



Beskrivning för detaljplan

31.5.2019 (berör plankartan ritn.nr. 19-19)

Kommun **Raseborg**

Planens namn **Fokuskvarter**

Detaljplanändring

Planområdet berör:

Kvarter 7 tomt 14 samt gatuområde i stadsdel 51 i den gällande detaljplanen.

Med detaljplanändringen bildas:

Kvarteren 71 i stadsdel 51 samt till området hörande gatu- och grönområden.

Utarbetare av planen Planläggnings enhet

Plan nummer 7789

Anhängig Kungörelse 7.6.2019

Behandling Program för deltagande och bedömning
Planläggningsnämnden 29.5.2019 § 72

Planförslag

Planläggningsnämnden 19.6.2019 § xx

1. GRUNDUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i Karis stadscentrum. Området omfattar tomt 14 i kvarter 7 och en del av Bangatan i den gällande planen. Planområdet bildas mellan Bangatan och Centralgatan och i väst gränsar området till den gällande planens tomter 7 och 15 i kvarter 7 samt till Dalgatan i öst.

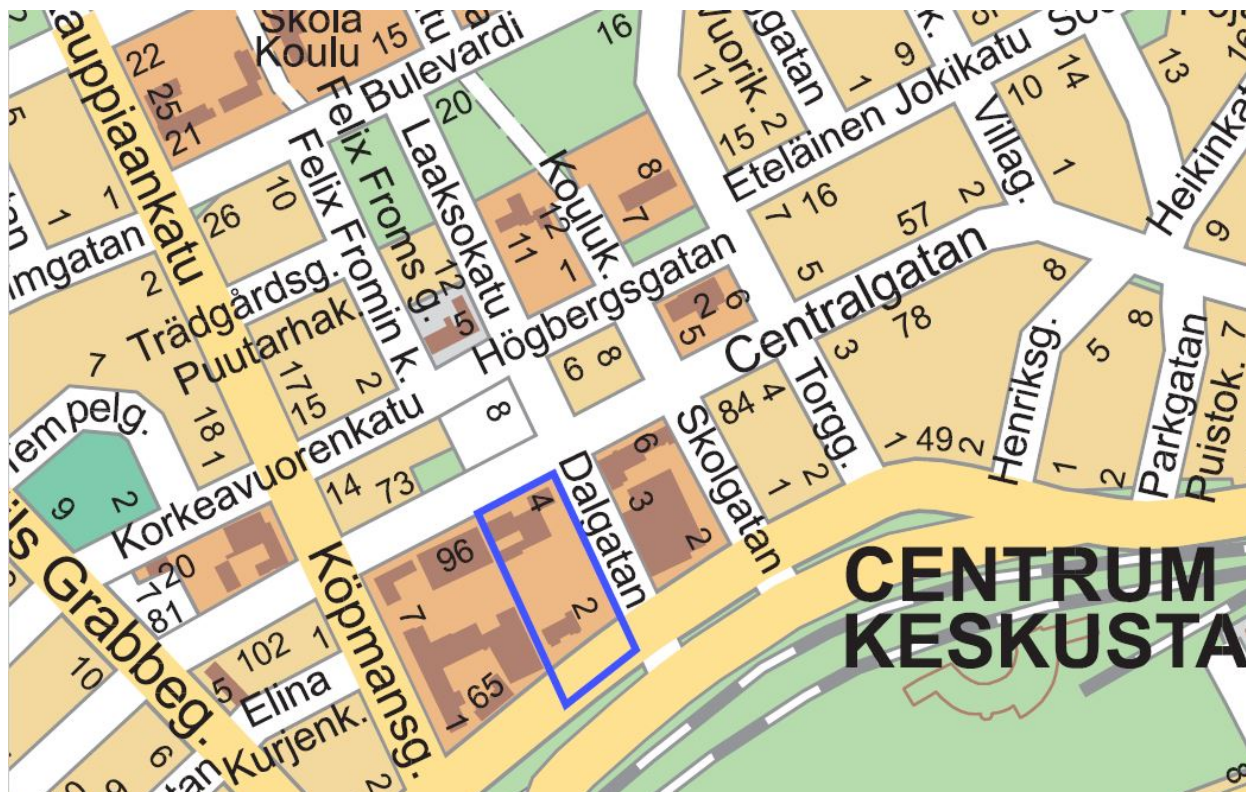


Bild 1. Planområdets avgränsning med blått.

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Fokus kvarter.

Avsikten med ändringen av detaljplanen är att planera om kvartersområdet för busstationen som kommer att flyttas bort från området. Avsikten är att ersätta Fokushuset i den norra delen av kvartersområdet med ett nytt offentligt fleraktivitetshus samt anvisa mer boende till området.

1.3 Innehållsförteckning

1.	GRUNDUPPGIFTER.....	3
1.1	Planområdets läge.....	3
1.2	Planens namn och syfte.....	3
1.3	Innehållsförteckning.....	4
1.4	Förteckning över beskrivningens bilagor.....	5
1.5	Förteckning över andra dokument och bakgrundsutredningar som berör planen.....	5
2.	SAMMANFATTNING.....	5
2.1	Planprocessens skeden.....	5
2.2	Detaljplan.....	5
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	5
3.	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....	5
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden.....	5
3.2	Planläggningssituation.....	7
3.3	Övriga utredningar som gäller planen.....	7
4.	DETALJPLANERINGENS SKEDEN.....	8
4.1	Behovet av detaljplan.....	8
4.2	Inledning av planeringen och därtill anknutna beslut.....	8
4.3	Deltagande och samarbete.....	8
4.4	Detaljplanens mål.....	9
5.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	16
5.1	Planens struktur.....	16
5.2	Uppnående av mål i miljöns kvalitet.....	19
5.3	Områdesreserveringar.....	20
5.4	Generalplanemässig granskning.....	20
5.5	Planens konsekvenser.....	23
5.6	Planbeteckningar och -bestämmelser.....	25
5.7	Namn.....	25
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	25
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	25
6.2	Schema för genomförandet.....	26
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	26

1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor

1. Plankarta med bestämmelser
2. Statistikblankett för detaljplanen

1.5 Förteckning över andra dokument och bakgrundsutredningar som berör planen

- Detaljplanens program för deltagande och bedömning
- Inventering av den byggda miljön, Kim Björklund 2014
- Utvecklingsbild, Karis centrum 2015, Raseborgs stad
- Idéplan för Karis resecentrum 2015 - 2016 Sito
- Inomhuslufts- och fuktteknisk konditionsundersökning av Fokushuset, 1.4.2019, Sweco
- Referensplan för byggandet 5/2019, Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy Ab

2. SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

Inledning och programmet för deltagande och bedömning (PDB)

Detaljplanearbetet inleddes på initiativ av Raseborgs stad, i enlighet med planläggningsprogrammet som godkänts av fullmäktige.

Planen anhängiggjordes och programmet för deltagande och bedömning lades fram genom en kungörelse 7.6.2019 i enlighet med Raseborgs planläggningsnämnds beslut.

Planförslag

Planförslaget läggs fram av planläggningsnämnden. Avsikten är att planen ska godkännas i stadsfullmäktige hösten 2019.

2.2 Detaljplan

Detaljplaneändringen berör tomt 14 i kvarter 7 och en del av Bangatan i den gällande detaljplanen för centrumområdet i Karis stadsdel.

2.3 Genomförande av detaljplanen

För genomförandet varar Raseborgs stad. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Allmän beskrivning

Det område som ska detaljplaneras ligger i Karis centrum. Området omfattar den gällande planens tomt 14 i kvarter 7 samt en del av Bangatan. Planområdet bildas mellan Bangatan och Centralgatan och gränsar i väst till tomterna 7 och 15 i kvarter 7 i den gällande planen samt till Dalgatan i öst. Området för planändringen har en areal på cirka 7703 m².

Naturmiljö

Området är bebyggt och det finns inga områden i naturtillstånd. Området har en jämn terräng och ligger i sin helhet på ett grundvattenområde. Det huvud vattentag i Karis, Landsbro, ligger cirka 1,6 kilometer nordost om planområdet.

I området för planändringen finns vegetation endast i den sydöstra delen av området som har parkliknande planteringar.

Byggd miljö

Planområdet är redan till största delen bebyggt i enlighet med gällande detaljplaner. Området omges av stadsstruktur på alla sidor.



Bild 2. Den byggda miljöns åldersfördelning, utdrag ur den Byggnadshistoriska inventeringen, Björklund 2015. Planområdets avgränsning med rött.

En tomt- och byggnadshistorisk inventering (Kim Björklund) har gjorts under 2015. I inventeringen undersöktes områdets byggnadsbestånd och kulturmiljö närmare. I planområdet finns två byggnader. Den äldsta byggnaden i området är en jugendbyggnad från 1920, Villa Haga, som ligger i den södra delen av planområdet. Avsikten är att skyddsbeteckningen för byggnaden ska bevaras i planändringen. I den norra kanten av planområdet ligger Fokushuset som byggts 1972–1973. Avsikten är att byggnaden ska ersättas med ett nytt fleraktivitetshus.

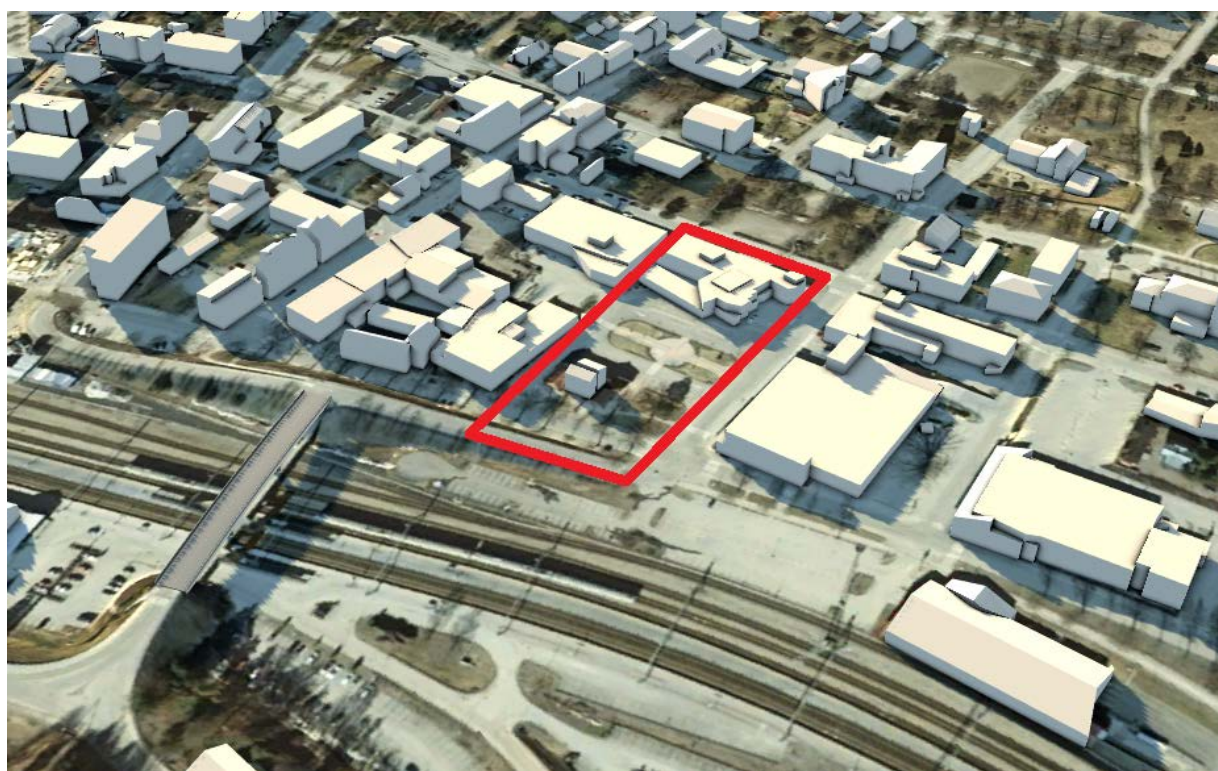


Bild 3. Illustration över befintlig byggnation på området. Planområdets avgränsning med rött.

