



RASEBORG
RAASEPORI

4.10.2024

DETALJPLAN



Plan namn: **Detaljplaneändring för Ormnäs kvarter 303 och 306
Asemakaavamuutos Ormnäsin kortteleille 303 ja 306**

Plan nummer: **7823**

Berör plankartan: **RITNINGNUMMER 21-24**

Typ av dokument: **Beskrivning av förslag till detaljplan**

Identifikationsuppgifter för detaljplan

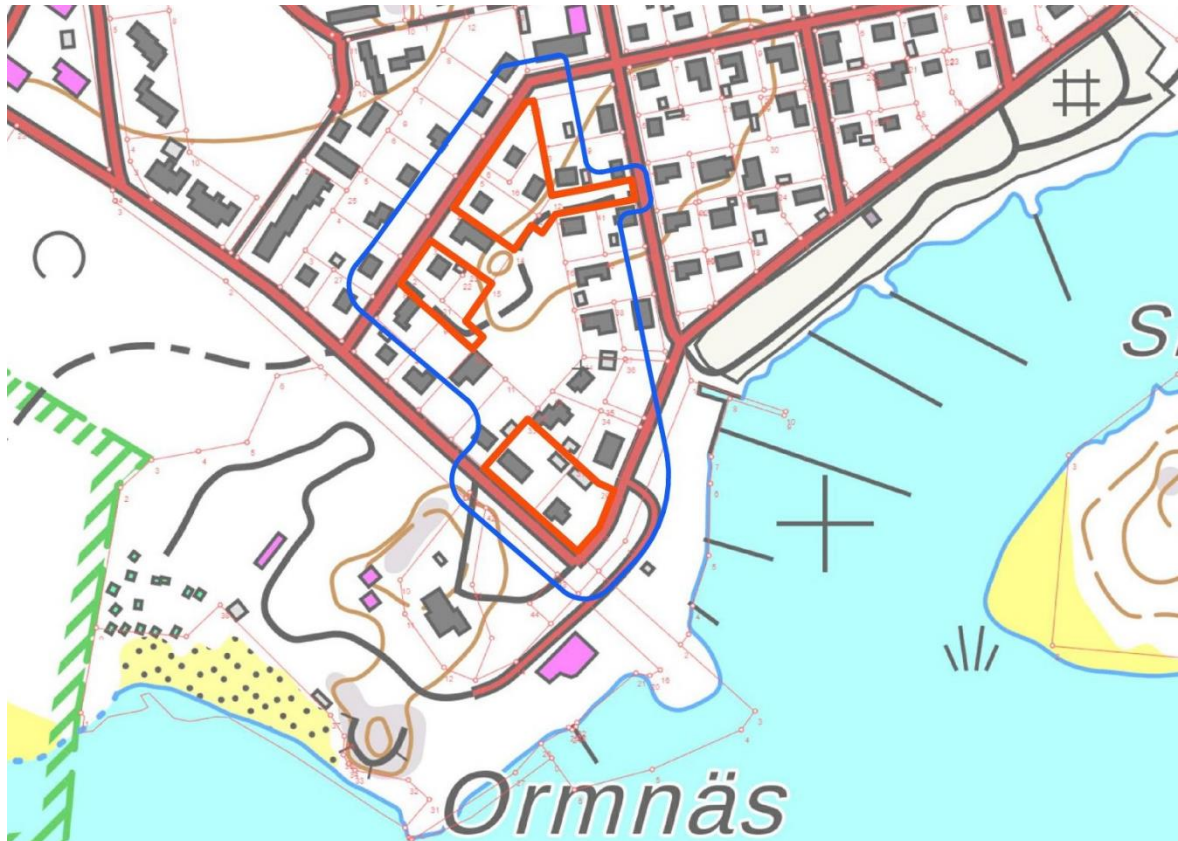
Kommun	Raseborg
Planområdet berör	Fastigheterna 303:1, 303:3, 303:7, 303:8, 303:11, 306:6, 306:7 samt delar av fastighet 710-10-9903-0.
Med planen bildas	AO/s områden samt delar av VP område
Utarbetare av planen	Fredrik Lindberg, Arkitekt SAFA
Anhängiggjord	Kungörelse 16.10.2023
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 27.9.2023 § 156 <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden 24.4.2024 § 70 <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.2024 § xx Stadsstyrelse xx.xx.2024 § xx Fullmäktige xx.xx.2024 § xx



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget i ändan av Ormnäsvägen samt längs med Cederblomsgatan i Ormnäs, Ekenäs, ca 1,5 km från Ekenäs centrum. Planeringsområdet omfattar fastigheterna 710-10-303-1, 710-10-303-3, 710-10-303-7, 710-10-303-8, 710-10-303-11, 710-10-306-6 och 710-10-306-7 samt delar av fastigheten 710-10-9903-0.



Planområdets läge på kartan. Planområdet är märkt med röd och influensområde med blå linje.

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Detaljplaneändring för Ormnäs kvarter 303 och 306. Planläggningen har initierats av områdets markägare och syftet med planen är att dela en del av de nuvarande tomterna inom planeringsområdet och samtidigt granska de nuvarande byggnadsrätternas storlek samt vid behov justera dem enligt möjlighet. På området har tidigare beviljats tomtdelningar samt med hjälp av undantagslovsförfarande. I samband med planläggningen granskas möjligheten att arrangera infart till vissa av tomterna via parkområdet. I planläggningen beaktas även stadsbildsmässiga skyddsaspekter och behov av byggnadsskydd mm. På området har uppgjorts en byggandsinventering 2021 (Stadion ARK).

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	2
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	2
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen	3
2	SAMMANFATTNING	3
2.1	Planprocessens skeden.....	3
2.2	Detaljplanen	3
2.3	Genomförande av detaljplanen	4
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	4
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden.....	4
3.2	Planeringssituationen	10
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN	11
4.1	Behovet av detaljplanen	11
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	12
4.3	Deltagande och samarbete.....	12
4.4	Mål för detaljplanen	13
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	13
5.1	Planens struktur	15
5.2	Planens konsekvenser.....	16
5.3	Störande faktorer i miljön.....	21
5.4	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	21
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	21
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	21
6.2	Schema för genomförandet	21
7	KONTAKTINFORMATION	22

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1. Plankarta 1:1000
- Bilaga 2. Planbestämmelser
- Bilaga 3. Illustration
- Bilaga 4. Statistikblankett för detaljplanen

1.5 Förteckning över andra handlingar och bakgrundsutredningar som berör planen

- Byggnadsinventering 2021 (Stadion ARK)
- Raseborgs miljöskyddsföreskrifter 2021
- Havsmanualen, Raseborg

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet till planändringen togs av områdets markägare. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 27.9.2023 § 156.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt (PDB) 16.10.2023.
- PDB och planutkast har varit offentligt framlagt 16.10 -14.11.2023
- Planförslaget behandlades i planläggningsnämnden 24.4.2024 § 70.
- Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF under perioden 27.5 – 28.6.2024. Om utkastet inlämnades 5 utlåtanden och 0 anmärkningar.
- Planförslaget har behandlats i planläggningsnämnden xx.xx.202x § xx.
- Planförslaget har behandlats i stadsstyrelsen xx.xx.202x § xx.
- Planförslaget har behandlats i stadsfullmäktige xx.xx.202x § xx.
- Planen har fått laga kraft xx.xx.202x.

Planförslaget läggs fram i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF. Om framläggandet av förslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen:

<http://www.raseborg.fi/kungorelser>

2.2 Detaljplanen

I och med detaljplanändringen bildas tre separata kvartersområden för fristående småhus (AO/s). Totalt innehåller planen nio tomter av vilka sex är bebyggda och tre bildas som nya. I samband med planeringen justeras bl.a. tomternas byggnadsytor, byggnadsrätt och våningsantal något.

Efter planens utkastsfas har planområdet utökats med fastigheterna 303-7 och 303-8 enligt markägarnas begäran. Tomterna 303-7 och 303-8 har på 1980-talet bildats genom undantagsförfarande. Syftet med planändringen är att befästa byggrättsfördelningen samt tomtindelningen mellan dessa två tomter enligt rådande överenskommelse mellan markägarna.

