



Beskrivning för detaljplan

15.10.2021 (berör plankartan ritn.nr. 27-21)

Kommun

Raseborg

Planens namn

Trollbergsvägen, Ekenäs Detaljplaneändring

Planområdet berör:

Tomterna 710-6-105-1,-2,-3,-5 och -6, samt del av fastigheterna 710-402-1-10 Björknäs, 710-403-1-9 Ekenäs ladugård och 710-404-1-0 Ekenäs stads ägor.

Med planändringen bildas:

I stadsdel 8 kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar, i stadsdel 6 kvartersområde för fristående småhus, kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning, områden för närrökreation samt gatuområden.

Plan nummer

7794

Anhängiggjord

Kungörelse 1.6.2020.

Behandling

Program för deltagande och bedömning
Planläggningsnämnden 29.4.2020 §

Planförslag

Planläggningsnämnden 29.4.2020 § 53, till påseende: 1.6 – 30.6.2020

1. GRUNDUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget ca 2 km öster om Ekenäs centrum, vid korsningen av Genvägen och Trollbergsvägen.

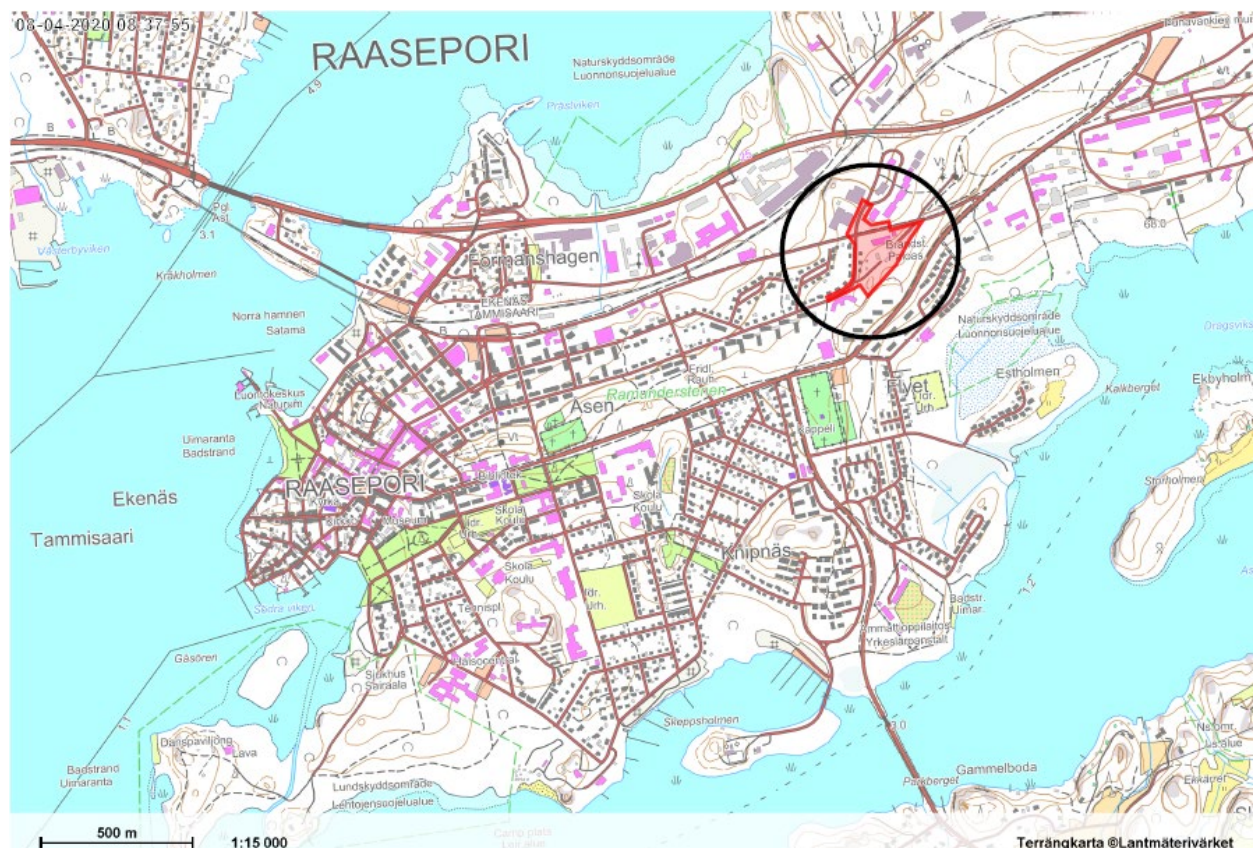


Bild 1. Planområdets avgränsning med rött.

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Trollbergsvägen, Ekenäs.

Detaljplaneändringens syfte är att uppdatera gällande detaljplaner kring brandstationen och småhusområdet i kvarter 105 samt att bilda nytt kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar i kvarter 116.

Genom planändringen förminskas brandstationens tomt i södra delen så, att en gångstig som nu ligger inom tomten blir inom område för närrekreation. I motsvarande grad utvidgas tomten mot öster varifrån infartstrafiken för personalen idag sker och vidare mot norr där ett grönområde i gällande detaljplan bildas till tomtmark mellan Genvägen och brandstationen. Grönområdet är asfalterad och i brandstationens användning. Samtidigt höjs brandstationens byggrätt från 2500 v-m² till 3000 v-m². Öster om Trollbergsvägen och norr om Genvägen bildas en ny tomt för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar i kvarter 116. Området är enligt gällande detaljplan grönområde.