Samhällsteknisk försörjning

Området är anslutet till stadens vatten- och avloppsledningsnät. I området finns även ett fjärrvärmenät.

Befolkning och arbetsplatser

Det finns ingen bebyggelse i området för tillfället.

Arbetsplatserna i området finns för tillfället i Fokushuset och består av arbetsplatser inom affärs- och servicebranschen.

Markägoförhållanden

Området ägs av Raseborgs stad.

Tomtindelning och fastighetsregister

Tomterna har införts i Raseborgs stads fastighetsregister.

3.2 Planläggningssituation

Planer och beslut som berör planområdet:

Landskapsplan

Landskapsplanen som omfattar hela Nyland har godkänts och fastställts av miljöministeriet 8.11.2006.

Etapplandskapsplan 2

Den andra etapplandskapsplanen godkändes av landskapsfullmäktige i mars 2013 och fastställdes av miljöministeriet 30.10.2014.

Etapplandskapsplan 4

Etapplandskapsplan 4 trädde i kraft i augusti 2017.

Generalplan

Det område som ska planläggas ingår till i delgeneralplanen för Karis centrum som fastställdes av Nylands miljöcentral 1.10.1999. Delgeneralplanen är en plan med rättsverkan.

Detaljplaner i området

I det område som ska planläggas gäller 2 separata detaljplaner:

- 176-100, fastställd 21.3.1989
- 230-100, godkänd 20.6.2005

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av Raseborgs stadsfullmäktige 14.5.2018 och den trädde i kraft 5.7.2018.

3.3 Övriga utredningar som gäller planen

- Inventering av den byggda miljön, Kim Björklund 2014
- Inomhuslufts- och fuktteknisk konditionsundersökning av Fokushuset, 1.4.2019, Sweco

Alla utredningar som eventuellt berör planen som utarbetats för Karis centrum – Köpmansgatan detaljplan.

4. DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplan

Strävan är att förtäta hela centrumområdet i Karis i enlighet med planeringsuppmaningen i landskapsplanen.

Detaljplanerna i området är föråldrade och de möjliggör inte modernt byggande i området. I området finns ett behov av att förnya servicebyggnader. Flytten av resecentrumfunktionerna från planområdet gör det möjligt att förnya och utveckla området och att öka servicefunktionerna.

4.2 Inledning av planeringen och därtill anknutna beslut

Arbetet med att ändra detaljplanen har påbörjats på Raseborgs stads initiativ i enlighet med stadens planläggningsprogram som godkänts av stadsfullmäktige. I programmet har projektet namnet Karis centrum–Köpmansgatan, detaljplan (7718). Området för Fokuskvarterets planändringsprojekt lösgörs nu till en egen process med projektnumret 7789 eftersom byggprojektet är brådskande. Programmets planprojekt Karis centrum–Köpmansgatan fortsätter som en egen process enligt en separat tidtabell.

4.3 Deltagande och samarbete

Planens intressenter är i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen de invånare, sammanslutningar och företagare i planområdet samt alla andra vars boende, arbete och andra förhållanden kan påverkas av planen samt myndigheter och sammanslutningar vars områden behandlas i planeringen.

Intressenter är åtminstone:

- Markägare och arrendetagare i området och gränsande områden
- Invånare, företag och föreningar i området och i dess omedelbara näromgivning
- Alla stadens invånare som berörs av stadsbilden, trivseln och utvecklingen av Karis centrum
- Av myndigheterna är åtminstone följande instanser intressenter: Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund, Västra Nylands landskapsmuseum, Västra Nylands räddningsverk, Länsi-Uudenmaan poliisilaitos
- Karis telefon Oy, Caruna Oyj, Raseborgs vatten, Ekenäs energi
- Alla de tjänsteinnehavare och organ vid Raseborgs stad vars områden ärendet kan beröra.

Genomförande av deltagande

Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma planläggningens konsekvenser och lämna in en anmärkning om förslaget till detaljplan.

Planen har kungjorts anhängig och kungörelse om programmet för deltagande och bedömning samt om möjligheten att påverka planeringen har publicerats 7.6.2019 i de lokala dagstidningarna (Västra Nyland på svenska och Etelä-Uusimaa på finska) och på stadens officiella anslagstavla (www.raseborg.fi).

Programmet för deltagande och bedömning har skickats till de delaktiga markägare som staden känt till samt lagts fram på Raseborgs planläggningsenhet på adressen: Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs och på stadens webbplats under hela planläggningen.

Förslaget till detaljplan läggs fram offentligt under minst 30 dygn på stadens officiella anslagstavla och på planläggningsenheten i augusti 2019.

Under perioden för framläggandet har intressenterna och kommunmedlemmar möjlighet att framföra en skriftlig anmärkning om planförslaget.

I förslagsskedet ordnas vid behov ett öppet informationsmöte.

Under arbetets gång ordnas vid behov även separata samråd med invånarna, markägarna och andra intressenter.

Myndighetssamarbete

Anhängiggörandet av planen har meddelats till delaktiga myndigheter genom att skicka programmet för deltagande och bedömning till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland för kommentarer.

Under perioden för framläggandet begärs utlåtanden av berörda myndigheter i enlighet med 28 § i MBF.

4.4 Detaljplanens mål

Mål som ställts upp i utgångsmaterialet:

Landskapsplan

Landskapsplanen som omfattar hela Nyland har godkänts och fastställts av miljöministeriet 8.11.2006.

I Nylands landskapsplan anvisas planeringsområdet som område för tätortsfunktioner. Området för Karis centrum har även anvisats som område för centrumfunktioner. Enligt landskapsplanen ligger på ett grundvattenområde.

Etapplandskapsplan 2

Den andra etapplandskapsplanen godkändes av landskapsfullmäktige i mars 2013 och fastställdes av miljöministeriet 30.10.2014.

Beteckningen för området för centrumfunktioner har hävts i etapplandskapsplan 2 och ersatts med en ny beteckning för centrumfunktioner som möjliggör placering av stora detaljhandelsenheter på sammanlagt 30 000 m²-vy i området för Karis centrum. I etapplandskapsplanen har även en beteckning för ett område som ska förtätas lagts till i området för Karis centrum. Det område som ska planläggas ligger i sin helhet i detta område. Beteckningen för det område som ska förtätat anvisas för tätortsområdet, som stöder sig på ett hållbart trafiksystem. Området bör utvecklas mera effektivt än de övriga områdena i tätorten. Området bör stöda sig på kollektivtrafik och gång- och cykeltrafik.

 Sammanställning av de gällande landskapsplanerna 2017

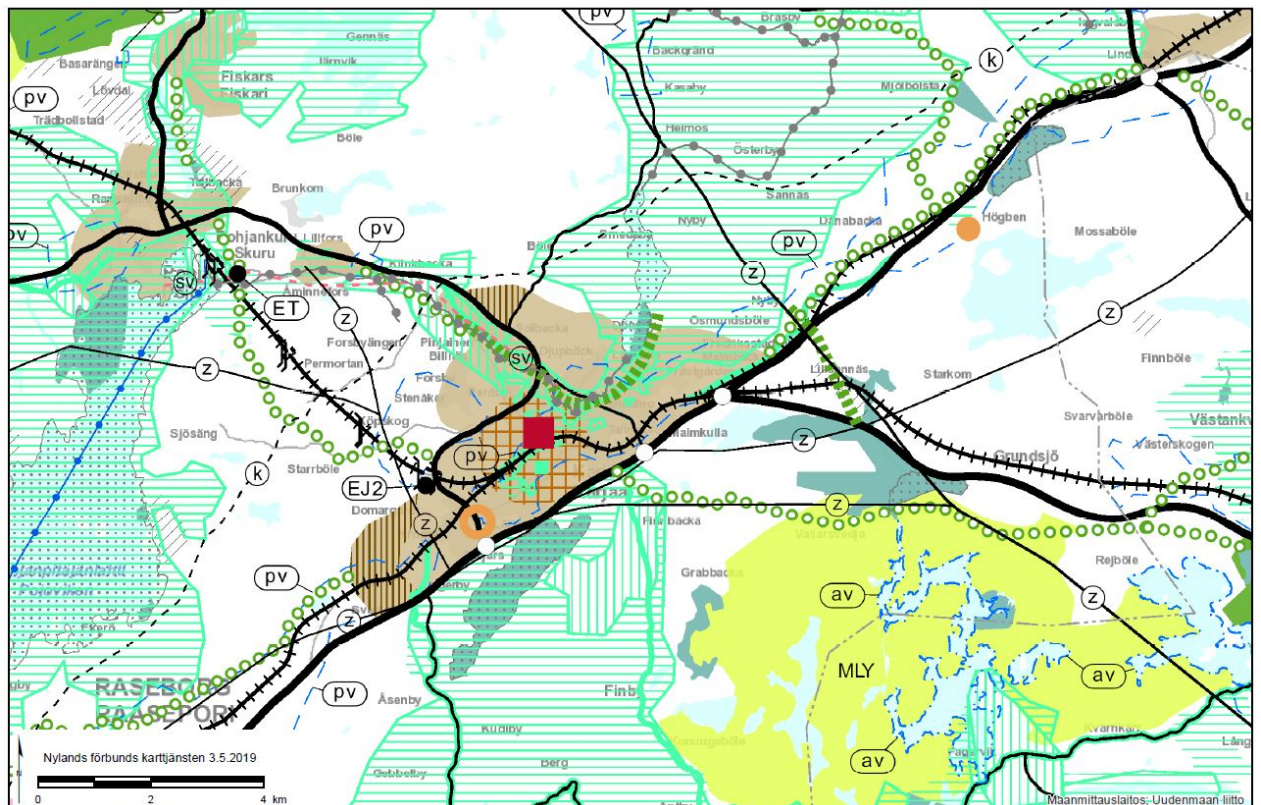


Bild 4. Utdrag ur sammanställningen av landskapsplanerna.

Generalplan

Det område som ska planläggas ingår till största delen i delgeneralplanen för Karis centrum som fastställdes av Nylands miljöcentral 1.10.1999. Delgeneralplanen är en plan med rättsverkan. I delgeneralplanen för Karis centrum anvisas planeringsområdet som ett område för affärs- och kontorsbyggnader och som ett område för busstation. I generalplanen anvisas även underjordisk parkering till planområdet.

