

RASEBORG, EKENÄS

BJÖRKNÄSGATAN 27–39, ÄNDRING AV DETALJPLAN

KORT BESKRIVNING AV DETALJPLANEOMRÅDET OCH PLANLÖSNINGEN

1. STARTEN AV DETALJPLANEARBETET, MÅLSATT TIDTABELL OCH SYFTE

Initiativet till ändring av detaljplanen beträffande tomterna 710-6-112-1 och 710-6-112-2 har tagits av markägaren (ett bostadsaktiebolag). Planläggningsinitiativet och avtalet om att starta en detaljplaneändring behandlades av Raseborgs stadsfullmäktige 9.4.2018, §143. En detaljplaneändring av ett större område har skrivits in i stadens planläggningsprogram 2017–2021 (sf. 5.6.2017, § 65). Följande tomter enligt fastighetsregistret ingår i planområdet: 710-6-111-1, 710-6-112-1, 710-6-112-2, 710-6-112-3, 710-6-112-4, 710-6-112-5 och 710-6-112-6 (närmare beskrivning i PDB).

I detaljplanens ändringsområde gäller följande detaljplan: Ekenäs, ändring av detaljplan som gäller kvarteren N: 109–112 samt 114–117 i stadsdel VI (daterad 23.6.1958, arkiv. 82–16).

Planändringsområdet består av den bebyggda norra delen (södra sidan av Björknäsgatan) och en park. Planområdets areal utgör 6,9514 ha. På det bebyggda området finns det 12 höghus och sex (6) garagebyggnader som kopplats till höghusen. Därtill finns det en liten butiksbyggnad. Byggnaderna har uppförts mellan 1956 och 1969¹.

I praktiken återstår byggrätt och ”lediga byggnadsytor” endast på tomt nr 1 (fastighet 710-6-112-1). Beträffande de andra tomterna har byggrätten utnyttjats eller så har byggnaderna uppförts så att det är omöjligt att bygga till på byggnadsytan. I planändringen granskas byggrätten i den gällande detaljplanen specifikt för varje byggnadsyta och utreds hur byggrätten ska läggas fram. För tomt nr 1 utreds hur den återstående byggrätten kan utnyttjas och i vilken utsträckning det är möjligt att anvisa ytterligare byggrätt. I fråga om samtliga byggnader utreds också vad det innebär att en källarvåning ovan jord nuförtiden ska tolkas som en våning. Således ska höghus med tre våningar, som har en källarvåning ovan jord, numera tolkas som en byggnad med fyra våningar.

Markanvändningsavtal ingås efter behov.

Målet är att planläggningsnämnden ska behandla PDB 21.11.2018. Ett utkast till detaljplaneändring bifogas PDB. På basis av PDB och planutkastet kommer man att höra intressenterna i planområdet. Materialet i beredningsskedet (PDB och planutkastet) läggs också fram offentligt (30 dagar) och utlåtanden begärs av myndigheterna. Vidare utreder man hur inlämnade kommentarer ska tas i beaktande vid utarbetandet av planförslaget.

Behandlingen av detaljplaneförslaget i planläggningsnämnden torde bli aktuellt i januari 2019. Planförslaget läggs fram offentligt i 30 dagar och om förslaget begärs utlåtanden av myndigheterna. Målet är att planen ska godkännas vintern 2019.

2. CENTRALA MÅL (målen har beskrivits närmare i PDB)

Byggande

Miljön och strukturen som utgörs av de befintliga flervåningshusen samt volymgestaltningen bevaras oförändrade. Byggnadsytorna i detaljplanen uppdateras så att byggnaderna faller bättre inom dem. Byggnadsytorna avgränsas rätt så exakt längs byggnadernas vägg- och balkonglinjer. På det sättet säkerställer man att miljöns framtoning bevaras även i fortsättningen. Hur en källarvåning ovan jord ska beaktas vid fastställandet av byggrätten är en fråga som utreds. Våningstalen i detaljplanen uppdateras med beaktande av att källarvåningar ovan jord ska tolkas som våningar, i vilka man på vissa villkor kan placera utrymmen som är förenliga med områdets huvudsakliga användningsändamål.

