



Detaljplanebeskrivning

(gäller plankartan rit.nr 18-20)

Kommun RASEBORG

Planens namn **Stationsbacken Detaljplan**

Planområdet omfattar:

Kvarteren 401, 444, 447, 5101 i stadsdel 55 enligt gällande detaljplaner samt gatu- och parkområden som anknäyer till dem.

Med detaljplaneändringen bildas:

Kvarteren 401, 444 och 447 i stadsdel 55 samt gatu- och närreklamationsområden som anknäyer till dem.

Planläggare FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy/ FCG Arkkitehdit

Projektnummer 7676

Anhängiggörande Kungörelse 6.7.2018

Behandling Plan för deltagande och bedömning
Planläggningsnämnden 23.5.2018 § 74
Planutkast
Planläggningsnämnden 23.5.2018 § 74
Planförslag
Planläggningsnämnden 27.5.2020
Kommunstyrelsen
Kommunfullmäktige

Innehållsförteckning

| | | |
|-------|---|----|
| 1 | Bas- och identifieringsuppgifter..... | 3 |
| 1.1 | Identifieringsuppgifter | 3 |
| 1.2 | Planområdet | 4 |
| 2 | Sammandrag | 4 |
| 2.1 | Planprocessens olika skeden | 4 |
| 2.2 | Detaljplanens syfte och målsättningar | 5 |
| 2.3 | Förverkligande av detaljplanen | 5 |
| 3 | Utgångsläge..... | 6 |
| 3.1 | Utredning över förhållandena på området | 6 |
| 3.1.1 | Allmän beskrivning av området | 6 |
| 3.1.2 | Naturmiljö, landskap och jordmån | 6 |
| 3.1.3 | Den byggda miljön | 7 |
| 3.1.4 | Buller och vibrationer | 7 |
| 3.1.5 | Grundvattenområden..... | 8 |
| 3.1.6 | Markägare | 9 |
| 3.1.7 | Service | 9 |
| 3.1.8 | Samhällsteknik, körförbindelser | 10 |
| 3.2 | Planer, beslut och utredningar gällande planområdet | 10 |
| 3.2.1 | Riksomfattande mål för områdesanvändning | 10 |
| 3.2.2 | Landskapsplanen för Nyland | 10 |
| 3.2.3 | Generalplan | 12 |
| 3.2.4 | Detaljplan | 14 |
| 3.2.5 | Byggnadsordning | 16 |
| 3.2.6 | Baskarta | 16 |
| 3.2.7 | Tekniska nätverk | 16 |
| 4 | Detaljplanens olika planeringskedan..... | 16 |
| 4.1 | Planeringen inleds och beslut gällande den fattas | 16 |
| 4.2 | Växelverkan under planläggningens gång..... | 17 |
| 4.2.1 | Respons som erhållits under beredningsskedet..... | 17 |
| 5 | Beskrivning av detaljplanen..... | 17 |
| 5.1 | Planläggningens skeden..... | 17 |
| 5.1.1 | Utkastsskedet | 17 |
| 5.1.2 | Förslagsskedet..... | 18 |
| 5.2 | Planens struktur | 20 |
| 5.3 | Dimensionering | 21 |
| 5.4 | Områdesreserveringar..... | 21 |
| 5.4.1 | Kvartersområde för flervåningsbostadshus och radhus (AKR) | 21 |
| 5.4.2 | Kvartersområden för småhus (AP) | 21 |

| | | |
|-------|---|----|
| 5.4.3 | Kvartersområde för bilplatser LPA..... | 22 |
| 5.4.4 | Närrekreationsområde VL..... | 22 |
| 5.4.5 | Gatuområden | 22 |
| 5.5 | Förverkligandet av målsättningarna för omgivningens kvalitet..... | 22 |
| 5.6 | Generalplanemässig granskning..... | 23 |
| 6 | Planbeteckningar och -bestämmelser..... | 25 |
| 7 | Konsekvensbedömning | 25 |
| 7.1 | Planens konsekvenser | 26 |
| 7.1.1 | Konsekvenser för den byggda miljön..... | 26 |
| 7.1.2 | Konsekvenser för naturen och naturmiljön..... | 27 |
| 7.1.3 | Konsekvenser för hälsa och säkerhet | 27 |
| 8 | FÖRVERKLIGANDE AV DETALJPLANEN | 27 |
| 8.1 | Förverkligande och tidtabell | 27 |

BILAGOR:

1. Plankarta och -bestämmelser (förminskning)
2. Illustrationsmaterial
3. Schema över räddningsvägar
4. Uppföljningsblankett för detaljplanen

Förteckning över andra dokument och utredningar gällande planen

- Plan för deltagande och bedömning
- Naturutredning 2010, Silvestris luontoselvitys Oy
- Fladdermusutredning för Stationsbacken i Karis, Faunatica Oy
- Landskapshistorisk utredning för Kilavägens detaljplaneändring, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 2020
- Dagvattenutredning 12.2.2019, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy

Stationsbacken Detaljplan

1 Bas- och identifieringsuppgifter

1.1 Identifieringsuppgifter

| | |
|-------------------------------|--|
| Planens namn: | Stationsbacken, detaljplan |
| Planens datering: | 9.5.2018 (beredningsskedet) och 27.5.2020 (förslagsskedet) |
| Planens skede: | Förslagsskedet |
| Definition av området: | Detaljplanen gäller följande fastigheter i Raseborgs stad R:nr: 710-55-401-28, 710-55-401-29, 710-606-2-35, 710-55-5101-2, 710-55-401-12, 710-55-9903-0, 710-55-444-6 och 710-55-444-10. |
| Planen är uppgjord av: | Arja Sippola, arkitekt SAFA YKS-256 Risto Ala-aho, arkitekt |
| Adress: | FCG Suunnittelu ja Tekniikka Osmovägen 34, PB 950 00601 HELSINGFORS |
| Telefon: | 044 748 0315 |
| E-post : | fornamn.efternamn@fcg.fi |
| Projektnummer: | P31674 |
| Anhängiggörande: | Kungörelse 6.7.2018 |
| Till påseende: | (beredningsskedet) 6.8.2018–9.9.2018 |
| Godkänd av kommunfullmäktige: | |

1.2 Planområdet

Planområdet ligger sydost om Karis resecentrum på fastigheter öster och väster om Kilavägen. På den del av planområdet som ligger väster om Kilavägen görs närmast ändringar av teknisk art. På planområdet öster om Kilavägen ligger några småhus av trä. Områdes terräng stiger som en relativt brant sluttning ett tjugotal meter högre än bangården i nordost. Uppifrån bergskränet har man en fin utsikt över Karis centrum. I öster gränsar området till skogsområdet i bebyggelsens mitt.

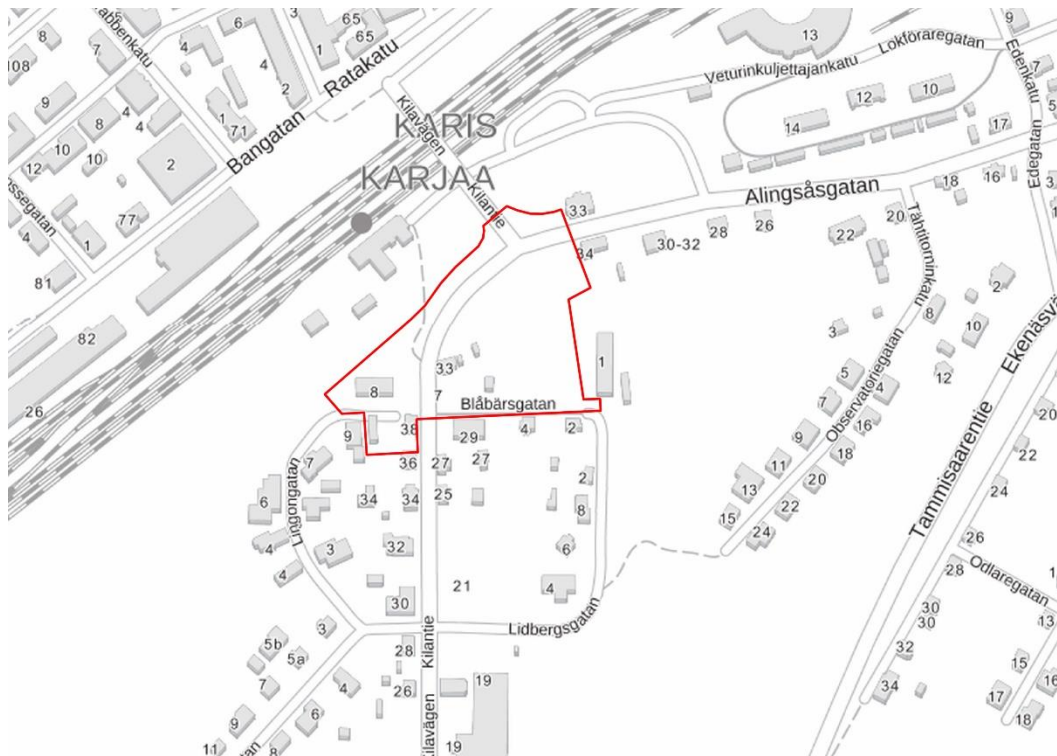


Bild 1. Planområdet är markerat med rött.

2 Sammandrag

2.1 Planprocessens olika skeden

I planlägningsarbetet tillämpas det växelverkanförfarande som förutsätts i Markanvändnings- och bygglagen och intressenterna ges tillfälle att framföra sina åsikter (MarkByggL 62 §) under beredningskedet. Beredningsmaterialet läggs fram till påseende och intressenterna kan skriftligen eller muntligen, på ett möte eller på annat lämpligt sätt, framföra sina åsikter inom utsatt tid. I det här sammanhanget kan också kommunens övriga invånare lägga fram sina åsikter.

Plankartan och -beskrivningen uppgörs stegvis under planlägningsprocessen gång, varvid den betjänar växelverkan under beredningen av planen.

Inledande och PDB

Detaljplaneringen har inletts på initiativ av markägaren. Planläggningsarbetet ingår det planläggningsprogram som godkänts av fullmäktige.

Planläggningsnämnden har på sitt möte 23.5.2018 beslutit att inleda planläggningsarbetet, godkänt PDB:n samt beslutit att lägga fram PDB:n till allmänt påseende.

SKEDE I: ANHÄNGIGGÖRANDE

- | | |
|--|------------------------|
| • PDB:n utarbetas och läggs fram till påseende | augusti-september 2017 |
|--|------------------------|

SKEDE II: PLANUTKAST

- | | |
|------------------------------|------------------------|
| • Idéskiss utarbetas | augusti-september 2017 |
| • Planutkastet utarbetas | oktober-november 2017 |
| • Planutkastet till påseende | mars 2018 |

SKEDE III: PLANFÖRSLAG

- | | |
|--|--------------------|
| • Uppgörande av planförslag och bemötanden | januari-april 2020 |
| • Planförslaget till påseende | juni 2020 |

SKEDE IV: GODKÄNNANDE

- | | |
|--|------------------------|
| • Uppgörande av material som ska godkännas samt bemötanden | augusti-september 2020 |
| • Staden behandlar och godkänner planen | september-oktober 2020 |

Tidtabellen är riktgivande och justeras vid behov under planeringens gång.

2.2 Detaljplanens syfte och målsättningar

Målet med detaljplaneändringen är att möjliggöra byggandet av nya flervåningsbostadshus på planområdet. I samband med planeringen uppdateras dessutom plangränserna och -bestämmelserna för två tomter i kvarteret väster om Kilavägen.

2.3 Förverkligande av detaljplanen

Förverkligandet av detaljplanen kan inledas genast när planen vunnit laga kraft.

3 Utgångsläge

3.1 Utredning över förhållandena på området

3.1.1 Allmän beskrivning av området

3.1.2 Naturmiljö, landskap och jordmån

Naturen i området representerar ett typiskt kulturområde i en stad, där växtligheten, förutom naturväxter, består av prydnads- och nyttoväxter från gamla gårdar och trädgårdar. På planområdet finns förutom den byggda gårdsmiljön också öppna bergsområden och talldominerad skog.

Enligt den naturutredning som gjorts har inga utrotningshotade arter eller skyddsvärda naturtyper iakttagits på området.

Utgående från de naturtyper som förekommer på området, antar man i naturutredningen att området inte har någon särskild betydelse för fågelbeståndet.

Enligt den fladdermusutredning som gjorts för området finns det inga fortplantnings- eller viloplatser enligt EU:s naturdirektiv på utredningsområdet och inte heller några viktiga matplatser för fladdermöss.

Jordmånen i slutningen på det nya byggområdet öster om Kilavägen är nästan uteslutande berg, som täcks av ett högst en meter tjockt jordtäckte (i allmänhet morän). Markens nuvarande genomsläpplighet och uppsugningen av dagvatten är antagligen begränsad på bergsområdet.

