



Beskrivning av detaljplaneförslag

Kommun **Raseborg**

Planens namn **Västerby-Sjöäng**

Detaljplan och ändring av detaljplan

Detaljplanen och detaljplaneändringen berör kvarteren 901 och 902 samt hamnområde, fastigheten Soludden 710-410-1-62 och en del av fastigheten Sjöängen 710-410-1-1.

Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 9 kvartersområdena 9351 och 9352 för industri- och lagerbyggnader (TY), kvartersområdena 9353 och 9354 för båthamn (LV), skyddsgrönområde (EV), vattenområde (W) och gatuområde.

Planens uppgörare Stadsplaneringsavdelningen
Plan nummer 7809
Ritningsnummer xx-24
Anhängiggjord Kungörelse 21.2.2022
Behandling Program för deltagande och bedömning
Planutkast
Förslag till ändring av detaljplan
Planens godkännande

Planläggningsnämnden 15.12.2021 § 185
Planläggningsnämnden 1.3.2023 § 36
Planläggningsnämnden 27.9.2023 § 155
Planläggningsnämnden xxxx
Stadsstyrelsen xxxx
Stadsfullmäktige xxxx

Beskrivningens innehållsförteckning

Beskrivningens innehållsförteckning

1. BASUPPGIFTER
 - 1.1 Planområdets läge
 - 1.2 Planens namn och syfte
2. SAMMANDRAG
 - 2.1 Skeden i planprocessen
 - 2.2 Detaljplanen
 - 2.3 Detaljplanens förverkligande
3. PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER
 - 3.1 Planeringens bakgrund
 - 3.2 Utredning om förhållandena i planeringsområdet
 - 3.3 Planeringssituation
4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN
 - 4.1 Behovet av detaljplanen och planeringsstart
 - 4.2 Deltagande och samarbete
 - 4.3 Mål för detaljplanen
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN
 - 5.1 Planens struktur
 - 5.2 Områdesreserveringarna
 - 5.3 Planens konsekvenser
 - 5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser
 - 5.5 Namn
6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE
 - 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet
 - 6.2 Genomförande och tidsplanering

Bilagor

- Detaljplanekarta med planbestämmelser
- Statistikblankett

Bakgrundsmaterial

- Raaseporin Västerby-Sjöäng -asemakaavamuutoksen vesistövaikutusten tarkastelu, LUVY 3.6.2022
- Utkast till generalplanemässig strukturplan över Västerby, alternativ för trafiklösningar, 2023

1. BASUPPGIFTER

1.1. Planområdets läge

Planeringsområdet ligger söder om riksväg 25 och Hyvinge-Hangö järnväg i Västerby.

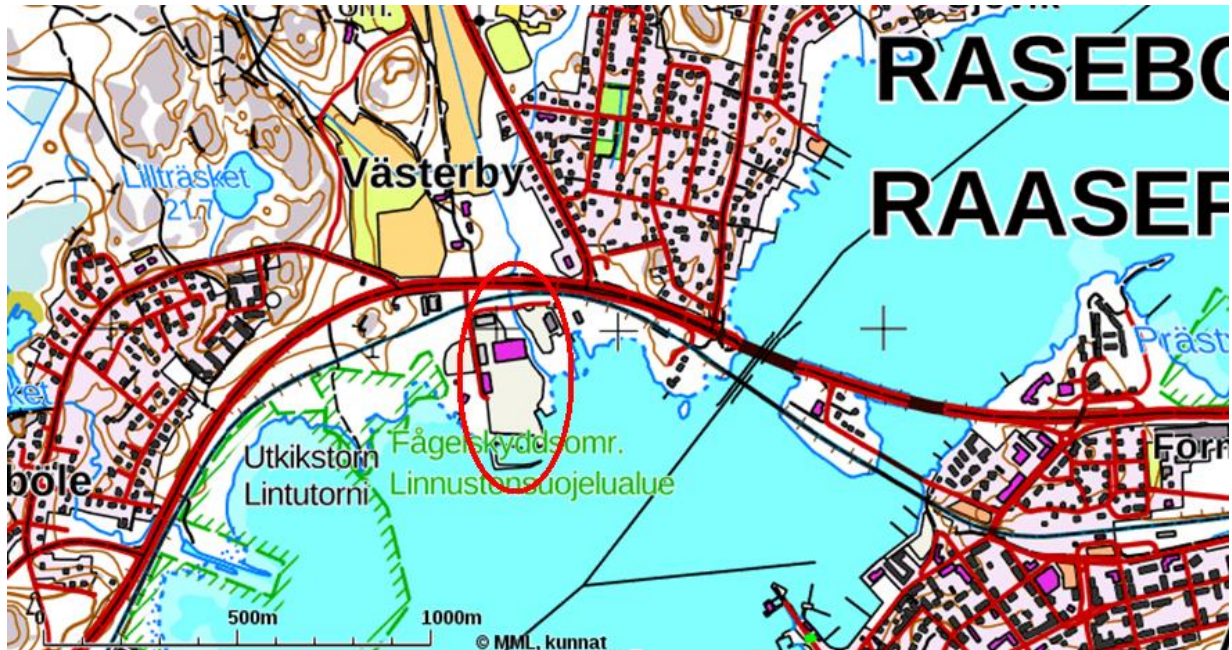


Bild 1. Planområdets läge söder om järnvägen i Västerby (röd ring).

1.2. Planens namn och syfte

För planen används namnet Västerby-Sjöäng detaljplan och detaljplaneändring.

Initiativtagarnas målsättningar är att man i detaljplanen beaktar nuvarande verksamheter och att områdets utvecklingsmöjligheter kan breddas bl.a. genom en mångsidig verksamhetsprofil och en ändamålsenlig byggnadsrättslig dimensionering.

Stadens mål är att på avtalsområdet utreda möjligheterna till företagsverksamhet och att för denna anvisa områden där vid behov bl.a. trafiklösningar, byggbarhet, eventuella förenade markområden, miljövärden sam eventuella andra faktorer utreds.

2. SAMMANDRAG

2.1 Skeden i planprocessen

- Planändringen påbörjades på initiativ av Forest Service Fagerholm Ab år 2014 med beslut av stadsstyrelsen 16.3.2015.
- Anhängiggjord genom kungörelse 21.2.2022.
- Planläggningsnämnden antecknade programmet för deltagande och bedömning för kännedom 15.12.2021 § 185.
- Planläggningsnämnden behandlade planutkastet 1.3.2023 och beslöt framlägga utkastet till påseende. Utkastet hölls framlagt 20.3-19.4.2023.
- Planläggningsnämnden behandlade planförslaget 27.9.2023 § 155 och beslöt framlägga förslaget till offentligt påseende.

