

RASEBORG, KARIS, DETALJPLAN FÖR DÖNSBY WEST



Kvarter 301–334 samt gatu-, park-, special-, trafik och närrekreationsområden

BESKRIVNING AV FÖRSLAGET TILL DETALJPLAN 18.3.2011/12.4.2011

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Detaljplanebeskrivningen gäller den 18.3.2011/
12.4.2011 daterade detaljplanekartan.

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONS- UPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Område: DÖNSBY (605)

Stad: RASEBORGS STAD

Kommundel: KARIS

Fastigheter: DÖNSBYBERGET, RN:r 1:79

BERGSKULLA, RN:r 1:76

KARIS-KARJAA, RN:r 1:75

Delar av fastigheterna:

SJÖKULLA, RN:r 1:67

BJÖRKKULLA, RN:r 1:36

Plan: DETALJPLAN

Kontaktuppgifter:

Raseborgs stad, planläggningsenheten:

Torggatan 8, 10300 KARIS

Plankonsult, planförfattare:

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI

GSM 040- 8674451

seppo.lamppu@kaavoitus.fi

Kurtängsgränden 11, 02780 Esbo

Anhängiggörande:

Att frågan om planläggning väckts (ks 18.5.2009 § 288) har meddelats genom kungörelse på kommunens anslagstavla och i lokaltidningarna.

Godkännande av detaljplanen

Samhällstekniska nämnden __.__.2010

Stadsstyrelsen __.__.2010

Stadsfullmäktige __.__.2010

1.2 Planområdets läge

Planeringsområdet gränsar i öster till Lövkulla detaljplaneområde. Områdena på den norra sidan utgörs av obebyggd skogsmark. Med undantag av två tomter för egnahemshus i det sydöstra hörnet är planeringsområdet helt obebyggt. Söder om området (söder om Åbovägen) rinner Svartån. Från planeringsområdets mitt är avståndet till Karis centrum 1,5 km. Det finns goda lättrafikförbindelser till Karis centrum. Från Helsingfors centrum är avståndet till planeringsområdet ca 75 km och från Pojo kommuncentrum 9 km. Till Ekenäs centrum är avståndet ca 18 km. Planområdet visas på bilagekartorna 1A-1D.

1.3 Planens namn och syfte

Planprojektet heter Dönsby West (Detaljplan för Dönsby West). Det främsta målet är att i anslutning till den detaljplanerade centrumtätorten i Karis, Raseborg, planera ett nytt effektivt bostadsområde som i huvudsak är avsett för småhusbyggande. Planeringen syftar till att skapa en variationsrik och förstklassig boendemiljö avseende miljöbilden. I området planeras småhus- tomter och småhusbostäder av varierande storleka. Vid planeringen beaktas de krav som miljö- ställer samt eventuella särskilda objekt som anges i natur- och miljöinventeringarna. Vid planeringen av parkområdet som ska anläggas i den östra delen av planeringsområdet ska säkerställas att det mellan det nuvarande detaljplaneområdet i Lövkulla och det nya planområdet uppkommer ett enhetligt nätverk av friluftstigar som beaktar miljöförhållandena väl. I planeringsområdets nordöstra del anordnas en tillräcklig förbindelse mellan det nya planområdet och det nuvarande tätortsområdet i Lövkulla. Denna förbindelse fungerar som en evakueringsväg från Lövkullaområdet men tillåter för övrigt endast gång- och cykeltrafik. Planeringsområdet ansluts i söder till det nuvarande huvudvägnätet, och huvudgatan ansluts till Åbovägen. Raseborgs stadsstyrelse har på sitt sammanträde 18.5.2009 därtill fastställt att de genuina dragen i Dönsby ska bevaras.

Innehållsförteckning

BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	1
1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1 Identifikationsuppgifter	1
1.2 Planområdets läge.....	1
1.3 Planens namn och syfte.....	1
1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen.....	2
1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	2
2 SAMMANDRAG	2
2.1 Olika skeden i planprocessen	2
2.2 Detaljplan	3
2.3 Genomförandet av detaljplanen	3
3 UtgångsPUNKTER	3
3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet	3
3.1.1 Allmän beskrivning av området	3
3.1.2 Naturmiljön.....	3
3.1.3 Den bebyggda miljön	4
3.1.4 Markägoförhållanden	5
3.1.5 Miljöstörningar	5
3.2 Planeringssituation	5
3.2.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen	5
3.2.2 Nylands landskapsplan	5
3.2.3 Generalplan	5
3.2.4 Detaljplaner.....	5
3.2.5 Samhällsteknik.....	5
3.2.6 Grundkarta och terrängdata	6
3.2.7 Övriga planer, utredningar och beslut som berör planområdet	6
4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN	6
4.1 Behovet av detaljplanering.....	6
4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	6
4.3 Deltagande och samarbete.....	6
4.3.1 Intressenter.....	6
4.3.2 Anhängiggörande.....	6
4.3.3 Förfarande för deltagande och växelverkan	6
4.3.4 Myndighetssamarbete.....	6
4.4 Målen med detaljplanen.....	6
4.4.1 Mål som fastställts i början av planeringsprocessen.....	6
4.4.2 Mål som preciserats under planeringsprocessen.....	7
4.5 Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser	7
4.5.1 Åsikter, ställningstaganden och utlåtanden	8
4.5.2 Utlåtanden från hörandet under utarbetningsskedet och avgöranden i planförslaget	8
4.5.3 Justeringar som införts vid behandlingen av planförslaget.....	10
5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	10
5.1 Generalplanemässig granskning.....	10
5.2 Planens struktur.....	11
5.2.1 Dimensionering.....	11
5.2.2 Service.....	11
5.2.3 Ekologiska särdrag	11
5.3 Verkställandet av målen för miljös kvaliteten.....	12
5.4 Områdesreserveringar	12
5.5 Planens konsekvenser.....	12
5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser	13
5.7 Namn.....	13
6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	13

6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	13
6.2	Genomförande och tidsplanering.....	14
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	14

1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1A–1D: Planområdets läge

Bilaga 2: Karta över hur planeringsområdet ansluter sig till Lövkulla bostadsområde.

Bilaga 3A, 3B: Utdrag ur landskapsplanen.

Bilaga 4. Utdrag ur Karis generalplan utan rättsverkningar.

Bilaga: Miljöförhållanden/datasystemet Hertta.

Bilaga 6: Blankett för uppföljning av detaljplanen

Bilaga 7: Plankonsultens bemötanden av åsikter, ställningstaganden och utlåtanden som inlämnats om projektet.

Bilaga 8: Planförslagskarta och planbestämmelser

Bilaga 9: Illustration

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

- Luontoselvitys (Naturinventering), Silvestris luontoselvitys Oy, 2009.

