



RASEBORG
RAASEPORI

8.3.2023

DETALJPLANEÄNDRING



Plan namn: **GAMLA ÅBOVÄGEN 95-109**

Plan nummer: **7009**

Berör plankartan: **RITNINGNUMMER 4-24**

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

Identifikationsuppgifter för detaljplan

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	Fastigheterna 710-404-1-9, 710-704-1-15, 710-704-1-68, 710-704-1-17, 710-704-1-18 i kvarter 3, 710-704-1-30, 710-704-1-41 i kvarter 2 och 710-704-1-46 kvarter 1 i Pojo, Raseborg.
Med planen bildas	Kvarteren 1, 2 och 3 som kvartersområden för fristående småhus.
Utarbetare av planen	Planläggningsenheten
Anhängiggjord	Kungörelse xx.xx.20xx
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx
	<u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx
	<u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx
	<u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx Stadsstyrelse xx.xx.xxxx § xx Stadsfullmäktige xx.xx.xxxx § xx



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planområdets areal är ca 1,9 ha och området är beläget invid Gamla Åbovägen på under en kilometers avstånd från Pojo centrum i Raseborg.

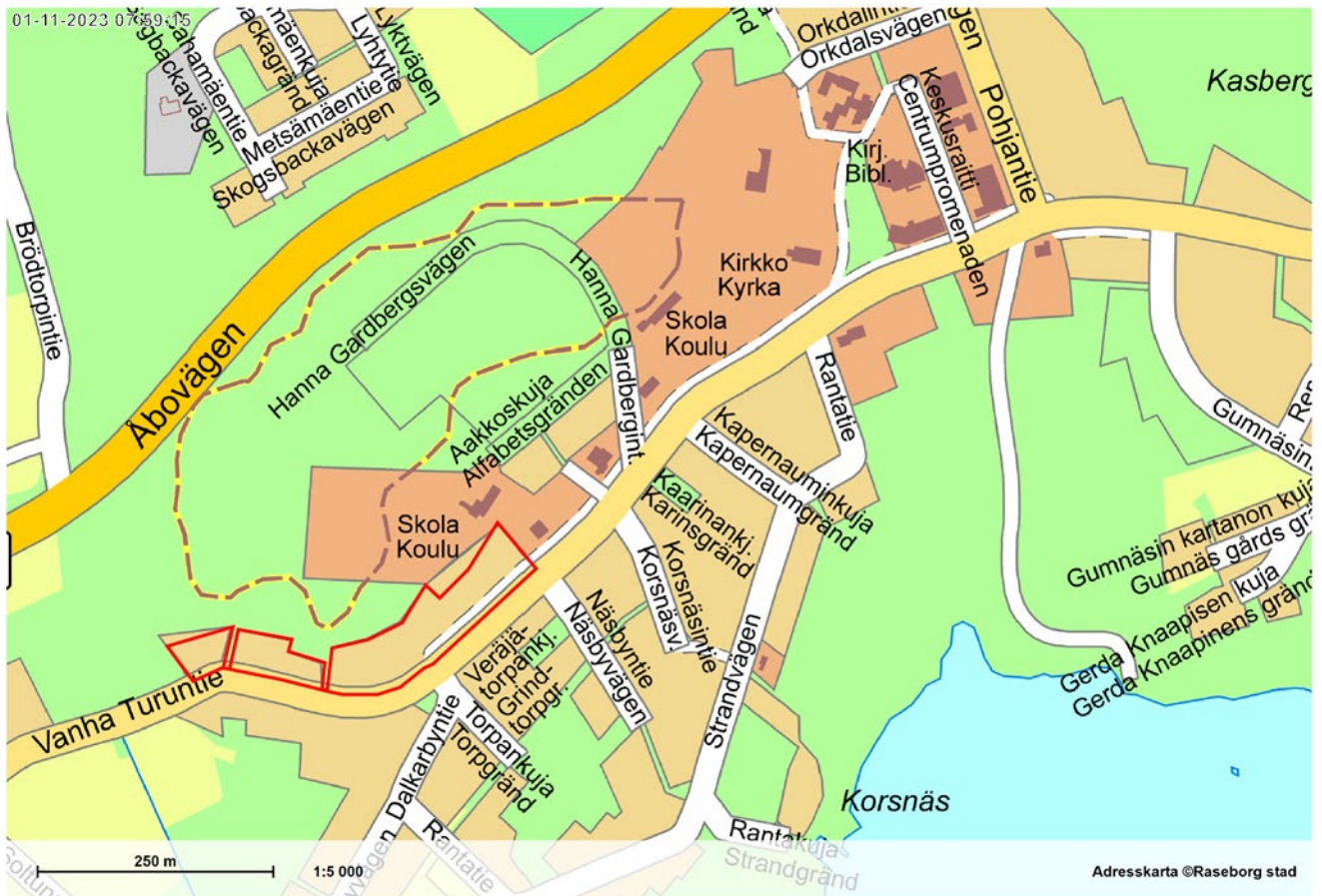


Bild 1. Planområdets läge på guidekartan. Planområdet är märkt med röd linje.

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Gamla Åbovägen 95–109.

Detaljplanens målsättning är att justera byggnadsytorna och landsvägens skyddsområde så att de möjliggör byggande av garage eller ekonomibyggnader på planområdets fastigheter. Den kulturhistorisk värdefulla miljön bör beaktas och dess särdrag bevaras. Samtidigt beaktas grundvattenområdet och dess skyddsbehov. Fastigheternas gränser och byggrätter förblir oförändrade.

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.....	2
2	SAMMANFATTNING.....	3
2.1	Planprocessens skeden.....	3
2.2	Detaljplanen.....	3
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	3
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....	4
3.1	Utredning av planområdets förhållanden.....	4
3.2	Planeringssituationen.....	14
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN.....	16
4.1	Behovet av detaljplanen.....	16
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	17
4.3	Deltagande och samarbete.....	17
4.4	Mål för detaljplanen.....	18
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	20
5.1	Planens struktur.....	20
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	20
5.3	Områdesreserveringar.....	20
5.4	Planens konsekvenser.....	21
5.5	Störande faktorer i miljön.....	24
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	24
5.7	Namn.....	25
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	25
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	25
6.2	Schema för genomförandet.....	25
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	25
7	KONTAKTINFORMATION.....	25

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Plankarta med bestämmelser

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

Handlingar och bakgrundsutredningar

Avellan Johanna, 2024. Byggnadsbeskrivning av planområdets byggnader.

Källmaterial

- Geologiska forskningscentralens karttjänst Happamat sulfaattimaat (gtk.fi)
- Lantmäteriverkets karttjänst Paikkatietoikkuna (kartta.paikkatietoikkuna.fi)

- Raseborgs stads karttjänst (karta.raseborg.fi)
- Markanvändnings- och bygglag (MBL), 132/1999 (finlex.fi)
- Markanvändnings- och byggförordning (MBF), 895/1999 (finlex.fi)
- Lag om trafiksystem och landsvägar, 503/2005 (finlex.fi)
- Bygga kulturmiljöer av riksintresse, Museiverket 2009 (www.rky.fi)
- Pekka Onnila, Jaana Huuhko (Ramboll Oy) 2013. Skyddsplan för grundvattenområdena i Raseborg. Raseborgsvatten och Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland.

