

Beskrivning över detaljplan, förslag

Kommun

Raseborg

Planens namn

9 stadsdelen, Skällargård

Detaljplan

Detaljplanen berör i Skällargård by lägenheterna 710-426-1-39 Backafall, 710-426-1-40 Torpet och 710-426-1-29 Bergbacka, samt i Österby by del av lägenheten 710-431-1-653 Österby.

Med detaljplanen bildas i stadsdel 9 kvarteren 9423, 9424 och del av kvarter 9417, jord- och skogsbruksområde, område för närrecreation samt gatuområden.



Planens uppgörare
Plan nummer
Ritningsnummer
Anhängiggjord
Behandling

Stadsplaneringsavdelningen
7750
27-18 (detaljplan)
Kungörelse 24.1.2017
Program för deltagande och bedömning
Planläggningsnämnden 21.12.2016 § 136
Förslag till ändring av detaljplan
Planläggningsnämnden 21.3.2018 § 35
Planens godkännande
Planläggningsnämnden 24.10.2018
Stadsstyrelsen
Stadsfullmäktige

1. BASUPPGIFTER

1.1. Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Skällargård och Österby byar ca 3 km nordväst om Ekenäs centrum och gränsar till Gamla Tenalavägen, Rudmalmsvägen och Rievägen.

1.2. Planens namn och syfte

För planen används namnet 9 stadsdelen, Skällargård. Detaljplanens namn har ändrats på markägares initiativ.

Planbeteckningen kvartersområde för lantbrukslägenheters driftcentrum (AM) i gällande detaljplan i kvarter 9423 möjliggör ingen utvidgning av befintliga byggnader, emedan befintliga byggnadernas våningsytor överskrider de angivna våningsytorna i gällande detaljplan. Åkrarna, i användning som jordbrukets odlingsmark, har i gällande detaljplan planbeteckningen område för närrekreation (VL), vilket är i konflikt med områdets verkliga användning och lämpar sig därmed bättre som jord- och skogsbruksområde (M-1). Kvartersområde för småhus (AP) i kvarter 9417 lämpar sig bättre som kvartersområde för fristående småhus (AO) emedan på området redan finns ett fristående småhus. Det kan anses befogat att höja byggrätten för produktionsbyggnader så att verksamheten kan säkerställas, samt att ge en skild byggrätt för fristående småhus där bostadshuset finns i kvarter 9423.

Planeringsområdet har utvidgats mot söder med kvarter 9424 och en utvidgning av kvarteret med ett område som i gällande detaljplan är område för närrekreation (VL). Ägaren till tomten i kvarter 9424, har anmält intresse för att området ska ingå i planen, ägaren har behov av en mera ändamålsenlig plats för infart och en lämplig byggplats för garage. Nuvarande kvarter 9424 består i huvudsak av berg i dagen.

Detaljplaneändringens syfte är att bilda

- kvartersområde för fristående småhus (AO) i kvarteren 9417, 9423 och 9424
- jord- och skogsbruksområde (M-1), som får bebyggas enbart inom anvisad byggnadsyta (am-1) och enbart enligt anvisade planbeteckningar och - bestämmelser
- område för närrekreation (VL)
- gatuområde.

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
 - 1.5 Förteckning över andra handlingar som berör planen
- 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. Förminskning av detaljplanekartan med bestämmelser

1.5. Förteckning över andra handlingar som berör planen

- 1. Naturutredning över Skällargård detaljplaneområde, 2017

2. SAMMANDRAG

2.1 Skeden i planprocessen

- Planläggningsnämnden beslöt 21.12.2016 § 136 påbörja detaljplaneringen, anhängiggöra den och anteckna programmet för deltagande och bedömning för kännedom och att det skickas till berörda grannar och intressenter man har kännedom om.
- Planen har kungjorts som anhängig 24.1.2017.
- Planläggningsnämnden behandlade planförslaget 21.3.2018 § 35 och beslöt framlägga förslaget till offentligt påseende.
- Planförslaget har varit till påseende under tiden 9.4 - 9.5.2018.
- Planläggningsnämnden föreslår 24.10.2018 att stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringens plankarta ritning nummer 27-18, planbestämmelser samt planbeskrivning i enlighet med markanvändnings och bygglagen § 52.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen innefattar

- kvartersområden för fristående småhus (AO)
- jord- och skogsbruksområde (M-1), som får bebyggas enbart inom anvisad byggnadsyta och enbart enligt anvisad planbeteckning och -bestämmelse
- område för närrekreation (VL)
- gatuområden.

