeringen av infarterna till tomterna ska kunna planeras utifrån arrangemangen på flervåningshusens gårdar.



Del av område som reserverats för underjordisk ledning
 Genom området går Raseborgs Vattens underjordiska vattenledning och Caruna Oy:s underjordiska elledningar.



Del av områdets gräns där in- och utfart är förbjuden
 Avsikten med delområdet är att förbjuda in- och utfart i korsningsområdet och på så vis förbättra trafiksäkerheten i området.

5.3.3 Skyddsobjekt

I detaljplanen finns inga skyddsobjekt anvisade.

5.4 Generalplanemässig granskning

Eftersom delgeneralplanen kan anses vara uppenbart föråldrad är det skäl att vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beakta vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. I följande tabell refereras för hur planen beaktar dessa krav:

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,	Detaljplanen i fråga ligger i sin helhet på ett område som enligt landskapsplanen ska förtätas. Området bör utvecklas effektivare än det omgivande området och det bör bland annat stöda sig på gång- och cykeltrafik samt kollektivtrafik. Planområdet har ett utmärkt läge intill Karis resecenter – samhällsstrukturen förtätas kring ett existerande stationsområde i enlighet med principerna för hållbar utveckling.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	Genom planen förtätas den befintliga samhällsstrukturen. För att ta området i bruk förutsätts inga större insatser på infrastruktur. Det finns ett befintligt gatunät med gång- och cykelvägar och annan kommunalteknik till vilket området kopplas. På området finns också fjärrvärmenät. Samhällsstrukturen görs tätare i ett stationsområde innanför gränserna för det område som anvisats för samma ändamål i landskapsplanen.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,	Det boende som anvisas i planen ligger i ett bostadskvarter i närheten av offentlig service och affärsbyggnader och stöder utvecklingen av kommersiella tjänster i tätortens centrum.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt;	Området för detaljplanen har ett gynnsamt läge med tanke på trafiknätet. Området ligger intill och är kopplat till befintligt kollektivtrafik-, gång- och cykeltrafiknät. Området kan vidare anslutas till fjärrvärmenätet och till stadens vatten- och avloppsnät. Avfallshanteringen kan genomföras på ett effektivt sätt.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö;	Planen anvisar boende i centrum av Karis, som har leder för gång- och cykeltrafik, närreklamations- och parkområden. Den förorenade marken på området saneras. Strävan är att påverka boendemiljöns kvalitet genom bestämmelser som styr byggnadssättet.

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv;	En förtätning av centrumområdet förbättrar företagares och affärsaktörernas möjligheter att etablera sig i centrum.
7) att miljöolägenheterna minskas,	Genom en förtätning av centrumområden kan en effektiv samhällsstruktur uppnås och miljöolägenheterna minskas. Risker för grundvattnet minskas med bestämmelser angående dagvatten och grundvatten och det faktum att förorenad mark saneras innan detaljplanen godkänns.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt	På planområdet finns inga betydande naturvärden, landskapsvärden eller byggda miljöer av betydelse. En högklassig landskapsbild säkerställs även bland annat genom planbestämmelser för byggnader, planteringar på tomterna, miljön och parkeringsområdena. I planen ingår separata bestämmelser som berör grundvattnet och dagvattenhanteringen.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Genom planen påverkas inte tillgången till områden som lämpar sig för rekreation. Bland annat finns det område för rekreation på ca 500 meters gångavstånd från planområdet.