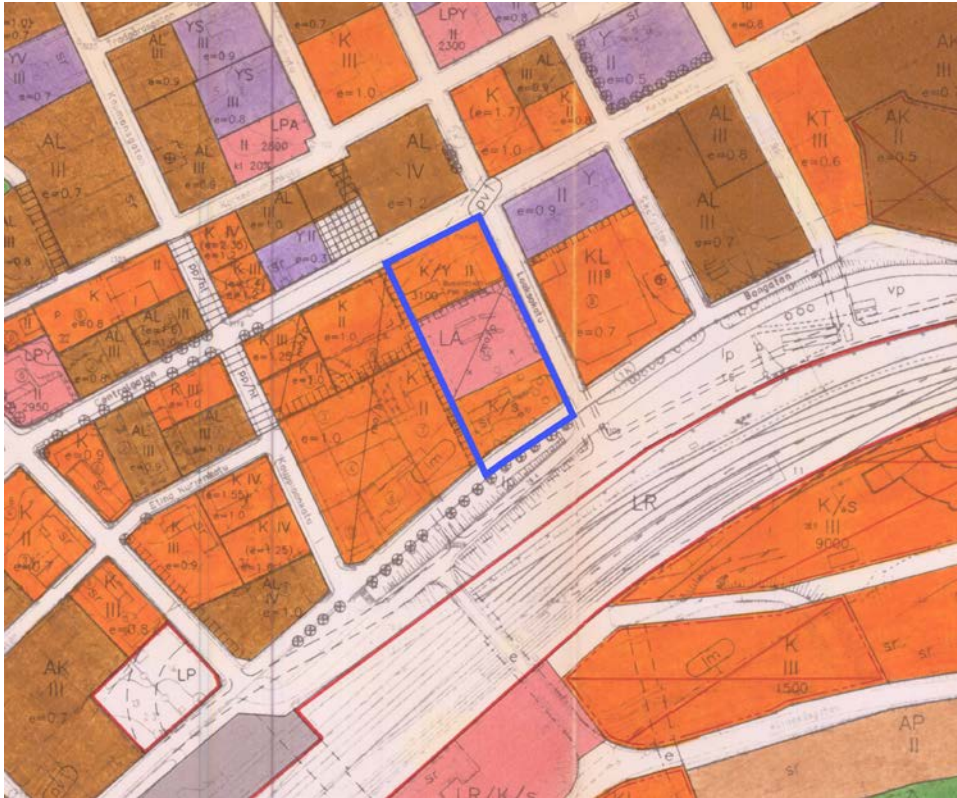


Bild 5. Utdrag ur delgeneralplanen för Karis centrum. Planområdets avgränsning med blått.

I delgeneralplanen anvisas Villa Hagas byggnad som ett sr-objekt (byggnad som är viktig med tanke på byggnadskonst, byggnadshistoria eller bevarandet av stadsbilden. Byggnaden ska skyddas i detaljplanen eller detaljplanen ska innehålla bestämmelser för på vilket sätt byggnaden ska skyddas.) även dess omgivning ska bevaras.

Delgeneralplanen för Karis centrum anses vara föråldrad.

Generalplanen möjliggör ingen sådan förtätning av området som anvisas i landskapsplanens bestämmelse. Utvecklingen av området på ett mera effektivt sätt än det övriga tätortsområdet i Karis är inte möjligt inom ramarna för den byggnadseffektivitet som tillåts i generalplanen. Den gällande generalplanen möjliggör inte heller något modernt byggande i området. Avvikelser från planens bestämmelser har gjorts redan tidigare i nyare detaljplaner (t.ex. AK 937-72 Axxell).

Detaljplan

I det område som planläggs gäller två detaljplaner. Detaljplan 76-100 som fastställdes 21.3.1989 samt 230-100 som godkändes 20.6.2005.

I detaljplanerna anvisas området för planändringen med beteckningen Y-2 (Kvartersområde för allmänna byggnader. I området är det även tillåtet att bygga utrymmen för en busstation.)

Villa Haga anvisas som en byggnad som ska skyddas med sr-beteckning.

Den sydligaste delen av detaljplanen består av gatuområde (Bangatan).

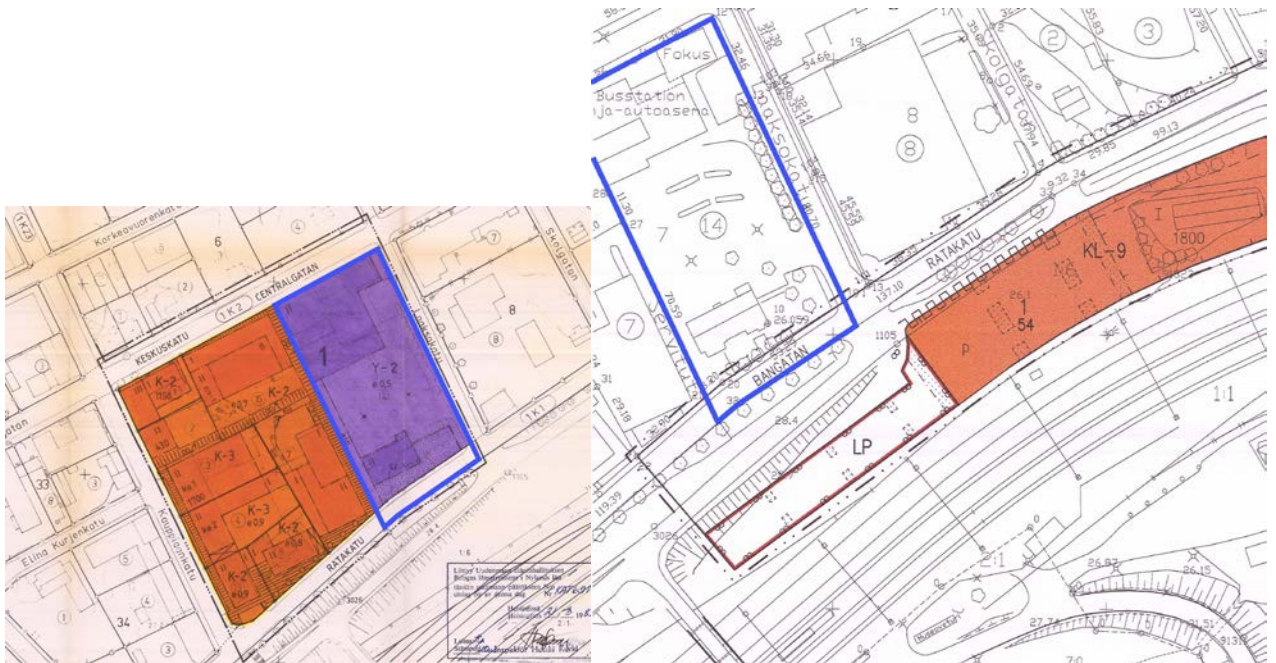


Bild 6. På vänster utdrag ur detaljplanen 176-100 och på höger ur detaljplanen 230-100. Planområdets avgränsning med blått.

Mål som ställts upp av Raseborgs stad

Stadens viktigaste mål är att förnya planerna på området. Avsikten är att de föråldrade planerna ska uppdateras så att de motsvarar nuläget och möjliggör en förnyelse av Karis centrum. Planerna möjliggör inget modernt byggande i området. I samband med att planerna uppdateras bedöms även möjligheterna att förtäta området. Stadens mål är även att försöka bevara och förbättra servicen i Karis centrum.

Mål som uppkommit under processen, preciserade mål:

Avsikten är att Fokushuset som ligger i kvarteret för den gamla busstationen ska rivas och ersättas med ett fleraktivitetshus. Genom att förnya byggnaden förbättras utseendet på hela näromgivningen. Dessutom utvecklas funktionen av det område som omger den gamla busstationen. Avsikten är att byggnaden ska innehålla stadens egna verksamhetsutrymmen samt utrymmen för privata aktörer. Då busstationen flyttas till den södra sidan av Bangatan frigörs utrymme bl.a. från plattformområden. Det område som frigörs kan planeras på ett mer övergripande sätt och hela kvarteret anvisas för nybyggnation. Avsikten är att det även ska anvisas bostäder till kvarteret för att skapa liv i det i övrigt service- och affärsdominerade kvarteret.

En referensplan för området har utarbetats av Arkkitehtitoimisto Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy.



Bild 7. Referensplan för Fokusquarteret (Arkitektfirma Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy Ab)

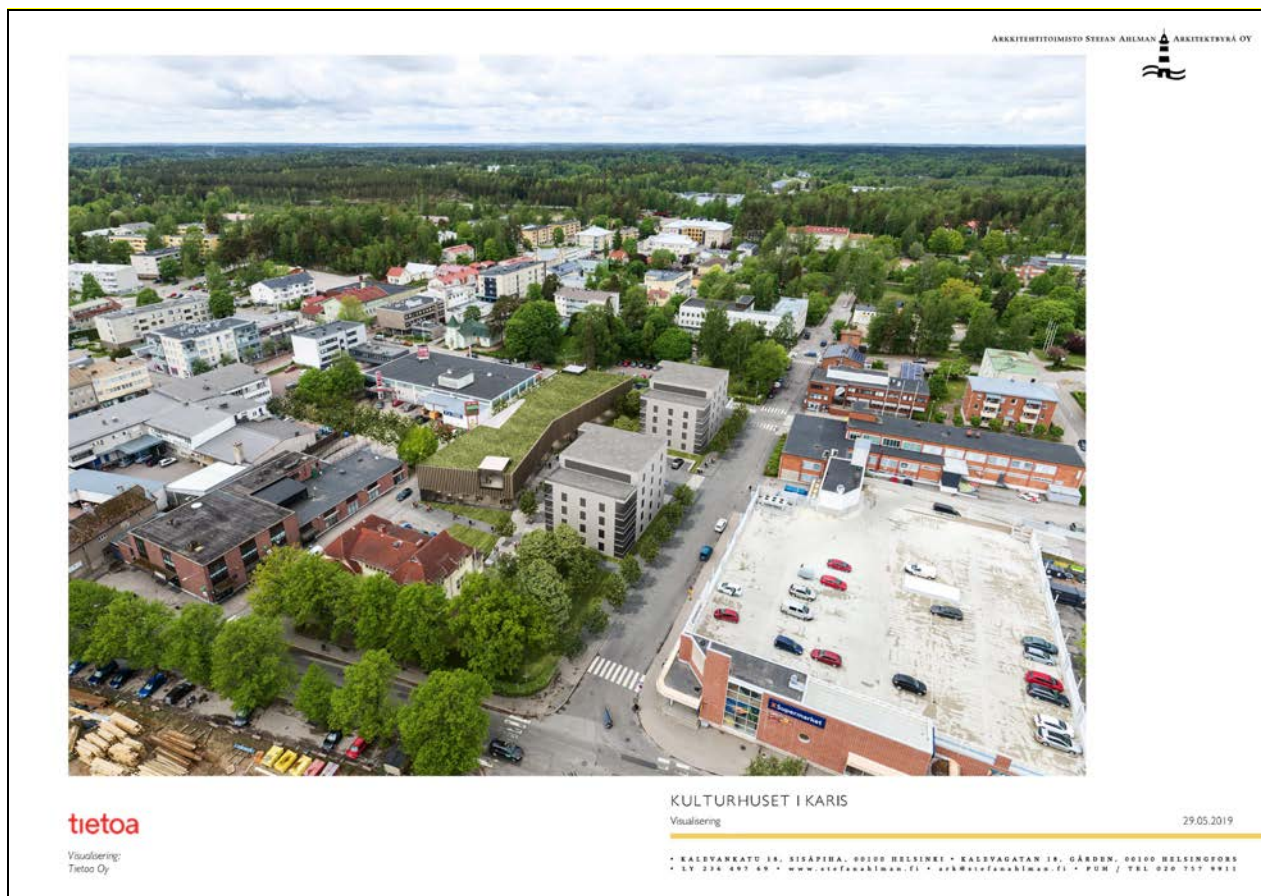


Bild 8. Illustration över Fokus kvarteret ur referensplanen (Arkitektbyrå Stefan Ahlman Arkitektbyrå Oy)

Områdets byggnadshistoriska och landskapsmässiga värden har undersökts i samband med planarbetet. Det är viktigt att byggnadsskyddsfrågor tas upp i planen på ett tydligt och omfattande sätt.