- Planförslaget har varit till påseende under tiden 16.10-14.11.2023.
- Planläggningsnämnden föreslår xxxx, att stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringens plankarta ritning nummer xx-xx, planbestämmelser samt planbeskrivning i enlighet med markanvändnings- och bygglagen § 52.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen innefattar

- kvartersområden för industri- och lagerbyggnader (TY),
- kvartersområden för båthamn (LV),
- skyddsgrönområde (EV),
- vattenområde (W) och
- gatuområde.

2.3 Detaljplanens förverkligande

Detaljplanen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

3. PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER

3.1 Planeringens bakgrund

Planeringsområdets markägare och arrendeinnehavare har tagit initiativ till att uppdatera den gällande detaljplanen på området. På området verkar i dag företag, vars verksamheter och behov inte står i samklang med detaljplanens innehåll och bestämmelser.

I detaljplanen, som uppgjordes i slutet av 1960-talet (planen fastställd 1972) är området anvisat för båthamn, båtbyggeriverksamheter och kommunaltekniska ändamål. En del av planeringsområdet saknar detaljplan.

Den gällande detaljplanen möjliggör inte en utveckling av området i enlighet med de behov som företagsverksamheterna har.

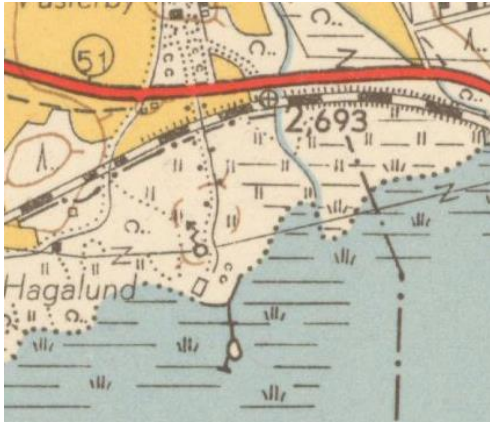
Staden och initiativtagarna har år 2020 ingått ett avtal om inledande av detaljplaneringen för området.

3.2 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Områdets allmänna beskrivning

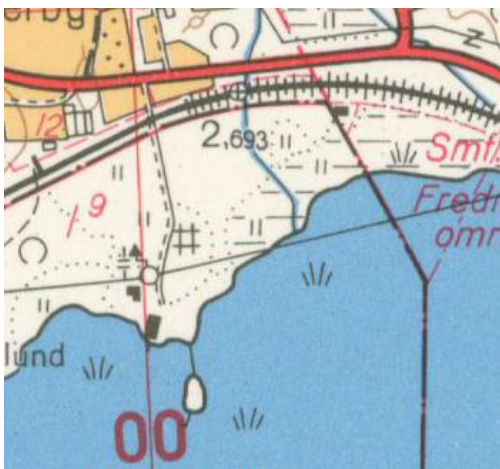
Planområdet är bebyggt med bl.a. lagerbyggnader, skydds- och underhållsbyggnader för fordon, industri- och småindustribyggnader samt butiks- och kontorsutrymmen. I industribyggnaden på fastigheten Soludden 1-62 finns en bostad inrymd, på fastigheten finns ytterligare ett litet skilt bostadshus.

Planområdets totala areal uppgår till ca 14 hektar, varav ca 5 ha utgör vattenområde. Största delen av områdets markareal utgör utfyllnadsmark. Områdets utfyllnad under de senaste 70 åren framgår av Lantmäteriverkets grundkartor från olika decennier.



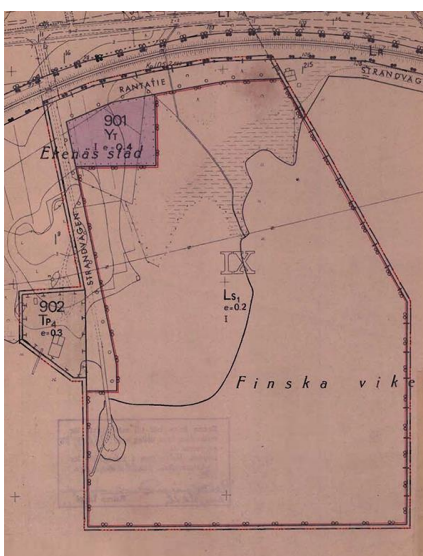
Grundkartan 1952

Veterligen hade området inte utfyllts i början av 1950-talet. Vägen till området var anlagd och en pir ut till den lilla holmen (Skeppsholmen?) där även en brygga syns.

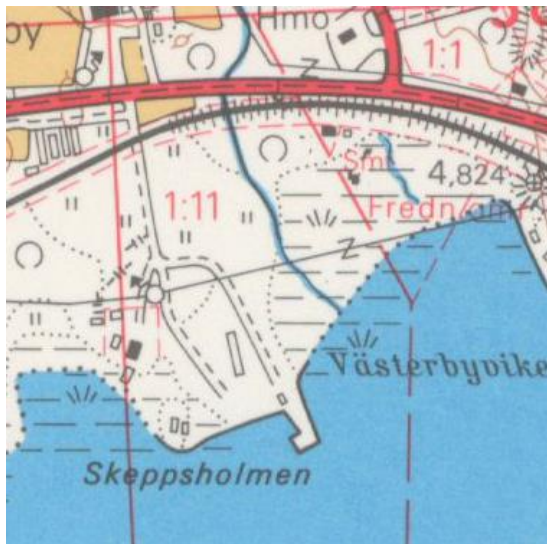


Grundkartan 1967

Inga väsentliga förändringar har skett fram till slutet av 1960-talet. Eventuellt har en smärre landhöjning flyttat strandlinjen något vid bäckmynningen.



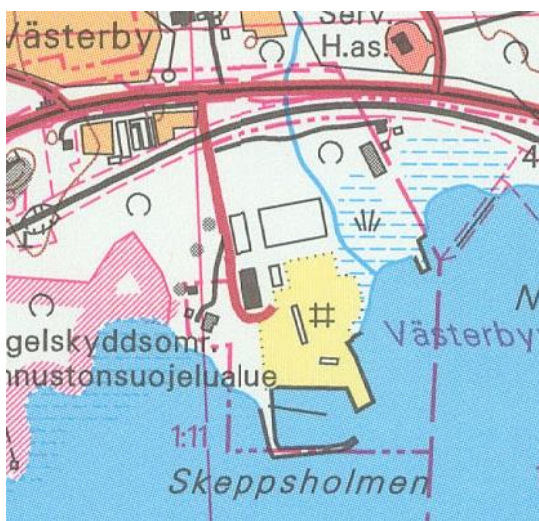
Detaljplanens baskarta från 1971 syns under planelementet. Ingen väsentlig utfyllnad torde ha skett ännu i detta läge. Strandlinjen har dock tolkats ligga en aning längre ut än år 1967.



Grundkartan 1982. Efter att detaljplanen godkänns 1972 har planförverkligandet tagit vid. Områdets huvudsakliga utfyllnad har skett under 1970-talet.



Grundkartan 1990. Kartan har endast fått en komplettering med lila påtryck på kartan 1982 av byggnadsbeståndet och hamnpiren längst ut.



