

**BESKRIVNING AV ÄNDRINGARNA I DETALJPLANEN**


# VÄSTRA NYLANDS YRKESKOLA

**DETALJPLAN**

Beskrivningen gäller den detaljplanekarta som uppdaterats den 25 februari 2015.

Planläggningskonsult:  
Arkitektitöimisto Jukka Turtiainen Oy  
Jukka Turtiainen  
tel. (09) 4355 320  
förnamn.efternamn@arkurtiainen.fi

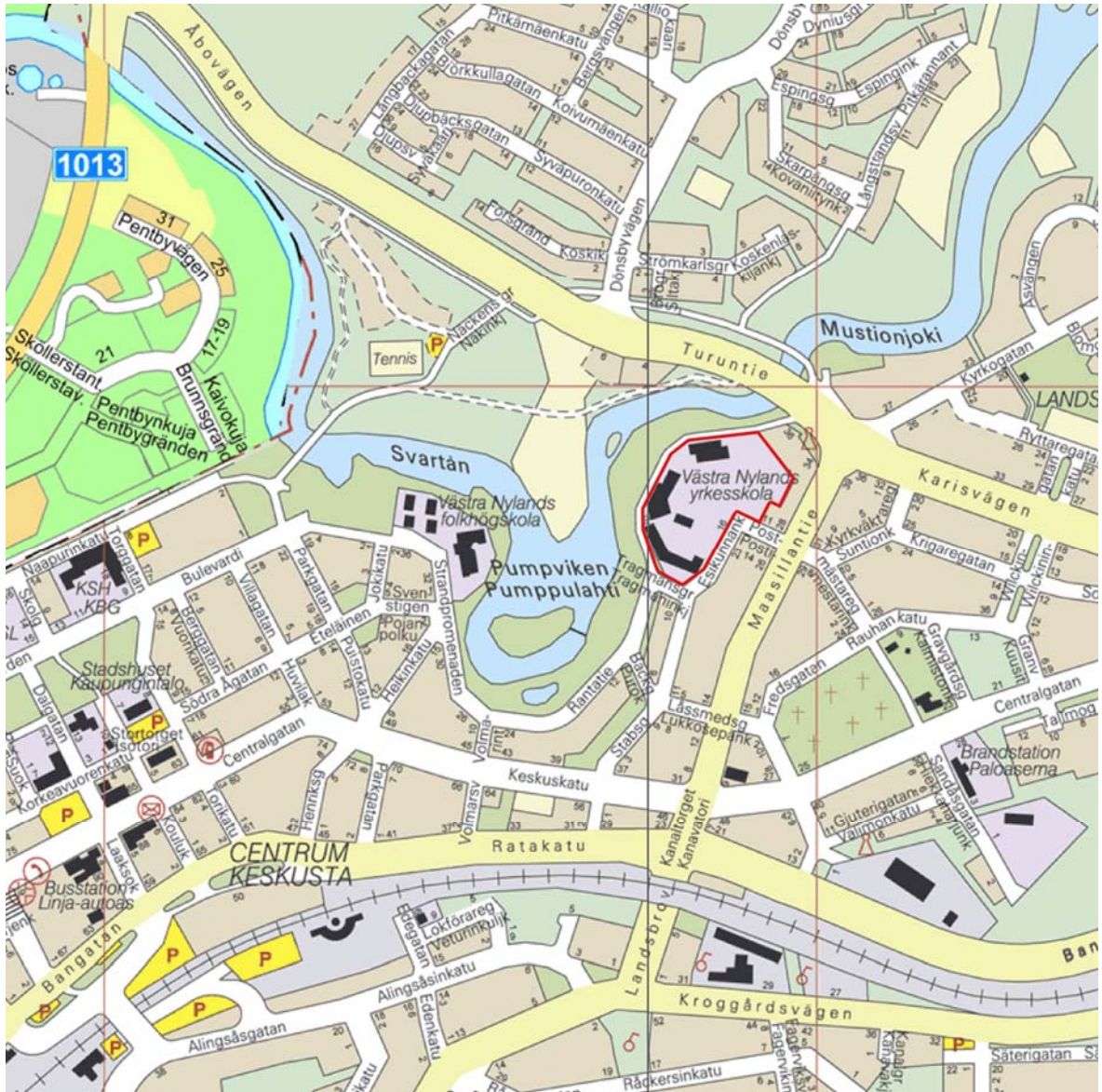
Raseborg  
stadsplaneringsarkitekt  
Simon Store  
tel. (019) 289 3843  
förnamn.efternamn@raseborg.fi

	<u>behandling</u>	<u>offentligen framlagd</u>
anhängiggörande	16.1.2012	
PDB	8.11.2011, daterad 9.5.2012	
planläggningsnämnden (planutkastet)	12.6.2013	5.8.-9-9-2013
planläggningsnämnden (planförslaget)	21.5.2014	9.-15.6 och 4.-24.8.2014
planläggningsnämnden (godkännande)	25.2.2015	
stadsstyrelsen		
stadsfullmäktige		
laga kraft		

# 1 BASUPPGIFTER

## 1.1 PLANOMRÅDETS LÄGE

Föremål för detaljplaneändringen är Västra Nylands yrkesskolas område som är beläget nordost om Karis centrum. I norr och väster inramas området av Svartå å. I öster gränsar området till Stabsgatan och redan befintlig småhusbebyggelse. Åbovägen går norr om området.



Planområdets läge på kartan.

## 1.2 PLANENS NAMN OCH SYFTE

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra en användning av området som bostadsområde, eftersom yrkesskolan har flyttat därifrån. Av det befintliga byggnadsbeståndet kommer de konstnärligt eller historiskt sett värdefulla byggnaderna att skyddas. Samtidigt möjliggörs byggandet av nya bostäder på området.

## 1.3 BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1</b>	<b>BASUPPGIFTER .....</b>	<b>2</b>
1.1	PLANOMRÅDETS LÄGE .....	2
1.2	PLANENS NAMN OCH SYFTE.....	2
1.3	BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING .....	3
1.4	FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN .....	4
1.5	FÖRTECKNING ÖVER DE UTREDNINGAR SOM BERÖR PLANEN.....	4
1.6	FÖRTECKNING ÖVER ÖVRIGA UTREDNINGAR SOM BERÖR PLANOMRÅDET .....	4
<b>2</b>	<b>SAMMANDRAG .....</b>	<b>4</b>
2.1	OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN .....	4
2.2	DETALJPLANEÄNDRINGEN.....	5
2.3	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	5
<b>3</b>	<b>UTGÅNGSPUNKTER.....</b>	<b>6</b>
3.1	UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET .....	6
3.1.1	<i>Allmän beskrivning av området.....</i>	6
3.1.2	<i>Naturmiljön.....</i>	6
3.1.3	<i>Den byggda miljön .....</i>	6
3.1.4	<i>Markägoförhållanden .....</i>	6
3.2	PLANERINGSSITUATIONEN .....	7
3.2.1	<i>Planer, beslut och utredningar som berör planområdet .....</i>	7
<b>4</b>	<b>OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>14</b>
4.1	BEHOVET AV DETALJPLANERING .....	14
4.2	PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DENNA .....	14
4.3	DELTAGANDE OCH SAMARBETE .....	14
4.3.1	<i>Intressenter .....</i>	14
4.3.2	<i>Anhängiggörande.....</i>	15
4.3.3	<i>Deltagande och växelverkan .....</i>	15
4.3.4	<i>Myndighetssamarbete.....</i>	15
4.4	MÅL FÖR DETALJPLANEN.....	16
4.4.1	<i>Mål enligt utgångsmaterialet.....</i>	16
4.4.2	<i>Mål som uppkommit under processen.....</i>	18
4.5	ALTERNATIVEN I DETALJPLANELÖSNINGEN.....	20
4.5.1	<i>Beskrivning och gallring av de preliminära alternativen .....</i>	20
4.5.2	<i>Alternativen till detaljplaneutkast .....</i>	24
<b>5</b>	<b>REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN.....</b>	<b>27</b>
5.1	PLANENS STRUKTUR .....	27
5.1.1	<i>Dimensionering.....</i>	28
5.2	UPPNÅENDET AV MÅLEN FÖR MILJÖNS KVALITET .....	28
5.3	OMRÅDESRESERVERINGAR .....	29
5.4	GENERALPLANEMÄSSIG GRANSKNING .....	30
5.5	PLANENS KONSEKVENSER.....	31
5.5.1	<i>Konsekvenser för den byggda miljön.....</i>	31
5.5.2	<i>Konsekvenser för naturen och naturmiljön .....</i>	32
5.6	NAMN .....	32
<b>6</b>	<b>GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN .....</b>	<b>33</b>
6.1	PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET .....	33
6.2	GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING .....	33
6.3	UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET .....	33

## 1.4 FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR TILL BESKRIVNINGEN

1. Dimensionering
2. Förminskning av detaljplanekartan
3. Detaljplanebestämmelser och -beteckningar
4. Illustration av planområdet
5. Perspektivbilder och områdesskärningar

## 1.5 FÖRTECKNING ÖVER DE UTREDNINGAR SOM BERÖR PLANEN

- Länsi-Uudenmaan ammattikoulu : Rakennushistoriaselvitys (Panu Savolainen, 2012)
- Gamla Yrkis på Stabsgatan : Kuntokartoitus (RTC Vahanen Turku Oy, 2012)
- Nya användningsområden för befintliga byggnader (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, 2014)
- Anvisningar för närmiljö och byggsätt (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy, 2014)

## 1.6 FÖRTECKNING ÖVER ÖVRIGA UTREDNINGAR SOM BERÖR PLANOMRÅDET

- Bygga kulturmiljöer av riksintresse (RKY) : Hilding Ekelunds arkitektur i Karis (Museiverket, 2009)
- Hilding Ekelund i Karis (Västnyländska kultursamfundets skrifter nr 8, Kim Björklund, Solveig Eriksson, 2007)

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 OLIKA SKEDEN I PLANPROCESSEN

Markägaren Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter har 30.11.2010 tagit initiativ till en ändring av detaljplanen för Västra Nylands yrkesskolas område. Markanvändningssektionen har gjort beställning på planändringen 15.2.2011 (§ 5).