2 SAMMANDRAG**2.1 Olika skeden i planprocessen**

Stadsstyrelsen i Karis fattade 1.12.2008 § 193 beslut om att starta planläggningen. I beslutet konstateras bl.a. att planläggningen av Dönsbyområdet ska granskas dels som en helhet och dels som ett element i den övergripande planen för det fortsatta byggandet i Karis tätort. Planläggningsområdet utvidgades genom ett beslut av Raseborgs stadsstyrelse 18.5.2009 § 288. I programmet för deltagande och bedömning (6.3.2009) beskrivs utgångspunkterna och målen för planeringen samt planprocessens gång.

Separat bilaga: Program för deltagande och bedömning.

Karis stadsstyrelses beslut om planläggning 1.12.2008 § 193.

Programmet för deltagande och bedömning lades fram för stadens samhällstekniska nämnd 23.4.2009 § 108.

Utvidgningen av planområdet, Raseborgs stadsstyrelse 18.5.2009 § 288.

Kungörelse om anhängiggörandet 9.4.2009.

Samråd med myndigheterna i det inledande skedet 15.09.2009.

Planutkastet framlagt __.__.2010 - __.__.2010.

Planförslaget framlagt i enlighet med MBL 65 § __.__.2010 – __.__.2010.

Myndighets-/arbetsförhandling __.__.2010, vid behov.

Kommunstyrelsens beslut __.__.20__, §__.

Kommunfullmäktiges beslut __.__.20__, §__.

Kungörelse om att planen har vunnit laga kraft __.__.20__.

2.2 Detaljplan

Förutom detaljplanekartan och -bestämmelserna sammanställs byggnadsanvisningar som styr detaljerna för byggandet. Dessa ska godkännas av staden i samband med att planen behandlats i fullmäktige.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Planeringsområdet är i sin helhet privatägt. Staden och markägaren förhandlar om planens genomförande, och mellan staden och markägaren utarbetas ett avtal om fördelningen av kostnaderna för genomförandet av området.

Genomförandet börjar med byggandet av en samlingsgata och eventuella kommunaltekniska linjer i anslutning till denna, eftersom gatan är den enda förbindelsen till området. AO-1-kvarteren på den södra slutningen torde vara de som man börjar bygga först. Centrumområdet byggs efter behov, troligtvis dock senare än det övriga området.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Planeringsområdet består av ca 50,2 ha mycket varierande åsterräng. Den varierande topografin och berghällarna gör planeringen till en krävande uppgift. Området gränsar i öster till Lövkulla detaljplaneområde, men själva planeringsområdet är idag i huvudsak obebyggt.

För området finns ingen gällande detaljplan. Generalplanen för Karis är en plan utan rättsverkningar.

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger på en central plats i Raseborgs stad mellan tätorterna Karis och Billnäs. Karis västra omfartsväg går längs den västra sidan av planeringsområdet. I söder gränsas området av Åbovägen och i öster av Lövkulla detaljplaneområde. I norr gränsar planeringsområdet till en skog över vilken en vy öppnar sig mot ett odlingslandskap. Planeringsområdet är avseende terrängen en omväxlande ås där berg i dagen och moränhaltiga områden avlöser varandra. Från områdets mitt är avståndet till Karis centrum 1,5 km. Till Karis centrum finns det goda förbindelser för den lätta trafiken: av dessa är rutten längs bron för lätttrafik över Svartån den landskapsmässigt mest representativa.

3.1.2 Naturmiljön

Växtlighet, djurliv och miljö

Området ligger norr om Svartån och omfattar bergiga åstoppar samt moränsluttningar som främst vetter mot söder och norr. Den mittersta delen består av ett vidsträckt, jämnare moräntäckt område. I huvudsak är området relativt kargt, men på sluttningarna kring ådalen i söder är jorden frodigare. Den rådande naturtypen är moskog med tall med små förekomster av trädbevuxna kärr. I söder, vid den planerade infarten, står en vuxen grandunge. Genom denna rinner en liten bäck som delvis är i naturligt tillstånd och ett av områdets mest värdefulla naturobjekt. Därtill har det vidsträckta, karga bergsområdet i den nordvästra delen av plane-

ringsområdet fastställts som ett lokalt, mycket värdefullt område. De glesa talldungarna på det klippiga området är särskilt viktiga livsmiljöer som skyddas i skogslagen (skogslagen 10 §). Det äldsta trädbeståndet i området är ca 200 år.

En stor del av området (ca 21 ha) har nyligen avverkats i fröträdsställning. Tallar har besparats från avverkning.

Enligt miljöförvaltningens Hertta-datasystem omfattar området inga skyddsområden eller områden eller objekt som ingår i skyddsprogram, och inte heller några andra objekt som kräver skydd.

Natur- och miljöförhållandena beskrivs närmare i en rapport som finns som bilaga till planhandlingarna.

Landskapsbild

Svartån eller Karisån expanderar till Kyrksjön öster och sydöster om Lövkulla och Dönsby. Den smalnar av till en å på nytt mellan bostadsområdena Lövkulla och Prästgården, gör en sväng vid parken vid Pumpvik och rinner därefter söder om planeringsområdet mot Pojoviken. Det finns bosättning på båda sidor om ån; på den ena sidan Lövkulla och Dönsby, på den andra sidan Karis tätort och det växande bostadsområdet Prästgården.

Tätorterna Billnäs och Karis ligger intill varandra och tätortsstrukturen mellan dessa förtätas. Pentbyområdet mellan de två tätorterna håller på att byggas upp.

De höga, trädbevuxna kullarna mellan Lövkulla och Dönsby samt det nya bostadsområdet utgör en naturlig buffertzonen mellan den nya och den gamla bosättningen. De nya bostadskvarteren omges av skogsklädda grönområden som avgränsar landskapsrummet huvudsakligen inom området.

Jordmån och byggbarhet

Planeringsområdet är avseende terrängen en omväxlande ås där berg i dagen och moränhaltiga områden avlöser varandra. Förhållandena för grundandet av nya byggnader är i huvudsak ypperliga. När det gäller gatubyggandet blir man dock tvungen att även utföra bergssprängningar. Byggandet av vattenförsörjningsnätet torde kräva ytterligare sprängningar.

Djurliv

Ingen särskilt utredning har gjorts om djurlivet i området, men det har iakttagits i samband med utarbetandet av natur- och miljöinventeringar. Observationerna har dokumenterats i en separat naturutredningsrapport. Man har ansett det viktigt att den norra delen av det vidsträckta bergsområdet i väster bevaras utanför det område som ska bebyggas (se naturinventeringen, punkt 7). På det här sättet säkras en obruten förbindelse till skogs- och klippområdena i norr, och samtidigt tryggas gynnsamma levnadsförhållanden för trädlärka, som eventuellt förekommer i området.