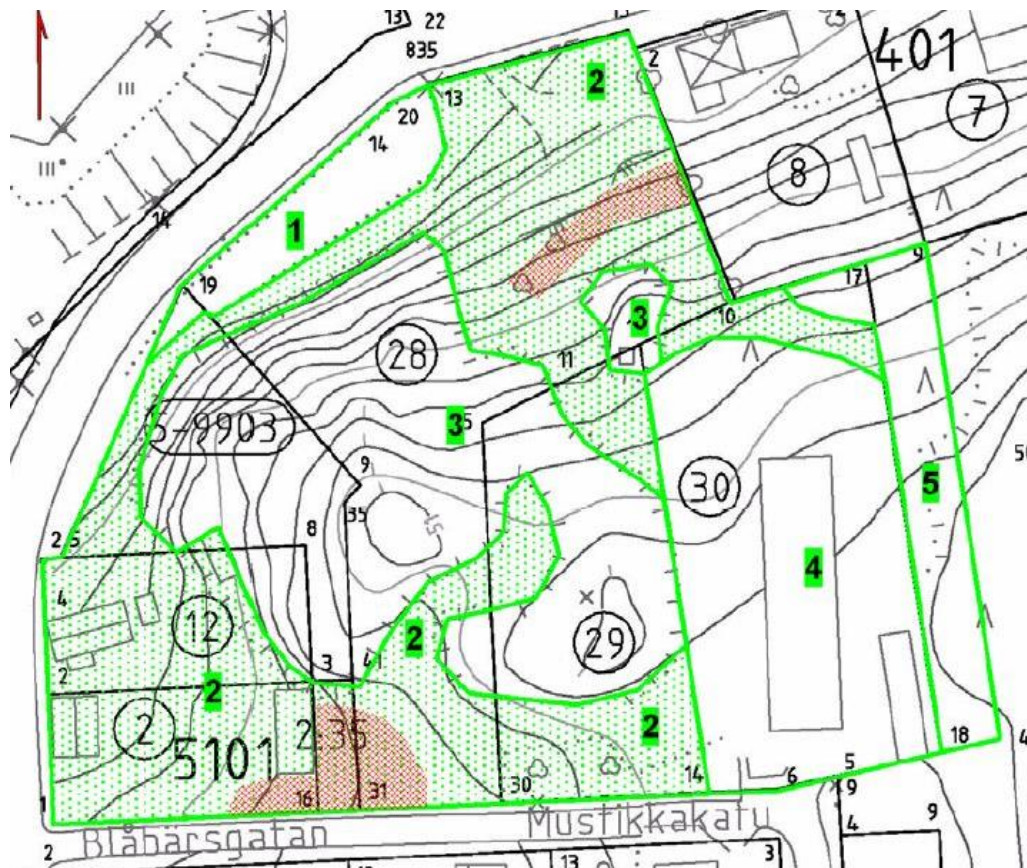


Bild 2. Utdrag ur Karjaan Panoramian luontoselvitys 2010. Delområde 2: trädgårdsväxtlighet och impediment (när området bebyggs kan man sträva till att bevara det existerande trädbeståndet), delområde 3: berg

3.1.3 Den byggda miljön

På planområdet finns tre småhus inklusive uthus. Två av småhusen är trähus med åstak som är byggda i början av 1900-talet och det tredje är ett modernt stenhus. Ett småhus i hörnet av Blåbärsgratan och Kilavägen har rivits.

Bredvid planområdet ligger ett trevåningshus i betong med plantak. Söder om planområdet vid Blåbärsvägen finns små flervåningshus, men till övriga delar består byggnadsbeståndet av småhus byggda i trä. Byggnaderna representerar olika årtionden, material och färger vilket ger Blåbärsgratan ett splittrat utseende.

Planområdet gränsar till RKY 2009-området Karis järnvägsstation med omgivning. Söder om planområdet finns dessutom några RKY-områden som ingår i Hilding Ekelunds arkitektur i Karis.

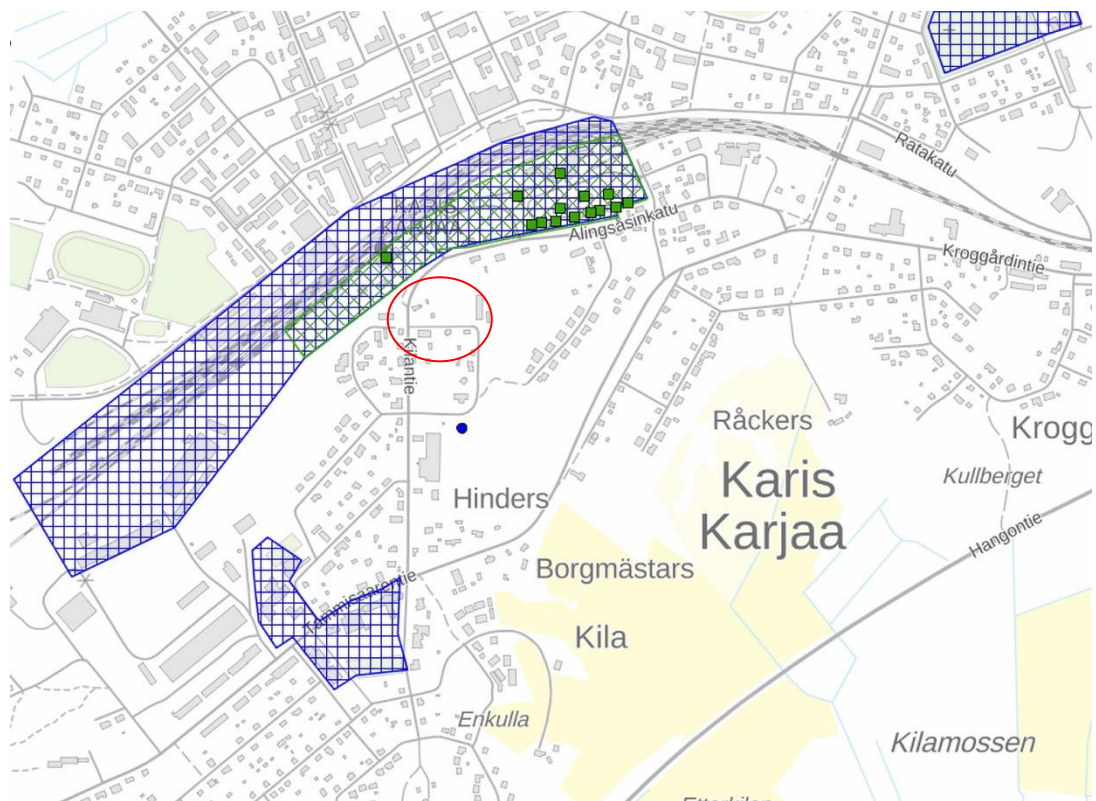


Bild 3. RKY-områdena är markerade med blått, byggnadsarvsobjekten med grönt och planområdet med rött.

3.1.4 Buller och vibrationer

Planområdet ligger i närheten av Karis station och järnvägsområde. I anknäring till byggandet av Fastighets Ab Axxells skolbyggnad gjordes en bullerutredning i omgivningen runt Karis station. Stationsbackens planområde gränsar till det område som granskades i bullerutredningen och ligger utanför bullerområdet.

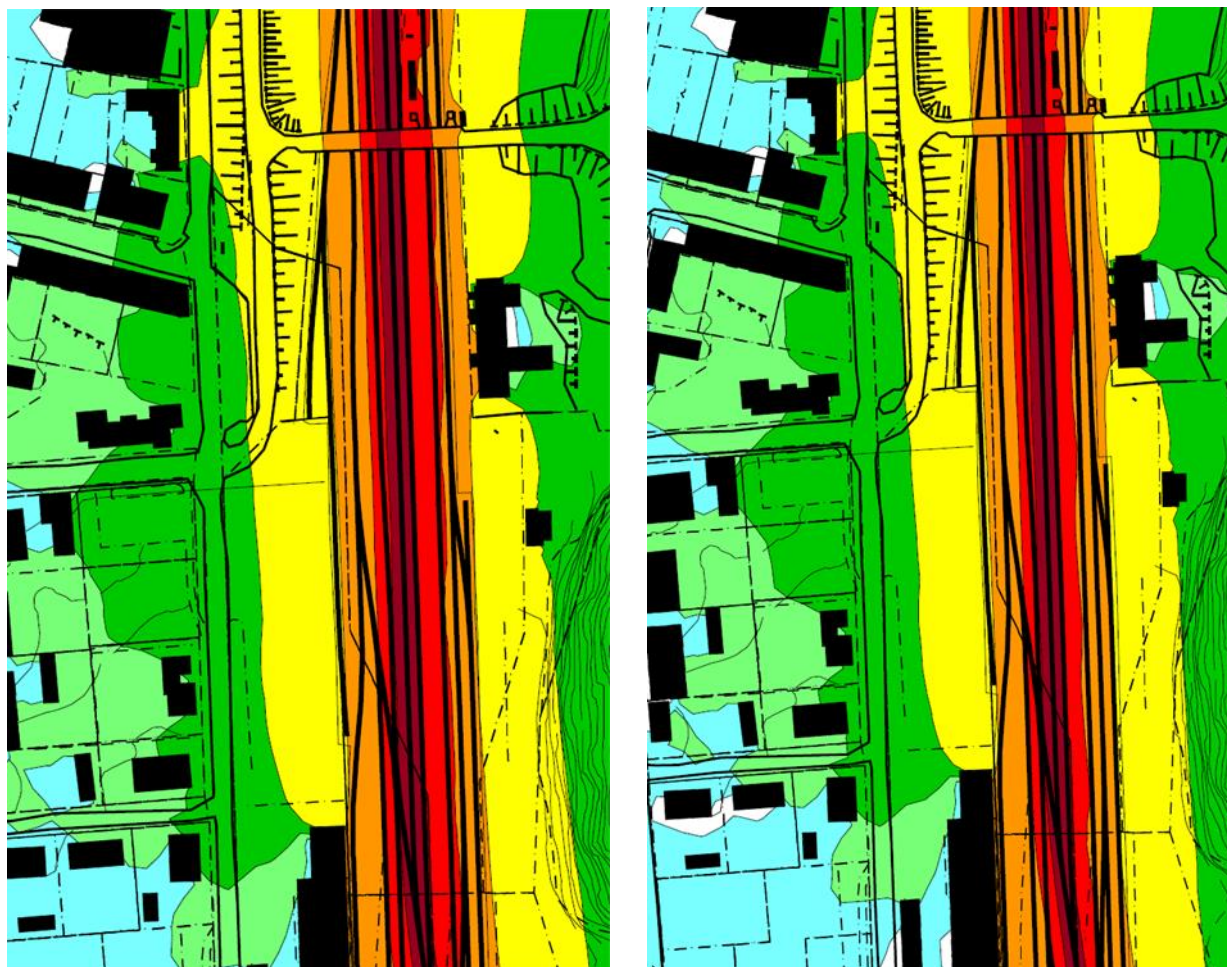


Bild 4 och 5. Det riktgivande bullervärdet dagtid överskrids från och med det gula området. Det riktgivande värdet nattetid överskrids från och med det gröna området. Planområdet ligger utanför bullerområdet.

3.1.5 Grundvattenområden

Hela planområdet hör till Karis grundvattenområde (beteckning 0122001 A och B). Området är ett viktigt grundvattenområde för vattenförsörjningen. På grundvattenområdet måste man särskilt se till fördröjningen och hanteringen av dagvattnet. På grundvattenområdet är det inte heller möjligt att bygga jordvärmebrunnar.

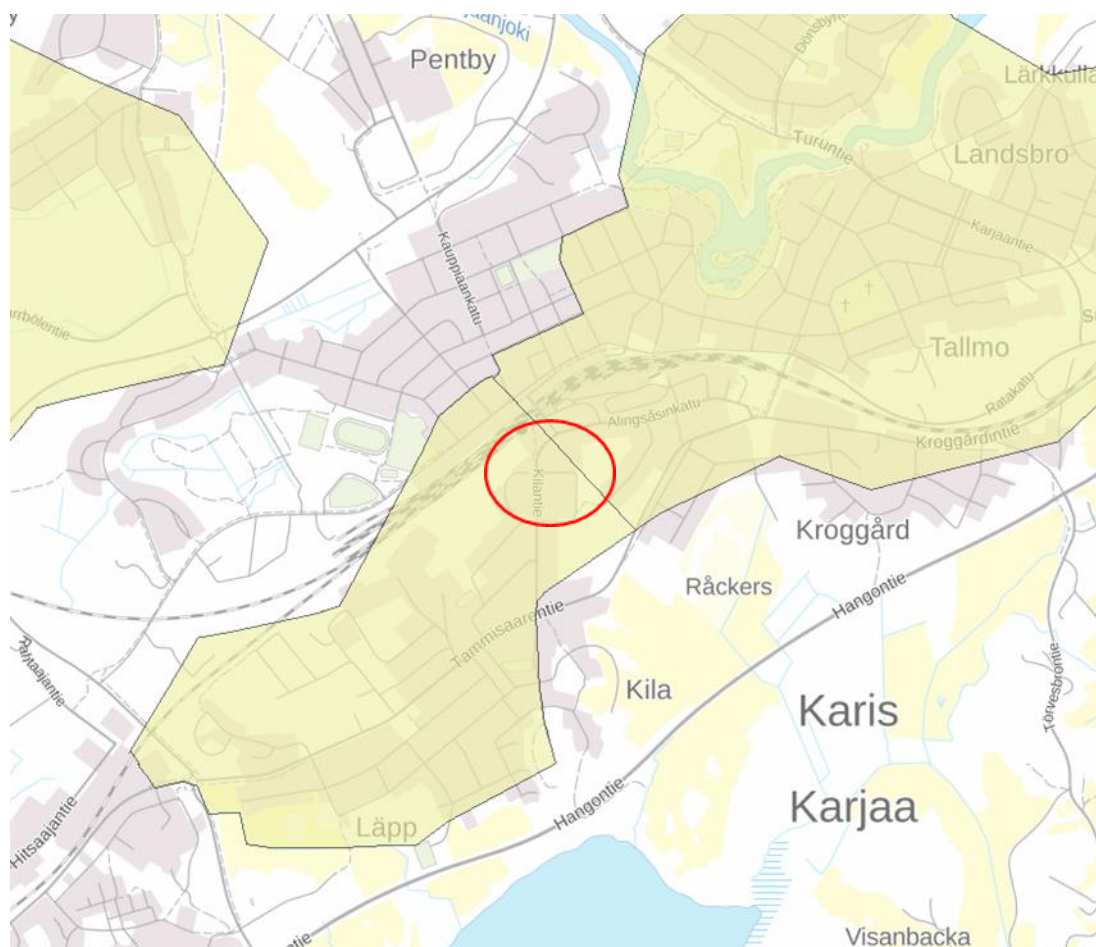


Bild 6. Planområdet är markerat med rött på bilden. Hela området är grundvattenområde. Kartfönstret/Paikkatietoikkuna 19.10.2018.