Samhällstekniska nämnden har 30.3.2011 (§ 105) och stadsstyrelsen 11.4.2011 (§ 183) beslutat igångsätta planläggningen.

Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter och Raseborgs stad har gjort ett intentionsavtal om igångsättande av planläggningen samt om de villkor som hänför sig till detta. Samhällstekniska nämnden har godkänt intentionsavtalet på sitt möte 4.1.2012 (§ 22) och stadsstyrelsen 16.1.2012 (§ 16).

Samhällstekniska nämnden behandlade programmet för deltagande och bedömning på sitt möte 9.5.2012 (§ 183). Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt till påseende på Raseborgs stads hemsidor [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi).

Planläggningsnämnden behandlade detaljplaneutkastet på sitt möte 12.5.2013 (§ 85) och godkände att plankartorna och illustrationerna framläggs till offentligt påseende.

Planläggningsnämnden diskuterade inkomna åsikter och utlåtanden den 16.10.2013 (§124).

Planläggningsnämnden behandlade planförslaget på sitt möte den 21.5.2014 (§76) och godkände att planförslaget framläggs till offentligt påseende.

## **2.2 DETALJPLANEÄNDRINGEN**

Ändringen av detaljplanen gör det möjligt att förlänga Stabsgatan och Postmästargatan fram till planeringsområdet. Från ändan av båda gatorna finns det lätttrafikleder till de leder som går längs med Svartån.

Av det befintliga byggnadsbeståndet skyddas de byggnader som är byggnadskonstnärligt och historiskt värdefulla. Samtidigt möjliggörs byggandet av nya högklassiga bostadshus på området. Detaljplanens målsättning är att förstärka och lyfta fram detaljplaneringen från tidigare epoker i de nya byggnaderna. De nya byggnaderna anpassas till den nuvarande helheten.

Längs med Stabsgatan planeras fristående småhus med egna tomter. Kvartersområdet för fristående småhus anpassas till den bebyggelse som omger planeringsområdet, såväl när det gäller dimensionering som byggnadsmaterial.

Områdets västra och norra kant planeras för flervåningsbostadshus, som placeras längs med Svartån på detaljplanens ändringsområde.

## **2.3 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN**

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas då den vunnit laga kraft. För gatuområdena görs separata gatuplaner. Raseborgs stad ger instruktioner om hur detta skall förverkligas.

### 3 UTGÅNGSPUNKTER

#### 3.1 UTREDNING OM FÖRHÅLLANDENA I PLANERINGSOMRÅDET

##### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Det område som är föremål för detaljplaneändringen, dvs. Västra Nylands yrkesskolas område, är till storleken ca tre hektar. Området har bebyggt i flera olika etapper och det nuvarande byggnadsbeståndet representerar flera olika tidsperioder. I Museiverkets inventering av byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY) hör området till helheten *Hilding Ekelunds arkitektur i Karis*.

År 2012 flyttades yrkesskolans verksamhet till nya utrymmen i Karis centrum. Utrymmena i den befintliga yrkesskolebyggnaden motsvarar inte de krav som ställs på en modern utbildning i tekniska ämnen och därför är det inte längre möjligt att använda byggnaden för dess ursprungliga ändamål. På grund av det ursprungliga användningsändamålet krävs det ändrings- och reparationsarbeten för att ändra byggnaden till ett varmt utrymme som lämpar sig för andra ändamål.

För tillfället finns det tillfällig verksamhet i utrymmena och en del står tomma. I samband med detaljplaneändringen har undersökts möjligheten att bygga om de nuvarande byggnaderna huvudsakligen för bostadsändamål.

##### 3.1.2 Naturmiljön

Planområdet är i sin helhet bebyggt område och det omfattar inga delar som är i naturligt tillstånd. Den innergård som inramas av byggnaderna utgör en central del av detaljplanen. Den väg som leder till området kantas av en ståtlig allé.

Parkområdena vid stranden av Svartån inramar planområdet i norr och väster. En brant sluttning skiljer yrkesskolans gårdsområde från landskapsmiljön vid åstranden. De byggnader som har fönster mot ån har utsikt över ålandskapet. Svartån är ett av Finlands Natura 2000-objekt.

Planområdet är I-klass grundvattenområde och det är också bildningsområde för grundvatten.

##### 3.1.3 Den byggda miljön

I stadsbilden bildar planområdet en egen helhet, som skiljer sig från omgivningen. Yrkesskolan har uppstått under många olika byggnadsskeden och är ett av områdets landmärken. Förutom själva yrkesskolebyggnaden, omfattar helheten flera andra byggnader som bl.a. har används som internat och kontor.

Öster om planområdet ligger ett småhusområde som uppstod efter kriget, Där är byggnaderna belägna invid gatorna.

##### 3.1.4 Markägoförhållanden

Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter äger området som använts av Västra Nylands yrkesskola. Därtill omfattar planområdet ett smalt landområde

mellan skolbyggnaden och den lätttrafikled som går längs med Svartåns strand. Detta område ägs av staden.

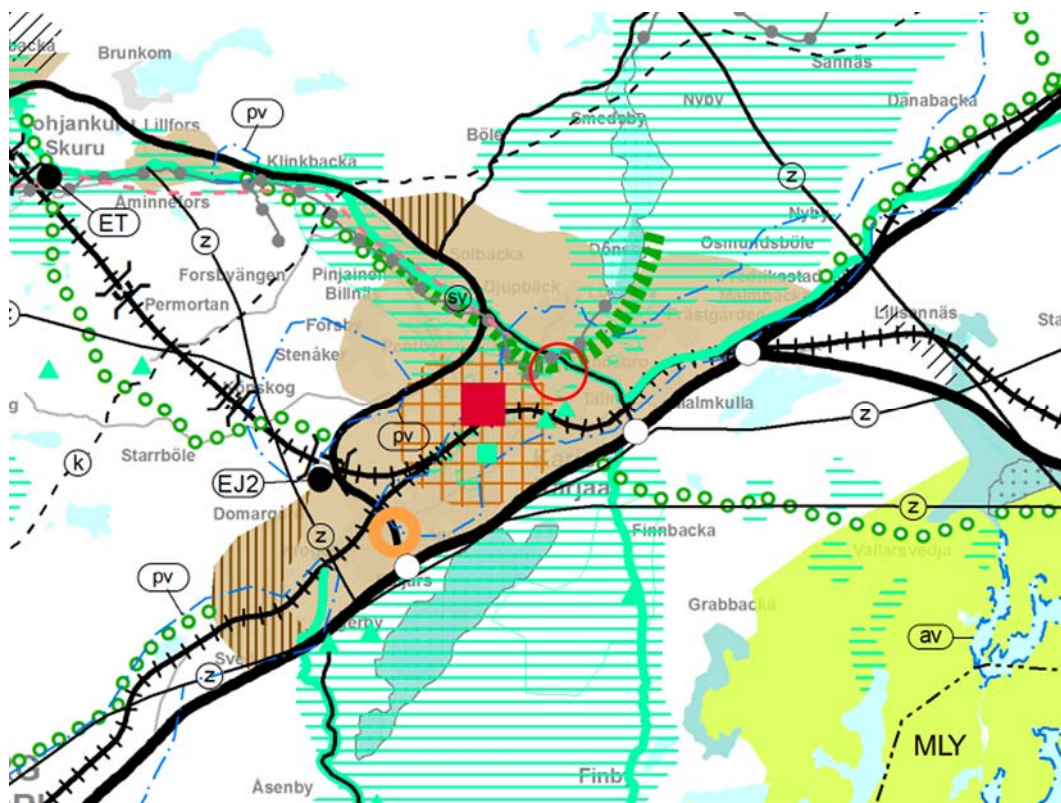
## 3.2 PLANERINGSSITUATIONEN

### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

#### Landskapsplanen

Enligt den av Miljöministeriet 8.11.2006 fastslagna landskapsplanen för Nyland, definieras planområdet som område för tätortsfunktioner. Svartå å är Natura 2000-objekt. Flodfåran och ådalen är i landskapsplanen utmärkta som viktiga områden för bevarande av kulturmiljöer eller landskap.

