

Beskrivning över detaljplan, förslag

Kommun **Raseborg**

Planens namn **Rödmossen**

Detaljplan

Detaljplaneändringen berör tomterna 710-51-43-10,11; 710-51-44-7,8; 710-51-51-4,5; 710-51-55-3, del av allmänna området 710-51-9901-0, fastigheten 710-673-2-258 Kilen samt del av fastigheterna 710-606-2-57 Hinders och 710-606-3-11 Klockars.

Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 51 kvartersområde för småhus, kvartersområde för småvåningshus och radhus, område för närrekreation, skyddsgrönområde samt gatuområde.

Planens uppgörare	Stadsplaneringsavdelningen
Plan nummer	7753
Ritningsnummer	31-17 (detaljplan)
Anhängiggjord	Kungörelse 8.6.2017
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 31.5.2017 § 61 <u>Förslag till ändring av detaljplan</u> Planläggningsnämnden 25.10.2017 § <u>Planens godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.2017 § Stadsstyrelsen xx.xx.2017 Stadsfullmäktige xx.xx.201x

1. BASUPPGIFTER

1.1. Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Karis centrum gränsande till Nils Grabbegatan, Ängsullsgatan, Starrgränd, Waldemarsgränd, Centralgatan och Västra omfartsvägen.

1.2. Planens namn och syfte

För planen används namnet Rödmossen.

Detaljplaneändringens syfte är att bilda kvartersområden för boende nära centrum. På grund av behovet att upprätthålla tidsenliga planer och trycket på att förverkliga kommunaltekniken är det motiverat att göra en detaljplaneändring, som möjliggör en bättre och mera kostnadseffektiv helhetslösning. Målet är att planera stadens markområde för boende i bolagsform. Andra mål med planen är att möjliggöra en rutt för gång- och cykeltrafik genom området samt att förbättra möjligheterna för naturenlig dagvattenavledning samt kostnadseffektivare gatunät i området.

Genom planeändringen upphävs detaljplanen för planeringsområdet som är fastställd 1979 och kan bedömas vara inaktuell, varvid ett förverkligande av området som sådant inte skulle vara möjligt. Enligt markanvändnings- och bygglagens 60 § ska kommunen följa upp planers aktualitet och vid behov vidta åtgärder för att förnya föråldrade planer.

Området vid Rödmosse är i huvudsak oförverkligat, vilket skulle leda sannolikt till ett förfarande enligt MBL 60 §, mom. 2, ifall bygglov för nya byggnader skulle lämnas in.

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 Planens konsekvenser
 - 5.3 Planbeteckningar och -bestämmelser
 - 5.4 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. Förminskning av detaljplanekartan med bestämmelser

2. SAMMANDRAG

2.1 Skeden i planprocessen

- Uppgörande av detaljplan påbörjades på initiativ av stadsstyrelsen 24.4.2017 § 165.
- Anhängiggjord i och med planläggningsnämndens beslut 31.5.2017 § 61.
- Planläggningsnämnden antecknade programmet för deltagande och bedömning för kännedom samt beslöt att det skickas till berörda grannar och intressenter man har kännedom om 31.5.2017 § 61.
- Planläggningsnämnden behandlar planförslaget 25.10.2017 § och besluter framlägga förslaget till offentligt påseende.
- Planförslaget har varit till påseende under tiden x.x - x.x.2017.
- Planläggningsnämnden föreslår xx.xx.2017 att stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringens plankarta ritning nummer xx-17, planbestämmelser samt planbeskrivning i enlighet med markanvändnings och bygglagen § 52.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen innefattar

- kvartersområden för småvåningshus och radhus (AKR-1)
- kvartersområden för småhus (AP)
- områden för närrekreation (VL)
- skyddsgrönområden (EV)
- 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 är beläget i Karis centrum, och gränsar till Nils Grabbegatan, Ängsullsgatan, Starrgränd, Waldemarsgränd, Centralgatan och Västra omfartsvägen. I närheten finns bostadsområden, främst egnahemshus förutom i norr där området norr om Västra omfartsvägen är obebyggt. Planeringsområdets areal är ca 5,9 hektar.

