



ÄNDRING AV DETALJPLAN



Plan namn: **GAMLA TRYCKERITEATERN**

Plan nummer: **7813, RBG/781/10.02.03.01/2022**

Berör plankartan: **RITNINGNUMMER 23-22**

Typ av dokument: **Beskrivning för utkast till ändring av detaljplan**

Identifikationsuppgifter för detaljplan

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	Fastigheten 710-51-12-12 i kvarter 12 tomten 12
Med planen bildas	ett AK- och AH-område och tomterna 13,14, och 15
Utarbetare av planen	Planläggningsenheten
Anhängiggjord	Kungörelse xx.xx.2022
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 26.10.2022 § xx
	<u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden 26.10.2022 § xx
	<u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden xx.xx.2023 § xx
	<u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.2023 § xx Stadsstyrelse xx.xx.2023 § xx Stadsfullmäktige xx.xx.2023 § xx



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planområdets areal är ca 0,2657 ha och området är beläget i Karis centrumområde i kvarter 12 angränsat av Centralgatan, Torggatan, Bangatan och Henriksgatan. Detaljplaneändringen berör fastigheten 710-51-12-12.



Bild 1. Planområdets läge på adresskartan. Planområdet är märkt med röd linje.

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Gamla Tryckeriteatern.

Detaljplaneändringen ingår i stadens planlägningsprogram som godkänts av stadsfullmäktige. Målet för detaljplaneändringen är att skapa förutsättningar för uppförandet av moderna flervåningshus avsedda för hållbart, trivsamt och attraktivt boende som tar hänsyn till den rådande stadsbilden och miljön. Med detaljplaneändringen anvisas nya bostäder intill servicen och resecentret vilket främjar användningen av hållbara färdsmätt.

Med detaljplaneändringen undersöks även vad som är lämpligt stor byggrätt på planeringsområdet, så att man får mera bostäder på området, och att dess stadsbildsmässiga kvalitet höjs samtidigt som man beaktar den så kallade trädgårdsstadens grönskande karaktär.

1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge.....	1
1.2	Planens namn och syfte.....	1
1.3	Beskrivningens innehållsförteckning.....	3
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	3
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.....	4
2	SAMMANFATTNING.....	4
2.1	Planprocessens skeden.....	4
2.2	Detaljplanen.....	4
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	4
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....	4
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden.....	4
3.2	Planeringssituationen.....	15
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN.....	18
4.1	Behovet av detaljplanen.....	18
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	19
4.3	Deltagande och samarbete.....	19
4.4	Mål för detaljplanen.....	20
4.5	Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser.....	21
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	22
5.1	Planens struktur.....	22
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	23
5.3	Områdesreserveringar.....	23
5.4	Planens konsekvenser.....	24
5.5	Störande faktorer i miljön.....	25
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	25
5.7	Namn.....	25
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	25
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	25
6.2	Schema för genomförandet.....	25
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	25
7	KONTAKTINFORMATION.....	26

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

~~Bilaga 1. Illustration~~

Bilaga 2. Plankarta med bestämmelser

~~Bilaga 3. Statistikblankett för detaljplanen~~

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

Kim Björklund UNIKA 2015. Tomt- och byggnadshistorisk inventering.

Geologian tutkimuskeskus, Pohjavesiyksikkö Espoo 2018. Geologisen rakenteen selvitys Raaseporin pohjavesialueilla Björknäs, Ekerö ja Karjaa B.

Raseborg, Stadsplanering 2015. Utvecklingsbild Karis centrum.

Karttjänsten Happamat sulfaattimaat (grk.fi)

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet till planändringen togs av Raseborgs stad i enlighet med planlägningsprogrammet 2022 som godkänts av stadsfullmäktige. Planlägningsnämnden beslutar att inleda projektet och godkänna PDB 26.10.2022 § xx.
- Detaljplanearbetet kungörs anhängigt xx.xx.2022.
- Planutkastet läggs i enlighet med 62 § MBL och 30 § MBF fram under perioden xx.xx – xx.xx.2022.
- Planförslaget läggs fram av planlägningsnämnden. Avsikten är att planen ska läggas fram för godkännande till stadsfullmäktige under 2023.

2.2 Detaljplaneändringen

Målet för detaljplaneändringen är att skapa förutsättningar för uppförandet av moderna flervåningshus avsedda för hållbart, trivsamt och attraktivt boende som tar hänsyn till den rådande stadsbilden och miljön. Med detaljplaneändringen anvisas nya bostäder intill servicen och resecentret vilket främjar användningen av hållbara färdsätt.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i centrum av Karis i en urban miljö och omfattar fastigheten 710-51-12-12 i sin helhet. Området är ca 0,26 ha stort, till stor del bebyggt eller asfalterat. I söder angränsar området till Bangatan och i väster till Torggatan.



Bild 2. Planeringsområdet är bebyggt och till stor del asfalterat.

På området finns en gammal tryckeribygnad som fungerat som tryckeri från 1970-talet till 1993. Från och med 1995 fram till 2022 har bland annat teaterverksamhet idkats i byggnaden i form av TryckeriTeatern. Även solarium, gym och kulturcentret Luckan har funnits i byggnaden. Byggnaden har av Miljö- och byggnadsnämnden beviljats rivningslov 2022 och rivningen äger rum hösten 2022.

I planeringsområdets sydvästra hörn går en underjordisk vattenledning igenom området. Vidare finns ett avfallstak med servitut på området.



Bild 3. Tryckeriteatern var verksam i byggnaden från 1995 till 2022.

Till öster om planeringsområdet ligger egnahemshus som utgör en del av det gamla Trä-Karis. I söder ligger en dagligvaruaffär och järnvägen med bangården. Resecentret ligger på gångavstånd. I väster finns en dagligvaruaffär och ett bageri och frisörsalong samt ett egnahemshus. I norr ligger en obebyggd tomt där det tidigare funnits en bensinstation. I nordost ligger två flervåningshus (4 våningar) för boende.



Bild 4. Trähus till väster om planeringsområdet.



Bild 5. Gamla Tryckeriteaterns norra del med de intilliggande flervåningshusen.

3.1.1 Naturmiljön

Landskapsstruktur, landskapsbild

Landskapet är urbant och området befinner sig i en övergångszon mellan en del av det gamla Trä-Karis, som består av trähus i mindre skala med egna trädgårdar, och centrumområdets hus och affärer i större skala med mindre gröna ytor och planteringar.

Området sluttar svagt mot sydost.