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet till planändringen gjordes av markägarna och planändringen är med i planläggningsprogrammet som godkänts av Raseborgs stads fullmäktige år 2024. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB xx.xx.2024 § xx.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt xx.xx.2024
- Planutkastet har varit framlagt i enlighet med 62 § MBL och 30 § MBF under perioden xx.xx – xx.xx.2024. Om utkastet inlämnades xx utlåtanden och x åsikt.
- Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF under perioden xx.xx – xx.xx.20xx. Om utkastet inlämnades xx utlåtanden och x anmärkning.

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

www.raseborg.fi/staden/kungorelser

2.2 Detaljplanen

Planområdets användningsändamål, fastigheternas gränser och byggrätt ändrar inte i samband med detaljplaneändringen. Däremot kommer byggnadsytorna och landsvägens vägreservation att justeras. Delområdet som enligt den gällande planen huvudsakligen ska hållas obebyggd, kommer till stor del att införlivas i byggytorna. På så vis kommer det att finnas möjlighet att bygga garage eller ekonomibyggnader på planområdet i den utsträckning som fastighetens läge och övriga beskafter medger. Samtidigt beaktas grundvattenskyddet och RKY-områdets kulturhistoriska särprägel.

2.3 Genomförande av detaljplanen

För genomförandet svarar markägarna enligt deras egna behov. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planområdets förhållanden

Allmän beskrivning av området

Planområdet ligger intill centrum av Pojo och omfattar fastigheterna 710-404-1-9, 710-704-1-15, 710-704-1-68, 710-704-1-17, 710-704-1-18, 710-704-1-30, 710-704-1-41, 710-704-1-46. Det är fråga om ett småhusområde (AO) med bostadshus i trä med tillhörande ekonomibyggnader och planterade gårdar. Området är ca 1,9 ha stort. I norr och öster angränsar området dels till ett skolområde (YO), dels till ett grönområde (PL). I väster fortsätter grönområdet och i söder angränsar planområdet till Gamla Åbovägen. Söder om vägen vidtar ett småhusområde (AO).

En relativt stor del av planområdets areal utgörs av ett område som reserverats för landsvägen och ett delområde som huvudsakligen ska hållas obebyggt vilket har gjort det svårt för markägarna att bygga garage eller ekonomibyggnader. Eftersom det är fråga om en bergssluttning blir det dessutom utmanande att hitta lämpliga byggplatser på fastigheterna.

3.1.1 Naturmiljön

Landskapsstruktur, landskapsbild

Landskapet domineras av lummiga småhusgårdar på båda sidorna om Gamla Åbovägen som slingrar fram genom landskapet. Vägen är en del av den Stora kustvägen, det vill säga Kungsvägen (RKY-område). Planområdet är dessutom en del av RKY-området Pojo kyrkbacke med omgivning. Den historiska miljön med den medeltida kyrkan på backkrönet omgiven av kyrkogården, de vid olika tidpunkter byggda skolhusen, Högsåra samlingslokal och längre bort mitt på åkern prästgårdens husgrupp sätter sin prägel på området i sin helhet. Området är kulturhistoriskt värdefullt.

Jordmånen

Planområdet ligger delvis på en åsformation och i en bergssluttning som sluttar mot söder. Jordmånen består huvudsakligen av morän och berg som ligger ytligt.

I Finlands kustområden förekommer på många ställen sura sulfatjordar som är skadliga eller potentiellt skadliga för miljön. Sura sulfatjordar förekommer särskilt i området under det forna Litorinahavets högsta strand som har stigit från havet till följd av den

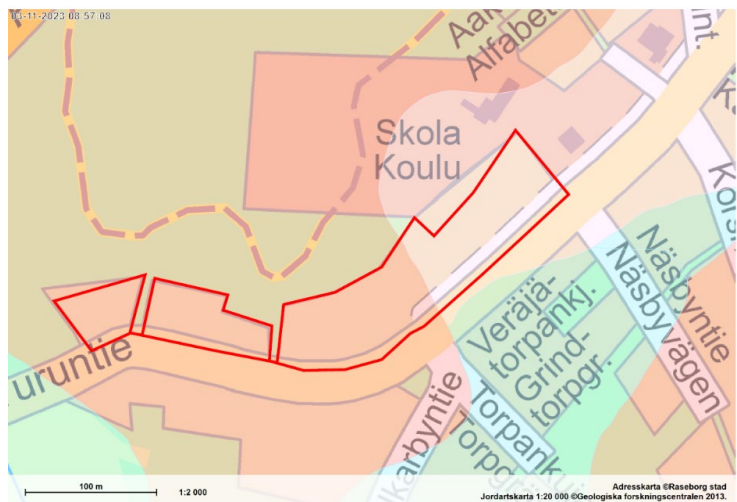


Bild 2. Jordmånskarta (Raseborgs stads karttjänst, 2023). Planområdets jordmån består av morän (ljusare färg) och ytligt berg (mörkare färg).

efteristida landhöjningen. Det har uppskattats att sannolikheten för att det förekommer sura sulfatjordar på planområdet är mycket liten enligt karttjänsten Happamat sulfaattimaat (gtk.fi).

Naturens mångfald

Planområdet ligger i en bergssluttning som sluttar mot söder. Det är bebyggt med hus med skötta gårdar med gräsmattor, planterade häckar, träd och buskar. På gårdarna förekommer också bland annat stora björkar, granar, lönnar och tallar. Norr om planområdet vidtar skogsvegetation med stora träd, granar, tallar och andra lövträd. I planområdets mittparti når en skogbeklädd bergsflik ned till Gamla Åbovägen. Där växer främst tallar och unga lövträd. Området har en grön och lummig karaktär trots att det till stor del ligger på bergbunden mark.

Vattendrag och vattenhushållning, grundvatten

Hela planområdet ligger på grundvattenområde som är viktigt för samhällets vattenförsörjning. Grundvattnet strömmar i huvudsak i sydlig riktning. Korsnäs vattentäkt ligger cirka 0,5 km från planområdet.

Pojoviken ligger på en dryg halv kilometers avstånd från planområdet.

Naturskydd

Området omfattar inga naturskydds- eller Natura-områden eller -objekt. De närmaste naturskydds- och Natura-områdena ligger förhållandevis nära, på ca en halv kilometers avstånd. Det är fråga om Pojovikens naturskyddsområde som är ett privat naturskyddsområde och Hangö och Ekenäs skärgårds samt Pojovikens havsskyddsområde som hör till nätverket Natura 2000.

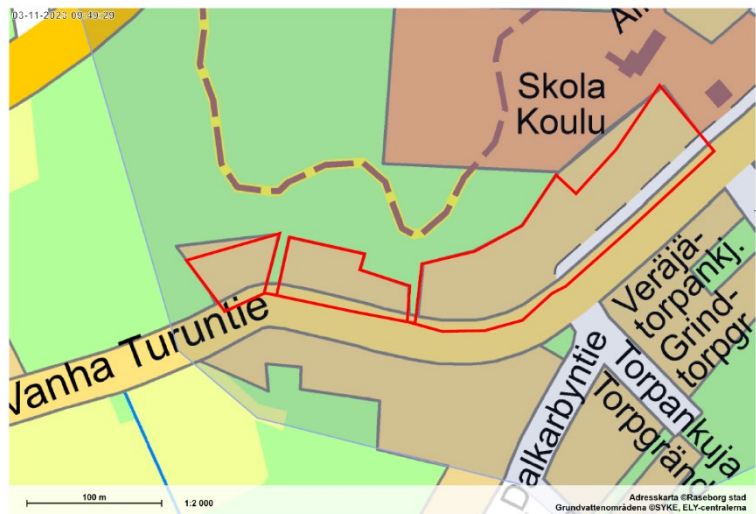


Bild 3. Hela planområdet ligger på grundvattenområde som är viktigt för vattenförsörjningen (Raseborgs stads karttjänst, 2023).

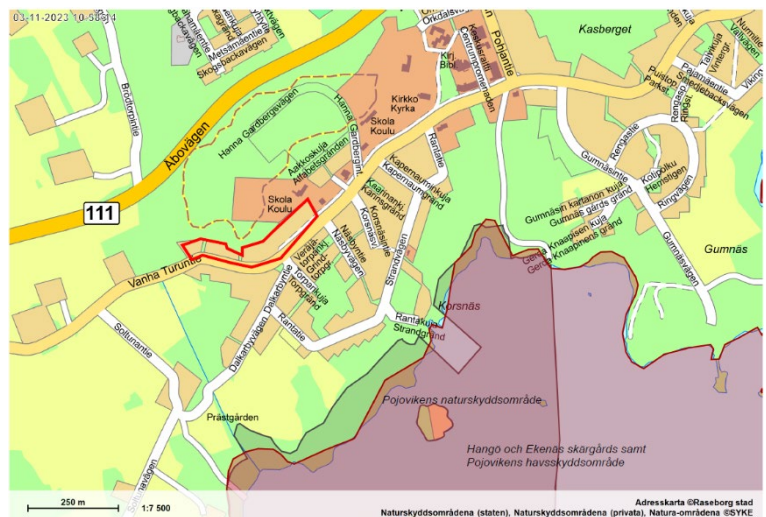


Bild 4. Pojovikens naturskyddsområde och Hangö och Ekenäs skärgårds samt Pojovikens havsskyddsområde ligger nära planområdet (Raseborgs stads karttjänst, 2023).

3.1.2 Byggd miljö

Samhällsstruktur

Planområdet ligger i ett småhusdominerat område invid Gamla Åbovägen. Området söder om Gamla Åbovägen har i tiderna varit åkermark som sedan mitten av 1900-talet bebyggs med småhus. Det ligger alldeles i närheten av Pojo centrum med sitt utbud av tjänster.

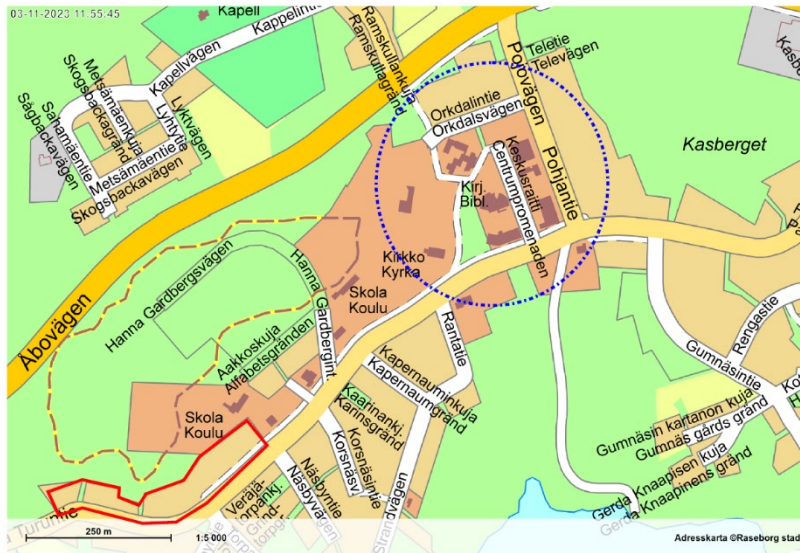


Bild 5. Planområdet är ett småhusområde i närheten av Pojo centrum (Raseborgs stads karttjänst, 2023). Planområdet utmärkt med rött, Pojo centrum med en blå, streckad cirkel.

Tätortsbild

Planområdet är ett bebyggt småhusdominerat område invid Gamla Åbovägen. Husen är uppförda mellan 1911 och 1958 på så vis att de äldsta husen ligger i områdets östra del och de yngsta i den västra delen. Norr och öster om planområdet finns ett skolområde med skolbyggnader från en tidsperiod på cirka hundra år. Träskolan i nyrenässansstil är från 1870-talet. Skolan med två våningar i rödtegel är från början av 1900-talet och har fungerat som bibliotek sedan 1954. Den klassicistiska vitputsade byggnaden är från 1930-talet och den yngsta skolan från 1950-talet. Söder om Gamla Åbovägen vidtar ett småhusområde med byggnader från främst 1950- och 1960-talet men det finns även inslag av lite äldre hus från 1920- och 1930-talet. Hela planområdet ingår i RKY-området Pojo kyrkbacken med omgivning och präglas av dess kulturhistoriska karaktär.

Planområdets byggnader



Bild 6. Gamla Åbovägen 95, huset byggt på 1910–1920-talet. Fönstren är delvis förnyade, brädfodringen ändrad och sockeln har på den östra gaveln ändrats. Huset har gammalt plåttak.



Bild 7. Gamla Åbovägen 97, huset byggt på 1910–1920-talet. Gammal brädfodring och gammalt plåttak. Fönstren huvudsakligen gamla.



Bild 8. Gamla Åbovägen 99, huset byggt på 1910–1920-talet. Huset har eventuellt flyttats till sin nuvarande plats från Terijoki 1924. En del av fönstren är förnyade. Taket förnyat 2019. Brädfodringen förnyad. Husets östra del har byggts till.



Bild 9. Gamla Åbovägen 101, huset byggt på 1930-talet. Fönstren förnyade. Gammalt plåttak.



Bild 10. Gamla Åbovägen 103, huset byggt på 1920–1930-talet. Huset har gamla fönster, i en del har fönsterglasat förnyats.



Bild 11. Gamla Åbovägen 105, huset byggt på 1940-talet. Huset har byggts till åren 1975 och 2000.



Bild 12. Gamla Åbovägen 107, huset byggt på 1940–1950-talet. En del av fönstren förnyade, taket förnyat och ett takburspråk på husets norra sida byggt efter 1995. Brädfodringen troligen i ursprunglig form.



Bild 13. Gamla Åbovägen 109, huset byggt på 1950–1960-talet. Fönstren förnyade, ny brädfodring med tilläggsisolering och taket förnyat.

Boende

Planområdet är ett småhushusområde som är byggt enligt gällande plan.



Bild 14. Planområdet ligger i ett småhusdominerat område (Raseborgs stads karttjänst, 2023).

Service

Pojo centrums service finns nära tillgänglig på under en kilometers avstånd. I centrum finns bland annat apotek, mataffär, bibliotek, hälsovårdstjänster och restauranger. Skolor finns på gångavstånd.



Bild 15. Utbud av tjänster på under en kilometers avstånd från planområdet som är utmärkt med rött (Raseborgs stads karttjänst, 2023).

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Öster om planområdet ligger Pojo centrum med dagligvaru- och specialaffärer samt bland annat skolor, bibliotek och restauranger – arbetsplatser bland annat inom affärs-, service-, utbildningsbranschen på gångavstånd.

Rekreation

Strax norr om planområdet ligger en motionsbana. Ca 1 km sydväst om planområdet ligger Gumnäs där det finns en vandringsled, badstrand, eldplats och frisbeegolfbana.

Trafik

Gamla Åbovägen (11059) går intill planområdets södra gräns. Det är fråga om en mindre landsväg. Norr om planområdet går Åbovägen (111), som är områdets huvudled. På 1980-talet byggdes en cykelväg längs Gamla Åbovägen, från centrum fram till Gamla Åbovägen 99.



Bild 16. Gamla Åbovägen med gång- och cykelväg.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Planområdet ligger invid den Stora kustvägen det vill säga Kungsvägen (RKY) och området hör dessutom till RKY-området Pojo kyrkbacke med omgivning. Den historiska miljön med den medeltida kyrkan på backkrönet omgiven av kyrkogården, de vid olika tidpunkter byggda skolhusen, Högsåra samlingslokal och längre bort mitt på åkern prästgårdens husgrupp sätter sin prägel på området i sin helhet. Området är kulturhistoriskt värdefullt.

Alldeles invid planområdets gräns i områdets västra del finns en fast fornlämning, Flemings sten, som delvis sträcker sig in på planområdet. Flyttblocket har en storlek på cirka 2x3x4 meter. Det sägs att ståhållare Klaus Fleming fick en sjukdomsattack vid stenen på sin resa från Viborg till Åbo 1597.

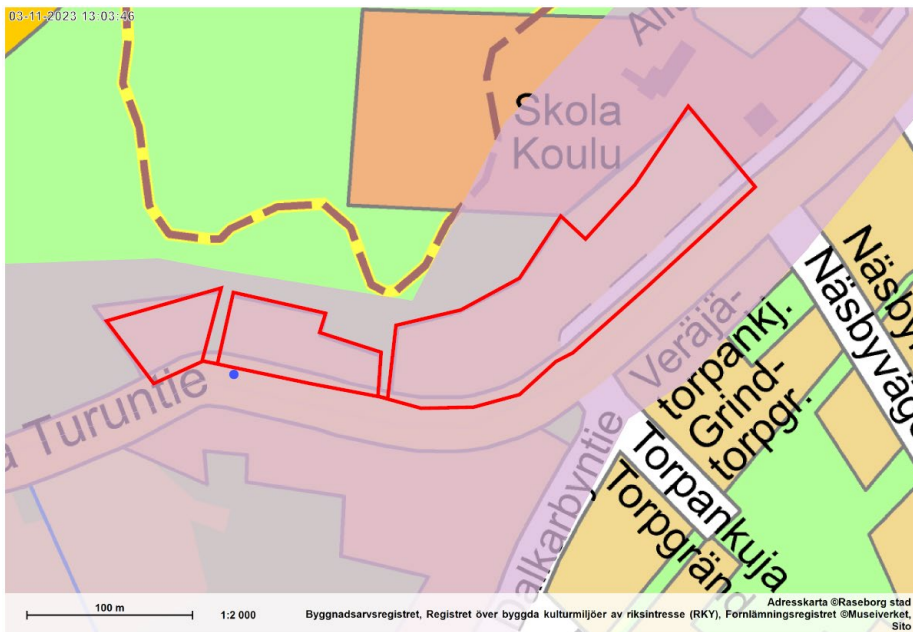


Bild 17. Planområdet ligger inom RKY-området Pojo kyrkbacke med omgivning (ljusrött). Delvis på planområdet ligger den fasta fornlämningen, Flemings sten (blå punkt) (Raseborgs stads karttjänst, 2023).



Bild 18. Flemings sten.

Teknisk försörjning

Planområdet är anslutet till centrumområdets gatunät via Gamla Åbovägen. En gång- och cykelväg går från centrum av Pojo till planområdet, ända fram till adressen Gamla Åbovägen 99.

I området finns kommunalt vatten- och avloppsnät. Det finns fjärrvärmenätverk i centrum av Pojo.

Miljöskydd och störningar i miljön

Det finns ingen verksamhet på området som orsakar miljöstörning.

3.1.3 Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

3.2 Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Planområdet ingår i ett område klassat som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). RKY-inventeringen har utförts av Museiverket och utgör, enligt statsrådets beslut om byggda kulturmiljöer, från och med den 1 januari 2010 en sådan inventering som avses i de riksomfattande målen för områdesanvändningen enligt markanvändnings- och bygglagen. Statsrådets beslut av den 14 december 2017 om de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft den 1 april 2018. Beslutet kräver att nationellt värdefulla kulturmiljöer och naturarv, liksom även deras regionala mångfald och tidsskikt i dem, tryggas i planeringen på landskapskapsnivå och i kommunernas planläggning samt i statliga myndigheters verksamhet.

Landskapsplanering

Helheten Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolen beslut den 13.3.2023. I den gällande landskapsplanen (Nylandsplanen 2050) anvisas planområdet som

- grundvattenområde
- område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden
 - Stora Kustvägen
 - Fiskars-Antskogs och Pojovikens kulturlandskap

På planområdet gäller även Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.

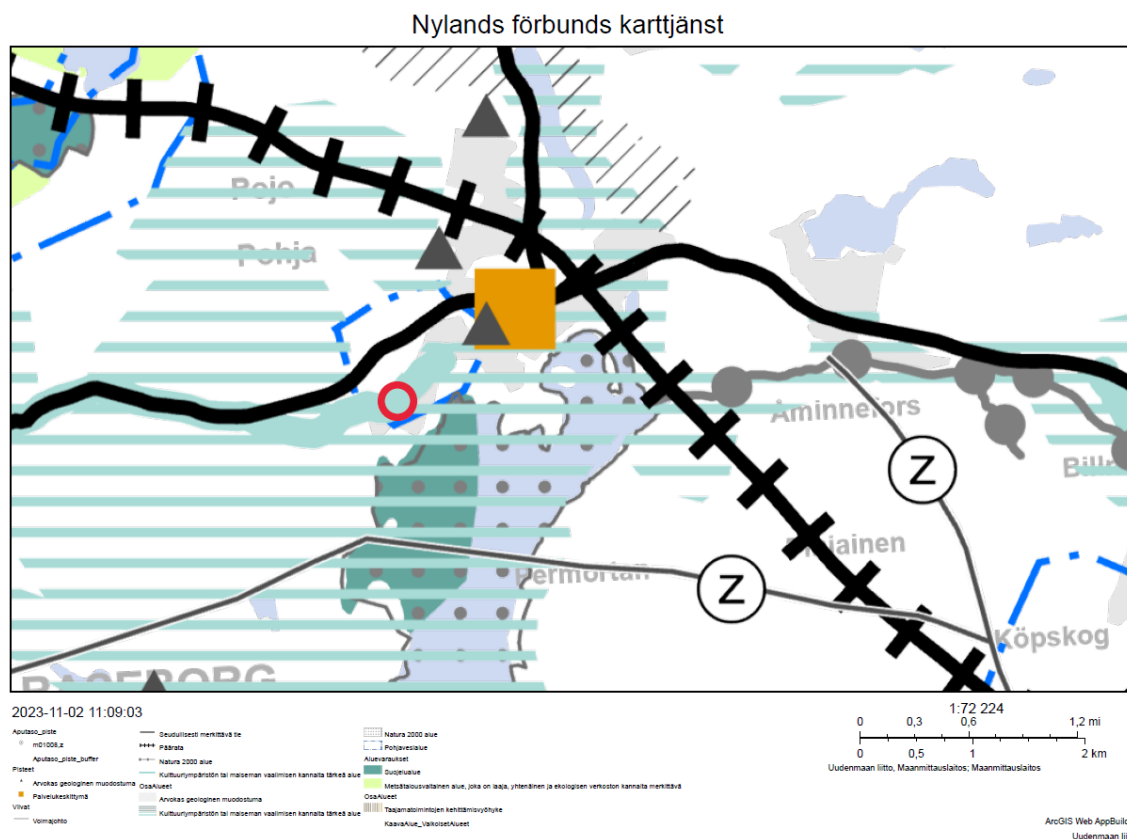


Bild 19. Utdrag ur Nylandsplanen 2050. Planområdet läge utmärkt med röd cirkel.

Generalplanering

I planområdet finns inga gällande generalplaner med rättsverkan.

Detaljplanering

Gällande detaljplan har fastställts 12.4.1969 (315–100). Enligt gällande plan utgör planområdet kvartersområde för småhus och andra byggnader för högst två familjer (AO). Våningstalet är II och exploateringstalet 0,25.

Alla fastigheter på planområdet berörs i varierande utsträckning av beteckningen ”Del av byggnadsplats som bör bevaras obebyggd. Byggnadsnämnden kan dock av särskilda skäl tillåta byggandet av ringa ekonomiutrymmen på nämnda område, då det kan ske enligt gott byggnads sätt.”

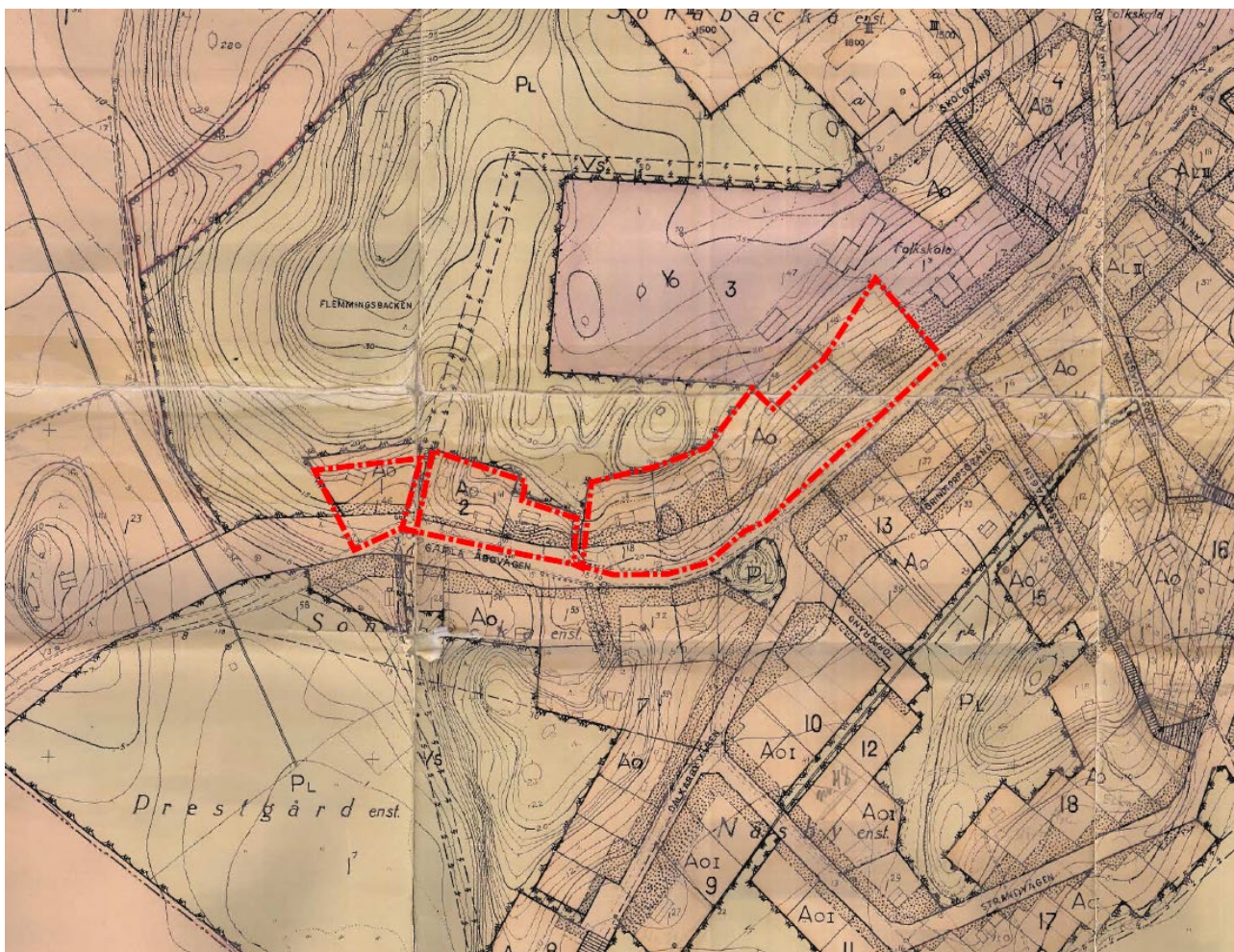


Bild 20. Utdrag ur detaljplan nr. 315–100. Planområdet är märkt med röd streckad linje.

Andra planer

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

Byggförbud

I området gäller inget byggförbud.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanen

På planområdet gäller en detaljplan (315–100) från 1969. I gällande plan har ett förhållandevis stort område reserverats för landsvägen och därtill har anvisats ett delområde som huvudsakligen ska hållas obebyggt. Som ett resultat av detta är byggandet begränsat på planområdets fastigheter. I dagens läge är det inte motiverat att så starkt begränsa byggandet på fastigheterna på grund av landsvägen och fastighetsägarna vill få möjlighet att bygga garage eller andra ekonomibyggnader på sina fastigheter. Därav finns det ett behov

av att justera delområdes- och områdesreserveringen och byggnadsytorna så att det blir möjligt att bygga garage eller ekonomibyggnader där terrängens beskaffenhet så medger.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Initiativet till planändringen togs av markägarna och planändringen ingår i stadens planläggningsprogram. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB xx.xx.2024 § xx.

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt xx.xx.2024

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
- Trafikledsverket
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

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

Övriga aktörer

- Karis Telefon Ab
- Caruna Oy
- Fingrid Oyj
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj

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

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt ikraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: www.raseborg.fi/staden/kungorelser/. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i lokaltidningarna Västra Nyland (på svenska) och Etelä-Uusimaa (på finska).

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

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

Intressenterna kan kontakta Raseborgs stad under planläggningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov informationstillfällen där planprojektet presenteras för intressenterna. Om det informeras särskilt. Under planläggningsprocessen hålls vid behov olika förhandlingstillfällen med invånare, markägare och andra intressenter.

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

4.3.3 Myndighetssamarbete

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

Utlåtanden bes från myndigheterna enligt MBF 28 §.

Under beredningen har staden ordnat interna arbetsmöten.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts upp av staden

Med detaljplaneändringen vill man möjliggöra byggande av garage eller andra ekonomibyggnader på fastigheterna samtidigt som man beaktar och värnar om den värdefulla kulturmiljön. Nya byggnader ska byggas så att de bildar en enhetlig helhet med de

befintliga byggnaderna beträffande placering, form, proportioner, dimensionering, takform, färgsättning och utformning av fasad, fönster och dörrar. Fastighetsgränserna ändrar inte och inte heller byggrätten.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen som gäller området är att skapa ett fungerande samhälle och hållbara färdvägar, ett effektivt trafiksystem, en sund och trygg livsmiljö och en livskraftig natur- och kulturmiljö.

Hela området är en värdefull kulturmiljö av riksintresse: Pojo kyrkbacke med omgivning och Stora kustvägen det vill säga Kungsvägen, vilket bör beaktas i den detaljerade planeringen.

I landskapsplanen är området anvisat som grundvattenområde och område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden, Stora Kustvägen och Fiskars-Antskogs och Pojovikens kulturlandskap.

I gällande detaljplan anvisas området för småhus. På fastigheterna finns ett delområde som ska bevaras obebyggt. Det är dock av särskilda skäl tillåtet att bygga ringa ekonomiutrymmen på nämnda område, då det kan ske enligt gott byggnadssätt.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

Planområdet är en del av en värdefull kulturmiljö av riksintresse, Pojo kyrkbacke med omgivning och ligger invid den Stora kustvägen (RKY). Målet är att värna om och bevara kulturmiljöns särdrag för kommande generationer.

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

Intressenternas mål

Markägarnas målsättning är att få utrymme att bygga garage eller andra ekonomibygnader på sina fastigheter som är svårbyggda på grund av att de ligger i en sluttning.

Mål för detaljplanens kvalitet

Syftet med planändringen är att få ett fungerande, hållbart och attraktivt område för boende som beaktar den rådande tätortsbilden och kulturmiljön. Nya byggnader anpassas till miljön och ska bilda i fråga om sin storlek, form, material och färgsättning en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna och kulturmiljön i sin helhet. Samtidigt beaktas det faktum att planområdet ligger på ett viktigt grundvattenområde.

Övriga mål

Kompletteras under planeringens gång.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Intressenternas mål

Framkommer under planläggningens gång.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

Med planen möjliggör man boende i fristående småhus på ett grundvattenområde, i en kulturmiljö av riksintresse. Områdets byggnadsytor förstoras där det är möjligt, så det blir möjligt att bygga på det område som, enligt gällande från 1969, skulle hållas huvudsakligen obebyggt. Fastighetsavgränsningen förblir densamma som i gällande detaljplan. Byggrätten ändrar inte heller.

5.1 Planens struktur

Planområdet anvisas som kvartersområde för fristående småhus (AO) där man får uppföra ett bostadshus med högst två bostäder med tillhörande ekonomibyggnader. På hela planområdet bör kulturmiljöns betydelsefulla karaktär bevaras och nybyggnation ska anpassas till den. Byggnadsytorna sträcker sig från fastigheternas norra gräns söderut till 20 meter ifrån landsvägens mittlinje, där det är möjligt, i enlighet med vad som bestäms om landsvägars skyddsområden i lagen om trafiksystem och landsvägar. Området mellan byggtorna och landsvägen ska planteras.

5.1.1 Dimensionering

Planområdets areal är 1,9265 hektar och hela planområdet anvisas som kvartersområde för fristående småhus (AO). Exploateringstalet för planområdet är 0,25. På varje fastighet får uppföras ett bostadshus med två bostäder med tillhörande ekonomibyggnader. Högsta tillåtna våningsantal är II.

5.1.2 Service

Pojo centrums tjänster finns på cirka 1 kilometers avstånd från planområdet.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Med detaljplanen styrs nybyggnation att anpassa sig till den rådande kulturmiljön och ta i beaktande grundvattenområdet. Den värdefulla kulturmiljöns särdrag ska beaktas vid renoverings- och andra ändringsåtgärder. Träd som fälls ska ersättas med nya. Genom dessa åtgärder kommer kulturmiljöns särdrag att bevaras och bostadsområdet blir trivsamt och hållbart.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

AO

Kvartersområde för fristående småhus.

På fastigheten får uppföras ett bostadshus med två bostäder med tillhörande ekonomibyggnader. En byggnads avstånd till gräns mot granntomt ska vara minst 4 meter. En byggnad får dock byggas närmare eller fast i tomtgräns om grannen ger sitt samtycke till detta.

5.3.2 Övriga delområden



Del av område som ska planteras.
Infart till tomt tillåten genom området.



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

5.3.3 Skyddsobjekt

/s-1

Område där miljön bevaras.

Renoverings- och ändringsåtgärder ska vara sådana, att områdets och byggnadernas ur kulturmiljöns synvinkel betydelsefulla karaktär bevaras.



Fast fornlämning.

Fast fornlämning som är fredad via Lag om fornminnen (295/1963). Det är förbjudet att utgräva, överhölja, ändra, skada eller på annat sätt rubba fornlämningen utan tillstånd i enlighet med lagen om fornminnen. Över planer som berör eller har anknytning till området ska begäras utlåtande av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).

/pv

Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

Planområdet ligger i sin helhet på grundvattenområde av klass I som är viktigt med tanke på samhällets vattenförsörjning. Inom området tillåts inga åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet.

Cisterner för uppvärmningsolja bör vara dubbelmantlade och placeras i skyddsbassänger antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara minst 110 % av volymen för cisternen för uppvärmningsolja. Inga andra flytande bränslen eller ämnen som äventyrar grundvattnet får förvaras eller lagras löst i området.

Underjordiska oljecisternrar och jordvärmebrunnar är förbjudna.

Byggnade och grävning samt byggnaders grundläggning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar i grundvattenkvaliteten eller förändringar i grundvattennivån. Vid behov ska en plan för hantering av grundvatten uppgöras. Planen ska godkännas av miljöförvaltningsmyndigheten.

5.4 Planens konsekvenser

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

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö,
- för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
- växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna
- områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi samt
- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken



- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- bostadsmiljön.

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

5.4.1 Generalplanemässig granskning

Enligt markanvändnings- och bygglagen gäller följande: om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. I följande tabell refereras för hur planen beaktar dessa krav:

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,	Området är redan anvisat som kvartersområde för boende och befinner sig på bebyggd tätort. Området har befintlig infrastruktur och ligger på gångavstånd till service som betjänar boendet.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	Området utnyttjar den befintliga samhällsstrukturen. Planområdet ligger intill en landsväg som har gång- och cykelväg. Vatten- och avloppsvattennätverk finns i området.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,	Tillgång till service finns inom 1 km från planområdet.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,;	Planändringsområdet ligger på cirka 1 kilometers avstånd från Pojo centrum. En gång- och cykelväg ansluter planområdet till centrumområdet. Vatten- och avloppsvattennätverk finns att tillgå på området. Avfallshandling sköts inom det befintliga avfallshandlingssystemet.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,;	Planändringsområdet ligger i närheten av centrum med sitt utbud av tjänster. Norr om planområdet vidtar ett grönområde med en motionsbana. Cirka 1 kilometer sydväst om planområdet ligger Gumnäs där det finns en vandringsled, badstrand, eldplats och frisbeegolfbana. Planområdet är ett lugnt

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
	och tryggt bostadsområde med goda möjligheter att idka en sund livsstil.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv;	Planområdet är ett bostadsområde. Affärsverksamhet finns i centrum av Pojo cirka 1 km från planområdet.
7) att miljöolägenheterna minskas,	Funktioner med särskilda miljöolägenheter finns inte från tidigare och kommer inte enligt planen att anläggas på planområdet.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt	Planen inkluderar bestämmelser om byggsättet för att skapa en enhetlig stadsbild och värna om den värdefulla kulturmiljön. En landskapsbild av hög kvalitet säkerställs med hjälp av bestämmelser om hur miljön ska bevaras och hur nybyggnation ska anpassas till det existerande byggnadsbeståndet. Vidare finns bestämmelser om planteringar på fastigheterna.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation i närheten av planområdet, bland annat ett grönområde med motionsbana strax norr om planområdet och rekreationsområden med vandringsled och badstrand cirka 0,5 km sydost om planområdet.

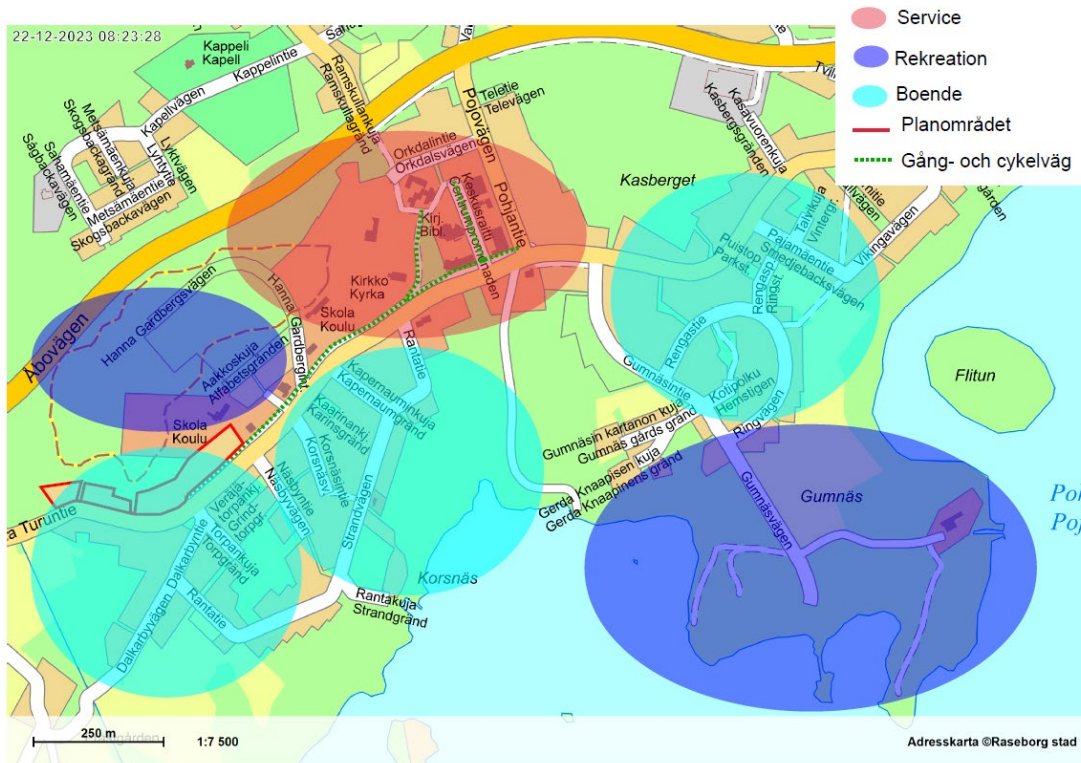


Bild 21: Utbudet av bland annat service och rekreation på gångavstånd från planområdet.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Planändringen har inga negativa konsekvenser för stadsbilden, eftersom bestämmelserna beaktar den värdefulla kulturmiljön.

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Planområdet är bebyggt och planändringen torde inte ha en negativ effekt på den existerande naturen och naturmiljön. Byggnad kommer att tillåtas på den del som tidigare skulle hållas obebyggt men där man av särskilda skäl ändå fick bygga små ekonomibyggnader. Om träd fälls, planteras nya.

5.4.4 Övriga konsekvenser

Framkommer under planeringens gång.

5.5 Störande faktorer i miljön

I området finns inte verksamhet som orsakar miljöstörning, och planändringen medför inga miljöstörningar.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser.

5.7 Namn

I planen ges inga nya namn.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

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

6.2 Schema för genomförandet

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden

7 KONTAKTINFORMATION

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

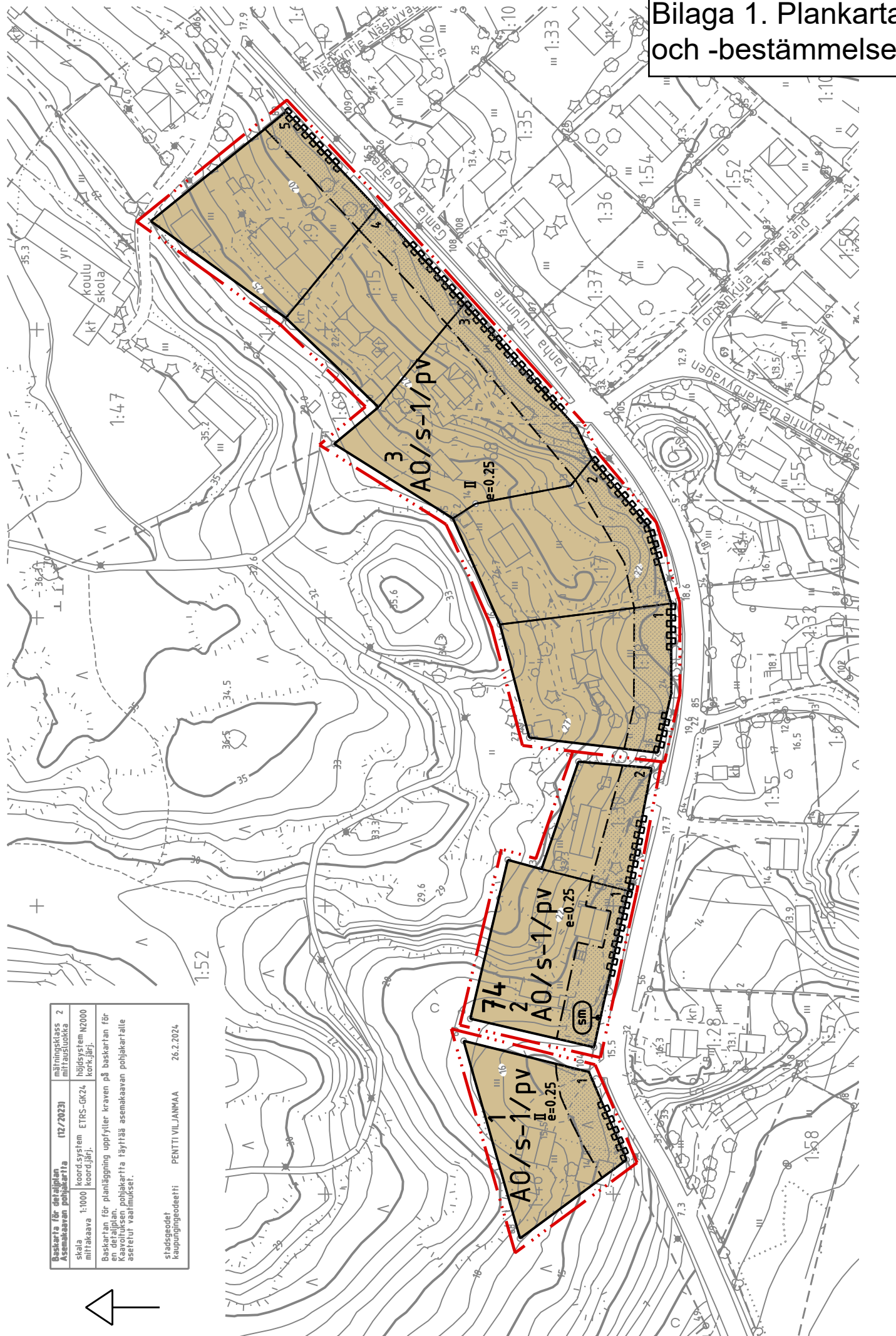
Stadsarkitekt Johanna Backas
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3843
johanna.backas(at)raseborg.fi

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

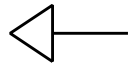
Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

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

Bilaga 1. Plankarta och -bestämmelser



Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakaarta	12/2023	mättningsklass 2 mitrausluokka
skala mittakaava	1:1000	koordinatijärj. ETRS-CIK24
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavotuksen pohjakaarta täyttää asemakaavan pohjakaartalle asetetut vaatimukset.		höjdesystem N2000 korkeusjärj.
stadsgeodet kaupungeingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	26.2.2024



RASEBORGS STAD

Gamla Åbovägen 95-109 ändring av detaljplan

Planen berör:

I stadsdel 74

kvarter 1 och 2 samt del av
kvarter 3

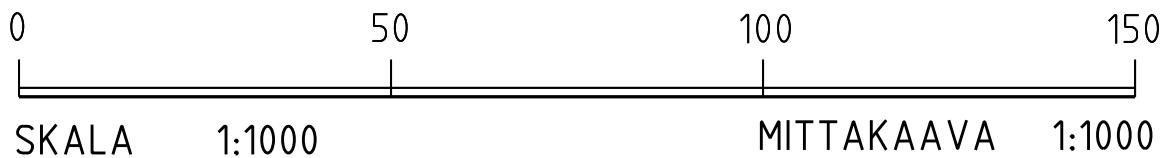
RAASEPORIN KAUPUNKI

Vanha Turuntie 95-109 asemakaavan muutos

Kaava koskee:

Kaupunginosassa 74

korttelit 1 ja 2 sekä osa
korttelia 3



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus. På fastigheten får uppföras ett bostadshus med två bostäder med tillhörande ekonomibyggnader. Byggnadsavstånd till gräns mot granntomt ska vara minst 4 meter. Byggnad får dock byggas närmare eller fast i tomtgräns om grannen ger sitt samtycke till detta.

A0

Område där miljön bevaras. Renoverings- och ändringsåtgärder ska vara sådana, att områdets och byggnadernas ur kulturmiljöns synvinkel betydelsefulla karaktär bevaras.

/s-1

Viktigt grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt. Planområdet ligger i sin helhet på grundvattenområde av klass I som är viktigt med tanke på samhällets vattenförsörjning. Inom området tillåts inga åtgärder som äventyrar grundvattnets kvalitet eller kvantitet. Cisterner för uppvärmningsolja bör vara dubbelmantlade och placeras i skyddsbassänger antingen inne i en byggnad eller under ett separat tak. Skyddsbassängens volym bör vara minst 110% av volymen för cisternen för uppvärmningsolja. Inga andra flytande bränslen eller ämnen som äventyrar grundvattnet får förvaras eller lagras löst i området. Underjordiska oljecisterner och jordvärmebrunnar är förbjudna. Byggnad och grävning samt byggnaders grundläggning ska utföras så, att åtgärderna inte leder till förändringar i grundvattenkvaliteten eller förändringar i grundvattennivån. Vid behov ska en plan för hantering av grundvatten uppgöras. Planen ska godkännas av miljöförvaltningsmyndigheten.






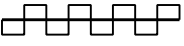

/pv

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialue. Kiinteistölle saa rakentaa yhden asuinrakennuksen kahdella asunnolla, ja siihen liittyviä talousrakennuksia. Rakennuksen etäisyys naapuritontin rajasta tulee olla vähintään 4 metriä. Rakennuksen saa kuitenkin rakentaa lähemmäksi, tai kiinni tontin rajaan, jos naapuri antaa siihen suostumuksensa.

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että alueen ja rakennusten kulttuuriympäristön säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue. Kaava-alue sijaitsee kokonaisuudessaan yhdyskunnan vedenhankinnalle tärkeällä I-luokan pohjavesialueella. Alueella ei sallita pohjaveden laatua tai määrää vaarantavia toimenpiteitä. Lämmitysöljysäiliöt tulee olla kaksoisvaipparakenteinen ja ne tulee sijoittaa suoja-altaisiin joko katoksen alle tai rakennuksen sisätiloihin. Suoja-altaan tilavuuden tulee olla ainakin 110% lämmitysöljysäiliön tilavuudesta. Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida muita nestemäisiä polttoaineita eikä pohjavettä vaarantavia aineita. Maanalaiset lämmitysöljysäiliöt ja maalämpökaivot ovat kiellettyjä. Rakentaminen ja maankaivu sekä rakennusten perustaminen on tehtävä siten, ettei niistä aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai muutoksia pohjaveden korkeuteen. Tarvittaessa tulee laatia pohjaveden hallintasuunnitelma, jonka ympäristönsuojeluviranomainen hyväksyy.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Riktgivande tomtgräns.		Ohjeellinen tontin raja.
Stadsdelsnummer.	74	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	1	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt.	2	Ohjeellisen tontin numero.
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.
Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	e=0.25	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Del av område som ska planteras. Infart till fastighet tillåten genom området.		Istutettava alueen osa. Ajoyhteys kiinteistölle sallittu alueen läpi.
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.
Fast fornlämning. Fast fornlämning som är fredad via Lag om fornminnen (295/1963). Det är förbjudet att utgräva, överhölja, ändra, skada eller på annat sätt rubba fornlämningen utan tillstånd i enlighet med lagen om fornminnen. Över planer som berör eller har anknytning till området ska begäras utlåtande av det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum).		Kiinteä muinaisjäännös. Muinaismuistolaililla (295/1963) rauhoitettu kiinteä muinaisjäännös. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen, poistaminen ja muu siihen kajoaminen kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettävä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Hela området är en värdefull kulturmiljö av riksintresse (RKY): Pojo kyrkbacke med omgivning. Nya byggnader ska byggas så att de bildar en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna vad gäller placering, form, proportioner, dimensionering, takform, färgsättning och utformning av fasad, fönster och dörrar. Museimyndigheten ska beredas möjlighet att avge utlåtande om byggnads- eller åtgärdstillståndsansökan innan tillståndsbeslutet beviljas.

På tomten ska i första hand existerande träd bevaras. Eventuell fällning av träd bör ersättas med att plantera nya träd, ett nytt träd för varje träd som fälls.

Dagvatten

Ytmaterial som släpper igenom dagvatten ska i huvudsak användas på området. Rent dagvatten ska i första hand fördröjas och infiltreras i marken.

Minimiantal bilplatser

2 bilplatser /bostad

YLEISIÄ MÄÄRÄYKSIÄ:

Alue on kokonaisuudessaan osa valtakunnallisesti arvokasta kulttuuriympäristöä (RKY): Pohjan kirkonmäki ympäristöineen. Uudet rakennukset tulee rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, massoittelun, kattomuodon, väriytyksen, julkisivujen jäsentelyn sekä ikkunoiden ja ovien osalta muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden.

Museoviranomaiselle on annettava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- ja toimenpidelupahakemuksesta ennen lupapäätöksen antamista.

Tontilla tulee ensisijaisesti säilyttää olemassa olevia puita. Mahdolliset kaadettavat puut korvataan istuttamalla uusi puu jokaista kaadettua puuta kohden.

Hulevedet

Hulevettä läpäiseviä pintamateriaaleja tulee pääsääntöisesti käyttää alueella. Puhtaat hulevedet tulee ensisijaisesti viivyttaa ja imeyttää maaperään.


Autopaikkojen vähimmäismäärät

2 autopaikkaa/asunto

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges beslut20___, § ___ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan20___ , §:n ___ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: förvaltningsdirektör
Viran puolesta: hallintojohtaja THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
FGE / VALT				
STDS / KH				
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen				
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus				
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos				
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	4-24	27.3.2024		
 RASEBORG RAASEPORI	GAMLA ÅBOVÄGEN 95-109 UTKAST VANHA TURUNTIE 95-109 LUONNOS			
Konsult/Konsultti	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 8.3.2024		
Beredare/Valmistelija JA	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt CL		RBG/1371/10.02.03.01/2023	7009	4-24