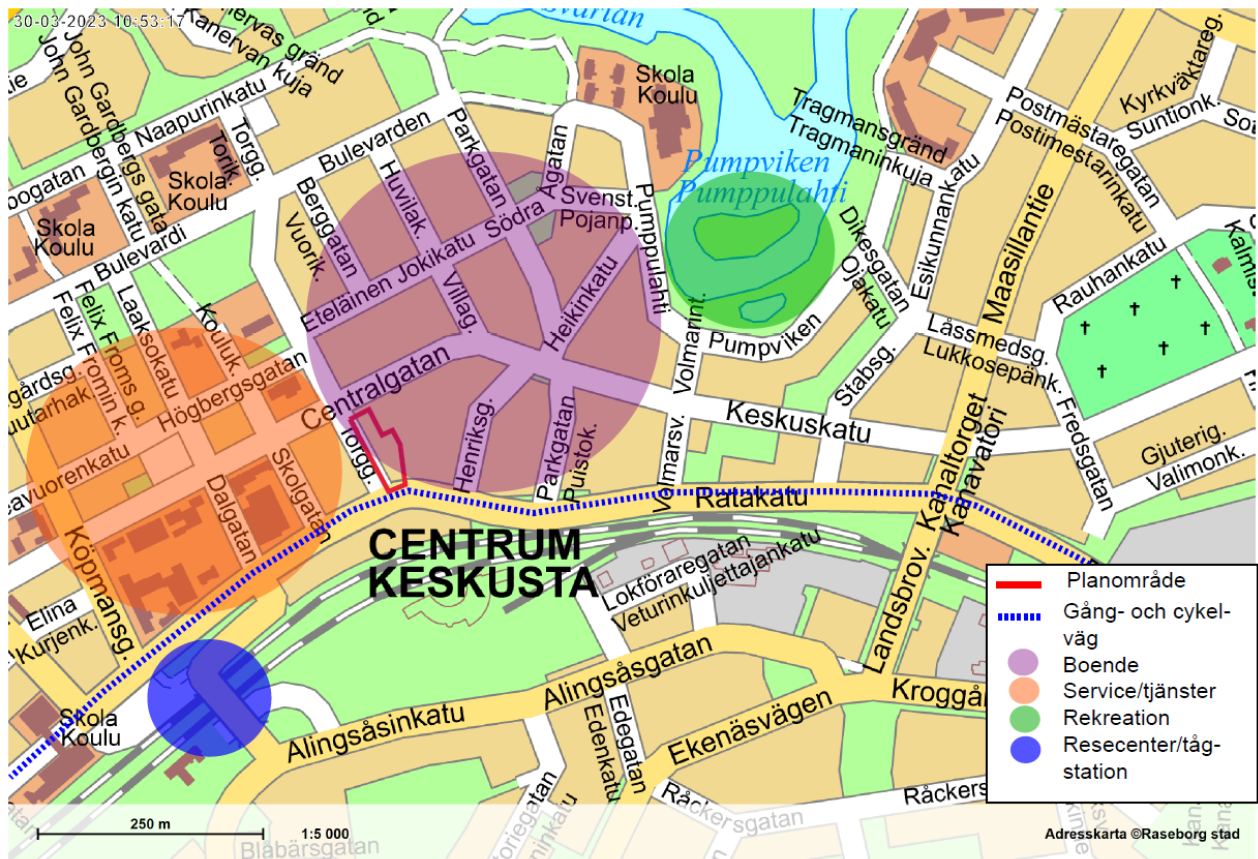


Bild 28. Planområdet har ett utmärkt läge för boende i närheten av centrums tjänster och skolor, på gångavstånd från kollektivtrafik och rekreation. Planområdet ligger också i anslutning till gång- och cykelvägsnät. På området finns dessutom kommunal teknik och fjärrvärme.

5.5 Planens konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplanen bedöms som en del av planeringen. Avsikten med konsekvensbedömningen är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet. De utredningar som utarbetas i enlighet med 1 § i MBF bör ge tillräcklig information för att de direkta och indirekta konsekvenserna av planen ska kunna bedömas:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö,
- för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
- växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna
- områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt
- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- bostadsmiljön.

Konsekvenserna bedöms i detaljplanens olika planeringsskeden och utgående från utredningar och annat material som utarbetas i samband med planeringsarbetet. Konsekvensbedömningen utarbetas som expertbedömningar i samarbete med stadens andra myndigheter utgående från bakgrundsutredningar, begärda utlåtanden och samråd.

5.5.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Den nybyggnation som planerats till området anpassas till den omgivande stadsbilden och -strukturen. Den nybyggnation som möjliggörs i planområdet utgörs av flervåningshus, vilket följer den nuvarande bygglinjen i centrumområdet när det gäller stil och massa.

