



**RASEBORG
RAASEPORI**

Karis, Kårkulla, plan 7697

Planbeskrivning

Stadsdel 56, kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus samt för bostadshus som betjänar social verksamhet, kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar, skyddsgrönområde, samt område för närrecreation

Beskrivningen gäller 12.12.2012 daterad detaljplanekarta



12.12.2012

1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Identifikationsuppgifter

Plankod : 710-7697

Diarienummer : 124/2012

Planens namn : Karis, Kårkulla

DETALJPLANEÄNDRING :

Planen berör fastigheterna 710-56-506-20, 710-56-506-21 och en del av fastigheten 710-56-9903-0.

Med planen bildas i stadsdel 56 kvarter 526, del av kvarter 506, samt område för närrekreation och skyddsgrönområde.

1.2 Planområdets läge

Planområdet, vars areal är ca 2,2453 hektar, ligger inom Solbacka området, ca 1 km sydväst om Karis centrum.

1.3 Planens syfte

Detaljplaneändringens syfte är att ändra nuvarande tomt för industribyggnader till tomt för radhus och andra kopplade bostadshus samt för bostadshus som betjänar social verksamhet. Med detaljplaneändringen bildas även en tomt för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar i ett skilt kvarter. Området närmast Helsingfors-Åbo järnvägsområde bildar ett skyddsgrönområde samt området som ligger mellan det och kvarteren ett område för närrekreation.

1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

| | |
|--|----------|
| 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER | 1 |
| 1.1 Identifikationsuppgifter..... | 1 |
| 1.2 Planområdets läge..... | 1 |
| 1.3 Planens syfte..... | 1 |
| 1.4 Beskrivningens innehållsförteckning..... | 1 |
| 1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen..... | 2 |
| 2 UTÅNGSPUNKTER | 2 |
| 2.1 Förhållanden i planeringsområdet | 2 |
| 2.1.1 Miljöbeskrivning | 2 |
| 2.1.2 Markägoförhållanden | 3 |
| 2.2 Planeringssituationen | 3 |
| 2.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet | 3 |



12.12.2012

| | |
|---|----------|
| Landskapsplan | 3 |
| Generalplan | 3 |
| Detaljplan | 4 |
| Byggnadsordning..... | 5 |
| Tomtindelning och fastighetsregister | 5 |
| 2.2.2 Kommunalteknik och övrig teknisk service..... | 6 |
| 3 MÅL..... | 6 |
| 3.1 Mål för detaljplaneändringen | 6 |
| 3.1.1 Mål enligt utgångsmaterialet | 6 |
| 4 REDOGÖRELSE FÖR DELTALJPLANEN..... | 6 |
| 4.1 Planens struktur och områdesreserveringar | 6 |
| 4.1.1 Dimensionering | 6 |
| 4.1.2 Service | 7 |
| 4.1.3 Namn | 7 |
| 5 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE..... | 7 |
| 5.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet | 7 |
| 5.2 Genomförande och tidsplanering..... | 7 |
| 5.3 Deltagande och samarbete | 7 |
| 5.4 Uppföljning av genomförandet..... | 7 |

1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1 : Områdets läge
- Bilaga 2 : Detaljplanekarta (1:1000) samt –beteckningar
- Bilaga 3 : Plan som slopas
- Bilaga 4 : Uppföljningsblankett
- Bilaga 5 : Program för deltagande och bedömning
- Bilaga 6 : Grannkvarterets invånares anmärkningar

2 UTÅNGSPUNKTER

2.1 Förhållanden i planeringsområdet

2.1.1 Miljöbeskrivning

Allmän beskrivning

Planområdet är ett obebyggt område, som i norr gränsar till Bangatan, i öster till Kolaregatan och i söder till Helsingfors-Åbo järnvägsområde.

Naturmiljön

Området utgörs till största delen av blandskogsbevuxen frisk mo, med gran som huvudträslag. Den sydligaste delen av området, som är belägen invid Helsingfors-



12.12.2012

Åbo järnvägsområde, är rätt fuktigt och har även ett inslag av asp och några mindre ekar. På området finns inga speciella naturvärden.

Den bebyggda miljön

Nordost om planområdet finns ett kvartersområde för småhus och arbetsplatsbyggnader och ett kvartersområde för ickemiljöstörande industri, som är delvis utbyggda. I övrigt är närmiljön obebyggd.

2.1.2 Markägoförhållanden

Området är i stadens ägo.