Miljö

I planbestämmelserna inkluderas en bestämmelse om att bevara och värna om en sammanhängande byggd miljö och stadsbild (AK/s). På samma gång tar man fasta på att det finns AO/s- och AP/S-kvartersområden norr om Björknäsgatan.

Grönområden, grundvatten

I AK-kvartersområdet inkluderas också en parkremsa i södra kanten och ett antal parkremsor även i västra ändan. Södra delen av planändringsområdet är park i den gällande detaljplanen och en liten bit av ett gammalt vägområde (LT). Parken betecknas i sin helhet som VL-1-område på samma sätt som i den nya detaljplanen på planändringsområdets östra sida (VL-1 = område för närrekreation). Vid behov VL/s. I planbeteckningarna beaktas det skyddade minnesmärket.

En bestämmelse om skyddet av grundvattnet tas in i planbestämmelserna.

Bestämmelser kommer att ges även om behandlingen av dagvatten.

3. BESKRIVNING AV UTKASTET TILL PLANLÖSNING

Planutkastkartan till ändringen av detaljplanen Björknäsgatan 29–29 är daterad 6.11.2018. Plankartan och bestämmelserna (MK 1:1000) finns som bilaga till beredningsmaterialet. En förminskning av plankartan och planbestämmelserna finns som bilaga 1 till denna beskrivning.

Byggrätten i detaljplanen har tidigare lagts fram på ett litet speciellt sätt. Byggrätten i den gällande detaljplanen per byggnadsyta = byggnadsytan x det anvisade antalet våningar i den gällande planen. Bostadvåningarna + en källarvåning ovan jord antecknas som våningshöjd för byggnadsytorna i planändringen. Byggrätten är byggrätten i den gällande detaljplanen + en källarvåning ovan jord. Därmed kan ytan hos källarvåningen ovan jord vid behov användas för byggande av utrymmen enligt tomtens huvudsakliga användningsändamål (ifall det är möjligt att bygga sådana, tekniskt sett och enligt byggbestäm-

melserna). Byggrätten anges specifikt för varje byggnadsyta. Byggrätterna beskrivs närmare i punkt 4.

I västra delen av tomt 1 finns det byggnadsytor vars byggrätt är helt eller i huvudsak utnyttjad. I den gällande detaljplanen har en tämligen stor byggnadsyta med våningstalet två anvisats i den västra delen. Byggnadsytan är avsett för ett daghem. Denna byggrätt har inte utnyttjats. Likaså är byggrätten på en byggnadsyta för ett höghus (1 445 vy-m²) nästan i sin helhet utnyttjad. På denna byggnadsyta finns en liten butikslokal (ca 150 vy-m²). Det finns inte längre något behov av ett daghem i området. Vid detaljplaneändringen utreds möjligheterna att placera ett flervåningshus som avseende volymgestaltningen och arkitekturen påminner om de befintliga flervåningshusen (IV–V våningar) i den västra delen av nuvarande tomt 1.

De övriga flervåningshusen i kvarter 112 har tre våningar enligt den gällande detaljplanen. En källarvåning ovan jord tolkas nuförtiden som en våning, och därmed har dessa hus fyra våningar enligt dagens tolkning. Och därmed betecknas de i detaljplaneändringen som fyra våningshus.

Kvarter 111 i den västra ändan av planändringsområdet har enligt den gällande detaljplanen en byggnadsyta för ett bostadshus i två våningar. Till skillnad från de andra objekten är byggnadsytan på denna tomt mindre än byggnadens grundyta. Tolkningarna av byggrätten beskrivs närmare i punkt 4.

Byggande

I västra delen av fastigheten 710-6-112-1, som finns i planområdets västra del, anvisas ett nytt flervåningshus. Byggnaden anpassas till det befintliga byggnadsbeståndet med avseende på dimensioneringen, placeringen och ytmaterialen. Även riktningen på takåsen och takmaterialen kommer att vara lämpliga för miljön. Det nya flervåningshuset anvisas i planen med 4–5 våningar så, att den del av huset som vetter mot Björknäsgatan har 5 våningar. På parksidan, där markytan ligger 3 m högre, har byggnaden 4 våningar. På det här viset sitter byggnadens massa bra i områdets typografi samtidigt som byggnaden också efterliknar det övriga byggnadsbeståndet. Enligt tolkningen i planen kommer byggrätten för det nya flervåningshuset att vara ca 2 500 vy-m².