Naturmiljön

Planeringsområdet, vars obebyggda delar nyligen avverkats, har varit grandominerad blandskog. Området närmast Västra omfartsvägen är gallrad talldominerad medelålders skog. Inom området finns inga sådana naturvärden som begränsar områdets användning.

Bebyggd omgivning

Den bebyggda omgivningen består främst av äldre egnahemshus byggda åren 1920-1950.

Samhällsteknisk service

Området går att ansluta till stadens vattenlednings- och avloppsledningsnätverk.

Trafik

Trafiken till planeringsområdet sker via Ängsullsgatan och Starrgränd.

Markägoförhållanden

Planeringsområdet är delvis i stadens och delvis i privat ägo.


Nuvarande plans förverkligande

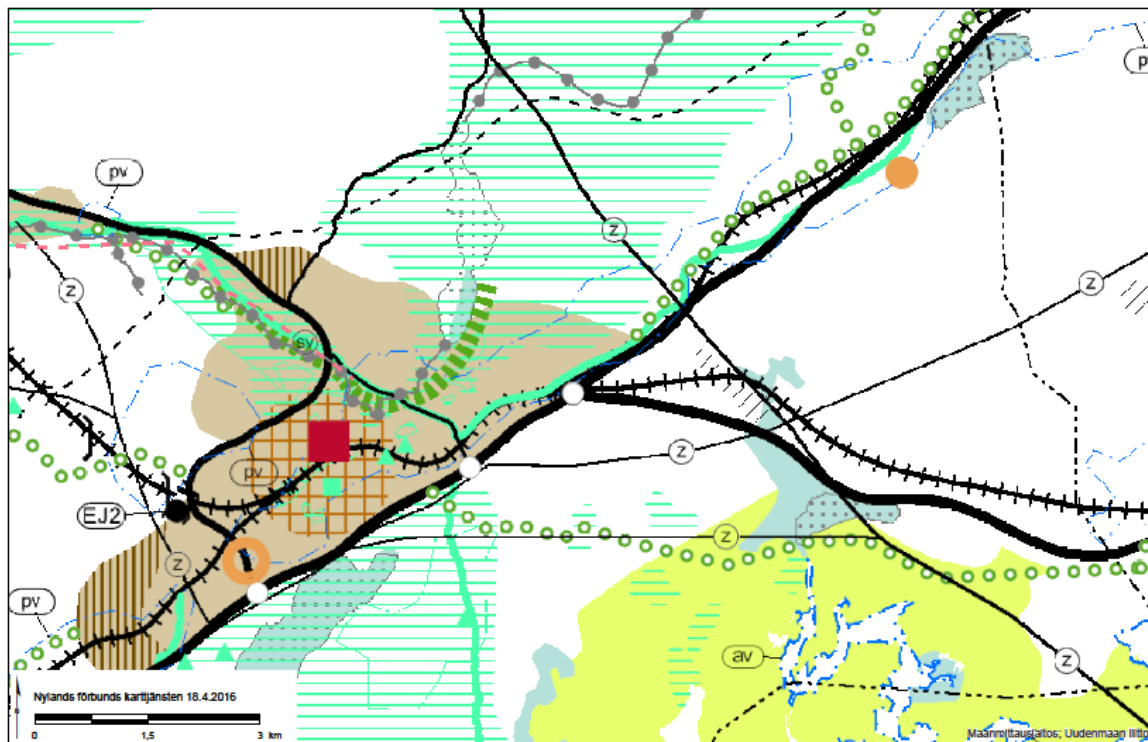
Nuvarande detaljplan är oförverkligad, förutom en bebyggd tomt invid Ängsullsgatan.

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.