2.2 Planeringssituationen

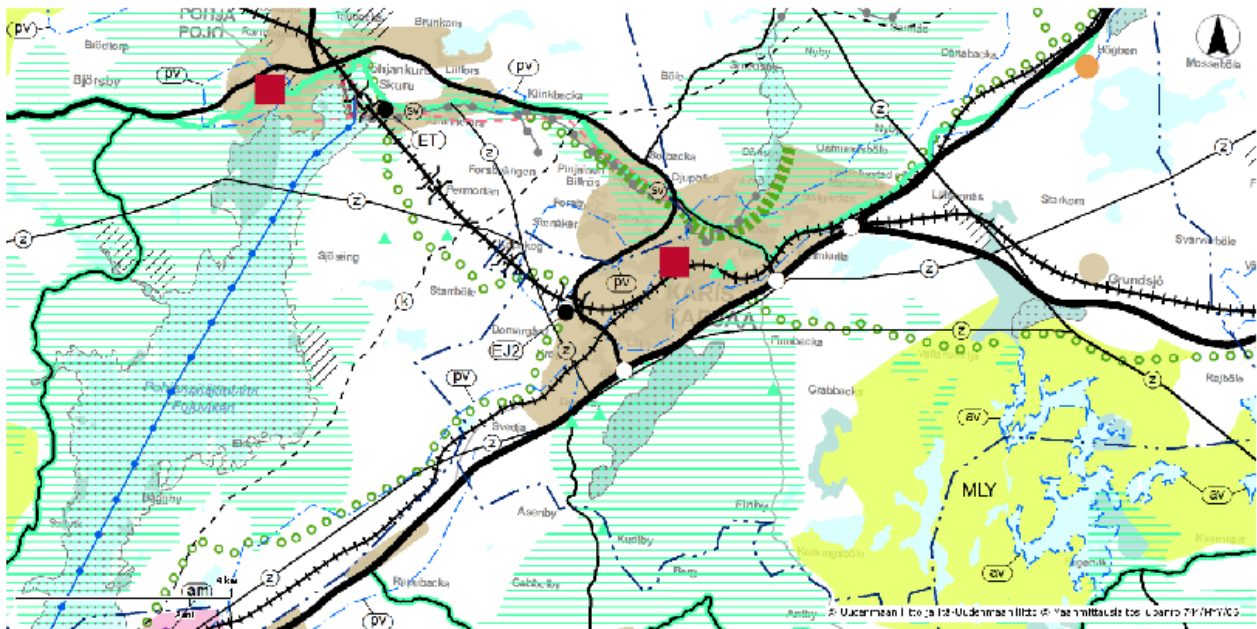
2.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Landskapsplan

Landskapsplan för Nyland har fastställts av miljöministeriet den 8 november 2006 och enligt den är området reserverat för tätortsfunktioner.



Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä



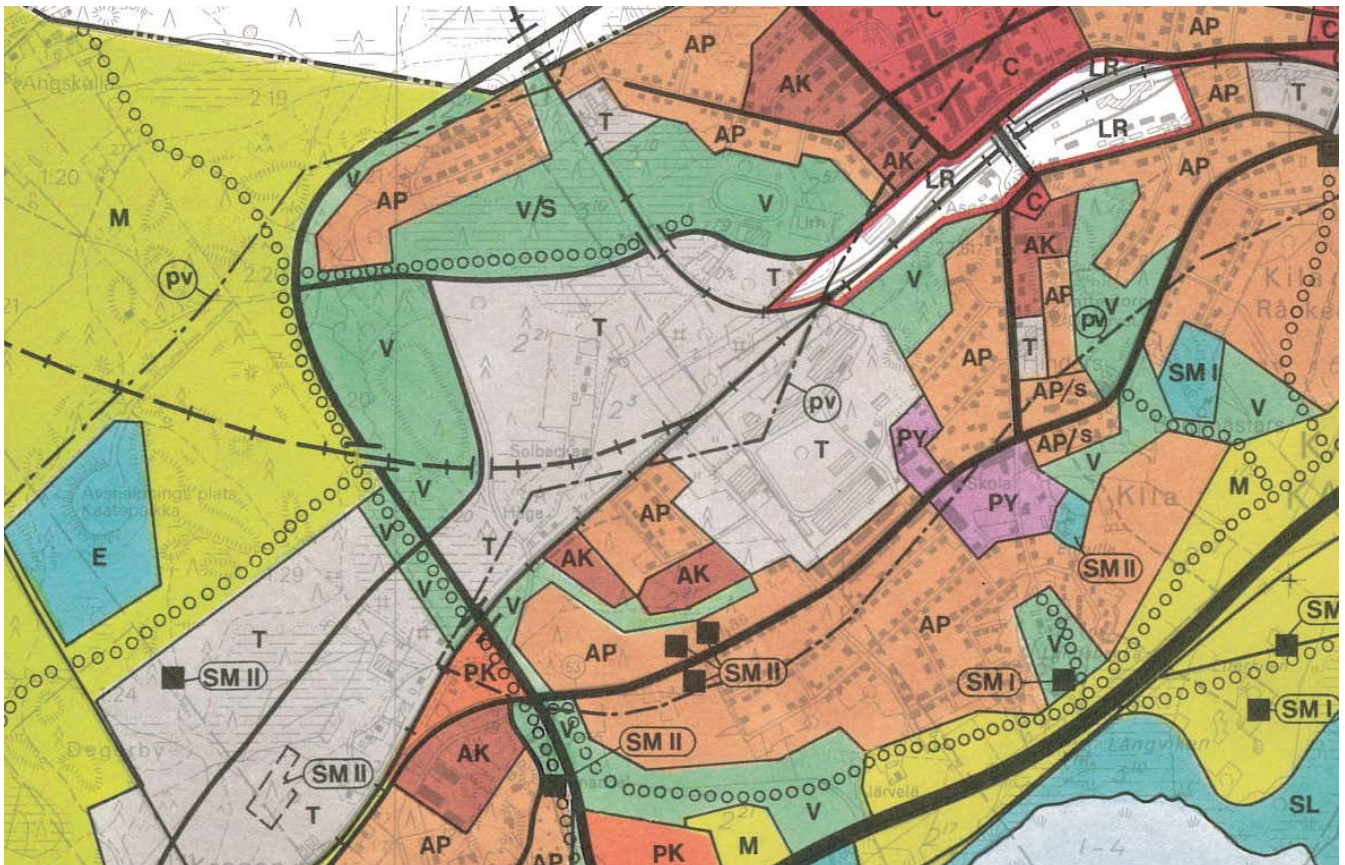
Göteborgs universitet. Utskrift från kartportalerna 28.8.2012.