På de övriga tomterna i planområdet bevaras byggnadsbeståndet oförändrat. Eventuella ändringar berör bara källarvåningarna ovan jord.

Gårds- och bilplatsarrangemangen i planområdet undersöks närmare i förslagsskedet, men de kommer att följa den befintliga strukturen och framtoningen. Det nuvarande antalet bilplatser och det kommande behovet samt hur de lämpligen ska placeras i miljön kommer att undersökas. Hela det bebyggda området av planen gränsar i söder till ett tämligen stort parkområde. I kvartersområdet inkluderas också en parkremsa i södra kanten och ett antal parkremsor även i västra ändan av området.

Miljö

Södra delen av planändringsområdet är park i den gällande detaljplanen och en liten bit av ett gammalt vägområde (LT). I planändringen betecknas parken i sin helhet som VL-1-område (vid behov VL/s) på samma sätt som man gjort i den nya detaljplanen på planändringsområdets östra sida (VL-1 = område för närrekreation, tätortsskog). I planbeteckningarna beaktas det skyddade minnesmärket. Minnesmärket är ett flyttblock från istiden som fått sitt namn efter sägnen om Ramunder. Den finns i den sydvästra delen av parken². Södra kanten av parkområdet gränsar till Raseborgsvägen.

Parken ligger på en ås och har en omväxlande topografi. Från planområdets norra del reser parken sig svagt mot mitten, och i söder sluttar den brant mot Raseborgsvägen. Området är klätt av vegetation. Det huvudsakliga trädslaget är tall. Parken är en behaglig rekreativ miljö och en del av ett större nätverk av grönförbindelser i Ekenäs. Därför är det möjligt att även nå längre friluftsleder direkt från planområdet. Den för åsar typiska naturen och de tydliga friluftsstigarna utgör en utmärkt rekreativ miljö som i praktiken är belägen strax intill invånarnas gårdsplaner.

Hela planområdet hör till ett grundvattenområde. I planbestämmelserna inkluderas en bestämmelse om skyddet av grundvattnet. Bestämmelser ges även om behandlingen av dagvatten.

4. FASTSTÄLLANDET AV BYGGRÄTTERNA I PLANLÖSNINGEN OCH STATISTIK

Planutkastet Björknäsgatan 27–39, 6.11.2018, plankartan och planbestämmelserna ingår i utkastmaterialet. En förminskning av plankartan och planbestämmelserna finns som bilaga 1 till denna beskrivning.

Utgångspunkterna för planprojektet och de centrala målen har beskrivits heltäckande i programmet för deltagande och bedömning (se PDB 22.10.2018) och dessutom ovan i punkterna 1–3.

Statistik och beskrivning av planlösningen:

- A. Byggrätten för de nuvarande bostadsvåningarna i flervåningshusen (tre våningar) har i planändringen anvisats direkt enligt den byggrätt som tolkats på basis av detaljplanen. Bilaga 2 är ett förtydligande av hur byggrätten fastställs. Byggnadsytan har mätts noggrant utifrån detaljplanekartan (de svarta områdena i bilaga 2) och ytan multiplicerats med våningstalet i planen, dvs. tre (III). Det tal som erhållits är byggrätten för bostadsvåningarna i respektive höghus och har markerats med röda siffror i bilaga 2. Det finns sammanlagt 11 flervåningshus med 3 våningar och deras byggrätt för bostadsvåningarna ovanför källarvåningen är sammanlagt = 15 550 ym² (de röda siffrorna i bilaga 2).