I planen beaktas även behovet av byggnadsskydd enligt den uppgjorda byggnadsinventeringen. Med planens allmänna bestämmelser styrs byggnadssätt, gårdarnas hantering, samt värnandet om stadsbildens och kulturlandskapets upprätthållande.

2.3 Genomförande av planen

För genomförandet svarar planeringsområdets markägare. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

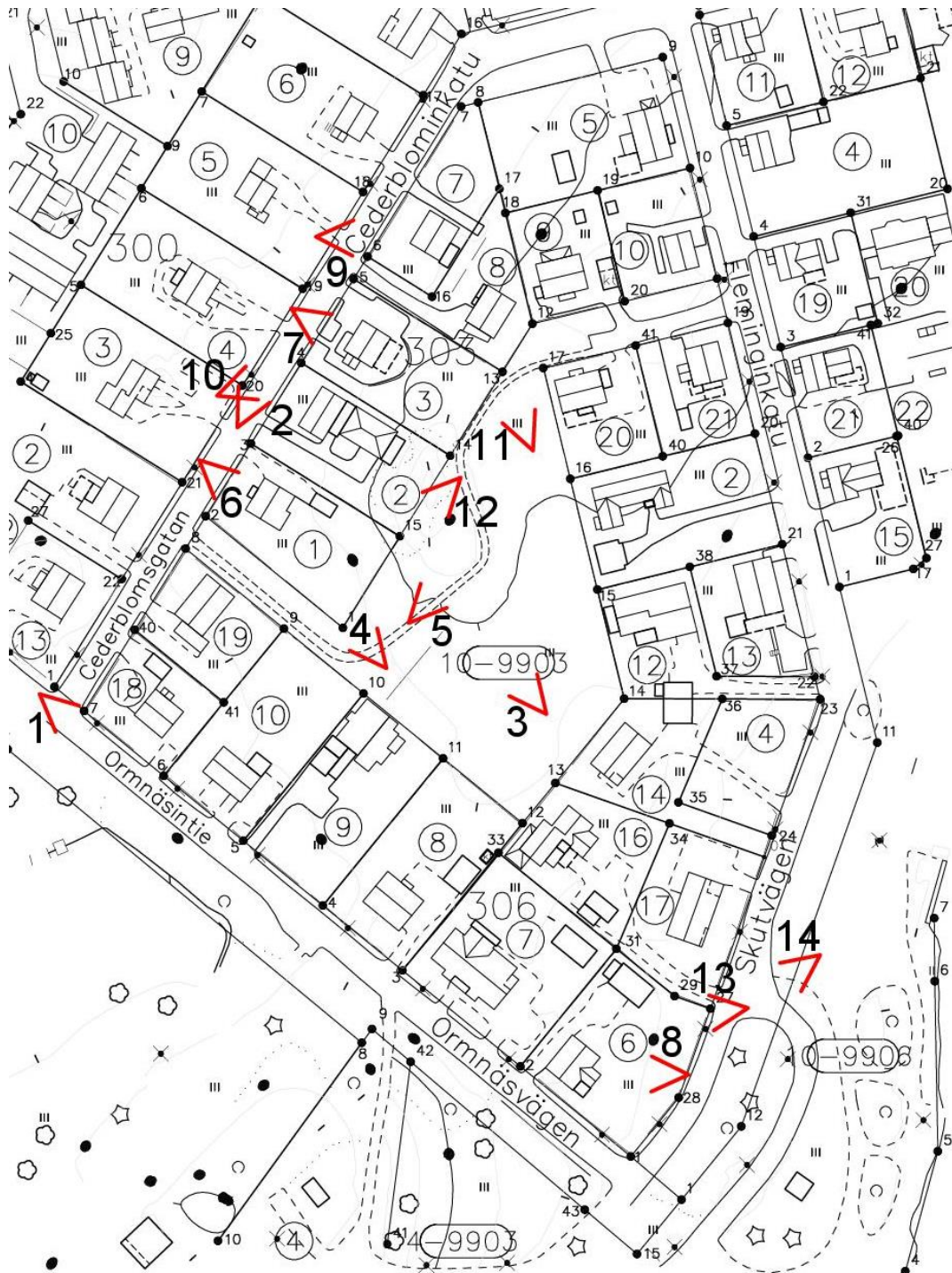
3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Planeringsområdet är beläget i ändan av Ormnäsvägen i Ormnäs, Ekenäs, ca 1,5 km från Ekenäs centrum. Området angränsas av Ormnäsvägen, Skutvägen, Cederblomsgatan och Flemmingsgatan. Planeringsområdet består av AO tomter som är belägna isär från varandra samt av infarterna till det i mitten av kvarteret belägna parkområdet. Totalt är planområdets storlek ca 0,85 ha.

Området är ett stadsmässigt och småhusbetonat område som har en parkaktig karaktär. Området är bebyggt med bostadshus från 40-talet framåt och hör till den helhet som Knipnäs utgör. På området har gjorts en byggnadsinventering 2021 (Stadion ARK). Gårdarna är lumiga och i områdets mitt finns en liten park. Speciellt mot Skutvägen och stranden är området låglänt och delar av tomterna ligger där under översvämningsnivåer (1/50 år).



Flygfoto. Planområdet markerat med röd linje.



Utdrag ur baskartan. Platserna för beskrivningens fotografier markerade med rött.

3.1.1 Landskapet och naturmiljön

Planeringsområdet utgörs av bebyggd stadsmiljö. Den småhusbetonade och parkmässiga naturmiljön är karakteristisk för områdets stadsbild.



Bild 1. Vy från Ormnäsvägen (Stadion ARK)



Bild 2. Vy från Cederblomsgatan (Stadion ARK)



Bild 3. Vy från parken (Stadion ARK)



Bild 4. Vy från parken



Bild 5. Vy från parken

3.1.2 Byggd miljö

Planeringsområdet utgörs av bebyggd stadsmiljö bestående av fristående småhus för åretruntboende. Tomterna är rätt små och bostadsbyggnaderna är uppförda i I-II våningar.

Kulturmiljö och stadsbild

Planeringsområdet är del av Ekenäs stadsområde, som klassificerats som värdefull miljö på landskapsnivå och del av Knipnäs småhusområde från återuppbyggnadstiden. Området är till stora delar uppbyggt samtidigt och med samma principer och hustyper som det övriga Knipnäsområdet.

I den uppgjorda byggnadsinventeringen konstateras att området som helhet har väl bevarat de för återuppbyggnadstidens småhusområden typiska dragen, med raka gatuavsnitt som kantas av i strikta rader och koordinatsystem placerade, för tidsperioden typiska småhus och typhus. De asfaltbelagda gatorna avgränsas av klippta häckar med smala infarter till tomterna. Området har en stark trädgårdskaraktär med rikt planterade och välskötta trädgårdstomter. De storväxta träden på tomterna och vid parkstråken har en viktig roll i gatubilden (Stadion ARK).

Det ursprungliga byggnadsbeståndet med de typiska småhusen från återuppbyggnadstiden, har huvudsakligen bevarats. Den välbevarade parken inne mellan kvarter 303 och 306 är en viktig del av helheten, med betydelse såväl för sin funktion och för stadsbilden. Ursprungliga planteringar, med numera storvuxna vackra landskapsträd av olika arter, har bevarats. Till helheten hör planteringar, berget omgivet av lummigare vegetation, den klippta gräsmattan, de omgivande häckplanteringarna, samt de smala parkstråken som leder in och igenom området (Stadion ARK).

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Enligt den uppgjorda byggnadsinventeringen från 2021 finns inom planområdet fyra objekt som bör anges skyddsbezeichnung. Dessa klassas i inventeringen som antingen *byggnadshistoriskt, kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull byggnad eller del av byggnad som bör bevaras* eller som *kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull byggnad eller del av byggnad som bör bevaras* (Stadion ARK).



Karta ur byggnadsinventeringen 2021 (Stadion ARK). Planområdet markerat med orange linje.

Planområdets fyra objekt som bör beaktas med skyddsbezeichnung:



Bild 6. Tomt 303-1 (Stadion ARK)



Bild 7. Tomt 303-3 (Stadion ARK)



Bild 8. Tomt 306-6 (Stadion ARK)



Bild 9. Tomt 303-7 (Stadion ARK)

På området finns inte några kända fasta fornlämningar eller övriga kulturarvsobjekt. Över området finns inte uppdaterade inventeringar men på basen av topografin och historiska kartor kan det konstateras att området inte har varit bebott särskilt länge. Enligt Västra Nylands museum är den arkeologiska potentialen låg. Planeringsområdet är idag till stor del bebyggt.

Teknisk försörjning

Området är anslutet till stadens kommunalteknik. Dagvatten ska i första hand fördröjas och infiltreras på tomten. På grund av områdets låglänthet är källare inte tillåtna i den nya detaljplanen.

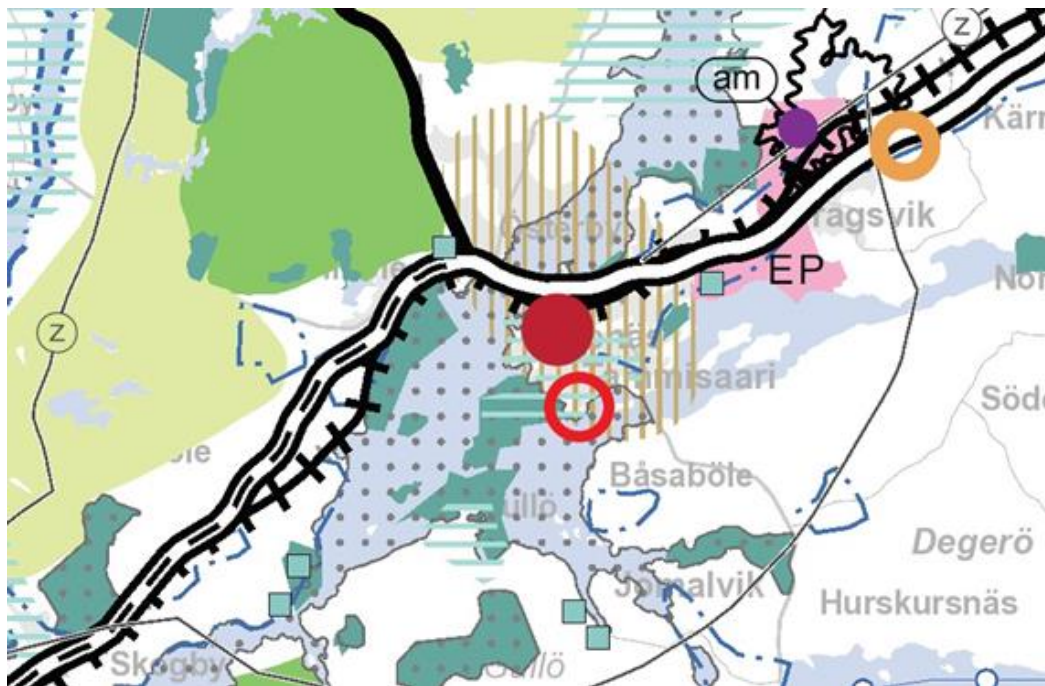
3.1.3 Markägoförhållanden

Planområdet är i huvudsak i privat ägo. Parkområdet ägs av staden.

3.2 Planeringssituationen

Landskapsplan

Nylandsplanen 2050 är i kraft på planeringsområdet. Hela Nylandsplanen bestående av etapplandskapsplanerna för Helsingforsregionen, västra Nyland och östra Nyland har vunnit laga kraft i och med högsta förvaltningsdomstolens beslut 13.3.2023. I Nylandsplanen 2050 är planeringsområdet beläget inom område som är viktigt med tanke på upprätthållandet av kulturmiljön och landskapet samt inom utvecklingszonen för tätortsfunktioner. På planeringsområdet gäller även Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.



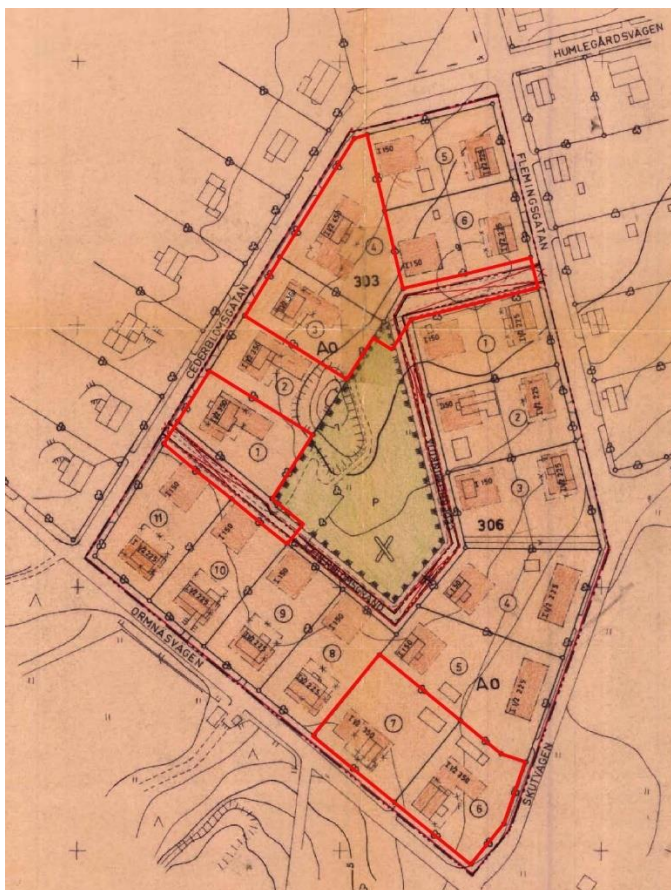
Utdrag ur sammanställning av de gällande landskapsplanerna. Planeringsområdets läge markerad med röd cirkel.

Generalplan

Planområdet hör till Ekenäs omnejdsplan (1980) som inte har rättsverkningar.

Detaljplan

På planeringsområdet är i kraft gällande stadsplan från 1971 (233-34). I detaljplanen är tomterna betecknade med AO, kvartersområde för egnahemsbyggnader och andra byggnader för högst två familjer. År 2005 och 2018 har mindre delar av områdets parkområde ändrats genom detaljplaneändring till VP område med körförbindelse. Dessa delar av parken inlemmas i den nu aktuella detaljplanen.



Till vänster utdrag ur detaljplanen från 1971. Planeringsområdet markerat med röd linje. Till höger fri-märksplanerna från 2005 och 2018.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 av stadsfullmäktige och har fast-ställts 5.7.2018.

Byggförbud

Inom området gäller inte byggförbud.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanen

Ändringen av detaljplanen har initierats av områdets markägare. På området finns ett behov av att bilda nya tomter och se över nuvarande tomtgränser och byggnadsrätter. För stadens del är behovet att uppdatera planen med tanke på upprätthållandet av områdets värdefulla stadsbild och kulturmiljö samt värna om områdets byggnadshistoriska värden i enlighet med den uppgjorda byggnadsinventeringen från år 2021.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Initiativet till planändringen har tagits av planområdets markägare. Planläggningsnämnden beslöt att inleda projektet och godkänna PDB 27.9.2023 § 156

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 16.10.2023.

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
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden

Övriga aktörer

- Raseborgs Natur r.f.

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Planen för deltagande och bedömning innehållandes ett planutkast har kungjorts till påseende 16.10.2023. PDB:n och planutkastet har varit offentligt framlagt 16.10 – 14.11.2023. Om planutkastet inlämnades 5 utlåtanden och inga åsikter.

Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF under perioden 27.5 – 28.6.2024. Om förslaget inlämnades 5 utlåtanden och 0 anmärkningar.

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 kontaktperson på staden eller till planeringskonsulten.

4.3.3 Myndighetssamarbete

I samband med planläggningen ordnas inte ett myndighetssamråd. Under processens gång har det hållits arbetsmöten mellan planläggningens representant (Raseborg stad) och

planläggaren. Därtill har det förts diskussioner med Västra Nylands museum angående skyddsbestämmelserna. Myndighetssamråd anordnas vid behov.

4.4 Mål för detaljplanen

Målen för detaljplanen är att dela planområdets tomter, justera tomternas byggnadsytor och byggnadsrätternas storlek samt att genom allmänna planbestämmelser styra uppförandet av ekonomibyggnader och biltak. Därtill är målsättningen att styra byggandet så att områdets värdefulla stadsbild och kulturmiljö kan upprätthållas och med skyddsbestämmelser fastställa områdets byggnadshistoriska värden i enlighet med den uppgjorda byggnadsinventeringen från år 2021. I planen fastställs även den lägsta tillåtna konstruktionshöjden samt gårdarnas hantering och trädplantering.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

I och med detaljplanändringen bildas tre separata kvartersområden för fristående småhus, AO/s (kvartersområde för fristående småhus med särskilda kulturhistoriska, miljö- och stadsbildsvärden och där byggd miljö bevaras). Totalt innehåller planen nio tomter av vilka sex är bebyggda och tre bildas som nya. I den gamla detaljplanen har byggnadsrätten för de flesta tomter varit 350 v-m². Byggnadsrätten för tomten som 303-7 och 303-8 härstammar från har varit 450 v-m².

I och med planändringen anvisas byggnadsrätten per delad tomt till 200 v-m². Därmed ökar byggnadsrätten något på tomterna som ursprungligen haft 350 v-m² och minskar något på den ursprungliga tomten för 303-7 och 303-8. Ökningen motiveras med att den angivna byggnadsrätten även innefattar en byggnadsrätt på 30 v-m² för en ekonomibyggnad per tomt eller bostad, vilket den gamla planen inte innehåller. Minskningen på tomterna 303-7 och 303-8 motiveras av stadsbildsmässiga aspekter, tomternas form och av att bygganden på tomt 303-7 nu skyddas i detaljplanen. En högre byggnadsrätt är svår att utnyttja på de redan delade tomterna och de nu angivna byggnadsrätterna följer samma principer som för övriga tomter. Undantagsvis är den angivna byggnadsrätten på den nya byggplatsen på fastighet 303-11 mindre än de övriga, 175 v-m², vilket motiveras med att tomten är mindre än de andra. På tomt 306-7 som inte delas är den angivna byggnadsrätten 400 v-m². Våningsantalet på AO-kvarteren ändras i och med planändringen från 1½ till 1u2/3.

Planändringen möjliggör att tomt 306-6 kan delas. I den gamla detaljplanen har tomten en byggandyta med byggnadsrätten 350 v-m² av vilket bara en del är utnyttjad. Tomtens existerande byggnad skyddas i planändringen med beteckningen sr och den återstående byggrätten förläggs till en skild byggnadsyta. Därmed förbättras förutsättningarna för bevarandet av den nuvarande byggnadens skyddsvärden.

Byggandet som utförs på området bör anpassas till omgivande bebyggelse och områdets stadsbild beträffande storlek, form, färgsättning samt fasad- och takmaterial. Byggnadsåtgärder som utförs på området skall stöda stadsdelens byggnads- och kulturhistoriska värden.

Nya tomter bör anslutas till stadens kommunalteknik. Byggnadernas totala bottenyta får högst täcka $\frac{1}{4}$ av tomtens areal. Till den totala bottenytan räknas även ekonomibyggnader men inte biltak. Källare är inte tillåtna på grund av områdets låglänthet. Tomtgränserna mot Ormnäsvägens och Skutvägens korsningsområde är i planen markerat med beteckning som förbjuder in- och utkörning.

Utöver AO tomterna hör till planen även delar av parken (VP). De tidigare gjorda detaljplaneändringar som möjliggjort inkörning till tomterna via parken är införlivade i planändringen. På parkområdet är parkering förbjudet. Infarters ytmaterial bör släppa igenom vatten. Träd får endast fällas på grund av underhåll av parken och bör ersättas med motsvarande nyplantering.

De existerande och byggnadshistoriskt samt för stadsbilden värdefulla bostadsbyggnaderna som finns på tomterna förses i enlighet med den gjorda byggnadsinventeringen med sr beteckning och får inte rivas. Yttre reparations- och ändringsarbeten bör anpassas till byggnadens arkitektur och dess historiska karaktär. Vid reparations- och ändringsarbeten bör museimyndighetens utlåtande begäras.

På bostadstomt får inom den på tomten angivna totala våningsytan uppföras per bostad en envånings ekonomibyggnad på högst 30 v-m². Ekonomibyggnadens fasad- och takmaterial bör anpassas till tomtens huvudbyggnad. Med grannens skriftliga medgivande och med hänsyn till brandföreskrifter får ekonomibyggnaden byggas fast i tomtgränsen. Därtill får utöver den i planen angivna våningsytan uppföras ett biltak som är till sin storlek högst 25 m² och höjd högst 2,5m. Biltaket får ansluta till byggnad och bör till sina sidor vara öppet till minst 1/3 av väggytan. Med grannens skriftliga medgivande samt med hänsyn till brandföreskrifter får biltaket byggas fast i tomtgränsen. På bostadstomterna bör reserveras minst två bilplatser per bostad.

I enlighet med planens bestämmelser bör tomternas trädgårdskaraktär bevaras och upprätthållas. I samband med bygglovsförfarande ska en tomtspecifik gårdsplan utarbetas. I planen bör presenteras planteringar och huvudprinciperna för behandlingen av dagvatten samt körbanor, områden för vistelse och gårdens övriga funktioner.



Bild 10. Exempel på nuvarande häckplanteringar mot gatan vid Cederblomsvägen.

De delar av tomt som inte används för byggande bör planteras. I huvudsak skall ytmaterial som släpper igenom dagvatten användas. Stora träd (>6m) får inte fällas utan att ersättas med nya träd ämnade att bli stora (>9m). Detta gäller inte träd som fälls på platsen för nybyggnad. Tomtgräns som vetter mot gata som bör planteras med häck. I växtval för häckplanteringar bör man utgå från arter som tidigare använts på området. Gränsområdet mot gata på AO tomter är i planen även markerad som del av område som bör planteras med buskar.

Dagvatten ska i första hand fördröjas och infiltreras på tomten. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid behandling av dagvatten som uppstår under byggskede. Dagvatten som avleds från området får inte försämra förhållandena i närliggande natur och vattendrag. Dagvatten bör hanteras i enlighet med gällande lagstiftning och stadens direktiv.

Lägsta byggnadshöjd för byggande bör vara minst +2,6 m + vågreservation 0,4 m (N2000). Konstruktioner som placeras under byggnadshöjden skall tåla vattentryck och inte ta skada av fukt. Källare tillåts inte i planen. Den närliggande strandlinjen är relativt skyddad från vindar på grund av Skeppsholmen som fungerar som vågbrytare mot öst.

5.1 Planens struktur

Planen innehåller områdesreserveringarna AO och VP. Planområdets storlek är ca 0,85 ha. Områdesreserveringarnas storlekar i planen är enligt följande:

Områdesreservering	storlek
AO	0,71 ha
VP	0,14 ha

5.1.1 Dimensionering

Tomternas ursprungliga byggnadsrätt har i den gamla detaljplanen från 1977 varit 350 v-m². Byggnadsrätten för tomternas 303-7 och 303-8 ursprungliga tomt har i den gamla planen varit 450 v-m². I planändringen är byggnadsrätten per delad tomt 200 v-m², dvs. 400 per ursprunglig tomt. På grund av tomtens storlek är den angivna byggnadsrätten för fastighet 303-11 undantagsvis mindre än de övriga, 175 v-m². På tomt 303-7 som inte är delad i planändringen är den angivna byggnadsrätten 400 v-m².

Sammanlagt ökar byggnadsrätten inom planområdet med 150 v-m². Totalt medför planändringen att områdets invånarantal kan öka med uppskattningsvis 5-10 personer.

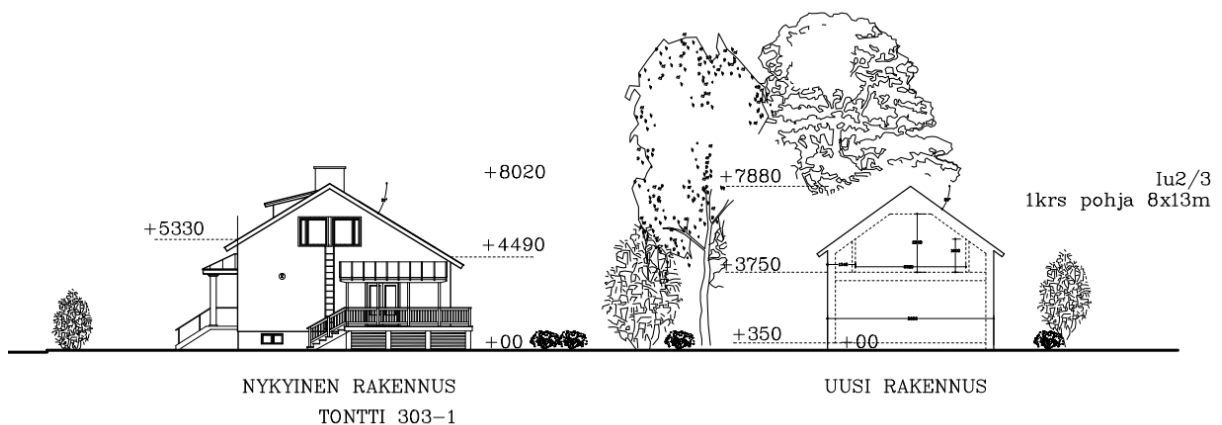
Områdesreservering	v-m ²
Ursprunglig byggnadsrätt AO	1850
Ny byggnadsrätt AO	2000

5.2 Planens konsekvenser

Detaljplaneändringens konsekvenser för näromgivningen är måttliga eller ringa. Utökningen av invånarantalet och trafiken är liten. Byggnadet följer de principer som tidigare har gällt för området. I samband med byggande bör man beakta områdets låglänthet och den i planen angivna lägsta konstruktionsnivån. Områdets parkaktiga och trädgårdsmässiga karaktär bevaras.

5.2.1 Konsekvenser för stadsbilden och den byggda miljön

I och med detaljplanändringen höjs den tomtvisa byggnadsrätten något. Den höjda byggnadsrätten beaktar även ekonomibyggnader, vilket den gamla planen inte har gjort. Våningsantalet på AO-kvarteren ändras i och med planändringen från 1½ till 1u2/3. Detta medför inte några större konsekvenser för stadsbilden. Våningstalet 2/3 leder dock till ett lite mindre fotavtryck för de nya bostadsbyggnaderna än vad 1½ skulle innebära.



En jämförelse av nuvarande byggnad på tomt 303-1 och ny byggnad enligt 1u2/3.

Detaljplaneändringen möjliggör bildandet av tre nya tomter. Nybyggandet bör på dessa bör anpassas till omgivande bebyggelse och områdets stadsbild beträffande storlek, form, färgsättning samt fasad- och takmaterial. Byggnadsåtgärder som utförs på området skall stöda stadsdelens byggnads- och kulturhistoriska värden.

I och med planen bevaras tomternas trädgårdskaraktär och exempelvis tomternas häckbestånd mot de omgivande gatorna bibehålls. I planändringen tas även ställning till ytmaterialets vattengenomsläpning och bevarandet av trädbeståndet.



Bild 11. Schematisk bild av ny byggnad på tomt 303-3 sett från parken



Bild 12. Schematisk bild av ny byggnad på tomt 303-1 sett från parken



Bild 13. Schematisk bild av ny byggnad på tomt 306-6 sett från Skutvägen



Bild 14. Schematisk bild av ny byggnad på tomt 306-6 sett från Skutvägen

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

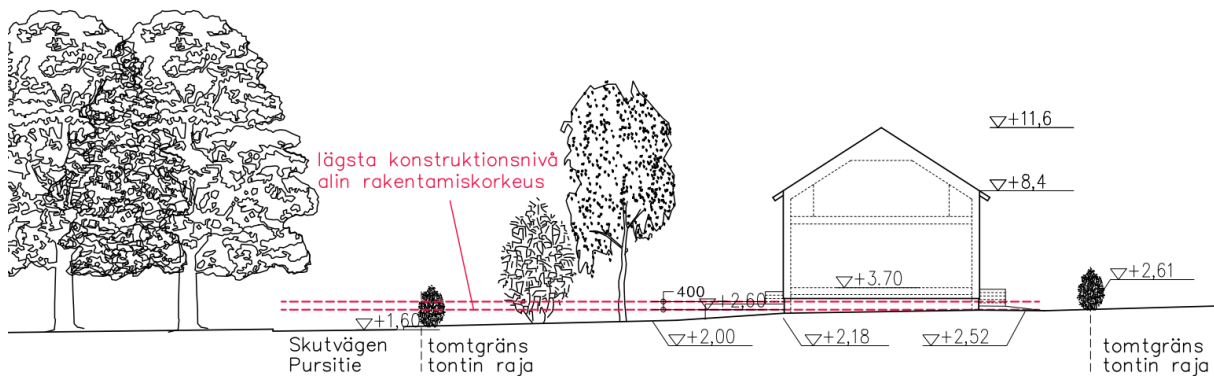
De existerande och byggnadshistoriskt samt för stadsbilden värdefulla bostadsbyggnaderna som finns på tomterna 303-1, 303-3, 303-7 och 306-6 är i planen försedda med skyddsbe-teckning (sr) i enlighet med den år 2021 uppgjorda byggnadsinventeringen.

På området finns inte några kända fasta fornlämningar eller övriga kulturarvsobjekt. Över området finns inte uppdaterade inventeringar men på basen av topografin och historiska kar-tor kan det konstateras att området inte har varit bebott särskilt länge. Enligt Västra Nylands museum är den arkeologiska potentialen låg. Planeringsområdet är idag till stor del bebyggt. Museet konstaterar i sitt utlåtande att det ur det arkeologiska perspektivet sett inte finns några hinder för planens förverkligande.

5.2.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

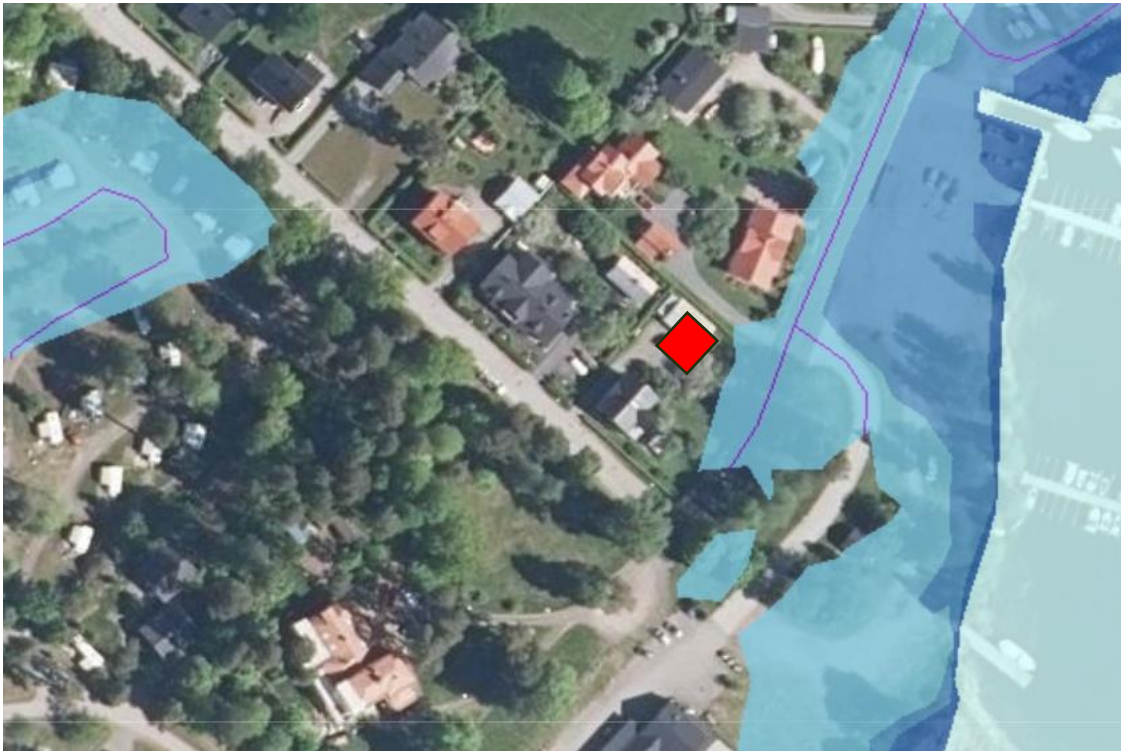
Detaljplaneändringen har ringa konsekvenser naturen och naturmiljön och planens inverkan på klimatförändringen är liten. Dagvatten ska i första hand fördröjas och infiltreras på tomten. Dagvatten som avleds från området får inte försämra förhållandena i närliggande natur och vattendrag. Dagvatten bör hanteras i enlighet med gällande lagstiftning och stadens direktiv. Parkmiljön på området och den trädgårdsaktiga naturmiljön på tomterna bevaras.

Områdets låglänthet påverkar främst den nya byggplatsen på nuvarande tomt 306-6 mot Skutvägen. Vid byggande bör man där beakta den lägsta konstruktionshöjden. Höjdförhållandena vid nämnda byggplats är sådana att den lägsta konstruktionshöjden går att följa med tanke på konstruktioner som kan ta skada av fukt, utan man behöver exempelvis konstruera överhöga socklar eller att nivåskillnaden mellan golvet innerhöjd och gårdsplan vid ingång blir alltför stor. Kring byggnad kan marken höjas vid behov men omfattande utfyllnad av gård är inte nödvändigt.



Principiell skärning vid den nya byggplatsen på nuvarande tomt 306-6.

Infarten till den nya byggplatsen kan vid behov arrangeras via Skutvägen. Parkeringen och vändområdet skulle då ligga på ca +2,0. Infarten kan dock ur Västra Nylands räddningsverks synpunkt arrangeras från Skutvägen, eftersom gatan där ändå ligger på ca.1,6 m höjd, vilket är tillräckligt för att säkerställa att räddningsverket kan utföra sitt arbete vid eventuella nödfall. Ur brandsynpunkt behöver inte räddningsfordon nå byggnadens omedelbara närhet, utan det räcker med 25-50 meters avstånd. Ambulans önskar man att alltid ska kunna nå byggnadernas omedelbara närhet, vilket man i detta fall gör förutom vid en mycket extrem översvämning. De sällsynta situationerna är i sin tur hanterbara på andra sätt och fastigheten i fråga nås vid behov även från annat håll även om infarten ligger mot den lägre sidan (Västra Nylands räddningsverk). Alternativt kan infart arrangeras via Ormnäsvägen bakom det befintliga bostadsbyggandet på 306-6.



Översvämningssområde enligt 1/100a (Översvämningsscentrets översvämningsskartservice).
Ny bostadsbyggnad på tomt 306-6 markerad med röd rektangel.

På ett detaljplaneområde avgörs byggplatsens lämplighet i detaljplanen. Enligt tillgängliga data lämnas betydande delar av tomten ovan vatten ännu vid översvämning 1/100a (paikkatieoikkuna). Vid 1/50a kan själva infarten till Skutvägen översvämmas tillfälligt. Med hänvisning till Räddningsverkets ståndpunkt, att stora delar av tomten förblir torr även vid omfattande översvämning och att man från bostaden förhållandevis enkelt kan nå gårdens vistelseområde kan man konstatera att byggplatsens lämplighet för tomt 710-10-306-6 har i detaljplanen avgjorts.



Översvämning 1 på 20 år
Källa: Paikkatieoikkuna



Översvämning 1 på 50 år

5.2.3 Övriga konsekvenser

Planen har inga övriga betydande konsekvenser. Planens nya tomter ansluts till stadens kommunalteknik. Trafiksäkerheten vid Ormnäsvägens och Skutvägens korsningsområde förbättras något i och med att planen där förbjuder infarter. Infartstrafiken till tomterna via parken ökar något men inte märkbart. Infarterna via parkområdet har redan tidigare befasts genom skilda detaljplaneändringar. Sophantering bör ordnas enligt kommunens krav på sophantering.

5.3 Störande faktorer i miljön

Planen innehåller inte störande faktorer i miljön.

5.4 Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilaga 1 och 2, detaljplanekarta samt bestämmelser.

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.

7 KONTAKTINFORMATION

Pontus Högström, markanvändningsplanerare
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3846
pontus.hogstrom (at)raseborg.fi

Planeringskonsult:

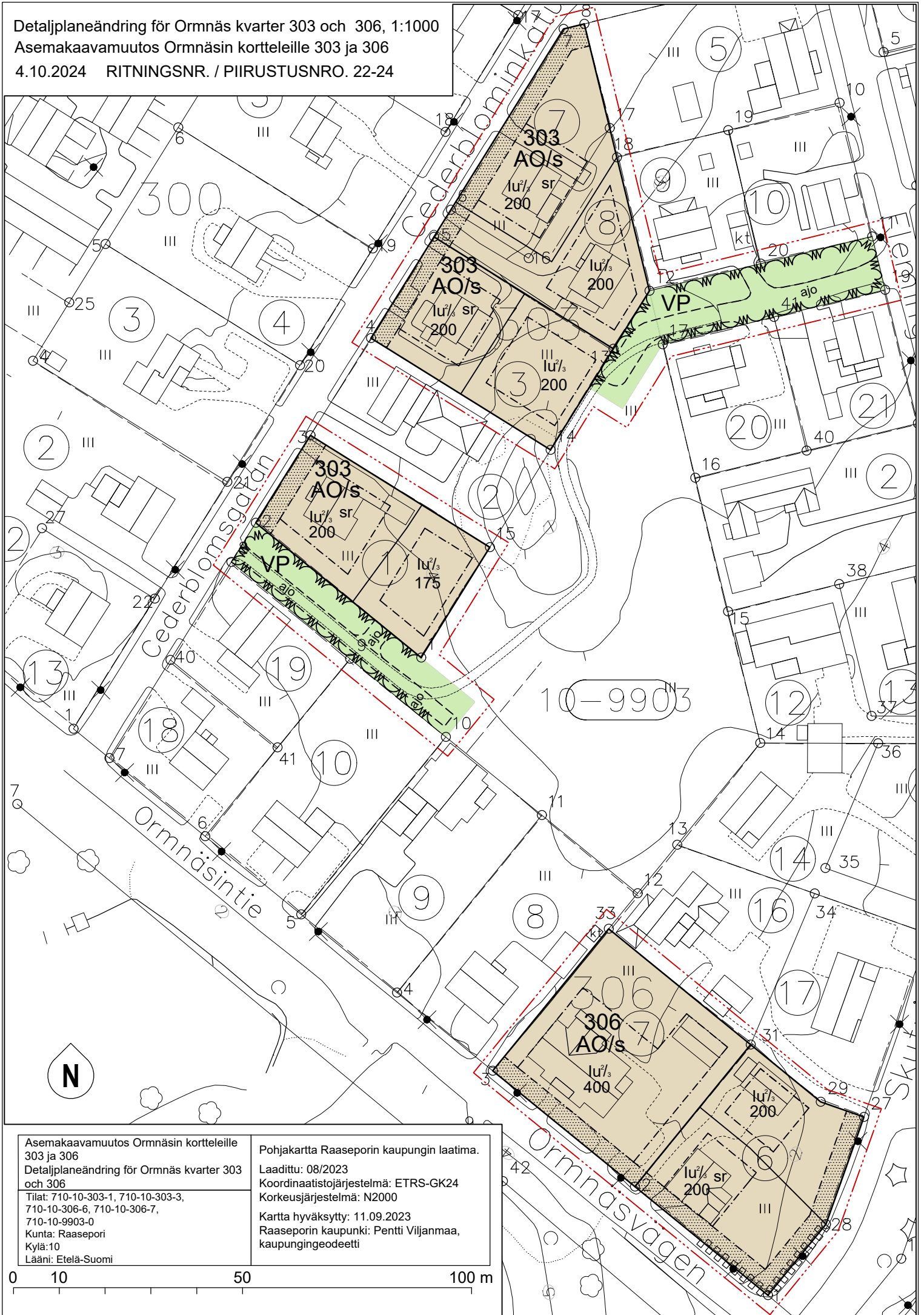
Fredrik Lindberg, arkitekt SAFA
050 59090937
fl@arkitekturum.fi
Arkitekturum Ab
Freesekatan 3 A 6, 00100 Helsingfors

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande epostadress:
planlaggning(at)raseborg.fi

Detaljplaneändring för Ormnäs kvarter 303 och 306, 1:1000
Asemakaavamuutos Ormnäsin kortteleille 303 ja 306
4.10.2024 RITNINGSNR. / PIIRUSTUSNRO. 22-24



Asemakaavamuutos Ormnäsin kortteleille

303 ja 306

Detaljplaneändring för Ormnäs kvarter 303 och 306

Tilat: 710-10-303-1, 710-10-303-3,

710-10-306-6, 710-10-306-7,

710-10-9903-0

Kunta: Raasepori

Kylä: 10

Lääni: Etelä-Suomi

Pohjakaartta Raaseporin kaupungin laatima.

Laadittu: 08/2023

Koordinaatistojärjestelmä: ETRS-GK24

Korkeusjärjestelmä: N2000

Kartta hyväksytty: 11.09.2023

Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,

kaupungeingeodeetti

0 10 50 100 m

Detaljplaneändring för Ormnäs kvarter 303 och 306

ÄNDRING AV DETALJPLAN

Detaljplanen gäller fastigheterna:
710-10-303-1, 710-10-303-3, 710-10-303-7,
710-10-303-8, 710-10-303-11 710-10-306-6,
710-10-306-7 samt del av fastigheten
710-10-9903-0

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Linje 3 meter utanför planeområdet.



Kvarters-, kvarterdels- och områdesgräns.



Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns



Stadsdelsnummer.

10

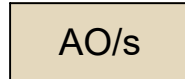
Kvartersnummer.

306

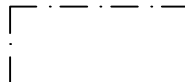
Namn på gata.

ORMNÄSINTIE

Kvartersområde för fristående småhus med särskilda kulturhistoriska, miljö- och stadsbildsvärden och där byggd miljö bevaras.



Byggnadsyta.



Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

200

Våningsantal.

1u²/₃

Romersk siffra anger det största tillåtna våningsantalet i byggnader eller delar därav.

Bräktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning får användas i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.

Park.

Parkering är förbjudet på parkområdet. Infarters ytmaterial bör släppa igenom vatten. Träd får endast fällas på grund av underhåll av parken och bör ersättas med motsvarande nyplantering.



Asemakaavamuutos Ormnäsin kortteleille 303 ja 306

ASEMAKAAVAN MUUTOS

Asemakaava koskee kiinteistöjä:
710-10-303-1, 710-10-303-3, 710-10-303-7,
710-10-303-8, 710-10-303-11 710-10-306-6,
710-10-306-7 sekä osaa kiinteistöstä 710-10-9903-0

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Kadun nimi.

Erillispientalojen korttelialue, jolla on erityisiä kulttuurihistoriallisia, ympäristöllisiä ja kaupunkikuvallisia arvoja ja jolla rakennettu ympäristö säilytetään.

Rakennusala.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Kerrosuku.

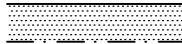
Roomalainen luku osoittaa rakennusten tai niiden osien suurimman sallitun keroluvun.

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

Puisto.

Pysäköinti on kielletty puistoalueella. Ajoväylän pintamateriaalin oltava vettäläpäisevä. Puita saa kaataa ainoastaan puiston hoitoon perustuvista syistä ja tulee korvata vastaavanlaisilla istutuksilla.

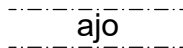
Del av område som bör planteras med buskar.



Pensailia istutettava alueen osa.

Riktgivande körförbindelse.

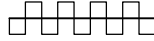
I samband med fastighetsbildningen eller bygglovsförfarandet bör avtal med staden ingås angående upprättande och underhåll av körförbindelse.



Ohjeellinen ajoyhteys.

Kaupungin kanssa on kiinteistömuodostamisen tai rakennuslupamenettelyn yhteydessä solmittava sopimus koskien ajoyhteyden ylläpitämistä ja huoltoa.

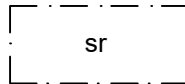
Del av tomtgräns där in- och utfart är förbjuden.



Osa tontinrajaa, johon ajoliittymän järjestäminen on kielletty.

Kulturhistoriskt och för stadsbilden värdefull byggnad.

Byggnadshistoriskt och för stadsbilden värdefull byggnad som inte får rivas. Yttre reparations- och ändringsarbeten bör anpassas till byggnadens arkitektur och dess historiska karaktär. Vid reparations- och ändringsarbeten bör regionala ansvarsmuseets (Västra Nylands museum) utlåtande begäras.



Kulttuurihistoriallisesti ja kaupunkikuvan kannalta arvokas rakennus.

Rakennushistoriallisesti ja kaupunkikuvallisesti arvokas rakennus, jota ei saa purkaa. Siihen tehtävät ulkoiset korjaus- ja muutostyöt tulee sopeutua rakennuksen arkkitehtuuriin ja sen historialliseen luonteeseen. Korjaus- ja muutostöistä tulee pyytää alueellisen vastuuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

Allmänna bestämmelser

Planens tomter bör anslutas till stadens kommunalteknik.

Bostadsbyggnaderna bör anpassas till omgivande bebyggelse och områdets stadsbild beträffande storlek, form, färgsättning samt fasad- och takmaterial. Byggnadsåtgärder som utförs på området skall stöda stadsdelens byggnads- och kulturhistoriska värden.

På bostadstomt får inom den på tomten angivna totala våningsytan uppföras per bostad en envånings ekonomibyggnad på högst 30 v-m². Ekonomi-byggnadens fasad- och takmaterial bör anpassas till huvudbyggnadens. Med grannens skriftliga medgivande samt med hänsyn till brandföreskrifter får ekonomibyggnaden byggas fast i tomtgränsen.

På bostadstomt får utöver den i planen angivna våningsytan uppföras ett biltak som till sin storlek är högst 25 m² och höjd högst 2,5m. Biltaket får ansluta till byggnad och bör till sina sidor vara öppet till minst 1/3 av väggytan. Med grannens skriftliga medgivande samt med hänsyn till brandföreskrifter får biltaket byggas fast i tomtgränsen.

På bostadstomterna bör reserveras minst två bilplatser per bostad.

Byggnadernas bottenyta för högst täcka ¼ av tomtens areal.

Tomternas trädgårdskaraktär bör bevaras och upprätthållas. I bygglovskede ska en tomtspecifik gårdsplan utarbetas. I planen bör presenteras planteringar och huvudprinciperna för behandlingen av dagvatten samt körbanor, områden för vistelse och gårdens övriga funktioner.

Yleiset määräykset

Kaavan tontit tulee liittää kaupungin kunnallistekniikkaan.

Asuinrakennukset on suunniteltava lähiympäristön rakennuskantaan ja alueen kaupunkikuvaan yhteensovitteen koon, muodon, värityksen sekä julkisivu- ja kattomateriaalin suhteen. Alueella tapahtuvien rakennustoimenpiteiden tulee tukea kaupungin osan kulttuuri- ja rakennushistoriallista arvoa.

Asuintontille saa kaavassa annetun kerrosalan puitteissa rakentaa asuntokohtaisesti yhden enintään 30m² suuruisen yksikerroksisen talousrakennuksen. Talousrakennuksen julkisivu- ja kattomateriaali tulee sopeutua päärakennukseen. Naapurin kirjallisella suostumuksella sekä palo- määräyksiä huomioiden talousrakennuksen voi rakentaa tontin rajaan kiinni.

Asuintontille saa kaavassa annetun kerrosalan lisäksi rakentaa yhden enintään 25m² suuruisen ja enintään 2,5m korkean autokatoksen. Katos saa yhdistää rakennukseen ja on oltava sivuiltaan auki vähintään 1/3 seinän pinta-alasta. Naapurin kirjallisella suostumuksella sekä palomääräyksiä huomioiden autokatoksen voi rakentaa tontin rajaan kiinni.

Asuintonteilla tulee varata vähintään 2 ap/asunto.

Rakennusten pohja-ala saa peittää enintään ¼ tontin pinta-alasta.

Tonttien puutarhamainen luonne tulee säilyttää ja ylläpitää. Rakennuslupavaiheessa tontin pihalle on laadittava erillinen pihasuunnitelma. Suunnitelmassa on esitettävä istutukset ja hulevesikäsitteilyn periaatteet sekä ajoväylät, oleskelualueet ja pihan muut toiminnot.

De delar av tomt som inte används för byggande bör planteras. I huvudsak skall ytmaterial som släpper igenom dagvatten användas. På området får inte stora träd (>6m) fällas utan att ersättas med nya träd ämnade att bli stora (>9m). Detta gäller inte träd som fälls på platsen för nybyggnad.

Tomtgräns som vetter mot gata bör planteras med häck. I växtval bör man utgå från arter som tidigare använts på området.

Behövliga servitut för ledningar som går till nya byggplatser bör uppgöras i samband med fastighetsbildningen eller bygglovsförfarandet.

Dagvatten ska i första hand fördröjas och infiltreras på tomt. Särskild uppmärksamhet bör fästas vid behandling av dagvatten under byggskede. Dagvatten som avleds från området får inte försämra förhållandena i närliggande natur och vattendrag. Dagvatten bör hanteras i enlighet med gällande lagstiftning och stadens direktiv.

Lägsta byggnadshöjd bör vid byggande vara minst +2,6 m + vågreservation 0,4 m (N2000). Konstruktioner som placeras under byggnadshöjden skall tåla vattentryck och inte ta skada av fukt. Källare är inte tillåtna.

Tontin osat, joita ei käytetä rakentamiseen, on istutettava. Pääsääntöisesti tulee käyttää hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja. Alueella ei saa kaataa suuria puuta (>6m) korvaamatta ne uusilla isoiksi (>9m) tarkoitetuilla puilla. Tämä ei koske uudisrakennuksen paikalla olevia kaadettavia puuta.

Tontin kadunpuoleinen raja tulee istuttaa pensasaidoin. Kasvivalinnoissa tulee pitäytyä alueella vanhastaan käytettyihin lajikkeisiin.

Uusille rakennuspaikoille kulkeville johdoille on muodostettava tarvittavat rasitteet kiinteistömuodostuksen tai rakennuslupamenettelyn yhteydessä.


Hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttää ja imeyttää tontilla. Erityistä huomiota tulee kiinnittää rakentamisen aikaisten hulevesien käsittelyyn. Alueelta johdettavat hulevedet eivät saa heikentää lähettyvillä olevan luonnon ja vesistöjen tilaa. Hulevedet tulee käsitellä voimassa olevan lainsäädännön ja kaupungin ohjeiden mukaisesti.

Rakentamisessa alin rakentamiskorkeus on oltava vähintään +2,6 m + aaltoiluvara 0,4 m (N2000). Rakentamiskorkeuden alapuolelle sijoitettavien rakenteiden tulee kestää vedenpaine eikä kosteus saa niitä vahingoittaa. Kellaria ei sallita.

Härmed intygar jag att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut ____/____20__, __ i protokollet
Täten todistan että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan ____/____20__, __ tekemän päätöksen mukainen

På tjänstens vägnar: förvaltningsdirektör
Viran puolesta: hallintojohtaja

Thomas Flemmich

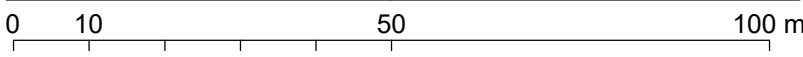
Behandling/ Käsittely	Ritn.nr./ Piir.no.	Datum / Päivämäärä
Laga kraft / Lainvoimainen	XX-XX	xx.xx.2024
FGE, godkännande / VALT, hyväksyminen	XX-XX	xx.xx.2024
STDS, godkännande / KH, hyväksyminen	XX-XX	xx.xx.2024
PLANLN, godkännande / KAAVLTK, hyväksyminen	22-24	30.10.2024
Offentligt framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	6-24	27.5.- 28.6.2024
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	6-24	24.4.2024
Offentligt framlagd, PDB och utkast / Julkisesti nähtävillä, OAS ja luonnos	6-23	16.10.-14.11.2023
Kungörelse PDB / Kuulutus OAS	6-23	16.10.2023
PLANLN, PDB och utkast / KAAVLTK, OAS ja luonnos	6-23	27.9.2023
 RASEBORG RAASEPORI	Detaljplaneändring för Ormnäs kvarter 303 och 306 /FÖRSLAG Asemakaavamuutos Ormnäsin kortteleille 303 ja 306 /FÖRSLAG	PLANKARTA 1:1000 KAAVAKARTTA 1:1000
Konsult/Konsultti Arkitekturum Oy Fredrik Lindberg	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti Johanna Backas	Daterad/Päivätty 4.10.2024
Beredare/Valmistelija PH Ritad av/Piirtänyt FL	Arkiveringsnr./Arkistointino. Diarienummer/Diaarinumero RBG/1976/ 10.02.03.01/2020	Planebeteckning/Kaavatunnus 7823 Ritningsnr./Piirustusno. 22-24

Detaljplaneändring för Ormnäs kvarter 303 och 306
Asemakaavamuutos Ormnäsin kortteleille 303 ja 306
Illustration / Havainnekuva 1:1000 4.10.2024



Asemakaavamuutos Ormnäsin kortteleille
303 ja 306
Detaljplaneändring för Ormnäs kvarter 303
och 306
Tilat: 710-10-303-1, 710-10-303-3,
710-10-306-6, 710-10-306-7
Kunta: Raasepori
Kylä: 10
Läni: Etelä-Suomi

Pohjakartta Raaseporin kaupungin laatima.
Laadittu: 08/2023
Koordinaattijärjestelmä: ETRS-GK24
Korkeusjärjestelmä: N2000
Kartta hyväksytty: 11.09.2023
Raaseporin kaupunki: Pentti Viljanmaa,
kaupungeingeodeetti



Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Raseborg	Datum för ifyllande	3.10.2024
Planens namn	Detaljplaneändring för Ormnäs kvarter 303 och 306		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	5.4.2024
Godkännare	V - kommunfullmäktige	Anmält datum för anhängiggörande	16.10.2023
Permanent plankod	AK-007823	Producentens plankod	
Planområdets areal [ha]	0,8500	Ny areal för detaljplan [ha]	
Underjordiska utrymmenas areal [ha]	0,0000	Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]	0,8500

Stranddetaljplan

Strandlinjens längd [km]

Byggplatser [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand 9

Byggplatser för fritidshus [antal]

Byggplatser med egen strand

Byggplatser utan egen strand

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha +/-]	Ändring av våningsyta [k-m ² +/-]
Sammanlagt	0,8500	100,00	2000	0,24	0,0000	150
A sammanlagt	0,7100	83,5	2000	0,28	0,0000	150
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1400	16,5	0	0,00	0,0000	
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Ändring av areal [ha +/-]	Ändring av våningsyta [k-m ² +/-]
Sammanlagt	0,0000	0,00	0	0,0000	0

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m ²]	[antal +/-]	[k-m ² +/-]
Sammanlagt	4	800	4	800

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha +/-]	Ändring av våningsyta [k-m ² +/-]
Sammanlagt	0,8500	100,00	2000	0,24	0,0000	150
A sammanlagt	0,7100	83,5	2000	0,28	0,0000	150
AO	0,7100	100,0	2000	0,28	0,0000	150
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,1400	16,5	0	0,00	0,0000	
VP	0,1400	100,0	0	0,00	0,0000	
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring av skyddade byggnader	
	[antal]	[k-m ²]	[antal +/-]	[k-m ² +/-]
Sammanlagt	4	800	4	800
Asemakaava	4	800	4	800