12.12.2012

Generalplan

Området ingår i generalplanen för Karis centrum som godkänts av stadsfullmäktige i Karis den 16 februari 1987. Enligt planen är området industri- och lagerområde. Generalplanen har inte rättsverkan.



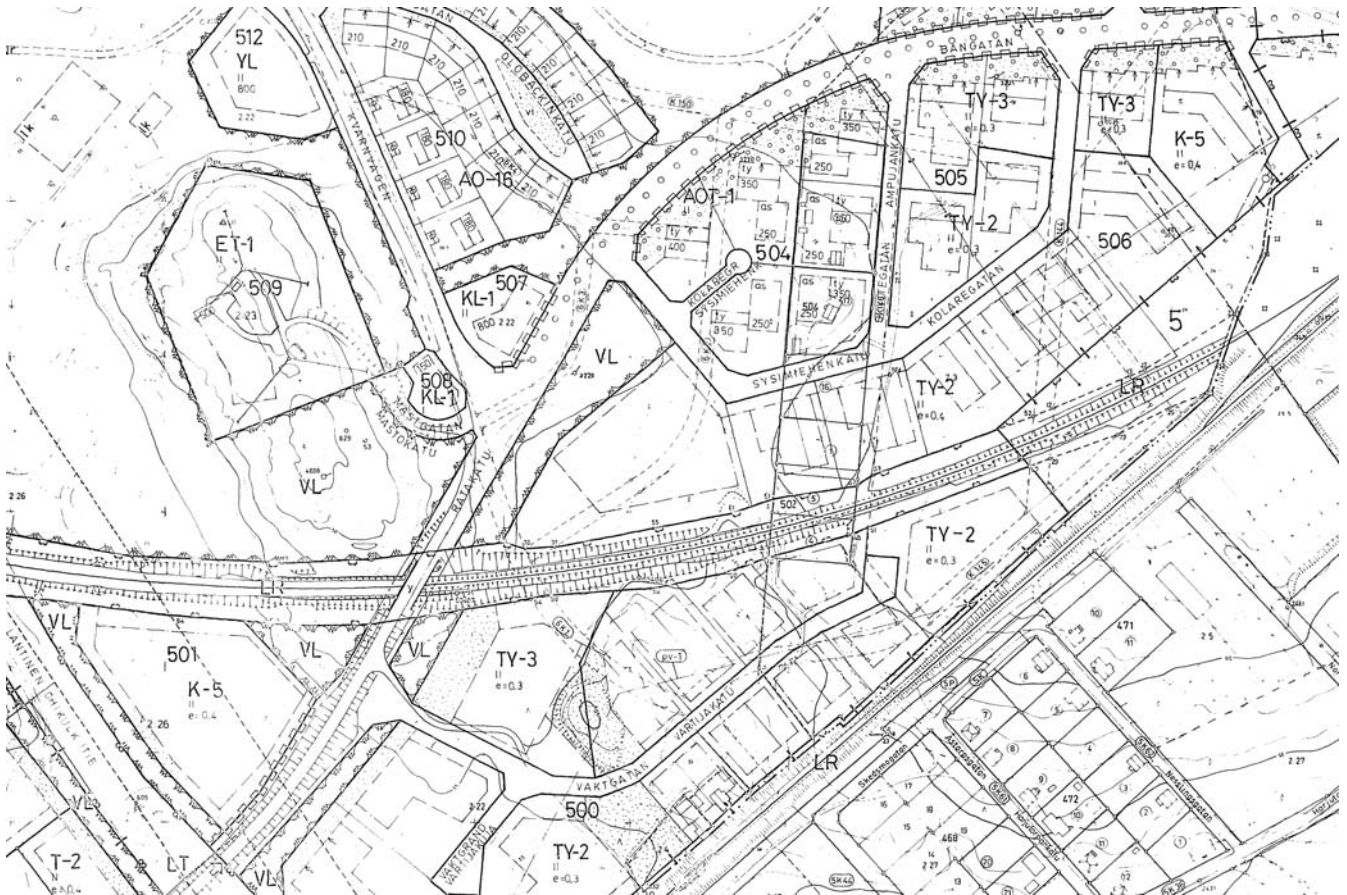


12.12.2012

Detaljplan

För området har fastställts detaljplan enligt följande :

- plan nr 197, fastställd 19.1.1994.



Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Raseborgs stad har godkänts i stadsfullmäktige 7.6.2010.

Tomtindelning och fastighetsregister

Tomtindelningen i kvarteret 506 är godkänd. Tomterna 710-56-506-20 och 710-56-506-21 har antecknats som fastigheter i fastighetsregistret 8.3.2007. Område för närrökreation 710-56-9903-0 har antecknats som fastighet i fastighetsregistret 16.5.2008.

Bullerutredning

Ramboll Finland Oy har 18.6.2012 gjort en bullerutredning över området som planändringen gäller. Enligt utredningen är bullernivån så låg från järnvägen och från Bangatan att den inte föranleder några åtgärder i planläggningen.



12.12.2012

Vibrations- och rambullerutredning

Ramboll Finland Oy har 10.7.2012 gjort en vibrations- och rambullerutredning över området som planändringen gäller. Enligt utredningen uppfylls vibrationsklass C för nya bostadsbyggnader i en våning på över 60 meters avstånd från det närmaste spåret.

Emedan byggnadsrutorna i AR-kvarteret ligger över 60 meter från det närmaste spåret, föranleder vibrationsnivån inte några åtgärder vid byggande i en våning. Vid byggande i två våningar på 60 - 105 meters avstånd från det närmaste spåret skall i anslutning till bygglovet företas en plan över kontrollen av vibrationerna från spårtrafiken. Ur planen skall framgå alla nödvändiga åtgärder med vilka vibrationerna kommer att avvärjas.

Rambullernivån är så låg att den inte föranleder några åtgärder i planläggningen.

2.2.2 Kommunalteknik och övrig teknisk service

Området ansluts till stadens vattenlednings- och avloppsvattenledningsnät. De angränsande gatorna Bangatan och Kolaregatan är byggda. I planen ingår inga gator.

3 MÅL

3.1 Mål för detaljplaneändringen

3.1.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Målsättningarna för planändringen är att planera invid Kolaregatan ett kvarter för radhus och andra kopplade bostadshus samt för bostadshus som betjänar social verksamhet, samt en tomt i ett annat kvarter för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar. Övriga delar av planområdet, som ligger betydligt lägre i förhållande till omgivningen samt nära Helsingfors-Åbo järnvägsområde, planeras till område för närekreation samt skyddsgrönområde.

4 REDOGÖRELSE FÖR DELTALJPLANEN

4.1 Planens struktur och områdesreserveringar

4.1.1 Dimensionering

Planen består av

- kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus, samt för bostadshus som betjänar social verksamhet **AR-1**, areal ca 6844 m². Kvarteret får bebyggas i **II** våningar och tomtexploateringsstalet är **e=0,40**



12.12.2012

- kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar **TY-1**, areal ca 4123 m². Kvarteret får bebyggas i **II** våningar och tomtexploateringsstalet är **e=0,40**
- område för närrekreation **VL**, areal ca 5888 m²
- skyddsgrönområde **EV**, areal ca 5598 m².

4.1.2 Service

Planområdet ansluts till stadens vattenlednings- och avloppsvattenledningsnät. De angränsande gatorna Bangatan och Kolaregatan är byggda.

4.1.3 Namn

I planen ges inga nya namn.

5 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

5.1 Lagstiftning och bestämmelser som styr och åskådliggör genomförandet

I byggandet följs lagstiftning och tillämpas förutom planbestämmelserna Raseborgs stads byggnadsordning.

5.2 Genomförande och tidsplanering

Planen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

5.3 Deltagande och samarbete

Programmet för deltagande och bedömning har kungjorts och skickats till de berörda 1.3.2012.

Grannkvarterets invånare motsätter sig planändringen på följande grunder :

1. Planändringen är emot planläggningens allmänna och lokala principer
2. Planändringen förorsakar vid förverkligandet praktiska problem
3. Planändringen inskränker det naturliga parkområdet och placerar radhustomten mot järnvägen.

Grannkvarterets invånares anmärkning finns i sin helhet som bilaga.

Inga andra anmärkningar eller utlåtanden har inlämnats.

5.4 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar staden.