I generalplanen har området anvisats byggnadsrätt för byggnader omfattande III våningar. Trots att våningsantalet i detaljplaneförslaget är IV och V, är byggandet ändå småskaligt samt anpassas till höjden på byggnaderna i stadens centrumområde.

De nya byggnaderna placeras nära gatulinjen samt i linje med bredvidliggande byggnader. Förtätandet av bostadsbyggandet längs gatan förstärker områdets stadsmässighet och förtydligar gaturummet samt gör det möjligt att anlägga grönskande planteringar mot de angränsande egnahemshusen vilket ökar trivsamt i området.

Ändringen av detaljplanen beaktar även de omgivande byggnaderna och nybyggnationen ska anpassas till miljön och stadsbilden samt i fråga om sin storlek, form, material och färgsättning bilda en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna.

5.5.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Avsikten med planen är att göra stadsbilden tätare i enlighet med principerna för hållbar utveckling. I planområdet finns inga områden som är i naturtillstånd och en stor del av området har varit asfalterat. I och med att planändringen kommer att medföra mera gröna ytor i form av planteringar och träd, kan detta anses som en positiv konsekvens för miljön och berikar naturens mångfald lokalt. Vidare binder och fördröjer planteringarna och speciellt träden dagvatten vid extrema väder. De binder också koldioxid, har en svalkande effekt och skyddar från UV-strålning, renar luften genom att binda luftföroreningar, dämpar buller, förbättrar markens förmåga att binda vatten och minskar på erosionen – positiva effekter för både miljön och hälsan.

I planområdets södra del finns förorenad mark som kommer att saneras innan byggnationen inleds, vilket har positiva konsekvenser för miljön och grundvattenområdet.

5.5.3 Övriga konsekvenser

Sociala konsekvenser

De flervåningshus som anvisats kommer att innebära en ökning av befolkningen i området, vilket kan anses ha en positiv inverkan på möjligheterna att bevara och förbättra servicen i området. Uppbyggnaden av kvarteren medför inga betydande negativa konsekvenser för boendetrivselt i de närliggande kvarteren.

Trafiklösningarnas konsekvenser

De föreslagna flervåningshusen är anvisade intill befintliga gator. Sammanlagt två anslutningar till höghusens gårdar skulle byggas till Torggatan på platser med god sikt i närheten av gamla anslutningar till planområdet. Anslutningarna korsar gatans trottoar, men kommer inte att skilja sig ifrån de gamla anslutningarna nämnvärt. Anslutningar kommer inte att vara tillåtna i Bangatans och Torggatans korsningsområde, vilket torde ha en positiv effekt på trafiksäkerheten. Området som anvisas för allmän gångtrafik mot Torggatan gör trottoaren bredare vilket även torde öka trafiksäkerheten. Inga andra betydande konsekvenser med tanke på trafiken torde uppstå.

5.6 Störande faktorer i miljön

Det förorenade området som uppdagades i samband med den miljötekniska undersökningen av marken på planområdet, kommer att saneras på vederbörligt sätt innan byggandet inleds. Planområdet kommer inte ha förorenade markområden och grundvattnet kommer inte av den orsaken att utsättas för risk för förorening.

Den planerade nybyggnationen kommer att förverkligas med beaktande av buller och vibrationer från järnvägen och trafiken. Också luftföroreningarna från trafiken kommer att beaktas i samband med byggandet.

Vissa störningar i miljön kan uppkomma vid byggandet av området. Efter byggandet har boendet ingen störande inverkan på miljön.

5.7 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna framkommer på plankartan (bilaga 2) och de behandlas även under punkt 5.3 Områdesreserveringar.

5.8 Namn

I planen ges inga nya gatunamn.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Utöver planens bestämmelser sker byggandet i enlighet med lagstiftningen och i tillämpliga delar enligt Raseborgs stads byggnadsordning.

6.2 Schema för genomförandet

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden.