Att öka affärsverksamheten i centrum anses även stöda den befintliga affärsverksamheten. I de nya kvarteren för flervåningshus har man möjliggjort placering av affärsutrymmen i byggnadernas gatuplan.

Höjden av de nya byggnaderna övervägs med tanke på förtätningen av centrum och stadslandskapets karaktär. De flervåningshus som anvisas till tomterna 3 och 6 är nybyggnader som är betydligt högre än det omgivande byggnadsbeståndet. I den detaljplan som håller på att utarbetas för det omgivande området (Karis centrum–Köpmansgatan) anvisas även nytt högre byggande till området grannkvarter 6 och 70. Byggnadernas höjdförhållanden visas här nere med hjälp av illustrationsbilden. På bilden kan det konstateras att de nya flervåningshus som anvisas i planen inte framhävs i förhållande till den omgivande kommande byggnadsmassan när det gäller dess höjdförhållanden.



Bild 9. Visualisering av de kommande byggnaderna i omgivningen av Fokusvarteret (Tietoa Finland Oy)

När det gäller trafiken eftersträvas tydliga lösningar i planområdet. I idéplanen för resecentret, som utarbetats av Sito, föreslås att busstationen förläggs helt utanför planområdet, på den södra sidan av Bangatan. I samband med att det frigörs utrymme i planområdet i centrum bl.a. genom perrongområdena kan det lediga området planeras på ett mer övergripande sätt. I planen framhävs vikten och läget av gång- och cykeltrafikleder i samband med att stationen flyttas.



Kuva 10. Utdrag ur idéplan för Karis resecentrum, Sito (2015-2016).

I planen framhävs interna lätttrafikleder i kvartersområdet. De viktigaste gånglederna går på axeln Köpmansgatan–Dalgatan och Bangatan–Centralgatan. För att trygga dessa leder ändras Oscar Forsströms gata, som är en ny del av ett gatuområde, till gårdsgata. På gårdsgatan rör man sig på fotgängarnas villkor, men avsikten är att möjliggöra fordonstrafik till service- och affärsutrymmena i området. Till kvartersområdet i LPA-områdets kant tilläggs även ett område som reserveras för allmän fotgängartrafik.

I den östra kanten av planområdet går en viktig lätttrafikled. Leden används aktivt av bl.a. skolelever som rör sig från de södra delarna av Karis centrum till skolorna i Bulevardområdet. För att bevara och förbättra leden görs Dalgatan bredare mot kvarteret.

När det gäller områdesreserveringar för trafiken sker undersökningen av området i samarbete med Raseborgs gatuplanering.

Så kallade allmänna parkeringsområden försvinner från planområdet i samband med det nya byggandet. Det är inte möjligt att anvisa nya allmänna parkeringsområden till planområdet. De nya behov av parkeringsplatser som uppstår genom bostadsbyggandet anvisas i planen. De parkeringsområden som möjligen anläggs i området placeras med några undantag på marknivå. Kundparkeringsplatser som servicen i det nya fleraktivitetshuset kräver anläggs i allmänna områden i planområdets omgivning. Behovet av parkeringsplatser förutspås vara alternerande i förhållande till de omgivande tjänsteleverantörerna och affärslokalerna.

I närheten av området finns gott om parkeringsutrymme på allmänna avgiftsfria parkeringsområden. 250 meters gångavstånd finns cirka 285 parkeringsplatser och på 400 meters avstånd finns ytterligare 65 parkeringsplatser.



Bild 11. Närliggande allmänna parkeringsområden och antalet parkeringsplatser.

Stadens mål är att utveckla området till ett område som stöder sig på kollektivtrafik i enlighet med landskapsplanen. Servicen i området är lättillgänglig till fots eller med cykel. Parkeringsnormen lindras därför i planen för boendets del.

5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planområdet uppdateras och kompletteras med service-, bostads- och affärsbyggande. Befintliga detaljplaner ändras så att de bättre motsvarar dagens behov. På detta sätt blir det även möjligt att bevara och utveckla området som bostadsområde och som centrum för offentliga och kommersiella tjänster. I planområdet finns även park och dess betydelse framhävs i stadsbilden.

Dimensionering

I förslaget till detaljplan anvisas cirka 3200 v-m2 byggrätt för nytt bostadsbyggande. Detta innebär cirka 40 nya invånare i området (1 inv./80 v-m2). Det slutliga invånarantalet beror på storleken av de enheter som byggs och av bostadsfördelningen.

Till området anvisas dessutom nytt eller ersättande servicebyggandet på 3 200 m²vy.

Trafik

Trafikarrangemangen i planområdet ändras och påverkar främst endast allmänna trafiken då resecentrumfunktionerna flyttas från området framför Fokushuset till den södra sidan av Bangatan. Det nya gatuområdet Oscar Forsströms gata anvisas som gårdsgata i planen och betjänar främst endast den interna trafiken i kvarteren 7 och trafiken till den service som erbjuds i området.

Lättrafiklederna i området har utökats och möjligheten att placera trottoarer längs gatorna har justerats i planen. Dalgatan breddas mot kvarter 71 för att gatuområdet för lättrafik ska rymmas i den östra kanten av planområdet. Området har även anvisats separat i planen. I planen har man även lagt till en del av ett område som reserveras för fotgängare i LPA-kvartersområdet för att trygga bevarandet och förbättringen av de rutter som följer huvudaxlarna för områdets viktigaste lättrafikleder.

Parkering

Gamla allmänna parkeringsområden försvinner till följd av nytt byggande och ny verksamhet i området kräver fler nya parkeringsplatser. För en del av de största servicekoncentrationerna, såsom den servicebyggnad som planeras på Fokushusets plats, är verksamheten alternerande och parkeringen kan ordnas utanför andra aktörers parkeringsbehovstider.

Den parkeringsdimensionering som anvisas i planen baserar sig på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål, på byggnadens skyddsbezeichnung och på det talet som anger byggnadsrätten i våningskvadratmeter. I planet anvisas följande parkeringsnorm:

Minimi antal bilplatser:

- AK- kvartersområden: 0,5 bp / bost.
butiksutrymme: 1 bp / 50 v-m2
Med butiksutrymme avses affärs- och kontorsutrymmen.
- P- kvartersområden: 1 bp / 200 v-m2
1 bp / 400 v-m2 i byggnad med sr- beteckning
Obligatoriska parkeringsplatser får placeras i allmänna områden.

Tanken är att den separata parkeringsnormen för skyddade byggnader ska främja bevarandet och renoveringen av skyddade byggnader.

Till planområdet anvisas ett LPA-område (kvartersområde för bilplatser). I områdena är det möjligt att placera parkeringsplatser som är obligatoriska för tomterna 3 och 5 i kvarter 71.

Arbetsplatser

Av de nuvarande arbetsplatserna i planområdet och i deras omedelbara närhet finns största delen av arbetsplatserna inom offentlig service och handel. Affärslokaler som reserverats i nedre våningen av de nya flervåningshusen i planområdet möjliggör några nya arbetsplatser. I planområdet finns Villa Haga som ägs av staden och som för tillfället fungerar som ungdomsgård. Utvecklingen av områdets service och antalet arbetsplatser beror på nya utrymmen, aktörer och eventuella nya ägare.

I planområdet uppkommer några nya arbetsplatser.

Det är svårt att uppskatta det slutliga antalet nya arbetsplatser eftersom det är svårt att prognostisera utvecklingen av kommersiella tjänster och eftersom den verksamhet som anvisats för området i planen inte ännu har preciserats.

Service

Största delen av servicen i hela Karis stadsdel ligger i området för detaljplanen och i dess närhet.

Raseborgs stads ungdomsenhet har sina verksamhetsutrymmen i fastigheten Villa Haga längs Bangatan i planområdet. Fastighetens centrala läge betjänar för tillfället väl sitt syfte.

De största dagligvarubutikerna i Karis centrum ligger alldeles vid planens gräns i den sydöstra delen av området. I planområdets kvartersområden för flervåningshus möjliggörs placering av butiksutrymmen. Med butiksutrymmen avses i denna plan affärs- och kontorsutrymmen.

Resecentret (busstation, taxi och Matkahuolto) som betjänar i Karis centrum har funnits i Fokus fastighet och i dess omedelbara närhet. Enligt en utredning (Idéplan för Karis resecentrum, 2015–2016, Sito) placeras resetjänsterna på den södra sidan av Bangatan, vilket innebär att Fokuskvarteret frigörs för andra offentliga tjänster.

Resecentrets läge och funktion har avgjorts i en egen plan: Resecenterområdet i Karis, ändring av detaljplan.

Byggnadsskydd

Villa Haga, ungdoms hus som ritats av Waldemar Aspelin 1909. Huset planerades ursprungligen till en bank.

Grund för skyddet:

Byggnaden har anvisats med skyddsbezeichnung redan i den gällande detaljplanen från 1989. Beteckningen har även bevarats i generalplanen från 1998. Enligt en inventering (Karis centrum, tomt- och byggnadshistorisk inventering, 2015, Kim Björklund) borde byggnaden anvisas med en skyddsbezeichnung. Byggnaden har bevarats i ursprungsskick och har ett stort byggnadshistoriskt, historisk och stadsbildsmässigt värde. Byggnaden representerar ett fåtal jugendbyggnader på orten och är en av de mest betydande byggnaderna i Karis med tanke på dess läge och skala. Villa Haga nämns som objekt 23 i den kulturhistoriska inventeringen av byggnader och landskap i Västra Nyland (1993).

Motivering:

Byggnaden ägs av staden. Den befintliga byggrätten konstateras och uppdateras. För byggnaden bildas en egen tomt där det emellertid inte är möjligt att uppföra tilläggsbyggande. Användningsändamålet ändras till P (kvartersområde för servicebyggnader) så att det motsvarar den nuvarande och kommande verksamheten. Byggnaden kan bevaras och den verksamhet som utövas i den kan fortsätta. Servicen kan även utvecklas i samarbete med det övriga kvartersområdet – trots byggnadsskyddet.