 Sammanställning av de fastställda landskapsplanerna 2014



Generalplan

På planeringsområdet är följande generalplaner ikraft:

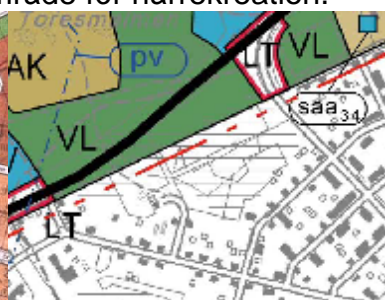
- Generalplan för Karis centrum, planbeteckning; Småhusdominerat bostadsområde.
- Delgeneralplan för Karis centrum, planbeteckning; Område för fristående småhus.
- Svartådalens delgeneralplan (Pojo), planbeteckning; Område för närrekreation.



Generalplan för Karis centrum



Delgeneralplan för Karis centrum

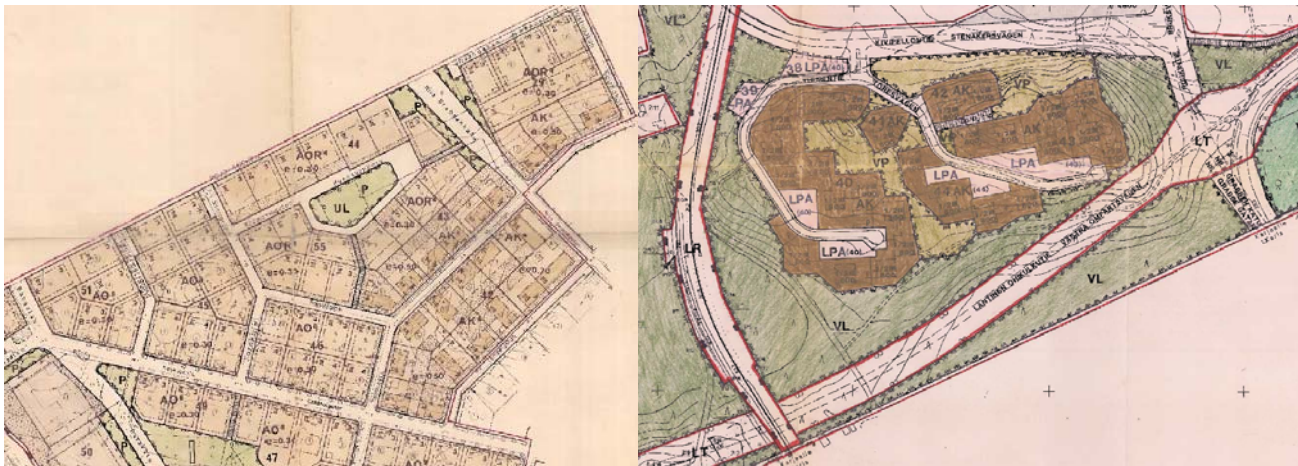


Svartådalens delgeneralplan Pojo

Detaljplan

På området är följande detaljplan ikraft:

- detaljplan 119-100, fastställd 13.3.1979, enligt detaljplanen är området avsett för fristående eller sammanbyggda småhus, för fristående småhus inrymmande högst två bostäder, för parkområde, för lek område och för gatuområden
- detaljplan 304-100, fastställd 20.12.1989, enligt detaljplanen är området avsett för närrekreation.



119-100

304-100

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

Stadsstyrelsen beslöt initiera detaljplaneändringen 24.4.2017 § 165. Detaljplanen som är fastställd 1979 kan bedömas vara inaktuell, varvid ett förverkligande av området som sådant inte skulle vara möjligt. Enligt markanvändnings- och bygglagens 60 § ska kommunen följa upp planers aktualitet och vid behov vidta åtgärder för att förnya föråldrade planer. Området vid Röd mossen är i huvudsak oförverkligat, vilket skulle leda sannolikt till ett förfarande enligt MBL 60 §, mom. 2, ifall bygglov för nya byggnader skulle lämnas in.

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 8.6.2017
- Detaljplaneförslaget ställs till påseende under 30 dagar på stadens officiella anslagstavla och på stadens hemsidor x.x.2017 (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 kvartersområden för bostadshus nära Karis centrum.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1. Planens struktur

Planen består av

- kvartersområden för småvåningshus eller radhus (AKR-1). Areal ca 2,2200 hektar, våningsantal II, exploateringsstal $e=0,40$
- kvartersområden för småhus (AP). Areal ca 0,9217 hektar, våningsantal II, exploateringsstal $e=0,30$
- närrekreationsområden (VL). Areal ca 1,0604 hektar
- skyddsgrönområden (EV). Areal ca 0,7644 hektar
- gatuområden. Areal ca 0,9517 hektar.