Vattendrag och vattenhushållning

I området finns några smärre trädbevuxna kärr. Planeringsområdet ligger inte i ett grundvattenområde.

3.1.3 Den bebyggda miljön

Samhällsstruktur

Området är nästan i sin helhet ett obebyggt skogsbruksområde. I det sydöstra hörnet finns två egnahemshus. Planeringsområdet gränsar i söder till Åbovägen. Omedelbart öster om planeringsområdet ligger det detaljplanerade bostadsområdet Lövkulla. Från den mittersta delen är avståndet till Karis centrum 1,5 km. Förbindelserna för den lätta trafiken till centrum är goda.

Befolkning och boende i området

1.1.2009 sammanslogs Ekenäs stad, Karis stad och Pojo kommun till Raseborgs stad. Staden har ca 29 000 invånare. Av dessa bor ca 9 000 i f.d. Karis stad.

I Karis har boendet koncentrerats till tätorterna, i närheten av goda trafikförbindelser och service. Raseborg eftersträvar en årlig befolkningstillväxt på 1 %. Bl.a. tätorterna, bycentrumen och strandområdena har klassificerats som tyngdpunktsområden för tillväxten.

Den bebyggda kulturmiljön och fornlämningar

Vid planeringsområdets mittersta punkter finns ett ca 100 m² stort stenigt område som påminner om en forngrav. Det handlar dock troligen om en fornstrand, dvs. ett klapperstensfält (enligt museiverket). Planeringsområdet är nästan i sin

helhet ett obebyggt område i skogsbruk, och i området förekommer inga fornlämningsobjekt eller historiska eller landskapsmässigt viktiga objekt. De två bostadshusen i det sydöstra hörnet behandlas i planen som tomter för egna hemshus, ifall detta område inkluderas i planen.

3.1.4 Markägoförhållanden

Samtliga fastigheter i planeringsområde är privatägda. Staden och markägaren upprättar under planarbetets gång ett markanvändningsavtal om förverkligandet av området. Markägaren ansvarar för kostnaderna i anslutning till planeringsarbetet och utredningarna.

3.1.5 Miljöstörningar

I området finns inga egentliga miljöstörningsfaktorer. Åbovägen och Karis västra omfartsväg medför smärre trafikbuller för planeringsområdets södra och västra delar, men avståndet och den varierande topografin gör att bullret inte innebär några störningar för bostadsområdena.

3.2 Planeringssituation

3.2.1 De riksomfattande målen för områdesanvändningen

I enlighet med markanvändnings- och bygglagen skall de riksomfattande målen för områdesanvändningen främjas i all planläggning; de allmänna planernas betydelse framhävs dock. Planeringsområdet berörs inte av några Natura-områdesreserveringar, men däremot ingår Svartån i söder i Natura 2000-området. För området gäller inte heller några andra skyddsprogram områdesreserveringar, inte heller kulturlandskapsområden eller andra regionala eller nationella värdeområden. För planområdet har inga reserveringar för trafiken, samhällstekniken, energiförsörjningen eller liknande förbindelser fastställts. Området berörs inte heller av markanvändningsrelaterade regionala eller lokala intressen gällande rekreation, friluftsliv eller annan fritid.

3.2.2 Nylands landskapsplan

Landskapsplanen för Nyland (landskapsfullmäktige 14.12.2004) har efter besvärprocesser trätt i kraft genom HFD:s beslut 9.11.2006. Lövkullaområdet på planeringsområdets östra sida har i landskapsplanen anvisats som tätortsområde.

En tätortsområdesreservering i stora drag sträcker sig till den östliga delen av det nya detaljplaneområdet. Området vid Svartån har anvisats som Natura-område i landskapsplanen. En områdesreservering för värdefulla landskaps-helheter går omkring planeringsområdet och Lövkulla planområde jämsides med Svartåns strandzoner. På åkerområdena norr och nordost om planeringsområdet utvidgas landskapsområdesreserveringen till att omfatta även åkerområdena. Planeringsområdets västra del är ett vitt område i landskapsplanen, och den östra delen ett tätortsområde.

I etapplandskapsplanen som fastställdes av Nylands förbunds landskapsfullmäktige 17.12.2008 har inga reserveringar lagts fram i planeringsområdet eller dess närhet.

Ett utdrag ur landskapsplanen finns som bilaga 3A och 3B.

3.2.3 Generalplan

Planeringsområdet ingår i den av Karis stadsfullmäktige 16.02.1987 godkända generalplanen. Generalplanen är en plan utan rättsverknningar. I generalplanen har planområdet i huvudsak anvisats som M-område (jord- och skogsbruksdominerat område). Ett utdrag ur generalplanen finns som bilaga 4.

3.2.4 Detaljplaner

Planområdet gränsar i den östra delen tätt till Lövkulla tätortsområde. Lövkullaområdet har detaljplanerats. Detaljplanerna för Lövkulla har genomförts nästan i sin helhet. Detaljplansläget för Lövkulla beskrivs i bilaga 2.

3.2.5 Samhällsteknik

Det allmänna vatten- och avloppsnätet sträcker sig till det detaljplanerade området i Lövkulla. Det nya planområdet fogas till det befintliga vatten- och avloppsnätet vid det gamla reningsverket som ligger på den sydvästra sidan av planområdet. Stomledningarna blir man tvungen att dra under Svartån mellan planområdet och det gamla reningsverket.

Planområdets gatunät ansluts till Åbovägen.

3.2.6 Grundkarta och terrängdata

För största delen av planeringsområdet har tidigare på uppdrag av Karis stad utarbetats en grundkarta för en detaljplan. Grundkartan är numeriserad i MicroStation Stella-systemet och i kartkoordinatsystemet (KKJ). För resten av planområdet utarbetas en grundkarta under planarbetet. Ett utdrag ur grundkartan och över anslutningen av planeringsområdet till Lövkulla detaljplaneområde visas på bilaga 2.

Under planeringsarbetets gång används en (exakt) terrängmodell som skapats av lantmäteriverkets laserpunkter som underlag för terrängmodellgranskningen (grundkartans kurvor, planering av kommunaltekniken).

Raseborgs stadsgeodet kontrollerar att grundkartan är aktuell.

