



**RASEBORG  
RAASEPORI**

## **Svartå, Ollabrinken, plan 7696**

### **Planbeskrivning**

Stadsdel 41, kvartersområde för fristående småhus

Beskrivningen gäller 7.11.2012 daterad detaljplanekarta



7.11.2012

## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Identifikationsuppgifter

Plankod : 710-7696

Diarienummer : 74/2012

Planens namn : Svartå, Ollabrinken

DETALJPLANEÄNDRING :

Planen berör fastigheten 710-41-1071-9 och en del av fastigheten 710-638-1-283.

### 1.2 Planområdets läge

Planområdet, vars areal är ca 2,1232 hektar, ligger inom Lindnäs området, ca 0,5 km nordväst om Svartå centrum invid Lindersvägen och Antavägen.

### 1.3 Planens syfte

Planens syfte är att möjliggöra byggande av fristående småhus delvis i en båge som ungefärligt följer höjdkurvorna och delvis på ett högre beläget planare område. Området närmast Lindersvägen bildar ett närrekreationsområde, likaså områdets nordligaste del.

### 1.4 Beskrivningens innehållsförteckning

<b>1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER</b> .....	<b>1</b>
1.1 Identifikationsuppgifter.....	1
1.2 Planområdets läge.....	1
1.3 Planens syfte.....	1
1.4 Beskrivningens innehållsförteckning.....	1
1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen.....	2
<b>2 UTÅNGSPUNKTER</b> .....	<b>2</b>
2.1 Förhållanden i planeringsområdet .....	2
2.1.1 Miljöbeskrivning .....	2
2.1.2 Markägoförhållanden .....	3
2.2 Planeringssituationen .....	3
2.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet .....	3
Landskapsplan .....	3
Generalplan.....	4
Detaljplan .....	4
Byggnadsordning.....	5
Tomtindelning och fastighetsregister .....	5
2.2.2 Kommunalteknik och övrig teknisk service.....	5



7.11.2012

<b>3 MÅL</b> .....	<b>6</b>
3.1 Mål för detaljplaneändringen .....	6
3.1.1 Mål enligt utgångsmaterialet .....	6
<b>4 REDOGÖRELSE FÖR DELTALJPLANEN</b> .....	<b>6</b>
4.1 Planens struktur och områdesreserveringar .....	6
4.1.1 Dimensionering .....	6
4.1.2 Service .....	6
4.1.3 Namn .....	6
<b>5 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>7</b>
5.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet .....	7
5.2 Genomförande och tidsplanering.....	7
5.3 Deltagande och samarbete .....	7
5.4 Utlåtanden .....	7
5.5 Uppföljning av genomförandet.....	8

## 1.5 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1 : Områdets läge
- Bilaga 2 : Detaljplanekarta (1:1000) samt –beteckningar
- Bilaga 3 : Plan som slopas
- Bilaga 4 : Uppföljningsblankett
- Bilaga 5 : Program för deltagande och bedömning

## 2 UTÅNGSPUNKTER

### 2.1 Förhållanden i planeringsområdet

#### 2.1.1 Miljöbeskrivning

##### Allmän beskrivning

Planområdet är ett obebyggt skogsområde, som gränsar i öster till två bebyggda egnahemstomter invid Antavägen, i söder till Lindersvägen, i väster till en bebyggd egnahemstomt och i norr till skogsbevuxet område där två sandsilosar är insprängda i berget.

##### Naturmiljön

Området utgörs till största delen av torr mo med ett glest tallbestånd. Den sydligaste delen av området, som är rätt fuktigt och beläget invid Lindersvägen utgörs av frisk mo, med ett ungt trädbestånd dominerat av lövträd. På området finns inga speciella naturvärden. Planområdet ligger inom viktigt grundvattenområde.



7.11.2012

### Den bebyggda miljön

Inom planområdet finns inga byggnader. På västra sidan av området finns ett egnahemshus och på östra sidan två egnahemshus. Söder om Lindersvägen finns Lindnäs bostadsområde.