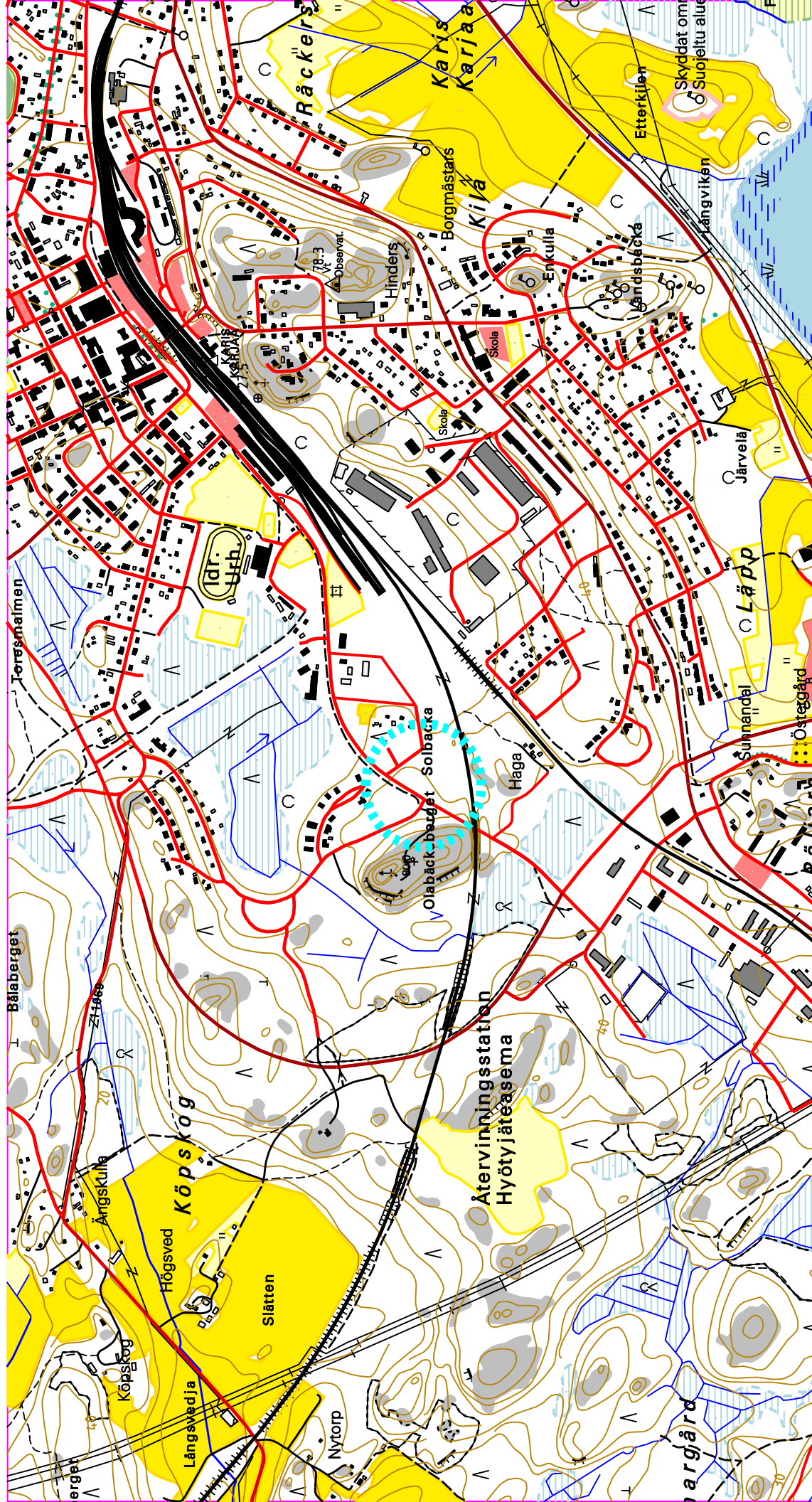
Raseborg 12.12.2012

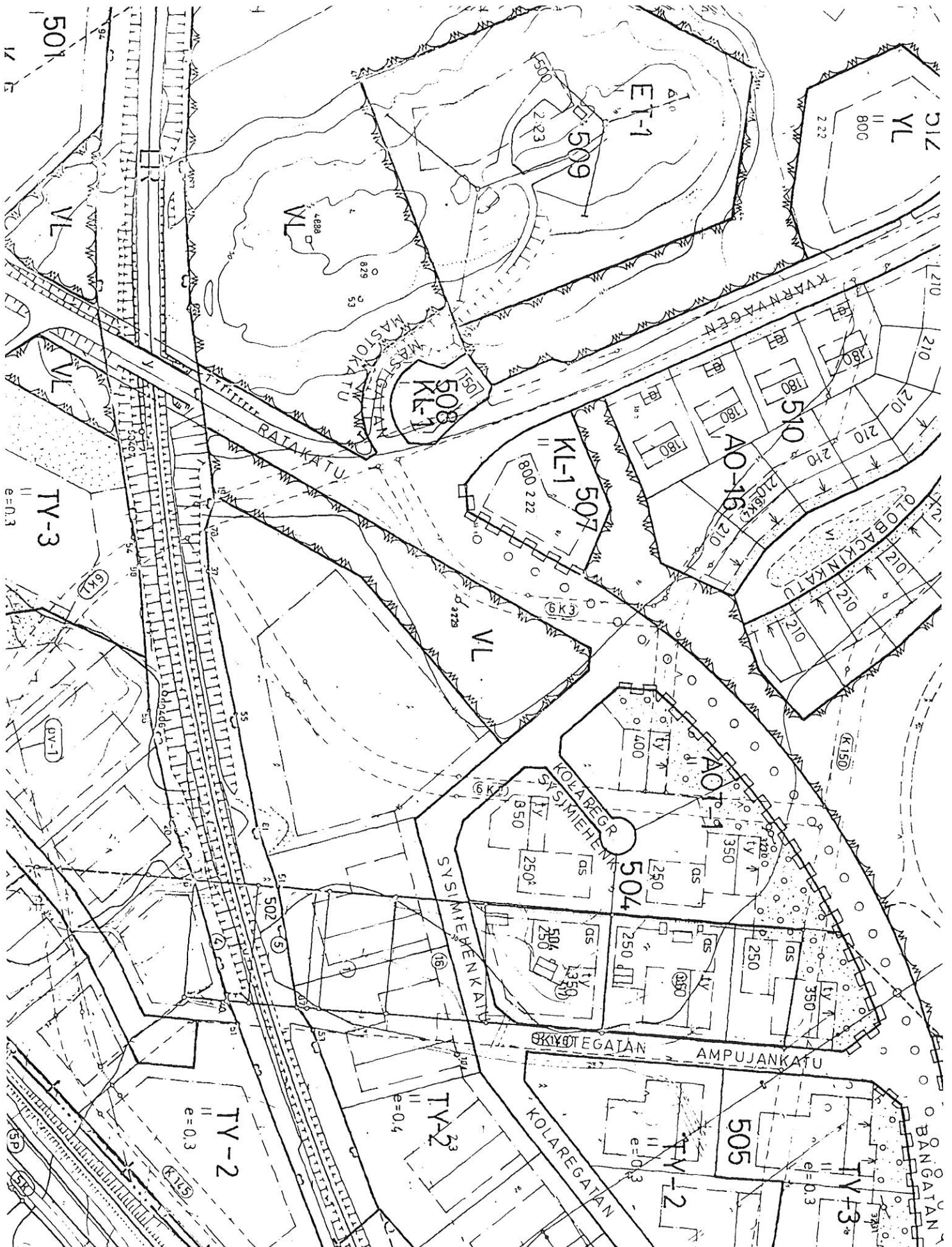
Simon Store
Stadsplaneringsarkitekt

Områdets läge

Alueen sijainti

Bilaga 1





Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

| | | | |
|--|-----------------|---|------------|
| Kommun | 710 Raseborg | Datum för ifyllning | 23.10.2012 |
| Planens namn | Karis, Kårkulla | Förslagsdatum | |
| Datum för godkännande | | Dat. för meddel. om anh.gör. | 01.03.2012 |
| Godkännare | | Kommunens plankod | |
| Godkänd enligt paragraf | | Ny detaljplaneareal [ha] | |
| Genererad plankod | | Detaljplaneändringens areal [ha] | 2,2451 |
| Planområdets areal [ha] | 2,2451 | | |
| Areal för underjordiska utrymmen [ha] | | | |

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

| Områdesreserveringar | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m ² vy] | Exploateringsstal [e] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m ² vy +/-] |
|----------------------|---------------|--------------|--------------------------------|-----------------------|--------------------------|--|
| Sammanlagt | 2,2453 | 100,0 | 4387 | 0,20 | 0,0000 | -2005 |
| A sammanlagt | 0,6844 | 30,5 | 2738 | 0,40 | 0,6844 | 2738 |
| P sammanlagt | | | | | | |
| Y sammanlagt | | | | | | |
| C sammanlagt | | | | | | |
| K sammanlagt | | | | | | |
| T sammanlagt | 0,4123 | 18,4 | 1649 | 0,40 | -1,1857 | -4743 |
| V sammanlagt | 1,1486 | 51,2 | | | 0,5013 | |
| R sammanlagt | | | | | | |
| L sammanlagt | | | | | | |
| E sammanlagt | | | | | | |
| S sammanlagt | | | | | | |