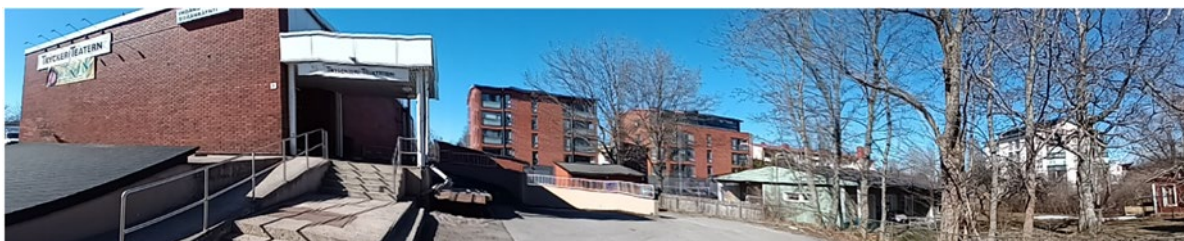


Bild 6. I nordost finns flervåningshus och i öster vidtar ett område med egnahemshus och flervåningshus.

Jordmänen

Planeringsområdet ligger på åsformationen Salpausselkä I. Planeringsområdets jordmån består huvudsakligen av sand, karta 7. Berggrunden består huvudsakligen av granodiorit.



Bild 7. Jordmånskarta (Raseborgs stads karttjänst, 2022). Planområdets jordmån består huvudsakligen av sand vilket indikeras av den gröna färgen.

I Finlands kustområden förekommer på många ställen sura sulfatjordar som är skadliga eller potentiellt skadliga för miljön. Sura sulfatjordar förekommer särskilt i området under det forna Litorinahavets högsta strand som har stigit från havet till följd av den efteristida landhöjningen. Enligt karttjänsten Happamat sulfaattimaat (grk.fi) är sannolikheten för förekomsten av sura sulfatjordar på planeringsområdet liten.

Naturens mångfald

Planeringsområdet utgörs av en bebyggd, urban miljö och inga speciella naturvärden har konstaterats på området. På området växer enstaka större träd, i övrigt utgörs växtligheten i området av planterade buskar, gräsmattor och ängsmark. Enligt miljöinspektören finns inom planeringsområdet inga sådana naturvärden som förutsätter naturutredning.



Bild 8. På området finns inga speciella naturvärden. Naturen består av gräsmatta, planterade buskar och några enstaka träd – björkar och en ek.

Grundvatten

Hela planeringsområdet faller inom ett grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Grundvattenskiktets tjocklek på platsen är 1–5 meter och jordlagret ovanför är 1–5 meter. Strömningsriktningen är ostlig i riktning mot den huvudsakliga förekomsten. Vattentaget ligger på ett avstånd av 1,2 km.

En mera noggrann utredning över grundvattennivån och möjlig förorening av marken kommer att utföras i samband med planarbetet.

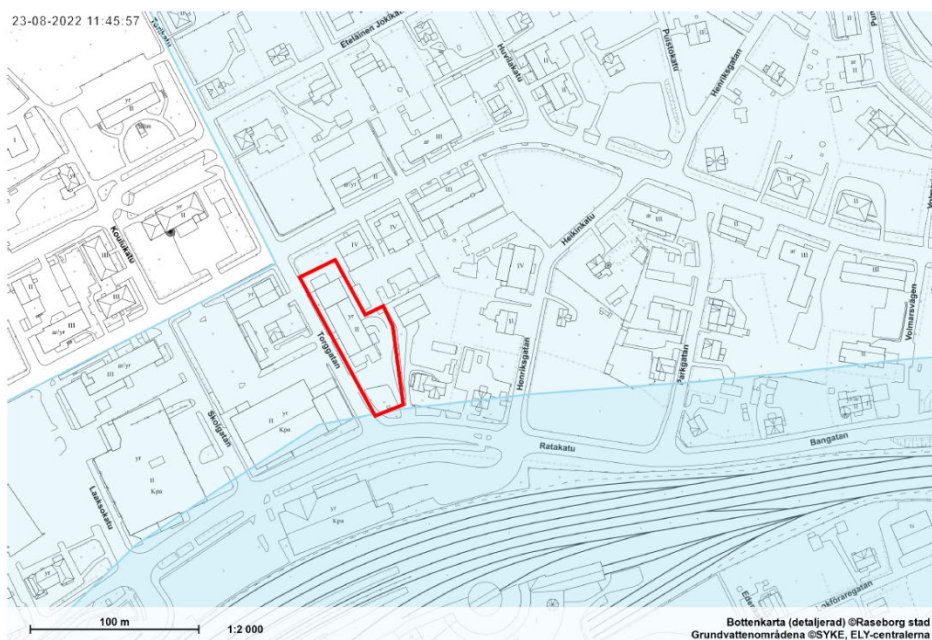


Bild 9. Grundvattenområde (Raseborgs stads karttjänst, 2022). Mörkare blå färg: Grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjning (1), Egentligt område där grundvattnet bildas. Ljusare blå färg: Grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (1), Grundvattenområde.

Naturskydd

Planeringsområdet innehåller inte naturskyddsområden eller motsvarande. De närmaste naturskyddsområdena (Läppträskets naturskyddsområde och Karis Kyrksjön) ligger ca 1,4 km söder om planeringsområdet och 1,7 km sydost om området.