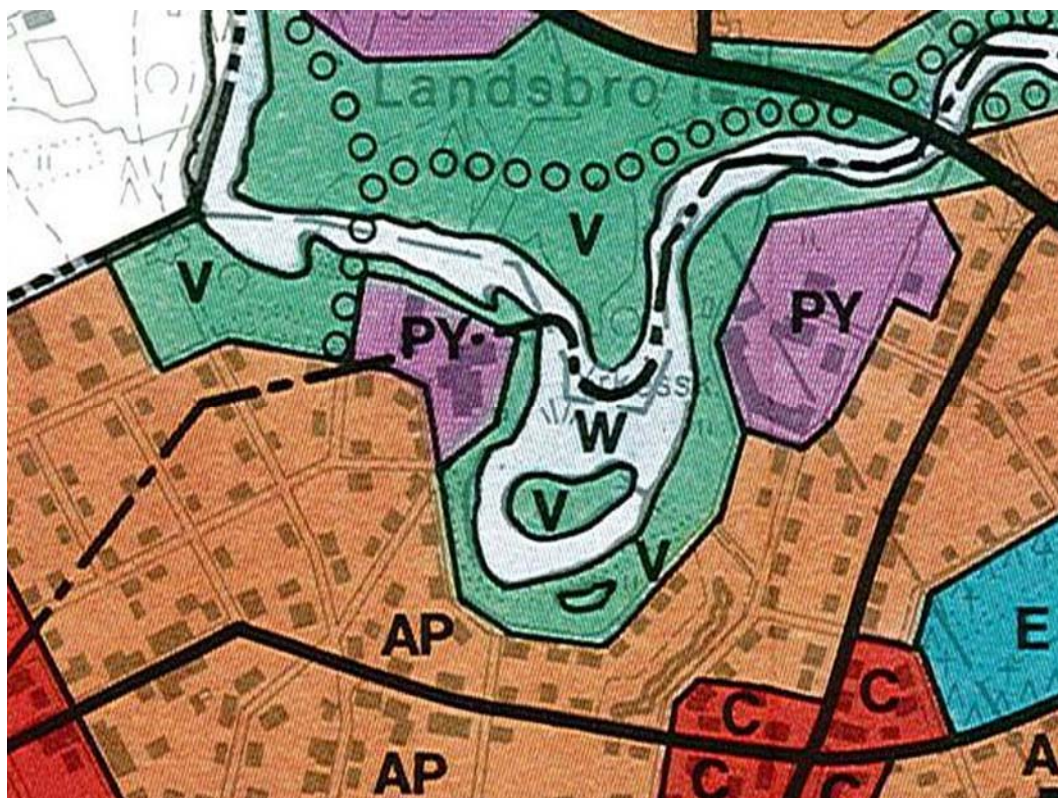
I Nylands etapplandskapsplan 2, som fastställdes av miljöministeriet den 30.10.2014, är detaljplanens ändringsområde beläget i anslutning till ett område som ska förtätas.



Utdrag ur sammanställningen av de fastslagna landskapsplanerna för Nyland 11/2014.

#### Delgeneralplan

På området gäller delgeneralplanen för Karis centrum som godkändes av Karis stadsfullmäktige 16.2.1987. Delgeneralplanen har ingen rättsverkan. Planområdet är i delgeneralplanen betecknat som område för offentlig service och förvaltning (PY). I väster gränsar planområdet till rekreationsområdet (V) vid Svartåns strand, i öster och söder omges området av ett bostadsområde dominerat av småhus (AP).



Utdrag ur delgeneralplanen för Karis centrum.

#### Gällande detaljplaner

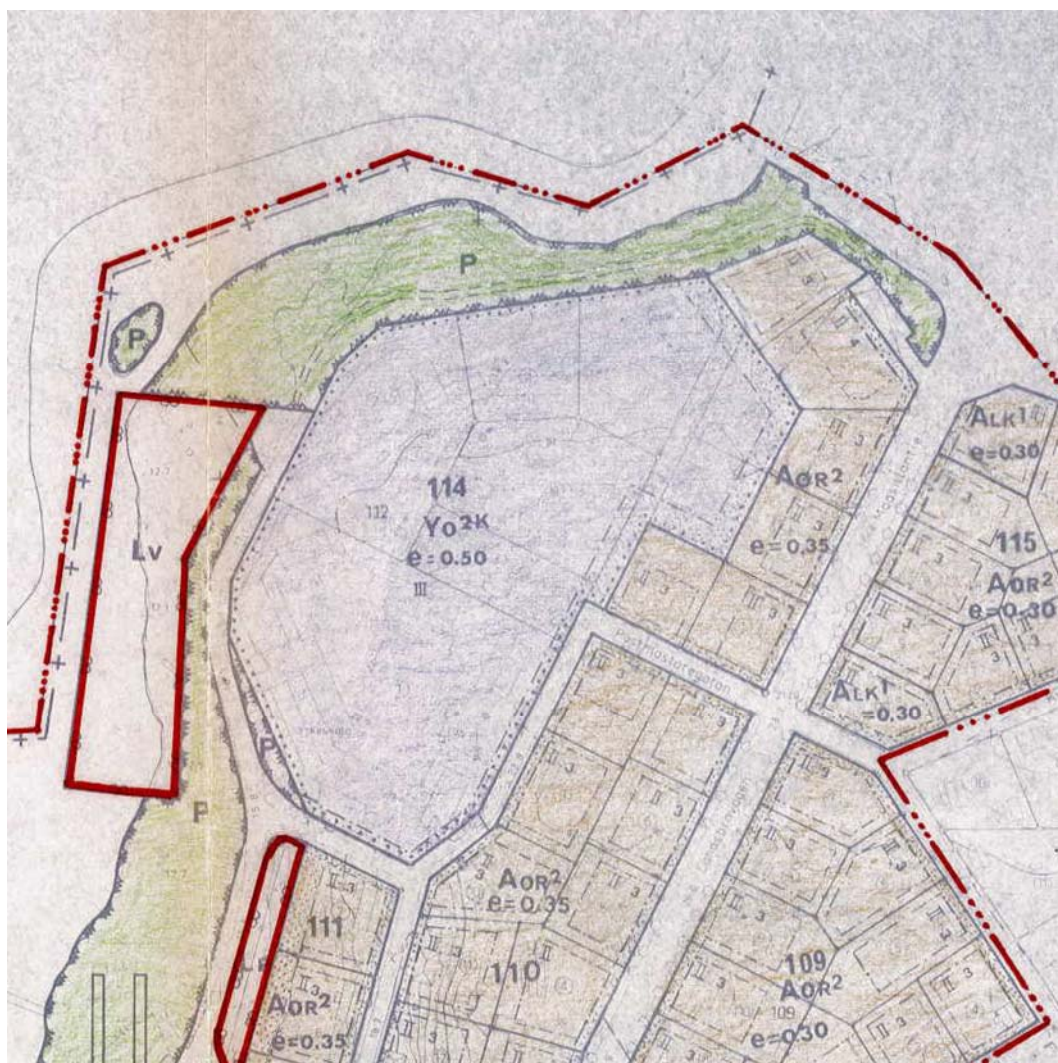
På detaljplanens ändringsområde gäller den av länsstyrelsen 6.7.1977 fastställda detaljplanen (5224/439/301/76). Skolans område är betecknat som kvartersområde för undervisningsbyggnader (YO<sup>2K</sup>). Enligt gällande detaljplan får man på området uppföra byggnader med högst tre våningar. Byggnadernas effektivitetstal är fastslagna till  $e=0.50$ .

Den smala remsa mellan skolkvarteret och gatuområdet som hör till planområdet betecknas som park (P).

Den östra delen av området som blir utanför planområdet för kvarter 114 är kvartersområde för fristående småhus (AO<sup>R2</sup>), och samma gäller för de övriga kvarter som planområdet gränsar till i öster och söder. På dessa kvartersområden är det högsta tillåtna antalet våningar två och byggnadernas effektivitetstal är fastslagna till  $e = 0,35$ .

I norr och väster gränsar planområdet till parkområdet och gatuområdet vid Svartån.





Utdrag ur den gällande detaljplanen.

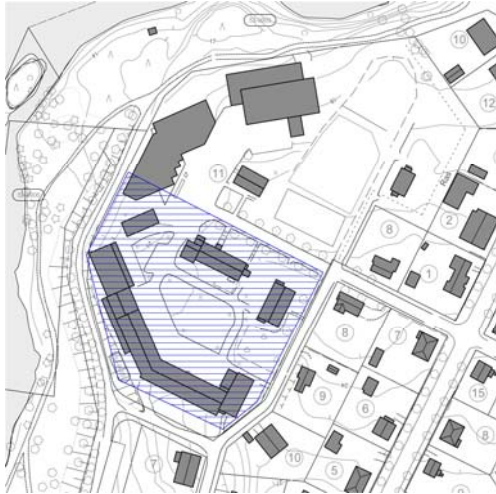
### Byggnadsordningen

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts av stadsfullmäktige 7.6.2010 och den trädde i kraft 19.8.2011.

### Byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY)

I Museiverkets inventering av byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY) hör områdets södra del till helheten *Hilding Ekelunds arkitektur i Karis*. Helheten omfattar sammanlagt åtta objekt på olika håll i Karis. Statsrådet har fastställt inventeringen 22.12.2009.

Enligt inventeringen är Västra Nylands yrkesskola en sammanhållen enhet, trots att den byggdes i etapper. Arkitekturen har drag som är typiska för Ekelunds produktion, såsom det flacka sadeltaket och de bandlikt placerade fönstren.



Område, vilket i Museiverkets inventering ingår i helheten Hilding Ekelunds arkitektur i Karis.

### Nationellt värdefulla landskapsområden

Detaljplaneändringens område gränsar till ett värdefullt landskapsområde av riksintresse, *Svartådalens kulturlandskap, Karis, Pojo*. De befintliga värdefulla landskapsområdena utsågs genom statsrådets principbeslut 1995.