| M sammanlagt | | | | | | |
| W sammanlagt | | | | | | |

| Underjordiska utrymmen | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m ² vy] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m ² vy +/-] |
|------------------------|------------|-----------|--------------------------------|--------------------------|--|
| Sammanlagt | | | | | |

| Byggnadsskydd | Skyddade byggnader | | Ändring i skyddade byggnader | |
|---------------|--------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|
| | [antal] | [m ² vy] | [antal +/-] | [m ² vy +/-] |
| Sammanlagt | | | | |

Underbeteckningar

| Områdesreserveringar | Areal [ha] | Areal [%] | Våningsyta [m ² vy] | Exploateringstal [e] | Ändring i areal [ha +/-] | Ändring i våningsyta [m ² vy +/-] |
|----------------------|---------------|--------------|-----------------------------------|-------------------------|--------------------------------|--|
| Sammanlagt | 2,2453 | 100,0 | 4387 | 0,20 | 0,0000 | -2005 |
| A sammanlagt | 0,6844 | 30,5 | 2738 | 0,40 | 0,6844 | 2738 |
| AR | 0,6844 | 100,0 | 2738 | 0,40 | 0,6844 | 2738 |
| P sammanlagt | | | | | | |
| Y sammanlagt | | | | | | |
| C sammanlagt | | | | | | |
| K sammanlagt | | | | | | |
| T sammanlagt | 0,4123 | 18,4 | 1649 | 0,40 | -1,1857 | -4743 |
| TY | 0,4123 | 100,0 | 1649 | 0,40 | -1,1857 | -4743 |
| V sammanlagt | 1,1486 | 51,2 | | | 0,5013 | |
| VL | 1,1486 | 100,0 | | | 0,5013 | |
| R sammanlagt | | | | | | |
| L sammanlagt | | | | | | |
| E sammanlagt | | | | | | |
| S sammanlagt | | | | | | |
| M sammanlagt | | | | | | |
| W sammanlagt | | | | | | |