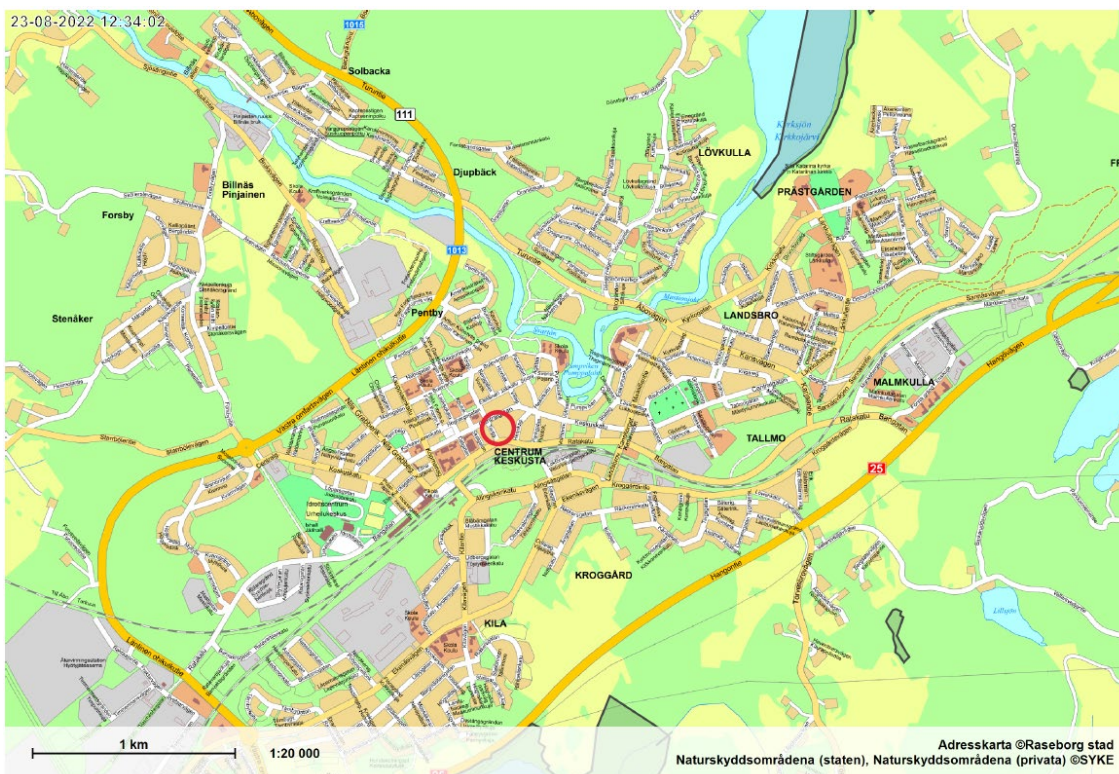


Bild 10. De närmaste naturskyddsområdena. Planeringsområdet inringat med rött (Raseborgs stads karttjänst, 2022).

3.1.2 Byggd miljö

Samhällsstruktur

Planområdet ligger i centrum av Karis vid Bangatan. Enligt Karis centrums utvecklingsbild 2015 är området anvisat att förtätas och ämnat för boende i bolagsform. I och med detaljplaneändringen förtätas området kring järnvägen och kompletterar boendemöjligheterna i närheten av centrumområdets serviceutbud – hållbart boende på gångavstånd från tjänster och fungerande kollektivtrafik.

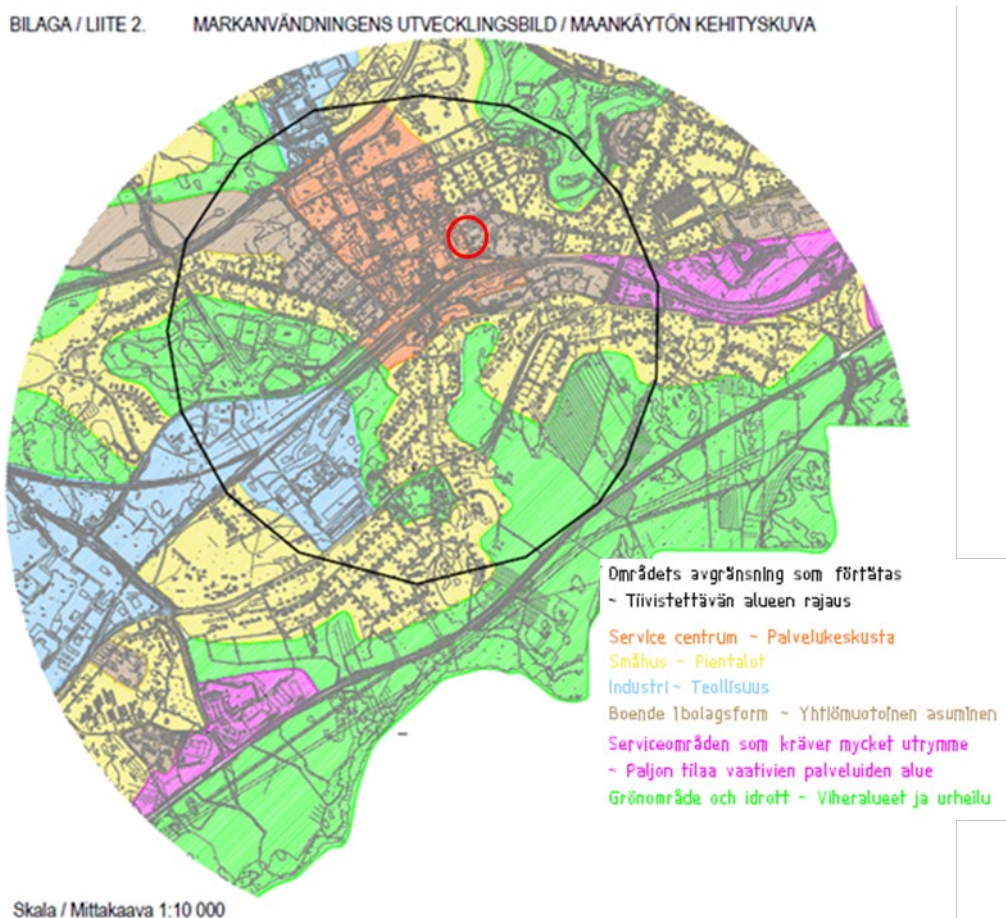


Bild 11. Område som ska förtätas enligt Karis centrum utvecklingsbild 2015.

Planområdet är redan till största delen bebyggt i enlighet med gällande detaljplaner.

Stadsbild

Planeringsområdet ligger i en övergångszon mellan det centrala Karis med större affärsbyggnader och flervåningshus och Trä-Karis egnahemshus med lummiga trädgårdar. Många av byggnaderna till väster om planeringsområdet är nyare och större affärsbyggnader på upp till 3000 kvadratmeter. I väster angränsar planområdet till bland annat en egnahemshusfastighet med trähus som är byggda 1974, 1919 respektive 1904, se bild 4. Längre västerut fortsätter egnahemshusen byggda före 1935 med inslag av något nyare flervåningshus byggda efter 1976, se bild 5.

På själva planområdet finns en gammal tryckeri-byggnad av tegel i två våningar uppförd 1977. Tryckeribyggnaden kommer hösten 2022 att rivras.



Bild 12. Den byggda miljös åldersfördelning, utdrag ur den Byggnadshistoriska inventeringen, Björklund 2015. Planområdet inringat med rött.

Boende

I och med detaljplaneändringen anvisas nya bostäder intill närliggande service. I det omgivande området finns ett bostadsområde med egnahemshus och flervåningshus till väster och nordväst samt enstaka egnahemshus även väster om området.