I planen anvisas Villa Haga som ett byggnadsskyddsobjekt enligt 57.2 § i MBL som har både ett byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt och stadsbildsmässigt värde. På plankartan anvisas objektet med beteckningen sr (x) där numret innanför parentes efter sr-beteckningen hänvisar till objektsnumreringen i planbeskrivningen:

Villa Haga sr (1)



Bild 12. Bildsammanställning av Villa Hagas byggnad. (bilder ur den byggnadshistoriska inventeringen, Björklund 2015)

Fokushuset är en offentlig byggnad från 1970-talet med moderna drag. Byggnaden är ritad av arkitekterna C-O. Lindqvist och M. Langenskiöld.

Grund för skyddet:

Byggnaden har inte skyddats i den gällande detaljplanen och inte heller i delgeneralplanen för Karis centrum. Enligt en inventering (Karis centrum, tomt- och byggnadshistorisk inventering, 2015, Kim Björklund) borde byggnaden emellertid anvisas med skyddsbezeichnung. Fokushuset är en av de moderna byggnaderna i centrum med flest speciella drag och det har ett byggnadshistoriskt, historiskt och stadsbildsmässigt värde.

Motivering:

Byggnaden ägs av staden.

Byggnaden är i dåligt skick. Enligt en separat konditionsundersökning (Inomhuslufts- och fuktteknisk konditionsundersökning, Fokushuset, 2019, Sweco) lider byggnaden av omfattande fuktproblem.

Byggnadens källargrund är fuktskadat. Med tanke på byggnadens grund, det sätt på vilket källargrunden byggts samt grundvattennivån är det väldigt svårt och dyrt att renovera huset till en sund och trygg byggnad.

Hela byggnaden ligger i ett grundvattenområde. Grundvattenförhållandena i området är utmanande. I grundvattenområde ska alla konstruktioner placeras minst 2 meter ovanför en grundvattenyta som konstaterats vara tillförlitlig. Enligt utförda mätningar är grundvattennivån i området +24,5 m och golvytan i Fokushusets källare ligger på nivån +24,7 m. Kravet på att renovera byggnaden står i konflikt med kravet på ett gott byggnadssätt eftersom källarvåningar inte alls kan rekommenderas i området och en sådan kan inte heller förverkligas så att den skulle betjäna det huvudsakliga användningsändamålet.

Avsikten med planen är att förnya området och bygga ett fleraktivitetshus i området. Med tanke på utvecklingen av området är det viktigt att placera nytt byggande i området. Genom att rusta upp Fokushuset är det inte möjligt att skapa en ändamålsenlig och modern servicemiljö. För att

garantera modernt och ekonomiskt byggande och för att området ska kunna utnyttjas på ett effektivt sätt borde Fokushuset ersättas med ett nytt fleraktivitetshus.



Bild 13. Bildsammanställning av Fokushuset. (Bilder ur den byggnadshistoriska inventeringen, Björklund 2015)

Fokushuset anvisas inte för skydd i planen eftersom det utgående från ovan nämnda motiveringar kan anses att skyddsbeteckningen och den reparationsplikt som den medför är orimliga för fastighetsägaren.

5.2 Uppnående av mål i miljöns kvalitet

Detaljplanen styr byggandet i området så att de mål som berör miljöns kvalitet (arkitektur, sundhet, säkerhet, trivsel och natur- och kulturvärden) uppnås.

I detaljplanen utvecklas strukturen och utseendet av Karis centrum. Genom att förnya byggnadsbeståndet förbättras trivseln i området och möjligheterna att bevara servicen i området förbättras. Skyddet av gamla byggnader kombinerat med nytt byggande skapar en intressant och flerdimensionell helhet i kärnan av Karis centrum.

Stadsliknande parkområde framhävs och tillgängligheten till dem förbättras för att göra dem till mötesplatser för alla stadsbor.

5.3 Områdesreserveringar

Kvartersområden

Kvartersområden för bostadsbyggnader (**AK**):

I planförslaget anvisas två nya separata tomt, tomt 3 och 5, i kvarter 71 som kvartersområde för flervåningshus AK. Utöver boende tillåts butiksutrymmen i flervåningshusens gatuplan med beteckningen m.

Kvartersområden för affärs- och servicebyggnader (**P**):

På Fokushusets plats anvisas nytt byggande. Delvis på platsen för den gamla byggnaden bildas en ny separat tomt (71-1) för offentlig service. I planen får området beteckningen P, kvartersområde för servicebyggnader.

Planen gör det även möjligt att bilda en egen tomt (71-2) för Villa Hagas byggnad och den får också beteckningen P – kvartersområde för servicebyggnader. Avsikten med beteckningen är att kunna förutse dess kommande användning och göra det möjligt att skapa en sameffekt tillsammans med det kommande fleraktivitetshuset.

Övriga områden

Parkområden (**VP**)

Befintliga parken bevaras i planen nästan oförändrad i planen och får beteckningen VP, Park.

Allmänna gatuområden och parkeringsområden (**LPA**):

Bredden av gatuområdena har kontrollerats och ändrats på vissa ställen för att bättre kunna ordna förbindelser för gång- och cykeltrafik i området. Dalgatan har breddats i den östra kanten av planområdet för att kunna lägga till en del av ett gatuområde som reserveras för gång- och cykeltrafik.

I planen anvisas ett nytt gatuområde till den västra kanten av kvarteret (Oscar Forsströms gata) som börjar från Bangatan i söder som en gårdsgata och övergår till ett gatuområde för lätttrafik i den norra delen före Centralgatan.

Genom LPA-kvartersområdet anvisas dessutom ett område för intern gångtrafik och i parkområdet tryggas en allmän förbindelse genom parken via lätttrafikleder.

Nya kvartersområden för bilplatser (LPA) anvisas och riktas för de nya flervåningshuskvarterens behov mellan tomterna 3 och 5.

5.4 Generalplanemässig granskning

Raseborgs stad har utarbetat en utvecklingsbild över Karis centrum (Utvecklingsbild, Karis centrum, 2015). Utvecklingsbilden gjordes för att visa stadens vilja och riktlinjer för utveckling av Karis centrum och som stöd för detaljplaneringen, emedan den ikraftvarande generalplanen inte stöder målsättningar ställda på detaljplaneändringar. I samband med detaljplaneringen bör därför utredas inverkan på trafiken och markanvändningen för ett vidare område på generalplanenivå. En utvecklingsbild är en generell plan för markanvändning, som ändå inte har i markanvändnings- och bygglagen avsedda rättsverkningar. Utvecklingsbilden har inte heller utarbetats som en process som liknar planläggningsprojektet där områdets invånare och andra intressenter skulle ha haft möjlighet att påverka utvecklingsbilden. I utvecklingsbilden förevisas stadsstrukturens förtättningsområden som förverkligas på lång sikt, eftersträvande tillväxtriktningar samt trafik- och grönområdesnätverk.

Beteckningar anvisade på kartorna över utvecklingsbilden är symboliska och bör inte tolkas som områdesreserveringar.

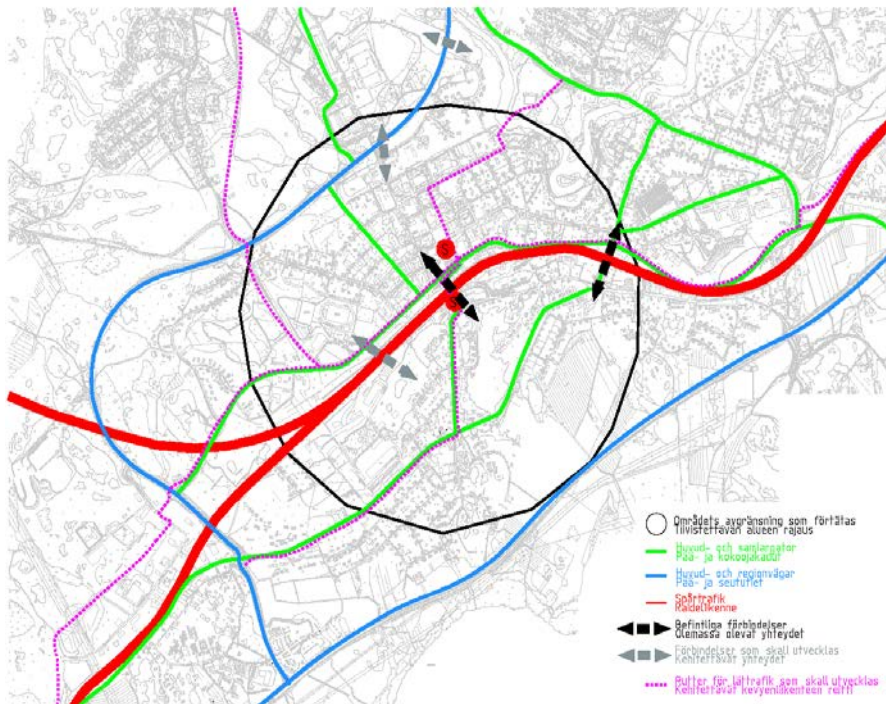


Bild 14. Utvecklingsbild, Karis centrum bilagakarta 1: Utvecklingsbild över trafiken.

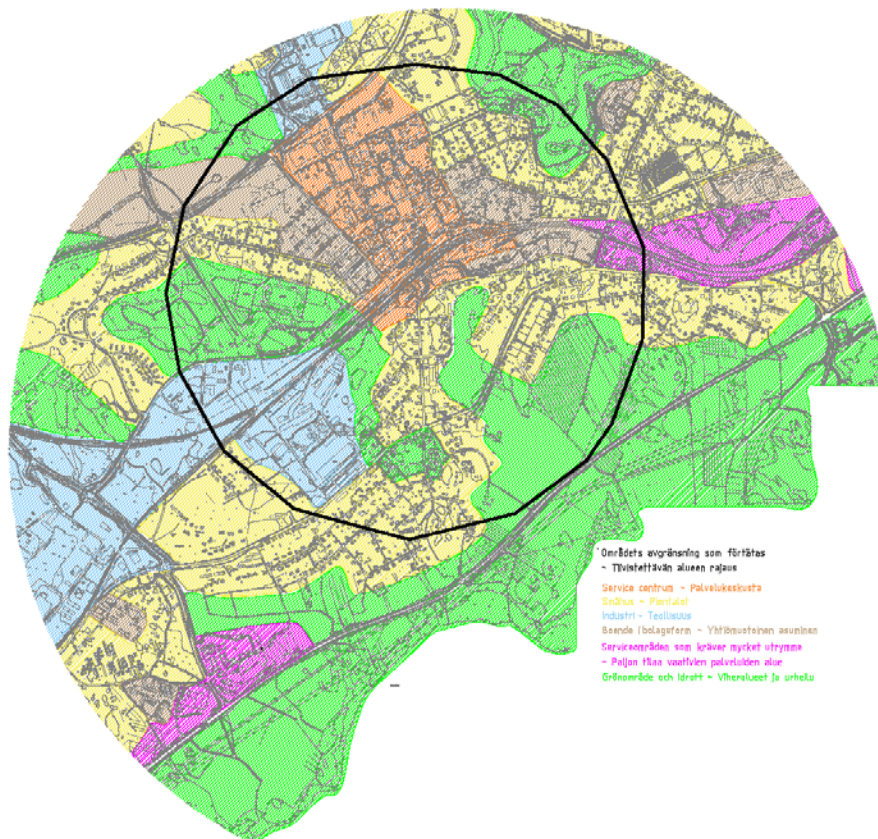


Bild 15. Utvecklingsbild, Karis centrum bilagakarta 2: Utvecklingsbild över markanvändningen.