### Byggnadshistorisk utredning

Som grund för planändringen har en byggnadshistorisk inventering gjorts (Panu Savolainen 24.9.2012). På basen av denna utredning kan man särskilja fyra olika skeden i området byggnadshistoria: det inte längre befintliga byggnadsbeståndet från 1900-talets början, Raseborgs skyddskårs stab (1941-1944), de yrkesskolebyggnader som Hilding Ekelund ritat (1950-1972) och senare tillbyggnader.

### Raseborgs skyddskårs stab

För Raseborgs skyddskårs stab planerade Ole Gripenberg runder åren 1941-42 en samling byggnader för detta område. Planen omfattade fem bostads- och administrationsbyggnader av sten samt olika slags lager och baracker. Tre stenhus förverkligades, men bl. a. det stenhus i fyra våningar som skulle komma längst bort i blickfånget förverkligades aldrig. Den symmetriska grupperingen baserade sig på Carolus Lindbergs detaljplan för Karis från år 1934. Småhusområdena på detaljplanens ändringsområdes östra och södra sida har delvis förverkligats enligt principerna i Lindbergs detaljplan.

Av stabsepokens byggnader har två bostadshus på motsatta sidor av Postmästargatan och ett parhus vid Stabsgatan bevarats. I den byggnadshistoriska utredningen konstateras att man inte länge klart kan urskilja principerna för Lindbergs detaljplan och Gripenbergs byggnadshelhet på området, bl.a. eftersom planen endast delvis förverkligades. Även i detta ofullständiga utförande är skedet intressant och är intimt förknippat med yrkesskolans byggnader och det omkringliggande småhusområdet. Trots att

skyddskårens kortvariga närvaro på området inte kan spåras i byggnaderna, har den t.ex. en lokal betydelse för områdets namngivning.

Byggnadernas interiörer är omärande och deras byggnadshistoriskt betydande egenskaper ligger främst i fasadmaterial, fasadöppningar, färgval och byggnadernas inbördes placering.

#### De av Hilding Ekelund ritade yrkesskolebyggnaderna

Västra Nylands yrkesskola inledde sin verksamhet på våren 1945 i skyddskårens gamla byggnader. De första av de byggnader som planerats som yrkesskola av Hilding Ekelund blev färdig sommaren 1952. Ekelund hade redan i detta skede planer på en byggnadshelhet som skulle byggas runt tomtens kanter och inrama innergården. I det första skedet uppfördes dock endast de nya verkstadsutrymmena. Klassrumsflygeln blev färdig några år senare. Ekelund ritade ännu flera tillbyggnader och utvidgningar för yrkesskolehelheten. År 1959 byggdes nya verkstadsutrymmen för bil- och transportavdelningen i byggnadens västra ända. Den största utvidgningen förverkligades i början av 1960-talet, då tillbyggnaderna fördubblade yrkesskolans utrymmen. I de nya delarna placerades bland annat bilhallen, frisörs- och hushållsundervisningens utrymmen, klassrum, båtbyggnadsavdelningen samt gymnastik- och festsalen. Förutom den egentliga skolbyggnaden byggdes också ett internat för flickor i områdets norra del och den befintliga internatbyggnaden förstörades. Ända in på 1970-talet gjordes små utvidgnings- och ändringsarbeten enligt Ekelunds ritningar; Klassrumsflygelns utvidgning blev klar 1967 och regnskyddet i den västra flygelns mittdel byggdes om till inomhusutrymmen år 1972.

Yrkesskolebyggnaden ritades i flera olika etapper på grund av att utrymmesbehovet förändrades. Man kan urskilja de olika tidsepokerna, men stilmässigt är det ändå fråga om en enhetlig helhet. Byggnadernas fasader, fasadöppningar och rummens inbördes placering är enligt den byggnadshistoriska utredningen välbevarade, med undantag av den ändring som gjordes på 1990-talet, då man byggde ett auditorium i den nordvästra tillbyggnaden. De byggnadshistoriskt sett mest värdefulla delarna är verkstadsutrymmena och klassrumsflygeln som byggdes under åren 1951-1954.

Enligt den byggnadshistoriska utredningen har kraven på funktionalitet styrt planeringen i så hög grad, att yrkesskolebyggnaden inte hör till Ekelunds bästa arbeten. Ställvis kan man dock urskilja de särdrag som är typiska för hans byggnader. Ekelunds betydelse som Karis köpingsarkitekt inkluderar också yrkesskolan i en vidare konstnärlig helhet.

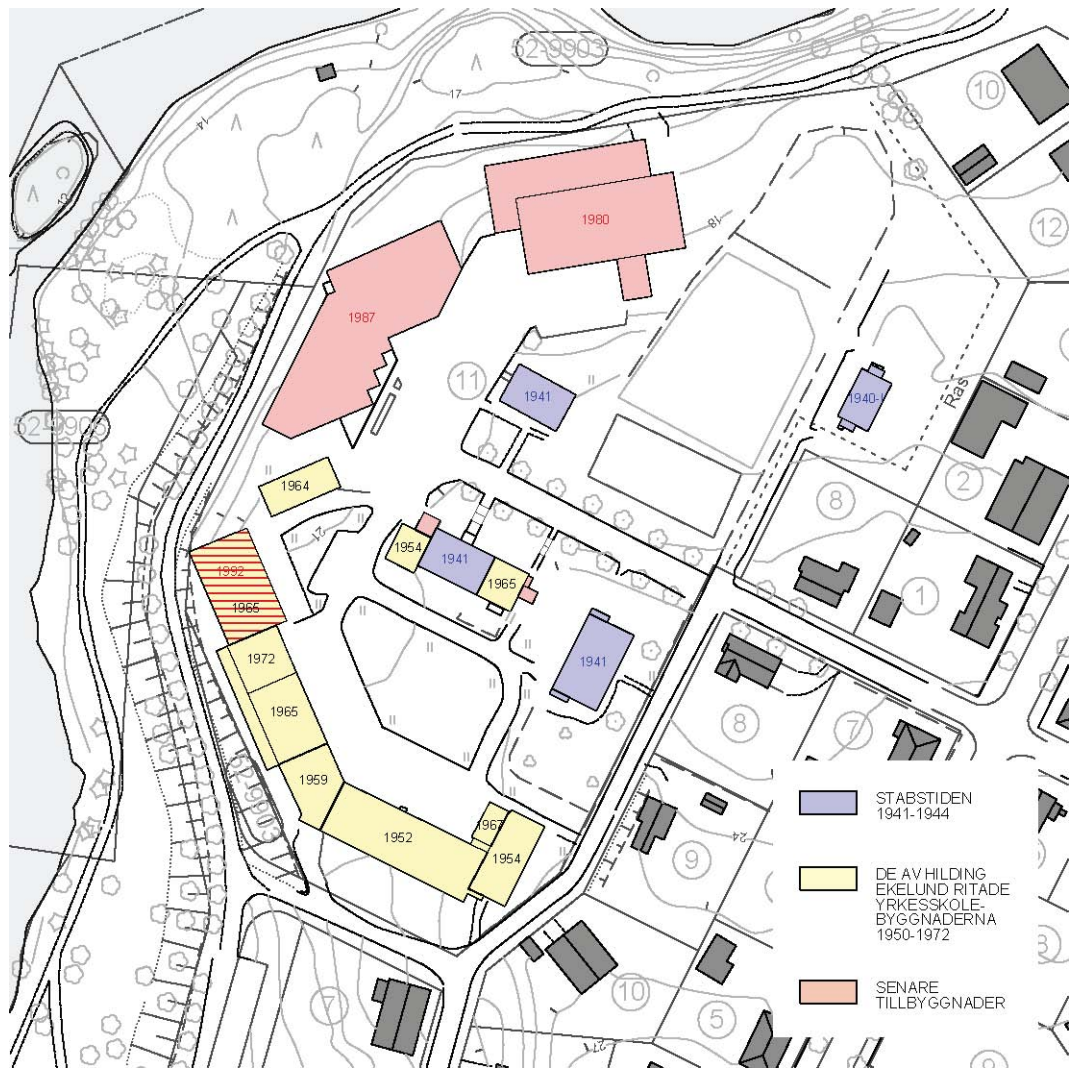
#### Yrkesskolans senare skeden

Till de nyare tillbyggnaderna på området räknas bil- och transportavdelningens byggnad (1980, 1997) samt nybyggnaden som omfattar matsalen och gymnastiksalen (1987). Båda har ritats av Arkitektbyrå Slotte & Schütz. Byggnaderna är placerade i områdets norra del vid tomtgränsen och skiljer sig, framför allt på grund av sin form, från den övriga omgivningen.

### Rekommendationerna i den byggnadshistoriska utredningen

Enligt den byggnadshistoriska utredningen är den mångfald av byggnader och tillbyggnader som samlats under fyrtio år mångsidig och intressant, men inte särskilt sällsynt eller speciell ur ett historiskt perspektiv. Man kan tydligt urskilja de olika skedena i byggandet. Det befintliga byggnadsbeståndets betydelse för landskaps- och stadsbilden är kopplad till stabsbyggnaderna och den Eklundska raden av byggnader som följer åstranden. Vid en komplettering av byggnaderna på området skall man sträva till att bevara och förstärka möjligheten att identifiera deras planeringsprinciper. De nya byggnaderna skall placeras så att de passar in den befintliga helheten och, om möjligt, har en koppling till någon av planeringsepokerna på området.