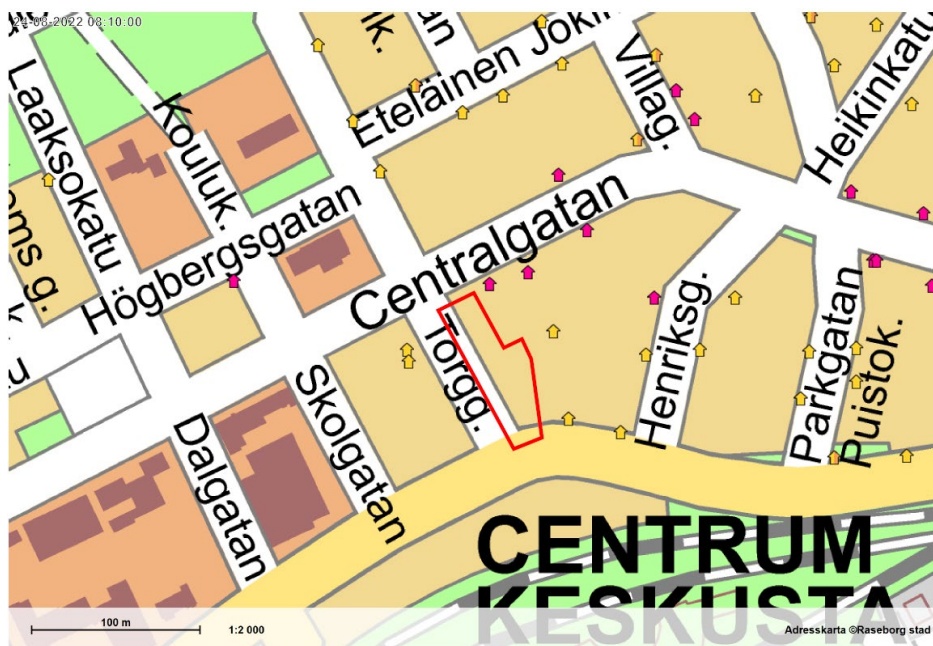


Bild 13. De närmaste bostadshusen (Raseborgs karttjänst, 2022)

Service

Alla tjänster i centrum finns på gångavstånd. Öster och sydost om planeringsområdet erbjuds tjänster av olika slag i affärs- och kontorsbyggnader. Det finns bland annat flera dagligvaruaffärer alldeles intill planeringsområdet. Resecentret ligger ca 300 meter från planeringsområdet och det nya kulturhuset är likaså på gångavstånd.



Bild 14. Det närmaste serviceutbudet (Raseborgs karttjänst, 2022)

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Väster om planeringsområdet vidtar Karis centrums affärsområde med olika dagligvaru- och specialaffärer samt bland annat kulturhuset och en yrkesläroanstalt – arbetsplatser inom affärs-, service-, utbildnings- och kulturbranschen på gångavstånd.

Rekreation

Planeringsområdet ligger ca 500 meters gångväg från Pumpvikens park och Svartån därifrån man kan vandra längs friluftsleden Kulturvallen till Billnäs. På cirka 700 meters gångavstånd från planeringsområdet ligger Karis Idrottscentrum som erbjuder olika former av rekreation. Några större rekreationsområden ligger inte i närheten av planeringsområdet.

Trafik

Planeringsområdet ligger i centrala Karis invid Bangatan som följer järnvägen igenom centrumområdet. Området ligger på cirka 400 meters avstånd från järnvägsstationen, som är en järnvägsknut för Kustbanan Åbo-Helsingfors, Hangöbanan och Hyvinge-Karis-banan.

Förtätandet av samhällsstrukturen invid serviceutbudet ökar användningen av hållbara färd sätt.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Enligt museiverkets karttjänst och en byggnadshistorisk inventering gjord av Unika/Kim Björklund 2015 finns det inga fornlämningar eller kulturhistoriskt värdefulla byggnader på planeringsområdet.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppsnätet. På området finns även fjärrvärmenätverk.

Miljöskydd och störningar i miljön

Planeringsområdet ligger på grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen. Eftersom tryckeriverksamhet har bedrivits på området, kommer marken att undersökas för eventuell nedsmutsning av tryckerikemikalier.

3.1.3 Markägoförhållanden

Planeringsområdet är i stadens ägor.

3.2 Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja

förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

Helheten Nylandsplanen 2050 innefattar tre etapplandskapsplaner som utarbetats för Helsingforsregionen, östra respektive västra Nyland. I landskapsplanen ingår alla centrala markanvändningsteman och den har beretts under åren 2016–2020. Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanehelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna skulle träda i kraft 7.12.2020. Planhelheten har trätt i kraft till den del som förvaltningsdomstolen genom sitt avgörande, meddelat 24.9.2021, har avslagit besvär som hade anförts. Besvärprocessen gällande Nylandsplanen är ännu inte avslutad. Nylandsplanen kan vinna laga kraft först när besvären har prövats i högsta förvaltningsdomstolen.