5.2. Planens konsekvenser

Inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Trafiken till området sker längs Ängsullsgatan och Starrgränd och ökar trafikmängderna i närområdet. Leden för gång- och cykeltrafik genom planområdet minskar mängden lätt trafik längs Malmgatan.

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

Planområdet ligger ytterom viktiga grundvattenområden. Planändringen inverkar inte på jord- eller berggrund, vatten, luft eller klimat.

Inverkan på växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurser

Inom området finns inga sådana naturvärden som begränsar områdets användning.

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. En lätt trafikled planeras genom området.

Inverkan på stadsbild, landskap, kulturarv och byggd miljö

Nybyggnation, som sker i två våningar, förändrar stadsbilden i området. Nybyggnad anpassas till omgivningen.

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 nya gatunamn: Getporsgatan, Roslingsgatan.

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 25.10.2017

Simon Store
Stadsplaneringsarkitekt

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	05.10.2017
Planens namn	Rödmossen		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	08.06.2017
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7107753
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	5,9182	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	5,9182

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	5,9182	100,0	11645	0,20	0,0000	2279
A sammanlagt	3,1417	53,1	11645	0,37	0,0198	2279
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	1,0604	17,9			-1,2206	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,9517	16,1			0,4364	
E sammanlagt	0,7644	12,9			0,7644	
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

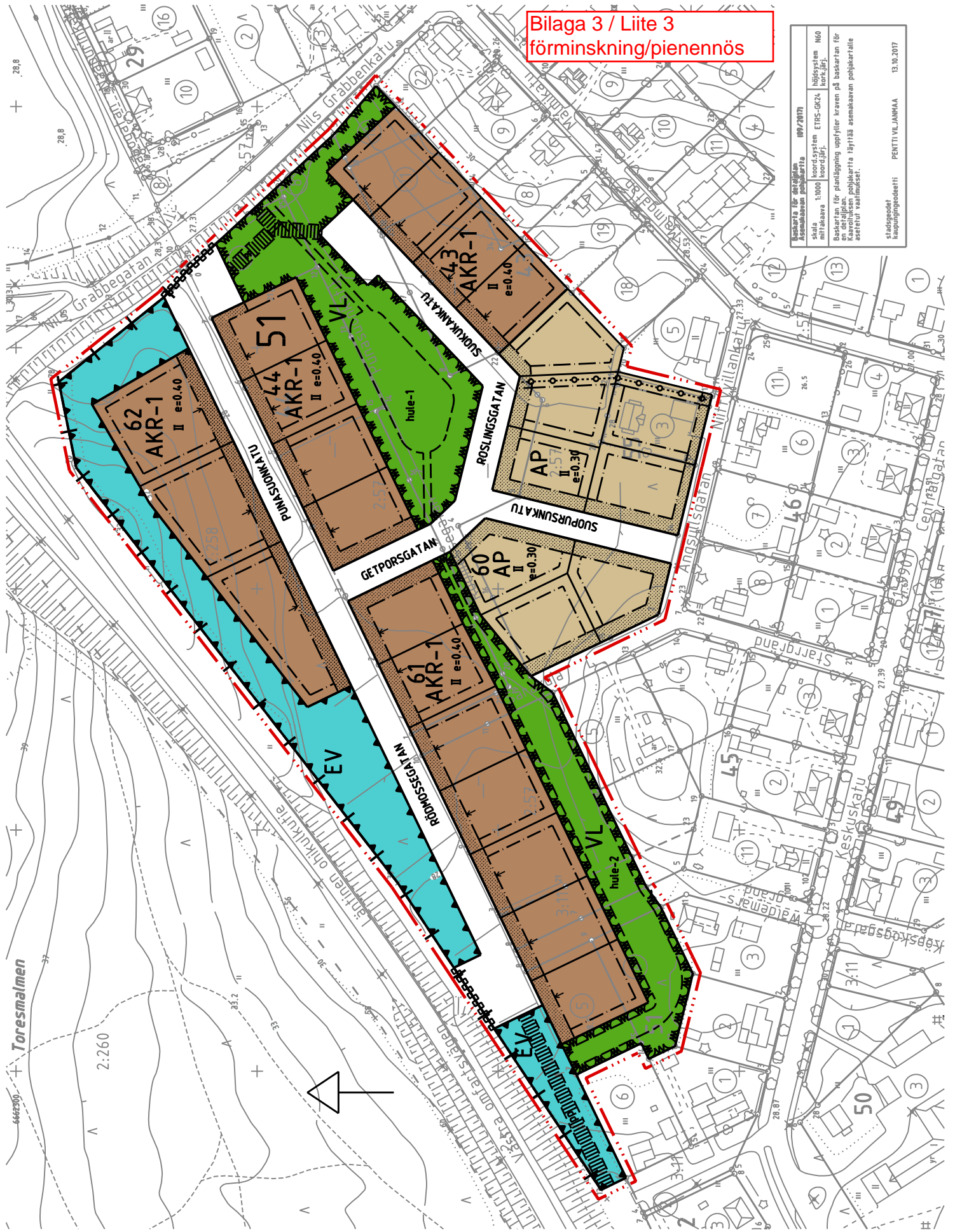
Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	5,9182	100,0	11645	0,20	0,0000	2279
A sammanlagt	3,1417	53,1	11645	0,37	0,0198	2279
AP	0,9217	29,3	2765	0,30	0,9217	2765
AO					-3,1219	-9366
AKR	2,2200	70,7	8880	0,40	2,2200	8880
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	1,0604	17,9			-1,2206	
VL	1,0604	100,0			-1,2206	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,9517	16,1			0,4364	
Gator	0,9517	100,0			0,4364	
E sammanlagt	0,7644	12,9			0,7644	
EV	0,7644	100,0			0,7644	
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Bilaga 2/Liite 2