Grundkartan 1997. Läget från 1990 är uppdaterat i nytryck.



Grundkartan 2022

Efter millennieskiftet har närmast området i nedanför Tofag fått en smärre utfyllnad.

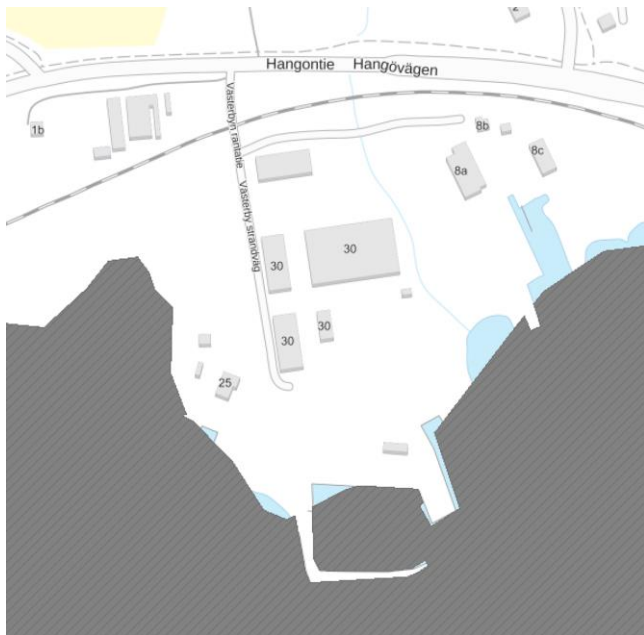


Nuläget framgår av den gällande baskartan för detaljplan.

Naturmiljön

Planområdet har föga arealer som skulle vara orörda i ursprungligt naturtillstånd. Bäckfåran i mitten av planområdet är det enda som torde befinna sig i ursprungligt skick. Dess sträckning har inte ändrats sedan 1950-talet och inga uppgifter finns att tillgå om att den väsentligen skulle ha rensats. Därmed är även bäckrenarna i ursprungligt tillstånd. Tillrinningsområdet omfattar i stort Sköldargårds områden och arealerna mellan gamla Tenalavägen och Västerby skogsområde. Storträskan har utlopp åt andra håll. Området öster om planområdet utgör idag även bebyggd mark. Däremot utgör området som angränsar västerut naturskyddsområde och är orört.

Även vattenområdet är i hela den utsträckning som ingår i planen muddrat. Muddringen har verkställts i huvudsak på 1970-talet med smärre kompletteringar under senare tider. Vattenområdet ingår i Natura-2000 nätverket, men de delar av Natura som ingår i planområdet har en muddringshistorik som innebär att havsbotten i olika tider är upprörda. Muddringsdjupet är i snitt 2 meter.



Natura-området i heltäckande raster är avgränsat med grov penna.

För detaljplanens inverkan på vattenområdet har Västra Nylands vatten och miljö rf gjort en skild utredning, Raaseporin Västerby-Sjöäng -asemakaavamuutoksen vesistövaikutusten tarkastelu, LUVY 3.6.2022. Utredningen ingår i planhandlingarna. Sammanfattningsvis konstateras i utredningen att planändringen inte i nämnvärd utsträckning förväntas inverka på helhetsbelastningen av havsvattnet.

Bebyggd omgivning

Området är bebyggt med kontors- och affärsutrymmen samt verkstads- och lagerutrymmen. På fastigheten Soludden 1-62 inrymmer verkstadsbyggnaden även en bostad. Ytterligare finns här en skild liten äldre bostadsbyggnad (70 m²).

Den befintliga våningsytan på planområdet är följande

Läge	Våningsyta, m ²
Soludden 1-62	296
Mittkvarteret, söder	5460
Mittkvarteret, norr	1000
Östra kvarteret	1154
Sammanlagt	7910

Nedan ett antal bilder som illustrerar den befintliga miljön på området.



Hallarna på tomt 2 i kvarter 9351.



Hallen på tomt 3 i kvarter 9351.



Den sydligaste hallen med kontorsbyggnad på tomt 2 i kvarter 9351.



Hallen med kontorsbyggnad och bostad i övre våningen på tomt 1 i kvarter 9351.



På tomt 1 i kvarter 9351 finns en gammal stuga, som sannolikt får ge vika när tomten utvecklas enligt huvudanvändningsändamålet i framtiden.



Vy från hamnområdet från havssidan söderifrån.



Vy från hamnens yttre pir mot stadskärnan.

Samhällsteknisk service

Vattenlednings- och avloppsledningsnätverk finns till planområdet.

Trafik

Trafiken till området ansluter vid riksväg 25 och korsar järnvägen via plankorsningen till Västerby strandväg, som sträcker sig in på planområdet. Plankorsningen har nyligen moderniserats med nya övervakningsanläggningar med bommar. Med den trafikmängd som i detta nu utnyttjar tillfarten till området är plankorsningen tillfredsställande. Anslutningen till riksvägen är däremot ur trafiksäkerhetssynvinkel bristfällig i och med den livliga tunga trafiken på vägen mot Hangö. Säkerhetsaspekterna tyngs även av de närliggande anslutningarna till Mikaelsskolan och Trollböle.

Markägoförhållanden

Fastigheten Soludden 710-410-1-62 samt de bestämda områdena 835-410-1-63-M601, 710-410-1-63-M602 och 710-410-1-63-M601 är privatägda. Fastigheten Sjöängen 710-410-1-1 ägs av Raseborgs stad. En del av stadens fastighet besitts med legoavtal av företagare på området.

De privata fastighets- och legoavtalsinnehavarna har ingått ett avtal om inledande av detaljplanering av området med Raseborgs stad.