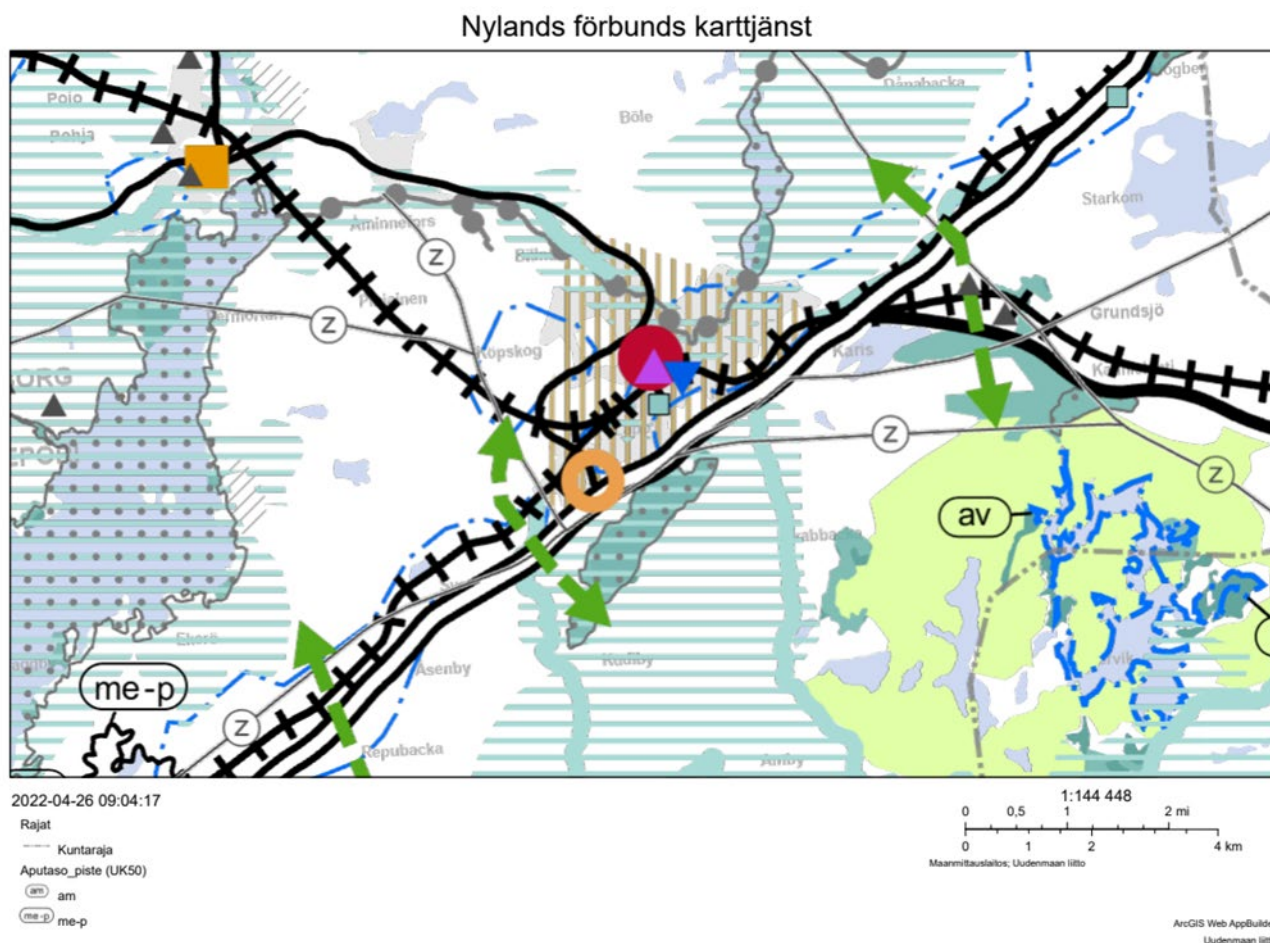


Bild 15. Utdrag ur sammanställning av de gällande landskapsplanerna.

Inom planeringsområdet har följande beteckningar- och bestämmelser anvisats i sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna:

- Område för centrumfunktioner, centrum

- Utvecklingszon för tätortsfunktioner
- Grundvattenområde
- Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön (Fiskars-Antskogs och Pojovikens kulturlandskap)

Generalplanering

Området ingår i stadscentrums delgeneralplan, som Nylands Miljöcentral fastställde 1.10.1999 (1038). Delgeneralplanen är en plan med rättsverkan.

Enligt delgeneralplanen anvisas tomt 1 och 2 i kvarter 12 som område för kontorsbyggnader. Våningstalet är III och exploateringsstalet $e=0,60$. I delgeneralplanens särskilda bestämmelser står att man i bland annat kvarter 12 vid Bangatan i stadsplanen bör utreda och sträva till att bevara de byggnader som historiskt sett eller med hänsyn till stadsbilden är betydelsefulla eller sträva till att bevara stadsbilden.

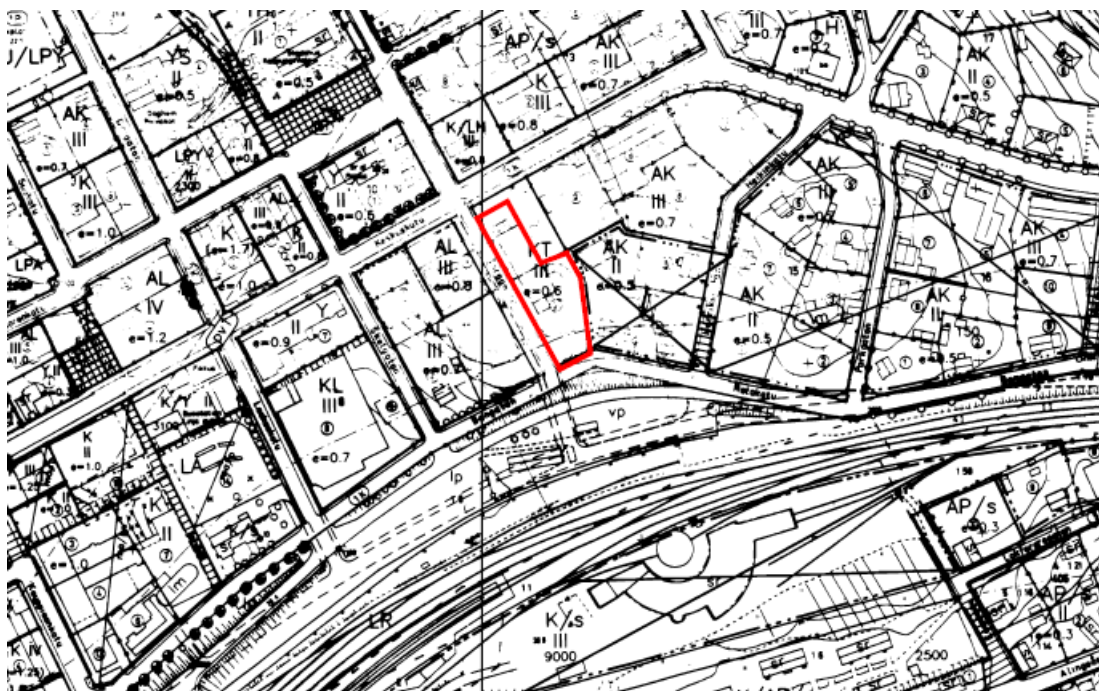


Bild 16. Utdrag ur gällande stadscentrums delgeneralplan 1.10.1999. Planeringsområdet är utmärkt med rött.

Detaljplanering

Gällande detaljplan har fastställts 13.12.2004 (226-100). Enligt den har tomterna 1 och 2 i kvarter 12 anvisats som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Våningstalet är II och exploateringsstalet är 0,35, byggnadsrätten på området är 930 kvadratmeter våningsyta.

Ur planen framgår att området är ett grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning och att särskild uppmärksamhet ska fästas vid skyddet av grundvattnet. Byggnad, dikning och grävning ska utföras så att åtgärderna inte förändrar grundvattenkvaliteten eller bestående ändrar grundvattennivån. Innan grävningsarbeten

inom planområdet inleds ska grundvattenförhållandena och -nivån utredas och nödvändiga åtgärder vidtas för att skydda grundvattnet.