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

Planeringsområdet, som i huvudsak utgör en jord- och skogsbrukslägenhet, ligger i Skällargård och Österby byar ca 3 km nordväst om Ekenäs centrum och gränsar till Gamla Tenalavägen, Rudmalmsvägen och Rievägen.

Naturmiljön

Planeringsområdets norra del är i huvudsak odlad åkermark och södra del skogsmark. Invid åkermarken finns gårdens driftscentrum och bostadshus. Ett annat bostadshus finns på södra sidan av åkermarken invid skogsmarken och ett tredje i planeringsområdets södra del.

Inom planeringsområdet finns enligt år 2017 gjord naturinventering inga sådana naturvärden som begränsar områdets användning. Enligt Museiverket finns på området ingenting sådant som skulle förutsätta arkeologisk inventering.

Bebyggd omgivning

Sydost om planeringsområdet finns ett småhusområde med bostadshus från olika tidsåldrar. På grund av höjdskillnader och växtlighet är området inte sammanhängande med planeringsområdet. I övrigt gränsar området till åker och skog.

Inom planeringsområdet finns i kvarter 9424 ett egnahemshus byggt 1956, i kvarter 9417 ett egnahemshus byggt 1972, i kvarter 9423 ett egnahemshus byggt 1947 och inom M-1 området en tork och en maskinhall.

Samhällsteknisk service

Området är delvis anslutet och går att ansluta till stadens vattenlednings- och avloppsledningsnätverk.

Trafik

Trafiken till planeringsområdet sker längs Gamla Tenalavägen, Rudmalmsvägen och Rievägen.

Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs privat och av Raseborgs stad.

Nuvarande plans förverkligande

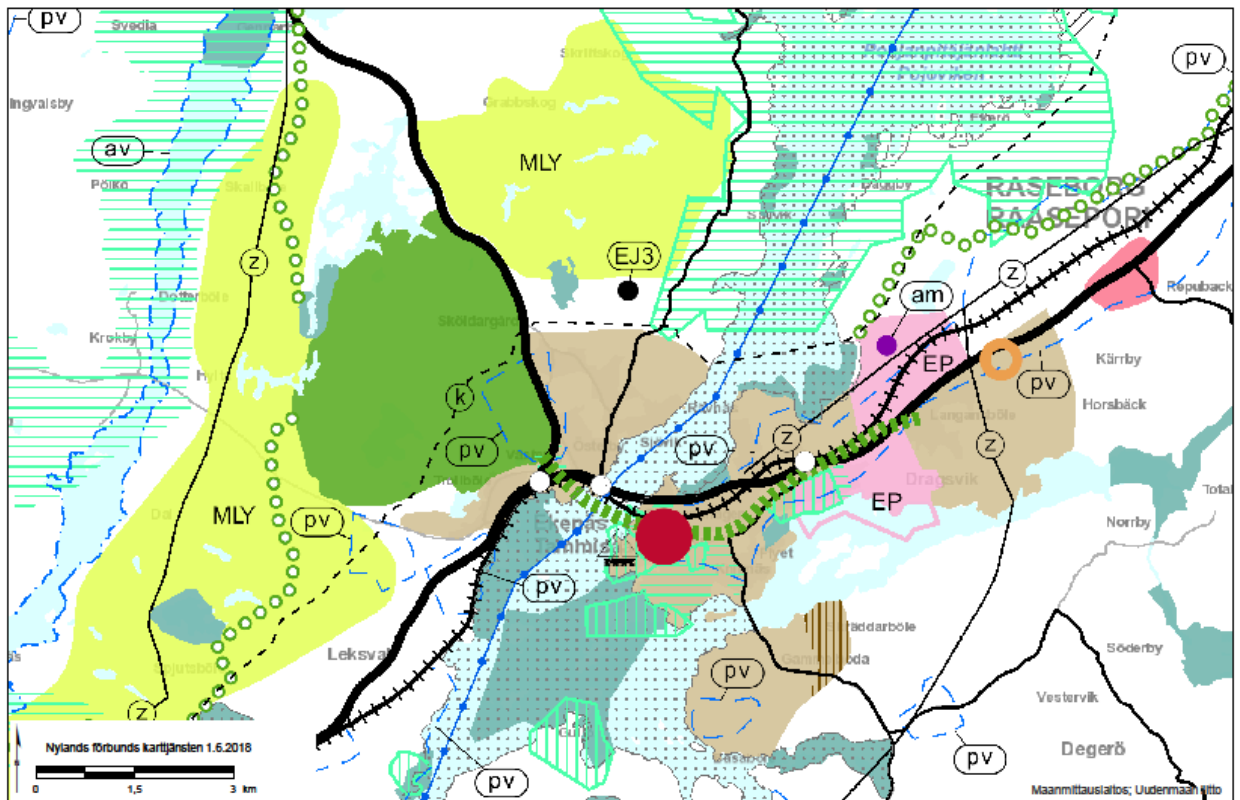
Nuvarande detaljplan har inte förverkligats, förutom i kvarter 9424.