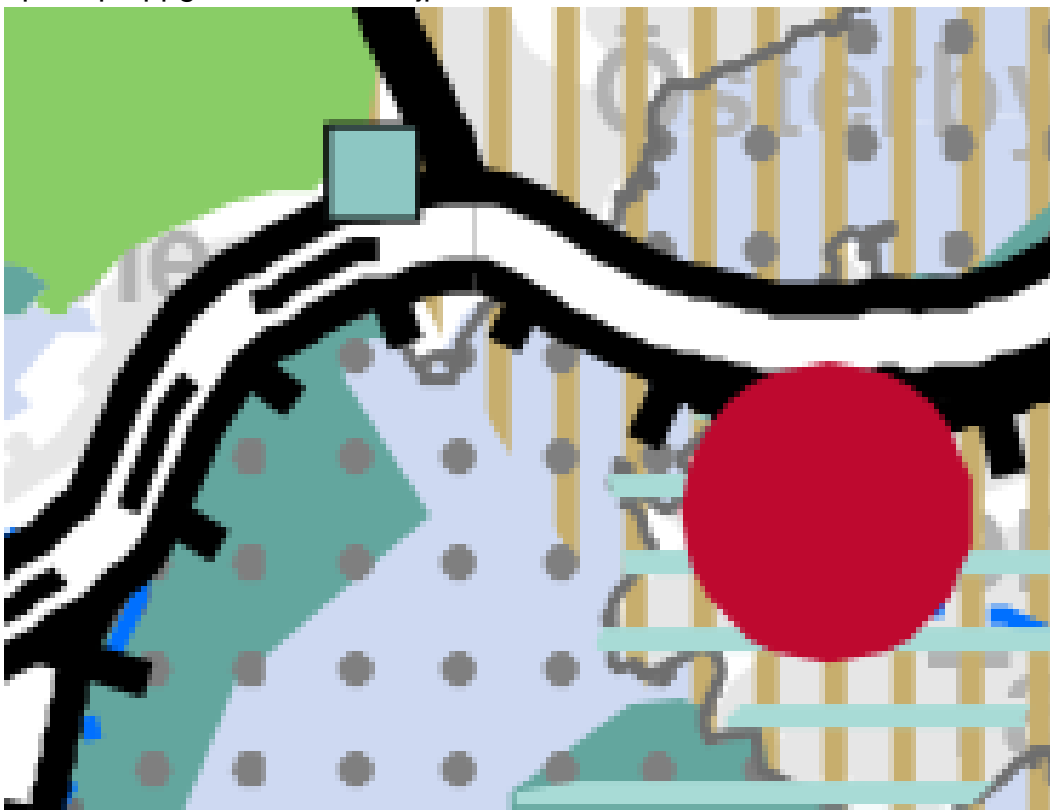
Nuvarande plansituation

Nuvarande detaljplan är föråldrad och inte förverkligad.

3.3. Planeringssituation

Landskapsplan

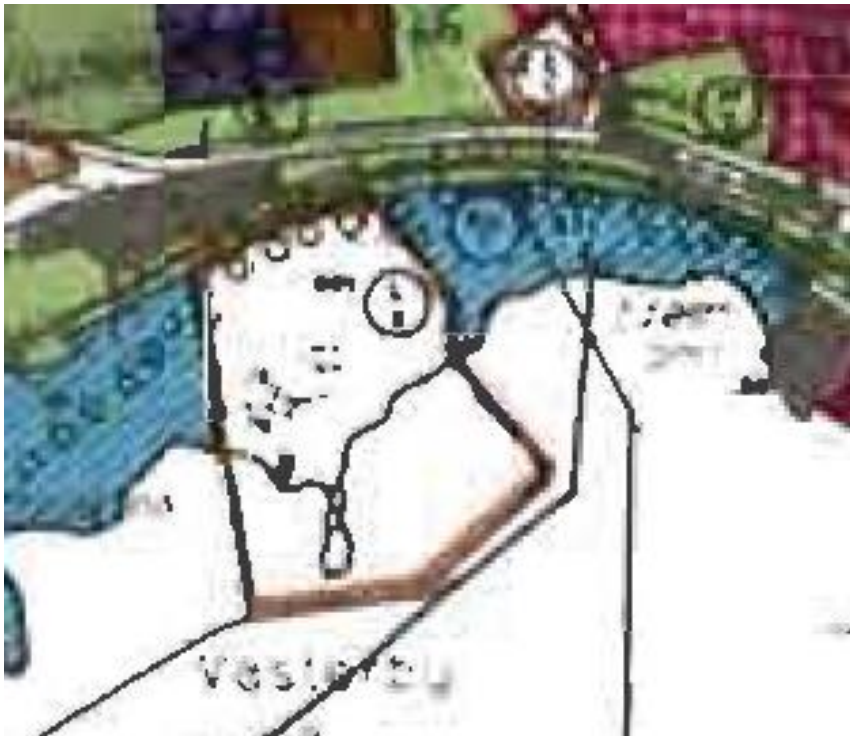
Helhetslandskapsplanen Nylandsplanen 2050 har trätt i kraft 13.3.2023. Detaljplaneområdet har inga andra beteckningar i landskapsplanen än att området hör till Natura-2000 nätverket. Eftersom området inte har någon generalplan med rättsverkan styr landskapsplanen i princip uppgörande av detaljplan.



Utdrag ur Nylandsplanen 2050.

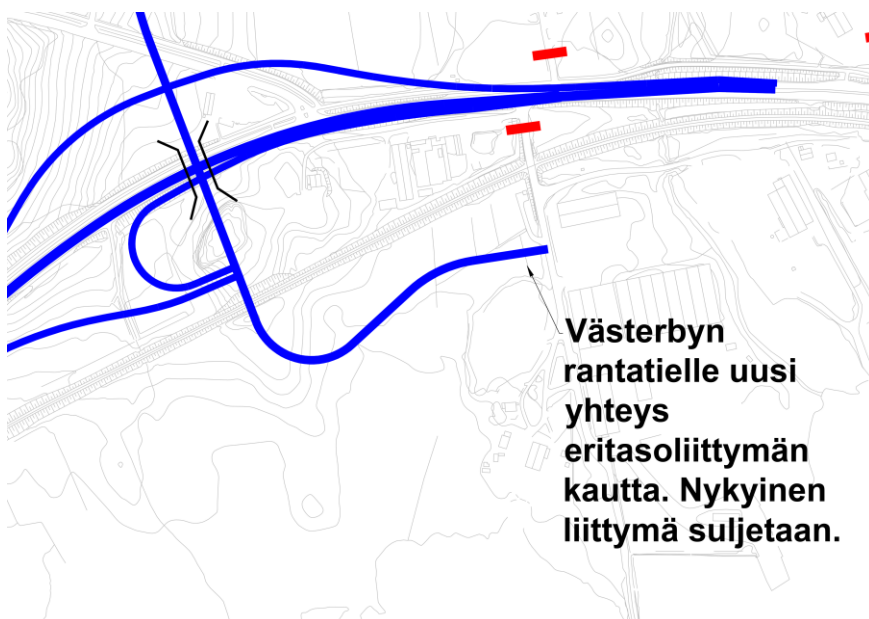
Generalplan

Området ingår i delgeneralplanen för Ekenäs omnejd. Generalplanen har inte rättsverkan och är även i övrigt föråldrad.



Utdrag ur delgeneralplanen för Ekenäs med omnejd.

Raseborgs stad har låtit uppgöra en generalplanemässig strukturplan över Västerby med det huvudsakliga syftet att som stöd för planläggningen producera en utredning särskilt om möjliga trafiklösningar och deras konsekvenser. I utredningen tar man bland annat fasta på den korsande trafiken vid järnvägen från områdena söder om järnvägen. I utredningen har man valt ett alternativ att planera vidare i enlighet med nedanstående anslutningsmodell. Alternativet innebär att plankorsningen över järnvägen stängs och en planskild korsning anläggs västerut vid trakten av nuvarande Västerby kiosk.