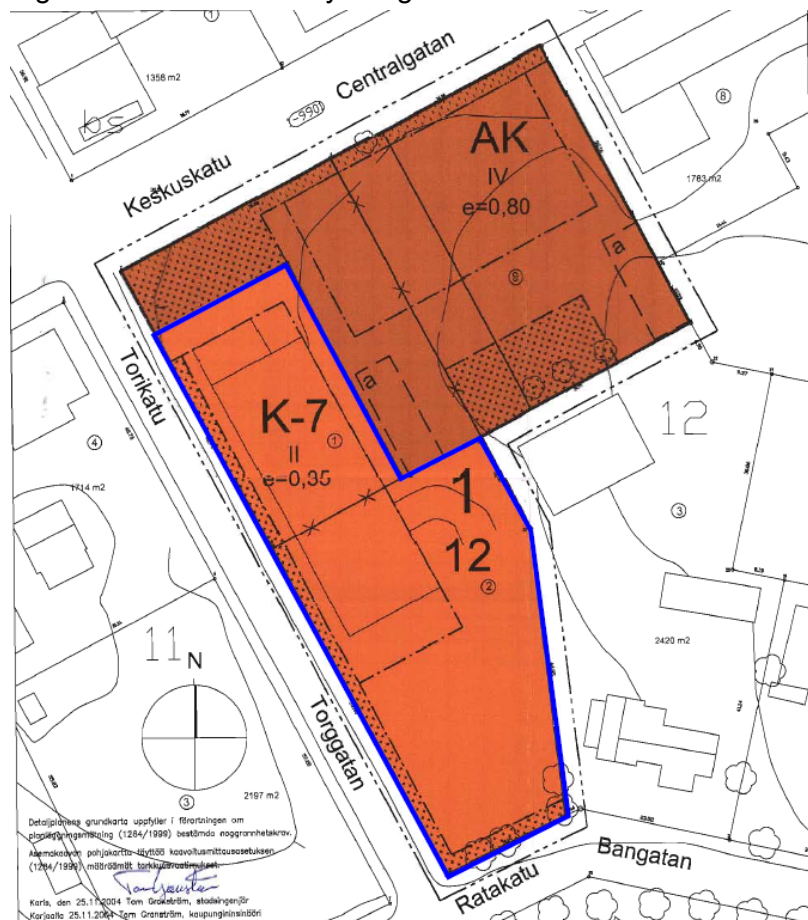


Bild 17. Utdrag ur gällande detaljplan. Planeringsområdet är utmärkt med blå linje.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 av stadsfullmäktigen och den har fastställts 5.7.2018.

Byggförbud

I området gäller inget byggförbud.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanen

Den gällande detaljplanen möjliggör inte ändamålsenligt byggande i området. Det finns skäl att styra byggandet i en riktning där det domineras av flervåningshus och att möjliggöra byggande av flervåningshus med små lägenheter. I Karis centrum utvecklingsbild 2015

anges området för boende i bolagsform och hör till området som ska förtätas. Meningen med planen är att svara på förändrade markanvändningsbehov och att uppdatera detaljplanen.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Arbetet med att ändra detaljplanen inleddes på initiativ av Raseborgs stad i enlighet med det planlägningsprogram som godkänts av stadsfullmäktige. Planlägningsnämnden beslutar att inleda projektet och godkänna PDB 26.10.2022 § xx.

Detaljplanearbetet kungörs anhängigt xx.xx.2022.

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är enligt § 62 markanvändnings- och bygglagen markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, åtminstone följande:

Regionala myndigheter

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Trafikverket (banavdelningen)
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnd
- Tekniska nämnden
- Sydspetsens miljöhälsa
- Raseborgs vatten
- Raseborgs Energi

Övriga aktörer

- Karis Telefon Ab
- Caruna Oy
- Karis företagargille
- Karis gårds- och bostadsförening
- Karis musei- och hembygdsförening r.f.
- Raseborgs företagare r.f.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt ikraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: www.raseborg.fi/kungorelser. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i följande lokaltidningar:

- Västra Nyland (på svenska)
- Etelä-Uusimaa (på finska)

Programmet för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägarintressenter. Därtill finns det tillgängligt på stadens hemsida och planläggningsenheten under hela planläggningsprocessen.

Planmaterialet läggs offentligt fram på stadens hemsida, www.raseborg.fi. Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

Intressenterna kan kontakta Raseborgs stad under planläggningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planläggningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planläggningsprocessen hålls det nödvändiga olika informations- och förhandlingsträffar med intressenter.

När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till Raseborgs stads planläggningsenhet. Raseborgs stad ger bemötanden till officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

4.3.3 Myndighetssamarbete

Myndighetssamråd ordnas vid behov enligt MBL 66 § och MRF 26 §. Under planläggningens gång ordnas vid behov också andra myndighetssamråd. Arbetsförhandlingar med stadens myndigheter ordnas också vid behov under planläggningsprocessen.

Utlåtanden skall bes från myndigheterna enligt MBF 28§.

Under beredningen har staden ordnat interna arbetsmöten.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts upp av staden

Målet för detaljplaneändringen är att skapa förutsättningar för uppförandet av moderna flervåningshus avsedda för trivsamt, hållbart och attraktivt boende som tar hänsyn till den rådande stadsbilden och miljön. Området ligger i Karis centrumområde och kompletterar boendemöjligheterna på cirka 300 meters avstånd från resecentret och främjar således användningen av hållbara färd sätt.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Planeringsområdet är i landskapsplanen angivet som:

- Område för centrumfunktioner, centrum
- Utvecklingszon för tätortsfunktioner
- Grundvattenområde
- Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön (Fiskars-Antskogs och Pojovikens kulturlandskap)

Detta bör beaktas i planeringen av området.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

I delgeneralplanens särskilda bestämmelser står att man i bland annat kvarter 12 vid Bangatan i stadsplanen bör utreda och sträva till att bevara de byggnader som historiskt sett eller med hänsyn till stadsbilden är betydelsefulla eller sträva till att bevara stadsbilden.

Vidare tillhör planområdet ett grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning och särskild uppmärksamhet ska fästas vid skyddet av grundvattnet.

Intressenternas mål

Kompletteras an efter att planarbetet framskrider.

Mål för detaljplanens kvalitet

Syftet med planändringen är att få ett fungerande, hållbart och attraktivt område för boende.

Övriga mål

Kompletteras under planeringens gång.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Intressenternas mål

Sammandrag av responsen för utkastet.