7 KONTAKTINFORMATION

Markanvändningsplanerare Johanna Avellan
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3846
johanna.avellan(at)raseborg.fi

Stadsarkitekt Johanna Backas
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3843
johanna.backas(at)raseborg.fi

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande e-postadress:
planlaggning(at)raseborg.fi

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	01.11.2023
Planens namn	Gamla Tryckeriteatern		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	14.11.2022
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7813
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,2657	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	0,2657

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

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,2657	100,0	2700	1,02	0,0000	1771
A sammanlagt	0,2657	100,0	2700	1,02	0,2657	2700
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt					-0,2657	-929
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

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,2657	100,0	2700	1,02	0,0000	1771
A sammanlagt	0,2657	100,0	2700	1,02	0,2657	2700
AK	0,2205	83,0	2700	1,22	0,2205	2700
AH	0,0452	17,0			0,0452	
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt					-0,2657	-929
K-7					-0,2657	-929
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Bilaga 2.



Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta (5/2023)		
skala mittakaava 1:1000	koord.system koord.järj. ETRS-GK24	höjdsystem kork.järj. N2000
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.		
stadsgeodet kaupungeingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	25.5.2023



RASEBORGS STAD

GAMLA TRYCKERITEATERN

Detaljplaneändring

Planområdet berör:

I stadsdel 51, kvarter 12, tomt 12.

Med detaljplaneändringen bildas:

I stadsdel 51, kvarter 12, tomterna 13, 14 och 15.

RAASEPORIN KAUPUNKI

GAMLA TRYCKERITEATERN

Asemakaavan muutos

Kaava-alue koskee:

Kaupunginosassa 51, kortteli 12, tontti 12.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:

Kaupunginosassa 51, kortteli 12, tontit 13, 14 ja 15.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

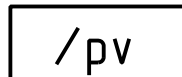
Kvartersområde för flervåningshus.



Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet. För förverkligandet och underhållet av kvartersområdet ansvarar markägarna i AK-kvartersområdet (kvarter 12, tomterna 13 och 14).



Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Riktgivande gräns för område eller del av område.



Riktgivande tomtgräns.



Stadsdelsnummer.

51

Kvartersnummer.

12

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen korttelialue. Korttelialueen toteuttamisesta ja ylläpidosta vastaavat AK-korttelialueen maanomistajat (kortteli 12, tontit 13 ja 14).

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.


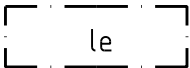






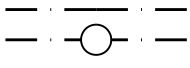
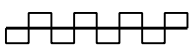
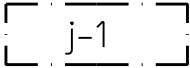

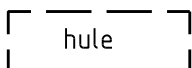
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt.	13	Ohjeellisen tontin numero.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	1200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	IV	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
För lek och utevistelse reserverad del av område.		Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.
Del av område som ska planteras.		Istutettava alueen osa.
Riktgivande del av område som ska planteras.		Ohjeellinen istutettava alueen osa.
Trädrad som ska bevaras/planteras.		Säilytettävä/istutettava puurivi.
Trädrad som ska planteras, trädens läge är riktgivande.		Istutettava puurivi, puiden sijainti on ohjeellinen.
För allmän gångtrafik reserverad del av område där infart till tomt är tillåten.		Yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittua.
Parkeringsplats där det är tillåtet att ordna uppsamling av avfall. På delområdet får placeras ett biltak på högst 80 m ² .		Pysäköimispaikka missä on sallittua järjestää jätteen keräilyä. Alueella saa sijoittaa enintään yksi 80 m ² autokatot.
Del av område som reserverats för underjordisk ledning.		Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Siffrorna inom parentesen anger de kvarter och tomter för vilka området är avsett.	(12:10,11)	Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden käyttöön alue on tarkoitettu.
För uppsamling av avfall reserverad del av område.		Jätteen keräily pistettä varten varattu alueen osa.
Till sitt läge riktgivande objektbeteckning för byggnader för samhällsteknisk försörjning som tillåter byggande av en högst 20 m ² stor transformator.		Sijainniltaan ohjeellinen yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien rakennusten kohdemerkintä, joka sallii enintään 20 m ² suuruisen muuntamon rakentamisen.
Riktgivande del av område som är ämnat för fördröjning av dagvatten, där fördröjningskonstruktioner eller andra lösningar för fördröjning av dagvatten får placeras.		Ohjeellinen alueen osa, joka on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen mihin saa sijoittaa viivytyksrakenteita tai muita hulevesien viivytyksratkaisuja.