3.2.7 Övriga planer, utredningar och beslut som berör planområdet

För området utarbetades en naturinventering sommaren 2009. I samband med planläggningen sammanställs kommunaltekniska utredningar samt analyser av landskapsmässiga faktorer och faktorer som relaterar till genomförandet av byggplatserna.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Markägaren har tagit initiativet till detaljplaneringen. Området har ett fördelaktigt läge i förhållande till den befintliga samhällsstrukturen och servicen. Byggandet av området förutsätter att en detaljplan utarbetas.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Karis stad fattade beslutet om att utarbeta en detaljplan för Dönsby 1.12.2008 § 193. Planläggningsområdet utvidgades genom ett beslut av Raseborgs stadsstyrelse 18.5.2009 § 288.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är markägarna och -innehavarna i området samt markägarna och invånarna i när-

områdena. Myndighetsintressenter är förvaltningarna inom Raseborg, Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund samt museiverket/Västra Nylands landskapsmuseum och vägförvaltningen (som en del av NTM-centralen). Eventuella företag, allmännyttiga föreningar och organisationer som har verksamhet i området betraktas också som intressenter.

4.3.2 Anhängiggörande

Anhängiggörandet av detaljplanen för Dönsby West har meddelats genom officiell kungörelse och på stadens anslagstavla.

4.3.3 Förfarande för deltagande och växelverkan

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) lämnades in till Raseborgs stads samhällstekniska nämnd 23.4.2009, §108. Programmet finns tillgängligt under hela planprocessen på stadens planläggningsavdelning.

Utkastet till detaljplan var framlagt för framförande av åsikter __.__.2010 – __.__.2010. Om planutkastet begärdes också utlåtanden av intressentmyndigheterna.

Förslaget till detaljplan lades fram för allmänheten för 30 dagar i enlighet med MBL 65 § och MBF 27 § under tiden __.__.2010 __.__.2010 och utlåtanden begärdes officiellt. Om planförslaget begärdes utlåtande från följande instanser: xxxxx

4.3.4 Myndighetssamarbete

Samråd med myndigheterna under det inledande skedet hölls 15.09.2009. Under den tid planutkastet var framlagt begärdes utlåtanden från myndigheterna om planutkastet. I förslagsskedet begärs likaså utlåtanden av myndigheterna, och kring projektet hålls vid behov ett andra myndighetssamråd/en andra arbetsförhandling.

4.4 Målen med detaljplanen

4.4.1 Mål som fastställts i början av planeringsprocessen

Den huvudsakliga uppgiften för detaljplanearbetet är att i anslutning till den detaljplanerade centrumtätorten i Karis, Raseborg, planera ett nytt effektivt bostadsområde som främst är avsett för småhusbyggnad.

Allmänna mål samt mål och randvillkor som det nuvarande läget ställer för planeringen:

- Vid planeringen beaktas de krav som miljön ställer samt eventuella särskilda objekt som anges i natur- och miljöinventeringarna. Utredningarna preciseras under planeringsarbetets gång på vårvintern, våren och sommaren 2009.
- Vid planeringen av parkområdet som ska anläggas i den östra delen av planeringsområdet ska säkerställas att det mellan det nuvarande detaljplaneområdet i Lövkulla och det nya planområdet uppkommer ett enhetligt nätverk av friluftsstigar som beaktar miljöförhållandena väl. Den östra delen av planeringsområdet (Dönsbybergen), som gränsar till det nuvarande detaljplaneområdet Lövkulla, reserveras i huvudsak som rekreationsområde.
- I planeringsområdets nordöstra del anordnas en tillräcklig förbindelse mellan det nya planområdet och det nuvarande tätortsområdet i Lövkulla. Denna förbindelse fungerar som en evakueringsväg från Lövkullaområdet men tillåter för övrigt endast fotgängar- och cyklisttrafik.
- Planeringsområdet ansluts i söder till det nuvarande huvudvägnätet, och huvudgatan ansluts till Åbovägen. När Åbovägen ändrats till gata kan den tekniska planeringen av anslutningen genomföras med utgångspunkt i gatunormerna. För fastigheterna i planeringsområdet gäller ett vägservitut mellan Åbovägen och planområdet.
- Planeringen syftar till att skapa en variationsrik och förstklassig boendemiljö avseende miljöbilden. I området planeras småhustomter och småhusbostäder av varierande storleka.
- Byggnaderna ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Vid insamlingen/ledningen av dag- och regnvatten strävar man även efter att nyttja vattenelementen och gölarna samt kärrensänkor inom området.

- För området utarbetas byggnadsställningsanvisningar i nödvändig omfattning parallellt med detaljplanarbetet, och anvisningarna godkänns som underlag för den byggnads- och tomtspecifika planeringen.

4.4.2 Mål som preciserats under planeringsprocessen

Karis stadsstyrelse fattade beslut om planläggningen 1.12.2008 § 193. I det sammanhanget fastställdes följande utgångspunkter för planläggningen:

- Markanvändningen i området ingår i den övergripande planeringen av det fortsatta byggandet av Karis tätort. Planläggningen av Dönsbyområdet ska behandlas som en helhet.
- Om planläggningen ska i det första skedet ingå ett intentionsavtal, och därefter ett markanvändningsavtal i det fall att en detaljplan ska utarbetas för området.
- Markägarna ska ansvara för alla kartläggnings- och planläggningskostnader.
- Markägarna och staden kommer att ingå ett avtal om fördelningen av kostnaderna för genomförandet av området.
- Trafikförbindelsen till området som planläggs ska granskas och avgöras som en viktig del av planläggningen.

När Raseborgs stadsstyrelse fattade beslut om utvidgningen (18.5.2009 § 288) fastställdes där till att de genuina dragen i Dönsby ska bevaras.

4.5 Alternativen i detaljplanelösningen och deras konsekvenser

Baslösningen i planarbetet grundar sig på de förutsättningar som terrängen och naturförhållandena ställer upp. Olika alternativ har undersökts bl.a. när det gäller vägsträckningen samt den mer detaljerade placeringen och planeringen av byggplatserna. Huvudgatans linje och anslutningen till Åbovägen har placerats ut på det avseende terrängen mest fördelaktiga stället. Linjen går kring den brantaste stigningen via öster, vilket gör väglinjens längd lutning flackare.

4.5.1 Åsikter, ställningstaganden och utlåtanden

De åsikter, ställningstaganden och utlåtande som inlämnats om planprojektet samt plankonsultens bemötanden av dessa har dokumenterats etappvis i följande bilaga: Bilaga 7: Plankonsultens bemötanden av åsikter, ställningstaganden och utlåtanden inlämnats om projektet.