- B. Den maximala byggrätten för källarvåningarna i flervåningshusen i punkt A är enligt tolkningen av byggnadsytan i punkt A sammanlagt = 5 185 vy-m². Se planbestämelsen.
- C. De befintliga garagens byggrätt är enligt tolkningen av byggnadsytan sammanlagt = 805 vy-m². Byggrätten för butikslokalen är på motsvarande sätt = 150 vy-m² (se Bilaga 2).
- D. Byggrätten för låghuset i västra ändan av planområdet (två bostadsvåningar) har tolkats enligt vägglinjerna på baskartan, eftersom byggnadsytan i den gällande planen är mindre än byggnadens grundyta. Följaktligen har byggrätten i planändringen fastställts som = 550 vy-m². På motsvarande sätt har byggrätten för källarvåningen (om den är ovan jord) anvisats som 270 vy-m².
- E. Som byggrätt för det nya flervåningshuset i planområdets västra del anvisas 2 500 vy-m². Byggnaden har våningstalet IV–V.

I utkastet till detaljplan är AK/s-kvartersområdets areal 3,0550 ha och VL-1-områdets areal 3,8964 ha. Två smala parkstycken har fogats till AK/s-kvartersområdet i planområdets västra del, och en ca 10 meter bred remsa av parken i den gällande detaljplanen på kvartersområdets södra sida. Hela ändringsområdet för detaljplanen Björknäsgatan 27–39 utgör 6,9514 ha.

Sammanfattningsvis kan det konstateras, att 1.) de egentliga bostadsvåningarnas sammanlagda byggrätt i utkastet till detaljplan är $(15\,550 + 550 + 2\,500) = 18\,600$ vy-m², och 2.) den sammanlagda byggrätten för garagen och den lilla butikslokalen är $(805 + 150) = 955$ vy-m².

3.) Den i planen anvisade (eventuella) byggrätten för källarvåningar ovan jord är sammanlagt 5 185 vy-m². Denna byggrätt har definierats enligt samma byggnadsyta som byggrätten för bostadsvåningarna.

Enligt punkterna 1.) och 2.) är byggrätten 19 555 vy-m², vilket innebär följande byggeffektivitet för AK/s-kvartersområdet: $19\,555 \text{ vy-m}^2 / 3,0550$ ger exploateringsstalet **e = 0,64**.

Enligt punkterna 1.) + 2.) + 3.) är byggrätten 24 740 vy-m². I praktiken kan endast en liten del av källarvåningarnas yta användas som bostadsrum. Om man antar att högst 30 % av byggrätten för källarvåningarna enligt planen kan användas som bostadsrum, skulle planens totala effektivitet vara $21\,111 \text{ vy-m}^2 / 3,0550 \text{ ha} = e = 0,69$. Byggrätten för de befintliga bostadshusen har i en planbestämmelse lagts fram enligt följande:

1460

+v/470 *"Talserie där talet ovanför anger den sammanräknade maximala våningsytan för våningarna ovanför byggnadens källarvåningar. Bokstaven och talet nedanför anger den maximala byggrätten för en källarvåning ovan jord. Byggrätten för källarvåningen är emellertid högst lika stor som omfattningen av de utrymmen som enligt tomtens huvudsakliga användningsändamål kan placeras i källarvåningen av en byggnad som redan uppförts vid tidpunkten för utarbetandet av planen.*

I planen har byggnadsytorna avgränsats tämligen exakt längs byggnadernas vägglinjer (på baskartan). Balkongerna ingår i byggnadsytan. Ett mål är att bevara den nuvarande miljö- och stadsbilden. Planbestämmelsen för AK/s-kvartersområdet är följande: *"Kvartersområ-*

de för flervåningshus där miljön bevaras. Vid åtgärder för att vårda och bygga området ska särskild uppmärksamhet fästas vid att den befintliga miljö- och stadsbilden, som är enhetlig beträffande sin allmänna framtoning, volymgestaltningen, ytmaterialen och färgsättningen, bevaras även vid grundliga förbättringar och nybyggnader.

I planutkastet har delar av tomternas gårdsområden anvisats för bilparkering. Enligt nuvarande praxis finns en stor del av bilplatserna längs Björknäsgatan.