**Bilaga 3 / Liite 3
förminskning/pienennös**

Baskartan för planläggning Asemakaavan suunnittelu	09/2017	Höjningsplan N60
Stiftelsen för planläggning Mitt Sakava 1:1000	Koord. system ETRS-GK24	Höjningsplan N60
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för Kavojärven pohjakaarttia täyttää asemakaavan pohjakaartille asetetut vaatimukset.		
Stadsgrader Kaupunginjoon	PENTTI VILJANMÄÄ	13.10.2017



Toresmalmen

2.260

28.8

+

+

+

+

+

+

+

+

+

+

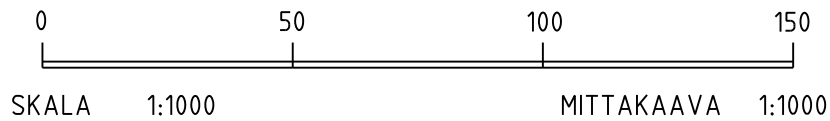
+

Detaljplaneändringen berör tomterna 710-51-43-10, 11; 710-51-44-7, 8; 710-51-51-4, 5; 710-51-55-3, del av allmänna området 710-51-9901-0, fastigheten 710-673-2-258 Kilen samt del av fastigheterna 710-606-2-57 Hinders och 710-606-3-11 Klockars.

Asemakaavamuutos koskee tontit 710-51-43-10, 11; 710-51-44-7, 8; 710-51-51-4, 5; 710-51-55-3, osa yleisestä alueesta 710-51-9901-0, kiinteistö 710-673-2-258 Kilen sekä osa kiinteistöistä 710-606-2-57 Hinders ja 710-606-3-11 Klockars.

Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 51 kvartersområde för småhus, kvartersområde för småvåningshus och radhus, område för närrecreation, skyddsgrönområde samt gatuumråde.