1.3 Innehållsförteckning

1.	GRUNDUPPGIFTER.....	2
1.1	Planområdets läge	2
1.2	Planens namn och syfte	2
1.3	Innehållsförteckning	3
1.4	Förteckning över beskrivningens bilagor.....	3
1.5	Förteckning över andra handlingar som berör planen.....	3
2.	SAMMANFATTNING.....	4
2.1	Planprocessens skeden	4
2.2	Detaljplan	4
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	4
3.	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....	4
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden.....	4
3.2	Planläggningssituation.....	7
4.	DETALJPLANERINGENS SKEDEN.....	9
4.1	Behovet av detaljplanen och planeringsstart	9
4.2	Deltagande och samarbete.....	9
4.3	Detaljplanens mål.....	9
5.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	10
5.1	Planens struktur	10
5.2	Generalplanemässig granskning	10
5.3	Planens konsekvenser	12
5.4	Planbeteckningar och –bestämmelser.....	12
5.5	Namn	12
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	13
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	13
6.2	Schema för genomförandet.....	13
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	13

1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor

1. Förminskning av plankarta med bestämmelser
2. Statistikblankett för detaljplanen

1.5 Förteckning över andra handlingar som berör planen

1. Geologisen rakenteen selvitys, Geologian tutkimuskeskus (2018)

2. SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

Inledning och programmet för deltagande och bedömning (PDB)
Detaljplaneändringen påbörjas på initiativ av stadsstyrelsen 2.12.2019 § 447.

Planen anhängiggörs och programmet för deltagande och bedömning läggs fram genom en kungörelse 1.6.2020 i enlighet med Raseborgs planläggningsnämnds beslut.

Planförslag

Planförslaget läggs fram av planläggningsnämnden. Avsikten är att planen ska godkännas i stadsfullmäktige hösten 2021.

2.2 Detaljplan

Detaljplanen innefattar

- kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar (TY-1)
- kvartersområde för fristående småhus (AO)
- kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET-1)
- områden för närrekreation (VL)
- gatuområden.

2.3 Genomförande av detaljplanen

För genomförandet av de delar som ägs av Raseborgs stad, svarar staden. Privata område förverkligas av markägarna enligt deras egna behov. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Allmän beskrivning

Planeringsområdet är beläget ca 2 km öster om Ekenäs centrum, vid korsningen av Genvägen och Trollbergsvägen. Planeringsområdet norr om Genvägen är ett obebyggt grönområde, förutom en parktransformator invid Trollbergsvägen. Inom planeringsområdet söder om Genvägen finns fristående småhus och Ekenäs brandstation samt grönområden. Gatorna inom planeringsområdet är byggda. I väster gränsar planeringsområdet till ett bostadsområde, i norr till kvartersområde för affärsbyggnader samt kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. I öster och söder gränsar planeringsområdet till grönområden. Planeringsområdets areal är ca 3,8 hektar.

Naturmiljön

Planeringsområdets obebyggda delar är i huvudsak tallbevuxen torr mo med medelålders trädbestånd. Planeringsområdets södra del är kvartersområde för fristående småhus samt brandstationens tomt som är bebyggd och till stor del asfalterad. Enligt miljöinspektören (12/2019) finns inom planeringsområdet inga sådana naturvärden som förutsätter naturutredning.

Bebyggd omgivning

På norra sidan av planeringsområdet finns industri- och lagerbyggnader, samt kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras. Industri- och lagerbyggnaderna är främst från 1970 och 1980 talen.

En stor del av planområdet utgörs av tomten för Ekenäs brandstation som är byggd på 1970 och 1980 talen.



Bild 2. Ekenäs brandstation, vy från Genvägen.

I områdets västra del finns ett bostadsområde med tre tomter byggda med småhus med tillhörande ekonomibyggnader. Bostadsområdets byggnadssätt är relativt enhetligt med bostadsbyggnader som samtliga är byggda på 1950-talet och har en våningsyta på dryga 100 m².



Bild 3. Trollbergsvägen 1. Brädfodring, takmaterial och fönster har bytts ut och bostaden har byggts till år 2002.



Bild 4. Trollbergsvägen 3. Rappat bostadshus, utvändigt i relativt ursprungligt skick.



Bild 5. Trollbergsvägen 5. Rappat bostadshus, utvändigt i relativt ursprungligt skick.

Samhällsteknisk försörjning

Området går att ansluta till stadens vattenlednings-, avloppsvattenlednings-, samt fjärrvärmenätverk.

Trafik

Trafiken till planeringsområdet sker längs befintligt gatunät.

Markägförhållanden

Området ägs av Raseborgs stad, förutom tomterna 1-3 i kvarter 105, stadsdel 6 som är i privat ägo.

Nuvarande plans förverkligande

Nuvarande detaljplaner är i huvudsak förverkligade, förutom område för landsväg (sydost om brandstationens tomt) vilket inte är för avsikt att förverkligas. Längs den planerade sträckningen

för landsvägen mellan riksväg 25 och Baggövägen har tidigare gjorts detaljplaneändringar som inte möjliggör förverkligandet av landsvägen.

3.2 Planläggningssituation

Landskapsplan

Enligt sammanställningen av landskapsplanerna är planeringsområdet anvisat som utvecklingszon för tätortsfunktioner. Planeringsområdet är beläget på grundvattenområde. Då det inom området inte finns generalplan med rättsverkningar, ska vid uppgörandet av detaljplanen också till tillämpliga delar beaktas vad som stadgas om generalplanens innehållskrav.



Sammanställning av landskapsplanerna

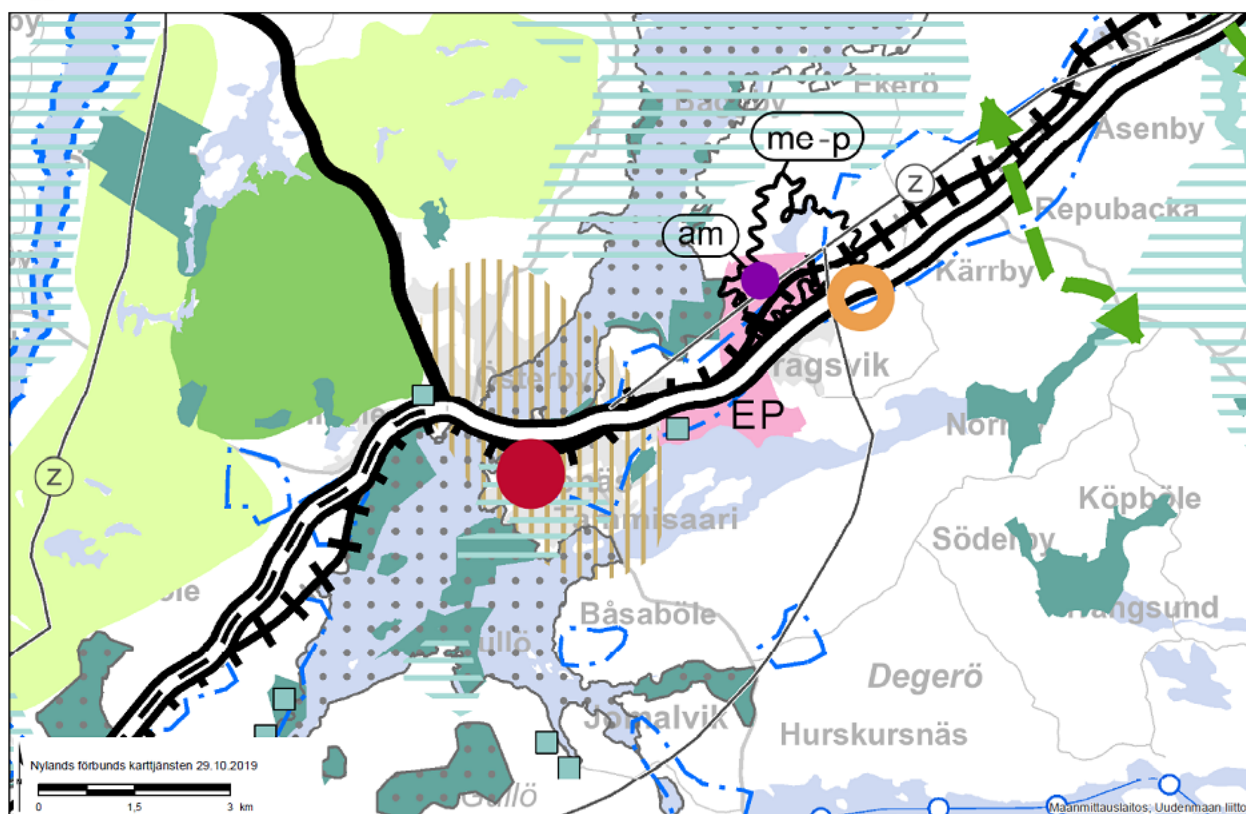


Bild 6. Landskapsplan

Generalplan

Enligt Gropfjärd-Dragsvik delgeneralplan (utan rättsverkningar) finns det för området följande reserveringar: Industriområde där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY), Område för service och förvaltning (PL), Bostadsområde dominerat av småhus (AP) och område för närrekreation där miljön bevaras (VL/s). Planen har dock inte rättsverkningar.

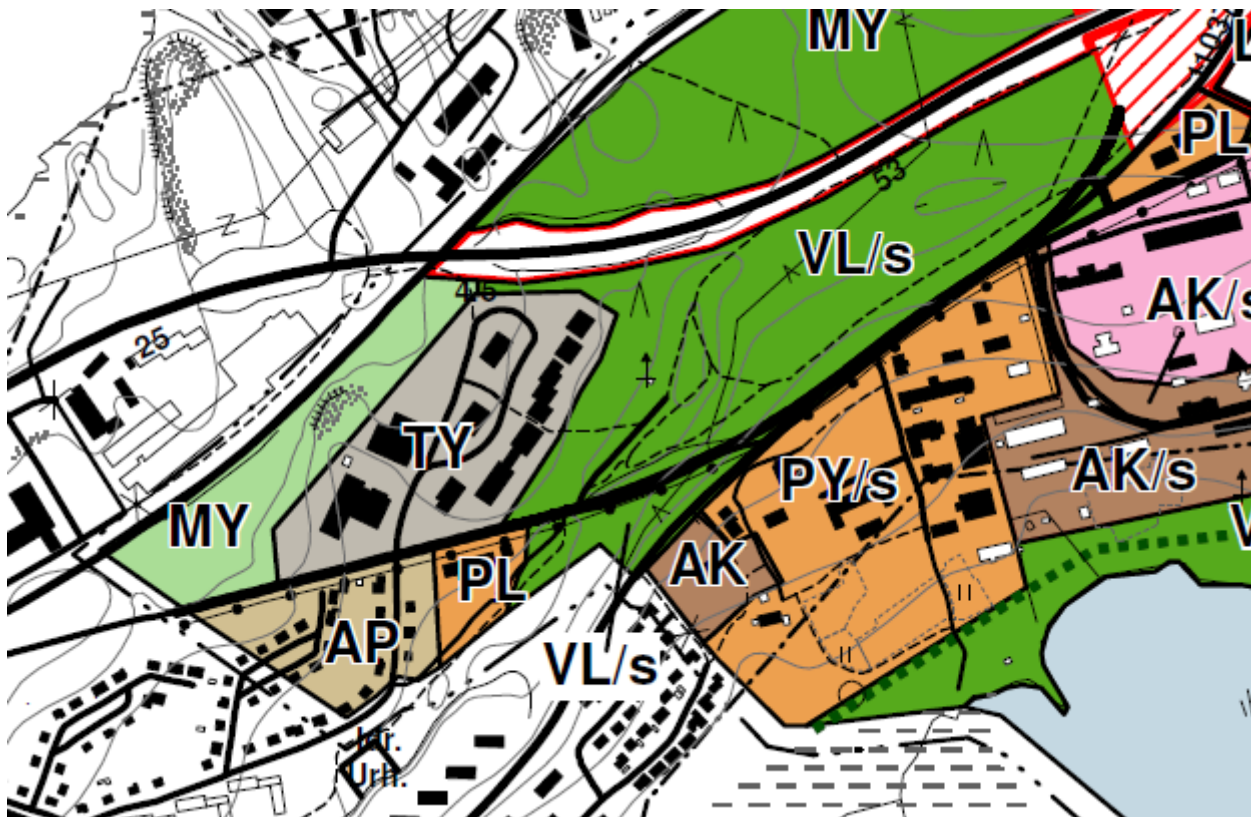


Bild 7. Generalplan

Detaljplan

På området är följande detaljplaner ikraft:

- detaljplan 1119-73, fastställd 18.4.2017. Den del av planen som är inom planeringsområdet är anvisad som gata
- detaljplan 214-33, fastställd 29.11.1971. Den del av planen som är inom planeringsområdet är anvisad för allmänna byggnader och som område för närrekreation
- detaljplan 141-25, fastställd 9.11.1968. Den del av planen som är inom planeringsområdet är anvisad för allmänna byggnader och som område för närrekreation samt som område för landsväg
- detaljplan 72-14, fastställd 13.7.1957.
- detaljplan 35-8, fastställd 27.10.1952. Den del av planen som är inom planeringsområdet är anvisad som område för närrekreation och som område för landsväg.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 § 36 av stadsstyrelsen och fastställts 5.7.2018.

4. DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanen och planeringsstart

Detaljplaneändringen påbörjas på initiativ av stadsstyrelsen 2.12.2019 § 447. I samband med planeringsprocessen för Järnvägsgatan – Liljedahlsgatans detaljplan, har uppstått behov av alternativ tomt för företaget som verkar i korsningen Järnvägsgatan – Liljedahlsgatan (tomt 710-6-108-2). En ersättande tomt bildas inom planeringsområdet i kvarter 116. Ett föravtal om ingående av jordlegoavtal gällande den planerade tomten i kvarter 116 görs mellan Raseborgs stad och företaget i enlighet med det av stadsstyrelsen 2.12.2019 § 447 godkända utkastet. Enligt markanvändnings- och bygglagens 60 § ska kommunen följa upp planers aktualitet och vid behov vidta åtgärder för att förnya föråldrade planer. Detaljplanen kring brandstationen och planen uppdateras och planen på östra sidan om Trollbölevägen (detaljplan 72-14) uppdateras och upphör.

4.2 Deltagande och samarbete

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

Intressenter är åtminstone:

- Områdets och dess rågrannars ägare och arrendatorer
- Bosatta och företag på området och i dess omedelbara närhet
- Alla stadens invånare angående stadsbilden.
- Nylands NTM-central, Nylands förbund, Västra Nylands räddningsverk, Västra Nylands museum.
- Karis Telefon Ab, Caruna Oyj, Elisa Oyj, Telia Sonera Oyj, Raseborgs Vatten, Ekenäs Energi
- Alla de tjänsteinnehavare och organ vid Raseborgs stad vars områden ärendet kan beröra.

Genomförande av deltagande

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

Planen kungörs anhängig och kungörelse om programmet för deltagande och bedömning samt om möjligheten att påverka planeringen publiceras i de lokala dagstidningarna (Västra Nyland på svenska och Etelä-Uusimaa på finska) och på stadens officiella anslagstavla (www.raseborg.fi). Programmet för deltagande och bedömning skickas till de delaktiga markägare som staden känt till samt läggs fram på Raseborgs planläggningsenhet på adressen: Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs och på stadens webbplats under hela planläggningen.

Förslaget till detaljplan läggs fram offentligt under minst 30 dygn på stadens officiella anslagstavla och på planläggningsenheten. Under perioden för framläggandet har intressenterna och kommunmedlemmar möjlighet att framföra en skriftlig anmärkning om planförslaget.

Myndighetssamarbete

Anhängiggörandet av planen har meddelats till delaktiga myndigheter genom att skicka programmet för deltagande och bedömning till Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland för kommentarer. Under perioden för framläggandet begärs utlåtanden av berörda myndigheter i enlighet med 28 § i MBF.

4.3 Detaljplanens mål

Detaljplaneändringens målsättning är att uppdatera gällande detaljplaner kring brandstationen och småhusområdet i kvarter 105 samt att bilda nytt kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar i kvarter 116. Detaljplanen är för småhusområdets del (kvarter 105)

från 1950 talet och föråldrad. Genom detaljplaneändringen utreds bl.a. byggnadsskyddsfrågor och detaljplaneändringen förses med tidsenliga bestämmelser.

Genom planändringen förminskas brandstationens tomt i södra delen så, att en gångstig som ligger inom tomten blir inom område för närrekreation. I motsvarande grad utvidgas tomten mot öster varifrån infartstrafiken för personalen idag sker och vidare mot norr där ett grönområde i gällande detaljplan bildas till tomtmark mellan Genvägen och brandstationen. Grönområdet är asfalterat och i brandstationens användning. Samtidigt höjs brandstationens byggrätt från 2500 v-m² till 3000 v-m². Öster om Trollbergsvägen och norr om Genvägen bildas en ny tomt för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar i kvarter 116. Området är enligt gällande detaljplan grönområde.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planen består av

- kvartersområde för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar (TY-1). Areal ca 0,1164 hektar, våningsantal II, byggrätt 300 v-m²
- kvartersområde för fristående småhus (AO), bestående av tre tomter med en total areal på ca 3433 m². Tomterna får bebyggas med våningsantal lu2/3 (en våning samt vindsplan, så att vindsplanets våningsyta får utgöra högst 2/3 av första våningens våningsyta). Den totala våningsytan per tomt är byggrätt 250m².
- kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET-1). Areal ca 1,2143 hektar, våningsantal II, byggrätt 3000 v-m²
- områden för närrekreation (VL). Areal ca 0,9515 hektar
- gatuområden. Areal ca 1,1449 hektar.

5.2 Generalplanemässig granskning

Området saknar helt generalplan, varför en generalplanemässig granskning är nödvändig.

Granskning ur generalplanens perspektiv

<i>När en generalplan utarbetas ska beaktas:</i>	<i>Att innehållskraven för en generalplan beaktas i detaljplanen:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, att ekonomin och ekologin är hållbara;	Detaljplanen i fråga ligger i sin helhet på området för den förtätande beteckningen i landskapsplanen. Området bör utvecklas effektivare än det omgivande området och det bör bland annat stöda sig på kollektivtrafik. Planområdet ligger på ca en kilometers avstånd från Ekenäs trafikcenter. Det är även möjligt att ansluta området till fjärrvärmenätet.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas	Genom planen förtätas den befintliga samhällsstrukturen. För att ta området i bruk förutsätts inga större insatser på infrastruktur. Det finns ett befintligt gatunät och annan kommunalteknik till vilket området kopplas. Samhällsstrukturen görs tätare innanför gränserna för det område som anvisats för samma ändamål i landskapsplanen.

3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service tillgodoses;	Det boende som anvisas i planen är befintliga småhustomter som ligger i Ekenäs tätort bland offentlig service och affärsbyggnader.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och den lätta trafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och hållbart sätt med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin	Området för detaljplanen har ett gynnsamt läge med tanke på trafiknätet. Området ligger intill och är kopplat till befintlig kollektivtrafik- och lättrafiknät. Området kan vidare anslutas till fjärrvärmenätet och till stadens vatten- och avloppsnät. Avfallshanteringen kan genomföras på ett effektivt sätt.
5) att möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö beaktas;	Planen anvisar en ny tomt för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar (TY-1). Avståndet till närmaste tomter för boende är ca 60 meter, vilket kan tyckas litet. Tomterna åtskiljs dock av gata och industritomten har en naturlig koppling till intilliggande företag område. Vidare är industritomten till sin storlek och byggrätt relativt liten. Planområdet ligger intill Ekenäs centrum, som har gott om leder för gång- och cykeltrafik närreklamations- och parkområden.
6) att verksamhetsbetingelser ordnas för kommunens näringsliv	Planens syfte är bl.a. att anvisa en ny tomt för industribyggnader som inte orsakar miljöstörninga. En förtätning av centrumområdet förbättrar företagens och affärsaktörernas möjligheter att etablera sig i centrum.
7) att miljöolägenheterna minskas;	Genom en förtätning av centrumområden kan en effektiv samhällsstruktur uppnås och miljöolägenheterna minskas.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas	I området finns inga betydande naturvärden, landskapsvärden eller byggda miljöer av betydelse. En högklassig landskapsbild säkerställs även bland annat genom planbestämmelser för planteringar på tomterna, miljön och parkeringsområdena. I planen ingår separata bestämmelser som berör grundvattnet.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation	Genom planen minskas det rekreativområde som finns på planområdet. Området är dock inte betydande och stora mer enhetliga rekreativområden finns i näromgivningen, bl.a. på åsen.

5.3 Planens konsekvenser

Inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Trafiken till området sker längs befintligt gatunätverk och ökar inte nämnvärt trafikmängderna i närområdet.

Inverkan på jord- och berggrund, vatten, luft och klimat

Genom planändringen möjliggörs norr om Genvägen en ny tomt för industribyggnader som inte orsakar miljöstörningar, dess våningsyta är 300 m². Byggrätten för brandstationen har ökats från 2500 v-m² till 3000 v-m². Byggrätten för de tre småhustomter som ligger öster om Trollbergsvägen fastslås till 250 v-m². I gällande plan fanns ingen given byggrätt för dessa tomter. Den nybyggnation som planändringen möjliggör är relativt småskalig och ansluter sig till största delen till befintliga, byggda tomter. Att planeringsområdet ligger inom grundvattenområde beaktas i detaljplanens allmänna bestämmelser. Planändringen inverkar inte på jord- eller berggrund, vatten, luft eller klimat.

Inverkan på växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurser

Enligt miljöinspektören (12/2019) finns inom planeringsområdet inga sådana naturvärden som förutsätter naturutredning.

Inverkan på region- och samhällsstruktur, samhälls- och energiekonomi och trafik

Planändringen förtätar samhällsstrukturen i området. Trafiken till området sker längs befintligt gatunätverk via Genvägen och Trollbergsvägen. Kommunalteknik finns färdigt i området.

Inverkan på stadsbild, landskap, kulturarv och byggd miljö

Nybyggnationen som möjliggörs i kvarter 116 (norr om Genvägen) och den för brandstationen föreslagna tilläggsbyggrätten på ca 500 v-m² förändrar stadsbilden i någon mån. Byggandet anpassas till miljön och områdena har inte speciella stadsbildsmässiga värden.

Småhusområdets (AO) byggrätt är inte bestämd i gällande plan. Enligt byggnadstillsyns plantolkning är byggrätten dock 200 v-m² per tomt. Den föreslagna byggrätten är totalt 250 v-m² per tomt. Den föreslagna tilläggsbyggrätten har konsekvenser för stadsbilden, men den är dock i linje med vad som i planläggningen anvisats övriga motsvarande tomter. För kvarteret ges också bestämmelse om att byggandet ska anpassas till den befintliga byggnationens särdrag.

5.4 Planbeteckningar och –bestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser framkommer på plankartan och de behandlas även i punkt 5.1 Planens struktur.

5.5 Namn

I planen ges inga nya gatunamn.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

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

6.2 Schema för genomförandet

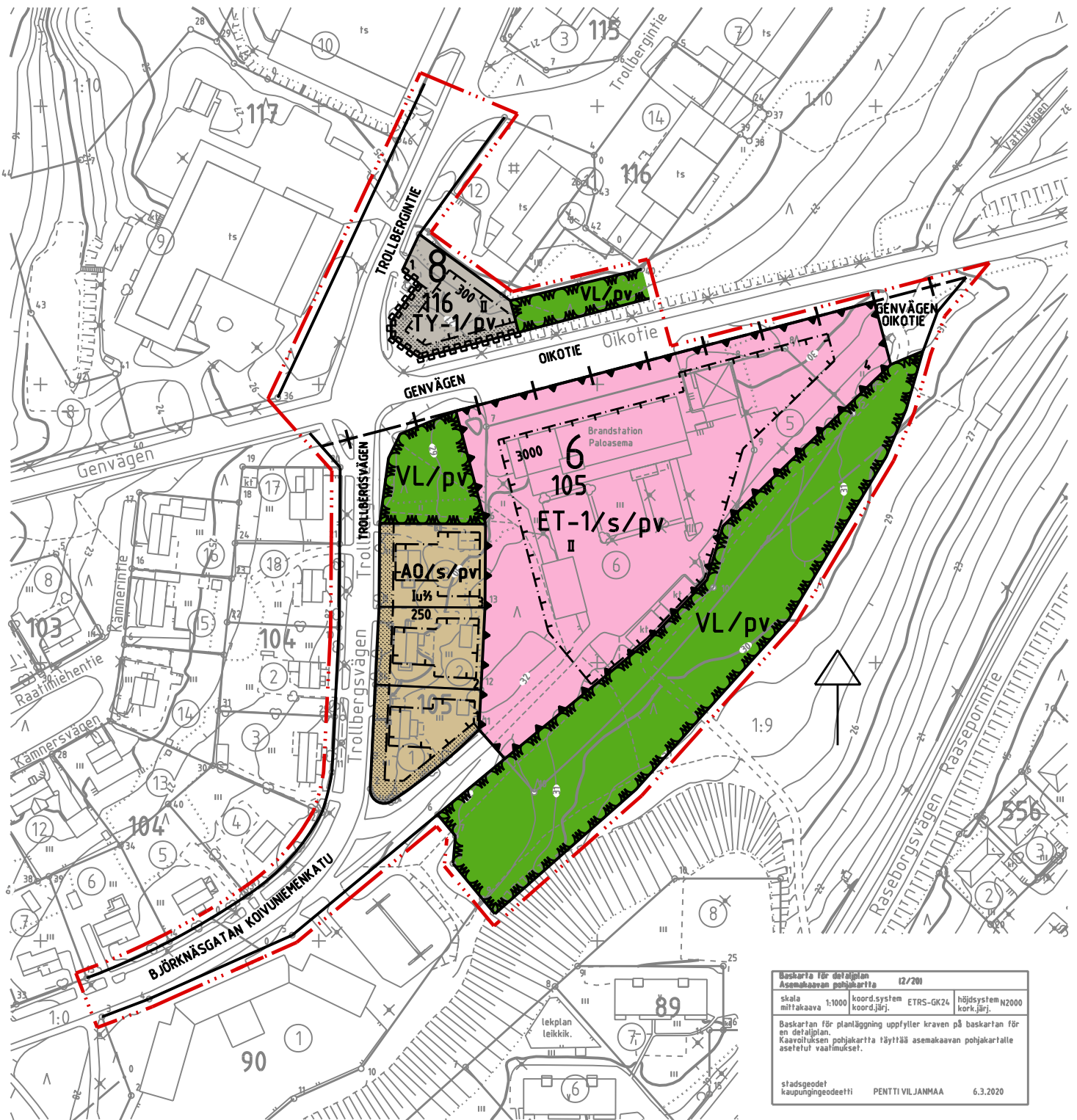
Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden.

Raseborg 15.10.2021
Niclas Skog
Ledande planläggningsingenjör

Bilaga 1. Förminskning av plankarta med bestämmelser
Liite 1. Asemakaavakartan pienennös määräyksineen



RASEBORGS STAD
TROLLBERG SVÄGEN, EKENÄS
Detaljplaneändring

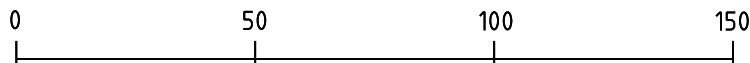
Planen berör:
 Tomterna 710-6-105-1,-2,-3,-5 och 6,
 samt del av fastigheterna 710-402-1-10
 Björknäs, 710-403-1-9 Ekenäs ladugård
 och 710-404-1-0 Ekenäs stads ägor.

Med planen bildas:
 I stadsdel 8 kvartersområde för
 industribyggnader som inte orsakar
 miljöstörningar, i stadsdel 6
 kvartersområde för fristående småhus,
 kvartersområde för byggnader och
 anläggningar för samhällsteknisk
 försörjning, områden för närrekreation
 samt gatuområden.

RAASEPORIN KAUPUNKI
TROLLBERGINTIE, TAMMISAARI
Asemakaavan muutos

Kaava koskee:
 Tontit 710-6-105-1,-2,-3,-5 ja 6, sekä
 osa kiinteistöistä 710-402-1-10 Björknäs,
 710-403-1-9 Ekenäs ladugård ja
 710-404-1-0 Ekenäs stads ägor.

Kaavalla muodostuu:
 Kaupunginosassa 8 ympäristöhäiriöitä
 aiheuttamattomien teollisuusrakennusten
 korttelialue, kaupunginosassa 6
 erillispientalojen korttelialue, yhdys-
 kuntateknistä huoltoa palvelevien
 rakennusten ja laitosten korttelialue,
 lähivirkistysviheralueita ja katualueita.

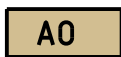


SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMLER

Kvartersområde för fristående småhus.
 På tomten får uppföras högst två bostäder,
 med tillhörande ekonomibygnader. Av
 tomtens våningsyta får totalt 50 v-m²
 användas till ekonomibygnader.
 Åsriktningen på de bostadsbyggnader som
 står närmast gatan ska följa Trollbergsvägen.



Kvartersområde för industribyggnader som
 inte orsakar miljöstörningar.
 På området får uppföras byggnader för sådan
 industri som inte orsakar buller, förorening
 av luften, marken eller grundvattnet samt
 kontors- och butiksbyggnader. Av tomtens
 våningsyta får högst 100 v-m² användas för
 butiks- och andra därmed jämförbara lokaler,
 som har anknytning till det huvudsakliga
 användningsändamålet.



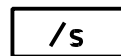
Område för närrekreation.



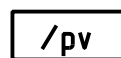
Kvartersområde för byggnader och
 anläggningar för samhällsteknisk försörjning.
 I kvartersområdet får utöver våningsantalet
 angivet i planen byggas ett övningstorn.



Område där miljön bevaras.
 Om- och tillbyggnader, samt nya bostadshus och
 gårdsbyggnader ska byggas så att de i fråga
 om läge, form, färgsättning och fasadindelning
 följer byggnadernas särdrag på området.
 Planteringar på gårdsområden ska anpassas
 till områdets särdrag.
 Renoverings- och ändringsåtgärder ska vara sådana
 att brandstationsbyggnadens exteriör och dess
 ursprungliga utseende mot Genvägen bevaras,
 om det är möjligt utan att inskränka på dess
 funktionalitet som brandstation.
 Museimyndigheten ska beredas möjlighet att avge
 utlåtande om byggnads- eller åtgärdstillstånds-
 ansökan innan tillståndsbeslutet beviljas.



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



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



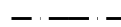
Stadsdelsgräns.



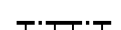
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen
 beteckningen gäller.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialue.
 Tontille saa rakentaa enintään kaksi
 asuntoa, ja siihen liittyviä talous-
 rakennuksia. Tontin rakennusosalasta
 saadaan käyttää yhteensä 50 k-m²
 talousrakennuksiin. Kadun lähimpien
 asuinrakennusten harjasuunnan tulee
 olla Trollbergintien suuntainen.

Ympäristöhäiriöitä aiheuttamattomien
 teollisuusrakennusten korttelialue.
 Alueelle saa rakentaa rakennuksia
 sellaista teollisuutta varten, joka ei
 aiheuta melua eikä ilman, maaperän tai
 pohjaveden pilaantumista sekä toimisto-
 ja liikerakennuksia. Tontin kerrosalasta
 saa enintään 100 k-m² käyttää myymälä-
 ja muita siihen verrattavia pääkäyttö-
 tarkoitukseen liittyviä tiloja varten.

Lähivirkistysalue.

Yhdyskuntateknistä huoltoa palvelevien
 rakennusten ja laitosten korttelialue.
 Korttelialueelle saa kaavassa osoitetun
 kerrosluvun lisäksi rakentaa harjoitus-
 tornin.

Alue, jolla ympäristö säilytetään.
 Muutos- ja lisärakentaminen sekä uudet
 asuin- ja piharakennukset on rakennettava
 siten, että ne sijainnin, muodon, värityksen
 ja julkisivujen jäsentelyn osalta noudattavat
 alueella olevien rakennusten ominaispiirteitä.
 Piha-alueen istutusten tulee sopia alueen
 ominaispiirteisiin.

Korjaus- ja muutostöimenpiteiden tulee olla
 sellaisia, että paloasemarakennuksen ulkoinen
 hahmo ja sen alkuperäinen ilme säilyvät
 Oikotien puolella, mikäli se on mahdollista
 ilman, että rakennuksen toiminnallisuutta
 paloasemana rajoitetaan.
 Museoviranomaiselle on annettava
 mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus-
 ja toimenpidelupahakemuksesta ennen
 lupapäätöksen antamista.

Tärkeä tai veden hankintaan soveltuva
 pohjavesialue.


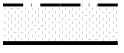
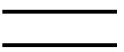
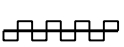
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
 oleva viiva.

Kaupunginosan raja.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen,
 johon merkintä kohdistuu.

Riktgivande tomtgräns.	—————	Ohjeellinen tontin raja.
Stadsdelsnummer.	6	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	105	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.	1	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	GENVÄGEN	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	250	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Ett bråkital efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i vindsplanet för utrymme som inräknas i våningsytan.	Iu¾	Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta ullakon tasolla saa käyttää kerrossalaan laskettavaksi tilaksi.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Del av område som skall planteras.		Istutettava alueen osa.
Gata.		Katu.
Del av gatuumrådes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.		Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjестää ajoneuvoliittymää.

Allmänna bestämmelser:

Området är grundvattenområde eller grundvattenområde som lämpar sig för vattentäkt.

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

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

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

Skyddsbassängens volym bör vara större än den upplagrade uppvärmningsoljans volym. Underjordiska oljecisterner och energibrunnar är förbjudna i hela området.

Byggnande, 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. Konstruktioner ska placeras minst 2 meter ovanför tillförlitligt konstaterad grundvattennivå. Avlopp bör förses med grundvattens skydds konstruktioner och rör- och kabelkanaler vid behov med stängningskonstruktioner.

För tagande av grundvatten eller för annat projekt som påverkar grundvattnets kvalitet eller mängd förutsätts myndighets tillstånd, om det kan ändra grundvattnets kvalitet eller mängd och om förändringen:

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

Dagvattnets behandlingsmetoder och dimensionering.

Hinderslösheten för dagvattnets strömningsrutter bör speciellt uppmärksammas vid utjämning av planområdet.

Rena dagvatten som bildas från tak och gårdsområden bör i mån av möjlighet infiltreras på ursprungsplatsen. Såvida infiltrering inte är möjligt på grund av jordmånsförhållandena, bör dagvatten ledas till dagvattensystem.

På viktigt grundvattenområde får infiltreras endast säkert rena dagvatten och t.ex. från parkeringsområden bör dagvattnet på grundvattenområden alltid ledas till dagvattensystem via olje- och sandseparatorer eller ledas ytterom grundvattenområde. Om det inom planområdet bildas dagvatten, vilka kan förorsaka förorening av omgivningen, bör de avskiljas från övriga dagvatten och ledas till avloppsvattensystemet. Såvida det är att vänta rikligt med trafik framför allt med tunga fordon, bör vatten som samlar sig från dessa områden ledas till dagvattensystem via olje- och sandseparatorer.

Om det inom planområdet bildas särskilt nedsmutsade/förorenade dagvatten, bör dessa kunna avskiljas från andra dagvatten och ledas direkt till avloppsvattens reningsverk.

Byggnande ska till utseende och läge anpassas till miljön. Områden som inte byggs eller används för transport ska planteras och deras växtlighet, och i synnerhet åsens tallar, bör bevaras av stadsbildsskäl.

Den bullernivå som orsakas av en anläggning på kvartersområdet får inte inom invidliggande bostadskvarter överstiga dagsriktnivå (kl. 7-22) 55 dB eller nattnivå (kl. 22-7) 50 dB för en A-viktad ekvivalentnivå (LAeq) för buller.

För utlagring som stör eller förfular omgivningen bör byggas ett minst 2 meter högt tätt staket som skydd mot insyn, anpassat till stads- eller landskapsbilden.

På kvartersområde får inte placeras en anläggning som orsakar buller, vibrationer, luftföroreningar eller andra störningar för omgivningen.

Minimiantal bilplatser

TY-kvartersområde:

1 bilplats/100 m² våningsyta industribyggnader, dock minst 1 bilplats/två arbetstagare.

1 bilplats/50 m² våningsyta butiks- och andra därmed jämförbara lokaler.

ET-kvartersområde:

1 bilplats/2 på tomten samtidigt arbetande personer.

AO-kvartersområde:

2 bilplatser/bostad, en bilplats för tomtens andra bostad.

Yleiset määräykset:

Alue on pohjavesialue tai veden hankintaan soveltuva pohjavesialue.

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

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

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

Rakentaminen, ojitaminen 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.

Rakenteet on sijoitettava vähintään 2 metriä luotettavasti todetun pohjaveden pinnan yläpuolelle.

Viemärit on varustettava pohjaveden suojausrakenteilla ja putkisto- ja kaapelikaivannot tarvittaessa sulkurakentein.

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

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

Huleveden käsittelymenetelmiä ja mitoitus.

Hulevesien virtausreittien esteettömyys on erityisesti huomioitava alueen tasauksessa.

Puhtaat katoilta ja piha-alueilta muodostuvat hulevedet on mahdollisuuksien mukaan imeytettävä niiden syntypaikalla. Mikäli imeytys ei ole maaperäolosuhteiden vuoksi mahdollista, hulevesiä tulee johtaa hulevesijärjestelmiin. Tärkeällä pohjavesialueella maaperään saa imeyttää vain varmasti puhtaita hulevesiä, ja esim. pysäköintialueilta hulevedet on pohjavesialueella aina johdettava hulevesijärjestelmiin öljyn- ja hiekka erottimien kautta tai johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle. Mikäli asemakaava-alueella muodostuu hulevesiä, joista voi aiheutua ympäristön pilaantumista, ne tulee eriyttää muista hulevesistä ja johtaa jätevesijärjestelmään. Mikäli piha-alueilla on odotettavissa runsaasti liikennettä etenkin raskaalla kalustolla, tulee näiltä alueilta kertyvät vedet johtaa hulevesijärjestelmiin öljyn- ja hiekanerottimien kautta. Mikäli asemakaava-alueella muodostuu erityisen likaantuneita/pilaantuneita hulevesiä, ne tulee voida eriyttää muista hulevesistä ja johtaa suoraan jätevedenpuhdistamolle.

Rakennukset tulee ulkoasultaan ja sijoitukseltaan sovittaa ympäristöön. Alueet, joita ei rakenneta tai käytetä liikenteeseen, tulee istuttaa ja niiden kasvillisuus ja erityisesti harjualueen männyt tulee säilyttää kaupunkikuvallisista syistä.

Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttaman melutaso ei saa viereisillä asuinkortteleilla ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason (LAeq) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55 dB eikä yöohjearvoa (klo 22-7) 50 dB.

Ympäristöä häiritsevän tai rumentavan ulkovarastoinnin näkösuojaksi on rakennettava vähintään 2 metriä korkea umpinainen kaupunki- tai maisemakuvaan sopeutuva aita.

Korttelialueelle ei saa sijoittaa laitosta, joka aiheuttaa ympäristöä häiritsevää melua, ääntä, ilman pilaantumista tai muuta häiriötä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä

TY-korttelialue:

1 autopaikka / 100 m² kerrosalaa toimitilarakennuksia, kuitenkin vähintään 1 autopaikka/kahta työntekijää kohti.

1 autopaikka / 50 m² kerrosalaa myymälä- ja muita siihen verrattavia tiloja.

ET-korttelialue:

1 autopaikka / 2 tontilla samanaikaisesti työskentelevää henkilöä kohti.

AO-korttelialue:

2 autopaikka/asunto, yksi autopaikka tontin toiselle asunnolle.

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

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

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin valtuuston pöytäkirjan _____.20___, §:n ___ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen			
SFGE / KVALT			
STDS / KH			
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		27-21	27.10.2021
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		10-20	1-30.6.2020
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		10-20	29.4.2020 §53
 RASEBORG RAASEPORI		TROLLBERG SVÄGEN, EKENÄS FÖRSLAG TROLLBERGINTIE, TAMMISAARI EHDOTUS	
Konsult/Konsultti		stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 15.10.2021
Beredare/Valmistelija NS	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero RBG/1738/ 10.02.03.01/2019	Planbeteckning/Kaavatunnus 7794
Ritad av/Piirtänyt CL			Ritningsnummer/Piirustusnumero 27-21

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	15.10.2021
Planens namn	Trollbergsvägen, Ekenäs		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	14.04.2020
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	01.06.2020
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7107794
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	3,7704	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	3,1229

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	3,7704	100,0	4050	0,11	0,0000	950
A sammanlagt	0,3433	9,1	750	0,22		150
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	0,1164	3,1	300	0,26	0,1164	300
V sammanlagt	0,9515	25,2			0,0092	
R sammanlagt						
L sammanlagt	1,1449	30,4			-0,2811	
E sammanlagt	1,2143	32,2	3000	0,25	0,1555	500
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	3,7704	100,0	4050	0,11	0,0000	950
A sammanlagt	0,3433	9,1	750	0,22		150
AO/s	0,3433	100,0	750	0,22		150
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	0,1164	3,1	300	0,26	0,1164	300
TY	0,1164	100,0	300	0,26	0,1164	300
V sammanlagt	0,9515	25,2			0,0092	
VL	0,9515	100,0			0,0092	
R sammanlagt						
L sammanlagt	1,1449	30,4			-0,2811	
Gator	1,1449	100,0			0,1341	
LT					-0,4152	
E sammanlagt	1,2143	32,2	3000	0,25	0,1555	500
ET	1,2143	100,0	3000	0,25	0,1555	500
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						