Då man ändrar på byggnadernas användningsområde kommer det att bli svårare att särskilja de olika epokerna. I den byggnadshistoriska utredningen konstateras dock att man i den kommande planeringen torde få nöja sig med lösningar där historien endast delvis bevaras. Det är inte befogat att bevara alla byggnader som ritats av Hilding Ekelund och Ole Gripenberg, om de inte används på ett sätt som uppfyller det ursprungliga användningsändamålet. Byggnaderna från stabstiden bör man sträva till att bevara. Yrkesskolans tidigaste delar hör också till det som skall bevaras, men det är inte befogat att bevara tillbyggnaden från 1960-talet, om den inte kan användas på ett sätt som grundar sig på dess nuvarande utrymmesplanering. De nyare tillbyggnaderna har inget byggnadshistoriskt eller historiskt värde.



*Det befintliga byggnadsbeståndets olika byggnadsskeden.*

## 4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

### 4.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra en användning av området som bostadsområde, eftersom yrkesskolan har flyttat därifrån. Av det befintliga byggnadsbeståndet kommer de konstnärligt eller historiskt sett värdefulla byggnaderna att skyddas. Samtidigt möjliggörs byggandet av nya bostäder på området.

### 4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT SOM GÄLLER DENNA

Markägaren Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter har 30.11.2010 tagit initiativ till en ändring av detaljplanen för Västra Nylands yrkesskolas område. Markanvändningssektionen har gjort beställning på planändringen 15.2.2011 (§ 5).

Samhällstekniska nämnden har 30.3.2011 (§ 105) och stadsstyrelsen 11.4.2011 (§ 183) beslutat igångsätta planläggningen.

Fastighets Ab Kustregionens utbildningsfastigheter och Raseborgs stad har gjort ett intentionsavtal om igångsättande av planläggningen samt om de villkor som hänför sig till detta. Samhällstekniska nämnden har godkänt intentionsavtalet på sitt möte 4.1.2012 (§ 22) och stadsstyrelsen 16.1.2012 (§ 16).

Före godkännande av planen i fullmäktige bör ett markanvändningsavtal mellan markägaren och staden vara godkänt och undertecknat.

Samhällstekniska nämnden behandlade programmet för deltagande och bedömning på sitt möte 9.5.2012 (§ 183). Programmet för deltagande och bedömning har varit framlagt till påseende på Raseborgs stads hemsidor [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi).

Planläggningsnämnden behandlade detaljplaneutkastet på sitt möte 12.6.2013 (§ 85) och godkände att plankartorna och illustrationerna framläggs till offentligt påseende.

Planläggningsnämnden diskuterade inkomna åsikter och utlåtanden den 16.10.2013 (§124).

Planläggningsnämnden behandlade planförslaget på sitt möte den 21.5.2014 (§76) och godkände att planförslaget framläggs till offentligt påseende.

### 4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE

#### 4.3.1 Intressenter

Intressenter är områdets markägare och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen. Intressenter är också de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. (MBL 62 §)

Intressenter är bl.a.:

- Planläggningsområdets och närområdets markägare och invånare

- Företag samt allmännyttiga föreningar och organisationer som är verksamma på området
- Raseborgs stads förvaltnings- och förtroendeorgan (byggnadstillsynen, dagvården, Raseborgs vatten, Ekenäs Energi Ab)
- Övriga myndigheter (Nylands närings-, trafik- och miljöcentral, Nylands förbund, Museiverket, Västra Nylands landskapsmuseum, Västra Nylands räddningsverk)

#### 4.3.2 Anhängiggörande

Detaljplanens anhängighet har kungjorts 16.1.2012 och 24.5.2012.

#### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

Detaljplaneändringen görs i samråd med intressenterna. Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken. (MBL 62 §)

Utkastet till detaljplaneändring har varit framlagt till offentligt påseende 5.8.-9.9.2013. Utkastet presenterades för allmänheten vid ett informationstillfälle 15.8.2013. Det har varit möjligt att kommentera utkastet under den tid det har varit framlagt för påseende. Också de myndigheter som är involverade i ärendet har ombetts ge sin åsikt i om utkastet. De åsikter och utlåtanden som inkommit under utkastsskedet har bemötts.

Detaljplanens ändringsförslag har varit framlagt till offentligt påseende 9 - 15.6. och 4 - 24.8.2014. Planförslaget presenterades för berörda parter vid ett informationsmöte för invånarna den 10.6.2014. Det har varit möjligt att kommentera planförslaget under den tid det har varit framlagt för påseende. Information om möjligheten att inlämna en skriftlig anmärkning har funnits på kommunens officiella anslagstavla samt i tidningarna Västra Nyland och Etelä-Uusimaa. Myndigheterna har ombetts ge sina utlåtanden. De åsikter och utlåtanden som inkommit under förslagsskedet har bemötts.

Information om Raseborgs stads planeringsärenden finns på stadens hemsida [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi).

#### 4.3.4 Myndighetssamarbete

Samråd mellan myndigheterna enligt 66 § markanvändnings- och bygglagen har förts 25.1.2012. Dessutom har möte hållits med representanter för Västra Nylands landskapsmuseum och Museiverket 27.11.2013 om ändringen av de befintliga byggnadernas användningsändamål och skyddets omfattning.

## 4.4 MÅL FÖR DETALJPLANEN

### 4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

#### Kommunens mål

Syftet med detaljplaneändringen är att möjliggöra en användning av området som bostadsområde, eftersom yrkesskolan har flyttat därifrån. Av det befintliga byggnadsbeståndet kommer de konstnärligt eller historiskt sett värdefulla byggnaderna att skyddas. Samtidigt möjliggörs byggandet av nya högklassiga bostäder på området i enlighet med de riksomfattande målen för områdesanvändning.

#### Mål som grundar sig på planeringssituationen

Om detaljplanen utarbetas för ett område på vilket ingen generalplan med rättsverkningar är i kraft, skall i beskrivningen av detaljplanen dessutom redogöras för hur planen förhåller sig till de riksomfattande målen för områdesanvändningen och landskapsplanen.

#### Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändning är en del av planeringssystemet i markanvändnings- och bygglagen. De riksomfattande mål för områdesanvändning som stadsrådet har godkänt trädde i kraft 1.6.2001 och revideringarna av dem 1.3.2009. Syftet med de riksomfattande målen för områdesanvändning är att främja och stöda målsättningarna i markanvändnings- och bygglagen, av vilka de centrala målen är en hållbar utvecklig och en god livsmiljö.

Av de riksomfattande målen för områdesanvändning gäller följande mål för Västra Nylands yrkesskolas detaljplaneändring:

#### *4.2 Fungerande områdesstruktur*

*Utvecklingen av områdesstrukturen och områdesanvändningen grundar sig i första hand på områdenas egna styrkor och placeringsfaktorer.*

#### *4.3 Enhetligare samhällsstruktur och livsmiljöns kvalitet:*

*Genom områdesanvändningen främjas den ekologiska, ekonomiska, sociala och kulturella hållbarheten i samhällen och livsmiljöer. Befintliga samhällsstrukturer nyttjas och stadsregioner och tätorter görs mera enhetliga.*

*Trafiksäkerheten förbättras liksom förutsättningarna för kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik.*

*I samband med planeringen av områdesanvändningen får nya betydande områden för bostäder, arbetsplatser och serviceverksamhet inte placeras utanför den befintliga samhällsstrukturen.*

*I samband med planeringen av områdesanvändningen skall utnyttjandet av det befintliga byggnadsbeståndet främjas och det skall skapas förutsättningar för en god tätortsbild. Vid utvecklandet av tätorter skall man se till att grönområdena bildar enhetliga helheter.*



*Vid områdesanvändningen skall tillräckliga områden reserveras för leder för fotgängare och cyklister, och ledernas kontinuitet, säkerhet och kvalitet skall främjas.*

*I samband med planeringen av områdesanvändningen skall en tillräcklig tillgång till friskt vatten av god kvalitet tryggas, likaså möjligheterna att i praktiken lösa den regionala vattenförsörjningen i tätorterna. Ytterligare skall man i samband med planeringen fästa vikt vid förebyggandet av olägenheter orsakade av avloppsvatten.*

#### *4.4. Kultur- och naturarv, rekreation i de fria och naturresurser*

*Med hjälp av områdesanvändningen bidrar man till att nationella kulturmiljöer och byggnadsarv samt deras regionalt skiftande karaktärer bevaras.*

*Områdesanvändningen är inriktad på att naturen används för rekreation och gynnar natur- och kulturturism genom att förutsättningarna för mångbruk förbättras. Skyddsområden och värdefulla landskapsområden skall på ett ekologiskt hållbart sätt användas för rekreation, som stödområden för turismen samt för utveckling av turismen i närliggande områden, utan att äventyra de skyddade områdenas målsättningar.*

*I samband med områdesanvändningen skall säkras att nationellt sett betydelse- och värdefulla kulturmiljöer och naturarv bevaras. Myndigheternas riksomfattande inventeringar skall ligga som grund för områdesplaneringen. I landskapsplaneringen skall kulturmiljöer och landskap av riksintresse anges. På dessa områden skall områdesanvändningen anpassas till deras historiska utveckling.*

*I samband med planeringen av områdesanvändningen skall vikt fästas vid naturområden som ekologiskt eller med tanke på rekreationen i det fria är betydande och enhetliga. Områdesanvändningen och byggandet skall styras på ett sådant sätt att dessa helheter inte i onödan spjälks upp.*

*Vid landskapsplaneringen skall beaktas skyddet av vatten och strandnaturen eller vattendrag som med tanke på rekreationen i det fria kräver särskilt skydd.*

*Vid planeringen av områdesanvändningen skall behovet av skydd för grund- och ytvatten beaktas, likaså behovet av förbrukning.*

Ändringen av Västra Nylands yrkesskolas detaljplan stöder förverkligandet av de riksomfattande områdesmålsättningarna.