Myndighetssamråd 15.09.2009

Vi förhandlingen med myndigheterna 15.09.2009 framfördes följande synpunkter:

- En utvidgning av planområdets gränser borde prövas. Åtminstone Åbovägen i söder borde inkluderas och anges som gata. Därtill skulle ett större område underlätta granskningar på generalplanenivå t.ex. med avseende på trafikförbindelserna.
- För området gäller ingen generalplan med rättsverkningar. I samband med planlägningsarbetet bör en generalplanemässig granskning utföras.

En utvidgning av det område som ska planläggas behandlades av Raseborgs stads samhällstekniska nämnd 27.10.2009 § 336. För utvidgningen hade ett nytt PDB sammanställts och över utvidgningsområdet hade också natur- och miljöutredningar utarbetats. Nämnden beslöt dock att planområdet inte ska utvidgas.

4.5.2 Utlåtanden från hörandet under utarbetningsskedet och avgöranden i planförslaget

Utkastet till detaljplan för Dönsby West var framlagt för hörande under utarbetningsskedet våren 2010. Utifrån de utlåtanden och kommentarer som inlämnades om planutkastet har plankonsulten sammanställt bemötanden, som finns som bilaga till planbeskrivningen. Samhällstekniska nämnden vid Raseborgs stad har behandlat bemötandena på sitt sammanträde 8.12.2010 § 411 och godkänt att planen framskrider enligt bemötandena. Plankonsulten har gjort de i bemötandena nämnda justeringarna i förslaget till detaljplan för Dönsby West.

I slutet av år 2010 och i början av år 2011 har preliminära förhandlingar förts mellan stadens representanter och markägarna om markanvändningsavtalets principer och innehåll. Mark-

ägarens experter har samtidigt undersökt planlösningen närmare och utrett möjligheterna att bygga gatorna och vatten- och avloppsnäten. Nödvändiga ändringar och justeringar har beaktats vid utarbetandet av planförslaget. Utarbetandet av markanvändningsavtalet fortsätter efter att planförslaget har varit framlagt och utlåtanden från myndigheterna samt övrig eventuell respons har inlämnats om planförslaget.

Justeringar som gjorts i planförslaget efter planutkastskedet:

Nylands förbund har hade i sitt utlåtande gett sin egen syn på utvecklandet av tätorterna i Raseborgsområdet och särskilt på utvecklandet av Dönsby West och Lövkulla. Plankonsulten har hållit en förhandling med representanter för Nylands förbund och Raseborgs stad där man granskade Dönsby West-planområdets samhällsstrukturella roll. Raseborgs stad har särskilt framhävt hur viktigt det är med tanke på bostadsproduktionen i Raseborgs stad att Dönsby West bebyggs på det sätt som läggs fram i utkastet och förslaget till detaljplanen. Staden anser vidare att detta i allra högsta grad är lokalt samhällsbyggande. Till dessa delar grundar sig detaljplansförslaget för Dönsby West till största delen på utkastet till detaljplan dock så att tyngdpunkten för byggandet har effektiviserats inom planområdet i områdets östra del. I enlighet med utgångsmålen och planeringsprinciperna har man dock inte velat förstöra området mellan Lövkulla bostadstätort och Dönsby West som ska bevaras som en park i naturligt tillstånd. Det har inte varit möjligt att förskjuta tyngdpunkten omedelbart intill västra gränsen av Lövkulla bostadstätort. Samhällsstrukturen, byggandets omfattning och placeringen av byggandet inom området såsom lagts fram i planförslaget motsvarar dock särskilt väl Raseborgs stads samhällsstrukturella mål och främjar i synnerhet de mål som ställts för bostadsproduktionen.

Raseborgs stad betraktar det också som viktigt att Nylands förbund i sin nya landskapsplan beaktar detaljplaneområdet Dönsby West så att det inte i fortsättningen uppstår oklarheter om hur samhällsstrukturen i Raseborg och Karis till dessa delar ska utvecklas i enlighet med målen.

I utlåtandet från Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland hade man anmärkt på planens tekniska detaljer och det av staden valda sättet att

lägga fram planen. Till dessa delar har också i bemötandet konstaterats att avsikten är att i vilket fall som helst göra preciseringar av be-teckningsteknisk karaktär i planförslagsskedets karta. På det här sättet har också förfarits. När det gäller den generalplanemässiga granskning- en har till planhandlingarna fogats en kartstudie i vilken visas den nuvarande samhällsstrukturen i Karis centrum och Lövkulla/Dönsby West och de ändringar som detaljplanen för Dönsby West kommer att medföra. Kartstudien visar särskilt tydligt att detaljplanen Dönsby West är sam- hållsstrukturellt mycket fördelaktig placerad i förhållande till dagens centrumstruktur i Karis. Området ansluter sig direkt till det befintliga nät- verket av huvudgator och därigenom till det all- männa vägnätet (Karis omfartsväg). Från områ- det går också bra förbindelser för den lätta trafi- ken till servicen och skolorna i Karis centrum. Vid planeringen av vattenförsörjningen har man beaktat behoven i Lövkullaområdet, bl.a. när det gäller en höjning av trycket i vattenledningsnä- tet. Stomledningen för det nya avlopps- och vattennätet går direkt från södra delen av Gra- nitvägen under Svartån och fogas till Raseborgs vattenverks nuvarande vatten- och avloppsnät vid reningsverket. I vattenledningsnätet byggs en tryckhöjningsstation som säkerställer ett till- räckligt tryck både i Lövkulla och i Dönsby West. I detaljplanen för Dönsby West har särskild uppmärksamhet fästs vid smidiga och land- skapsmässigt vackra förbindelser till de omgi- vande, vidsträckta skogsområdena. Till Dönsby West och Lövkulla har i planen anvisats en cy- kel- och gångbana som säkerställer att det vid en eventuell nödsituation finns extra evakue- ringsvägar från Dönsby. Därtill har i planområ- dets nordvästra hör anvisats möjlighet att anläg- ga vägförbindelser för den lätta trafiken i riktning mot Billnäs. Inom planområdet har ett P-område anvisats (för service och förvaltning) vilket gör det möjligt att t.ex. bygga ett daghem. Vidare har till den norra kanten av planområdet anvisats en reservering för en större lekplats. Avsikten är att lekplatsområdet till en början ska fungera som förvaringsplats för ren schaktningsjord och där- efter jämnas ut och färdigställs för sitt ändamål som lekplats.