Asemakaavamuutoksella muodostuu kaupunginosassa 51 asuinpienalojen korttelialuetta, pienkerrostalojen ja rivitalojen korttelialuetta, lähivirkistysaluetta, suojaviheraluetta ja katualuetta.



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för småvåningshus eller radhus. Området bör kvartersvis förverkligas i sin helhet antingen som småvåningshus- eller som radhusområde.

AKR-1

Kvartersområde för småhus.

AP

Område för närrecreation.

VL

Skyddsgrönområde.

EV

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.

51

Kvartersnummer.

43

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

RÖDMOSSEGATAN

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Pienkerrostalojen tai rivitalojen korttelialue. Alue on toteutettava kortteleittain kokonaisuudessaan joko pienkerrostalo- tai rivitaloalueena.

Asuinpienalojen korttelialue.

Lähivirkistysalue.

Suojaviheralue.

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 tontinraja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

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

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

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen faisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

$e=0.30$

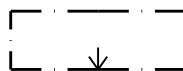
Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Byggnadsyta.



Rakennusala.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



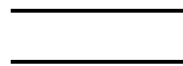
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa.

Gata.



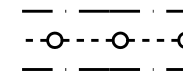
Katu.

Riktgivande del av område reserverat för gång- och cykeltrafik.



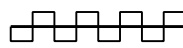
Ohjeellinen alueen osa varattu jalankululle ja polkupyöräilylle.

För ledning reserverad del av område.



Johtoa varten varattu alueen osa.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Riktgivande del av område som är ämnad för fördröjning av dagvatten, fördröjnings- eller lagringsbassäng.

hule-1

Ohjeellinen alueen osa joka on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen, viivyttämistä tai varastoimisallas.

Riktgivande del av område som är ämnad för fördröjning av dagvatten, grönsänka/dike.

hule-2

Ohjeellinen alueen osa joka on tarkoitettu hulevesien viivyttämiseen, viherpainanne/oja.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnaderna får ej ha källarvåning. Bostadsbyggnadernas huvudsakliga fasadmateriäl bör vara trä. Solfångare och -paneler tillåts som fasad- och täckmateriäl. Placeringen av solfångare och -paneler på fasad mot gata ska planeras som en del av arkitekturen och de ska estetiskt passa in i omgivningen. Tekniska utrymmen som behövs för nyttjande av förnybar energi får byggas utöver bygggrätt anvisad för tomten. På tomterna skall användas ytmateriäl som släpper igenom ytvatten i alla områden också på körbanor och parkeringsområden. Dagvatten, som inte infiltreras på tomt, bör ledas via diken och vägtrummor till hule-1 eller hule-2 områden.

Följande bilplatser bör minst reserveras på tomten

AP 2 bilplatser/tomt

AKR-1 1 bilplats/bostad

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennuksissa ei saa olla kellarikerrosta. Asuinrakennusten pääasiallinen rakennusmateriaali tulee olla puuta. Aurinkokeräimet ja -paneelit sallitaan julkisivu- ja katemateriaaleina. Katujulkisivun puolella aurinkokeräimien ja -paneelien sijoittelu tulee suunnitella osana arkkitehtuuria ja olla esteettisesti ympäristöön sopiva. Uusiutuvan energian hyödyntämiseen tarvittavat tekniset tilat saa rakentaa tontille osoitetun rakennusoikeuden lisäksi. Tonteilla tulee käyttää hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja kaikilla alueilla ajoväylät ja pysäköintialueet mukaan lukien. Hulevesi, joka ei imeydy tontilla, tulee johtaa ojien ja tienrumpujen kautta hule-1 tai hule-2 alueille.

Seuraavat autopaikat on vähintään varattava tontille

AP 2 autopaikkaa/tontti

AKR-1 1 autopaikka/asunto


Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges 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				
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus			xx.xx.-xx.xx.20xx	
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		31-17	25.10.2017	
 RASEBORG RAASEPORI	RÖDMOSSEN FÖRSLAG PUNASUO EHDOTUS			
Konsult/Konsultti		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 25.10.2017	
Beredare/Valmistelija KB	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarinumero/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		487/2017	7753	31-17