

Beskrivning över detaljplan

Kommun Raseborg

Planens namn **Raseborgs Institutet
Detaljplan**

**Detaljplanen gäller fastigheten 710-621-7-4 Myllylampi
och en del av fastigheten 710-895-2-16 Yleinen tie.**



Uppgjord av
Plannummer
Ritningsnummer
Anhängiggjord
Behandling

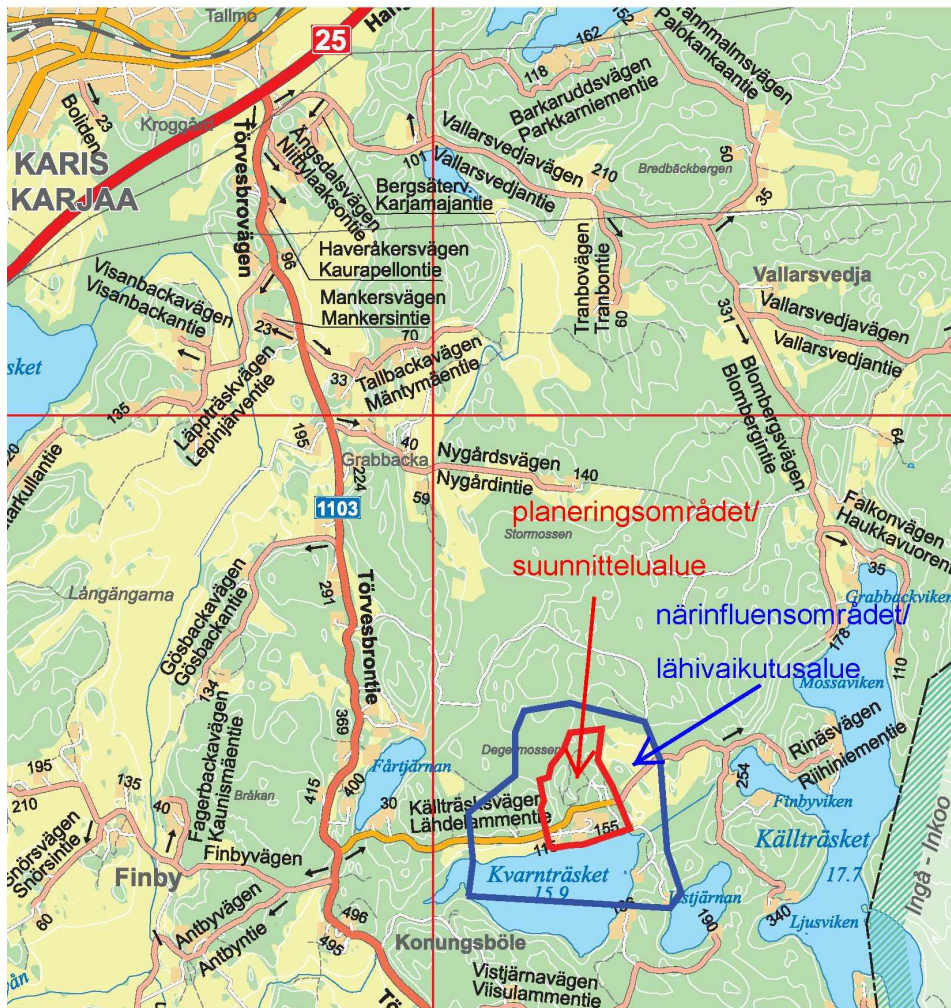
Arkitektitöimisto Avarc Oy
7721
2-15
Kungörelse 08.05.2014
Program för deltagande och bedömning
Planläggningsnämnden 23.4.2014 § 59
Planutkast
Planläggningsnämnden 15.10.2014
Planförslag 26.08.2015

avarc

1. BASUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Raseborg ca 6 km sydost om Karis centrum vid norra stranden av Kvarträsket i Finby. Planeringsområdets areal är enligt lantmäteriverket ca 21,07 ha. Området gränsar i norr till en elledning som går i fastighetens rå, på östra sidan börjar ett mera låglänt åkerdominerat område. I söder gränsar området till Kvarträsket och i väster till skogs- och myrområden.



Lägeskarta (karta: Raseborgs stad)

1.2 Planens namn och syfte

Planen kallas "Raseborgs Institutet".

Detaljplanens syfte är att trygga utvecklingen av området för turism-, rekreation- och kommersiella tjänster. Med detaljplanen möjliggörs utvecklingen av det nuvarande kurscentret i form av utvidgning, ändring och tillbyggnad med funktioner som är lämpliga för området. Ytterligare kan man genom planen skapa nya servicearbetsplatser.

1.3 Förslagets innehållsförteckning

1.	BASUPPGIFTER	1
1.1	Planområdets läge	1
1.2	Planens namn och syfte	1
1.3	Förslagets innehållsförteckning	2
1.4	Förteckning över förslagets bilagor.....	3
2.	SAMMANDRAG.....	3
2.1	Skeden i planprocessen	3
2.2	Detaljplanen	3
2.3	Detaljplanens förverkligande	3
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	3
3.1.1	Områdets allmänna beskrivning	3
3.1.2	Naturmiljön	4
3.1.3	Bebyggd omgivning.....	5
3.1.4	Markägoförhållanden.....	5
3.2	Planeringssituation	5
4.	DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN	7
4.1	Behovet av detaljplanering	7
4.2	Planeringsstart och beslut gällande den	7
4.3	Markanvändningsavtal	7
4.4	Deltagande och samarbete	7
4.4.1	Intressenter	7
4.4.2	Anhängiggörande	7
4.4.3	Deltagande och växelverkan	7
4.4.4	Myndighetssamarbete	8
4.5	Detaljplanens målsättningar	8
4.5.1	Målsättningar som ges av utgångsmaterialet.....	8
4.6	Detaljpanelösningens alternativ och deras verkan.....	9
4.6.1	Beskrivning och gallring av preliminära alternativ	9
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN	13
5.1	Planens struktur	13
5.1.1	Dimensionering	13
5.2	Förverkligande av mål gällande miljöns kvalitet.....	13
5.3	Planens konsekvenser	14
5.4	Detaljplanen i förhållande till generalplanens krav på innehåll.....	14
5.5	Störande faktorer i omgivningen.....	17
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser	17
5.7	Namn	17
6.	DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	17
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	17
6.2	Genomförande och tidsplanering.....	17
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	17

1.4 Förteckning över förslagets bilagor

1. Blankett för uppföljning av detaljplanen
2. Detaljplanförslagets karta samt bestämmelser (förminskning)
3. Programmet för deltagande och bedömning
4. Dokumentering av den bebyggda miljön

Bakgrundsmaterial:

- Raseborgs Institutets arkeologiska inventering av detaljplaneområdet
- Raseborgs Institutet, Myllylampi – naturinventering 2014

2. SAMMANDRAG

2.1 Skeden i planprocessen

- Uppgörande av planen påbörjades på initiativ av markägaren 10.11.2013.
- Planeringsrådets detaljplaneprojekt ingår i stadens planlägningsprogram 2014-2018, som stadsstyrelsen godkänt 13.1.2014 (§12).
- Planlägningsnämnden beslöt anhängiggöra detaljplanen 23.4.2014.
- Anhängiggjord genom kungörelse 8.5.2014.
- Planlägningsnämnden behandlade planförslaget 15.20.2014 och beslöt att ställa fram förslaget till påseende för offentligheten.
- Planförslaget har varit till påseende 27.10-28.11.2014.
- Planlägningsnämnden behandlar planförslaget xx.xx.xxxx.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen innefattar

- Kvarterksområde för byggnader som betjänar turism (RM). Områdena får bebyggas i en eller två våningar i enlighet med plankartan och byggrätten är sammanlagt 15 599 v-m2 (förefintlig + ny).
- Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET). Området får bebyggas i en våning och byggrätten är sammanlagt 450 v-m2.
- Kvarterksområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR). Området får bebyggas i en våning och byggrätten är 555 v-m2.
- Närrekreationsområde (VL).
- Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov att styra friluftslivet (MU).
- Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY).
- Vattenområde (W).

2.3 Detaljplanens förverkligande

Detaljplanen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

3. PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdets areal är ca 21,07 ha och det ligger ca 6 km sydost om Karis centrum vid stranden av Kvarträsket.

Planområdet är en bebyggd kurscentrumomgivning, som har bebyggts med undantagslov sedan 1960-talet. Byggbeståndet innefattar en stor huvudbyggnad i områdets sydöstra hörn. Byggnaden representerar sedvanligt offentligt byggande från 1960-1980 talet. Huvudbyggnaden blev färdig år 1983 och har planerats av Suunnittelurengas Oy. Byggnaden har en stor mängd allmänna utrymmen i förhållande till inkvarteringskapaciteten. I byggnaden finns allt som allt 60 dubbelrum. Dessutom finns på strandområdet, på södra sidan av Källträsksvägen som går igenom området, fritidsbebyggelse såsom strandbastu och en gammal villa samt ett radhus som är i användning för stadigvarande boende. Av byggnaderna representerar villan från början av 1900-talet den ursprungliga bebyggelsen och föreslås i planen att skyddas. Behov att skydda övriga byggnader finns inte. Strandområdet är ett skött parkliknande område. Norr om vägen är området skogsdominerat och dit förläggs områdets servicebyggnader, bilparkering, belyst friluftsled samt volleyboll- och tennisplaner. Dessutom finns på norra sidan av Källträsksvägen en stagad telefonmast. Området är anslutet till kommunalteknik och fastigheten har en egen värmecentral.

För tillfället finns det sammanlagt ca 10 750 v-m² bebyggd omgivning på området.

3.1.2 Naturmiljön

Silvestris luontoselvitys Oy har gjort en naturinventering på området; Raseborgs Institutet, Myllylampi – naturinventering 2014. Inventeringen innehöll en kartläggning av områdets naturtyp och flora samt utredningar gällande åkergrödor, fladdermöss, flygekorrar och fåglar. Terrängbesöken gjordes under maj-juni 2014.