Minimiantal bilplatser:
1 bp/120 v-m²

Autopaikkojen vähimmäismäärät:
1 ap/120 k-m²

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnaderna bör anpassas till miljön och stadsbilden samt bilda i fråga om sin storlek, form, material och färgsättning en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna.

Takträdgårdar och gröntak är tillåtna.

Vid beviljande av bygglov ska säkerställas att byggnadernas ytterväggars, fönsters och andra konstruktioners ljudisolering mot buller är tillräcklig och följer riktvärdena i Stadsrådets beslut om bullernivåer 993/1992.

Eventuella balkonger på byggnadernas fasader utsatta för buller ska vara inglasade.

Byggnader ska vid behov förses med dämpande grundkonstruktioner så att vibrationer i byggnaderna inte överskrider riktvärdet 0,3 mm/s, i enlighet med VTT:s publikation 2278 (år 2004) och så att stombullret inte överskrider 35 dB.

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

Vid byggande av området ska eventuella radonbekämpningsåtgärder vidtas, så att radonhalten i inomhusluften inte överskrider 200 Bq/m³.

Filtrering av friskluften samt placering av luftintag ska ägnas särskild uppmärksamhet med anledning av luftföroreningar från trafiken.

Byggnadsavfall i områdets jordmån bör beaktas i samband med grävarbeten.

Gårdsområden

Ljudnivåns tillåtna dagsriktvärde (LAeq) på utevistelseområden och lekplatser är högst 55 dB och nattvärdet 45 dB. Utevistelseområden och lekplatser ska placeras i inre delen av kvarteret.

Bilplatserna ska avskiljas från vistelse- och lekplatserna med låga inhägnader eller planteringar.

På en obebyggd del av område som inte används som lekplats eller trafikområde ska planteras träd och buskar.

Tomterna ska avgränsas från gatuområdet med planteringar där det är möjligt.

För området bör i samband med bygglovet uppgöras en plan över gården ur vilken även parkerings-, avfallshanterings- och snöröjningsarrangemangen framgår.

Dagvatten

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. På området bör strömningen av regn-, smält-, tak- och täckdiksvatten med hjälp av konstruktiva eller andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas. Dagvattnet bör därefter avledas till det kommunala dagvattennätet. Rent takvatten bör i mån av möjlighet och med beaktande av markförhållanden infiltreras i marken. Ytmaterial som släpper igenom dagvatten ska i huvudsak användas på området med undantag för motorfordonens kör- och parkeringsområden samt de platser där sopkärl placeras.

Vid placering av byggnader på fastigheten bör vid planeringen beaktas dagvattnens behandling. Bygglovshandlingarna bör inkludera dagvattnens (medräknat takvatten) behandlingsplan, för vilken bör begäras nödvändiga myndighetsutlåtanden.

Planområdet är i sin helhet viktigt grundvattenområde

Planområdet utgör ett grundvattenområde, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skyddet av grundvattnet. Inom området tillåts inga åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

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

Motorfordonens kör- och parkeringsområden samt de platser där sopkärl placeras ska beläggas med ett ytmaterial som inte släpper igenom olja eller med en konstruktion som innehåller grundvattenskydd. Bestämmelsen gäller också utrymmen inomhus i byggnadernas nedersta våning. I områden med dagvattenavlopp ska ifrågavarande områdets avrinningsvatten ledas bort via oljeavskiljningsbrunnar, biofilter eller liknande konstruktioner till dagvattenavloppet.

Byggande, dikning och grävning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds ska områdets grundvattennivå utredas och nödvändiga åtgärder vidtas för att skydda grundvattnet. Vid behov ska en plan för kontroll av grundvatten uppgöras. Vid förstärkning av botten bör inte användas borrh- eller grävplåtar. Konstruktioner under markytan är tillåtna, om de kan förverkligas utan att sänka grundvattennivån. Avlopp bör förses med skyddskonstruktioner för grundvattnet och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner. Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet, samt byggande av källarvåningar är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja och jordvärmebrunnar är förbjudna.