**RASEBORG
RAASEPORI**

Kårkulla, detaljplaneändring

Program för deltagande och bedömning

Stadsdel 56, kvartersområde för radhusbyggnader, kvartersområde för byggnader för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar samt område för närrekreation



15.2.2012

Program för deltagande och bedömning

1. Initiativ och planområde

Detaljplaneändringen har påbörjats på initiativ av staden i januari 2012. Raseborgs stads samhällstekniska nämnd har beslutat 15.2.2012 om detaljplaneändringens målsättningar och områdets avgränsning, samt fått programmet för deltagande och bedömning till kännedom.

Planområdet är beläget ca 1 km sydväst om Karis centrum inom Solbacka området. Planområdet gränsar i norr till Bangatan och i öster till Kolaregatan. På södra sidan av planområdet finns Helsingfors-Åbo järnvägsområde.

2. Målsättningar

Målsättningarna för planändringen är att planera invid Kolaregatan två tomter för radhusbyggnader och en tomt för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar. Övriga delar av planområdet ligger betydligt lägre i förhållande till omgivningen samt nära Helsingfors-Åbo järnvägsområde och planeras till område för närrekreation.

3. Planeringens utgångsläge

Området, som planeras, är enligt gällande detaljplan kvartersområde för byggnader för ickemiljöstörande industri och område för närrekreation.

Detaljplanen har inte förverkligats inom området planändringen gäller. Emedan planändringen inte har betydande verkningar, godkänns den av stadsstyrelsen.

Landskapsplan

Landskapsplan för Nyland har fastställts av miljöministeriet den 8 november 2006 och enligt den är området reserverat för tätortsfunktioner.

Generalplan

Området ingår i generalplanen för Karis centrum som godkänts av stadsfullmäktige i Karis den 16 februari 1987. Enligt planen är området industri- och lagerområde. Generalplanen har inte rättsverkan.

Detaljplan

För området har fastställts detaljplan enligt följande:

- plan nr 197, fastställd 19.1.1994.

Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Raseborgs stad har godkänts i stadsfullmäktige 7.6.2010.



15.2.2012

Tomtindelning och fastighetsregister

Tomtindelningen i kvarteret 506 är godkänd. Tomterna 710-56-506-20 och 710-56-506-21 har antecknats som fastigheter i fastighetsregistret 8.3.2007. Område för närrekreation 710-56-9903-0 har antecknats som fastighet i fastighetsregistret 16.5.2008.

Markägoförhållanden

Området är i stadens ägo.

Naturmiljön

Området utgörs till största delen av blandskogsbevuxen frisk mo, med gran som huvudträslag. Den sydligaste delen av området, som är belägen invid Helsingfors-Åbo järnvägsområde, är rätt fuktigt och har även ett inslag av asp och några mindre ekar. På området finns inga speciella naturvärden.

Den bebyggda miljön

Inom planområdet finns inga byggnader. Nordost om planområdet finns ett kvartersområde för småhus och arbetsplatsbyggnader och ett kvartersområde för ickemiljöstörande industri, som är delvis utbyggda. I övrigt är närmiljön obebyggd.

Samhällsteknisk service

Området ansluts till stadens vattenlednings- och avloppsvattenledningsnät. De angränsande gatorna Bangatan och Kolaregatan är byggda. I planen ingår inga gator.

4. Intressenter

- Områdets och dess rågrannars ägare och arrendatorer
- Bosatta och företag i områdets omedelbara närhet.

5. Organiseringen av deltagande och växelverkan

Om Raseborgs stads planläggning informeras på stadens hemsida www.raseborg.fi samt om planläggningens påbörjande i stadens kungörelsetidning, *Etelä-Uusimaa* (på svenska och finska).

Programmet för deltagande och bedömning skickas till intressenter och sätts till påseende på stadens stadsplaneringsavdelning och på stadens hemsidor.

Detaljplaneförslaget framläggs officiellt till påseende under 30 dagar på stadsplaneringsavdelningen, Torggatan 8, 10300 KARIS.



15.2.2012

6. Myndighetssamarbete

Myndighetssamråd ordnas inte och utlåtanden begärs inte skilt.