På tomterna anvisas rätt så stora områden där det befintliga storvuxna trädbeståndet ska bevaras och vårdas. Merparten av träden är tallar. Trädbeståndet på gårdsplanerna ansluter sig foglöst till tätortsskogen (VL-1) söder om AK/s-området. Följande bestämmelse har getts om värnandet om träden: *"Del av område där trädbeståndet ska bevaras. Området bör bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Storvuxna träd ska bevaras och vårdas så att områdets skogiga landskapsbild bevaras. Träd i dåligt skick och träd som gör det farligt att vistas på området får fällas. Nya träd ska planteras i deras ställe. I området får man placera lekplatser för barn och andra objekt i anslutning till utevistelse och rekreation för de boende, samt mindre konstruktioner och skyddstak.*

Bestämmelser om skyddet av grundvattnet och behandlingen av dagvattnet har lagts till planen. Se planbestämmelserna.

Esbo, 6.11.2018

Seppo Lamppu Tmi / Studio MAYKO

Seppo Lamppu DI

FÖRTECKNING ÖVER BILAGORNA TILL BESKRIVNINGEN

Bilaga 1: Förminskning av stranddetaljplanen och planbestämmelser

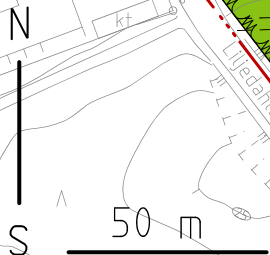
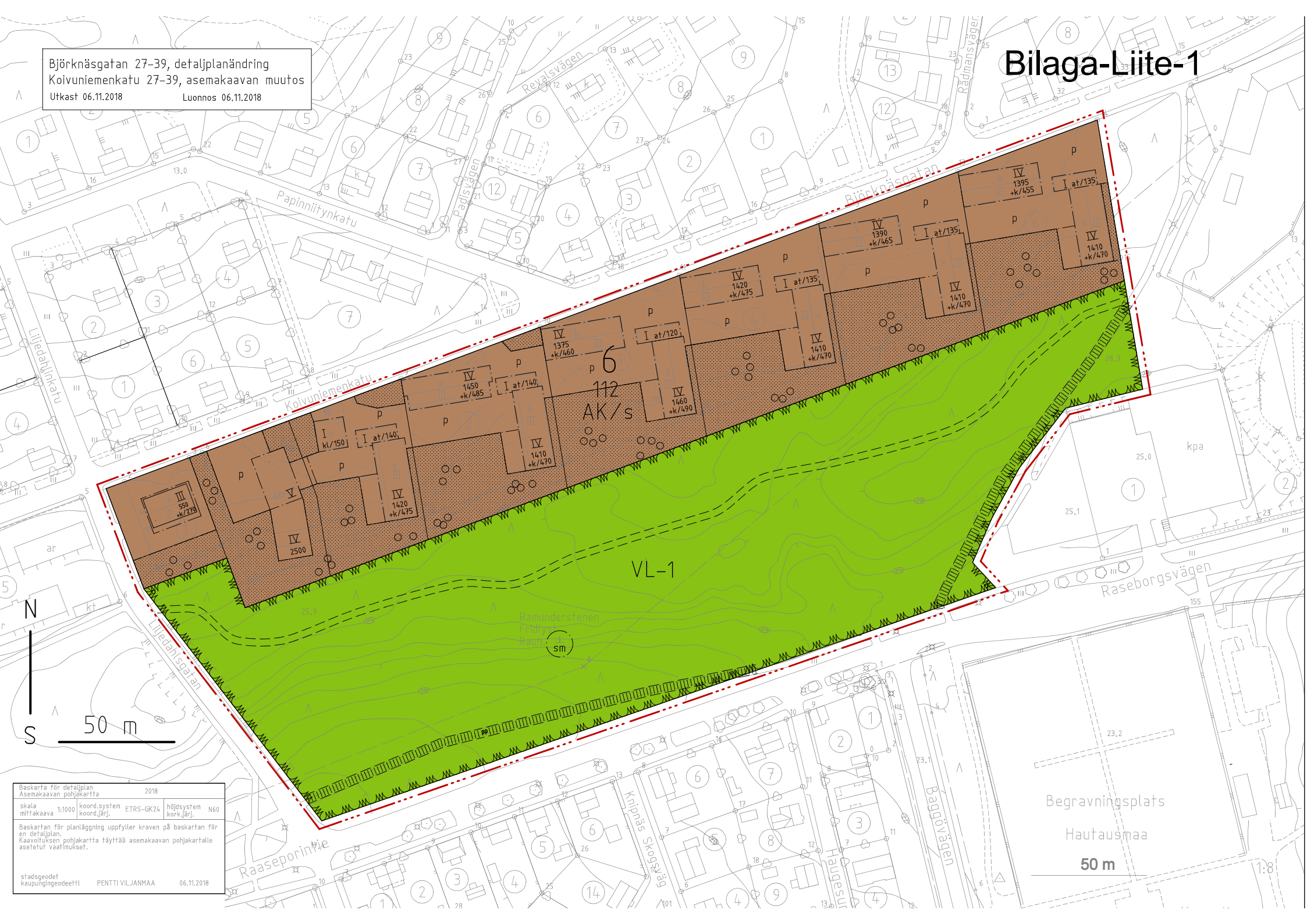
Bilaga 2: Tolkning på kartan av byggrätterna i den gällande detaljplanen.