#### Landskapsplanen

Ändringen av detaljplanen är i enlighet med landskapsplanen för Nyland och Nylands etapplandskapsplan 2.

#### Delgeneralplanen för Karis centrum

Delgeneralplanen för Karis centrum är inte uppdaterad för planområdets del. Yrkesskolans verksamhet har flyttat till nya utrymmen i Karis centrum och avsikten är att området skall bli bostadsområde på samma sätt som de omgivande kvarteren.

#### Gällande detaljplaner

Den nya bebyggelse som möjliggörs av ändringen i detaljplanen, strävar man till att så naturligt som möjligt inkludera i det befintliga småhusområdets struktur. Ur

stadsbildens synvinkel följer den nya bebyggelsen samma principer som den småhusbebyggelse som uppstod efter kriget. Bebyggelsen skall placeras längs gatornas kanter och i detaljplanen och anvisningarna för närmiljö och byggsätt ges bindande instruktioner om bland annat fasadernas material och färgsättning.

Parkområdet vid Svartåns strand förblir oförändrat. Den lätta trafiken leds tvärs igenom planområdet, till den lätttrafikled som går längs med Svartån.

#### Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Med detaljplaneändringen kommer de arkitektoniskt eller historiskt sett värdefulla byggnaderna att skyddas med beaktande samtidigt av planens övriga målsättningar. Samtidigt möjliggörs ändring av byggnadernas användningsändamål samt de nödvändiga ändringar av själva byggnaderna som detta medför.

Innergården som omges av byggnaderna är en central del av detaljplanen och den miljö som skall bevaras. Likaså skall allén som leder till området bevaras.

Förutom att området skyddas, möjliggörs också byggandet av nya bostäder på området. Den nya bebyggelsen placeras huvudsakligen i områdets norra del. I de bestämmelser som gäller byggnadernas utseende har beaktats att de skall smälta in i den miljö som skall bevara. Särskilt i områdets västra kant kommer den nya bebyggelsen att bli en del av Svartåns ålandskap från centrum sett.

#### 4.4.2 Mål som uppkommit under processen

##### Intressenternas mål

Om detaljplanens ändringsförslag avgavs sex utlåtanden och två åsikter. De utlåtanden och åsikter som inkommit under utkastsskedet har bemötts.

Utlåtandena och åsikterna har fäst uppmärksamhet bland annat vid bevarandet av ekallén, lederna för lätttrafik, skyddets omfattning samt byggnadernas våningsantal.

Angående detaljplanens ändringsförslag inkom 10 utlåtanden och 1 anmärkning. De utlåtanden och den anmärkning som inkommit angående detaljplaneförslaget har bemötts.

Utlåtandena lyfte bland annat fram de områdesreserveringar som krävs för kommunaltekniken, möjligheterna att bevara auditoriebyggnaden samt behovet av räddningsvägar på området. Anmärkningen förde fram att ett flervåningsbostadshus i fyra våningar placeras alltför nära ett befintligt småhus.

##### Mål för detaljplanens kvalitet

Detaljplanens mål är att förstärka och lyfta fram olika skeden i tidigare detaljplaner, t.ex. genom nybyggnad. Den nya bebyggelsen planeras som en del av den befintliga helheten.

I områdets norra del möjliggörs att man ersätter byggnader som på grund av sin storlek skiljer sig från omgivningen med ny bostadsbebyggelse. Detaljplanen

strävar till att styra byggandet så att platsens särdrag – bl.a. utsikten mot ådalen – beaktas på bästa möjliga sätt.

Detaljplanen omfattar bindande anvisningar för närmiljö och byggsätt som ger noggranna instruktioner om bland annat material- och färgval.

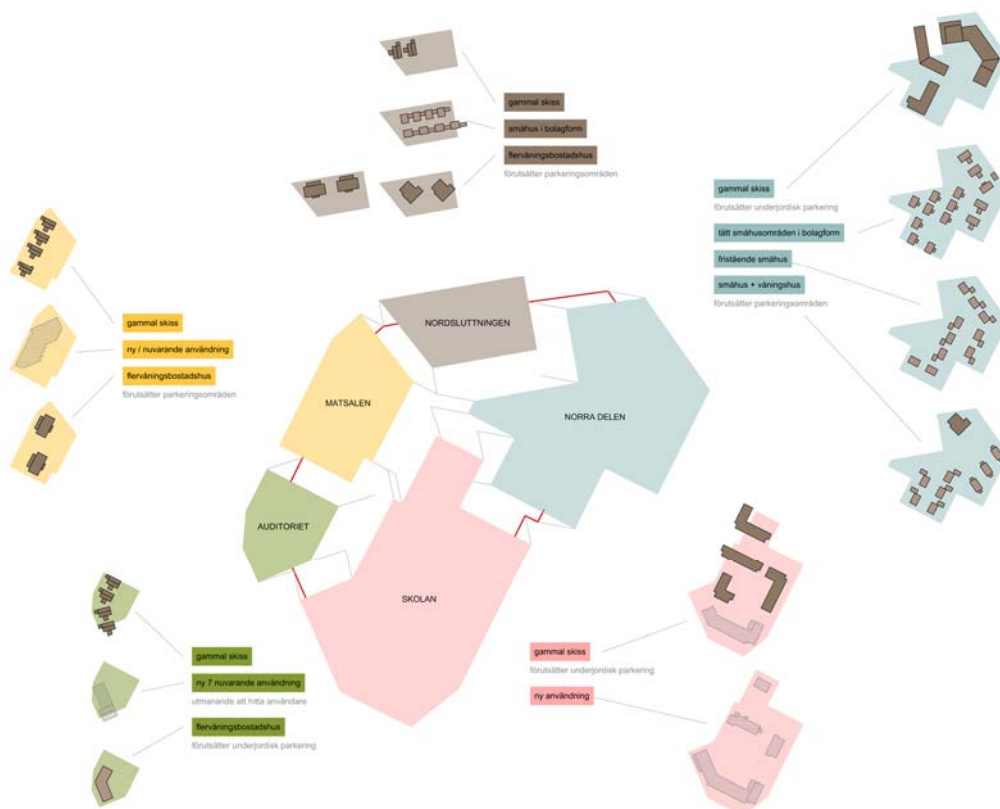
## 4.5 ALTERNATIVEN I DETALJPLANELÖSNINGEN

### 4.5.1 Beskrivning och gallring av de preliminära alternativen

I den yrkesskolebyggnad som uppfördes i etapper under åren 1950-1971 motsvarar utrymmena inte de krav som ställs på en modern utbildning i tekniska ämnen och därför är det inte längre möjligt att använda byggnaden för dess ursprungliga ändamål.

På lång sikt är det inte möjligt att upprätthålla det befintliga byggnadsbeståndet på området. Byggnadernas användningsgrad är låg och en stor del av utrymmena står tomma. I deras nuvarande skick är det inte möjligt att hitta nya användare eller användningsändamål för byggnaderna.

De preliminära alternativen undersöktes delområdesvis. För varje delområde uppgjordes två till fyra olika utvecklingsalternativ. Genom att kombinera de alternativ om gjorts upp för de olika delområdena, gjordes fyra olika utvecklingsmodeller för området.



*Kartläggning av alternativen områdesvis (Arkkithehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy 18.4.2013).*



## VE2 Småhus och flervåningshus, bevarande av befintliga byggnader

I stället för att förlänga Stabsgatan, byggs en ny gata mitt genom området. På båda sidorna om den nya gatan placeras fristående småhus. I områdets norra del i slutningen ner mot ån placeras tre flervåningsbostadshus. Den befintliga mat- och gymnastiksalsbyggnaden bevaras, liksom också skolbyggnadens auditoriedel.



*Preliminärt alternativ 2 (Arkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy 18.4.2013)*

### VE3 Småhus och flervåningshus

Vid Stabsgatan placeras fristående småhus. De hus som byggs längs med Postmästargatan går i linje med befintliga byggnaderna. I områdets norra del, i slutningen som går ner mot ån placeras flervåningsbostadshus, likaså på mat- och gymnastiksalens nuvarande plats. Det nya flervåningsbostadshuset ligger i sista ända av synfältet. Det är möjligt att förverkliga byggandet stegvis. På den nuvarande platsen för skolbyggnadens auditoriedel, byggs ett flervåningsbostadshus som fortsätter raden av byggnader runt innergården, helt enligt Ekelund tankegångar.



*Preliminärt alternativ 3 (Arkitektitöimisto Jukka Turtiainen Oy 18.4.2013)*

#### VE4 Tättbebyggt område med övervägande flervåningsbostadshus

Den gamla skolbyggnaden bevaras delvis och områdets övriga befintliga byggnadsbestånd ersätts med nya byggnader. Underjordisk parkering är en förutsättning för effektivt byggande. Slutningen ner mot ån är planerad för småhusbebyggelse. Områdets byggnadshistoriska värden går till stor del förlorade. På grund av den underjordiska parkeringslösningen måste byggandet förverkligas som stora helheter. Småhusbebyggelse utnyttjar inte till fullo de möjligheter som åstranderna erbjuder.



*Preliminärt alternativ 4 (Arkitektitöimisto Jukka Turtiainen Oy 26.9.2011)*

#### 4.5.2 Alternativen till detaljplaneutkast

För vidareutveckling till detaljplaneutkast valdes VE3. Stabsgatan och Postmästargatan förlängs fram till planeringsområdet. Vid Stabsgatan placeras småhusbebyggelse. I områdets norra del byggs flervåningshus.