3.2. Planeringssituation

Området är delvis bebyggt.

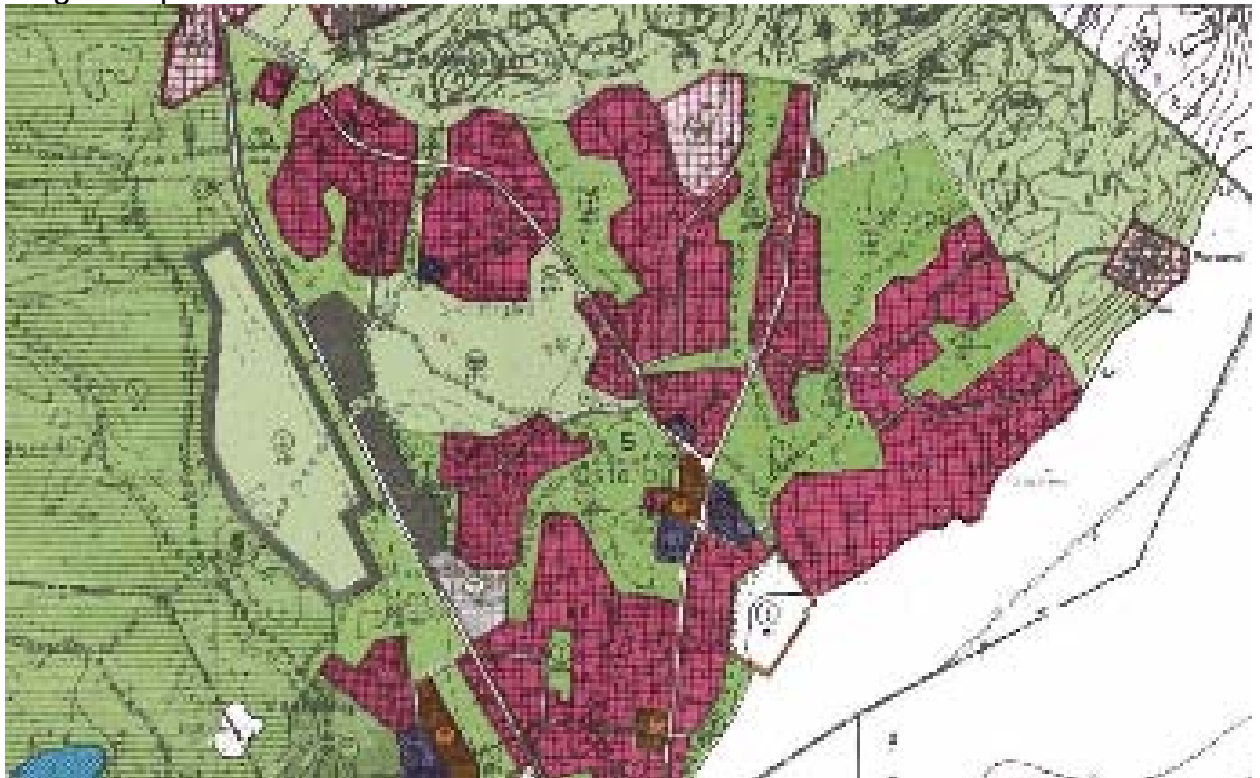
Landskapsplan

Enligt sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna 2017 är planeringsområdet anvisat som område för tätortsfunktioner. Beteckningen "område för tätortsfunktioner" hindrar inte att användningsändamålet för områden som används för jord- och skogsbruk vid behov bibehålls.