7. Konsekvenser som utreds

Under planläggningen bedöms planens inverkan på

- naturmiljön och landskapsbilden
- trafikmängd och -säkerhet

8. Planeringens gång

Programmet för deltagande och bedömning:

- skickas till de berörda och sätts till påseende 3/2012

Planförslag uppgörs:

- förslaget framläggs till påseende av samhällstekniska nämnden 3-4/2012

Planförslagets godkännande:

- förslaget godkänns av stadsstyrelsen 5-6/2012

Myndighetssamråd

ordnas ej

Planens förverkligande:

- Planändringen 2012
- Planen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft

9. Kontaktuppgifter och respons

T.f. Stadsplaneringsarkitekt Simon Store

Torggatan 8, 10300 KARIS

tel. 019 289 3840

e-post: simon.store@raseborg.fi

Eller

Planläggningstekniker Kurt Bussman

Torggatan 8, 10300 KARIS

tel. 019 289 3844

e-post: kurt.bussman@raseborg.fi

10. Bilagor

- Planområdets avgränsning
- Översiktskarta
- Skiss

Raseborg Stadsplanering

Kårkulla, asemakaavan muutos Osallistumis- ja arviointisuunnitelma Kaupunginosa 56

Vastustamme esitettyä kaavamuutosta seuraavista syistä:

.1 Kaavamuutos on vastoin kaavoittamisen yleisiä ja paikallisia periaatteita.

Kaavamuutos on alkuperäisen kaavan sekä kaavan laatijan/ vahvistajan periaatteiden vastainen. Alkuperäinen ajatus ja toteutus kaavoituksessa on ollut erottaa ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuuden (TY) ja yritystiloja sisältävien pientalojen (AOT) rakennuspaikat, tontit ja korttelit omaksi kokonaisuudeksi. Ne on erotettu muista varsinaisista asuinrakennusten (AO) alueista. Kaava on suhteellisen uusi, vahvistettu 19.1.1994.

On yleisten kaavoitusperiaatteiden vastaista nyt sijoittaa puhtaasti asumista sisältävät kaksi rivitalotonttia alkuperäiselle teollisuuden rakennusten alueelle.

.2 Kaavamuutos toteutuessaan aiheuttaa käytännön ongelmia

Kaavamuutos sisältää esityksen varata kaksi tonttia rivitalorakennuksille nykyisin voimassa olevan kaavan teollisuustonttien kohdalta.

Rivitalotontit on yleisesti käsitetty suhteellisen tehokkaaksi asuinrakentamiseksi. Ainakin kyseisellä entisen Karjaan alueella. Toteutuessaan ne tuovat mukanaan ainakin varauksen lukuisille lapsiperheille, leikkipaikoille ja lasten liikenteelle keskellä yritys- ja teollisuusrakennuksia. On huomattava, että yritys- ja teollisuustoiminta sisältää merkittävästi keskiraskasta ja myös raskasta liikennettä.

Ei voi olla tarkoituksenmukaista sotkea lasten leikkialueita ja koulumatkoja sekä raskasta kuorma-autoliikennettä toisiinsa.

Itse asiassa kaavoituksen tulisi toimia juuri tällaisten asioiden välttämiseksi.

On täysin selvää, että teollisuus- ja yritystiloiille varatut alueet aiheuttavat ainakin rajoitettua melua ja ääntä joskus myös normaalin virka-ajan ulkopuolella. Ei voi olla tarkoituksenmukaista sijoittaa rivitaloasumista tällaiselle alueelle. Aiheutetaan jo ennalta tiedettyä harmia uusien asukkaiden ja yritys- ja teollisuustoiminnan välille. Itse asiassa kaavoituksen tulisi toimia juuri tällaisten asioiden välttämiseksi.

.3 Kaavamuutos vähentää luonnollista puistoaluetta ja sijoittaa rivitalotontit rautatietä vasten

Nykyisin voimassa olevan kaavan mukainen puistoalue (lähivirkistys) toimii luonnollisena suojana rautatietä vasten. Sille on myös luonteva pääsy.

Kaavamuutos poistaa suojausominaisuuden ja viheralueelle tulisi olemaan hyvin keinotekoinen pääsy teollisuus- ja ympäristöhäiriötä aiheuttamattoman teollisuustontin välistä.

Rivitalotonttien sijoittaminen esitetyllä tavalla rautatien varteen on kyseenalaista.

Kun alueelta on hankittu tontteja ja rakennuspaikkoja, ne on myyty olosuhteissa, joissa nykyinen, suhteellisen uusi kaava, on ollut voimassa.

Nykyinen voimassa oleva kaava on tarkoituksenmukainen ja toimiva.

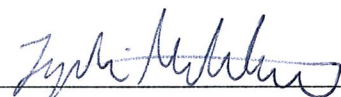
Nyt esitetty kaavamuutos sekoittaa toimintoja ja luo ristiriitoja.

Jos alue olisi kaavoittamatta ja sille laadittaisiin nyt kaava, niin kukaan kaavoittaja tai viranomainen ei esittäisi alueelle kaavaehdotusta, jossa teollisuus- ja yritystontit sekoitetaan asuinkortteleihin ja ympäristön tiivein ja tehokkain asuminen sijoitetaan radanvarteen. Sen sijaan nykyisen voimassaolevan kaavan voisi vielä tänä päivänäkin ehdottaa alueelle.

Raasepori 28.03.2012

 NIKO LEHTO

 EERO ALFORS

 JYRKI MEHTÄLÄ