3.1.6 Markägare

Med undantag av gatuområdena och rekreationsområdet väster om Kilavägen är planområdet i privat ägo.

3.1.7 Service

Planområdet ligger i närheten av Karis centrum och har tillgång till många slags basservice:

- Järnvägsstation 200 m
- Dagligvaruhandel 350 m
- Kiilan koulu, Karjaan yhteiskoulu och Karjaan lukio 600 m
- Kila daghem och daghemmet Labyrinten 700 m
- Bibliotek 500 m

3.1.8 Samhällsteknik, körförbindelser

Planområdet omfattas av Raseborgs stads kommunaltekniska nät. Järnvägen går strax invid området och Karis järnvägsstation är på gångavstånd.

3.2 Planer, beslut och utredningar gällande planområdet

3.2.1 Riksomfattande mål för områdesanvändning

Statsrådet godkände nya riksomfattande mål för områdesanvändningen 14.12.2017 och de trädde i kraft 1.4.2018. De riksomfattande målen för områdesanvändningen är en del av det system för planering av områdesanvändningen som förutsätts i markanvändnings- och bygglagen vid sidan av landskaps-, general- och detaljplaner. Målsättningarnas primära syfte är att trygga att frågor av riksomfattande betydelse beaktas i landskapens och kommunernas planläggning samt i de statliga myndigheternas verksamhet.

De riksomfattande målen för områdesanvändningen indelas i fem helheter:

1. Fungerande samhällen och hållbara färdvägar
2. Ett effektivt trafiksystem
3. En sund och trygg livsmiljö
4. En livskraftig natur- och kulturmiljö samt naturtillgångar
5. En energiförsörjning med förmåga att vara förnybar

Den här planen berörs särskilt av målsättningarna för ett fungerande samhälle och hållbara färdvägar.

Syftet med de riksomfattande målen för områdesanvändningen är att skapa förutsättningar för en kolfattig och resurseffektiv samhällsutveckling, som i första hand stöder sig på den existerande strukturen. Betydande nya boende-, arbetsplats- och servicefunktioner ska placeras så att de är lättillgängliga för kollektivtrafiken, fotgängare och cyklister.

En grundförutsättning för fungerande områdesstrukturer och samhällen är att områdesanvändningen uppfyller befolknings- och arbetsplatsutvecklingens behov och möjliggör bl.a. ett bostadsutbud som motsvarar olika befolkningsgruppers behov.

3.2.2 Landskapsplanen för Nyland

I kombinationen av de gällande landskapsplanerna 2017 är ändringsområdet betecknat som område som ska förtätas samt centrumområde.

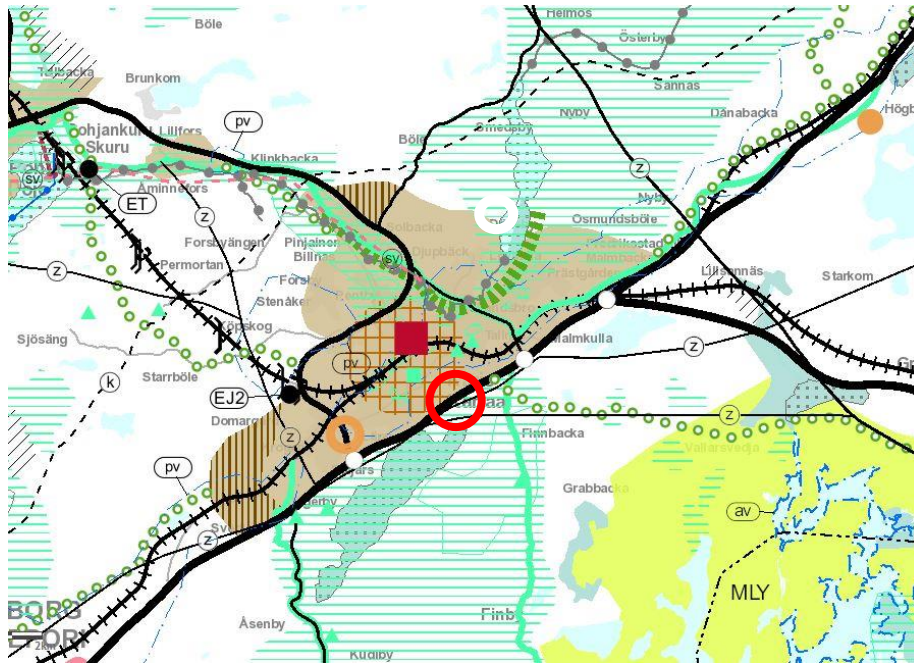


Bild 7. Utdrag ur landskapsplanen. Planområdet är markerat med en röd cirkel.

Nylandsplanen 2050 är under beredning och den samlar alla de centrala teman för markanvändningen som ska lösas med landskapsplanering. När Nylandsplanen träder i kraft ersätter den alla nu gällande landskapsplaner i Nyland.

Nylandsplanen 2050 har varit framlagd till påseende hösten 2019. Utgående från responsen finns planen för att godkännas av landskapsfullmäktige i juni 2020.

I Nylandsplanen är området anvisat som utvecklingszon för tätortsfunktioner.

Med beteckningen anvisas zoner för tätortsfunktioner som är betydelsefulla på landskapsnivå, riksnivå eller lokalnivå och som stöder sig på de största och mångsidigaste centrumen och där utvecklingen och effektiviseringen är av särskild betydelse för hela landskapets utveckling.

Enligt planbestämmelsen ska samhällsstrukturen inom utvecklingszonerna för tätortsfunktioner effektivisera den nuvarande strukturen, särskilt genom att stöda sig på centrum och stationsområden och förbättra förutsättningarna för kollektivtrafik, fotgängare och cyklister. Zonen ska utvecklas som en tät och mångsidig helhet för boende, arbetsplatser, service och grönmiljöer med beaktande av omgivningens specifika värden.

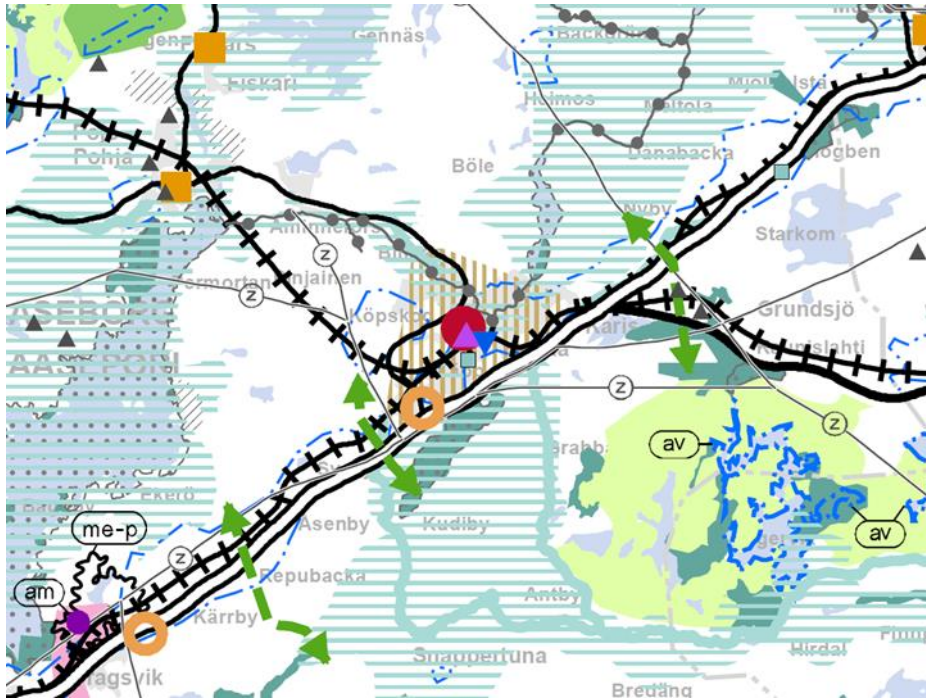


Bild 8. Utdrag ur förslaget till landskapsplan för Nyland 2050. Planområdet är markerat med en röd cirkel.

3.2.3 Generalplan

I generalplanen för Karis centrum (1987) är området anvisat som område för centrumfunktioner (C) samt område med övervägande flervåningshus (AK) och västra sidan av Kilavägen är anvisad som småhusbetonat bostadsområde. Generalplanen från 1987 har inte rättsverkan.

På en del av planområdet gäller delgeneralplanen för Karis centrum från år 1999. En del av planområdet är delgeneralplanen inte fastställd, utan planläggningen styrs av landskapsplanen.

Den fastställda delen på båda sidorna av Kilavägen är i delgeneralplanen anvisad som kvartersområde för flervåningshus (AK). På planområdet finns ytterligare ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL) och ett kvartersområde för bostadshus (AK), men de är inte fastställda. De här delarna utgör planområdet enligt landskapsplanen område som ska förtätas och centrumområde.

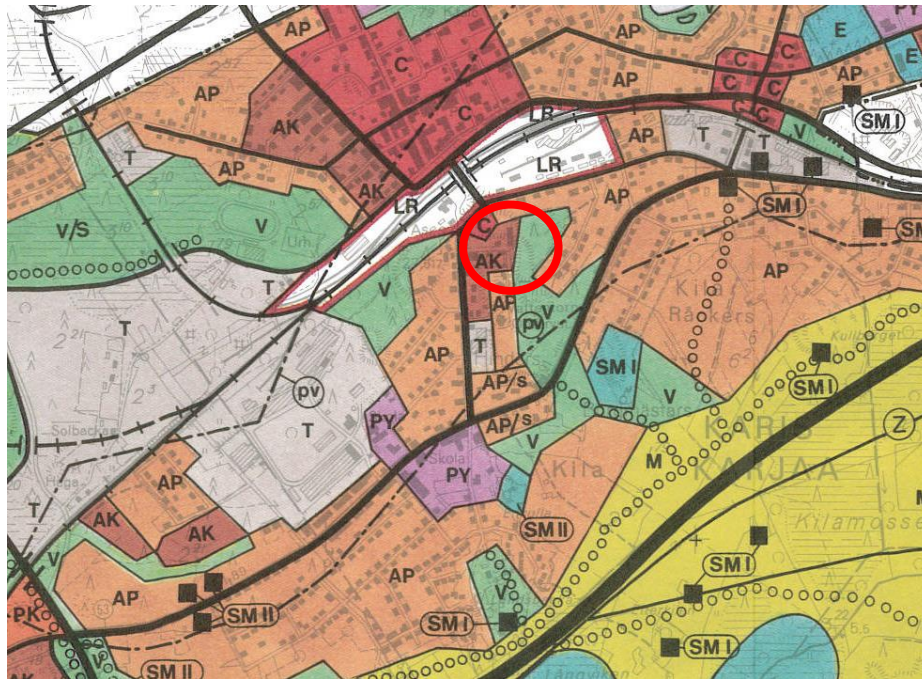


Bild 9. Utdrag ur generalplanen för Karis centrum från år 1987. Planområdet är markerat med en röd cirkel.



Bild 10. Utdrag ur delgeneralplanen från år 1999. Planområdet är markerat med rött.

3.2.4 Detaljplan

På planområdet gäller fyra olika detaljplaner. Den äldsta av dem är från 1984 och gäller kvarteren på östra sidan om Kilavägen. Området är betecknat som kvartersområde för flervåningsbostadshus, park och affärsbyggnader. På kvartersområdet för affärsbyggnader får byggas ett hotell. Planeringsområdets gräns går genom en AK-tomt med ett flervåningsbostadshus i tre våningar.

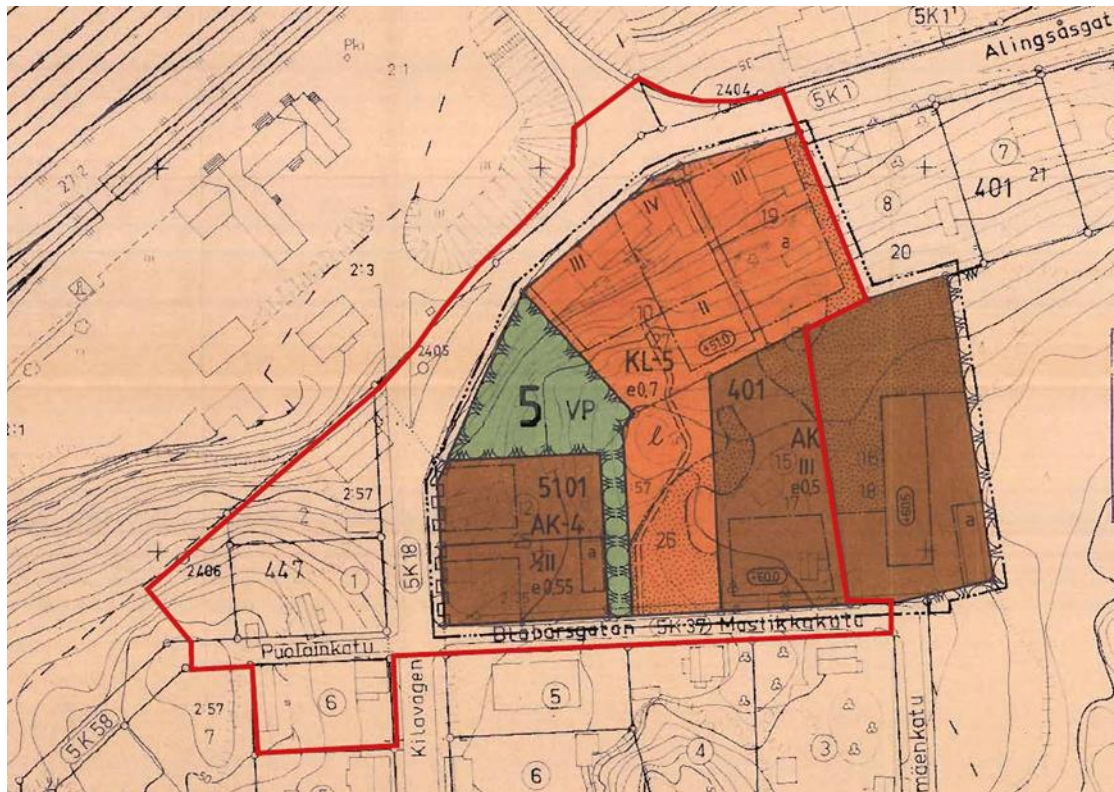


Bild 11. Utdrag ur den gällande detaljplanen. Planområdet är avgränsat med en röd linje på kartan.