Jämförelsen av de olika alternativen fortsatte under detaljplanens utkastskede. Utkastet till detaljplaneändring omfattade två alternativa lösningar. Alternativen skiljde sig från varandra bl.a. när det gällde skyddets omfattning och bostadskvarterens parkeringsarrangemang. Detaljplanens centrala innehåll var detsamma i båda alternativen.

##### Alternativ 1

I alternativ 1 föreslås att skolhusets tillbyggnad från 1960-talet, som i början på 1990-talet byggdes om till auditorium, ersätts med en ny bostadsbyggnad. Då utrymmena byggdes om, förlorade byggnaden en stor del av sin ursprungliga karaktär. Den nya bostadsbyggnad som enligt förslaget placeras på samma



plats, följer Hilding Eklunds ursprungliga idé om en byggnadsrad som inramar innergården.

De flervåningsbostadshus som planeras i slutningen i områdets västra kant har fyra våningar på gårdssidan och fem våningar på åsidan. Av flervåningsbostadshusen i områdets norra del har de två som ligger längst västerut fem våningar. Vid Stabsgatan föreslås fristående småhus på egna tomter. Mitt bland de tomter som anvisats för boende, finns både i områdets norra och södra del ett gemensamt kvartersområde, som områdets invånare kan använda som en enhetlig plats för utevistelse och lek.

Flervåningsbostadshusens parkeringsplatser är placerade i en parkeringsanläggning i två plan på LPA-kvartersområdet med infart från Postmästargatans ända. Till det nedre planet kör man in längs en ramp från LPA-kvarterets norra sida. Parkeringsanläggningen är placerad på ett ställe där höjdskillnaden naturligt är 1,5 meter.



*Alternativ 1 i utkastsskedet (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy 12.6.2013)*

## Alternativ 2

I alternativ 2 föreslås att skolbyggnaden bevaras i sin helhet. Sålunda är det inte möjligt att placera någon ny bebyggelse i områdets södra del.

De flervåningsbostadshus som placeras på områdets västra kant har fyra våningar på gårdssidan och fem våningar på åsidan. Flervåningsbostadshusen i områdets norra del har fyra våningar. På västra sidan om Stabsgatan föreslås ett kvartersområde för småhus som kan förverkligas i bolagsform antingen som radhus, kopplade småhus eller fristående småhus. Mitt bland de tomter som anvisats för boende, finns både i områdets norra och södra del ett gemensamt kvartersområde, som områdets invånare kan använda som en enhetlig plats för

utevistelse och lek. I den norra delen har man också placerat parkeringsplatser för flervåningsbostadshusen på det gemensamma kvartersområdet.



Alternativ 2 i utkastsskedet (Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy 12.6.2013)

## 5 REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

### 5.1 PLANENS STRUKTUR

Detaljplaneförslaget är en kombination av alternativen 1 och 2. Stabsgatan kommer att fortsättas fram till planområdet och längs med den planeras fristående småhus med egna tomter enligt alternativ 1. Kvartersområdet för fristående småhus anpassas till bebyggelsen runt planområdet såväl när det gäller dimensionering som byggnadsmaterial. Flervåningsbostadshusen placeras i en rad längs med Svartån enligt alternativ 2. Det högsta tillåtna våningsantalet i områdets norra del är fyra.

Möjligheterna att ändra användningsändamålet för de existerande byggnaderna på området har ytterligare undersökts under planeringsprocessens gång. En utredning över de befintliga byggnadernas nya användningsändamål finns som bilaga till detaljplanebeskrivningen. Utredningen redogör för vilka ändringskrav de nya användningsområdena ställer på byggnaderna, samt hur det är möjligt att bevara byggnadernas särdrag då användningsändamålet ändras.

Den skyddsgrad som presenteras i detaljplaneförslaget grundar sig på den byggnadshistoriska utredningen och på utredningen om de befintliga byggnadernas nya användning. Auditoriedelen hör inte till yrkesskolans värdefullaste delar. Den har förlorat en stor del av sin ursprungliga karaktär då den invändigt byggdes om på 1990-talet. Det finns inte tillräckligt stor användning för byggnaden i dess nuvarande form och den går inte att ändra så att den lämpar sig för något annat användningsändamål.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att bygga flervåningsbostadshus på den plats där yrkesskolans auditorium finns. Nybyggnaden följer Hilding Ekelunds ursprungliga idé om en byggnadsrad som inramar innergården. Den nya byggnadens höjd är densamma som den nuvarande auditoriebyggnadens, så från Pumpvikens håll sett bevaras byggnadens profil.

Flickornas internat samt den bostadsbyggnad från stabstiden som står skilt för sig, föreslås rivas. De byggnader som rivs är inte väsentliga ur detaljplaneringens synvinkel och rivandet anses förbättra förutsättningarna för att utveckla området.

Enligt detaljplanen ska de mest centrala byggnaderna från stabstiden och liksom också de mest centrala av de av Hilding Ekelund ritade yrkesskolebyggnaderna skyddas. Detaljplaneändringen möjliggör en ändring av de befintliga byggnadernas användningsändamål samt nödvändiga ändringar av själva byggnaderna.

Postmästargatan fortsätts till planområdet. Den allé som kantar gatan ska bevaras. Det blickfång som är en central del av stabsskedet symmetriska detaljplan bevaras också. På detaljplanekartan anges ett område som ska bevaras öppet. På det öppna området får inga gårdsbyggnader eller andra konstruktioner byggas och inga höga träd planteras. Den nya bebyggelsen vid Postmästargatan förstärker det gamla blickfånget. Vid ändan av Postmästargatan placeras en byggnad som avslutar blickfånget och ekallén. Samma plats var ursprungligen avsedd för stabens huvudbyggnad, som dock aldrig förverkligades.

I områdets norra del har Hilding Ekelunds idé om en byggnadsrad som inramar innergården också använts. Avvikande från förslaget i planutkastet har parkeringsområdena placerats på tomterna i stället för på det kvartersområde som är i gemensam användning.

Från ändorna av de gator som fortsätter fram till planområdet finns fotgångar- och cykelleder till friluftslederna längs med Svartån. Den lättrafikled som går från slutet av Stabsgatan ner till Svartån har på grund av en anmärkning som inlämnades i förslagsskedet flyttats så att den går längs med planområdets gräns, mellan flervåningsbostadshusets gårdsplan och den befintliga småhustomten. Byggytorna på AK-kvartersområdena i områdets norra kant har flyttats mot väster, så att de byggnader som möjliggörs av detaljplanen skulle ligga så långt som möjligt från den befintliga bebyggelsen. Efter att planförslaget varit framlagt till påseende har dessutom områdesreserveringarna för vatten- och avloppsnätet gått igenom.

### 5.1.1 Dimensionering

I detaljplanen har för ny bebyggelse anvisats sammanlagt 6 000 v-m<sup>2</sup> byggrätt för kvartersområden för flervåningshus och 1 900 v-m<sup>2</sup> för kvartersområden för fristående småhus. Byggrätten för befintliga byggnader har angetts till 5 550 v-m<sup>2</sup>. Det finns alltså sammanlagt 15 450 v-m<sup>2</sup> för boende. Dessutom anvisas sammanlagt 1 810 v-m<sup>2</sup> byggrätt för bilförvaringsplatser på kvartersområdena. I detaljplanen anges en sammanlagd byggrätt på 17 260 v-m<sup>2</sup>.

## 5.2 UPPNÅENDET AV MÅLEN FÖR MILJÖNS KVALITET

I och med den förnyelse som möjliggörs i detaljplanen, kommer man tydligare att kunna urskilja de olika planeringsepokerna. Den nya bebyggelse som möjliggörs av detaljplanen kommer att förstärka den symmetriska stabstiden, som är det centrala draget i blickfånget längs med Postmästargatan. Den planeringshelhet som Hilding Ekelund ritade för yrkesskolan bevaras. Tanken att gruppera byggnaderna runt gårdsplanen har också använts i områdets norra del.

Yrkesskolans byggnader bildar tillsammans med de nya bostadsbyggnaderna en tydlig egen helhet, Helheten har en koppling till den befintliga stadsstrukturen via den småhusbebyggelse som placeras vid Stabsgatan.

Den nya bebyggelsen blir en del av en bebyggd kulturmiljö, men också en del av landskapet i ådalen. Med hjälp av bestämmelserna i detaljplanen samt anvisningar för närmiljö och byggsätt försäkras man sig om att förverkligandet uppfyller de krav på utseende och kvalitet som omgivningen ställer. Detaljplanen omfattar instruktioner om bland annat byggnadernas fasadmateriell och färgsättning, hur byggnaderna ska placeras på tomterna samt hur långt balkongerna får gå utanför huskroppen.

### 5.3 OMRÅDESRESERVERINGAR

#### Kvartersområde för flervåningshus (AK)

Kvartersområden för flervåningsbostadshus placeras i yttre kanten av planområdet längs med Svartåns strand. På tomt 14 i slutet av Stabsgatan får byggas ett flervåningsbostadshus i fyra våningar. På tomt 7 i områdets norra del får man bygga två flervåningsbostadshus i fyra våningar. På tomt 6 i slutet av Postmästargatan får också byggas två flervåningsbostadshus. Byggnaderna placeras i sluttningen så att de nerifrån sett har fem våningar och från gården sett fyra våningar. Den byggnad som ersätter yrkesskolans auditorium har från åsidan sett fyra våningar och från gården sett tre våningar. Placeringen i sluttning gör det möjligt att placera bilplatserna under gården. Infarten till parkeringsplatsen sker från sluttningens nedre del. Detaljplaneändringen gör det möjligt att ändra användningsändamålet för internat- och kontorsbyggnaderna till vanlig bostadsbebyggelse. De byggnader som ska skyddas är sr-märkta.