4.5 Alternativen i detaljpanelösningen och deras konsekvenser

4.5.1 Beskrivning och gallring av de preliminära alternativen

4.5.2 Utredning, bedömning och jämförelse av konsekvenserna av de valda alternativen

4.5.3 Sammandrag av en jämförelse mellan alternativen

Resultaten av konsekvensutredningarna och bedömningen

Åsikter och beaktandet av dem

4.5.4 Behandlingar och beslut i olika ske den av planeringen

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Med planen möjliggör man modernt och attraktivt boende i flervåningshus i ett område som ligger nära centrumområdets tjänster och förtätar samtidigt området kring järnvägen. Området som i den gällande detaljplanen anvisats som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K-7) ändras till kvartersområde för flervåningshus (AK) i enlighet med visionerna i Karis centrums utvecklingsbild 2015.

5.1 Planens struktur

Planeringsområdet anvisas som kvartersområde för flervåningshus (AK) och kvartersområde i sambruk som betjänar boendet (AH). Plats för uppbevaring av bilar reserveras (p) och ävenså möjlighet att bygga parkeringstak. Utrymme för lek och utevistelse (le) anvisas på AH-området. Obebyggda delar av området ska planteras och en rad av träd bevaras/planteras mot Bangatan och egnahemshustomten i öster.



Bild 18. 3D visualisering av den föreslagna byggnationen. Vy längs Torggatan.



Bild 19. 3D visualisering av den föreslagna byggnationen. Vy från korsningen Centralgatan – Torggatan.

5.1.1 Dimensionering

Fastighetens hela areal är 2657 m². Av den anvisas 2239 m² som kvartersområde för flervåningshus (AK) och 418 m² som område i sambruk (AH). Den totala byggrätten på planeringsområdet uppgår till 2700 v-m² som fördelas på två flervåningshus – ett med högst V våningar (högst 1500 v-m²) och ett med högst IV våningar (högst 1200 v-m²). Dimensioneringen 1 bp / 120 v-m² ger 21 bilplatser på planeringsområdet. Lek- och vistelseområdet ligger i AH-området som ska planteras.

5.1.2 Service

Karis centrums service finns på gångavstånd från planeringsområdet.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Med detaljplanen styrs nybyggnationen att anpassa sig till den rådande miljön och ta i beaktande hanteringen av dagvatten och grundvattenområdet. Även om effektiviteten ökar på planområdet kommer också planteringen och de gröna områdena att öka och bidra till en ökad trivsamtet.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för flervåningshus	AK
Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet	AH

5.3.2 Övriga områden

För lek- och utevistelse reserverad del av område	le
Parkeringsplats	p
För uppsamling av avfall reserverad del av område	j-1
Del av område som ska planteras	
Trädrad som ska bevaras/planteras	
Del av område som reserverats för underjordisk ledning	
Del av områdets gräns där in- och utfart är förbjuden	

5.3.3 Skyddsobjekt

I detaljplanen finns inga skyddsobjekt anvisade.

5.4 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:

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

5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Den nybyggnation som planerats till området anpassas till den omgivande stadsbilden och -strukturen. Byggnandet kommer att öka invånarantalet i Karis vilket kan anses ha en positiv konsekvens när det gäller att bevara och utveckla servicen i området.

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

I generalplanen har området anvisats byggnadsrätt för byggnader omfattande III våningar. Trots att våningsantalet i detaljplaneförslaget är IV och V, är byggnandet ändå småskaligt samt anpassas till höjden på byggnaderna i stadens centrumområde.

De nya byggnaderna placeras nära gatulinjen samt i linje med bredvidliggande byggnader. Förtätandet av bostadsbyggandet längs gatan förstärker områdets stadsmässighet och förtydligar gaturummet samt gör det möjligt att anlägga grönskande planteringar mot de angränsande egnahemshusen vilket ökar trivsamtheten i området.

Ändringen av detaljplanen beaktar även de omgivande byggnaderna och nybyggnationen ska anpassas till miljön och stadsbilden samt i fråga om sin storlek, form, material och färgsättning bilda en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna.

5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Avsikten med planen är att göra stadsbilden tätare. I planområdet finns inga områden som är i naturtillstånd och en stor del av området är asfalterat. I och med att planändringen kommer att medföra gröna ytor och planteringar kan detta anses som en positiv konsekvens för miljön.

Om området visar sig ha förorenade markområden kommer dessa att saneras innan byggnationen inleds, vilket har positiva konsekvenser för grundvattenområdet.

5.4.3 Övriga konsekvenser

Klarnar i samband med att planläggningsprojektet framskrider.

5.5 Störande faktorer i miljön

Vissa störningar i miljön kan uppkomma vid byggandet av området. Efter byggandet finns inga risker för att boendet skulle ha störande inverkan på miljön.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna framkommer på plankartan (bilaga 2) och de behandlas även under punkt 5.1 Planens struktur.

5.7 Namn

I planen ges inga nya gatunamn.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Utöver planens bestämmelser sker byggandet i enlighet med lagstiftningen och i tillämpliga delar enligt Raseborgs stads byggnadsordning.

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

7 KONTAKTINFORMATION

Markanvändningsplanerare Johanna Avellan
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3846
johanna.avellan(at)raseborg.fi

stadsarkitekt Johanna Backas
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3843
johanna.backas(at)raseborg.fi

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande e-postadress:
planlaggning(at)raseborg.fi

Bilaga 2. Plankarta med bestämmelser.
Liite 2. Asemakaavakartta ja -määräykset.



Baskarta för detaljplan		
Asemakaavan pohjakartta		
(9/2022)		
skala mittakaava	1:1000	koord.system ETRS-GK24 koord.järj.
		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	xx.xx.2022



Detaljplan

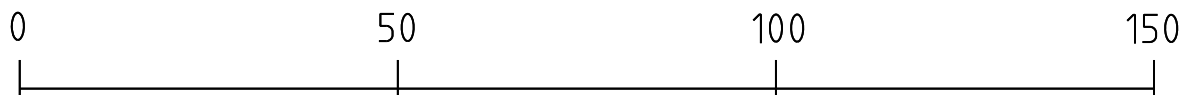
Planområdet berör:
I stadsdel 51, kvarter 12, tomt 12.

Med detaljplaneändringen bildas:
I stadsdel 51, kvarter 12, tomterna
13, 14 och 15.

Asemakaava

Kaava-alue koskee:
Kaupunginosassa 51, kortteli 12,
tontti 12.

Asemakaavamuutoksella muodostuu:
Kaupunginosassa 51, kortteli 12, tontit
13,14 ja 15.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

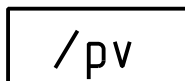
Kvartersområde för flervåningshus.



Kvartersområde i sambruk som betjänar boendet.



Viktigt grundvattenområde eller grundvatten-
område som lämpar sig för vattentäkt.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Riktgivande gräns för område eller del
av område.



Riktgivande tomtgräns.