Planeringsområdet är till terrängformen varierande. Höjdskillnaderna varierar mellan Kvarträskets strand +15,90 meter ovanför havsytan och områdets högsta punkt i mitten av området +43,50 meter ovanför havsytan. Kvarträskets strand är till största delen ett strandområde som stiger jämnt mot norr ända till Källträsksvägen som går igenom fastigheten, ca 100 m från stranden. Området norr om vägen är till terrängformen mera varierande. I mitten av detta delområde finns en åsrygg i nord-sydlig riktning, på vars sidor terrängen sjunker, ställvis även brant. På östra sidan av åsryggen finns ett låglänt delområde.

Planområdet är enligt naturinventeringen uppdelat i 14 olika naturmönster, varav fem är klassificerade i 2. klass och föreslås behålla sitt naturtillstånd. De andra områdena hör till 1. klass och för dem gäller inga särskilda rekommendationer om att bevara områdena.

Ur växtlighetens synpunkt är strandområdet till största delen ett vårdat parkliknande gräsområde med glesad moskog. På området växer både planterade och naturenliga träd och buskar. Området norr om Källträsksvägen består av vårdad barrträdsdominerad bergsskog samt av den sydostliga delens ungskog. Det granbetonade blandskogsområdet som gränsar till myrområdet i planområdets nordvästra del föreslås bevaras som sådant för att skydda myren och behålla mikroklimatet för krävande arter.

Där till hör bergstallskogen i norra delen av området till de områden som ska bevaras och därför ska ingen verksamhet som skogsbruk eller någon annan som försvagar naturtillståndet drivas på området. En del av buskaget vid Kvarnträskets strand ska dessutom bevaras eftersom området är viktigt för fåglar.

Områdets fladdermusbestånd är måttligt starkt och koncentrerat vid det bebyggda området söder om eller i närheten av Källträsksvägen. Det gjordes endast enskilda observationer på vägens nordliga områden. Det fanns inga spår av flygekorrar på inventeringsområdet. På området hittades inga potentiella platser för fladdermössens dagvila. Däremot föreslås huvudvägens sydliga område vid inventeringsområdets sydöstra hörn bevaras som ett viktigt jaktområde för fladdermössen.

På planeringsområdet gjordes observationer av de strängt skyddade arterna nordisk fladdermus, vattenfladdermus och mustaschfladdermus/Brandts fladdermus.

På planeringsområdet gjordes inga observationer av särskilda arter som enligt naturvårdslagen 47 § är skyddade. På området förekommer inte heller några vattenlagsmål (vattenlagen 2 kap 11 §), skyddade naturtyper ur naturvårdslagen 29 § eller andra naturtyper som är utrotningshotade eller kräver särskild uppmärksamhet. I närheten av området finns inga viktiga grundvattenområden.

3.1.3 Bebyggd omgivning

Museiverkets Arkeologiska fälttjänster har gjort en arkeologisk inventering av området; Raseborgs Institutets arkeologiska inventering av detaljplaneområdet. I den arkeologiska inventeringen hittades inga fornlämningar eller kulturarvsmål på området. För området har det sammanställts dokumentation av det bebyggda området, se bilaga 4. Dokumentering av det bebyggda området.

Väster om området längs Källträsksvägen finns en gles bebyggelse och på områdets östra sida samt på södra stranden av sjön finns några fritidsstugor. Norra sidan är skogbevuxen.

3.1.4 Markägoförhållanden

Planområdet är till största delen i privat ägo. Källträsksvägen som sträcker sig från väster till huvudbyggnaden ägs av Finska staten.

3.2 Planeringssituation

Landskapsplan

Största delen av planeringsområdet är i landskapsplanen märkt som ett vitt område som man ännu inte presenterat något användningssyfte för. Enligt Nylands etappkapsplan 2 gäller en utvecklingsrekommendation för vita områden utanför Helsingfors enligt vilket området i första hand är menat för jord- och skogsbruk samt binärningar som stöder dessa. I en mer detaljerad planering kan man ändå placera in lokalt betydelsefull verksamhet. Enligt förvaltningsdomstolens beslut 2012 tillhör den norra

delen av området i etappplanskapsplan 1, som erhållit laga kraft, till området med MLY-områdesreservationsbeteckning. MLY-områdesreservation står för ett brett och enhälligt skogsbruksdominerat område som är betydelsefullt för det ekologiska nätverket. I områdets nordvästra hörn börjar ett kärrområde som hör till det nationella myrskyddsprogrammet, som innehas av Forststyrelsen.

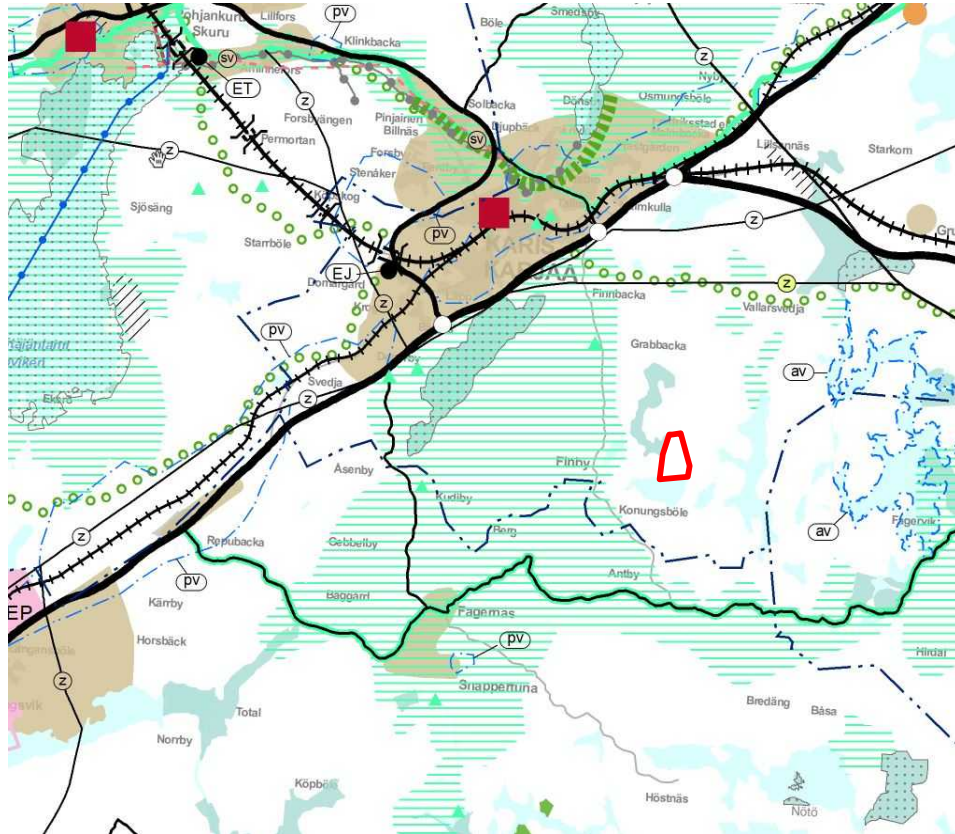


Bild 1. Utdrag ur Nylands landskapsplan. Planeringsområdet är märkt med rött.

Generalplan

Området ingår i generalplanen utan rättsverkningar över Karis stad som stadsfullmäktige godkänt 15.12.1986. Fastighetens centrala delar har i generalplanen anvisats som område för service och förvaltning (P).

Detaljplan

Området har inte en ikraftvarande detaljplan.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts i stadsfullmäktige 07.06.2010 och den trädde i kraft 19.08.2011.

Servitut

Befintliga vägrättservitut berör vägsträckor som fortsätter både som förlängning av Källträsksvägen på östra sidan av planeringsområdet och som vägrätt genom området till dess nordvästra sida. Dessutom finns ett

ledningsservitut i områdets norra del för stadens vatten- och avloppsledning samt avloppspumpverk.

Vid uppgörande av detaljplanen har baskartan för mätningsklass 2 använts.

4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanering

Uppgörandet av planen påbörjades på initiativ av markägaren. Den stora huvudbyggnaden på området används i fortsättningen inte som kurscentrum enligt det ursprungliga användningsändamålet och områdets byggnader står för tillfället tomma. För service som finns i huvudbyggnaden (bl.a. simhall, gymnastiksal, restaurang) och för trygghet av arbetsplatser behövs mera användare till området. Genom att bygga inkvarteringsutrymmen möjliggörs utvecklande och iståndsättning av huvudbyggnaden samt verksamhet på området året om. Med hjälp av detaljplanen vill man garantera det befintliga områdets och fastigheternas verksamhet och utveckling.

4.2 Planeringsstart och beslut gällande den

Stadsstyrelsen godkände 13.1.2014 (§12) uppgörande av detaljplanen för Raseborgs Institutet i planläggningsprogrammet för åren 2014-2018.

Planläggningsnämnden har 23.4.2014 beslutat om påbörjan av detaljplanen.

4.3 Markanvändningsavtal

Innan detaljplanens godkännande i stadsfullmäktige bör markanvändningsavtal slutet mellan staden och markägaren vara godkänt och undertecknat.

4.4 Deltagande och samarbete

4.4.1 Intressenter

Intressenter är

- Områdets och dess rågrannars ägare och arrendatorer.
- Bosatta, företag och föreningar på området och i dess omedelbara närhet.
- Myndigheter bl.a. Nylands närings-, trafik- och miljöcentral, Nylands förbund, Västra Nylands landskapsmuseum, Museiverket, Västra Nylands räddningsverk.
- De tjänsteinnehavare och organ i Raseborgs stad vars verksamhetsområde ärendet kan beröra.

4.4.2 Anhängiggörande

Planens anhängiggörande har kungjorts 8.5.2014

4.4.3 Ordandet av deltagande och växelverkan

Raseborgs stads planläggning informeras om på stadens hemsida www.raseborg.fi. Om planläggningens inledande och möjlighet att uttrycka sin åsikt informeras i tidningarna Västra Nyland på svenska och Etelä-Uusimaa på finska.

Programmet för deltagande och bedömning skickas till intressenterna (markägarna inom närinfluensområdet) och ställs till påseende hos planlägningsavdelningen och på stadens hemsida. Detaljplanförslaget ställs till offentligt påseende under minst 30 dagar på planlägningsavdelningen, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis.