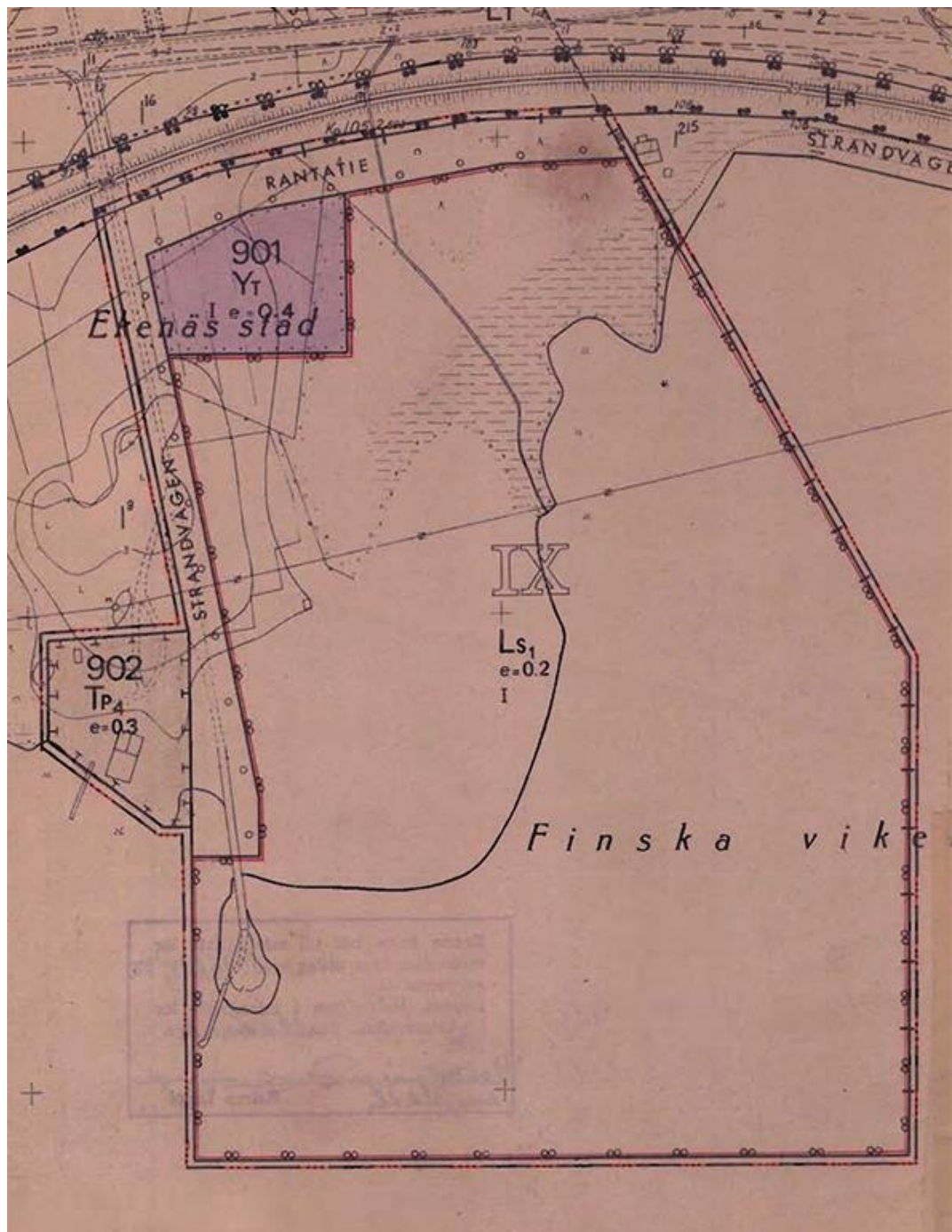
Den valda lösningen för korsningen vid järnvägen från detaljplaneområdet. Anslutningen till planområdet sker direkt till Västerby strandväg i detaljplanen.

Detaljplan

Områdets ikraftvarande detaljplan är godkänd av Ekenäs stadsfullmäktige 26.2.1972. I planen finns reserveringar för följande verksamheter:

- kvartersområde för kommunaltekniska byggnader och inrättningar (YT)
- kvartersområde för båtbyggeri (TP)
- båthamn (LS) och
- gatuområde.

Båthamnsområdet så som det är definierat i planbestämmelserna motsvarar i stort den verksamhet som i huvudsak bedrivs på området, men en väsentlig del av verksamheterna är även någonting annat än vad planbestämmelserna förutsätter.



Utdrag ur den gällande detaljplanen från 1972.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 och vunnit laga kraft 5.7.2018.

Skyddsområden

Planområdets vattenområde och vissa obestämda gränsdragningar på kajerna hör till Natura 2000 området FI0100005. I väster angränsar planområdet till Hagalunds naturskyddsområde.

Baskarta

Vid uppgörandet av planen har använts stadens baskarta, som kompletterats för ändamålet.

4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1. Behovet av detaljplanen och planeringsstart

Uppgörandet av planen påbörjades på initiativ av de privata företagfastighetsägarna på området.

4.2. Deltagande och samarbete

Intressenter i planprocessen är

Regionala myndigheter

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

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Samhällstekniska nämnden
- Miljöhälsovården
- Raseborgs Vatten
- Raseborgs Energi

Övriga aktörer

- Raseborgs Natur och miljö r.f.

Ordandet av deltagande

- Programmet för deltagande och bedömning har skickats till intressenterna.
- Detaljplaneutkastet har hållits framlagt 20.3-19.4.2023 på stadens officiella anslagstavla och på stadens hemsidor för förhandshörande under planberedningen.
- Detaljplaneförslaget har hållits framlagt under 30 dagar på stadens officiella anslagstavla och på stadens hemsidor 16.10-14.11.2023.
<https://www.raseborg.fi/planer/plan-7809/> (MBL 27 §).

Myndighetssamarbete

- Myndighetsöverläggning hölls med representanter för NTM-centralen, Raseborgs stad och plankonsulten 2.11.2021 på Teams. Vid mötet lade NTM-centralens företrädare fram sin syn på behovet av en strukturplan för Västerbyområdet, frågan om eventuellt nedsmutsad mark samt naturskyddets roll i planeringen.

- Före planens slutliga behandling levereras materialet för kommentarer till Nylands NTM-central.

4.3. Mål för detaljplanen

Initiativtagarnas målsättningar är att man i detaljplanen beaktar nuvarande verksamheter och att områdets utvecklingsmöjligheter kan breddas bl.a. genom en mångsidig verksamhetsprofil och en ändamålsenlig byggnadsrättslig dimensionering.

Stadens mål är att på avtalsområdet utreda möjligheterna till företagsverksamhet och att för denna anvisa områden där vid behov bl.a. trafiklösningar, byggbarhet, eventuella förorenade markområden, miljövärden samt eventuella andra faktorer utreds.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1. Planens struktur

Planen består av följande reserveringar

- Kvartersområden för industri- och lagerbyggnader, där miljön ställer speciella krav på verksamhetens kvalitet (TY).
- Kvartersområden för båthamn (LV). Ett buffertområde utanför båthamnskvarteren ingår i planen som vattenområde (W).
- Skyddsgrönområde (EV).
- Gatuområde (Västerby strandväg).