Miljö- och byggnadsnämndens utlåtande grans- kar hur byggnaderna placerats och hur bygg- nadsytorna märkts ut bl.a. i AL-området. Plan-

konsulten har i sitt bemötande fastställt att man kommer att ta ställning till en precisare placer- ing, riktningen på takåsen och taklutningen samt färgsättningen vid utarbetandet av planförslaget. I detaljpanelösningen har placeringen av bygg- naderna undersökts på illustrationsnivå. Lös- ningen är enligt arkitektgranskningar förenlig med byggsättet i planen och byggrättens om- fattning. Riktningen på byggnadernas takås och en mer exakt placering av byggnaderna har inte märkts ut i den egentliga plankartan i det här skedet. Efter förslagsskedet färdigställs bygg- sättsanvisningarna, i vilka beaktas byggnader- nas placering, färgsättning och övriga faktorer som inverkar på exteriören och gatubilden. Planområdet är relativt omfattande och ifall det under genomförandets gång framkommer nya mål och nya önskemål om boendet kan dessa enklare tas i beaktande som preciseringar av anvisningarna för byggsättet än som en ändring av detaljplanen. Byggsättsanvisningarnas bin- dande verkan har stärkts genom ett krav i de allmänna bestämmelserna om att anvisningar för byggsättet ska sammanställas ("För området skall byggnadsanvisningar sammanställas. Des- sa skall styra den tomt- och områdesbestämda planeringen av byggnaderna och näromgivning- en"). I anknytning till byggsättsanvisningarna kan man till nödvändiga delar även visa gatuvy- er och flygfotostudier samt andra illustrativa presentationer som preciserar lösningen.

Raseborgs bildningsnämnd har granskat den allmänna planlösningen och särskilt behovet av service som faller under bildningsväsendet. Nämnden konstaterar att genomförandet av planen kommer att öka behovet av en mer ingå- ende planering av elevplatserna i åk 1–6 i Karis centrum. I bemötandet har plankonsulten kon- staterat att planeringen och byggandet av skol- lokalerna bör göras både skilt för Karis och för hela Raseborg. I det detaljplaneområde som nu är under behandling är det ingen anledning att reservera någon skoltomt. Området har goda förbindelser till centrum och genom att åka kol- lektivt kan man enkelt ta sig även till andra stäl- len i staden och regionen. Nämnden konstaterar vidare att naturnära småhusboende i tätorter och bycentra främjar uppnåendet av de uppsatta målen (avseende samhällsstrukturen). Utifrån bildningsnämndens utlåtande fanns det inget behov av att göra betydande ändringar i planen.

Vid planeringen har dock vikten av förbindelser för den lätta trafiken framhävt. Längs den kommande huvudgatan söderifrån, Granitvägen, har redan i utkastskedet anvisats en separat cykel- och gångbana och i de klippiga grönområdena i området kan stigar och förbindelser anläggas åt Lövkullahället och mellan de olika delarna av planområdet. Vidare har förbindelser från detaljplaneområdets nordöstra och nordvästra hörn anvisats förbindelser till grannområdena. Dessa gör det möjligt att anlägga särskilt cykel- och gångbanor.

I enlighet med räddningsverkets kommentarer ska beredskap planeras i vattenförsörjningsnätet för att säkerställa tillgången till släckningsvatten genom att placera minst en produktiv vattenstation i området. Behovet av en vattenstation avgörs i samband med utarbetandet av gatu- och vattenförsörjningsplanerna. I planen har gatuområdena lagts fram med en minimibredd på 10 meter. Huvudgatan är 20 meter bred. På gatornas vändplatser har räddningsverkets behov tagits i beaktande.

Västra Nylands landskapsmuseum kommenterade i utkastskedet om beaktandet av de två egnahemshustomterna i planområdets sydöstra hörn. I planförslagsskedet ingår dessa områden inte längre i planen och därför finns inte heller någon beteckning för dem.

Museiverket hade inget att anmärka på detaljplanen och därför fanns det inte heller något behov av att göra justeringar.

Huvudgatan som leder till området i den södra delen har beträffande gatans början (den södra ändan) flyttats längre österut för att bättre tillgodose markägarens önskemål. De lokala föreningarnas och privata markägarnas önskemål har beaktats på det sätt som plankonsulten beskriver i bemötandena. Kraven på förbindelser för den lätta trafiken i områdets nordöstra och nordöstra hörn har tagits i beaktande (se tidigare punkter).

På byapresentationen av planen och i samband med behandlingen av bemötandena i utkastskedet har särskilt planområdets namn väckt diskussion. Många förslag har tagits upp, bl.a. sammansättningar med namnet Lövkulla. Vid dessa behandlingar har fastställts att Raseborgs fullmäktige vid starten av planarbetet fattade det

klara beslutet att området ska heta Dönsby West. Därför kallas området även i planförslagsskedet detaljplan för Dönsby West.

I enlighet med plankonsultens bemötanden och ovan nämnda övriga preciseringar har förslaget till Dönsby West utarbetats. Förslaget är daterat 18.3.2011.

4.5.3 Justeringar som införts vid behandlingen av planförslaget

Vid den förvaltningsmässiga handläggningen av planförslaget (daterat 18.3.2011) återställde samhällstekniska nämnden planen för omberedning (samhällstekniska nämnden 30.3.2011 § 104). Nämnden beslöt att lätttrafikförbindelsen som hade anvisats till områdets nordöstra hörn, och på vilken servicetrafik var tillåten (pp/h) ändras till en förbindelse som endast är reserverad för gång- och cykeltrafik (pp). Därtill beslöt nämnden att en plats ska anvisas till parkområdet i öster där man kan uppföra ett utsiktstorn. Dessa justeringar har införts i planförslaget och detta förslag har daterats 18.3.2011/12.4.2011. På samma gång har man infogat bestämmelsen om s-2-delområdet, vilken saknades tidigare.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Generalplanemässig granskning

I slutet av planbeskrivningen följer bilagan "Generalplanemässig granskning", vilken beskriver och studerar vilken roll detaljplaneområdet Dönsby West har i samhällsstrukturen i Karis, Raseborg. Enligt sammandraget av granskningen ligger planläggningsområdet Dönsby West mellan tätorterna Billnäs och Karis, i öster. Byggandet av området bidrar till att göra den förtätande tätortsstrukturen mer sammanhängande. Därtill främjar planläggningen verksamheten inom kollektivtrafiken samt nyttjandet av cykel- och gångbanorna och utvidgningen av nätverket av dessa i enlighet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen. Planeringen och genomförandet av området främjar också stadens egna mål för befolkningstillväxten, och genomförandet är i linje med stadens markanvändningsstrategi. Området inkluderar inga skyddsområden eller områden eller objekt

som ingår i skyddsprogram, och inte heller några andra objekt som kräver skydd. I naturinventeringen konstateras därtill att byggandet i området inte har några väsentliga skadliga effekter på de ekologiska förbindelserna i det mer vidsträckta skogsområdet. Trafikmässigt har området ett ypperligt läge. Samlingsgatan i planområdet Dönsby West ansluter sig direkt till den regionala huvudgatan (Åbovägen), som i sin tur ansluter sig till landsvägen (landsväg 111). Den dagliga trafiken från och till de övriga områdena behöver inte ledas genom detaljplanområdet Dönsby West. Längs huvudvägarna finns redan ett byggt nätverk av cykel- och gångbanor. Genom planområdet har man planerat sammanhängande korridorer som besparas från byggande och ett nätverk av friluftstråk.