På Kilavägens västra sida gäller detaljplanen från 1993. Området är betecknat som kvartersområde för flervåningsbostadshus samt parkområde. Tomterna är åtskilda med en del av ett område som är reserverat för fotgängartrafik. Planen är föråldrad när det gäller tomternas användningsområden och byggrätter. På vardera tomten finns ett fristående småhus.



Bild 12. Utdrag ur den gällande detaljplanen. Planområdet är avgränsat med en röd linje på kartan.

På planområdet gäller också detaljplanen från 1998, där det finska namnet på Lingongatan har ändrats från Puolainkatu till Puolukkakatu.

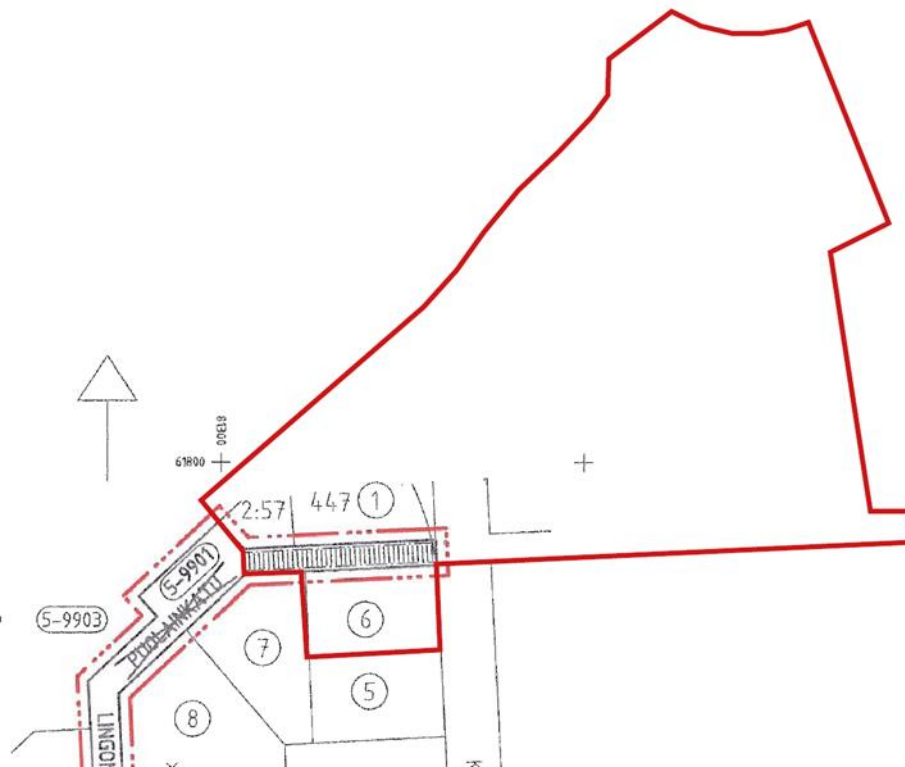


Bild 13. Utdrag ur gällande detaljplan. Planområdet är avgränsat med en röd linje på kartan.

3.2.5 Byggnadsordning

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

3.2.6 Baskarta

En baskarta över området uppgjordes år 2016. Baskartan fyller de krav som ställs i 54 § i MarkByggL.

3.2.7 Tekniska nätverk

Området är anslutet till stadens vatten- och avloppsnät. Fjärrvärmenät till området är under planering.

4 Detaljplanens olika planeringsskeden

4.1 Planeringen inleds och beslut gällande den fattas

Beredningsmaterialet var framlagt till påseende: 6.8–9.9.2018

Detaljplaneförslaget var framlagt till påseende:

Kommunfullmäktige godkände detaljplanen:

Det här undermomentet kompletteras under planläggningens gång.

4.2 Växelvekan under planläggningens gång

Intressenterna samt förfarandet gällande deltagande beskrivs i planen för deltagande och bedömning (PDB).

4.2.1 Respons som erhållits under beredningsskedet.

Det gavs 11 utlåtanden om planutkastet. Ett sammandrag av utlåtandena och planläggarens bemötanden presenteras i en bilaga.

Planens dokumentering justerades och kompletterades utgående från utlåtandena.

Det här undermomentet kompletteras under planläggningens gång.

5 Beskrivning av detaljplanen

5.1 Planläggningens skeden

5.1.1 Utkastsskedet

I detaljplanens beredningsskede har man gjort markanvändningsskisser, med vars hjälp man försökt beskriva områdets målsättningar och utreda möjligheterna att bygga. Det gjordes två skisser och i båda alternativen är grundtypen för byggnadsmassan punkthus, men alternativ två har tre mindre punkthus i stället för två. I båda alternativen är byggrätten ungefär lika stor.



ALUELEIKKAUS ASEMAN KOHDALTA



ALUELEIKKAUS KILATIELTÄ

Bild 14. Alternativ 1

I markanvändningsskiss 1 planeras två punkthus på tomterna samt småhus och radhus längs med Kilavägen.



Bild 15. Alternativ 2

I markanvändningsskiss 2 placeras tre punkthus på tomterna samt småhus och radhus längs med Kilavägen. En helhet med tre våningshus smälter till storleken bättre in i omgivningen och passar bättre in i landskapet uppe på berget tack vare sin smalare form.

5.1.2 Förslagsskedet

Planerna har justerats utgående från utlåtanden och övrig respons som erhöles i utkastsskedet med beaktande av markägarnas specificerade målsättningar. På plankartan och i bestämmelserna och beskrivningen har gjorts bl.a. följande ändringar:

- Användningsändamålet för kvarteret på Kilavägens östra sida har ändrats till AKR, som möjliggör byggandet av såväl flervåningshus och små flervåningshus som radhus. Flervåningshusens våningshöjd har höjts till 5,5. I kvarterets sydöstra hörn har man skapat en LPA-tomt för flervåningshusens parkering.
- För AKR-kvarteret har gjorts en riktgivande tomtindelning där tomterna för flervåningshusen anvisas ett gemensamt gårdsområde som överskrider tomtgränserna.
- Bestämmelserna för parkeringsplatser har justerats enligt de nya parkeringsnormerna för stadens centrum. Stadens målsättning är att i enlighet med landskapsplanens direktiv utveckla området till ett område som stöder sig på kollektiv trafik. Servicen på områden är lätt att nå också till fots eller på cykel. Parkeringsnormen har därför minskats i planen för flervåningshusens del.
- Kilavägens gatuområde har breddats i riktning mot VL-området enligt gatuplanen för Kilavägen.
- Den del av VL-området som är avsedd för fotgängartrafik har ändrats till en friluftsstig med riktgivande placering.
- Våningsbeteckningen för kvarteren väster om Kilavägen har ändrats så att en källarvåning får byggas i slutningen.
- Planområdet avgränsning och planbestämmelser har justerats för Lingongatan, så att det område som anvisats för fotgängartrafik gäller portgången som leder till Lingongatan och resten av fotgängarområdet ändras till gatuområde.
- Bestämmelsen för grundvattenområdet har justerats för dagvattnets del.
- Räddningsfordonens aktivitet på området har undersökts i en bilaga till beskrivningen.
- Planbeskrivningen har kompletterats på följande punkter: naturmiljö, buller, vibrationer och grundvattenområden.
- Planbeskrivningen har kompletterats gällande de riksomfattande målen för områdesanvändningen samt för landskaps- och generalplanernas del
- Planbeskrivningens konsekvensbedömning har uppdaterats och kompletterats.



Bild 16. Bild från modelleringen av byggnadsmassorna i förslagsskedet. Vy från nordväst. Den röda linjen visar planområdets gräns.



Bild 17. Bild från modelleringen av byggnadsmassorna i förslagsskedet. Vy från järnvägsbron.

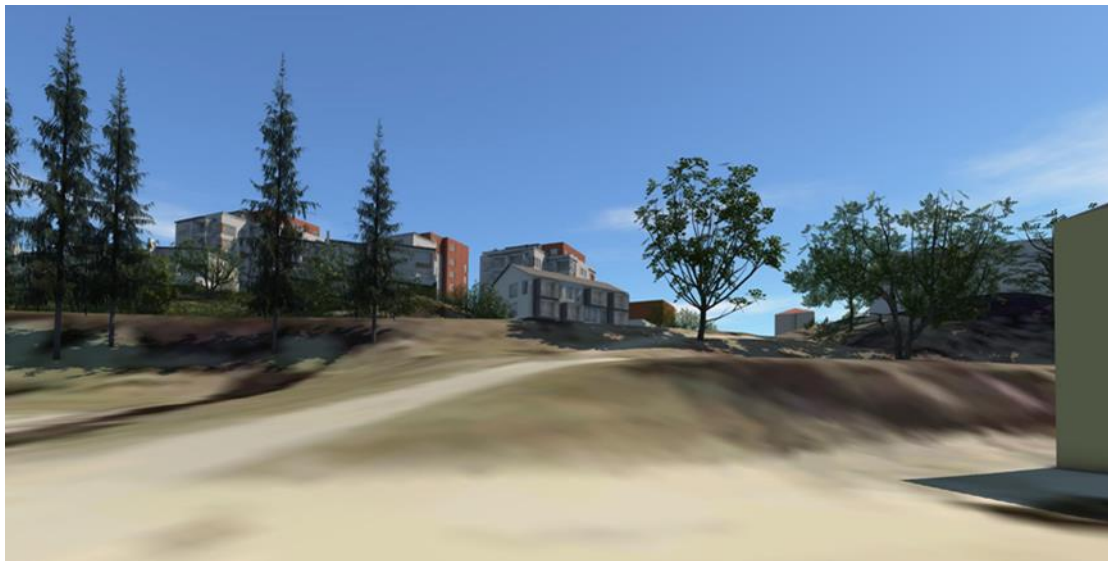


Bild 18. Bild från modelleringen av byggnadsmassorna i förslagsskedet. Vy från järnvägsstationen.



Bild 19. Bild från modelleringen av byggnadsmassorna i förslagsskedet. Vy från Kilavägen.

5.2 Planens struktur

I detaljplanen anvisas kvartersområde för flervåningsbostadshus och radhus AKR, kvartersområde för småhus AP, kvartersområde för bilplatser LPA samt närrekreationsområde VL.

5.3 Dimensionering

I detaljplanen anvisas byggrätt för området enligt följande:

| Områdes-reservering | Areal (m ²) | Våningsyta (k-m ²) | Exploatering (e) |
|---------------------|-------------------------|--------------------------------|------------------|
| AKR | 6 555 | 6 690 | 1,02 |
| AP | 3 086 | 926 | 0,30 |
| VL | 1 891 | - | - |
| LPA | 1 214 | 300 | 0,25 |
| Gatuområden | 5 479 | - | - |
| Sammanlagt | 18 287 | 7 916 | 0,43 |

5.4 Områdesreserveringar

5.4.1 Kvartersområde för flervåningsbostadshus och radhus (AKR)

AKR-kvartersområdet anvisas byggrätt på sammanlagt 6690 k-m², varav 6530 k-m² för bostadsbyggande och 160 k-m² för biltak.

Utöver byggrätten är det på AKR-kvartersområdet tillåtet att bygga gemensamma utrymmen och förråd som utgör högst 15 % av byggrätten. Utöver den tillåtna våningsytan får man också bygga maskinrum för ventilation. Det högsta tillåtna våningsantalet är tre på tomterna 1 och 2 inklusive en våning (1/2r III) som placeras i sluttningen. På tomterna 3–5 är det högsta tillåtna våningsantalet fem, och ovanpå dem kan ännu placeras en reducerad vindsvåning. Av källarvåningen i flervåningshuset längst västerut kan hälften av utrymmet användas som våningsyta.

I kvarter 401 är byggytan placerad nära Blåbärgsgatan och kvarterets östra kant, varvid bergstoppen blir utanför byggytan på tomten.

Parkeringsområdena i kvarter 401 har placerats nära Blåbärgsgatan. I AKR-kvartersområdet är bilplatskravet för lägenheter i flervåningshus 0,5 bp/bostad och i radhuslägenheterna 1,5 bp/bostad. I flervåningshusen i kvarter 401 placeras bilplatserna på den parkeringsplats som anvisats på tomten samt på LPA-kvartersområdet. Radhusens parkering placeras inne i husmassan. Parkeringsplatserna längs med Kilavägen avgränsas mot gatan med biltak.

5.4.2 Kvartersområden för småhus (AP)

Kvartersområdena för småhus ligger väster om Kilavägen. Med detaljplanen ändras kvartersområdet för flervåningshus till kvartersområde för småhus. Exploateringstalet för tomterna är 0,3. På tomt nr 10 i kvarter 447 är byggrätten 653 k-m² och på tomt nr 6 i kvarter 444 är byggrätten 272 k-m².