Generalplan

Enligt delgeneralplan över Ekenäs centraltätort godkänd av stadsfullmäktige 8.12.1980 är området reserverat för tätortsfunktioner och jord- och skogsbruk. Delgeneralplanen är utan rättsverkan.



Detaljplan

På området är följande detaljplan ikraft:

- detaljplan 594-66, fastställd 18.3.1994.

Enligt detaljplanen är området avsett för småhus, för lantbrukslägenheters driftscentrum och för närrekreation.



Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Raseborgs stad godkändes i stadsfullmäktige 14.5.2018 och den trädde i kraft 5.7.2018.

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.

Behovet uppstod då gällande detaljplan inte ger utvidgningsmöjligheter för jordbruksverksamheten och odlad mark angivits i planen som område för närrekreation.

Om påbörjandet av planläggningen har beslutats enhälligt och enligt beredningen

- i planläggningsnämnden 21.12.2016 § 136

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
- Angående stadsbilden alla stadens invånare.

OrdnanDET av deltagande

- Programmet för deltagande och bedömning har skickats till intressenterna 26.1.2017
- Detaljplaneförslaget har ställs till påseende under 30 dagar på stadens officiella anslagstavla och på stadens hemsidor 9.4.2018 (MBF 27 §)
- på grund av medtagandet och utvidgningen av kvarter 9424 har de närmaste grannarna hörts, vilka har senast 18.9.2018 kunnat ange sin åsikt angående utvidgningen.

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 kvartersområde för fristående småhus (AO), jord- och skogsbruksområde (M-1), som får bebyggas enbart inom anvisad byggnadsyta och enbart enligt anvisad planbeteckning och -bestämmelse, område för närrekreation (VL) samt gatuområden.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1. Planens struktur

Planen består av

- kvartersområden för fristående småhus (AO). Areal ca 1,3136 hektar. Byggrätt 1740 v-m²
- jord- och skogsbruksområde (M-1). Areal ca 4,0491 hektar. Byggrätt 1000 v-m²
- område för närrekreation (VL). Areal ca 0,0983 hektar
- gatuområden. Areal ca 0,0402 hektar.

5.2. Planens konsekvenser

Inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Trafiken till området som sker längs Gamla Tenalavägen, Rudmalmsvägen och Rievägen ökar inte nämnvärt på trafikmängden.

Fastighetens 710-426-1-40 Torpet åkrar har hela den tid då gällande detaljplan varit i kraft brukats och fastigheternas 710-426-1-39 Backafall och 710-426-1-40 Torpet skogsområden vårdats som ekonomiskogar varigenom ändringen av detaljplanen inte kan anses nämnvärt inverka på människors levnadsförhållanden och livsmiljö.

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

Planändringen inverkar inte på jord- eller berggrund, vatten, luft eller klimat.

Inverkan på växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurser

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.

Inverkan på stadsbild, landskap, kulturarv och byggd miljö

Nybyggnation, som sker i två våningar, förändrar stadsbilden i området.

5.3. Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser framgår ur plankartan och 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 24.10.2018

Simon Store
Stadsplaneringsarkitekt

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	30.08.2018
Planens namn	9 stadsdelen Skällargård		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	24.01.2017
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7107750
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	5,5012	Ny detaljplaneareal [ha]	0,0421
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	5,4591