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Rakennusten tulee sopeutua ympäristöön ja kaupunkikuvaan, sekä muodostaa suuruudeltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Kattopuutarhat ja viherkatot ovat sallittuja.

Rakennuslupia myönnettäessä tulee varmistaa, että rakennuksien ulkoseinien ja ikkunoiden sekä muiden rakenteiden ääneneristävyyttä melua vastaan on riittävä ja noudattaa ohjearvot Valtioneuvoston päätöksessä melutason ohjearvoista 993/1992.

Mahdolliset parvekkeet rakennusten melulle alttiilla julkisivuilla tulee olla lasitettuina.

Rakennukset on tarvittaessa varustettava perusrakenteilla siten, ettei rakennusten värähtelyn tunnusluvun arvoa 0,3 mm/s ylitetä, VTT:n julkaisun 2278 (v. 2004) mukaisesti ja etteirunkomelu ylitä 35 dB.

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.

Alueelle rakennettaessa tulee varautua mahdollisiin radonin torjuntatoimiin, ettei sisälman radonpitoisuus nouse yli 200 Bq/m³.

Tuloilman suodatukseen ja sijoitteluun tulee kiinnittää erityistä huomioita liikenteen aiheuttamien epäpuhtauksien takia.

Alueen maaperässä olevaa rakennusjätettä tulee huomioida kaivuutöiden yhteydessä.

Piha-alueet

Ulko-oleskelun ja leikkialueiden sallittu äänitason päiväohjearvo (LAeq) on enintään 55 dB ja yöohjearvo 45 dB. Ulko-oleskelu ja leikkialueet on sijoitettava korttelin sisäosiin.

Pysäköimispaikat tulee erottaa oleskelu- ja leikkipaikoista matalin aitauksin tai istutuksin.

Rakentamatta jäävälle alueen osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.

Tontti tulee rajata katualueesta istutuksilla missä se on mahdollista.

Alueelle tulee rakennusluvan yhteydessä laatia pihasuunnitelma, josta myös käy ilmi paikoitus-, jätehuolto- ja lumenraivausjärjestelyt.

Hulevedet

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomioita. Alueella tulee rakenteellisin tai muunlaisin toimenpitein mahdollisimman suurissa määrin hidastaa sade-, sulamis-, katto- ja salaojavesien virtausta. Hulevedet tulee tämän jälkeen johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon. Puhtaat kattovedet tulee mahdollisuuksien mukaan ja maaperän olosuhteet huomioon ottaen imeyttää maaperään. Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella lukuun ottamatta moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueilla sekä jäteastioiden sijoituspaikoilla.

Rakennusten sijoittamisessa kiinteistölle on suunniteltaessa otettava huomioon hulevesien käsittely. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovesien) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Alue on kokonaisuudessaan tärkeä pohjavesialue

Kaava-alue sijaitsee yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojelemiseen. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

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

Moottoriajoneuvojen ajo- ja pysäköintialueet sekä jäteastioiden sijoituspaikat tulee päällystää öljyä läpäisemättömällä pintamateriaalilla tai pohjavesisuojaus sisälvällä rakenteella. Määräys koskee myös sisätiloja rakennusten alimmissa kerroksissa. Em. alueiden valumavedet tulee johtaa öljynerotuskaivojen, biosuodattimien tai muiden vastaavien rakenteiden kautta hulevesiviemäriä alueella hulevesiviemäriin.

Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaava-alueella tehtävien kaivaustöiden aloittamista tulee selvittää alueen pohjaveden taso sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpaaluja. Maanalaiset rakenteet ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein. Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi sekä kellarikerrosten rakentaminen on kiellettyä. Lämmitysöljysäiliöt ja maalämpökaivot ovat kiellettyjä.


Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut _____.202_, § ___ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan _____.202_ , §: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				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	21-23	23.11.2023		
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos	23-22	14-30.11.2022		
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	23-22	26.10.2022		
 RASEBORG RAASEPORI	GAMLA TRYCKERITEATERN FÖRSLAG / EHDOTUS			
Konsult/Konsultti	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 4.10.2023		
Beredare/Valmistelija JA	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		RBG/781/10.02.03.01/2022	7813	21-23