5.2 Planens struktur

I enlighet med utgångsmålen har planområdet planerats som en egen helhet med hänsyn till trafiken. Samlingsgatan som går igenom bostadsområdet i riktningen sydväst-nordöst fungerar som en ryggrad för trafiken. Gatan följer terrängformationerna, vilket gör stigningarna mindre branta. Centrum i det nya bostadsområdet ligger invid samlingsgatan på platån i mitten. Nöd- och evakueringsvägarna mellan det bebyggda byområdet Lövkulla och planområdet Dönsby West säkerställs genom en gång- och cykelbana i den nordöstra delen av Dönsby West. Tomtgatorna viker av från samlingsgatan (Granitgatan) mot öster och väster. Dessa följer smidigt de befintliga terrängformationerna.

Byggnadskvarter har placerats till den beträffande mikroklimatet fördelaktiga platsen på den södra slutningen, kring områdets centrum samt i de nordöstra och norra delarna i området. Från tomterna i planeringsområdets norra del öppnas en lång vy norrut ända till odlingslandskapet. I den västra delen, i skydd av bergssluttningarna, finns en separat grupp av byggnadskvarter. Kvarteren har placerats ut på ställen där terrängen är fördelaktig för byggande, och de i naturinventeringen nämnda mest värdefulla naturobjekten faller utanför byggandet. Genom att styra placeringen av byggmassorna strävar man efter att disponera och avgränsa gaturummet.

Byggnadskvarteren omges av vidsträckta områden som är fria från byggande. I dessa har friluftslivet styrts i huvudsak med riktgivande beteckningar. Friluftstråken förenar grönområdena med varandra. Beteckningen för kärr och andra känsliga naturobjekt har preciserats med /s-1-beteckningen.

Planeringen av planområdet har illustrerats närmare med bilder i bilagan.

5.2.1 Dimensionering

Planområdets areal är sammanlagt 50,16 ha. Av bostadsområdena har 12,17 ha anvisats som områden för fristående småhus (AO) och 8,1164 ha som områden för småhus (AP). Bostadsområdena har anvisats för sammanlagt 20,2886 ha. Antalet tomter för egnahemshus uppgår till sammanlagt 96 stycken. I AP-områdena kan antingen fristående småhus, parhus eller radhus uppföras. I P-området kan man placera ett daghem och annan offentlig service. Grönområdena utgör sammanlagt 21,31 ha, dvs. nästan hälften av hela planområdets areal (46,46 %). Gatornas andel är 5,926 ha. Statistikuppgifterna läggs fram mer ingående i tabell 1 i bilagan.

I planens mittersta del har anvisats AP-områden där byggandet kan vara tätare.

Det totala antalet invånare i AO- och AP-kvarteren kommer att ligga kring uppskattningsvis 400. Invånarantalet beror på förhållandet mellan bostads- och affärslokaler, fördelningen på olika bostadstyper (fristående småhus/radhus) och bostadsstorleken.

5.2.2 Service

När det gäller servicen stödjer sig Dönsby West på utbudet i Karis centrum. I planområdets mitt reserveras möjlighet att bygga ett daghem och erbjuda kommersiell närservice (kiosk, närbutik, herr- och damfrisering osv.).

5.2.3 Ekologiska särdrag

I planområdet Dönsby West ligger berget genomgående mycket nära markytan. Detta skapar goda möjligheter att utnyttja jordvärme som källa för uppvärmningsenergin. Jordvärmerören kan placeras i brunnar som borrar i berget antingen skilt för varje tomt eller som ett gemensamt projekt för en grupp av byggnader.

När dagvatten leds bort och behandlas utnyttjas den sumpmark som finns i området och jordmånnens absorptionsförmåga (i de områden där berget inte är nära markytan). Olika sätt att behandla dagvattnet undersöks närmare i samband med planerna för kommunaltekniken som görs i förslagsskedet och senare.

5.3 Verkställandet av målen för miljöns kvalitet

Vid planeringen har man tagit fasta på de krav som miljön ställer samt eventuella särskilda objekt som anges i natur- och miljöinventeringarna. Rekreatiomsområdena och grönförbindelserna säkerställer ett fungerande nätverk av obebyggda områden och grönområden. Kvarteren har placerats ut på ställen där terrängen är fördelaktig för byggande, och de i naturinventeringen nämnda mest värdefulla naturobjekten faller i huvudsak helt utanför byggandet.

En obebyggd grönzon blir kvar mellan det befintliga detaljplaneområdet i Lövkulla och Dönsby och det nya detaljplaneområdet. Denna fungerar dels som ett skyddsgrönområde mellan de två bostadsområdena och dels som en sammankopplande grön- och friluftsförbindelse inom tätortsstrukturen.

Grundstrukturen i detaljplanen styr redan i hög grad hur byggnaderna ska placeras i området. Kvaliteten på byggandet säkerställs genom byggsättsanvisningar.

5.4 Områdesreserveringar

Om byggnadernas proportioner, placering, material, färg, taklutningar och byggnadssätt samt om behandlingen av tomterna och gårdsplanerna ges närmare instruktioner i byggsättsanvisningarna.

Områdesreserveringarna visas mer ingående i tabell 1.

5.5 Planens konsekvenser

Landskapsmässiga konsekvenser, grönområden och kulturhistoria samt fornlämningar

Byggandet i planeringsområdet placeras i huvudsak ut så att klipp- och backhöjderna bevaras fria från byggande. I området har ett tillräckligt trädbestånd bevarats efter gallringsavverkningar, vilket främjar anpassandet av byggandet

till miljön så att byggnaderna inte på ett störande sätt skiljer ut i fjärrlandskapet. Genomförandet av området har ingen större inverkan på landskapsbilden. Från tomterna på den norra slutningen ser man långt ut mot odlingslandskapet, vilket i sin tur kan innebära en smärre förändring av landskapsbilden i Smedsby mot söder. Avståndet är dock långt, och därför kan man betrakta de landskapsmässiga konsekvenserna som ringa. Mot det nuvarande bostadsområdet i Lövkulla och Dönsby en en skyddande grönzon lämnats kvar, vilket minimerar de landskapsmässiga konsekvenserna av det nya bostadsområdet för de befintliga bostadsområdena. Fornstranden, dvs. klapperstensfältet, ligger i VP/s-området.