Stranddetaljplan Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

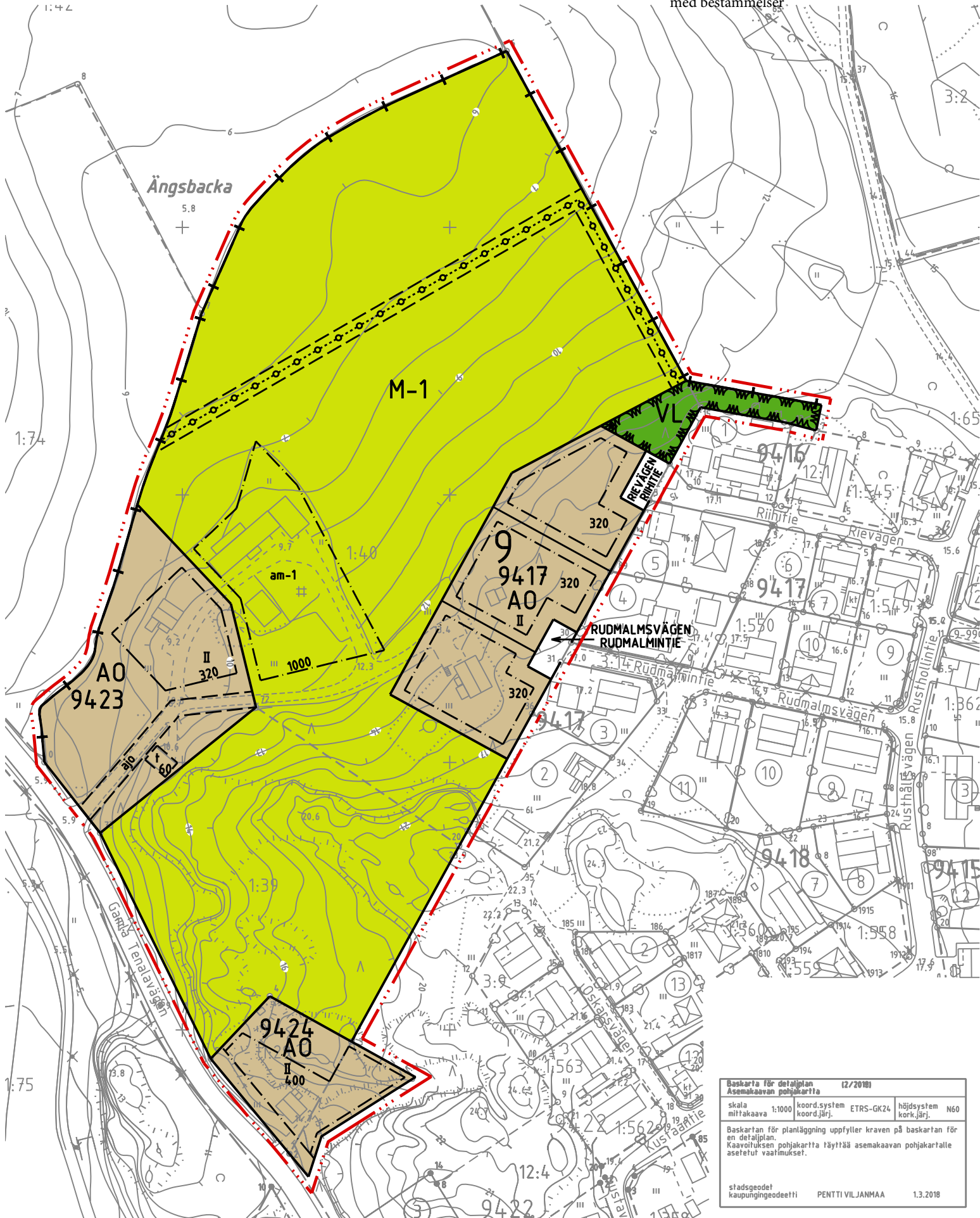
Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	5,5012	100,0	2740	0,05	0,0000	1440
A sammanlagt	1,3136	23,9	1740	0,13	0,1344	440
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,0983	1,8			-4,2053	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,0402	0,7			0,0218	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	4,0491	73,6	1000	0,02	4,0491	1000
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	5,5012	100,0	2740	0,05	0,0000	1440
A sammanlagt	1,3136	23,9	1740	0,13	0,1344	440
AP					-0,6327	-800
AO	1,3136	100,0	1740	0,13	1,3136	1740
AM					-0,5465	-500
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,0983	1,8			-4,2053	
VL	0,0983	100,0			-4,2053	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,0402	0,7			0,0218	
Gator	0,0402	100,0			0,0218	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt	4,0491	73,6	1000	0,02	4,0491	1000
M	4,0491	100,0	1000	0,02	4,0491	1000
W sammanlagt						



Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakaarta (2/2018)		
skala mittakaava 1:1000	koord.system ETRS-GK24	höjdsystem N60
	koord.järj.	korrek.järj.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavituksen pohjakaarta täyttää asemakaavan pohjakaartalle asetetut vaatimukset.		
sfadsgeodet kaupungeingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	1.3.2018

Planområdet berör:

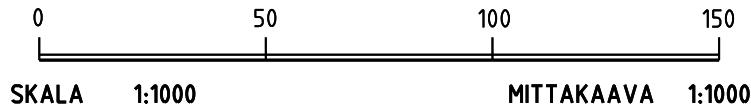
1 Skällargård by lägenheterna
710-426-1-39 Backafall,
710-426-1-29 Bergbacka och
710-426-1-40 Torpet, samt i
Österby by del av lägenheten
710-431-1-653 Österby.

Med detaljplaneändringen bildas:
1 stadsdel 9 kvarter 9423, 9424
och del av kvarter 9417, jord-
och skogsbruksområde, område
för närrecreation samt gatuområden.

Kaava-alue koskee:

Skällargårdin kylässä tilat
710-426-1-39 Backafall,
710-426-1-29 Bergbacka ja
710-426-1-40 Torpet, sekä Österbyn
kylässä osa tilasta 710-431-1-653
Österby.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:
9 kaupunginosassa korttelit 9423,
9424 ja osa korttelista 9417, maa- ja
metsätalousalue, lähivirkistysalue sekä
katualueita.



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus.

Område för närrecreation.

Jord- och skogsbruksområde, området för
bebyggas enbart inom anvisade byggnadsytor
och enbart enligt planbeteckningar och
-bestämmelser.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Stadsdelsgräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del
av område.

Riktgivande tomtgräns.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park
eller annat allmänt område.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

Byggnadsyta för produktions- och
förrådsbyggnader som hänför sig till jord-
och skogsbruk.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får
placeras.

Gata.

Körförbindelse.

För ledning reserverad del av område.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET



Erillispientalojen korttelialue.



Lähivirkistysalue.



Maa- ja metsätalousalue, aluetta saadaan
rakenfaa ainoastaan osoitettujen
rakennusalojen sisällä ja ainoastaan
kaavamerkintöjen ja -määräysten mukaisesti.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.



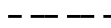
Kaupunginosan raja.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.



Osa-alueen raja.



Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



Ohjeellinen fontin raja.



Kaupunginosan numero.



Korttelin numero.



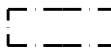
Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai
muun yleisen alueen nimi.



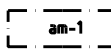
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.



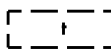
Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen tai sen osan suurimman
sallitun kerrosluvun.



Rakennusala.



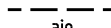
Maa- ja metsätalouteen liittyvien tuotanto-
ja varastorakennusten rakennusala.



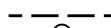
Rakennusala, jolle saa sijoittaa
talousrakennuksen.



Katu.



Ajoyhteys.



Johtoa varten varattu alueen osa.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Som byggnadernas huvudsakliga fasadmaterial skall användas trä.

Obebyggda delar av tomt som inte används som gångbana, parkeringsplats eller lekplats bör planteras eller på annat sätt bringas i värdat skick.

Följande bilplatser bör minst reserveras på tomten:

A0 2 bilplatser/tomt

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ

Rakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä jalankulkuteinä, pysäköintiin tai leikkipaikkana on istutettava tai muuten saatettava hoidettuun kuntoon.

Seuraavat autopaikat on vähintään varattava tontille:

A0 2 autopaikkaa/tontti


Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadssfullmäktiges beslut ____20__, § __ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan ____20__, §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE / KVALT				
STDS / KH				
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen	27-18	24.10.2018		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	8-18	9.4-9.5.2018		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	8-18	21.03.2018		
 RASEBORG RAASEPORI	9 STADSDELEN, SKÄLLARGÅRD DETALJPLAN FÖRSLAG 9 KAUPUNGINOSA, SKÄLLARGÅRD ASEMAKAAVA EHDOTUS			
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 24.10.2018		
Beredare/Valmistelija KB	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarinumero/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		1143-2016	7750	27-18