Småhuset på tomt 6 i kvarter 444 får skyddsmärkning (sr). På tomt 6 i kvarter 444 är det tillåtet att uppföra byggnaden fast i Kilavägen, liksom den nuvarande byggnaden och de byggnader som omger den.

Bilplatskravet på AP-kvartersområdet är 2 bp/bostad.

5.4.3 Kvartersområde för bilplatser LPA

Kvartersområdet för bilplatser omfattar 3–5 bilplatser för tomterna i kvarter 401. På kvartersområdet är det möjligt att bygga biltak (300 k-m²) och avfallsutrymmen.

5.4.4 Närrekreationsområde VL

Den del av sluttningen som går ner mot Kilavägen och Alingsåsgatan ändras till närrekreationsområde.

5.4.5 Gatuområden

Kilavägens och Alingsåsgatans gatuområde breddas söderut, vilket gör det möjligt att förbättra trafikarrangemangen och bredda fotgångar- och cykelvägen.

Den sista delen av Lingonvägen ändras till gatuområde. Trapporna ner till Kilavägen ändras till gata som är reserverad för allmän fotgångartrafik.

5.5 Förverkligandet av målsättningarna för omgivningens kvalitet

Detaljplanen gör det möjligt att bygga ett trivsamt bostadskvarter som passar in i stadsbilden. Den idéplanering som gjorts för detaljplanens referensplaner utgör ett gott utgångsläge för en utveckling av området. Detaljplanen möjliggör byggandet av två eller tre flervåningshus på tomten. Våningshusen får ha högst fyra eller fem våningar, men ovanpå byggnadernas huvudsakliga vattentak får man placera ventilationsenheter och utrymmen som är gemensamma för alla invånare, som bastur. Ventilationsenheterna och övriga konstruktioner ska planeras så att de inte sticker ut och passar ihop med husets arkitektur.

I planen ges också bestämmelser om kvarterets byggnaders form, material och färger. De nya byggnaderna ska huvudsakligen ha ljusa fasader, som kan accentueras med mörkare färger och murat tegel. Fasadernas huvudsakliga material kan vara trä, tegel eller rappning, men synliga elementskarvar är aldrig tillåtna. Planbestämmelserna styr byggandet så att det uppstår ett kvarter med högklassig arkitektur och högklassiga material som passar väl in i stadsbilden.



Bild 20. Exempel på användningen av färger och material i kvarteret Kvarnvägen 5, Helsingfors och Igelkottsvägen 8, Helsingfors.

5.6 Generalplanemässig granskning

I regeringens proposition till riksdagen om en ändring av markanvändnings- och bygglagen konstateras i paragraf 42 §, att om generalplanen är uppenbart föråldrad, får detaljplanen av grundad anledning utarbetas eller innehållet i den ändras med avvikelse från det som föreskrivs i 1 mom. I så fall ska det emellertid ses till att detaljplanen anpassas till generalplanen som helhet och det som föreskrivs i 39 § om kraven på generalplanens innehåll ska beaktas.

Nedanstående tabell beskriver hur planen beaktar dessa innehållskrav.

| Generalplanemässig granskning | |
|---|---|
| När en generalplan utarbetas ska man beakta: | Kraven på innehållet i en generalplan har beaktats enligt följande: |
| 1. att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar | Stationsbackens planområde ligger i sin helhet på landskapsplanens område för tätortsfunktioner och område som ska förtätas. Sålunda ska området utvecklas effektivare än det omgivande området bl.a. genom att stöda sig på kollektivtrafik. |

| | |
|---|---|
| | Planområdet har ett idealiskt läge invid trafikknutpunkten bredvid Karis station. Området går också att ansluta till fjärrvärmenätet. |
| 2. att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas | I och med planen förtätas den nuvarande samhällsstrukturen. I bruktagandet av området förutsätter inga betydande satsningar på infrastruktur. Gatunätet är utbyggt och genom att uppdatera och förbättra det uppnås en trivsammare och hållbarare stadsstruktur. Förtätningen av samhällsstrukturen sker inom gränserna för det område som ska förtätas enligt landskapsplanen. |
| 3. att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas | Stationsbacken ligger när den offentliga servicen och de kommersiella tjänsterna på andra sidan järnvägen. |
| 4. att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ända målsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt | Detaljplaneområdet ligger alldeles invid Karis station. Det är också nära till bussförbindelserna. Sålunda är planområdet redan anslutet till den existerande kollektivtrafiken. På området är det möjligt att ansluta sig till fjärrvärmenätet. Området ligger inom vatten- och avloppsnätets verksamhetsområde. Avfallsservicen kan förverkligas på ett effektivt sätt. |
| 5. att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö | Detaljplanen möjliggör en förtätning av stadsbilden. Man strävar till att påverka boendemiljöns kvalitet via bestämmelser som styr byggnads sättet. |
| 6. att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv | När det kommer nya invånare till stadens centrum underlättar det bevarandet av servicen i centrum och utvecklingen av kommunens livskraft. |
| 7. att miljöolägenheterna minskas | På området har inte iakttagits några utrotningshotade arter eller skyddsvärda naturtyper. Planområdet har tillgång till färdig kommunalteknik varför bebyggandet av området är planekonomiskt fördelaktigt och inga stora miljöolägenheter uppstår ens under byggnadstiden. Områdets bergiga karaktär bevaras som en del av gårdsområdeshelheten. |

| | |
|---|--|
| 8. att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas | Den nya bebyggelse som anvisas i planen placeras huvudsakligen på den obebyggda delen av kvartersområdet. När planlösningen förverkligas kommer ett litet bostadshus vid Kilavägen sannolikt att rivas, eftersom markägarens byggnadsrätt inte kan förverkligas utan att den nuvarande byggnaden rivs. De nya byggnaderna inklusive biltaken bildar såväl till sin placering som dimensionering ett trivsamt gatuutrymme längs Kilavägen, men samtidigt omformas den parkliknande landskapsbilden klart i en urbanare riktning. Planlösningen förverkligar viljeyttringarna i planerna på högre nivå liksom stadens önskemål om ett grönt stadscentrum och en övergripande utveckling av området runt stationen. Området har inga betydande naturvärden. |
| 9. att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation | Antalet rekreationsområden ökar jämfört med den gällande detaljplanen. Detaljplanen förbättrar också fotgängarförbindelserna med den led som löper genom rekreationsområdet. |

6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Övriga bestämmelser finns i bilaga 1 till plankartan.

7 Konsekvensbedömning

Enligt § 9 i Markanvändnings- och bygglagen ska planen grunda sig på tillräckliga undersökningar och utredningar. Vid planeringen ska man i tillräcklig grad klarlägga planens och de olika alternativens miljökonsekvenser, inklusive samhällsekonomiska sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Utredningarna ska omfatta hela det område som planen kan antas ha en väsentliga inverkan på.

Bedömningen av konsekvenserna är en del av planeringen under hela planläggningsprocessen. Dess centrala uppgift är att ge en bild av hur väl slutresultatet uppfyller kraven i MarkByggL samt de nationella, regionala och lokala målsättningar som gjorts upp när planeringen inleddes och under planeringens gång.

7.1 Planens konsekvenser

| | |
|---|---|
| 7.1.1 Konsekvenser för den byggda miljön | |
| <i>Samhällsstrukturen</i> | Detaljplaneområdet är bebyggt tätortsområde i Karis och planen möjliggör en huvudsakligen vertikal ändring av samhällsstrukturen. Byggnadsmassorna kommer att förenhetliga området struktur och tydliggöra vilka områden som är reserverade för den byggda miljön och grönområden. Antalet bostadskvadratmeter ökar märkbart i kvarteret 401 och kan inverka på kommande lösningar i de närliggande kvarteren. Ändringarna i samhällsstrukturen blir dock små för den här detaljplanens del. |
| <i>Tätortsbilden</i> | <p>Detaljplanen möjliggör mångsidiga lösningar för kvartersområdet. Förändringarna i tätortsbilden kan vara relativt stora jämfört med nuläget. Byggnaderna uppe på berget kommer att synas på långt håll. Utsikten från järnvägsstationen och centrum förändras väsentligt. Karis vattentorn kommer fortfarande att synas längs de viktigaste synlighetsaxlarna från centrum (se den landskapshistoriska utredningen Maisemahistoriallinen selvitys/FCG 2020). Å andra sidan bildar grönområdena en mera enhetlig helhet i slutningen.</p> <p>Området med små trähus längs Kilavägen, som är typiskt för sin byggnadstidpunkt och värdefullt ur stadsbildens synvinkel, minskar något om bostadshuset med mansardtak rivs när planen förverkligas. Å andra sidan strävar man till att de nya byggnaderna längs Kilavägen till sin dimensionering och placering bidrar till att bevara Kilavägens stadsbild och den gamla småhusatmosfären.</p> <p>Oberoende av hur planen förverkligas kommer den att leda till en klarare tätortsbild som förenhetligar närmiljön och det centrala områdets karaktär.</p> |
| <i>Boende</i> | I och med planändringen sker en stor förändring i boendeförutsättningarna på planområdet. Antalet kvadratmeter som är avsedda för boende stiger markant när områdets centrala del förändras till område för flervåningsbostadshus efter att ha varit reserverat för hotell. På de områden längs med Kilavägen som huvudsakligen varit avsedda för boende sker ingen stor planmässig förändring. |
| <i>Service och arbetsplatser</i> | Tyngdpunkten i kvartersområdets användningsändamål kommer att förändras i och med planändringen. Möjligheterna till affärsverksamhet minskar märkbart på området när kvartersområdet för affärsbyggnader ändras till kvartersområde för flervåningsbostadshus. Området ligger dock i anslutning till Karis centrum och inverkan på den totala mängden tjänster och arbetsplatser är mycket måttlig. |
| <i>Trafiken</i> | Planens inverkan på trafiken är rätt liten. Antalet anslutningar till kvartersområdet förblir de samma (3 st), men på grund av den ökade bostadsbyggrätten ökar trafikmängderna. I bostadskvarteret koncentrerar sig fordonstrafiken till morgon och tidig kväll. Dessutom kommer alla anslutningar till tomtarna, förutom en AP-tomt, att flyttas till Blåbärgsgatan. |
| <i>Den byggda kulturmiljön och fornminnen</i> | <p>På planområdet finns inga värdefulla byggda kulturmiljöobjekt eller fasta fornlämningar, men i närheten ligger den nationellt betydelsefulla byggda kulturmiljön Karis järnvägsstationen med omgivning.</p> <p>I planutkastet har bostadshuset på Kilavägen 38 försetts med sr-beteckning, eftersom det har betydelse för stadsbildens samt delvis också en byggnadshistorisk betydelse.</p> |
| <i>Teknisk service</i> | På planområdet finns redan kommunalteknik och övriga tekniska lösningar. |
| <i>Social miljö och rekreation</i> | När planändringen förverkligas bildas en ny bostadskvartershelhet, vilket förbättrar förutsättningarna för boende på tätortsområdet. Rekreation och socialt umgänge koncentreras för planområdets del till gårdsområdena och eventuella |

| | |
|--|--|
| | utrymmen som är avsedda för gemensamt bruk. Övrig rekreation stöder sig på de möjligheter som Karis erbjuder utanför kvartersområdet. |
| <i>Miljöskydd och miljöolägenheter</i> | Planändringen förorsakar inga miljöolägenheter och på området eller i dess omedelbara närhet finns inga miljövärden som särskilt måste beaktas. I planbestämmelserna har man beaktat byggandets inverkan på behovet av att fördröja dagvattnet och rena ytvattnet. |

7.1.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

| | |
|---|---|
| <i>Landskapsstruktur, naturförhållanden</i> | Eftersom planområdet ligger mitt i en tätort och uppe på ett berg, sticker byggnaderna ut i landskapet, men döljs delvis av vegetationen. Planändringen har ingen märkbar inverkan på naturförhållandena. Man har strävat till att placera byggnaderna så att en betydande del av bergstoppen kan bevaras som ett gemensamt gårdsområde. |
| <i>Mikroklimat</i> | Högre byggnader än de nuvarande kan skapa en skyddad innergård på kvartersområdet. |
| <i>Grundvatten</i> | Planområdet ligger på grundvattenområde, liksom en stor del av Karis centrum. Vid planeringen bör man se till att grundvattnet skyddas och beakta de begränsningar som grundvattnet medför. På grundvattenområdet är det inte möjligt att använda jordvärme för uppvärmning av byggnader. Det är önskvärt att såväl existerande som nya byggnader på planområdet ansluts till fjärrvärmennätet. Detaljplanen innehåller bestämmelser som ska skydda grundvattnet. |
| <i>Naturskydd</i> | Planen påverkar inte naturskyddet. |

7.1.3 Konsekvenser för hälsa och säkerhet

| | |
|--|---|
| <i>Trafiksäkerhet</i> | Byggandet av bostäder kommer att medföra att trafiken på planområdet ökar, särskilt längs Blåbärgsgatan. |
| <i>Människors levnadsförhållanden och hälsa, ren miljö</i> | Planändringen möjliggör goda boendeförhållanden av hög kvalitet i närheten av servicen i centrum och järnvägsstationen. Planändringen förbättrar boendemöjligheterna i Karis tätort |