Den nya markanvändnings- och bygglagen trädde i kraft 1.5.2017. I 42 § i den nya lagen konstateras följande: "Om generalplanen är uppenbart föråldrad kan detaljplanen också av vägande skäl göras upp eller ändras i strid mot bestämmelsen i 1 mom. I sådana fall bör det emellertid ses till att detaljplanen anpassas till generalplanen som helhet och det som bestäms i 39 § om innehållskraven för en generalplan bör beaktas. I tabellen nedan redogörs för hur planen beaktar dessa innehållskrav.

Granskning ur generalplanens perspektiv:	
När en generalplan utarbetas ska beaktas:	Att innehållskraven för en generalplan beaktas i detaljplanen:
1) att samhällsstrukturen fungerar, att ekonomin och ekologin är hållbara;	Detaljplanen för Karis centrumområde ligger i sin helhet på området för den förtätande beteckningen i landskapsplanen. Området bör utvecklas effektivare än det omgivande området och det bör bland annat stöda sig på kollektivtrafik. Planområdet har ett idealt läge mitt i en knutpunkt för kollektivtrafiken. Det är även möjligt att ansluta området till fjärrvärmenätet.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	Genom planen förtätas den befintliga samhällsstrukturen. För att ta området i bruk förutsätts inga större insatser på infrastruktur. Det finns ett befintligt gatunät och genom att uppdatera och förbättra det uppnås en mera trivsamt och hållbar stadsstruktur. Samhällsstrukturen görs tätare innanför gränserna för det område som anvisats för samma ändamål i landskapsplanen.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service tillgodoses;	Det boende som anvisas i planen ligger mitt bland offentlig service och affärsbyggnader. All service som boendet behöver ligger på gång- och cykelavstånd.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och hållbart sätt med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin	Området för detaljplanen har ett gynnsamt läge med tanke på trafiknätet. Det finns ett fungerande nät av kollektivtrafik och lätttrafik i området som dessutom kan förbättras. Gång- och cykeltrafiken beaktas i planen. Planeringen och den detaljerade planeringen sker i samband med genomförandet av gatuplanerna. Området kan anslutas till fjärrvärmenätet. Området ligger i ett område med ett existerande vatten- och avloppsnät. Avfallshanteringen kan genomföras på ett effektivt sätt.
5) att möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö beaktas;	Planen möjliggör bättre leder för gång- och cykeltrafik samt en tydligare stadsbild. Strävan är att framhäva parkområde bättre i planen. Strävan är att påverka boendemiljöns kvalitet genom noggranna bestämmelser som styr byggnadssättet. Strävan är att bevara det särpräglade byggnadsbeståndet och de typiska vyerna i Karis centrum bl.a. genom byggnadsskyddsbebyggelser.
6) att verksamhetsbetingelser ordnas för kommunens näringsliv	Planlösningen förbättrar företagens och affärsaktörernas möjligheter att etablera sig i Raseborg. Områdesreserveringarna gör det möjligt att placera affärsutrymmen i området. Den befintliga butikskulturen i centrumområdet stöds genom planen. Planen gör det möjligt att förbättra den lokala konkurrenssituationen. Målet är att utnyttja de lokala invånarnas köpkraft och erbjuda så

	mångsidig service som möjligt på gångavstånd.
7) att miljöolägenheterna minskas;	De trafiklösningar som planerats i området förbättrar hela närmiljöns kvalitet. Att koncentrera resecentrumfunktionerna till en punkt längs Bangatan minskar trafikens utsläpp över ett större område och förbättrar möjligheterna att använda kollektiva färdmedel.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas	I området finns inga betydande naturvärden. I planen ges noggrannare bestämmelser om byggande för att den byggda miljöns värde ska bevaras. En högklassig landskapsbild säkerställs även bland annat genom planbestämmelser för planteringar på tomtarna, miljön och parkeringsområdena. I planen ingår separata bestämmelser som berör grundvattnet.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation	Antalet rekreatiomsområden minskar inte genom planen. Tillgängligheten till områden för närrekreation som ligger utanför planområdet förbättras genom nya och bättre lätrafikleder.

5.5 Planens konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplanen bedöms som en del av planeringen. Avsikten med konsekvensbedömningen är att stöda planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet. De utredningar som utarbetas i enlighet med 1 § i MBF bör ge tillräcklig information för att de direkta och indirekta konsekvenserna av planen ska kunna bedömas:

- o människornas levnadsförhållanden och livsmiljö,
- o för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
- o växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna
- o områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt
- o trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- o stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- o bostadsmiljön.

Konsekvenserna bedöms i detaljplanens olika planeringsskeden och utgående från utredningar och annat material som utarbetas i samband med planeringsarbetet. Konsekvensbedömningen utarbetas som expertbedömningar i samarbete med stadens andra myndigheter utgående från bakgrundsutredningar, begärda utlåtanden och samråd.

Konsekvenser för stadsbilden och -strukturen

Det område som ska detaljplaneras består till största delen av befintlig byggd miljö med fungerande tätortsservice. Området består till största delen av befintlig byggd miljö. De markanvändningsförändringar som eftersträvs i planläggningen har konsekvenser för stadens bostadsutbud, ekonomi, placering av offentliga tjänster samt för områdets miljö och stadsbild. Den nybyggnation som planerats till området anpassas till den omgivande stadsbilden och -strukturen.

Byggandet kommer att öka invånarantalet i Karis stadsdel. Detta kan anses vara en positiv konsekvens för att bevara och utveckla servicen i området.

Den nybyggnation som möjliggörs i planområdet domineras av flervåningshus, vilket följer den nuvarande bygglinjen i centrumområdet när det gäller stil och massa.

De affärslokaler som möjligtvis placeras i flervåningshusens gatuplanen passar väl in i den småstadslänkande karaktären för Karis centrum.

Konsekvenser för kulturarvet och den byggda miljön

Rivningen av Fokushuset innebär konsekvenser för områdets kulturarv och byggda miljö. Med beaktande av planens mål, av vilka det viktigaste är att placera ett nytt fleraktivitetshus i området som tryggar ett mångsidigt bruk av området och som även för med sig ny service, samt den föreslagna helhetslösningen där området utöver servicebyggande även kommer att omfatta bostadsbyggande, är planlösningen motiverad trots dess konsekvenser.

Under punkt 5.1 Planens struktur redogörs noggrannare för behovet av att riva byggnaden och förutsättningarna för detta.

Konsekvenser för landskapet, miljön och naturen

Avsikten med planen är att göra stadsbilden tätare men ändå bevara den karaktär som är typisk för Karis centrum.

Strävan är att bevara de för Karis typiska raderna av ädelträd längs gatorna.

Strävan är att framhäva den befintliga parkens ställning till exempel genom att förbättra dess tillgänglighet.

I planområdet finns inga områden som är i naturtillstånd.

Sociala konsekvenser

Det nya byggande som anvisas i detaljplanen kompletterar det gamla byggnadsbeståndet. Det har ingen negativ inverkan på befintliga kvarter.

För detaljplanen för Karis centrum–Köpmansgatan genomfördes ett konstprojekt (2016–2017) i samarbete med konstnären Heidi Lunabba. Avsikten med projektet var att skapa växelverkan främst med barn och unga i planeringen av Karis centrum. I detta projekt framkom att just området för busstationen är den mest osäkra platsen i Karis. I denna plan kommer denna känsla av osäkerhet att minskas genom att anvisa så mångsidigt byggnadsbestånd som möjligt till området.

Genom att utöka boendet i området, beroende på styrningen av bostadspolitiken, tryggas ett mångsidigt bruk av kvarteret. Samtidigt skapas liv i området under andra tider av dygnet än under de tider då man uträttar ärenden i det i övrigt service- och affärslokalsdominerade kvarteret. Den mångsidiga sociala miljö som uppnås genom att öka boendet skapar trygghet och leder till positiva sociala konsekvenser i området.

I området för Karis centrum finns behov av nya flervåningshus med hiss samt hyresbostäder. I denna plan svaras mot detta behov, och detta har en positiv effekt på området.

Konsekvenser för trafiken

Det kvartersområde för servicebyggnader som anvisas i planområdet innebär egentligen ingen trafikökning i området. Den nya verksamhet som anvisas till kvarteret kommer att vara sådan (t.ex. konserter, teaterföreställningar osv.) att trafikmängderna inte ökar i kvarterets omgivning under affärernas normala besökstider. Det är även möjligt att utnyttja allmänna områden för parkering utan några betydande konsekvenser eftersom serviceutbudet är alternerande när det gäller de omgivande affärerna. Läget för kvartersområdet för servicebyggnader i Karis kärncentrum gör det även möjligt att anlända till området med kollektiva färdmedel eller längs lättrafikleder, vilket endast kan anses ha positiva konsekvenser.

I planen riktas de största konsekvenserna till förbindelserna för gång- och cykeltrafik.

I planen fästs särskild uppmärksamhet vid leder för gång- och cykeltrafik. De har preciserats och ökats. Gång- och cykellederna kommer att ha en positiv inverkan på tillgängligheten till parker, och service. Avsikten med planlösningen för Fokusquartieret är att stöda strävan i detaljplanen för Karis centrum–Köpmansgatan om att anlägga en smidig gång- och cykelled genom hela Karis centrum ända från Bangatan till Pentbyvägen. Tanken är att leden bland annat ska göra det tryggare för skolelever att röra sig i området.

Beslutet om flytten av busstationen och de övriga resecentrumfunktionerna till Bangatan alldeles i närheten av den bro som går över järnvägen har fattats redan tidigare. Denna flytt medför

positiva konsekvenser för trafikarrangemangen i hela området. Då resefunktionerna koncentreras blir det lättare att förflytta sig från ett färdmedel till ett annat. Detta medför även att det blir mer plats för nytt byggande och utveckling av det gamla området i det kommersiella centrumet.

Handelslösning

De nya service och affärslokaler som är möjliga att placeras i planområdet förstärker ytterligare läget av Karis köpcentrum i en trafikmässig knutpunkt. Med nya affärslokaler anses ha en positiv inverkan på köpkraftens tillväxt. Strävan är även att bevara köpkraften i Karis stadsdel.

Miljöstörningsfaktorer

Faktorerna påverkas inte avsevärt genom denna detaljplan.

Samhällsekonomiska konsekvenser

Konsekvenserna för kommunens investerings- och brukskostnader, såsom byggande av kommunalteknik: Området är till största delen bebyggt och kommunaltekniken är till största delen färdig i området. Förverkligandet av kvarter 71 som ägs av staden kräver separata investeringar av staden för förbättring av gatu- och kommunaltekniska nät.

Konsekvenser för stadens intäkter:

Kaavan ensisijaisena tavoitteena ei ole saavuttaa alueella kaupungille erityisiä tuloja tonttien myynnillä.

De intäkter som uppnås genom stadens planläggning kan anses vara indirekta. Planens mål är att öka antalet invånare i området för Karis centrum. Då målet uppnås kan även stadens skatteintäkter väntas öka.