Hela planområdet är i praktiken från tidigare i bruk taget för de ändamål planen anvisar. Strukturellt medför planen inga andra väsentliga förändringar jämfört med nuläget än att verksamheterna bereds möjligheter att expandera och utvecklas. Området är uppdelat i två kvartersområdesenheter som skiljs åt av bäcken med utfall i havet genom området. Bäckens närzon förblir i naturtillstånd.

En väsentlig bidragsfaktor som ger området utvecklingspotential är planerna att i framtiden stänga den planskilda korsningen vid järnvägen och anslutningen till riksväg 25. Det verkställs genom att anlägga en ny planskild korsning över både järnvägen och riksvägen västerut från nuvarande sträckning. Själva planområdets interna upplägg är inte beroende av trafiknätets planering, eftersom anslutningen till planområdet passar in i nuvarande gatuområden. Även området öster om den nu aktuella detaljplanen och söder om järnvägen får samtidigt en anslutning till den planskilda korsningen. Det sker via Västerby strandväg som redan i den gällande detaljplanen har en sträckning som betjänar denna lösning.

5.2. Områdesreserveringarna

TY-kvarteren

I de två kvarteren för industri- och lagerbyggnader ställer miljön speciella krav på verksamhetens kvalitet. Det innebär nolltolerans i fråga om utsläpp från dagvatten och att allt avloppsvatten ska ledas till stadens avloppsreningsverk. Verksamheten får inte förorsaka omgivningen betydande lukt- eller bullerolägenhet eller annan motsvarande olägenhet. Byggrätten i kvadratmeter våningsyta uppgår till 50 % av tomtens arealer. Byggrättens storlek är avvägd bl.a. mot behovet att kunna anlägga stora vinterförvaringsutrymmen för båtar. Förvaringsutrymmena representerar en extensiv markanvändning med t.ex. mindre trafik än annan industriell verksamhet. Tomt 1 i kvarter 9351 är avsedd att inte ha en lika stor andel förvaringsutrymmen som i andra TY-kvartersområden och den har av den orsaken ett mindre effektivitetstal ($e=0,3$).

Byggrätten och arealerna för planområdet framgår av följande tabell.

Beteckning	Kvarter	Tomt	Tomtareal, m2	e	Våningsyta, m2
TY	9351	1	5870	0,3	1761
TY	9351	2	33220	0,5	16610
TY	9351	3	7370	0,5	3685
TY	9352	1	4378	0,5	2189
TY	9352	2	9614	0,5	4807
Sammanlagt					29552
LV	9353	1	4380		300
LV	9353	2	30600		500
LV	9354	1	4577		500
Sammanlagt					1300
W					3240

Innan bygglov beviljas ska eventuell nedsmutsning av jordmånerna på platsen som lovet avser utredas i ändamålsenlig utsträckning med tanke på byggnadens användningsändamål och tryggheten i miljön.

LV-kvarteren

För strandnära verksamheter på planområdet har reserverats kvartersområdena betecknade som båthamn. Områdenas byggrätt är anvisad i kvadratmeter våningsyta. Den del som bör bibehållas som vattenområde har anvisats i planen. Byggrätten får obehindrat utnyttjas på landområde, eftersom byggnader och konstruktioner för vissa funktioner kan förutsätta byggande ända fram till kajkanten. I en del av hamnen kan även distributionsstation för bränsle anläggas. Detta är viktigt i framtiden dels för verksamheterna på området i sig samt för att inte trafiken vid bränsledistributionen invid Ekenäs centrum ska överbelastas och reservera utrymmen som behövs för andra turistiska aktiviteter.

EV-områdena

Skyddsgrönområdet är avsett att skydda den naturliga bäcken som rinner genom området. Området bör bevaras i naturtillstånd.

W/nat-området är intaget som buffertområde mellan hamnfunktionerna och Stadsfjärden.

5.3. Planens konsekvenser

Inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Ingen inverkan.

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

Hela planområdet förutom bäcken med närzon är utfyllt och/eller muddrat på 1970-talet och senare. Uppgifter om huruvida området till någon del kunde vara nedsmutsat finns inte att tillgå. I planbestämmelserna finns intaget att eventuella nedsmutsningar i ändamålsenlig utsträckning ska utredas i samband med bygglov.

Kvartersområdets dagvatten infiltreras på själva kvartersområdet och skyddsgrönområdet och tillåts inte rinna vidare via utfallsdiket mot söder till havs.

I planbestämmelserna bestäms att jordmånens tillstånd bör kontrolleras före byggande eller andra grävningstätigheter. Eventuell nedsmutsad jordmån bör rengöras senast i anslutning till byggande eller andra grävningstätigheter.

Avloppsvattnet bör anslutas till stadens avloppssystem. Områdets dagvatten bör genom filtrering eller annan motsvarande metod rengöras så, att det inte förorsakar olägenheter för vattenområdet. Bestämmelsen gäller även behandlingen av arbetsplatsvattnet under byggnadsskede.

Inverkan på växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurser

Hela detaljplaneområdets markområden utgör förutom bäcken jämte närzon (EV) utfyllnadsområde som saknar naturvärden. EV-området har bestämts att ska bevaras i naturtillstånd. Enligt den gjorda vattenutredningen har planen inga väsentliga konsekvenser för vattenområdena, som skulle äventyra Natura 2000 områdets värden. Hagalundsområdet på den västra sidan om planområdet har en buffertzon med tätt skogsbestånd på den ca 100 meter långa sträckan mot tomt 1 i kvarter 9351. Områdets naturtyper bedöms inte äventyras inte av planen.

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

Planområdet ligger söder om två centrala trafikleder. I framtiden kommer trafiken till området att öka i någon mån. Trafiknätets utvecklingsplaner tar i beaktande denna ökning.

Området ställning i samhällsstrukturen stärks och detaljplanen avskiljer området från andra funktioner i närsamhället.

Inverkan på stadsbild, landskap, kulturarv och byggd miljö

I landskapsbilden ingår området som ett utbyggt industriområde. Områdets karaktär ändras inte i negativt hänseende i och med planens genomförande. På området finns inte kulturhistoriskt värdefulla byggnader.

5.4. Planbeteckningar och –bestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser framgår ur plankartan och de har behandlats även i punkt 5.2 Områdesreserveringarna.

5.5. Namn

I planen ges inga nya gatunamn.

6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

6.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

I byggandet följs lagstiftning och tillämpas förutom planbestämmelserna Raseborgs stads byggnadsordning.

6.2. Genomförande och tidsplanering

Detaljplanen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

Innan tilläggsbyggnadsrätt i planen genomförs på området bör säkerställas att anslutningsförhållandena till riksväg 25 fyller kraven på trafiksäkerhet som den utökade trafiken förorsakar.

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar fastighetsägarna.