¹ <https://karta.raseborg.fi/?setlanguage=fi>

² <https://www.visitraseborg.com/sv/sevardheter/kultur-historia/minnesmarken-skulpturer/ramunderin-kivi>

Björknäsgratan 27-39, detaljplanändring
 Koivuniemenkatu 27-39, asemakaavan muutos
 Utkast 06.11.2018 Luonnos 06.11.2018

Bilaga-Liite-1



Baskarta för detaljplan				2018
Asemakaavan pohjakaartta				
skala	1:1000	koord.system	ETRS-GK24	höjdsystem N60
mittakaava		koord.järj.		korj.järj.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavotuksen pohjakaartta täyttää asemakaavan pohjakaartalle asetetut vaatimukset.				
stadsgeodet	kaupungeingeodeti	PENTTI VILJANMAA	06.11.2018	

Begravningsplats
 Hautausmaa
 50 m

1:8

RASEBORGS STAD

BJÖRKNÄSGATAN 27 – 39

Detaljplan

Ändringen av detaljplanen gäller kvarter 111 och 112 samt en park och ett vågområde.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarter 112 och ett område för närrekreation.

Utkast 06.11.2018



PLANBETECKNINGAR OCH –BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus, där miljön bevaras.
Vid åtgärder för att värda och bygga området ska särskild uppmärksamhet fästas vid att den befintliga miljöö- och stadsbilden, som är enhetlig beträffande sin allmänna framtoning, volymgestaltningen, ytmaterialet och färgsättningen, bevaras även vid grundliga förbättringar och nybyggnader.



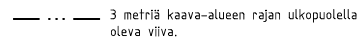
Asulikerrostalojen korttelialue, jolla ympäristö säilytetään.
Alueen hoito- ja rakentamistoimenpiteissä on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että alueelle rakennettu yleisilmeltään, massoitetultaan, pintamateriaaliltaan ja väriykseltään yhtenäinen miljöö- ja kaupunkikuva säilyy myös alueen peruseränsä- ja uudisrakentamistilanteissa.

Område för närrökreation, tätortsskog.



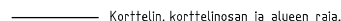
Läshivirkistysalue, taajamametsä.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



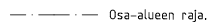
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



Ohjeellinen tontin/rakennuspalkan raja.

Stadsdelsnummer.

6

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

112

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt.

2

Ohjeellisen tontin numero.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

1410

+470

Rakennusoikeus kerrosalanelömetreinä.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.
Talsenle där talet ovanför anger den sammanräknade maximala våningsytan för våningarna ovanför källarvåningarna. Bokstaven och talet nedanför anger den maximala byggrätten för en källarvåning ovan jord. Byggrätten för källarvåningen är emellertid högst lika stor som omfattningen av de utrymmen som enligt tomtens huvudsakliga användningsändamål kan placeras i källarvåningen av en byggnad som redan uppförts vid tidpunkten för utanbeträffad av planen

IV

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

RAASEPORIN KAUPUNKI

KOIVUNIEMENKATU 27 – 39

Asemakaava

Asemakaavan muutos koskee korttelien 111 ja 112 sekä tiealuetta ja puistoa.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 112 sekä siihen rajoittuva lähivirkistysalue.