8 FÖRVERKLIGANDE AV DETALJPLANEN

8.1 Förverkligande och tidtabell

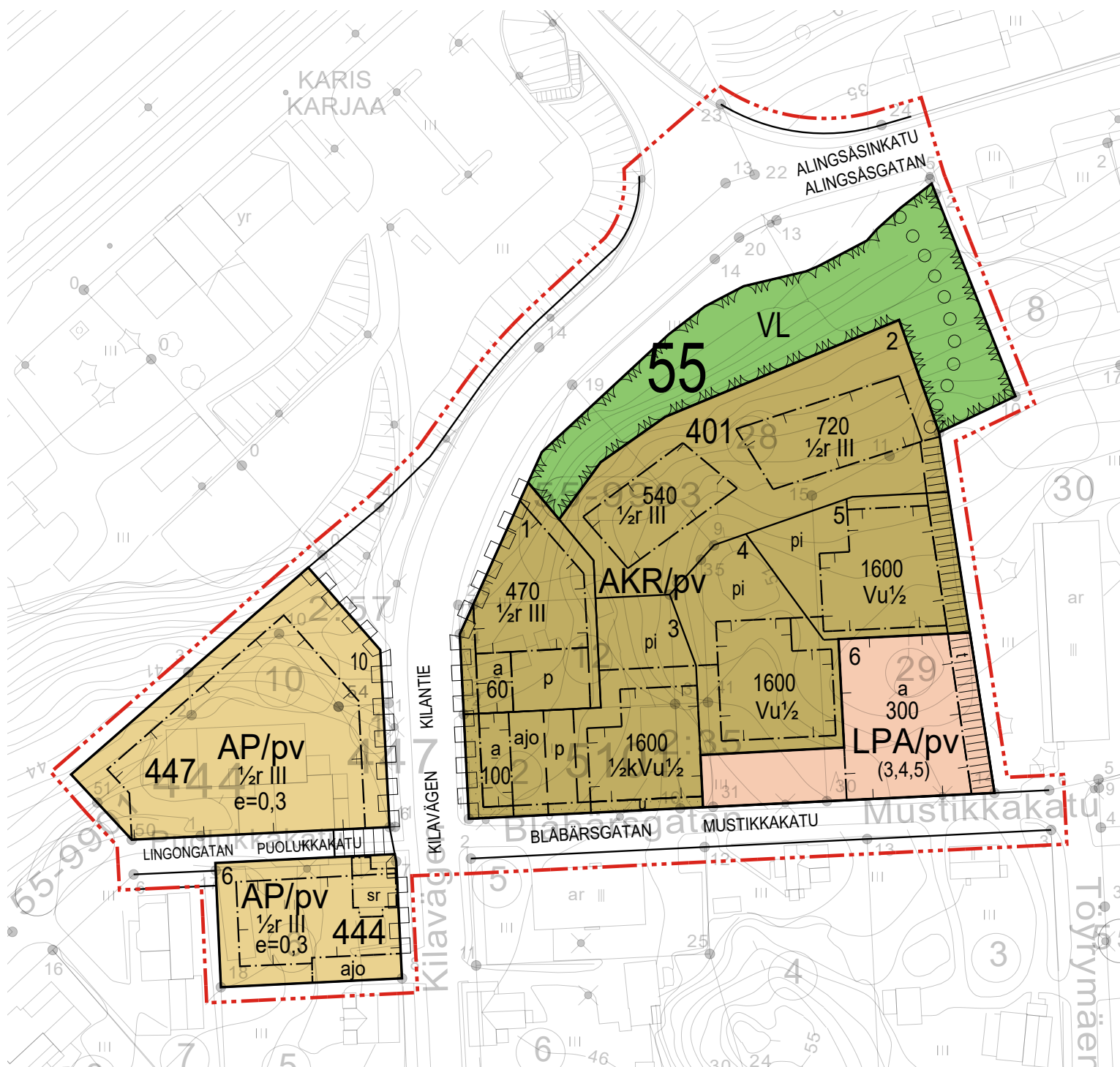
Förverkligandet av detaljplanen kan inledas genast när planen vunnit laga kraft. Raseborgs stad övervakar via byggnadsloven att byggnader och grönmiljöer passar in i områdets allmänna intryck.

FCG Suunnittelu ja Tekniikka Oy

27.5.2020

Uppgjord av:

Risto Ala-aho, arkitekt
Arja Sippola, arkitekt SAFA YKS-415



Raseborgs Stad

STATIONSBACKEN

Detaljplaneändring

Detaljplaneändringen berör: stadsdel 55, kvarter 401, 444, 447, 5101 och därtill anslutande gatu- och närrekreationsområden. Med detaljplaneändringen bildas: I stadsdel 55. kvarter 401, 444 och 447.

Raaseporin kaupunki

ASEMANMÄKI

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee: 55. kaupunginosan kortteileita 401, 444, 447, 5101 ja siihen liittyvää katu- ja lähivirkistysaluetta.

Asemakaavamuutoksella muodostuu: 55. kaupunginosassa kortteilit 401, 444 ja 447.



Skala: 1:1000
Mittakaava: 1:1000

DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

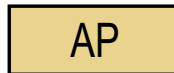
ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde för flervåningshus och radhus.



Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue.

Kvartersområde för småhus.



Asuinpientalojen korttelialue.

Område för närrekreation.



Lähivirkistysalue.

Kvartersområde för bilplatser.



Autopaikkojen korttelialue.

På området får byggas carportar och sopskjul.

Aluelle saa rakentaa autokatoksia ja jätekatoksia.

Siffrorna inom parentes anger de tomter vilkas bilplatser får förläggas till området.

(3,4,5)

Suluissa olevat numerot osoittavat ne tontit, joiden autopaikkoja alueelle saa sijoittaa.

Viktigt grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

/pv

Vedenhankintaa varten tärkeä pohjavesialue.

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

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

Byggande, dikning och grävning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar av grundvattenkvaliteten eller bestående förändringar av grundvattennivån. Vid behov ska göras en plan för kontroll av grundvattnet. Konstruktioner under markytan är tillåtna, om dom kan förverkligas utan att sänka grundvattennivån. Avlopp ska förses med grundvattens skyddskonstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

Rakentaminen, ojittaminen ja maankaivu on tehtävä siten, ettei toimenpiteistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden korkeuteen. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma. Maanalaiset rakenteet ovat sallittuja, jos ne voidaan toteuttaa pohjaveden pintaa alentamatta. Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannon tarvittaessa sulurakentein.

Upplagring av kemikalier eller avfall som kan skada grundvattnet, cisterner för uppvärmningsolja och jordvärmebrunnar är förbjudna i hela området.

Pohjavedelle vaarallisten kemikaalien tai jätteiden varastointi, lämmitysöljysäiliöt ja maalämpökaivot ovat kiellettyjä koko alueella.

Rent dagvatten ska infiltreras på området. Dagvatten som kan förorsaka risk för grundvattnets kvalitet ska ledas utanför grundvattenområdet. Tomtvägens och gatornas övriga dagvatten ska regnvatten via ett fördröjnings- och reningssystem ledas till en

Puhtaat hulevedet tulee imeyttää alueella. Puhtaat sadevedet (esim. kattovedet) johdetaan tontikohtaisesti imeyttäväksi esim. viherpainanteeseen tai imeytyskaivoon. Muut tonttien ja katujen hulevedet on johdettava viivytys- ja puhdistus-

avloppsbrunn för regnvatten. Fördrojningsssystemet ska byggas som ett vattentätt och lämpligt reningssystem, som exempelvis en täckdikad filtreringssänka. De dagvatten som kan utgöra en fara för grundvattnet ska ledas bort från grundvattenområdet.

För varje 100 m² ogenomsläpplig areal ska 1 m³ dagvatten fördrojas.

Gårds- och parkeringsområdenas ytvatten ska renas med exempelvis en filtreringssänka eller med ett underjordiskt reningssystem (t.ex. oljeavskiljning).

Järjestelmän kautta sadevesiviemäriin. Viivytysjärjestelmä on rakennettava vesitiiviinä ja sopivana puhdistusjärjestelmänä kuten esim. salaojitettuna suodatuspainanteena. Hulevedet, jotka voivat aiheuttaa vaaraa pohjaveden laadulle, tulee johtaa pohjavesialueen ulkopuolelle.

Jokaista 100 m² läpäisemätöntä pinta-alaa kohti tulee viivyttää 1 m³ hulevettä.

Piha ja pysäköintialueiden pintavesi tulee puhdistaa esimerkiksi suodatuspainanteilla tai maanalaisella puhdistusjärjestelmällä (esim. öljynerotus).

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



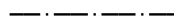
3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande gräns för delområde.



Ohjeellinen osa-alueen raja.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen tontin raja.

Stadsdels nummer.

55

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

444

Korttelin numero.

Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.

1

Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.

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

MUSTIKKAKATU

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

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

470

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

II

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

Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen för byggnadens andra våning man i byggnadens första våning som ligger i en sluttning får använda som utrymme som räknas in i våningsytan.

1/2r III

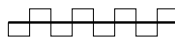
Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen toisen kerroksen alasta saa rakennuksen ensimmäisessä rinteeseen sijoituvassa kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

e=0,3

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

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



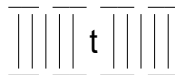
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

För allmän gångtrafik reserverad gata.



Yleiselle jalankululle varattu katu.

För allmän gångtrafik reserverad riktgivande del av område där körning till tomten är tillåten.



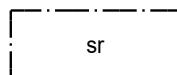
Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa, jolla tontille ajo on sallittu.

Till läget riktgivande friluftstig.



Sijainniltaan ohjeellinen ulkoilupolku.

Byggnad som skall skyddas.

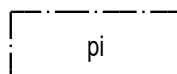


Suojeltava rakennus.

Byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt och för stadsbildens värdefull byggnad. Byggnaden eller delar av byggnaden får inte rivas, ej heller får där utföras sådana tillbyggnads- eller ändringsarbeten som förstör fasadernas eller vattentakets arkitektoniska eller kulturhistoriska värde eller stil. I samband med behandling av bygglov, som gäller ändringar bör museimyndighetens utlåtande inbegäras.

Rakennushistoriallisesti, kultuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus. Rakennusta tai rakennuksen osia ei saa purkaa, eikä siellä myöskään saa suorittaa sellaisia lisärakentamis- tai muutostöimenpiteitä, jotka turmelevat julkisivun tai vesikaton arkkitehtonista, kulttuurihistoriallista tai kaupunkikuvallista arvoa tai tyyliä. Rakennusluvan käsittelyn yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

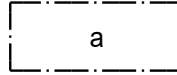
Gårdsområde för gemensam användning som betjänar boendet och där gränserna mellan tomterna ej får gårdas in.



Asumista palveleva yhteiskäyttöinen piha-alue, jolla tonttien välisiä rajoja ei saa aidata.

Byggnadsyta för biltak.

Takform är platt tak eller svagt sluttande pulpettak.
Fasadernas färgläggning skall vara ljus.



Autokatoksen rakennusala.

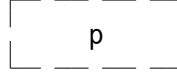
Kattomuotona tulee olla tasakatto tai loiva pulpettikatto. Julkisivuvarityksen tulee olla vaalea.

Den understreckade beteckningen anger den bestämmelse som ovillkorligen skall iakttas.

a

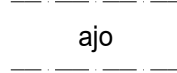
Alleiviivattu merkintä osoittaa ehdottomasti käytettävän määräyksen.

Till sitt läge riktgivande parkeringsplats.



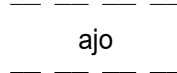
Sijainniltaan ohjeellinen pysäköimispaikka.

Körförbindelse.



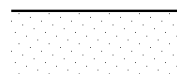
Ajoyhteys.

Till sitt läge riktgivande körförbindelse.



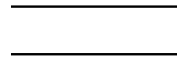
Sijainniltaan ohjeellinen ajoyhteys.

Del av område som skall planteras.



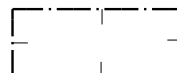
Istutettava alueen osa.

Gata.



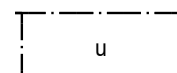
Katu.

Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Utsprång. På utsprångets yta får man bygga en byggnadsdel.



Uloke. Ulokkeen alalla saa rakentaa rakennusosan.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Användning och inhägnad av tomt:

- Obebyggda delar av kvarter, som inte används till lek- eller vistelseområde, trafik- eller serviceområde eller dylikt, ska planteras.
- På de tomter vilkas gårdsområdena angränsar till varandra ska gårdsområdena planeras med planteringar, möbler, ytmateriel och för verksamheternas del till en helhet och lek- och vistelseutrymmena ska byggas gemensamma för tomtarna.

Bilplatser ska reserveras enligt följande:

- Kvartersområden för flervåningshus och radhus AKR: minst 0,5 bp/bostad i flervåningshus och 1 bp/bostad i radhus
- Kvartersområden för småhus AP: minst 2 bp/bostad

AKR-kvartersområden:

- Som tillägg till den våningsyta som har angetts i detaljplanen får 15% av den tillåtna våningsytan på var våning användas för utrymmen utanför bostaden som betjäna boende, såsom förråd-, service-, hobby-, bastu- eller dylika utrymmen.
- Byggnadernas takform ska vara plantak eller svagt sluttande pulpettak.
- 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 färg på byggnadernas fasader bör vara ljus. Synliga elementfogar på byggnaderna godkänns inte. Som fasadernas effektdelar bör användas rött tegel. Som tillägg till detta kan även användas mörka effektfärger och mörkt trä.
- Fasaderna på byggnadens våning i markplan får inte ge ett kompakt intryck mot gård eller gata.
- Bilplatserna för radhus ska placeras i anslutning till byggnaden.
- Alla byggnader med flera än tre våningar ska förses med reservutgångar eller lösningar som ersätter kravet på reservutgång.

Kvarter 401 tomt 1:

- Huvudsakliga färgen på byggnadernas fasader ska vara ljus.
- Synliga elementfogar är inte tillåtna. Fasaderna kan ha trä-, tegel- eller putsyta.
- Bostadsbyggnaderna bör förses med åstak.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Tontin käyttö ja aitaus:

- Rakentamatta jäävä korttelin osa, jota ei käytetä leikki- ja oleskelualueeksi, liikenne- ja huoltoalueeksi tms, on istutettava.
- Niillä tonteilla, joiden piha-alueet rajautuvat toisiinsa, piha-alueet on suunniteltava istutuksin, kalustein, pinnoittein ja toimintojen osalta yhdeksi kokonaisuudeksi ja leikki- ja oleskelutilat rakennettava tonttien yhteisiksi.