För den nya bebyggelsen samt för reparation och ombyggnad av befintliga byggnader bör museiverkets utlåtande begäras. Byggnadernas utseende regleras med planbestämmelser samt i anvisningar för närmiljö och byggsätt. Takformen är åstak. Fasaderna ska rappas, inga synliga skarvar mellan elementen tillåts. Fasaderna ska ha ljusa, varma jordnära färger, t.ex. olika nyanser av gult och brunt. De nya byggnadernas balkonger får inte gå längre än 50 cm utanför huskroppen. Ett undantag utgör det nybygge som kommer på auditoriets plats, där balkongerna helt och hållet måste vara indragna. Terrasser, tak över ingångar och motsvarande konstruktioner får gå utanför byggnadsytan på tomten. Vid planeringen av terrasserna måste ledningsservituten i områdets västra och sydvästra kant.

Tomten får inte inhägnas. Detaljplanens mål är att det bildas ett enhetligt gårdsområde.

För nya byggnader det skall byggas 1 bp / 80 v-m<sup>2</sup> eller minst 0,8 bp / bostad och för skyddade byggnader 1bp / bostad. Dessutom skall det för varje 1 000 v-m<sup>2</sup> våningsyta byggas en bilplats för gästparkering. Bilplatserna ska placeras på de byggnadsytor som är anvisade för förvaringsplats för bil samt på parkeringsplatserna. En del av de parkeringsplatser som hör till tomten i slutet av Stabsgatan är placerade på LPA-kvartersområdet på gatans östra sida. Gatan tar slut vid tomten. På grund av den ringa trafikmängden är det tillåtet att köra till parkeringsplatserna direkt från gatan. Den nybyggnad som byggs på auditoriets plats får sina parkeringsplatser under gårdsdäcket. Från parkeringsplatserna är det möjligt att ha hissförbindelse till trappuppgångarna.

Utöver byggrätten som anges på detaljplanekartan får man i trapphusen med fönster och naturlig belysning på varje våning bygga den del som överskrider 15 m<sup>2</sup>. På AK-kvartersområden får utöver den i detaljplanen antecknade byggrätten byggas utanför bostaden belägna hjälputrymmen som betjänar boendet, såsom förråd, hobby-, och klubbrum samt bastur, totalt högst 15 % av den tillåtna våningsytan för boende. Tekniska utrymmen, soprum, skyddsrum och med dessa jämförbara utrymmen får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten.

#### Kvartersområde för bostadshus (A-1)

Den befintliga yrkesskolebyggnaden ligger i detaljplanen på kvartersområde A-1. Högst 30% av den våningsyta som är tillåten får användas för arbets- och verksamhetsutrymmen som passar in i boendemiljön. Byggnaden är sr-märkt och ska skyddas.

Byggnadens yttre ska bevaras i så ursprunglig form som möjligt. Vid reparationer och ändringsåtgärder bör utlåtande av museimyndigheter inbegäras. Ändringar som orsakar av en ändring i användningsändamålet tillåts, som att till exempel förstora fönsteröppningar på den fasad som vetter mot ån.

Man kan bygga små balkonger utanpå huskroppen eller franska balkonger. Terrasser på marken och konstruktioner på bostädernas gårdar samt entrétak och motsvarande konstruktioner får gå utanför byggnadsytan på tomten. Bostädernas egna uteområden ska placeras på åns sida.

Tomten får inte inhägnas. Detaljplanens mål är att det bildas ett enhetligt gårdsområde.

Det skall reserveras 1 bp / bostad. Bilplatserna placeras på den byggyta som i detaljplanen anvisats för bilförvaring.

#### Kvartersområde för fristående småhus (AO)

På området finns eller får uppföras småhus. De hus som byggs på området skall ha två våningar. I den maximala byggnadsrätt som anges i detaljplanen ingår förutom huvudbyggnaden också garage och lagerutrymmen. Det skall reserveras 2 bilplatser / bostad.

På tomterna längs med Postmästargatan ska man beakta det område som ska bevaras öppet och på vilket man inte får bygga gårdsbyggnader eller konstruktioner och inte heller plantera höga träd.

#### Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet (AH)

På det område som är avsett för gemensamt bruk får man placera platser för utevistelse och lek som är gemensamma för de tomter som är avsedda för boende

#### Kvartersområde för bilplatser (LPA)

På området får placeras bilplatser för tomt 14 i kvarter 179. Man får köra till bilplatserna direkt från gatan.

## **5.4 GENERALPLANEMÄSSIG GRANSKNING**

Om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. (MBL 54 §)

När en generalplan utarbetas skall beaktas (MBL 39 §):

1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,	Detaljplaneändringen möjliggör en komplettering av ett område med liten användning inom ramen för den nuvarande samhällsstrukturen.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	Detaljplaneändringen förtätar den nuvarande samhällsstrukturen
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,	Den nya bebyggelsen använder redan befintlig service i Karis 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,	Då området byggs ut, förbättras den lätta trafikens leder genom området ut till lederna vid Svartåns strand.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,	Detaljplaneändringen möjliggör byggandet av olika slags byggnader på området.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv,	En tätare bebyggelse på området och nya användningsområden för byggnaderna medför nya invånare i närheten av centrum.
7) att miljöolägenheterna minskas,	På området finns inga störande faktorer för miljön.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt	Det konstnärligt och historiskt sett värdefulla byggnadsbeståndet på området bevaras. I detaljplanebestämmelserna beaktas att den nya bebyggelsen skall placeras som en del av den byggda kulturmiljön och landskapet runt Svartån.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation..	Den nya bebyggelsen på området är belägen invid Svartån friluftsrutter.

## 5.5 PLANENS KONSEKVENSER

### 5.5.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Den nya bebyggelse och den förändring av det nuvarande byggnadsbeståndets användningsområden som möjliggörs av detaljplanen, kommer kraftigt att öka områdets invånarantal. I första hand kommer området att reserveras för boende. Området kommer inte att få egen service, utan den nya bebyggelsen kommer att använda den befintliga servicen i Karis centrum.

Av det befintliga bostadsbeståndet kommer de konstnärligt eller historiskt sett värdefulla byggnaderna att skyddas. De olika planeringsepokerna förstärks och den nya bebyggelsen medför att de tydligare kan urskiljas.

Området bildar klart en egen helhet i stadsstrukturen. Den nya bebyggelsen har ingen negativ inverkan på invånarnas trivsel i närområdet. En förnyelse av ett område med liten användning förbättrar den sociala kontrollen på området. Den trafik som hänfört sig till den tidigare yrkesskoleverksamheten upphör och ersätts av de nya invånarnas lätta trafik. Lätttrafiklederna genom området till Svartåns strand förbättras.

I samband med planarbetet har det gjorts en Plan för vattenvård och hantering av dagvatten (Sito Oy, 7.5.2014). Vattendistributionen på området förnyas nästan helt och hållet. De nuvarande vattenledningarna används om de är i tillräckligt gott skick. Avloppsledningarna kommer delvis att basera sig på nuvarande konstruktioner. Avloppet som går i riktning mot Stabsgatan bevaras och till det ansluts de nya fastigheter som byggs längs med gatan. De fastigheter som byggs längs med Postmästargatan och fastigheterna som vetter mot ån får ett avloppssystem med egen anslutning.

I planområdets norra och västra kant löper den nuvarande avloppsledningen längs med åstranden. I detaljplanen är byggnadsytorna placerade så att avståndet till befintliga avlopp är minst 5 meter. I detaljplanen har noterats ett servitut till ledningen för tomterna 4 och 6 i kvarteret 179.

Jordmånen är sådan att den inte i större utsträckning kommer att suga upp dagvatten, så man kommer närmast att försöka filtrera, fördröja och jämna ut dagvattenflödet.

#### 5.5.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Den innergård som inramas av byggnaderna skall bevaras obebyggd. Likaså bevaras allén som leder till området. Den nya bebyggelsen inverkar på ålandskapet. I synnerhet den bebyggelse som placeras i områdets södra del syns i landskapet från centrum sett. Läget har beaktats i detaljplanens, å ena sidan som en del av den bebyggda miljö som skall skyddas och å andra sidan som en del av värdefulla landskapsområdet.

### 5.6 NAMN

Detaljplanen omfattar inga nya gatunamn. Stabsgatan och Postmästargatan kommer att förlängas in på planområdet.



## **6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN**

### **6.1 PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET**

Detaljplanen omfattar också illustrationer.

Till detaljplanen hör en bindande plan för närmiljön inklusive byggnadsanvisningar, som ger noggranna anvisningar om bland annat material och färger.

### **6.2 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING**

Förverkligandet av detaljplanen kan påbörjas då den vunnit laga kraft. För gatuområdena görs separata gatuplaner. Raseborgs stad ger instruktioner om hur detta skall förverkligas.

Den bebyggelse som möjliggörs av detaljplaneändringen kan förverkligas stegvis.

### **6.3 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET**

Raseborgs stads byggnadstillsyns- och planläggningsmyndigheter övervakar och instruerar dem som bebygger området.