5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna framkommer på plankartan och de behandlas även under punkt 5.1 Planens struktur.

5.7 Namn

I planen ges även några nya gatunamn och ett namn för ett allmänt område. Om namnen ges förslag i planens förslagsskeden och utlåtande om förslagen begärs från Raseborgs stads gatunamnskommitté.

En ny gata har lagts till i planen och den får nya namn.

Som namn på gatan gränsar till den västra kanten av kvarter 71 föreslås Oscar Forstströms gata. Forsström har varit en av de mest betydande påverkarna under uppkomsten av Karis köping. Forsström har också varit bankdirektör på Nordiska föreningsbanken vars kontor fanns i Villa Hagas byggnad.

Som namn på parkområdet intill Villa Haga föreslås Lars Nybergs plats. Lars Nyberg var en väldigt central person i 1900-talets Karis. Han skapade den svenskspråkiga rundradioverksamheten, arbetade för kommunen och var författare. Namnet på den genom tiderna mest kända och mest betydelsefulla personen i Karis lämpar sig väl som namn för den centrala platsen.

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggandet sker i tillämpliga delar i enlighet med lagstiftningen och Raseborgs stads byggnadsordning, utöver planens bestämmelser.

Parkområdena förverkligas enligt parkplaner som utarbetas separat.

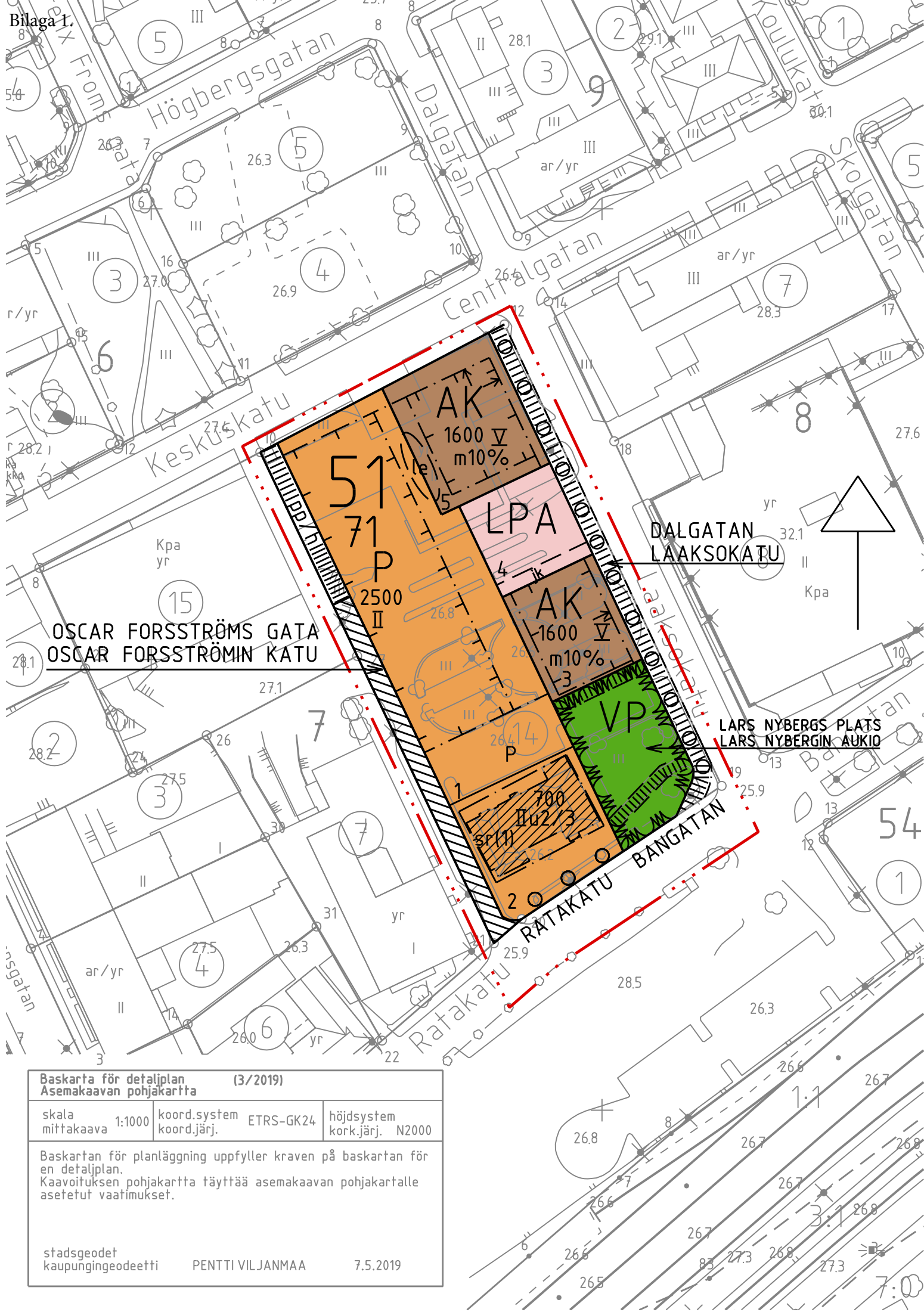
6.2 Schema för genomförandet

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden.

Raseborg 31.5.2019
Leena Kankaanpää
planläggningsingenjör



OSCAR FORSSTRÖMS GATA
OSCAR FORSSTRÖMIN KATU

DALGATAN
LAAKSOKATU

LARS NYBERGS PLATS
LARS NYBERGIN AUKIO

Baskarta för detaljplan (3/2019) Asemakaavan pohjakartta		
skala mittakaava 1:1000	koord.system koord.järj. ETRS-GK24	höjdsystem kork.järj. N2000
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.		
stadsgeodet kaupungingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	7.5.2019

RASEBORGS STAD
FOKUSKVARTER
Detaljplan

Planområdet berör:
I stadsdel 51 kvarter 7 tomt 14
samt till området hörande gatuområde.

Med detaljplaneändringen bildas:
I stadsdel 51 kvarter 71 samt till området
hörande gatu- och parkområden.

RAASEPORIN KAUPUNKI
FOKUSKORTTELI
Asemakaava

Kaava-alue koskee:
Kaupunginosassa 51 korttelissa 7 tonttia
14 sekä alueeseen kuuluvaa katualuetta.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:
Kaupunginosassa 51 kortteli 71 sekä
alueeseen kuuluvia katu- ja puistoalueita.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för flervåningshus.



Kvartersområde för servicebyggnader.



Park.



Kvartersområde för bilplatser.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



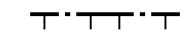
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen
beteckningen gäller.



Riktgivande tomtgräns.



Stadsdelsnummer.

51

Kvartersnummer.

71

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

1

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

BANGATAN

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

1600

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Palvelurakennusten korttelialue.

Puisto.

Autopaikkojen korttelialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon
merkintä kohdistuu.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

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

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

II

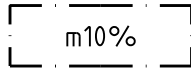
Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

II u2/3

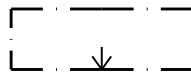
Byggnadsyta.



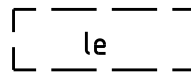
Beteckningen anger hur många procent av den i byggnadsytan tillåtna våningsytan som i första hand i byggnadens gatunivå får användas för butiker.



Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



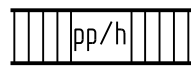
För lek och utevistelse riktgivande reserverad del av område.



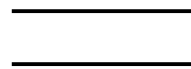
Trädrad som skall bevaras/planteras.



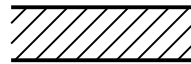
Gata reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.



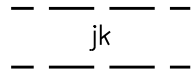
Gata.



Gårdsgata.



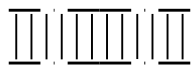
För områdets interna gångtrafik riktgivande reserverad del av område.



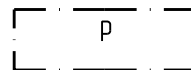
För allmän gångtrafik riktgivande reserverad del av område.



Gång- och cykeltrafik reserverad del av gatuområde.

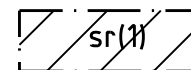


Parkeringsplats.



Byggnad som skall skyddas enligt MBL §57.2. Byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt eller för stadsbilden värdefull byggnad.

Byggnaden eller delar av byggnaden får inte rivas, ej heller får där utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som förstör byggnaden, dess fasads eller vattentaks arkitektoniska, kulturhistoriska eller stadsbildens värde eller stil. I samband med behandling av bygglov, bör museimyndighetens utlåtande inbegäras. Siffran inom parentes hänvisar i planbeskrivningen till numrering av byggnadsskyddsobjekt.



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

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

Rakennusala.

Merkintä osoittaa kuinka monta prosenttia rakennusosalalle sallitusta kerrosalasta saa ensisijaisesti rakennuksen katutasossa käyttää myymälää varten.

Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Sijainniltaan ohjeellinen leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Säilytettävä/istutettava puurivi.

Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

Katu.

Pihakatu.

Alueen sisäiselle jalankululle varattu, sijainniltaan ohjeellinen, alueen osa.

Yleiselle jalankululle varattu, sijainniltaan ohjeellinen, alueen osa.

Jalankululle ja pyöräilylle varattu katualueen osa.

Pysäköimispaikka.

MRL 57.2 §:n mukaan suojeltava rakennus. Rakennushistoriallisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai rakennuksen osia ei saa purkaa, eikä siellä myöskään saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostoimenpiteitä, jotka turmelevat rakennuksen, sen julkisivun tai vesikaton arkkitehtonista, kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai tyyliä. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto. Suluisissa oleva numero viittaa kaavaselostuksen rakennussuojelukohteiden numerointiin.

Allmänna bestämmelser:

Nya byggnader:

Vid beviljande av bygglov bör säkerställas, att nybyggandet anpassas till stadsbilden och stadsstrukturen. Nybyggandet bör anpassas till sin omgivning vad gäller takform, fasadutformning och färg.

Näromgivnings- och byggnadsdirektivplan:

Markägaren bör göra för detaljplanområdet en näromgivnings- och byggnadsdirektivplan, som staden godkänner.

Butik:

Med butik menas i planen affärs- och kontorsutrymmen.

Obebyggda delar av tomt:

Obebyggda delar av tomt, som inte används för vistelse, lekområde eller trafik bör hållas i vårdat skick.

Minimiantal bilplatser:

AK-kvartersområden: 0,5 bp/bost.

butik: 1 bp/50 v-m²

Med butik avses affärs- och kontorsutrymmen.

P-kvartersområden: 1 bp/200 v-m²

1 bp/400 v-m² i byggnad med sr-beteckning

Parkeringsplatser, man har skyldighet att anordna, får placeras på allmänna områden.

AK-kvartersområde:

Då tomternas gårdsområden gränsar till varandra ska lek- och vistelseområden samt till dem anslutna planteringar planeras och byggas enhetligt. Det är inte tillåtet att ingärda tomter som gränsar till varandra.

Där byggande mot gatsidan ska enligt bestämmelserna tangera byggnadsytan bör fasadens balkonger inte vara utskjutande. Balkonger belägna på kvartersområdets inre fasader kan byggas utanför byggnadsytan.