Autopaikkoja on varattava seuraavasti:

- Asuinkerrostalojen ja rivitalojen korttelialue AKR: vähintään 0,5 ap/kerrostaloasunto ja 1 ap/rivitaloasunto
- Asuinpientalojen korttelialue AP: vähintään 2 ap/ asunto

AKR-korttelialueella:

- Asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi saa rakentaa yhteensä 15 % sallitusta kerrosalasta asumista palvelevia asunnon ulkopuolisia varastoja, huolto-, askartelu-, sauna- ym. tiloja asuinrakennusten kaikkiin kerroksiin.
- Rakennusten kattomuodon on oltava tasakatto tai loiva pulpettikatto.
- Rakennusten julkisivukäsittely on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennusten julkisivut on tehtävä korkealuokkaisista materiaaleista ja yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen.
- Rakennusten julkisivujen pääväriin tulee olla vaalea. Näkyviä elementtisaumoja ei rakennuksissa sallita. Julkisivujen tehosteosissa tulee käyttää punatiiltä. Lisäksi voidaan käyttää tummia tehostevärejä ja tummaa puuta.
- Rakennuksen maantasojulkisivut eivät saa antaa umpinaista vaikutelmaa pihalle tai kadulle.
- Rivitalojen autopaikat tulee sijoittaa rakennuksen yhteyteen.
- Kaikkiin yli kolmekerroksisiin rakennuksiin tulee järjestää varatiet tai varatievaatimuksen korvaavat ratkaisut.

Kortteli 401 tontti 1:

- Rakennusten julkisivujen pääväriin tulee olla vaalea.
- Näkyviä elementtisaumoja ei sallita. Julkisivut voivat olla puu-, tiili- tai rappauspintaisia.
- Asuinrakennuksissa tulee olla harjakatto.

Tekniska utrymmen:

- I LPA-kvartersområdet får byggas återvinningsutrymmen för AKR-kvartersområdet.
- Tekniska utrymmen ska utgöra en högklassig del av byggnadens arkitektur.

Dagvattnet:

På området bör strömningen av regn-, smält-, tak- och täckdiksvatten med hjälp av konstruktiva och andra åtgärder till möjligast stor del fördröjas. Bygglovshandlingarna bör inkludera dagvattnens (medräknat takvattnen) behandlingsplan, för vilken bör begäras nödvändiga myndighetsutlåtanden.

Tekniset tilat:

- LPA-korttelialueelle saa rakentaa tiloja AKR-korttelialueen jätehuoltoon varten.
- Tekniset tilat tulee käsitellä laadukkaalla tavalla osana rakennuksen arkkitehtuuria.

Hulevedet:

Alueella tulee rakenteellisin ja muunlaisin toimenpitein mahdollisimman suurissa määrin hidastaa sade-, sulamis-, katto- ja salaojavesien virtausta. Rakennuslupa-asiakirjoihin tulee sisältyä hulevesien (mukaan lukien kattovedet) käsittelysuunnitelma, josta tulee pyytää tarvittavat viranomaislausunnot.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut __.__.20__, §__ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan __.__.20__, §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar:

Viran puolesta:

stadsskeretare

kaupunginsihteeri

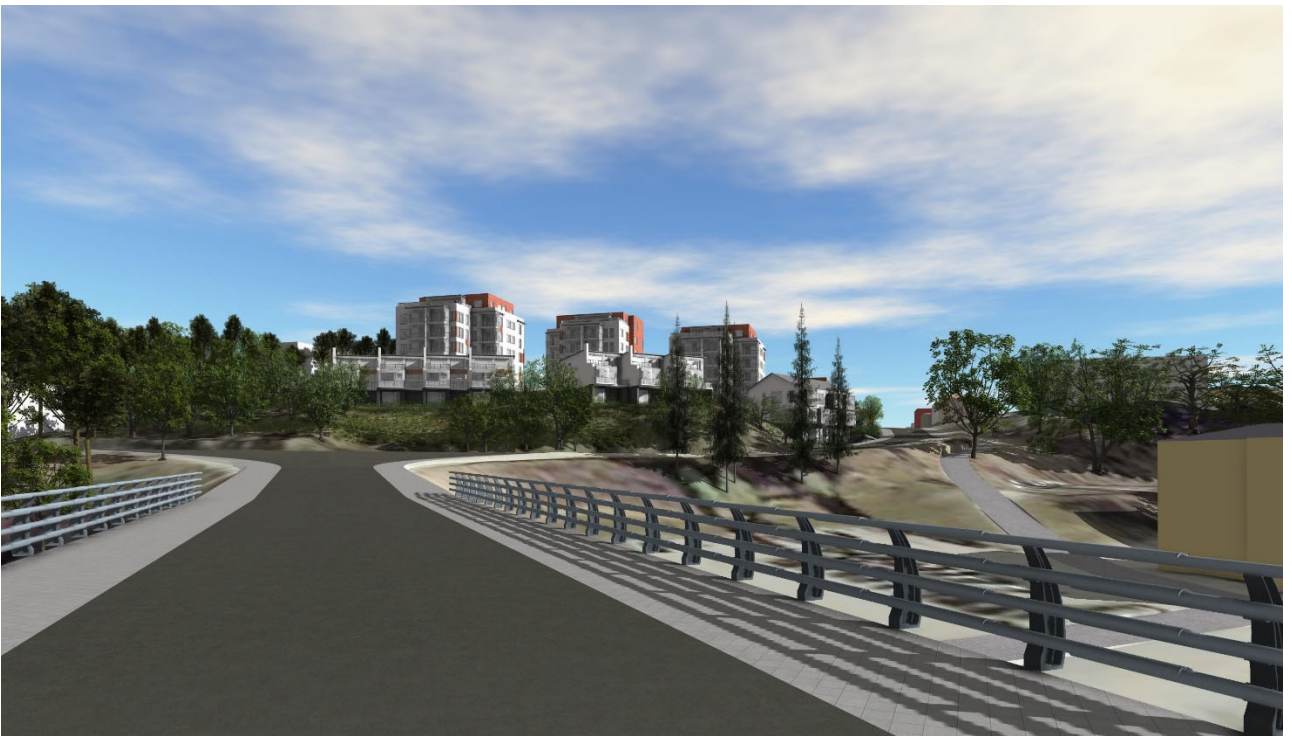
THOMAS FLEMMICH

| Behandling/Käsittely | Ritn.nr/Piir.nro | Dat./Pvm. |
|---|--------------------------|--------------------------------|
| | | |
| | | |
| | | |
| Laga kraft / Lainvoimainen | | |
| SFGE / KVALT | | |
| STDS / KH | | |
| PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus | | |
| Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus | | xx.xx.-xx.xx.20xx |
| PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus | 18-20 | 27.5.2020 |
| Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos | 19-18 | 6.8.–9.9.2018 |
| PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos | 19-18 | 23.5.2018 § 74 |
|  RASEBORG RAASEPORI | | |
| STATIONSBACKEN FÖRSLAG ASEMANMÄKI EHDOTUS | | |
| Konsult/Konsultti | | Daterad/Päiväys |
| FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy | | 27.5.2020 |
| stadspaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti | | SIMON STORE |
| Beredare/Valmistelija | Arkivnummer/Arkistnumero | Diarienummer/Diarionumero |
| JL | | Planbeteckning/Kaavatunnus |
| Ritad av/Piirtänyt | | Ritningsnummer/Piirustusnumero |
| FCG/RA | 660/2017 | 7676 |
| | | 18-20 |

Bilaga 2: Visualiseringsbilder
Liite 2: Havainnekuvia



Planområdet sett uppifrån.
Kaava-alue ylhäältä.



Vy från järnvägsbron.
Näkymä ratasillalta.

Bilaga 2: Visualiseringsbilder
Liite 2: Havainnekuvia



Vy från Kilavägen mot söder.
Näkymä Kilantieltä etelään.



Vy från söder.
Näkymä etelästä.

Bilaga 2: Visualiseringsbilder
Liite 2: Havainnekuvia



Vy från öster.
Näkymä idästä.



Vy från väster.
Näkymä lännestä.

Bilaga 2: Visualiseringsbilder
Liite 2: Havainnekuvia



Vy från nordväst.
Näkymä luoteesta.



Vy från norr.
Näkymä pohjoisesta.

Bilaga 2: Visualiseringsbilder
Liite 2: Havainnekuvia



Vy från stationen.
Näkymä aseman suunnalta.



Vy från Kilavägen mot nordost.
Näkymä Kilantieltä koilliseen.

Bilaga 2: Visualiseringsbilder
Liite 2: Havainnekuvia



Vy från Blåbärsgatan.
Näkymä Mustikkakadulta.



Vy från Lingongatan.
Näkymä Puolukkakadulta.

Bilaga 2: Visualiseringsbilder
Liite 2: Havainnekuvia

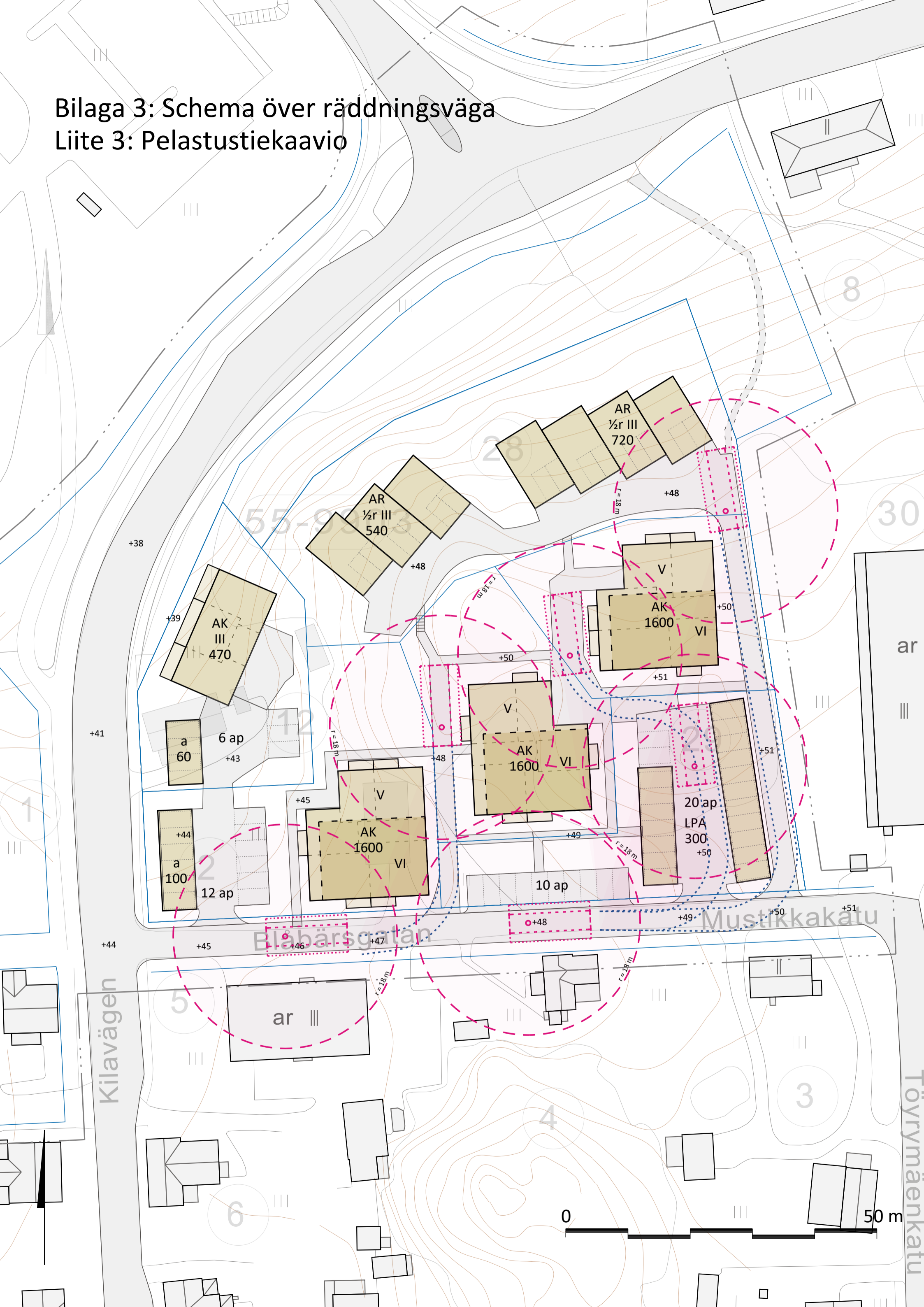


Vy från Nils Grabbegatan mot planområdet.
Näkymä Nils Grabbenkadulta kohti suunnittelualuetta.



Vy från Köpmansgatan mot planområdet.
Näkymä Kauppiaankadulta kohti suunnittelualuetta.