Under förslagets påseendetid har intressenterna och kommunens medlemmar möjlighet ge sin åsikt om planen. Ytterligare begär staden utlåtande gällande planen av övriga myndigheter vars utlåtande är nödvändigt ur planens synvinkel. Till all respons som anknyter till planen uppgörs planläggarens bemötanden.

Programmet för deltagande och bedömning skickas till intressenterna (markägarna inom närinfluensområdet) och ställs till påseende hos planlägningsavdelningen och på stadens hemsida. Detaljplaneförslaget ställs till offentligt påseende under minst 30 dagar på planlägningsavdelningen, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis.

Under förslagets påseendetid har intressenterna och kommunens medlemmar möjlighet ge sin åsikt om planen. Ytterligare begär staden utlåtande gällande planen av övriga myndigheter vars utlåtande är nödvändigt ur planens synvinkel. Till all respons som anknyter till planen uppgörs planläggarens bemötanden.

Över stadsfullmäktiges godkännandebeslut gällande planen är det möjligt att inlämna besvär till Helsingfors förvaltningsdomstol.

Intressenterna har möjlighet att skriftligt eller muntligt uttrycka sin åsikt om saken.

I förslagsskedet ställs planförslaget till offentligt påseende.

Under arbetets framskridande ordnas vid behov även särskilda förhandlingar med invånare, markägare och andra intressenter.

4.4.4 Myndighetssamarbete

Angående detaljplaneprojektet har det ordnats ett inledande myndighetssamråd 15.05.2014.

Myndigheters utlåtande gällande detaljplanförslaget begärs i enlighet med MBF 28 §.

4.5 Detaljplanens målsättningar

4.5.1 Målsättningar som ges av utgångsmaterialet

Detaljplanens målsättning är att trygga utvecklingen av tjänster på området för turism, rekreation och handel. Med planen kommer man att möjliggöra

utveckling av det nuvarande kurscentrets utvidgning, ändring och tillbyggnad med funktioner som lämpar sig på området. Avsikten är att avhjälpa obalansen mellan den service huvudbyggnaden bjuder och det minimala och ensidiga inkvarteringsbeståndet. Målsättningen är även att utveckla och utvidga fastigheten till ett inkvarterings- och semestercentrum, som kan erbjuda kompletterande service inom ramen för ifrågavarande verksamhet. Ytterligare är målsättningen att åstadkomma nya tjänster och arbetsplatser i huvudbyggnaden.

Stadens målsättning är att befintliga arbetsplatser inom området skulle vara möjligt att bevara men att planen inte ger skyldigheter åt staden t.ex. hållande av gata eller byggande och underhållande av annan infrastruktur. Dessutom stöder redan den befintliga infrastrukturen ur stadens synvinkel områdets tillbyggnad och utveckling.

Befintlig bebyggelse inom planområdet är koncentrerat mellan Källträsksvägen som går igenom området och Kvarnträsket. Vid strävan efter tillbyggnad som stöder servicen i huvudbyggnaden har placering av byggandets volym tätare på redan bebyggda områden uppkommit som målsättning samtidigt som volymen glesnar då man förflyttar sig längre bort. Utöver det är målsättningen att skapa en hinderlös omgivning.



Genom att undersöka områdets förhållanden och egenskaper har man sökt fördelaktigare områden för tillbyggnad och beaktat hela detaljplanens ändringsområde.

Den stagade telefonmasten i mittdelen av området (blått område), bergiga områden (gråa områden), servicebyggnaders område i planområdets östra del (gult område) samt strandområdet som bevaras för rekreativ användning (grönt område) har framträtt som de viktigaste faktorerna som styr placeringen av tillbyggnad.

4.6 Detaljpanelösningens alternativ och deras verkan

4.6.1 Beskrivning och gallring av preliminära alternativ

I inledningsskedet har markanvändningen undersökts genom tre tomtanvändningsplaner. I alternativen har tillbyggnadens olika placeringssjöggheter, våningsantal och byggnadsenheters storlek samt antal undersökts. I varje alternativ har det föreslagits att tillbyggandet sker både på norra och södra sidan av Källträsksvägen. Dessutom har gemensamma utrymmen på strandområdet som betjänar hela planområdet reserverats i varje alternativ.

Tomtanvändningsplan 3 (skiss) är ett effektivt och koncentrerat alternativ, där byggandet betonas på norra sidan av Källträsksvägen i trevånings byggnader samt i tvåvånings radhusliknande byggnadsmassor på södra sidan av vägen. Tomtanvändningsplanen innehåller sammanlagt 106 inkvarteringsenheter, varav 54 är belägna på norra sidan av Källträsksvägen och resten 52 på södra sidan. Trevåningsbyggandet som placerats på backkrönsområdet avviker från det kringliggande landskapet som högre massor. Dessutom skapar ett punktlikt byggande i effektiva massor ett ensidigt inkvarteringsbestånd i området.



Tomtanvändningsplan 2 (skiss) är ett kompakt alternativ bestående av små en- och tvåvåningsenheter där byggandets volym är jämnare men glesnar ju längre man går från huvudbyggnaden. Norr om Källträsksvägen är 51 inkvarteringsenheter belägna och på vägens södra sida 27. Sammanlagt består alternativet av 78 inkvarteringsenheter. Byggnade i två våningar är ur hinderlöshetens och naturförbindelsens synpunkt en mera utmanande lösning jämfört med envåningsmassor.



Tomtanvändningsplan 1 (skiss) byggandet koncentreras jämfört med föregående alternativ mera till redan bebyggda områden som glesnar ju längre man går från huvudbyggnaden samt är genomgående i en våning. I tomtanvändningsplanen finns sammanlagt 86 inkvarteringsenheter, 31 av dem på södra sidan av Källträsksvägen och 55 på vägens norra sida. Variationen i byggandets volym möjliggör byggandet av inkvarteringsenheter av olika storlek och avvikande utrustning på området. Byggnade i en våning anpassar sig dessutom bättre till det omkringliggande landskapet än flervåningshus och möjliggör från varje inkvarteringsenhet obehindrad naturförbindelse samt hinderlöshet.



Efter inledningskedet har en utvidgningsmöjlighet av huvudbyggnaden med en inkvarteringsflygel i två våningar tagits med, vars kapacitet är 32 inkvarteringsenheter, samt en bastuavdelning med utvidgning.

Tomtanvändningsplan 1 har vidareutvecklats till planförslaget.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planen består av:

- Kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM) där med beteckningen Byggnad som skall skyddas (sr) för gamla villan (se bilaga 4).
- Kvartersområde för radhus och andra kopplade bostadshus (AR).
- Kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET).
- Närrekreationsområde (VL).
- Jord- och skogsbruksområde med särskilt behov av att styra friluftslivet (MU).
- Jord- och skogsbruksområde med särskilda miljövärden (MY).
- Vattenområde (W).

Bygganvisning kommer att uppgöras för området.

5.1.1 Dimensionering

Planområdets areal är ca 21,07 ha + 0,06 ha vattenområde + allmänt vägområde 0,41 ha. Inom området bildas tre kvartersområden för byggnader som betjänar turism, ett kvartersområde för radhus och andra kopplade byggnader, ett kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, strand-, skogs- och vattenområdena för rekreations- och strövbruk.

	områdenas arealer sammanlagt	begagnad byggrätt, gammal	byggrätt, ny	byggrätt, sammanlagt
RM -kvarter	9,44 ha	9 674 v-m2	5 925 v-m2	15 599 v-m2
AR -kvarter	0,39 ha	536 v-m2	19 v-m2	555 v-m2
ET -kvarter	0,46 ha	380 v-m2	70 v-m2	450 v-m2
VL -områden	2,25 ha			
MU -områden	8,08 ha			
W -områden	0,06 ha			
Gatuområden	0,77 ha			

5.2 Förverkligande av mål gällande miljöns kvalitet

Planens lösning möjliggör områdets tillbyggnad på ett sätt som betjänar området i dess användningsändamål som inkvarterings- och semesteranläggning. Byggnadsytorna för tillbyggnad har man strävat till att placera på fördelaktiga områden för byggande och naturförbindelsen. Tillbyggnad sker i en våning och byggandets mängd och kvalitet styrs av planbestämmelser.

Strandområdet har överlämnats till rekreationsanvändning. Likaså har friluftsleden i norra delen av området bevarats och i området har skapats nya friluftsleder. Bilparkeringen har i huvudsak koncentrerats till befintliga områden.

5.3 Planens konsekvenser

Inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Planens förverkligande ökar inte nämnvärt området användare i förhållande till den tidigare användningen av kurscentret. Tillbyggnaden gör områdets inkvarteringsbestånd mångsidigare, varigenom typen av användare utökas, året om användningen ökar och den befintliga huvudbyggnadens serviceutbud kommer i användning. Lösningen stöder långvarigt semesterland på området.

Inverkan på jord- och berggrund, vatten, luft och klimat

Byggnaden ökar inte nämnvärt antalet användare. Byggnaden stöder sig på befintlig infrastruktur och kompletterar den. Det planerade byggnaden har placerats med beaktande för terräng och trädbestånd.

Inverkan på växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurser

Området söder om Källträsksvägen är redan i huvudsak bebyggt. Enligt preliminära uppgifter har det i naturinventeringen inte hittats betydande naturvärden som bör skyddas på området.

Inverkan på region- och samhällsstruktur, samhälls- och energiekonomi samt trafik

Planens förverkligande kommer inte väsentligt att ändra på trafikmängder i området. Planen utnyttjar den befintliga samhällsstrukturen enligt de riksomfattande områdesanvändningsmålsättningarna. Områdets trafik är säsongbetonad och knapp. Enligt planerna ska en förefintlig inkvarteringsbyggnad placeras på området med beaktan av ca 200 inkvarteringsenheter.

Inkvarterings-, kurs- och semester verksamheten mm. på området ska i första hand grunda sig i perioder på 3–10 dygn då trafikmängden inte är större än vanligt. Dagliga kollektivtransporter (buss/taxi) ska eftersträvas från Karis station till planområdet särskilt under semestertider. Med tanke på att det är fråga om inkvarteringsanvändning kommer den teoretiska maximimängden bilar att vara 250 per dag under högsäsong. Under lugnare tider är trafikmängden betydligt mindre, ca 50 bilar per dag.