Stadsdelsnummer.

51

Kvartersnummer.

12

Nummer på riktgivande tomt.

13

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Asumista palveleva yhteiskäyttöinen
korttelialue.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva
pohjavesialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Ohjeellisen tontin numero.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

1200

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

IV

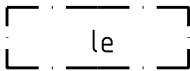
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Byggnadsyta.



Rakennusala.

För lek och utevistelse reserverad del av område.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa.

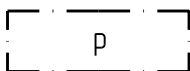
Trädrad som skall bevaras/planteras.



Säilytettävä/istutettava puurivi.

Parkeringsplats.

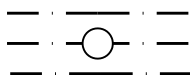
På området får placeras ett biltak på max. 80 m².



Pysäköimispaikka.

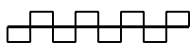
Alueella saa sijoittaa maks. 80 m² autokatos.

Del av område som reserverats för underjordisk ledning.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

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



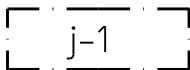
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter och tomter för vilka området är avsett.

(12:13,14)

Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden käyttöön alue on tarkoitettu.

För uppsamling av avfall reserverad del av område.



Jätteiden keräily pistettä varten varattu alueen osa.

Allmänna bestämmelser:

Byggnaderna bör anpassas till miljön och stadsbilden samt bilda i fråga om sin storlek, form, material och färgsättning en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna.

Inom planområdet ska byggnadssättet och fasadmaterialet vara enhetliga.

Takträdgårdar och gröntak är tillåtna.

Bilplatserna ska avskiljas från vistelse- och lekplatserna med låga inhägnader eller planteringar.

På en obebyggd del av område som inte används som lekplats eller trafikområde ska planteras träd och buskar.

Tomterna ska avgränsas från gatuområdet med planteringar.

Bil-, cykel- och avfallsskjul ska förverkligas i huvudsak som träkonstruktioner. Taken får vara gröntak.

Minimiantal bilplatser:

1 bp/120 v-m²

Dagvatten

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

Vid placering av byggnader på fastigheten bör vid planeringen beaktas dagvattnens behandling.

På AK-kvartersområdet ska dagvatten från ogenomsläppliga ytor fördröjas så att fördröjningsränkor, -bassänger eller -magasin är dimensionerade för en volym på 0,5 kubikmeter per varje hundratal kvadratmeter ogenomsläpplig yta och deras översvämning ska vara planerad.

Bygglovshandlingarna bör inkludera dagvattnens (medräknat takvattnen) behandlingsplan, för vilken bör begäras nödvändiga myndighetsutlåtanden.

Planområdet är i sin helhet viktigt grundvattenområde

Planområdet utgör ett grundvattenområde, som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Särskild uppmärksamhet bör därför fästas vid skyddet av grundvattnet.

Ämnen, energi eller mikroorganismer får inte deponeras på, släppas ut på eller ledas till ett sådant ställe eller 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 intressen.

Upplagring av kemikalier eller avfall, som kan skada grundvattnet är förbjudet. Cisterner för uppvärmningsolja bör placeras i en vattentät skyddsbassäng, antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak.

Skyddsbassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska cisterner för uppvärmningsolja samt jordvärmebrunnar är förbjudna i hela området.

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, föroreningsgrad, grundvattenförhållanden, grundvattennivå och föroreningsgrad utredas och nödvändiga åtgärder vidtas för att skydda grundvattnet. Vid behov ska en plan för kontroll av grundvatten uppgöras. Konstruktioner under markytan är tillåtna om dom kan förverkligas utan att sänka grundvattennivån. Byggnadernas nedersta våning ska placeras minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Yleisiä määräyksiä:

Rakennusten tulee sopeutua ympäristöön ja kaupunkikuvaan, sekä muodostaa suuruudeltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan ja väriykseltään olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus.

Kaava-alueella rakennustavat ja julkisivumateriaalit ovat oltava yhtenäiset.

Kattopuutarhat ja viherkatot ovat sallittuja.

Pysäköimispaikat tulee erottaa oleskelu- ja leikkipaikoista matalin aitauksin tai istutuksin.

Rakentamatta jäävälle alueen osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.

Tontti tulee rajata katualueesta istutuksilla.

Auto-, polkupyörä- ja jätekatokset tulee toteuttaa pääosin puurakenteisina. Katot saavat olla viherkattoja.

Autopaikkojen vähimmäismäärät:

1 ap/120 k-m²

Hulevedet

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

Rakennusten sijoittamisessa kiinteistölle on suunniteltaessa otettava huomioon hulevesien käsittely.

AK-korttelialueella vettä läpäisemättömiltä pinnoilta tulevia hulevesiä tulee viivyttää siten, että viivytysohjauksien, -altaiden tai -säiliöiden mitoitustilavuuden tulee olla 0,5 kuutiometriä jokaista sataa vettä läpäisemättömältä pintaneliömetriä kohden, ja niissä tulee olla suunniteltu ylivuoto.

Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Alue on kokonaisuudessaan tärkeä pohjavesialue

Kaava-alue sijaitsee yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä pohjavesialueella. Erityistä huomiota tulee siten kiinnittää pohjaveden suojelemiseen.

Alueella ei saa ainetta, energiaa tai pieneliöitä panna, päästä 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.

Kemikaalien tai jätteiden varastointi, jotka saattavat vahingoittaa pohjavesiä on kielletty. Lämmitysöljysäiliöt tulee sijoittaa vesitiiviiseen suoja-altaaseen, joko rakennuksen sisätiloihin tai erillisen katoksen alle. Suoja-altaan tilavuus tulee olla suurempi kuin varastoitavan lämmitysöljyn tilavuus. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja maalämpökaivot ovat kiellettyjä koko alueella.


Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Ennen kaava-alueella tehtävien kaivaustöiden aloittamista tulee selvittää alueen maaperän rakennettavuus ja pilaantuneisuus, pohjavesiolosuhteet, pohjaveden taso ja pilaantuneisuus sekä ryhtyä tarpeellisiin toimenpiteisiin pohjaveden suojelemiseksi. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Maanalaiset rakenteet ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjavedenpintaa alentamatta. Rakennuksen alin kerros on sijoitettava vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.
Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut _____.20___, § ___ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valuuston 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				
FGE / VALT				
STDS / KH				
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen				
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus				
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos				
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	23-22	26.10.2022		
 RASEBORG RAASEPORI	GAMLA TRYCKERITEATERN UTKAST / LUONNOS			
Konsult/Konsultti	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 10.10.2022		
Beredare/Valmistelija JA	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		RBG/781/10.02.03.01/2022	7813	23-22