Bilaga 3: Schema över räddningsväga Liite 3: Pelastustiekaavio



Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

| | | | |
|---------------------------------------|----------------------------|----------------------------------|------------|
| Kommun | 710 Raseborg | Datum för ifyllning | 13.05.2020 |
| Planens namn | Stationsbacken, detaljplan | | |
| Datum för godkännande | | Förslagsdatum | 29.04.2020 |
| Godkännare | | Dat. för meddel. om anh.gör. | 06.07.2018 |
| Godkänd enligt paragraf | | Kommunens plankod | |
| Genererad plankod | | | |
| Planområdets areal [ha] | 1,8287 | Ny detaljplaneareal [ha] | |
| Areal för underjordiska utrymmen [ha] | | Detaljplaneändringens areal [ha] | 1,8287 |

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 | 1,8287 | 100,0 | 7916 | 0,43 | 0,0000 | 900 |
| A sammanlagt | 0,9641 | 52,7 | 7616 | 0,79 | 0,3337 | 4087 |
| P sammanlagt | | | | | | |
| Y sammanlagt | | | | | | |
| C sammanlagt | | | | | | |
| K sammanlagt | | | | | -0,4981 | -3487 |
| T sammanlagt | | | | | | |
| V sammanlagt | 0,1889 | 10,3 | | | 0,0012 | |
| R sammanlagt | | | | | | |
| L sammanlagt | 0,6757 | 36,9 | 300 | 0,04 | 0,1632 | 300 |
| 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 | 1,8287 | 100,0 | 7916 | 0,43 | 0,0000 | 900 |
| A sammanlagt | 0,9641 | 52,7 | 7616 | 0,79 | 0,3337 | 4087 |
| AK | | | | | -0,6303 | -3529 |
| AP | 0,3086 | 32,0 | 926 | 0,30 | 0,3085 | 926 |
| AKR | 0,6555 | 68,0 | 6690 | 1,02 | 0,6555 | 6690 |
| P sammanlagt | | | | | | |
| Y sammanlagt | | | | | | |
| C sammanlagt | | | | | | |
| K sammanlagt | | | | | -0,4981 | -3487 |
| KL | | | | | -0,4981 | -3487 |
| T sammanlagt | | | | | | |
| V sammanlagt | 0,1889 | 10,3 | | | 0,0012 | |
| VP | | | | | -0,1877 | |
| VL | 0,1889 | 100,0 | | | 0,1889 | |
| R sammanlagt | | | | | | |
| L sammanlagt | 0,6757 | 36,9 | 300 | 0,04 | 0,1632 | 300 |
| Gator | 0,5479 | 81,1 | | | 0,0354 | |
| Lättrafikgat. | 0,0064 | 0,9 | | | 0,0064 | |
| LPA | 0,1214 | 18,0 | 300 | 0,25 | 0,1214 | 300 |
| E sammanlagt | | | | | | |
| S sammanlagt | | | | | | |
| M sammanlagt | | | | | | |
| W sammanlagt | | | | | | |

Asemakaavan seurantalomake

Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

| | | | |
|-------------------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta | 710 Raasepori | Täyttämispvm | 13.05.2020 |
| Kaavan nimi | Asemanmäki, asemakaava | | |
| Hyväksymispvm | | Ehdotuspvm | 29.04.2020 |
| Hyväksyjä | | Vireilletulosta ilm. pvm | 06.07.2018 |
| Hyväksymispykälä | | Kunnan kaavatunnus | |
| Generoitu kaavatunnus | | | |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha] | 1,8287 | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha] | |
| Maanalaisten tilojen pinta-ala [ha] | | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 1,8287 |

Ranta-asemakaava Rantaviivan pituus [km]

Rakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

Lomarakennuspaikat [lkm] Omarantaiset Ei-omarantaiset

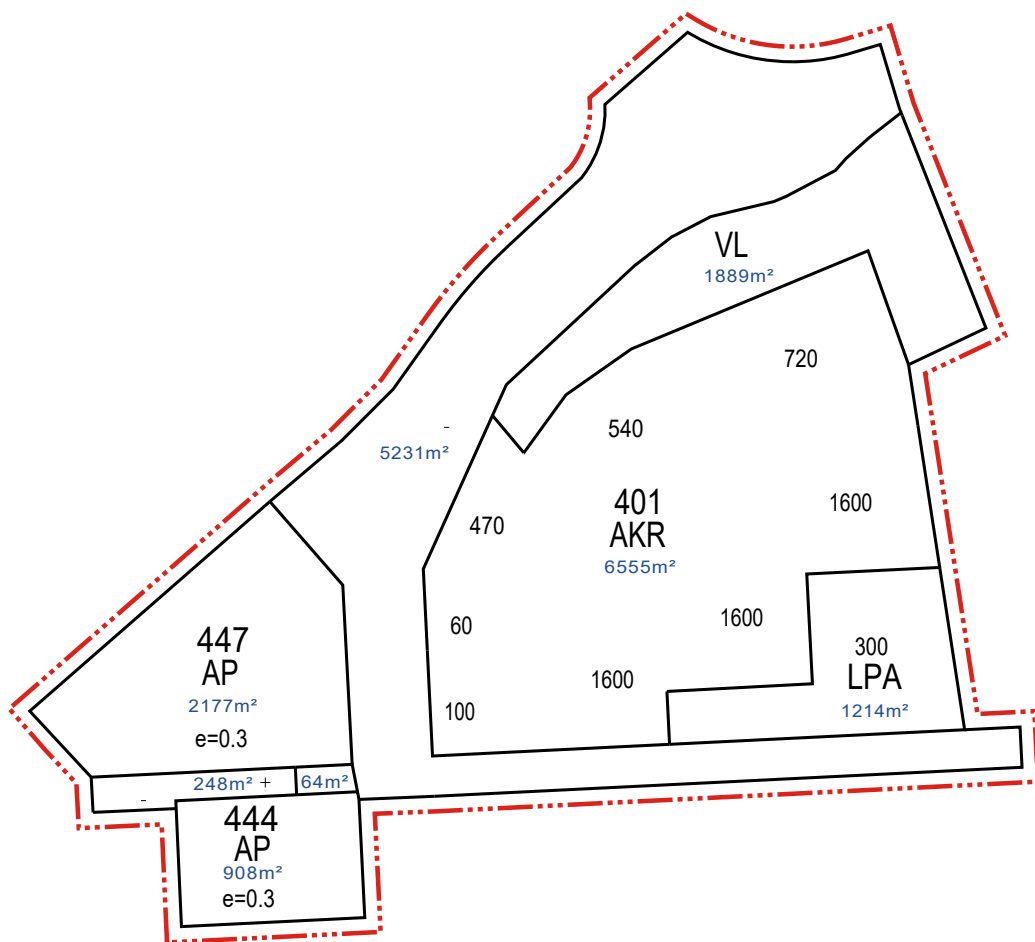
| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-----------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 1,8287 | 100,0 | 7916 | 0,43 | 0,0000 | 900 |
| A yhteensä | 0,9641 | 52,7 | 7616 | 0,79 | 0,3337 | 4087 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | -0,4981 | -3487 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,1889 | 10,3 | | | 0,0012 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,6757 | 36,9 | 300 | 0,04 | 0,1632 | 300 |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | | | | | |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset | | Suojeltujen rakennusten muutos | |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
| | [lkm] | [k-m ²] | [lkm +/-] | [k-m ² +/-] |
| Yhteensä | | | | |

Alamerkinntät

| Aluevaraukset | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m ²] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m ² +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| Yhteensä | 1,8287 | 100,0 | 7916 | 0,43 | 0,0000 | 900 |
| A yhteensä | 0,9641 | 52,7 | 7616 | 0,79 | 0,3337 | 4087 |
| AK | | | | | -0,6303 | -3529 |
| AP | 0,3086 | 32,0 | 926 | 0,30 | 0,3085 | 926 |
| AKR | 0,6555 | 68,0 | 6690 | 1,02 | 0,6555 | 6690 |
| P yhteensä | | | | | | |
| Y yhteensä | | | | | | |
| C yhteensä | | | | | | |
| K yhteensä | | | | | -0,4981 | -3487 |
| KL | | | | | -0,4981 | -3487 |
| T yhteensä | | | | | | |
| V yhteensä | 0,1889 | 10,3 | | | 0,0012 | |
| VP | | | | | -0,1877 | |
| VL | 0,1889 | 100,0 | | | 0,1889 | |
| R yhteensä | | | | | | |
| L yhteensä | 0,6757 | 36,9 | 300 | 0,04 | 0,1632 | 300 |
| Kadut | 0,5479 | 81,1 | | | 0,0354 | |
| Kev.liik.kadut | 0,0064 | 0,9 | | | 0,0064 | |
| LPA | 0,1214 | 18,0 | 300 | 0,25 | 0,1214 | 300 |
| E yhteensä | | | | | | |
| S yhteensä | | | | | | |
| M yhteensä | | | | | | |
| W yhteensä | | | | | | |

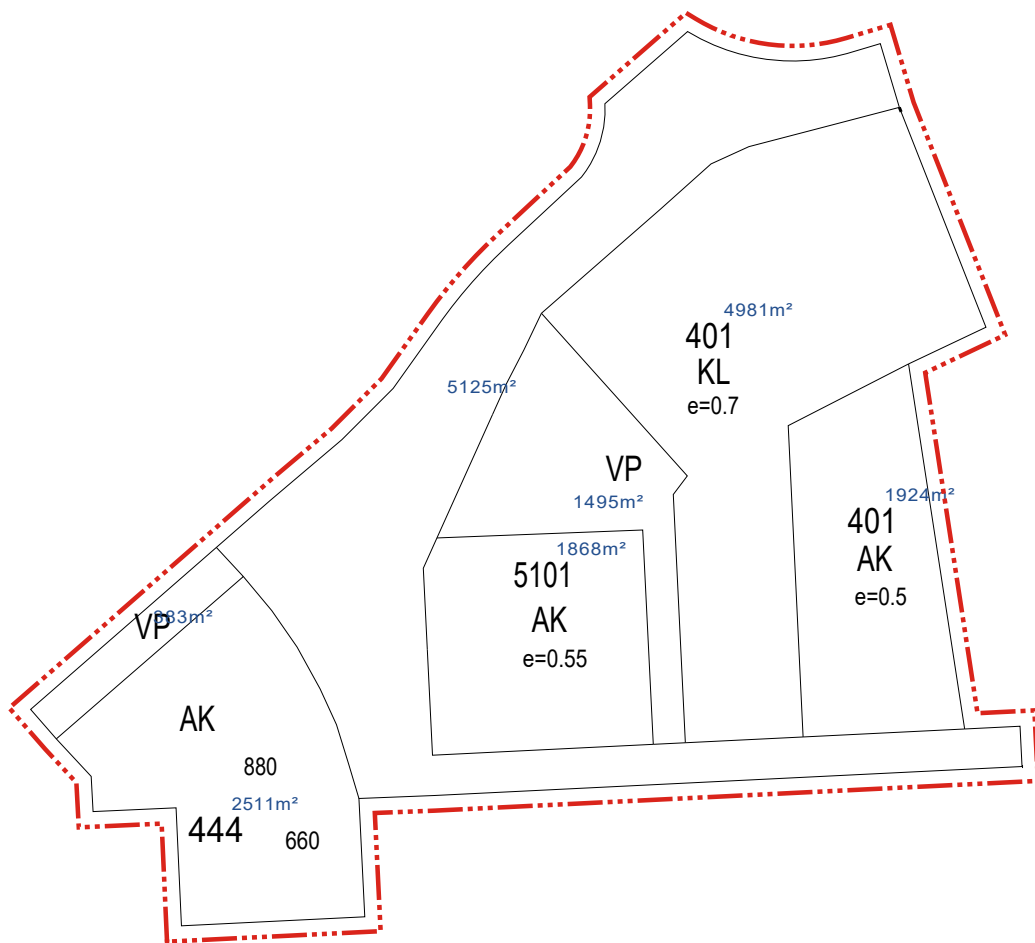


Yksittäiset alueet : ASEMANMÄKI
KAAVAEHDOTUS 27.5.2020

| Alueita 8. Numero | Aluevaraus | P-ala[m ²] | K-ala[m ²] | e |
|----------------------|------------|------------------------|------------------------|-------|
| 401 | AKR | 6554,7 | 6690,0 | 1,021 |
| 447 | AP | 2177,5 | 653,2 | 0,300 |
| 444 | AP | 908,2 | 272,5 | 0,300 |
| | Katu. | 5231,4 | | |
| | pp | 64,0 | | |
| | VL | 1891,4 | 300,0 | 0,247 |
| | LPA | 1213,5 | | |
| | Katu. | 247,8 | | |

Yhteisalat :

| Aluevaraus | Pinta-ala[ha] | Kerrosala[k-m ²] | Tehokkuus[e] |
|------------|---------------|------------------------------|--------------|
| AKR | 0,6555 | 6690 | 1,02 |
| AP | 0,3086 | 926 | 0,30 |
| Katu. | 0,5479 | | |
| LPA | 0,1214 | 300 | 0,25 |
| pp | 0,0064 | | |
| VL | 0,1889 | | |
| Kaikki | 1,8287 | 7916 | 0,43 |



Yksittäiset alueet :

| Korttelialueita 7. Numero | Aluevaraus | määräys | P-ala[m ²] | K-ala[m ²] | e |
|------------------------------|------------|---------|------------------------|------------------------|-------|
| 401 | KL | e=0.7 | 4981,4 | 3487,0 | 0,700 |
| 401 | AK | e=0.5 | 1924,3 | 962,1 | 0,500 |
| 5101 | AK | e=0.55 | 1867,6 | 1027,2 | 0,550 |
| 444 | AK | | 2511,3 | 1540,0 | 0,613 |
| | VP | | 1494,8 | | |
| | Katu. | | 5125,1 | | |
| | VP | | 382,5 | | |

Yhteisalat :

| Aluevaraus | Pinta-ala[ha] | Kerrosala[k-m ²] | Tehokkuus[e] |
|------------|---------------|------------------------------|--------------|
| AK | 0,6303 | 3529 | 0,56 |
| KL | 0,4981 | 3487 | 0,70 |
| Katu. | 0,5125 | | |
| VP | 0,1877 | | |
| Kaikki | 1,8287 | 7016 | 0,38 |