Raseborg 15.4.2024

Sten Öhman
Planläggningskonsult

KONTAKTINFORMATION

Raseborgs stad

Ledande planläggningsingenjör Niclas Skog

Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs

Tel. 019- 289 3840

niclas.skog@raseborg.fi

Planläggningskonsult

Sten Öhman/LANTMÄTARE ÖHMAN

Långstrandsvägen 260, 10600 Ekenäs

Tel. 044 2530464

sten.ohman@netsten.fi

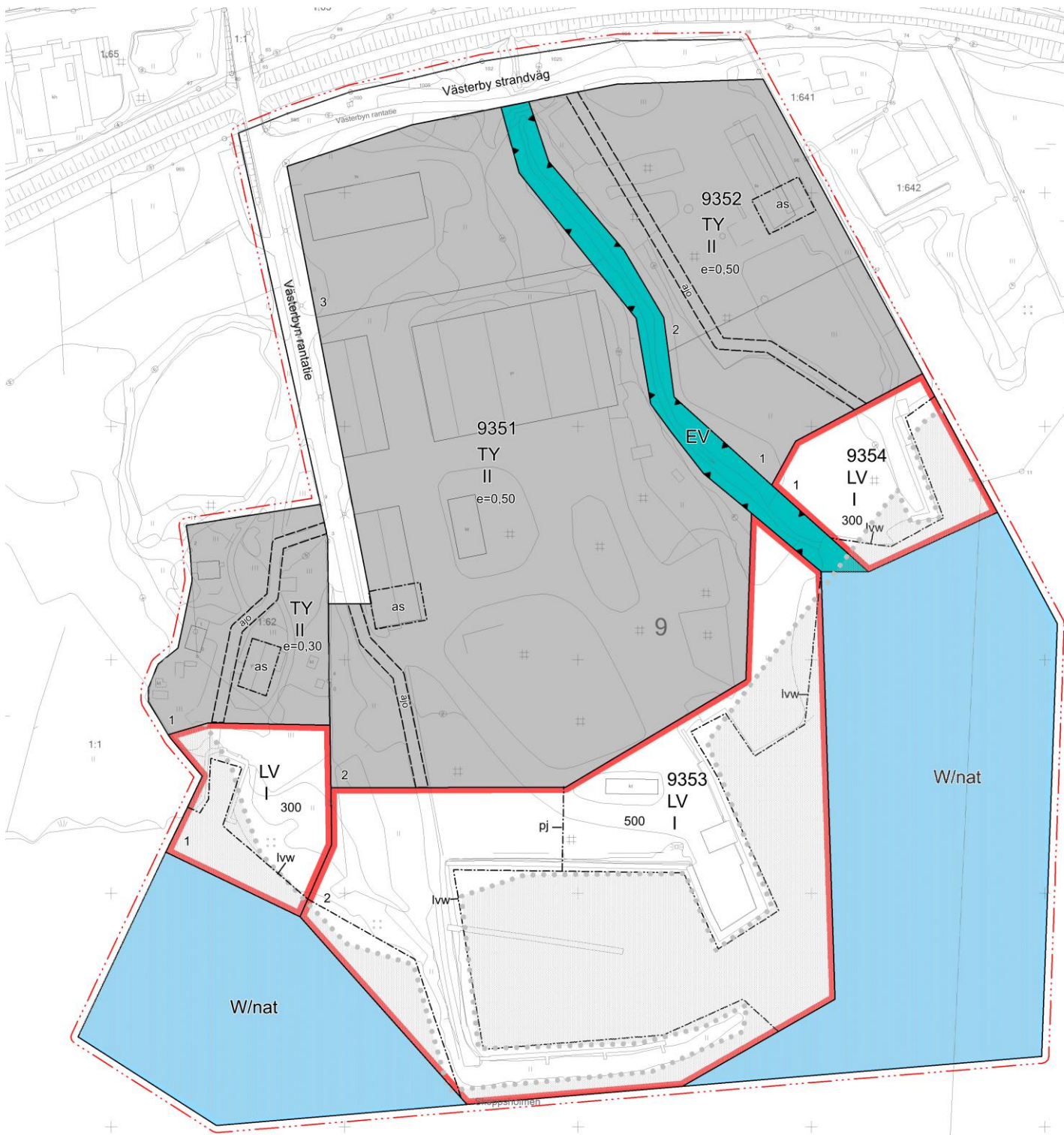
Adress för skriftliga respons och anmärkningar:

Raseborgs stad

Planläggningsenheten

Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs

planlaggning@raseborg.fi



Raseborgs stad
VÄSTERBY-SJÖÅNG
Detaljplan och detaljplaneändring av plan 212-32, berör
kvarteren 901 och 902, båtbyggen, samhällstekniskt
område och bättn i stadsdel 9.

Med detaljplanen bildas i stadsdel 9 kvarteren 9351-9354
samt skyddsgrönområde och vattenområde.

Raaseporin kaupunki
VÄSTERBY-SJÖÅNG
Asemakaava ja asemakaavan 212-32 muutos, koskee
kortteilla 901 ja 902, veneveistamoaluetta, kunnallisteknista
aluetta ja venesatamaa kaupunginosassa 9.

Asemakaavalla muodostuvat kaupunginosassa 9 kortteilla 9351-9354
sekä suojaviheralue ja vesialue.



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvarteretsområde för industri- och lagerbyggnader,
där miljön ställer speciella krav på verksamhetens kvalitet.

Kvarteretsområde för bättn. På området får uppföras byggnader och
konstruktioner, som betjänar dess huvudanvändningsändamål

Skyddsgrönområde, som bör bevaras i naturtillstånd.

Vattenområde, som ingår i Natura 2000 nätverket..

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarterets-, kvartersdels- och områdesgräns.

Kvarteretsnummer.

Tomtnummer.

Exploateringsstal, dvs. förhållanden mellan väningsytan och tomtens yta.

Byggrätt i kvadratmeter väningsyta.

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

Del av bättnskvarter, som bör bevaras som vattenområde
och där det får placeras båtbyggor.

Område, där det får placeras distributionsstation för bränsle.

Gatuområde.

Namn på gata.

Område, som hör till Natura 2000 nätverket.

Riktgivande körförbindelse.

Byggnadsyta, där man får placera bostadsutrymmen.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Av TY-kvarterets eller kvartersdelens helhetsbyggrätt får 200 m² väningsyta
användas för boende med en bostad som betjänar kvarterets användningsändamål.
Industriell verksamhet på TY-tomt får inte förorsaka omgivningen betydande
lukt- eller bullerolägenhet eller annan motsvarande olägenhet. Funktionerna
på TY-området får inte förorsaka bullerolägenheter som överskrider direktivvärdena
(dagtid kl 7-22 LAeq 55 dB eller nattid kl 22-7 LAeq 50 dB) eller i övrigt störande
bullerolägenheter.