Luonnos 06.11.2018

Byggnadsyta.



Rakennusala.

Byggnadsyta för garagebyggnad.



Autotallirakennuksen rakennusala.

Byggnadsyta för butiksbyggnad.



Liikerakennuksen rakennusala.

Till sitt läge riktgivande friluftslsd.



Sijainnitaan ohjeellinen ulkoilureitti.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie.

Parkeringsplats.



Pysäköimispaikka.

Minnesmärke som ska skyddas.



Suojeltava muistomerkki.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa.

Del av område där träbeståndet ska bevaras. Området bör bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. Storvuxna träd ska bevaras och värddas så att områdets skogiga landskapsbild bevaras. Träd i dåligt skick och träd som gör det farligt att vistas på området får fällas. Nya träd ska planteras ideras ställe. I området får man placera lekplatser för barn och andra objekt i anslutning till utvistelse och rekreation för de boende, samt mindre konstruktioner och skyddsstak.



Puustoisena säilytettävä alueen osa.
Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonomukaisena. Alueella tulee säilyttää ja ylläpitää isokokoisia puita siten että alueen metsäinen maisemakuva säilyy. Huonokuntoiset ja alueella oleskelulle vaaralliset puut saa kaataa. Niiden tilalle tulee istuttaa uutta puustoa. Alueelle saa sijoittaa lasten leikkipaikkoja ja muita asukaiden oleskeluun ja virkistyskäyttöön liittyviä kohteita sekä vähäisiä rakennelmia ja katoksia.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Hela planområdet utgör ett grundvattenområde, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skydd av grundvatten. Byggnade och annan markanvändning på området kan begränsas enligt miljöskyddslagens 16 § (förening av markgrund) och 17 § (förbud mot förening av grundvatten). Byggnade, dikning och grävning skall utföras så, att åtgärderna inte leder till förändring av grundvattenkvaliteten eller bestående förändring av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds skall områdets markgrunds byggharhet och föreningens grad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föreningens grad 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 borr- eller grävningar. Källarvåningar under markytan är tillåtna, om dom kan byggas minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skydds-konstruktioner 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 skyddsbasäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skydds-bassängens volym bör vara större än den upp-lagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska olje-cisterner och energibrunnar är förbjudna på området.

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Dagvattnet bör avledas till det kommunala dagvattennätet.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Koko kaava-alue sijaitsee yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueelle rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristönsuojelun 16 § (maaperän pilaamiskielto) ja 17 § (pohjaveden pilaamiskielto). Rakentaminen, silttaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaavaalueella 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 kaivupaaluja. Maanalaiset kellarikerrokset ovat sallittuja, jos ne voidaan rakentaa vähintään 2 metriä luotehtavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkistokaapelikaivannot tarvittaessa sukurakentein. Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erilliseen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljin tilavuus. Maanalaiset öljysäiliöt ja energiakaivot ovat kiellettyä koko alueella.

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttyämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevedet tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon.

MINIMIAITALET BILPLATSER:

1 bilplats / 80 v-m²

AUTOPAIKKOJEN VÄHIMMÄISLUKUMÄÄRÄ:

1 autopaikka / 80 k-m²

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat. Tällä asemakaava-alueella tomtijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut 8.6.2015, § 53 i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan 8.6.2015, 8:n 53 tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadsssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeril THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ri/n.n.r/Pi/n.n.ro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus		
STDS, förslag / KH, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		
Öffentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		
PLANLN, ukasft / KAAVLTK, luonnos	41-18	21.11.2018
BJÖRKNÄSGATAN 27 – 39 KOIVUNIEMENKATU 27 – 39		
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys
Seppo Lamppu Tml, Seppo Lamppu Di	stadspaneringsarkitekt kaupunkisuunnittelurkkihetti	06.11.2018
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarinumero/Diaritonumero
Ri/ad av/Pi/itänyt		Planbe/teckning/Kaavatunnus
		Ri/hningsnummer/Pi/rustusunumer
		7780
		41-18