Inverkan på stadsbild, landskap, kulturarv och byggd miljö

Den på området belägna gamla villan får ej rivras och på den får ej göras betydande ändringar som ändrar på stil eller konstruktion. Man strävar till att möjliggöra att byggnaderna och området kan tjäna i sina ursprungliga användningsändamål. För att försäkra sig om kvaliteten på områdets helhet har uppgörandet av byggbestämmelser för grundrenovering, nybyggnad och landskapets förverkligande föreslagits.

5.4 Detaljplanen i förhållande till generalplanens krav på innehåll

Området ingår i generalplanen utan rättsverkningar över Karis stad som stadsfullmäktige godkänt 15.12.1986. Generalplanens innehållskrav har beaktats i detaljplanen:

<p>Samhällsstrukturens funktionalitet, lönsamhet och ekologiska hållbarhet</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nybyggnaden som presenteras i detaljplanen koncentrerar sig på redan bebyggda områden. - Nybyggnaden åstadkommer i huvudsak kompletterande byggnader till huvudbyggnaden. - Nybyggnaden möjliggör en fortsatt användning av huvudbyggnaden samtidigt som dess simhall, restaurang, mötes- och fritidsutrymmen får en tillräcklig mängd användare. De nuvarande inkvarterings-/hotellrummen är små jämfört med dagens standard och det behövs mera olika typer av inkvarteringsalternativ för att göra verksamheten mångsidigare.
<p>Utnyttjande av den befintliga samhällsstrukturen</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Nybyggnaden kopplas till den befintliga infrastrukturen på området.
<p>Boendets behov och tillgång på service</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Bostädernas andel av detaljplanen är rätt så liten (555 v-m²) och boendet ska inte heller ökas i detaljplanen.
<p>Möjligheter att ordna trafiken, särskilt den kollektiva och lätta trafiken, samt energi-, vatten- och avfallshantering på ett sätt som är hållbart för miljön, naturresurserna och ekonomin</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Områdets trafikomständigheter ändras inte märkvärdigt med detaljplanen. - På området finns en egen värmecentral och ett avloppsreningsverk vilka utnyttjas i nybyggnaden. - Områdets befintliga avfallshantering görs effektivare i enlighet med nybyggnadens krav. - Det ordnas dagliga bussförbindelser till Karis centrum/tågstation.
<p>Möjligheten till en trygg, sund och balanserad livsmiljö för olika befolkningsgrupper</p>	<ul style="list-style-type: none"> - I detaljplanen har nybyggnaden presenterats som envåningsbyggnader. - Byggnaderna har med hänsyn till naturförbindelsen placerats jämnt i terrängen.
<p>Förutsättningar för kommunens verksamhet inom näringslivet</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Med hjälp av detaljplanen är det möjligt att åstadkomma nya arbetsplatser på området. - Detaljplanen möjliggör ibrukttagandet av det befintliga kurscentret.
<p>Att värna om den bebyggda omgivningen, landskapet och naturvärden</p>	<ul style="list-style-type: none"> - I detaljplanen föreslås att den på 1900-talet byggda villan ska skyddas. - Huvudbyggnaden kan förnyas genom att ta hänsyn till reparationsmetoder. - Nybyggnaden genomförs på ett naturenligt sätt och genom att ta i beaktan

	terrängomständigheterna.
Tillräckligheten av områden som anpassar sig till rekreativ verksamhet	<ul style="list-style-type: none"> - I detaljplanen föreslås att befintliga friluftsleder bevaras, nya friluftsförbindelser skapas och att det ska vara möjligt att bygga en simstrand på området. - De allmänna tjänsterna i huvudbyggnaden ska utvecklas och förnyas.
Andra motsvarande projekt i Raseborg	<p>Åminnegolf – Nordcenter</p> <ul style="list-style-type: none"> - tyngdpunkt i golfverksamhet - huvudsakligen för företagsdelägarnas och kundernas trivsel - restaurang- och redskapsbutiksverksamhet - används i princip endast under sommaren - ca 100 bostäder som hyrs ut samt lite hotellaktig verksamhet - inga hotellaktiga inkvarteringsutrymmen. <p>Kisakeskus – Kisis Urheiluopisto</p> <ul style="list-style-type: none"> - verksamheten grundar sig på motion och träning - kursverksamhet för företag och grupper - hotellinkvartering och stugor, sammanlagt ca 250 sovplatser - huvudsakligen sport- och ungdomsinkvartering. <p>Fiskars Bruk</p> <ul style="list-style-type: none"> - turistcenter som har tyngdpunkten i historia och kultur - butiksverksamhet som grundar sig på verkstäder och design - hotellinkvarteringstjänster, ca 30 rum. <p>Billnäs Bruk</p> <ul style="list-style-type: none"> -ingen verksamhet för tillfället - enligt ett planförslag som sammanställts 2015 ska området utvecklas till ett kongress- och hotellcenter. <p>Svartå Slott</p> <ul style="list-style-type: none"> - tyngdpunkt i kultur och historia - mötestjänster närmast för företag och grupper - hotellinkvartering, ca 40 rum.

	De befintliga centren och utvecklingsprojekten i Raseborg konkurrerar inte direkt med varandra p.g.a. olika målgrupper och koncept.
--	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

5.5 Störande faktorer i omgivningen

Planeringsområdet belastas inte av betydande störande faktorer.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser framgår ut plankartan. De har även behandlats i planbeskrivningens punkt 5.1 Planens struktur.

5.7 Namn

Källträsksvägen har betecknats Källträsksgatan i planförslaget.

6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

I byggandet följs lagstiftning och tillämpas Raseborgs stads byggnadsordning samt plan- och byggbestämmelser.

6.2 Genomförande och tidsplanering

Planen kan förverkligas då den vunnit laga kraft. Förverkligandet av byggandet kan ske i olika faser, till exempel kvartersvis.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Staden ansvarar för uppföljningen av planens genomförande.

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	20.08.2015
Planens namn	Raseborgs institutet		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	08.05.2014
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	21,7682	Ny detaljplaneareal [ha]	21,7682
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [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	21,7682	100,0	16604	0,08	21,2282	16604
A sammanlagt	0,3900	1,8	555	0,14	0,3900	555
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	2,2500	10,3			2,2500	
R sammanlagt	9,4400	43,4	15599	0,17	9,4400	15599
L sammanlagt	0,7700	3,5			0,7700	
E sammanlagt	0,4600	2,1	450	0,10	0,4600	450
S sammanlagt						
M sammanlagt	7,8582	36,1			7,8582	
W sammanlagt	0,6000	2,8			0,6000	

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]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	21,7682	100,0	16604	0,08	21,2282	16604
A sammanlagt	0,3900	1,8	555	0,14	0,3900	555
AR	0,3900	100,0	555	0,14	0,3900	555
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	2,2500	10,3			2,2500	
VL	2,2500	100,0			2,2500	
R sammanlagt	9,4400	43,4	15599	0,17	9,4400	15599
RM	9,4400	100,0	15599	0,17	9,4400	15599
L sammanlagt	0,7700	3,5			0,7700	
Gator	0,7700	100,0			0,7700	
E sammanlagt	0,4600	2,1	450	0,10	0,4600	450
ET	0,4600	100,0	450	0,10	0,4600	450
S sammanlagt						
M sammanlagt	7,8582	36,1			7,8582	
MU	6,9349	88,3			6,9349	
MY	0,9233	11,7			0,9233	
W sammanlagt	0,6000	2,8			0,0600	
W	0,6000	100,0			0,0600	



RASEBORG RAASEPORI

RASEBORGS INSTITUTET, DETALJPLAN RAASEPORIN OPISTO, ASEMAKAAVA

FÖRSLAG EHDOTUS, (A4) INTE I SKALA, EI MITTAKAAVASSA

Gäller:

Del av fastigheterna
710-624-7-4 (Kvarträsket) och
710-895-2-6 (allmän väg)

Genom detaljplanen bildas:

Stadsdel 30
Kvarterer 1 och 2 samt
kvartersområde för byggnader som betjänar turism (RM),
kvartersområde för småhus (AP),
område för närrekreation (VL),
område för byggnader och anläggningar
för samhällsteknisk försörjning (ET),
jord- och skogsbruksområde (MU och MY)
gatuområde samt vattenområde (W).

Koskee:

Osaa kiinteistöistä
710-624-7-4 (Myllylampi) och
710-895-2-6 (yleinen tie)

Asemakaavalla muodostuu:

30. Kaupunginosa
Korttelit 1 ja 2 sekä
matkailua palvelevien rakennusten korttelialueet (RM),
asuinpienalojen korttelialue (AP),
lähivirkistysalue (VL),
yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien
rakennusten ja laitosten alue (ET),
maa- ja metsätalousaluetta (MU ja MY),
katualuetta sekä vesialuetta (W).

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för småhus.



Asuinpienalojen korttelialue.

Område för närrekreation.



Lähivirkistysalue.

Kvartersområde för byggnader som betjänar turism.



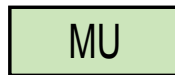
Matkailua palvelevien rakennusten korttelialue.

Område för byggnader och anläggningar
för samhällsteknisk försörjning.



Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien
rakennusten ja laitosten alue.

Jord- och skogsbruksområde med särskilt
behov av att styra friluftslivet.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityistä
ulkoilun ohjaamistarvetta.

Jord- och skogsbruksområde med särskilda
miljövärden.



Maa- ja metsätalousalue, jolla on erityisiä
ympäristöarvoja.

Vattenområde.



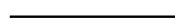
Vesialue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för område eller del av område.



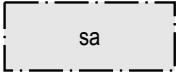


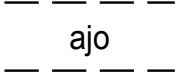
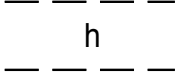
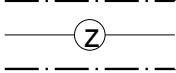
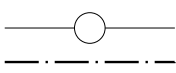
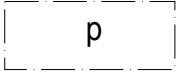
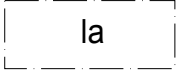
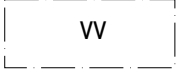
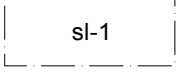


Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Stadsdels- eller kommundelsnummer.

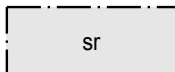
30

Kaupungin- tai kunnanosan numero.

	KÄLLTRÄSKS	
Namn på gata.		Kadun nimi.
Kvartersnummer.	2	Korttelin numero.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	140	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	II 2/3	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta där det får placeras ett gemensamt utrymme som hör till kvarter 1 och 2.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa kortteleihin 1 ja 2 kuuluvan yhteistilan.
Byggnadsyta där det får placeras en bastubyggnad som hör till kvarter 1 och 2.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa kortteleihin 1 ja 2 kuuluvan saunarakennuksen.
Ungefärligt läge för in- och utfart.		Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.
Gata.		Katu.
Körförbindelse med riktgivande läge.		Ajoyhteys, jonka sijainti on ohjeellinen.
För områdets interna servicetrafik reserverad riktgivande del av område.		Alueen sisäistä huoltoa palveleva ohjeellinen ajoyhteys.
För elledning reserverad del av område.		Sähköjohtoa varten varattu alueen osa.
Del av område reserverad för ett dike eller en underjordisk ledning. På området får placeras en körförbindelse för områdets interna servicetrafik samt parkering, som hör till en parkeringsplats begränsad mot delen av område.		Ojaa tai maanalaista johtoa varten varattu alueen osa. Alueelle voidaan sijoittaa alueen sisäistä huoltoa palveleva ajoyhteys sekä alueen osaan rajautuvaan pysäköintipaikkaan kuuluvaa pysäköintiä.
Parkeringsplats. På delen av område får placeras bilplatser som betjänar kvarter 1 och 2.		Pysäköimispaikka. Alueen osalle saa sijoittaa kortteleita 1 ja 2 palvelevia autopaikkoja.
Del av vattenområde, där en simbrygga får placeras.		Vesialueen osa, jolle saa sijoittaa uimalaiturin.
Del av område som reserverats för badstrand.		Uimarantaa varten varattu alueen osa.
Del av område som omfattar föröknings- och rastplatser för fladdermus som ska skyddas enligt 49 § i naturvårdslagen och där det inte får vidtas åtgärder som försämrar eller förstör fladdermössens		Alueen osa, jolla sijaitsee luonnonsuojelulain 49 §:n perusteella suojeltu lepakoiden ruokailualue ja jolla ei saa suorittaa sellaisia toimenpiteitä, että lenakoiden elinmääräistä heikentäv tai häviää

åtgärder som försämrar eller förstör fladdermössens livsmiljö. Jordbyggnadsarbete och trädfällning eller någon annan härmed jämförbar åtgärd som förändrar landskapet får inte vidtas utan tillstånd enligt bestämmelserna i 128 § i MBL.

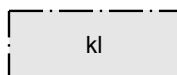
Kulturhistoriskt och miljömässigt värdefull byggnad. Byggnaden eller en del av den får inte rivas och där får inte utföras sådana reparations-, ombyggnads- eller tillbyggnadsarbeten som försvagar byggnadens historiska värden. Reparations- eller ombyggnadsarbetet ska bevara byggnadens särdrag. För reparations- eller omändringsarbete som utförs i byggnaden ska utlåtande begäras av Västra Nylands landskapsmuseum.



Iepakoiden einymparisto neikentyy tai naviaa. Maisemaa muuttava maanrakennustyö, puiden kaato tai muu näihin verrattava toimenpide on luvanvaraista siten kuin MRL 128 §:ssä säädetään

Kulttuurihistoriallisesti ja ympäristön kannalta arvokas rakennus. Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa eikä siinä saa tehdä sellaisia korjaus-, muutos- tai lisärakentamistöitä, jotka heikentävät rakennuksen historiallisia arvoja. Korjaus- tai muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen ominaispiirteet säilyvät. Rakennukseen kohdistuvista korjaus- tai muutostöistä on pyydettävä Länsi-Uudenmaan maakuntamuseon lausunto.

Byggnadsyta för en institutbyggnad som betjänar turism.

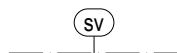


På byggnadsytan är det tillåtet att bygga inkvarterings-, konferens-, restaurang-, bastu-, spa- och motionsutrymme samt annat motsvarande utrymme som betjänar turismen. Övrigt affärsutrymme får motsvara högst 15 % av den sammanlagda våningsytan.

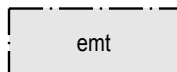
Reparations- och ombyggnadsarbeten som berör byggnaden bör planeras och utföras enligt byggnadens arkitektur. Tilläggsbyggande i anslutning till byggnaden bör planeras så att det passar byggnadens arkitektur.

När det gäller rivning av byggnaden bör museimyndigheten höras.

Skyddszon.



Del av område där det får placeras ett länktorn som betjänar teletrafiken.



I samband med länktornet får det byggas en service- och lagerbyggnad i en våning som omfattar högst 10 m² vy.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa matkailua palvelevan opistorakennuksen.

Rakennusalalle saa rakentaa majoitus-, kokous-, ravintola-, sauna-, kylpylä-, liikunta- ja muuta vastaavaa matkailua palvelevaa tilaa. Muuta liiketilaa saa olla kokonaiskerrosalasta enintään 15%.

Rakennukseen tehtävät korjaus- ja muutostyöt tulee suunnitella ja toteuttaa sen arkkitehtuurin mukaisiksi. Rakennukseen liittyvä lisärakentaminen tulee suunnitella sen arkkitehtuuriin sopivasti.

Rakennuksen purkamisesta pitää kuulla museoviranomaista.

Suojavyöhyke.

Alueen osa, jolle saa sijoittaa teleliikennettä palvelevan linkkitornin.

Linkkitornin yhteyteen saa rakentaa yksikerroksisen, korkeintaan 10 k-m² laajuisen huolto- ja varastorakennuksen.

markagaren eller -innehavaren när det gäller gatue- eller annat allmänt område i enlighet med § 91 i MBL.

Bilplatser:

Bilplatser bör reserveras enligt följande:

- 1 bp/inkvarteringsenhet i RM-kvartersområdet,
- 2 bp/bostad i AP-kvartersområdet.

Byggnadsgrupper:

Nybyggnader bör placeras i grupper. Vid placeringen av byggnadsgrupperna bör man beakta och förstärka terrängens former och särdrag. Byggnadsgrupperna bör placeras separat från varandra på ett tydligt sätt.

I kvarter 1 bör placeringen av nybyggnaderna bilda grupper om högst sex byggnader. Den sammanlagda våningsytan för byggnadsgruppen får inte överskrida 450 m²vy. Nybyggnadens storlek i kvadratmeter våningsyta får inte överskrida 150 m²vy.

Byggnadssätt:

Ett enhetligt byggnadssätt bör följas då byggnadsgrupperna uppförs.

Lederna på områdena bör anläggas enligt terrängens former. Invallningar bör undvikas på byggnadsplatserna.

Delar av tomter som inte används för byggande, som trafikleder eller hållplatser bör skötas i naturligt skick eller förses med planteringar med beaktande av omgivningens särdrag.

Brandsäkerhet:

Inom byggnadsgrupperna får avståndet mellan byggnaderna vara under 8 meter ifall nödvändiga brandskyddskonstruktioner finns. Avståndet mellan byggnadsgrupperna bör vara över 8 meter.

Jord- och skogsbruksområden samt rekreationsområden:

VL-området bör genomföras och skötas på ett naturligt eller strandparksliknande sätt. En sandstrand och en badbrygga kan anläggas på området.

MU-området bör skötas i naturligt skick. Friluftsleder i form av spånbanor och spångstigar kan anläggas på området.

MY-området bör skötas i naturligt skick. Friluftsleder i form av spånbanor och spångstigar kan anläggas på området. Den intilliggande myrmyljön bör beaktas och bevarandet av den bör främjas i skötseln av området. Det är inte tillåtet att utföra omfattande jordschaktnings- eller andra åtgärder som försämrar möjligheterna att bevara myrmyljön.

Ja muun yleisen alueen osalta siirretään maanomistajalle tai -haltijalle.

Autopaikat:

Autopaikkoja tulee varata seuraavasti:

- RM-korttelialueella 1ap / majoitusyksikkö,
- AP-korttelialueella 2ap / asunto.

Rakennusryhmät:

Uudisrakennukset tulee sijoittaa ryhmiä. Rakennusryhmien sijoittamisessa tulee huomioida ja vahvistaa maaston muotoja ja ominaispiirteitä. Rakennusryhmien tulee olla selkeästi erillään toisistaan.

Korttelissa 1 uudisrakennusten sijoittelulla tulee muodostaa korkeintaan kuuden rakennuksen ryhmiä. Rakennusryhmän yhteinen kerrosala ei saa ylittää 450k-m². Uudisrakennuksen koko kerrosalaneliömetreinä ei saa ylittää 150 k-m².

Rakentamistapa:

Rakennusryhmät tulee toteuttaa yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

Alueiden kulkureitit tulee toteuttaa maaston muotoja mukaillen. Rakennuspaikkojen pengertämistä tulee välttää.

Tontinosat, joita ei käytetä rakentamiseen, kulkuteinä tai pysähtymispaikkoina tulee hoitaa ympäristön ominaispiirteet huomioiden luonnonmukaisena tai istutettuna.

Paloturvallisuus:

Rakennusryhmien sisällä rakennusten välinen etäisyys saa olla alle 8 metriä, mikäli varaudutaan tarvittavilla palosuojarakenteilla. Rakennusryhmien välisen etäisyyden tulee olla yli 8 metriä.

Maa- ja metsätalousalueet sekä virkistysalueet:

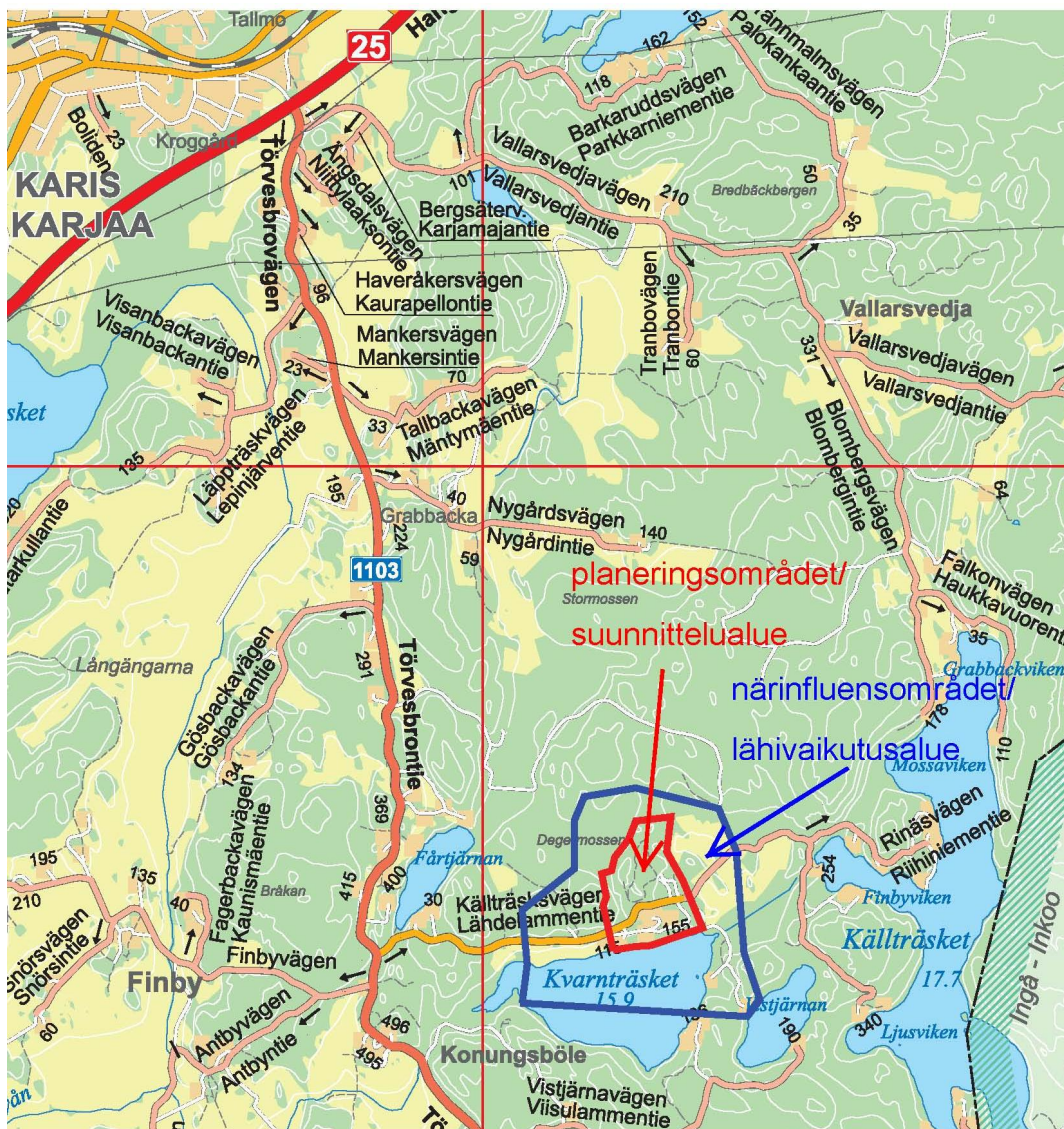
VL-alue tulee toteuttaa ja hoitaa luonnonmukaisella tai rantapuistomaisella tavalla. Alueelle voidaan toteuttaa hiekkaranta ja uimalaituri.

MU-alue tulee hoitaa luonnonmukaisena. Alueelle voidaan rakentaa ulkoilureittejä pururata- ja pitkospuutyypissä.

MY-alue tulee hoitaa luonnonmukaisena. Alueelle voidaan rakentaa ulkoilureittejä pururata- ja pitkospuutyypissä. Alueen hoitamisessa tulee huomioida viereinen suoympäristö ja edistää sen säilyvyyttä. Laajoja maansiirtotai muita toimenpiteitä, jotka heikentävät suoympäristön säilyvyyttä, ei sallita.

Raseborgs institutet, detaljplan Plan

Enligt §63 i markanvändnings- och bygglagen
Program för deltagande och bedömning



Planeringsområdet anvisat med röd linje. Närinfluensområdet anvisat med blå linje.

I Karis stadsdel, Finby, fastighet 7:4

Datering: 23.4.2014

Behandlingar:

Program för deltagande och bedömning

1. Initiativ och planeringsområde

Detaljplanen för planeringsområdet ingår i stadsstyrelsens godkännande 13.01.2014 (§12) över detaljplaneringen gällande åren 2014-2018 för namnet "Raseborgs institutet". Enligt planläggningsprogrammet ska detaljplanen utarbetas under år 2014.

Fastighet 710 – 621 – 7 – 4, Myllylampi, är beläget i Finby ca. 6 km sydost om Karis centrum. Planeringsområdets yta är enligt fastighetsregistret 20,12 ha.

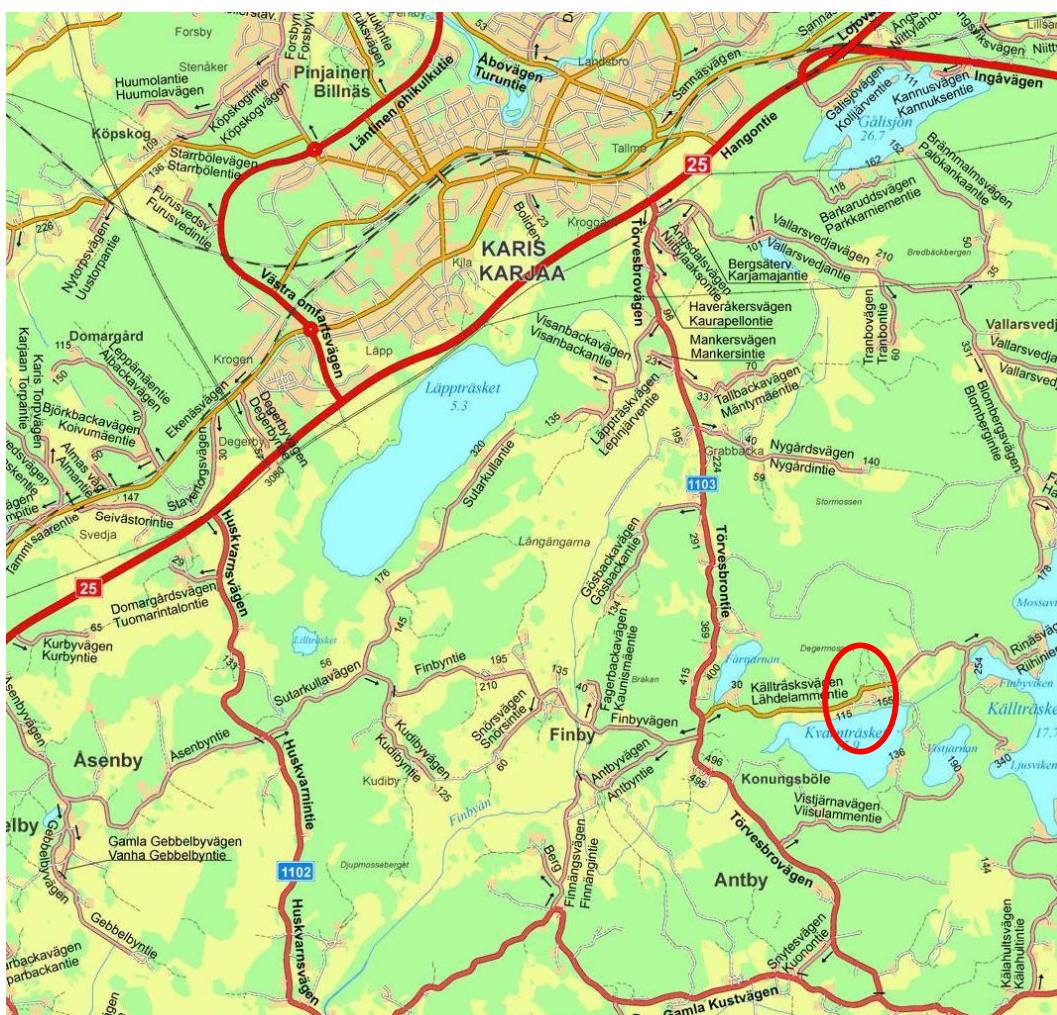


Bild 1. Planeringsområdets läge.

2. Målsättningar

Syftet med planen är att säkra utvecklingen av områdets turism-, rekreations- och kommersiella tjänster. Genom planen strävar man till att utveckla området för det befintliga kurscentret genom utvidgning, ändring samt tillbyggande enligt ett för området lämpliga aktiviteter och koncept. Dessutom är målsättningen att få till stånd nya jobb inom servicesektorn. Målsättningen är att planeringen inte medför skyldigheter för staden vad beträffar gatuunderhåll eller byggande av övrig infrastruktur och underhåll. Målsättningen är att fastigheten utvecklas och

kompletteras genom detaljplanering till ett inkvarterings- och fritidscentrum, som också kan erbjuda andra stödtjänster inom ramen för denna verksamhet.

Särskilda argument och målsättningar

- Den befintliga huvudbyggnaden är ett gammalt kurscentrum, som har en stor yta, ca.10 000 vm², men som i framtiden saknar förutsättningar för fortsatt kursverksamhet
- I kurscentret finns oproportionerligt mycket allmänna utrymmen men endast lite inkvarteringsrum, som i sin tur är föråldrade
- För att området och byggnadsbeståndet skall kunna användas enligt målsättningarna, förutsätts att till området och den befintliga byggnadsbeståndet ansluts nya fritids- och inkvarteringsenheter samt utrymmen för övrig utveckling av verksamheten. Med ett kompletterande byggande eftersträvar man till att restaurang-, idrotts-, och spa-utrymmen, samt övriga utrymmen (så som t.ex. bastun etc.) kan hållas i bruk året om.

3. Planeringens utgångsläge

Nylands landskapsplan

Landskapsplanen som sträcker sig över hela Nyland har godkänts och fastställts av miljöministeriet 8.11.2006.

I Nylands landskapsplan har planeringsområdet inte beaktats med skild beteckning. I områdets nordöstra hörn börjar ett i landskapsplanen anvisat naturskyddsområde.

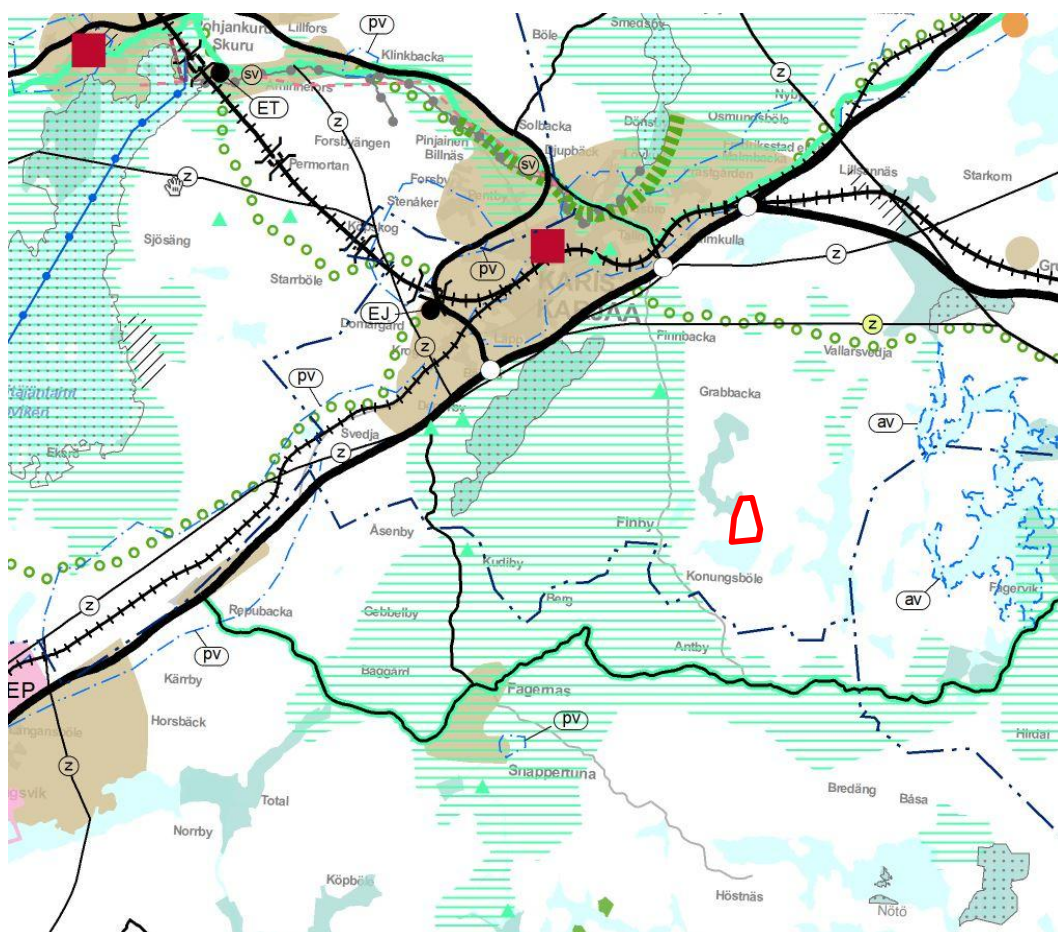


Bild 2. Utdrag av Nylands landskapsplan. Planeringsområdet märkt med röd färg.

Generalplan

Området hör till Karis stads generalplan, som kommunfullmäktige har godkänt 15.12.1986. Planen har inte rättsverkan. Fastighetens mittpartier är i generalplanen markerade som service- och administrationsområden. Planeringsområdet saknar detaljplan. Området har byggts genom undantagslov ända sedan 1970-talet.

Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Raseborgs stad godkändes i Raseborgs stadsfullmäktige 7.6.2010.

Tomtindelning och fastighetsregister

Området förblir i privat ägo efter detaljplaneringen.

Fastigheten berörs av ett vägförbindelseservitut. Servitutet gäller färdselrättigheter, som fortsätter både som en förlängning av Källträsksvägen till fastighetens östra del, samt av färdselrättigheter till områdets norra del.

Markägoförhållanden

Området är helt i privat ägo.

Naturmiljön

Planeringsområdet gränsar mot ellinjen i norr, på den östra sidan börjar ett lägre fältområde. I söder gränsar området mot Kvarnträskets strand. Den östra delen är av varierande terräng, med undantag av områdets nordvästra del som är i landskapsplanen klassat som ett naturskyddsområde och utgör en låglänt del av området.

Planeringsområdet har en varierande topografi. Höjdskillnaderna varierar från Kvarnträskets strand till den högsta punkten i områdets mittdel, upp till ca. 35m

Kvarnträskets strand är ända fram till Källträsksvägen till största delen ett mot norr jämnt stigande strandområde. Området vid vägens norra sida är av mer varierande terräng. I områdets mittpunkt finns en ås i nord-sydlig riktning, vars båda sidor delvis också sluttar brant. På åsens östra sida finns ett mer låglänt område.

Vegetationen invid strandområdet är till största delen ett skött, parkliknande och gräsbevuxet område. På området växer både planterade, samt naturliga träd och buskar. Källträsksvägens norra del består till största delen av skött barrskog samt i nordost av ung skog.

Den bebyggda miljön

Planeringsområdet omfattar en bebyggd kurscentrummiljö.

Strandområdet domineras av huvudbyggnaden från 1983, som är belägen i fastighetens sydöstra del.

Huvudbyggnad	7597 v-m2
--------------	-----------

Dessutom finns det på strandområdet en separat bastubyggnad, en kursbostad, ett gästhus/ en bostad samt ett bostadshus i områdets sydvästra hörn. På området har rivits två kursbostäder.

Kursbostad	618 v-m2
Bostadshus	536 v-m2
Gästhus	240 v-m2
Bastubyggnad	130 v-m2

Rivna byggnader:

Kursbostäder	372 v-m2
Kursbostäder	372 v-m2

Dessutom har fastigheten servicebyggnader samt en el-central.

El-central	221 v-m2
Garage/servicebyggnad	135 v-m2
Maskintak	60 v-m2

Den bebyggda miljön består för tillfället av totalt ca.11 000 v-m2

Förutom byggnaderna finns på området även färdiga rekreationsanläggningar så som; tennisplan, volleybollsplan samt ett konditionsspår.

Kommunalteknik

Området är anslutet till kommunalteknik. Fastigheten har en egen värmecentral.

4. Utredningar, inventeringar och planer gjorda för detaljplanen

- En baskarta som uppfyller kraven för detaljplanen utarbetas
- Naturinventering
- Arkeologisk utredning
- Utredningar gällande vattenförsörjningens och kommunalteknikens tillräcklighet
- Trafikutredning
- Raseborgs institutets utvecklingsplanering (Arkitektbyrå Avarc Oy)

5. Intressenter

Intressenter är enligt markanvändnings- och bygglagens 62 § markägarna på planområdet och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas märkbart av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.

Intressenter är åtminstone:

- Områdets och de gränsande fastigheters markägare och arrendatorer
- Invånare, företag och föreningar i områdets omedelbara närhet
- Följande myndigheter, bl.a.: Nylands närings-, trafik-, miljöcentral, Nylands förbund, Västra Nylands landskapsmuseum, Museiverket, Västra Nylands räddningsverk
- Raseborgs stads tjänsteinnehavare och organ vars verksamhetsområde kan beröras av ärendet

Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma planens konsekvenser och framföra sina åsikter, samt göra anmärkningar mot detaljplaneförslaget.

6. Ordning av information och deltagande

Information om planläggningen i Raseborgs stad finns på stadens hemsida www.raseborg.fi.

Kungörelser om planläggningen i Raseborgs stad publiceras på stadens hemsida www.raseborg.fi, och på stadens officiella anslagstavla.

Kungörelse om att en plan har anhängiggjorts kungörs i en dagstidningarna:

- Etelä-Uusimaa, på finska och
- Västra Nyland på svenska

Programmet för deltagande och bedömning skickas till kända intressenter, markägare, samt läggs offentligt fram på Raseborgs stads stadsplaneringsavdelning och på stadens hemsida under hela planläggningen.

Beredningsmaterial för detaljplaneändring, dvs en idéplan läggs offentligt fram i minst 30 dagar på stadsplaneringsavdelningen, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis. Intressenter har också möjlighet att skriftligen eller muntligen avge sin åsikt i ärendet. Vid behov kan ordnas ett allmänt invånarmöte under beredningsskedet.

Under arbetet gång ordnas också vi behov separata förhandlingar med invånare, markägare och andra intressenter.

7. Myndighetssamarbete

Deltagande- och bedömningsprogrammet skickas till Nylands närings-, trafik- och miljöcentral för kommentarer.

Vid behov ordnas ett myndighetssamråd om planprojektet i enlighet med MBL 66 § och MBF 26 §. Utlåtanden begärs enligt MBF 28 §. Ytterligare förhandlingar kommer att ordnas efter behov.

8. Konsekvenser som utreds

I samband med planläggningsarbetet bedöms konsekvenserna av planen åtminstone angående

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö
- jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet

- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin och trafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön

Särskilda påverkningar som bör beaktas:

- boendemiljön
- naturmiljön och landskapsbilden
- trafikvolymerna och -säkerheten
- den bebyggda miljön
- näringsliv
- arbetsplatserna
- rekreativsmöjligheterna

9. Planeringens gång

Program för deltagande och bedömning:

- till planläggningsnämnden för kännedom och till påseende våren 2014

Planens beredningsmaterial:

- idéplanen över området framläggs till påseende
- om idéplanen hålls vid behov ett möte för allmänheten, varom meddelas separat sommaren 2014

Planförslag:

- planförslaget utarbetas
- planläggningsnämnden framlägger förslaget till påseende
- om planförslaget hålls vid behov ett möte för allmänheten sommaren-hösten 2014

Godkännandet av planen:

- Stadsfullmäktige godkänner planförslaget vintern 2014-2015

Verkställandet av planen:

- planprojektet 2014-2015
- byggandet, kompletterandet av planområdet 2015-

10. Markanvändningsavtal

Före detaljplanens godkännande i stadsfullmäktige ska ett markanvändningsavtal mellan staden och markägaren vara godkänt och undertecknat.

11. Kontaktuppgifter och respons

Stadsplaneringsarkitekt Simon Store
Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis
tel: (019) 289 3843
e-post: simon.store(at)raseborg.fi

Intressenter har enligt markanvändnings-, och lagen för byggrätt rätt att före planförslaget offentliggörs, be av NTM-centralen om förhandlingar gällande tillräcklighet av programmet för deltagande och bedömning.

Respons till programmet för deltagande och bedömning, samt skriftliga åsikter och anmärkningar mot idéplaneringen och planförslaget kan skickas till adressen

Raseborgs stad,
Stadsplaneringsavdelningen
Elin Kurcksgatan 11
10300 Karis

eller till ovan nämnda kontaktpersoners e-postadresser .

Bifogat:

Bilaga 1 Planområdets avgränsning
Bilaga 2 Fotografier



PÄÄSISÄÄNKÄYNTI / HUVUDINGÅNG



SISÄPIHA / INNERGÅRD



PÄÄRAKENNUS LOUNAASTA / HUVUDBYGGNAD FRÅN SYDVÄST



SAUNARAKENNUS / BASTUBYGGNAD



ASUINRAKENNUS / BOSTADSHUS



KURSSIASUNTORAKENNUS / KURSBOSTAD

Raserborgs Institutet

Bilaga till detaljplansutkastet



Dokumentering av den bebyggda omgivningen

Raseborgs Institutet

Källträsksvägen 125
10300 Raseborg
710-621-7-4
Myllylampi

Dokumentering av den bebyggda omgivningen

Allmänt

Området för Raseborgs Institutet ligger i Raseborg ca 6 km sydost om Karis centrum. Områdets areal är ca 21,07 ha. Området gränsar i norr till en ellinje som går parallellt med fastighetens rå, på östra sidan börjar ett låglänt åkerdominerat område. I söder gränsar området till Kvarnträsket och i väster till skog och skyddsområden.

Området är ett bebyggt kurscentrum. En gammal villabyggnad som är byggd på 1900-talets andra årtionde representerar den ursprungliga byggnationen på området. De första byggnaderna som anknyter till offentlig verksamhet, den tidigare huvudbyggnaden och byggnaden för kursinkvartering, har byggts på området i mitten av 1960-talet. Området har kompletterats på 1970- och 80-talen med en ny huvudbyggnad, bostadsradhus samt en bastubyggnad. Samtidigt har en värmecentral och övriga samhällstekniska byggnader byggts på området. Dessutom har det funnits två kursinkvarteringsbyggnader på området vilka sedermera rivits.

Villabyggnaden

Villabyggnaden i mitten av området är färdigställd år 1916. Byggnaden är i två våningar och företräder ett för tiden typiskt byggnadssätt. Byggnaden har grundats på en granitsockel, som fasadbeklädnad har vågrät panel använts. Byggnaden har senare kompletterats på södra sidan med en terrasskonstruktion samt genom att öppna takfönster på takets södra takyta. Osmo Rissanen har ansvarat för ändringsplanerna. En del av byggnadens fönster har förnyats. I detaljplanen som är under uppgörande föreslås att byggnaden skyddas.

Matsalsbyggnaden (f.d. huvudbyggnad)

Matsalsbyggnaden har färdigställts år 1965 och ligger på östra sidan av villabyggnaden. Osmo Sipari har planerat byggnaden som fungerade som områdets huvudbyggnad ända till 1980-talet. I början av 1970-talet ändrades byggnadens inkvarterings- och boendetrymmen till kabinett- och mötesutrymmen. Rakenussasmo/ Seppo Tuomisalo gjorde upp planerna för ändringsarbetet. Då den nya huvudbyggnaden blev färdig i början av 1980-talet ändrades den gamla i huvudsak till en sidobyggnad med matsal och storkök. Samtidigt utvidgades den ena endan med en köksdel och ett lastningstak, och på den södra fasaden tillades ett täckt balkongband. Suunnittelurengas Oy/ arkitekt Unto Toikkanen ansvarade för ändringsplanerna. Byggnaden har en inre förbindelse till den nya huvudbyggnaden.

Byggnadsmassan är belägen i sydslutningen så att den mot norr är en våning och mot söder två våningar hög. Tegel har använts som byggnadens huvudsakliga fasadmateriäl. Södra fasaden samt en del av norra fasaden har träbeklädnad. De träbeklädda delarna har sedermera renoverats. Byggnaden har en täckt terrass byggd av trä längs hela södra fasaden. Träkonstruktionerna som bär yttertaket är en synlig del även inne i byggnadens matsal i andra våningen. Byggnadens arkitektoniska motiv representerar tankegångar som var typiska på 1960-talet.

Kursinkvarteringsbyggnaden

Kursinkvarteringsbyggnaden planerades år 1965 av Osmo Sipari och är belägen norr om matsalsbyggnaden. Byggnaden har från första början fungerat som inkvarteringsbyggnad för områdets användare.

Byggnadsmassan ligger i en våning med pulpettak och är beklädd med tegel. Den radhusliknande massan är terrasserad mot väst med den stigande sluttningen. Byggnaden är ytterligare uppdelad i tre delar med förskjutningar mot norr. Inkvarteringsrummen ligger vid sidogången på norra sidan och de rytmiseras av mötesutrymmet vid terrasseringen. Genom stigningen och förskjutningarna uppstår fasaddelar i olika höjder på byggnadens södra fasad. Den södra fasadens bandliknande öppningar tillsammans med träbeklädnad ovanför fönstren bildar ett starkt motiv i fasaden. I fasadens högre delar är fönsterytan större än i de lägre delarna. Byggnadens norra fasad har öppningar med låga bandliknande övre fönster.

Huvudbyggnaden

Huvudbyggnaden som är belägen i områdets sydöstra hörn har blivit färdig år 1983 och den har planerats av Suunnittelurengas Oy, arkitekt Teuvo Lindfors. I byggnaden finns en stor mängd allmänna utrymmen. Dessutom finns ett inkvarteringsutrymme vars kapacitet är liten i förhållande till mängden allmänna utrymmen.

I byggnadens entrévåning finns allmänna entréhall- och pausutrymmen, utrymmen för grupparbete och personal samt en motionsal. I bottenvåningen finns en danssal, simhallsavdelning med bastur samt rekreationsutrymmen för olika grenar, såsom bordtennis och motion. Inkvarteringsutrymmen finns i byggnadens båda våningar i byggnadens östra del.

Byggnadsmassan består av delar i en och två våningar. Mot norr är byggnadsmassan i en våning men då den är belägen i en sluttning är den till sina södra delar i två våningar. Som beklädningsmaterial har det använts tegel- och träbeklädnad. Byggnaden representerar för sin tid sedvanligt offentligt byggande. I byggnadsmassan och i de inre utrymmena märks faktorer typiska för sin tid, såsom hörnsneddningar och böljande takformer. I byggnaden har det på gårdssidan använts stora fönsterytor. Dessutom skapar placeringen i en sluttning, i synnerhet i entréhallen, utrymmen i olika plan. Byggnadsmassans olika delar går runt innergården. Innergården är välskött och har troligen använts till att ordna utomhushändelser. Från innergården har man tillträde till strandområdet.

I samband med den nya huvudbyggnaden har det på norra sidan av Källträsksvägen byggts en värmecentral som fortfarande är i användning samtidigt som en anläggning för behandling av avloppsvatten utvidgats.

Bastubyggnaden

Bastubyggnaden är byggd på gamla grunder och planerades år 1984 av Unto Toikkanen. På bastubyggnadens södra sida fanns ursprungligen en pergola av trä som senare omformats till ett slutet skyddstak. Byggnaden är placerad i mittdelen av området nära strandlinjen. Bastun är av lamelltimmer, byggd med stockknutsteknik. I byggnaden finns förutom bastuutrymmen en gillestuga. Byggnadens fasader är renoverade och målade på nytt. Skyddstaket som är lika långt som byggnaden på bastuns södra sida har förnyats troligen i samband med renoveringen av fasaderna.

Radhuset

I områdets västra del finns ett radhus. Året då byggnaden färdigställdes har man inte uppgifter om, men att döma av byggnadssättet torde den härstamma från 1980-talet. Byggnaden har åstak och som huvudsakligt fasadmateriäl har rödtegel använts. Byggnadsmassan har delats i två delar med en förskjutning.

Arkkitehtitoimisto Avarc Oy

avarc



Områdets flygbild söder ifrån. Till höger områdets nya huvudbyggnad som är sammanbunden med matsalsbyggnaden. Vid stranden finns bastubyggnaden och i vänstra kanten villabyggnaden. Ovanför villabyggnaden finns en byggnad från början av 1900-talet med granitsockel, beklädd med vågrät brädfodring.



avarc



avarc



På södra sidan av villabyggnaden har senare byggts en terrasskonstruktion i byggnadens båda våningar.

Matsalsbyggnadens södra fasad domineras av en terrass i trä byggd längs hela byggnaden. Byggnaden ligger mot söder i två våningar.

I matsalsbyggnaden finns storkök, matsal samt kabinetter.



Delar i olika höjd samt variationer i fönstertytor ger liv åt kursinkvarteringsbyggnadens södra fasad. Den norra fasaden har öppningar med låga bandfönster (lilla bilden).



Huvudbyggnadens huvudingång. Bild från byggnadens norra sida.



Huvudbyggnaden omsluter innergården. I byggnaden finns en hel del allmänna utrymmen.

avarc



I huvudbyggnaden finns även olika motions och rekreationsutrymmen.



Kvarteringsutrymmet är litet i förhållande till de allmänna utrymmena. Dessutom behöver rummen förnyas.

avarc



Skyddstaket på bastubyggnadens södra sida har förnyats. I byggnaden finns förutom bastuutrymmen en gillestuga.