Jordmånens tillstånd bör kontrolleras före byggande eller andra grävningstätigheter.
Eventuell nedsmutsad jordmån bör rengöras senast i anslutning till byggande
eller andra grävningstätigheter.

Avloppsvattnet bör anslutas till stadens avloppssystem. Områdets dagvatten bör
genom filtrering eller annan motsvarande metod rengöras så, att det inte förorsakar
olägenheter för vattenområdet. Bestämmelsen gäller även behandlingen av arbets-
platsvatten under byggnadsstadiet.

Minimiantalet bilplatser utgör:

- industri och lager 1 bilplats/200 m² väningsyta

Lägsta byggnadshöjd bör vara minst +3,0 m (N2000).

Lägsta byggnadshöjd avser den höjdnivå under vilken inte får
placeras konstruktioner som kan ta skada av fukt.

Vid områdets genomförande bör stadens miljöskyddsföreskrifter beaktas.
Innan tilläggsbyggnadsrätt i planen genomförs på området bör säkerställas
att anslutningsförhållandena till riks väg 25 fyller kraven på trafiksäkerhet
som den utökade trafiken förorsakar.

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

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

TY

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla
ympäristö asettaa toiminnaan laadulle erityisiä vaatimuksia.

LV

Venesataman korttelialue. Alueelle saa rakentaa rakennuksia
ja laitteita, jotka palvelevat sen pääkäyttötarkoitusta.

EV

Luonnontilassa säilytettävä suojaviheralue.

W/nat

Natura 2000 verkostoon sisältyvä vesialue

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

9351

Korttelinumero.

2

Tontin numero.

e=0,30

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

500

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

||

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

lvw

Vesialueena säilytettävä venesatamakorttelin osa, jolle
saa sijoittaa venelaitureita.

pj

Alue, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakeluasema.

==

Katualue.

Västerby strandväg

Kadun nimi.

aj

Natura 2000 verkostoon kuuluva alue.

as

Ohjeellinen ajoyhteys.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa asuintiloja.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

TY-korttelin tai korttelinosan kokonaisrakennusoikeudesta saa 200 kerros-ala-m² käyttää
käyttää korttelin käyttötarkoitusta palvelemaan asumiseen yhtenä asuntona.
TY-tontilla teollinen toiminta ei saa aiheuttaa ympäristölle merkittävää
haju- tai meluhaittaa tai muuta vastavaa haittaa. TY-alueen toiminnoista ei saa
aiheuttaa ohjearvojen (päivällä klo 7-22 LAeq 55 dB tai yöllä klo 22-7 LAeq 50 dB)
ylittävää tai muuten häiritsevää meluhaittaa.
Maaperän tila tulee tarkistaa ennen rakentamista ja muita kaivutoimenpiteitä.
Mahdollinen pilaantunut maaperä tulee puhdistaa viimeistään rakentamisen tai
muiden kaivutoimenpiteiden yhteydessä.
Jätevedet on liitettävä kaupungin jätevesijärjestelmään. Alueen hulevedet on suodatus-
tai muulla vastaavalla menetelmällä puhdistettava siten, etteivät ne aiheuta haittaa
vesistöille. Määräys koskee myös rakentamisen aikaisten työmaavesien käsittelyä.
Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:
- teollisuus ja varastot 1 autopaikka/200m² kerrosalaa
Alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään + 3,0 m (N2000).
Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alle ei
saa sijoittaa rakennelmia, jotka voivat kosteuden takia vaurioitua.
Alueen toteuttamisessa on otettava huomioon kaupungin ympäristösuojelumääräykset.
Ennen lisärakennusoikeuden toteuttamista alueella on varmistettava, että
liittymisolosuhteet valtiatiellä 25 täyttävät lisääntyvän liikenteen liikenneturvallisuuden
vaatimukset.

Baskarta för detaljplan Asemakaavan pohjakartta			
skala mittakaava	1:1000	koord.system koord.järj.	ETRS GK24 N2000
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.			
stadsgeodet kaupungeingeodeetti		10.10.2023 PENTTI VILJANMAA	

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs fullmäktiges

beslut ___/20___, § ___ i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston

pöytäkirjan ___/20___, § n ___ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: förvaltningsdirektor
Viran puolesta: hallintojohtaja THOMAS FLEMMICH

Behandling/Kasittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE / KVALT		
STDS / KH		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	20-23	16.10-14.11.2023
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	20-23	27.9.2023 § 155
Offentligen framlagd, utkast/ Julkisesti nähtävillä, luonnos	11-23	20.3-19.4.2023
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	11-23	1.3.2023 § 36
	PLANENS NAMN FÖRSLAG KAAVAN NIMI EHDOTUS	VÄSTERBY-SJÖÅNG DETALJPLANEÄNDRING VÄSTERBY-SJÖÅNG ASEMAKAAVAMUUTOS 1:1000
Konsult/Konsultti Lantmätare Öhman Maanmittari Öhman	stadsarkitekt kaupunginarkkitehti JOHANNA BACKAS	Daterad/Päiväys 15.4.2024
Beredare/Valmistelija NS	Arkivnummer/Arkistnumero	Diarienummer/Diarinumero
Ritad av/Piirtänyt SÖ		Planbeteckning/Kaavatunnus 7809
		Ritningsnummer/Piirustusnumero 17-24

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Detaljplanens basuppgifter och sammandrag

Kommun	Raseborg	Datum för ifyllande	23.8.2024
Planens namn	Västerby-Sjöäng detaljplan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	8.3.2023
Godkännare		Anmält datum för anhängiggörande	21.2.2023
Permanent plankod		Producentens plankod	7809
Planområdets areal [ha]	14,2988	Ny areal för detaljplan [ha]	12,7668
Underjordiska utrymmenas areal [ha]		Arealen för den ändrade detaljplanen [ha]	1,5320

Stranddetaljplan

	Strandlinjens längd [km]	
Byggplatser [antal]	Personer med egen strand	Byggplatser utan egen strand
Byggplatser för fritidshus [antal]	Personer 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	14,2980	99,99	30180	0,21	5,7000	26080
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,4500	-1800
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	6,0510	42,3	29080	0,48	5,6510	27880
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	4,6770	32,7	1100	0,02	0,4990	
E sammanlagt	0,3300	2,3				
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt	3,2400	22,7				

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	0	0	0	0

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [k-m ²]	Exploatering [e]	Ändring av areal [ha +/-]	Ändring av våningsyta [k-m ² +/-]
Sammanlagt	14,2980	99,99	30180	0,21	5,7000	26080
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,4500	-1800
Y					-0,4500	-1800
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt	6,0510	42,3	29080	0,48	5,6510	27880
TY	6,0510	100,0	29080	0,48	5,6510	27880
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	4,6770	32,7	1100	0,02	0,4990	
Kadut	0,7210	15,4			0,1690	
LV	3,9560	84,6	1100	0,03	0,3300	
E sammanlagt	0,3300	2,3				
EV	0,3300	100,0				
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt	3,2400	22,7				
W	3,2400	100,0				