Planområdet präglas av vidsträckta grönområden som förenas av ett naturligt nätverk av friluftsstråk. Specialobjekt enligt naturinventeringen, t.ex. delområde 7: ett vidsträckt, kargt bergsområde, vilket faller nästan helt utanför det område som ska byggas. Avsikten är att dessa områden ska vårdas som naturliga parkskogar och att inga särskilda byggnadsåtgärder vidtas. Det är även tänkt att nätverket av stigar ska bildas på ett naturligt sätt.

Vattenförsörjning

Hela området ansluts till det kommunala vatten- och avloppsnätet, och till dessa delar är planlösningen på en så hållbar grund som möjligt. Olika sätt att bygga kommunaltekniken i området undersöks under planarbetets gång.

Vägar och gator

Gatorna i området är planerade så att gatuprofilerna smälter samman så bra som möjligt med den omgivande terrängen. Terrängen är krävande på grund av de betydande höjdskillnaderna och berghällarna, och den bestämmer i hög utsträckning gatunätets struktur. På flera ställen blir man dock tvungen att även utföra bergsprängningar.

Samhällsstruktur och service

Från planeringsområdets mitt är avståndet till Karis centrum 1,5 km. Till Karis centrum finns det goda förbindelser för den lätta trafiken: av dessa är rutten längs bron för lätttrafik över Svar-tån den landskapsmässigt mest representativa.

Planeringsområdet gränsar i öster till Lövkulla detaljplaneområde, och därmed kommer genomförandet av planen inte att medföra någon negativ splittring av samhällsstrukturen.

Byggandet av planområdet Dönsby West stödjer nyttjandet och utvecklingen av den kommersiella servicen i Karis, Raseborg. Tillgången till den kommunala servicen bevaras på samma nivå som idag i Raseborg.

Ekonomi

Staden och markägaren förhandlar om planens genomförande, och mellan staden och markägaren utarbetas ett avtal om fördelningen av kostnaderna för genomförandet av området. Den mest betydande kostnadsposten i byggnadskedet är kostnaderna för gatorna och vattentjänsterna samt den övriga kommunaltekniken.

Sociala konsekvenser

Byggandet av planområdet Dönsby West stödjer utvecklandet av invånarantalet i Karis, Raseborg på det sätt som staden önskar. Genomförandet lockar nya barnfamiljer till området. Tack vare de vidsträckta obebyggda delarna och nätverket av stigar kan området alljämt användas för friluft- och rekreationsbruk.

Buller och andra miljöolägenheter

I området finns inga egentliga miljöstörfaktorer. Åbovägen och Karis västra omfartsväg medför smärre trafikbuller på planeringsområdets södra och västra sida, men avståndet till trafiklederna och den varierande topografin gör att bullret inte innebär några störningar för bostadsområdena.

I området är berggrunden nära markytan och ställvis finns även berg i dagen. I samband med byggandet av gatorna och vattenförsörjningen uppkommer buller av sprängingar och andra åtgärder, men detta begränsas dock i huvudsak till de skeden när kometekniken anläggs och tomterna prepareras. I kärnan av centrum är det motiverat att i samband med bergssprängningen för gatorna även utföra de sprängningar som behövs för bearbetningen av tomterna. Sprängning behövs främst i kvarteren 301 och 302 samt i kvarteren 305–307 på de tomtedelar som angränsar till Granitgatan, Glimmergatan och Gnejsgatan.

Sammandrag

Med hänsyn till de faktorer som utvärderas är genomförandet av detaljplanen för Dönsby West till största delen ett positivt projekt. Området ligger intill befintlig samhällsstruktur och omfattar inga naturobjekt som behöver skyddas, kulturhistoriska eller landskapsmässiga skyddsobjekt eller fornlämningar. Området har en intressant topografi och ett tillräckligt trädbestånd, som bidrar till de goda förutsättningarna för utvecklandet av en behaglig och mångfacetterad bostadsområde. Antalet parker och grönområden är av särskilt stor vikt, och har beaktats väl i planeringen som funktionella delar av områdets nätverk av grön- och fritidsområden. Trots den krävande topografin och jordmånsförhållandena kan området anslutas till det kommunala vatten- och avloppsnetet.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Den mer detaljerade arkitektoniska och miljöbildsmässiga styrningen av byggandet kommer i hög grad att grunda sig på illustrationer och särskilt på anvisningarna för byggsättet, vilka sammanställs efter förslagsskedet. Plankartan visar bl.a. den riktgivande tomtindelningen, områden som ska planteras, anslutningsförbud och antalet våningar. I planbestämmelserna anges att fasadmaterialet i de sydvästra kvarteren i huvudsak ska vara trä, och i den västra/nordvästra delen stenmaterial.

5.7 Namn

Gatunamnen, t.ex. Granitgatan och Gnejsgatan, härrör från områdets klippiga karaktär. I gatunamnen har vidare tagits fasta på stenröset vid fornstranden, stenblocken och den gamla stensbrottsgropen i den nordöstra delen.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

För att visualisera detaljplanen har en separat illustration över hela området gjorts upp. Bilaga 9: Illustration. I illustrationen granskas kvartersområdenas och tomternas avgränsning. Särskild uppmärksamhet har fästs vid placeringen av byggnaderna i den topografiskt varierande ter-

rängen, och man har strävat efter att skapa gatutrymmen som är trevliga med avseende på skalan.

Förutom detaljplanekartan och bestämmelserna sammanställs byggnadsanvisningar som styr detaljerna för byggandet. Avsikten är att så bra som möjligt dra fördel av terrängens särdrag på tomterna, och att i mån av möjlighet inkludera terrängelementen (klippkanter, -platåer) som en del av hus-/bostadsplaneringen.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Planeringsområdet är i sin helhet privatägt. Genomförandet börjar med byggandet av en samlingsgata och eventuella kommunaltekniska linjer i anslutning till denna, eftersom gatan är den enda förbindelsen till området. AO-1-, AP-2 och AO-3-kvarteren på den södra sluttningen torde vara de som man börjar bygga först. Centrumområdet byggs efter behov, troligtvis dock senare än det övriga området. Kommunaltekniska planer görs upp i samband med planarbetet.

I kärnan av centrum är det motiverat att i samband med bergssprängningen för gatorna även utföra de sprängningar som behövs för bearbetningen av tomterna. Sprängning behövs främst i kvarteren 301 och 302 samt i kvarteren 305–307 på de tomtdelar som angränsar till Granitgatan, Glimmergatan och Gnejsgatan.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Raseborgs stad ansvarar för uppföljningen av planområdets genomförande.

Esbo, 18.3.2011/12.4.2011

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI