

Beskrivning över detaljplan

Kommun **Raseborg**

Planens namn **Björknäsgatan 41**

Detaljplan

Detaljplaneändringen berör del av fastigheten 710-404-1-0 Ekenäs stads ägor och del av fastigheten 710-403-1-9 Ekenäs ladugård.

Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 6 kvartersområde för byggnader för offentlig närservice och område för närrekreation, tätortsskog.

Planens uppgörare	Stadsplaneringsavdelningen
Plan nummer	7729
Ritningsnummer	31-15 (detaljplan)
Anhängiggjord	Kungörelse 12.3.2015
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 25.2.2015 § 17 <u>Förslag till ändring av detaljplan</u> Planläggningsnämnden 25.3.2015 § 36 <u>Planens godkännande</u> Planläggningsnämnden 27.5.2015 § Stadsstyrelsen xx.xx.2015 Stadsfullmäktige xx.xx.2015

1. BASUPPGIFTER

1.1. Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Ekenäs centrum och gränsar till Björknäsgatan.

1.2. Planens namn och syfte

För planen används namnet Björknäsgatan 41.

Detaljplaneändringens syfte är att bilda kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL) och område för närrekreation, tätortsskog (VL-1).

Genom planeändringen upphävs en föråldrad detaljplan, som innehåller områdesreservering för allmänt vägområde.

1.3. Beskrivningens innehållsförteckning

- 1. BASUPPGIFTER**
 - 1.1 Planområdets läge
 - 1.2 Planens namn och syfte
 - 1.3 Beskrivningens innehållsförteckning
 - 1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor
- 2. SAMMANDRAG**
 - 2.1 Skeden i planprocessen
 - 2.2 Detaljplanen
 - 2.3 Detaljplanens förverkligande
- 3. PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER**
 - 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet
 - 3.2 Planeringssituation
- 4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN**
 - 4.1 Behovet av detaljplanen och planeringsstart
 - 4.2 Deltagande och samarbete
 - 4.3 Mål för detaljplanen
- 5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN**
 - 5.1 Planens struktur
 - 5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet
 - 5.3 Planens konsekvenser
 - 5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser
 - 5.5 Namn
- 6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE**
 - 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet
 - 6.2 Genomförande och tidsplanering
 - 6.3 Uppföljning av genomförandet

1.4. Förteckning över beskrivningens bilagor

1. Blankett för uppföljning av detaljplanen
2. Lägeskarta
3. Detaljplan som upphävs
4. Förminskning av detaljplanekartan med bestämmelser

2. SAMMANDRAG

2.1 Skeden i planprocessen

- Uppgörande av planen påbörjades på beställning av stadsstyrelsen 15.12.2014 § 452.
- Anhängiggjord i och med planläggningsnämndens beslut 25.2.2015 § 17.
- Planläggningsnämnden antecknade programmet för deltagande och bedömning för kännedom samt beslöt att det skickas till de berörda och grannar man har kännedom om och andra intressenter 25.2.2015 § 17.
- Planläggningsnämnden behandlade planförslaget 25.3.2015 § 36 och beslöt framlägga förslaget till offentligt påseende.
- Planförslaget har varit till påseende under tiden 2.4 - 4.5.2015.
- Planläggningsnämnden föreslår 27.5.2015 att stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringens plankarta ritning nummer 31-15, planbestämmelser samt planbeskrivning i enlighet med markanvändnings och bygglagen § 52.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen innefattar

- kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL)
- område för närrekreation, tätortsskog (VL-1).

2.3 Detaljplanens förverkligande

Detaljplanen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

3. PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER

3.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Områdets allmänna beskrivning

Planområdet är beläget i Ekenäs centrum, invid Björknäsgatan. Planområdets areal är ca 1,9 hektar.

Naturmiljön

Planeringsområdet är en del av Salpausselkäåsen och är en torr momark. Området som har planbeteckning (YL) utgörs till största delen av ett utjämnat gräsbevuxet område utan träd. Området som har planbeteckning (VL-1) utgörs av skogbevuxna områden med tall som huvudträdslag. På området finns inga betydande naturvärden.

Bebyggd omgivning

På planeringsområdets södra och västra sida finns bostadshöghus. I norr finns egnahemshus på andra sidan Björknäsgatan och i nordost Ekenäs brandstation på ca 200 m avstånd. I övrigt omges planeringsområdet av grönområden.

Samhällsteknisk service

Området går att ansluta till stadens vattenlednings-, avloppslednings- och fjärrvärmenätverk.

Trafik

Trafiken till området sker längs Björknäsgratan och Trollbergsvägen.

Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av Raseborgs stad.

Nuvarande plans förverkligande

Nuvarande detaljplan har inte förverkligats gällande vägområdet.

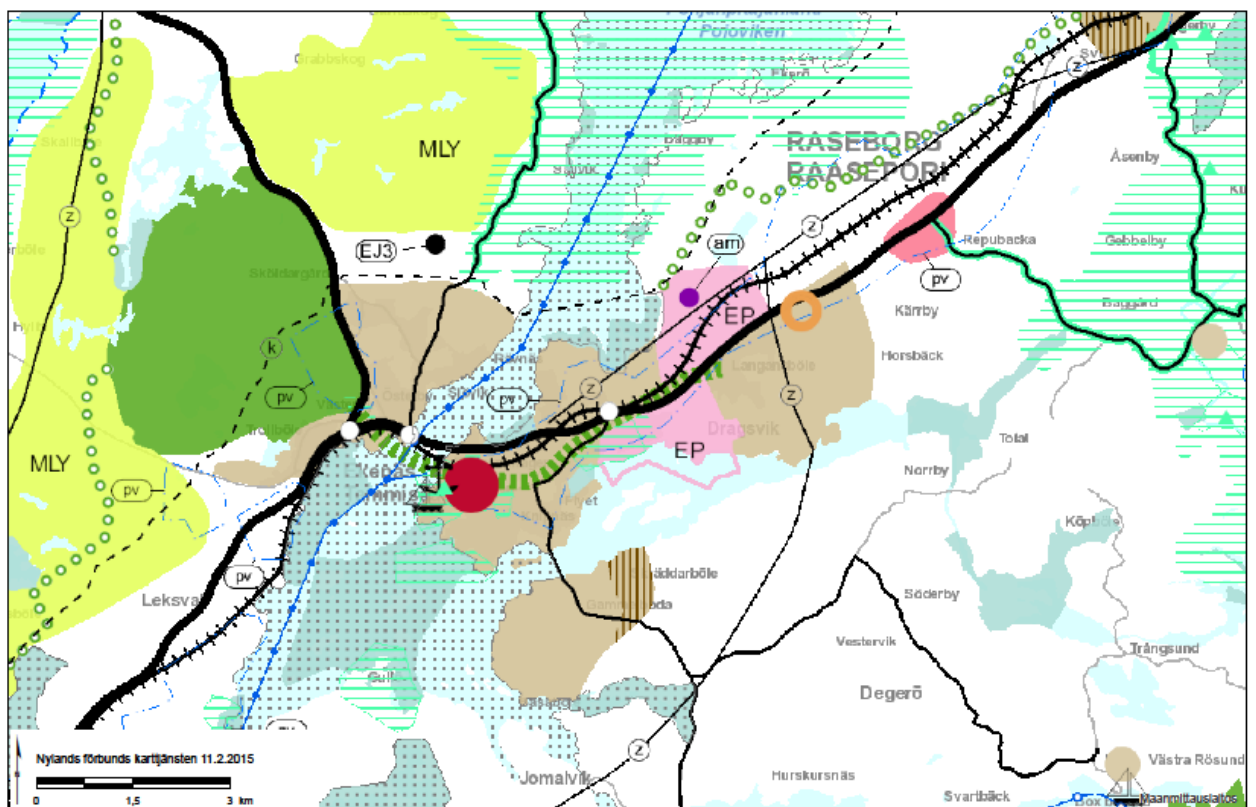
3.2. Planeringssituation

Landskapsplan

Landskapsplan för Nyland har fastställts 8.11.2006. Beteckningarna och bestämmelserna i etapplandskapsplan 2 för Nyland, fastställd 30.10.2014, ersätter beteckningarna och bestämmelserna i de landskapsplaner som gäller i Nyland. Enligt landskapsplanen är området reserverat för tätortsfunktioner. Området planeras som ett område för boende, arbetsplatsfunktioner som passar ihop med sin omgivning samt för service och funktioner i anslutning därtill. I landskapsplanen finns anvisat behov av grönförbindelse.

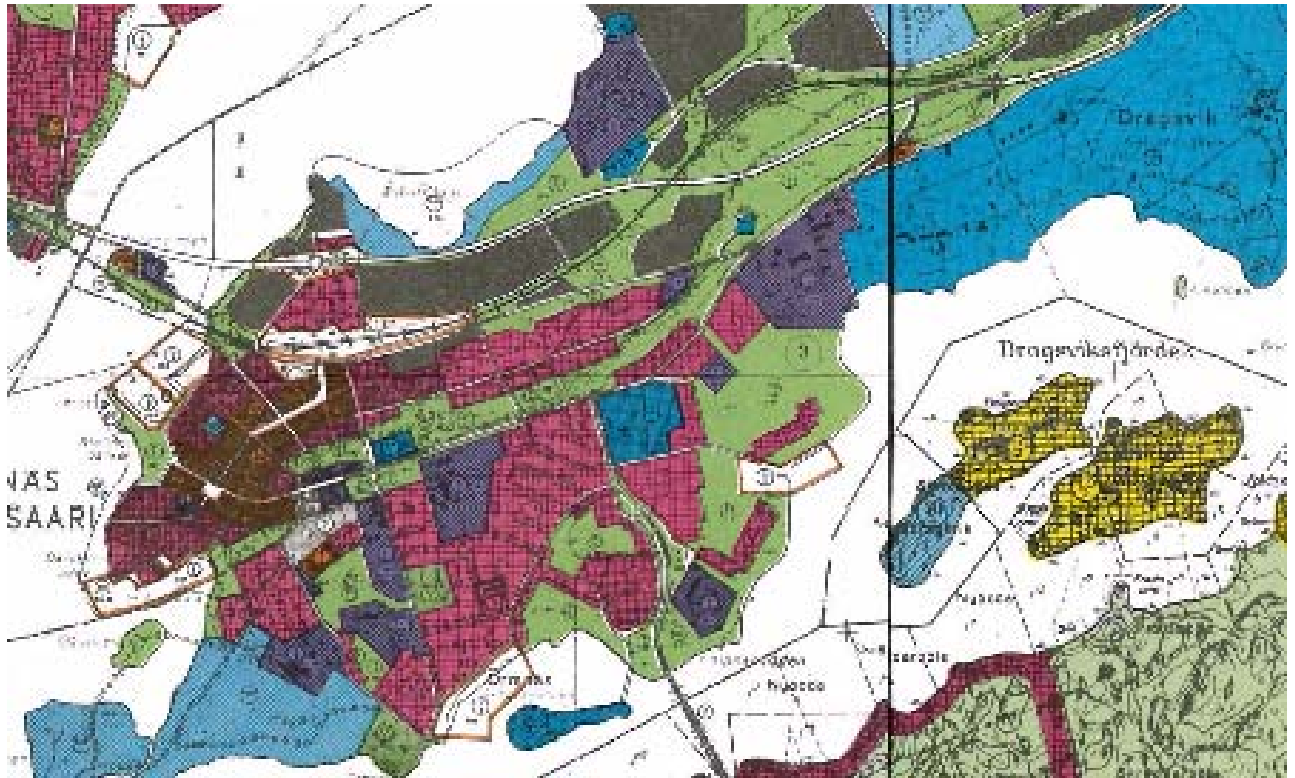


Sammanställning av de fastställda landskapsplanerna 2014



Generalplan

Området ingår i Ekenäs omnejdsplan, generalplanen har inte rättsverkan.



Detaljplan

På området är följande detaljplaner ikraft:

- detaljplan 141-25, fastställd 9.11.1968
- detaljplan 214-33, fastställd 9.4.1973.

Enligt detaljplanerna är området avsett för vägområde och park.

Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Raseborgs stad godkändes i stadsfullmäktige 7.6.2010 och den trädde i kraft 19.8.2011.

Vid uppgörandet av planen har använts stadens baskarta, som kompletterats för ändamålet.

4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1. Behovet av detaljplanen och planeringsstart

Uppgörandet av planen påbörjades på initiativ av Raseborgs stad.

Raseborgs stad har behov av daghemstomt i Ekenäs centrum för att ersätta Skogsgläntans daghem.

Om påbörjandet av planläggningen har beslutats enhälligt och enligt beredningen

- i planläggningsnämnden 25.2.2015 § 17

4.2. Deltagande och samarbete

Intressenter i planprocessen är

- Områdets och dess rågrannars ägare och arrendatorer
- Bosatta och företag på området och i dess omedelbara närhet
- Alla stadens invånare angående stadsbilden.

Ordandet av deltagande

- Programmet för deltagande och bedömning har skickats till intressenterna 12.3.2015
- Under beredningsskedet har ett informationsmöte hållits med markägarna mitt emot planområdet.
- Detaljplaneförslaget ställs till påseende under 30 dagar på stadens officiella anslagstavla och på stadens hemsidor 2.4.2015 (MBF 27 §)

Myndighetssamarbete

- Före planens slutliga behandling levereras materialet för kommentarer till Nylands NTM-central.

4.3. Mål för detaljplanen

Planändringens målsättning är att bilda kvartersområde för byggnader för offentlig närservice på vilken ett daghem kan byggas. Område inom planområdet som gränsar till bebyggda våningshustomter bildar närrekreationsområde.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1. Planens struktur

Planen består av

- kvartersområde för byggnader för offentlig närservice (YL). Tomtens areal är ca 0,9213 hektar och får bebyggas i en (1) våning. Byggnadsrätt 1600 v-m².
- närrekreationsområde (VL-1). Areal ca 0,9997 hektar.

5.2. Planens konsekvenser

Inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Byggande av daghem hämtar till området ca 20 arbetsplatser och ca 100 dagvårdsplatser. Trafiken till området sker via Björknäsgatan och Trollbergsvägen och ökar trafikmängden. Trafiken sker under dagstid. Planen inverkar inte på grönförbindelsens betydelse för rekreationsanvändning.

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

Planområdet utgör ett viktigt grundvattenområde. Bestämmelse om skydd av grundvatten styr byggande och annan markanvändning. Planändringen inverkar inte på jord- eller berggrund, vatten, luft eller klimat.

Inverkan på växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurser

Planen inverkar inte på trädbeståndet så att grönförbindelsens betydelse för djurarternas rörelse skulle förändras märkbart. På området finns inga betydande naturvärden.

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

Planändringen förtätar samhällsstrukturen i området. Trafiken till området sker längs befintligt gatunät. Kommunalteknik finns färdigt i området. Ur en generalplanemässig granskning ligger området med tanke på föreslagen verksamhet fördelaktigt med tanke på trafikförbindelser; kollektivtrafik, lättrafik och avhämtningstrafik. Det nuvarande daghemmet ligger trafikmässigt på en sämre plats på andra sidan riksväg 25 från Ekenäs centrum sett. Planen påverkar inte befintliga gång- och cykelleder eller friluftsleder i området.

Inverkan på stadsbild, landskap, kulturarv och byggd miljö

Nybyggnation, som sker i en våning, förändrar stadsbilden främst sedd från Björknäsgatan. Nybyggnad anpassas till omgivningen till den del det gäller byggnadskroppens utformning, material och färgsättning gällande fasaden mot Björknäsgatan. Vid placering av byggnadsytor har man försökt beakta områdets trädbestånd, som till största delen kommer att bevaras. Stadsbilden förenhetligas och närmiljön snyggas upp tack vare förverkligandet av planen. Möjlighet till utvecklande av lättrafik och rekreationsrutter beaktas i planeändringen. Ur ett generalplanemässigt perspektiv bibehålls Åsens betydelsefulla roll som "stomme" för rekreationsområden i Ekenäs tätort.

5.3. Planbeteckningar och –bestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser framgår ur plankartan och dom har behandlats även i punkt 5.1 Planens struktur.

5.4. Namn

I planen ges inga nya gatunamn.

6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

6.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

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

6.2. Genomförande och tidsplanering

Detaljplanen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

6.3. Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar staden.

Raseborg 27.5.2015

Simon Store
Stadsplaneringsarkitekt

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	26.05.2015
Planens namn	Björknäsgratan 41		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	25.02.2015
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7107729
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	1,9210	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	1,9210

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	1,9210	100,0	1600	0,08	0,0000	1600
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt	0,9213	48,0	1600	0,17	0,9213	1600
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,9997	52,0			-0,4066	
R sammanlagt						
L sammanlagt					-0,5147	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

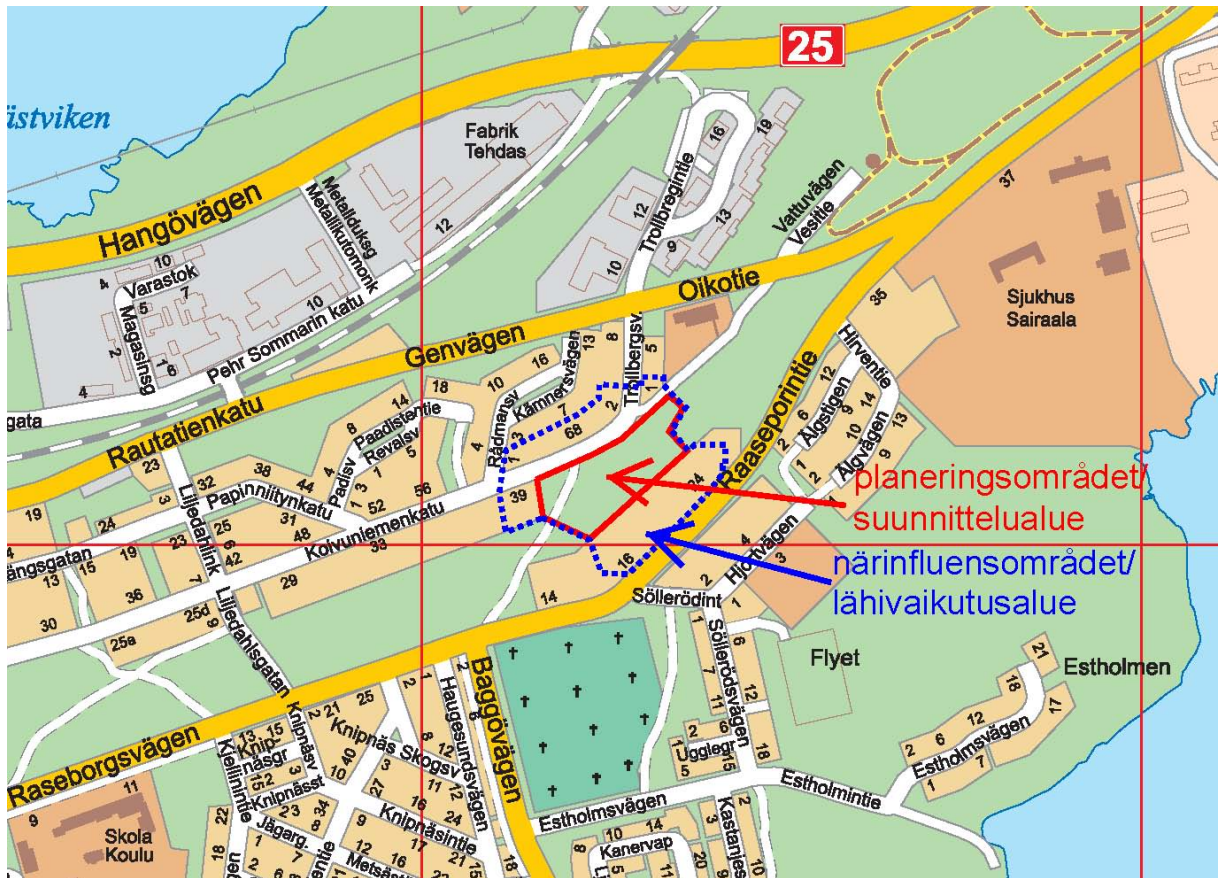
Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

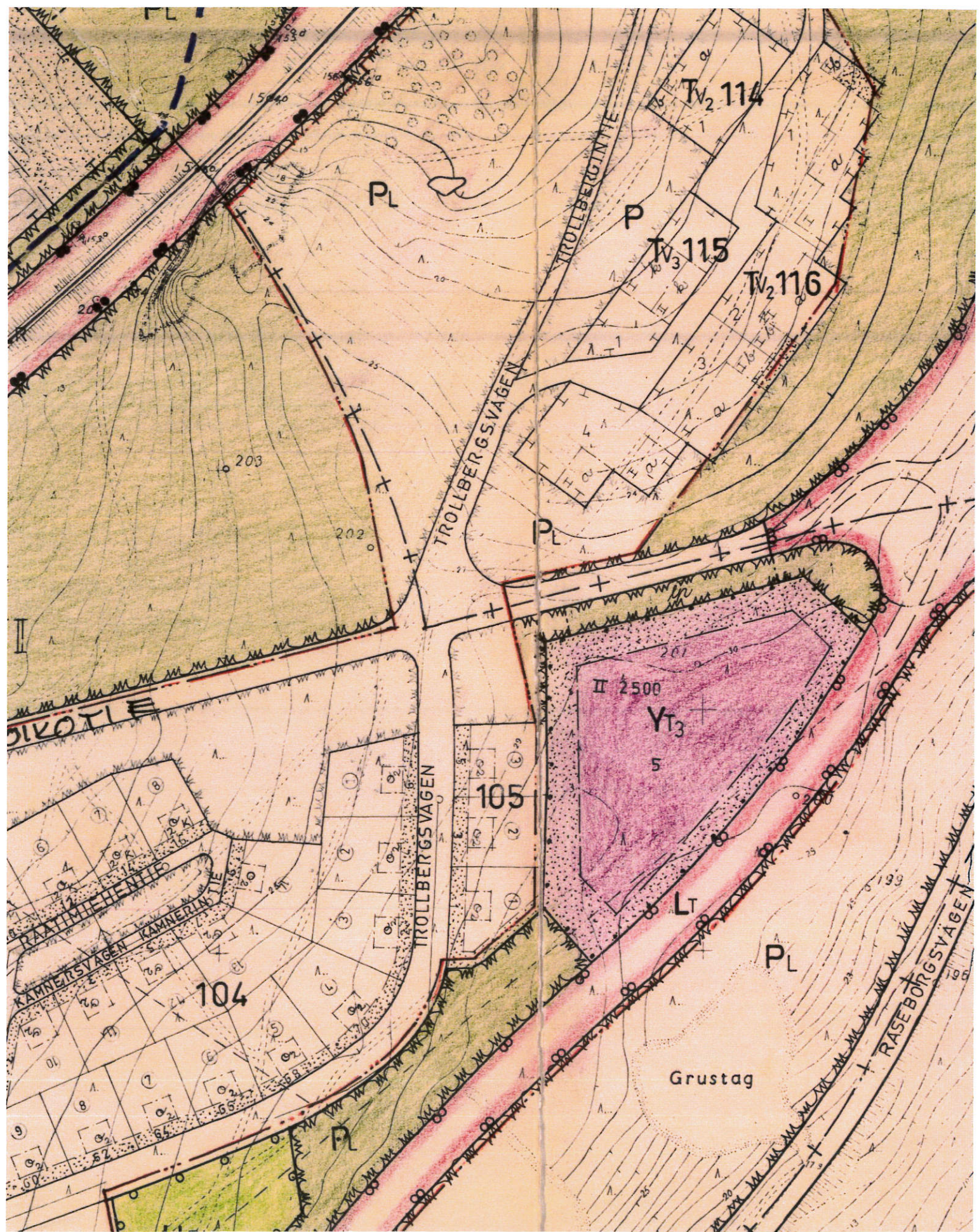
Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

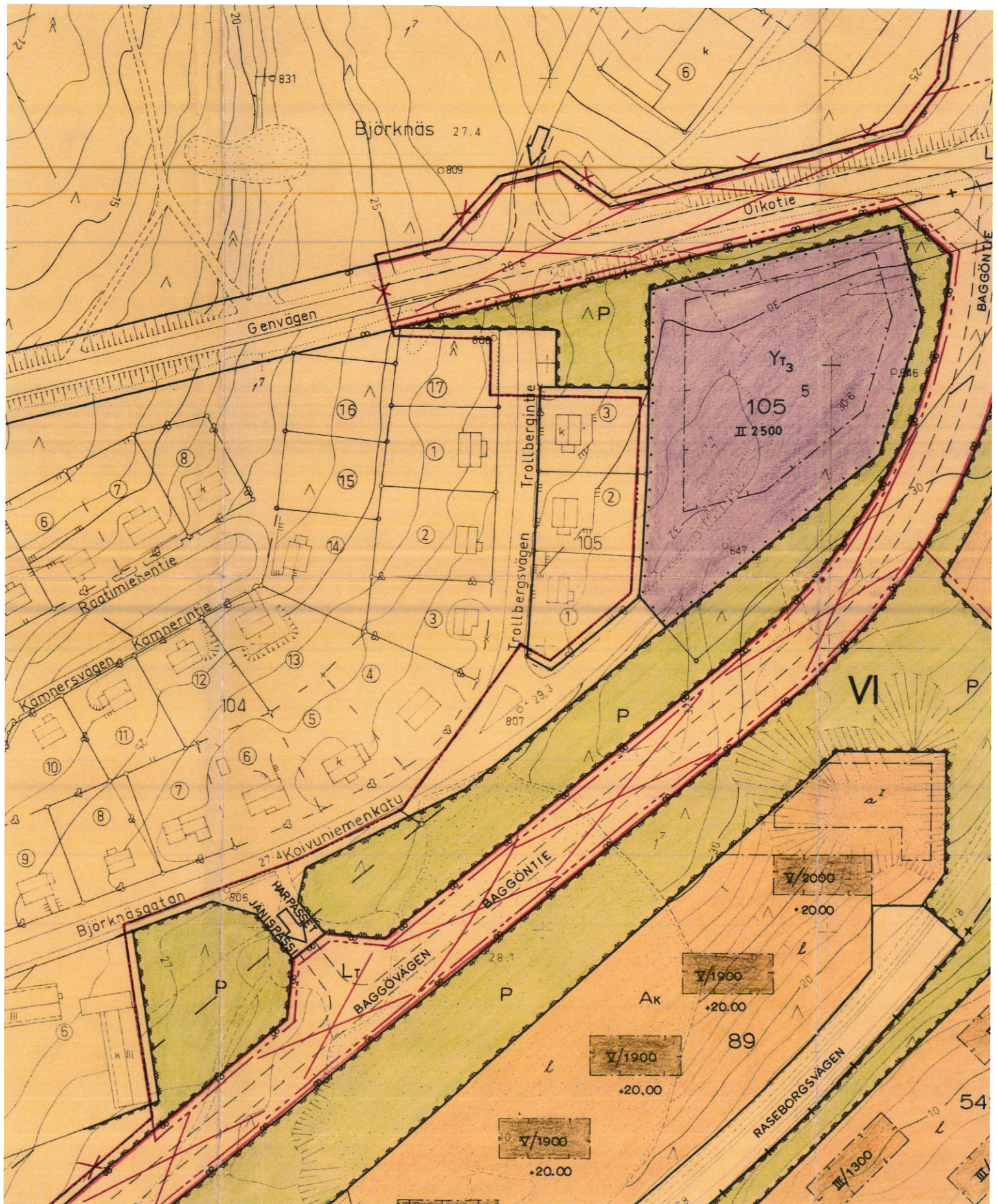
Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	1,9210	100,0	1600	0,08	0,0000	1600
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt	0,9213	48,0	1600	0,17	0,9213	1600
YL	0,9213	100,0	1600	0,17	0,9213	1600
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,9997	52,0			-0,4066	
VL	0,9997	100,0			-0,4066	
R sammanlagt						
L sammanlagt					-0,5147	
LT					-0,5147	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Områdets läge: Björknäsgratan 41 / Alueen sijainti: Koivuniemenkatu 41









Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan.
 Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

RASEBORGS STAD
BJÖRKNÄSGATAN 41

Detaljplan

Ändring av detaljplan över Flyet.

Ändring av detaljplan gäller vägområde och park.

Med detaljplaneändringen bildas kvarter 90 och det närrekreationsområde som gränsar till det.

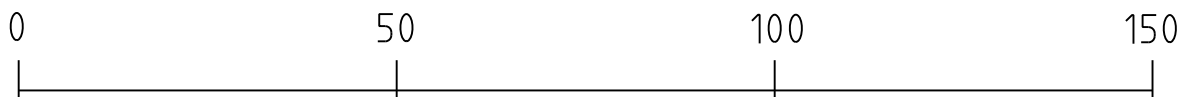
RAASEPORIN KAUPUNKI
KOIVUNIEMENKATU 41

Asemakaava

Flyetin asemakaavan muutos.

Asemakaavan muutos koskee tiealuetta ja puistoa.

Asemakaavamuutoksessa muodostuu kortteli 90 sekä siihen rajoittuva lähivirkistysalue.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.



Område för närrekreation, tätortsskog.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Stadsdelsnummer.

6

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

90

Korttelin numero.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

1600

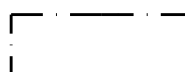
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

I

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

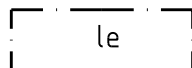
Byggnadsyta.



Rakennusala.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

För lek och utvistelse reserverad del av område.



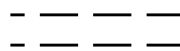
Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa.

Till sitt läge riktgivande friluftsled.



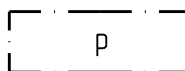
Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilureitti.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Parkeringsplats.



Pysäköimispaikka.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Nybyggnad i kvarter 90 anpassas till omgivningen till den del det gäller byggnadskroppens utformning, material och färgsättning gällande fasaden mot Björknäsgatan.

Planområdet utgör ett grundvattenområde, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skyddet av grundvattnet. Byggnad och annan markanvändning på området kan begränsas av förbud mot förorening av markgrund och förorening av grundvattnet. Byggnad, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds skall områdets markgrunds byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov skall göras en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borrh- eller grävpålar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan byggas minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner. Upplagring av kemikalier eller avfall, som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna i hela området.

MINIMIANTALET BILPLATSER

1 bilplats / 150 v-m²

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Uudisrakentaminen korttelissa 90 sopeutetaan ympäristöön massoittelemalla, materiaalien ja väriytyksen osalta koskien Koivuniemenkadun puoleista julkisivua.

Kaava-alue sijaitsee yhdyskuntien vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa maaperän pilaamiskielto ja pohjaveden pilaamiskielto. Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaava-alueella tehtävien kaivutöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjavedentaso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpaaluja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan rakentaa vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein. Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen kateksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyä koko alueella.

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISLUKUMÄÄRÄ

1 autopaikka / 150 k-m²

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.