I tillägg till den våningsyta som har angetts i detaljplanen får 15% av den tillåtna våningsytan på var våning användas för utrymmen utanför bostaden som betjänar boende, såsom förråd-, service-, hobby-, bastu- eller dylika utrymmen.

Utöver den byggrätt som anvisas på detaljplanekartan är det tillåtet att bygga ett ventilationsmaskinrum. Ventilations- och andra tekniska anordningar som placeras på taket bör anpassas till byggnadernas arkitektur som förstärkande teman.

Ytterväggens linje på de utrymmen som placeras på byggnadernas huvudsakliga vattentak får vara i linje med byggnadernas ytterväggar.

Byggnadernas fasadbehandling bör vara högklassig med tanke på stadsbilden och arkitekturen. Högklassiga material bör användas i byggnadernas fasader och de bör följa ett enhetligt byggnadssätt.

Huvudsakliga färgen på byggnadernas fasader bör vara ljus och ytan rappad. Synliga elementfogar på byggnaderna godkänns inte. Vid fasadernas effektdelar bör användas röd tegel. I tillägg till detta kan även användas mörka effektfärger och mörkt trä.

LPA-kvartersområde:

På områdena får placeras parkeringsplatser man har skyldighet att anordna, för tomter/byggnadsplatser anvisade för bostadshöghus i kvarterområden i kvarter 71.

Genom LPA-kvartersområden kan körförbindelse ordnas till angränsande tomter.

Området bör avskiljas från det övriga kvartersområdet genom avgränsning med till exempel låga inhägnader eller planteringar.

VP-kvartersområde:

Områdets parkområden planeras mera detaljerat enligt principerna för näromgivnings- och byggnadsdirektiven som uppgörs för planområdet. Parkområdena förverkligas enligt separat uppgjorda parkplaner.

Reklamanläggningar:

Isamband med bygglov ska uppgöras en plan för utereklam enligt teman som stöder byggnadernas arkitektur.

Tekniska utrymmen:

Tekniska utrymmen, soptransportutrymmen, skyddsrum och med dessa jämförbara utrymmen får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten.

Dagvattnet:

På området bör strömningen av regn-, smält-, tak- och täckdikesvatten med hjälp av konstruktiva och andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas.

Vid placering av byggnader på fastigheten bör vid planeringen beaktas dagvattnens behandling. Bygglovshandlingarna bör inkludera dagvattnens (medräknat takvattnen) behandlingsplan, för vilken bör begäras nödvändiga myndighetsutlåtanden.

I anvisningar för byggsätt och närmiljö som bör uppgöras över området för nybyggnation bör tas ställning till ledande av dagvatten.

Området är i sin helhet grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid skyddet av grundvattnet. Inom området tillåts inte åtgärder som kan riskera grundvattnets kvalitet eller mängd.

Ämnen, energi eller mikroorganismer får inte deponeras på, släppas ut på eller ledas till ett sådant ställe eller behandlas på ett sådant sätt på området att en kvalitetsförändring i grundvattnet kan orsaka risk eller olägenhet för hälsan eller miljön eller kan kränka allmänt eller någon annans enskilda intresse.

Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbyggning, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbyggningens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska oljecisterner är förbjudna i hela området. Energibrunnar är förbjudna närmare än 500 meter från vattentag.

Byggnad, dikning och grävning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Innan grävningsarbeten inom planområdet inleds ska områdets markgrunds byggbarhet och föroreningsgrad, grundvattenförhållande, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas samt vidtas nödvändiga åtgärder för att skydda grundvattnet. Vid behov ska göras en plan för kontroll av grundvattnet. Vid förstärkning av botten bör inte användas borrh- eller grävplattor. Konstruktioner under markytan är tillåtna, om dom kan förverkligas utan att sänka grundvattennivån. Konstruktioner ska placeras minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

För tagande av grundvatten eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller mängd krävs tillstånd av tillståndsmyndigheten, om projektet kan ändra grundvattnets kvalitet eller mängd och om förändringen

- medför fara för hälsan,
- leder till att en viktig eller annan för vattenförsörjningen lämplig grundvattenförekomst blir väsentligt mindre riklig eller om
- möjligheterna att utnyttja den annars försämrade eller
- på något annat sätt orsakar skada eller olägenhet för uttag av vatten eller för användningen av vatten som hushållsvatten.

Yleisiä määräyksiä:

Uudisrakennukset:

Rakennuslupaa myönnettäessä tulee varmistaa, että uudisrakentaminen sopeutuu kaupunkikuvaan ja kaupunkirakenteeseen. Uudisrakennuksen tulee sopeutua ympäristöönsä kattomuodon, julkisivujen jäsentelyn ja värin suhteen.

Lähiympäristö- ja rakentamistapaohje:

Asemakaava-alueelle tulee laatia maanomistajan toimesta lähiympäristö- ja rakentamistapaohje, jonka kaupunki hyväksyy.

Myymlä:

Myymlällä tarkoitetaan kaavassa liike- ja toimistotiloja.

Rakentamattomat tontin osat:

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi, tai liikenteeseen, on pidettävä hoidetussa kunnossa.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

AK-korttelialueet: 0,5 ap/as.

myymälä: 1 ap/50 k-m²

Myymlällä tarkoitetaan liike- ja toimistotilaa.

P-korttelialueet: 1 ap/200 k-m²

1 ap/400 k-m² sr-merkinnällä osoitetuissa rakennuksissa

Velvoitepysäköintipaikat saa sijoittaa yleisille alueille.

AK-korttelialue:

Tonttien piha-alueiden rajautuessa toisiinsa on leikki- ja oleskelualueet sekä niihin liittyvät istutusalueet suunniteltava ja rakennettava yhtenäisesti. Tonttien välisten rajojen aitaaminen ei ole sallittua.

Missä rakentaminen on määrätty kadun puolelta kiinni rakennusalan reunaan, kadunpuoleisten julkisivuparvekkeiden ei tule olla ulkonevia. Korttelialueen sisäpuolisten julkisivujen parvekkeet voidaan rakentaa rakennusalan ulkopuolelle.

Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä 15% sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, huolto-, askartelu-, sauna-, ym. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin.

Ilmanvaihtokonehuone on sallittua rakentaa asemakaavassa esitetyn rakennusoikeuden lisäksi. Katolle sijoitettavat ilmanvaihto- ja muut tekniset laitteet on sovitettava rakennusten arkkitehtuuriin sitä vahvistavina aiheina.

Rakennusten pääasiallisen vesikaton päälle sijoitettavien tilojen ulkoseinälinja saa olla samassa linjassa rakennuksen ulkoseinien kanssa.

Rakennusten julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennusten julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.

Rakennusten julkisivujen päävärin tulee olla vaalea ja pinnan rapattu. Näkyviä elementtisaumoja ei rakennuksissa sallita. Julkisivujen tehosteosisa tulee käyttää punatiiltä. Lisäksi voidaan käyttää tummia tehostevärejä ja tummaa puuta.

LPA-korttelialue:

Alueille saa sijoittaa korttelissa 71 asuin kerrostalojen korttelialueeksi osoitettujen tonttien/rakennuspaikkojen velvoitepysäköintipaikkoja.

Ajoyhteys viereisille tonteille voidaan järjestää LPA-korttelialueiden kautta.

Alue tulee erottaa muusta korttelialueesta rajaamalla se esimerkiksi matalin aitauksin tai istutuksin.

VP-korttelialue:

Alueen puistoalueet suunnitellaan yksityiskohtaisemmin kaava-alueelle laadittavien lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen periaatteiden mukaisesti. Puistoalueet toteutetaan erikseen laadittavien puistosuunnitelmien mukaisesti.

Mainoslaitteet:

Rakennusluvan yhteydessä on laadittava ulkomainossuunnitelma, jossa mainosten tulee toimia rakennusten arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.

Tekniset tilat:

Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

Hulevedet:

Alueella tulee rakenteellisin ja muunlaisin toimenpitein mahdollisimman suurissa määrin hidastaa sade-, sulamis-, katto- ja salaojavesien virtausta.

Rakennusten sijoittamisessa kiinteistölle on suunniteltaessa otettava huomioon hulevesien käsittely. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Alueelle laadittavissa lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeissa tulee ottaa kantaa hulevesien johtamiseen uudisrakentamisen osalta.

Alue sijaitsee kokonaisuudessaan pohjavesialueella tai vedenhankintaan soveltuvalla pohjavesialueella.

Eriyistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojeluun. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä.

Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pieneliöitä panna, päästää tai johtaa sellaiseen paikkaan tai käsitellä siten, että pohjaveden laadun muutos voi aiheuttaa vaaraa tai haittaa terveydelle tai ympäristölle tai loukata yleistä tai toisen yksityistä etua.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset öljysäiliöt ovat kiellettyjä koko alueella. Energiakaivot ovat kiellettyjä lähempänä kuin 500 metrin päässä vedenottamosta.

Rakentaminen, ojitaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatu-muutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen 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 hallinta-suunnitelma. Pohjan vahvistuksessa ei tule käyttää pora- tai kaivinpaaluja. Maanalaiset rakenteet ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta. Rakenteet on sijoitettava vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

Pohjaveden otto tai muu pohjaveden laatuun tai määrään vaikuttava hanke on alueella luvanvaraista, jos se voi muuttaa pohjaveden laatua tai määrää, ja tämä muutos:

- aiheuttaa vaaraa terveydelle,
- olennaisesti vähentää tärkeän tai muun vedenhankintakäyttöön soveltuvan pohjavesiesiintymän antoisuutta tai
- muutoin huonontaa sen käyttökelpoisuutta taikka
- muulla tavalla aiheuttaa vahinkoa tai haittaa vedenotolle tai veden käytölle talousvetenä.

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			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		19-19	19.6.2019
		FOKUSKVARTER DETALJPLAN FÖRSLAG FOKUSKORTTELI ASEMAKAAVA EHDOTUS	
Konsult/Konsultti		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	
		Daterad/Päiväys 31.5.2019	
Beredare/Valmistelija LK	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt CL		619/2019	7789
		Ritningsnummer/Piirustusnumero 19-19	

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	07.06.2019
Planens namn	Fokuskvarter		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	07.06.2019
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7789
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,7703	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	0,7703

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	0,7701	100,0	6400	0,83	0,0000	2856
A sammanlagt	0,1407	18,3	3200	2,27	0,1407	3200
P sammanlagt	0,3441	44,7	3200	0,93	0,3441	3200
Y sammanlagt	0,0000		0		-0,7086	-3544
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,0750	9,7	0		0,0750	0
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,2103	27,3	0		0,1488	0
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	0,7701	100,0	6400	0,83	0,0000	2856
A sammanlagt	0,1407	18,3	3200	2,27	0,1407	3200
AK	0,1407	100,0	3200	2,27	0,1407	3200
P sammanlagt	0,3441	44,7	3200	0,93	0,3441	3200
P	0,3441	100,0	3200	0,93	0,3441	3200
Y sammanlagt	0,0000		0		-0,7086	-3544
Y	0,0000		0		-0,7086	-3544
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,0750	9,7	0		0,0750	0
V	0,0750	100,0	0		0,0750	0
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,2103	27,3	0		0,1488	0
Gator	0,1606	76,4	0		0,0991	0
LPA	0,0497	23,6	0		0,0497	0
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						