### 2.1.2 Markägoförhållanden

Området är i stadens ägo.

## 2.2 Planeringssituationen

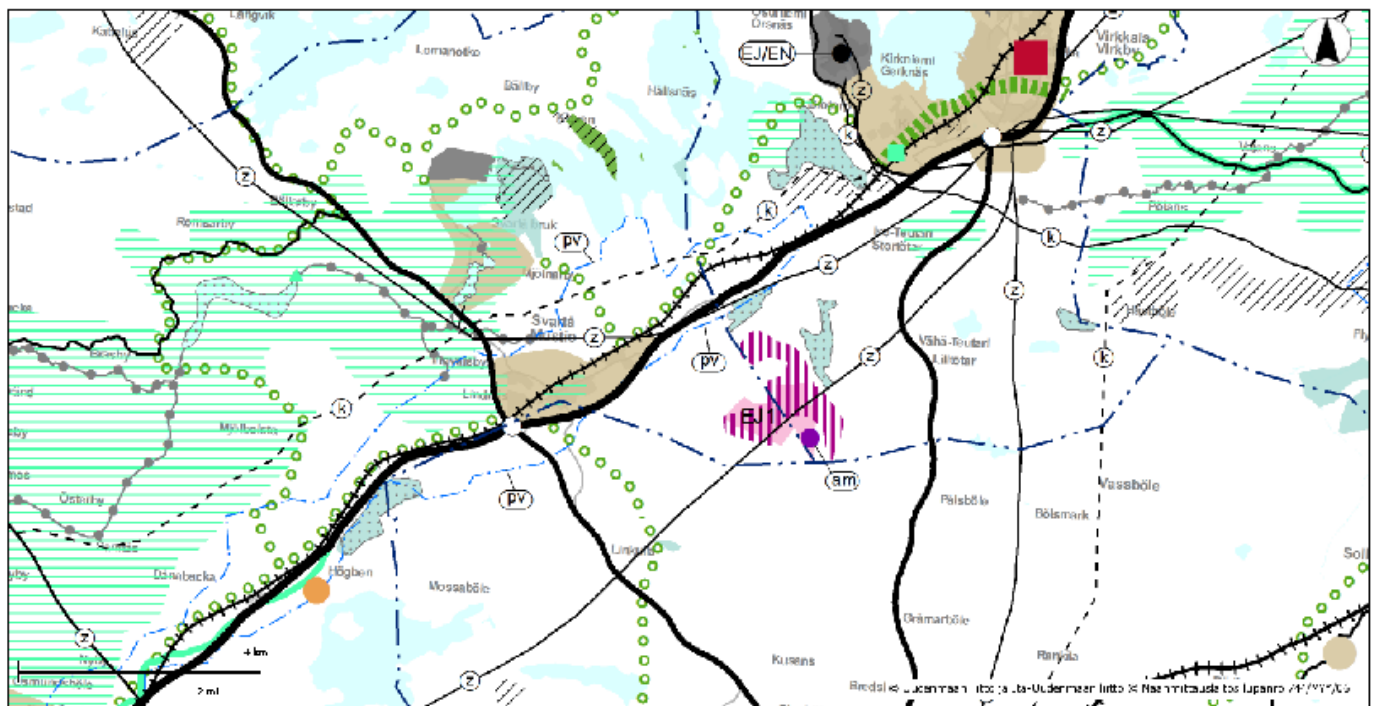
### 2.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

#### Landskapsplan

Landskapsplan för Nyland har fastställts av miljöministeriet den 8 november 2006 och enligt den är området reserverat för tätortsfunktioner.



### Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä



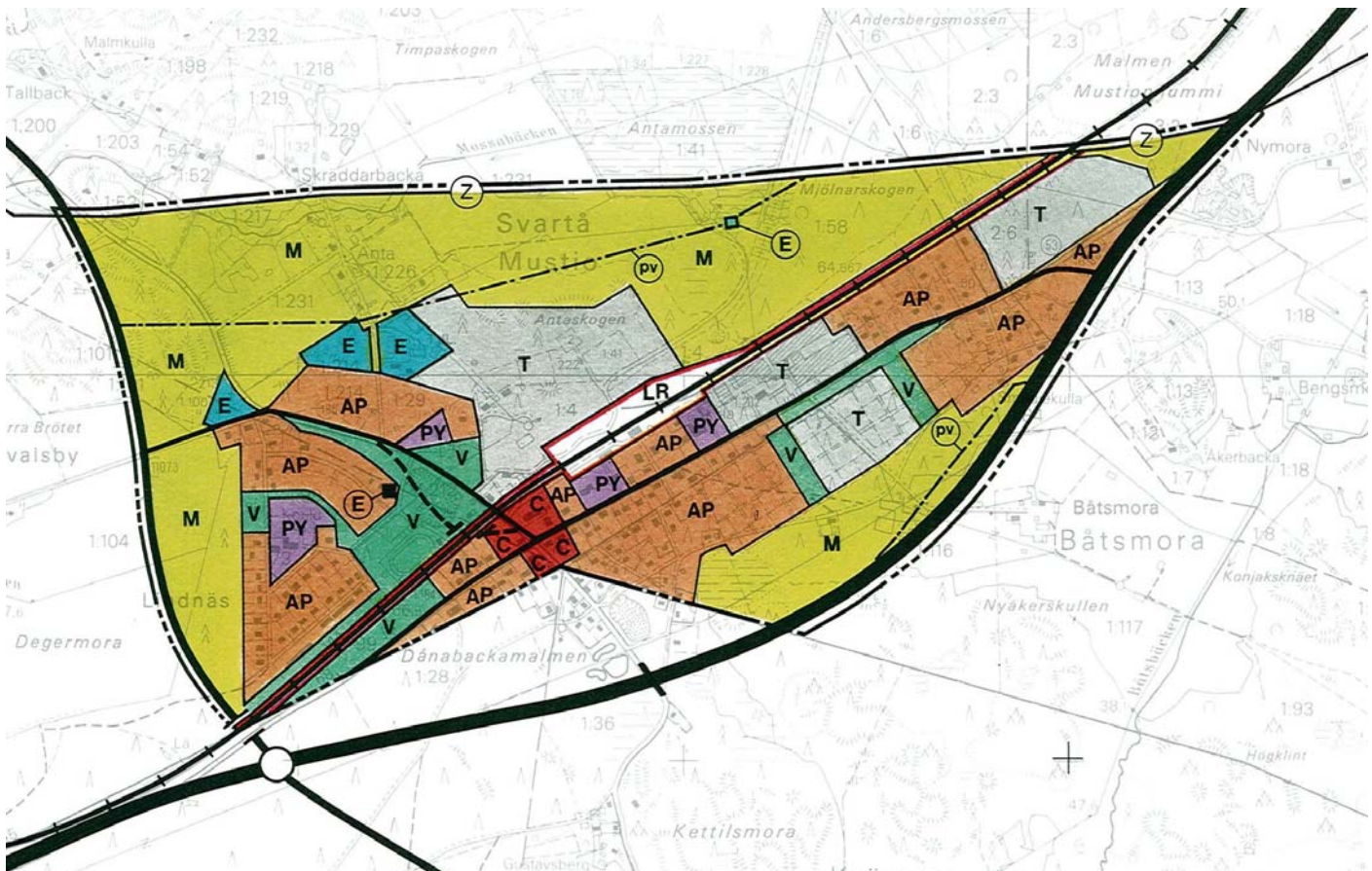
Kaavatie on luovutettu kaavapöytäkirjassa 29.12.2011.



7.11.2012

### Generalplan

Området ingår i generalplanen för Svartå stationsområde som godkänts av stadsfullmäktige i Karis den 15 december 1986. Enligt planen är området småhusdominerat bostadsområde. Generalplanen har inte rättsverkan.





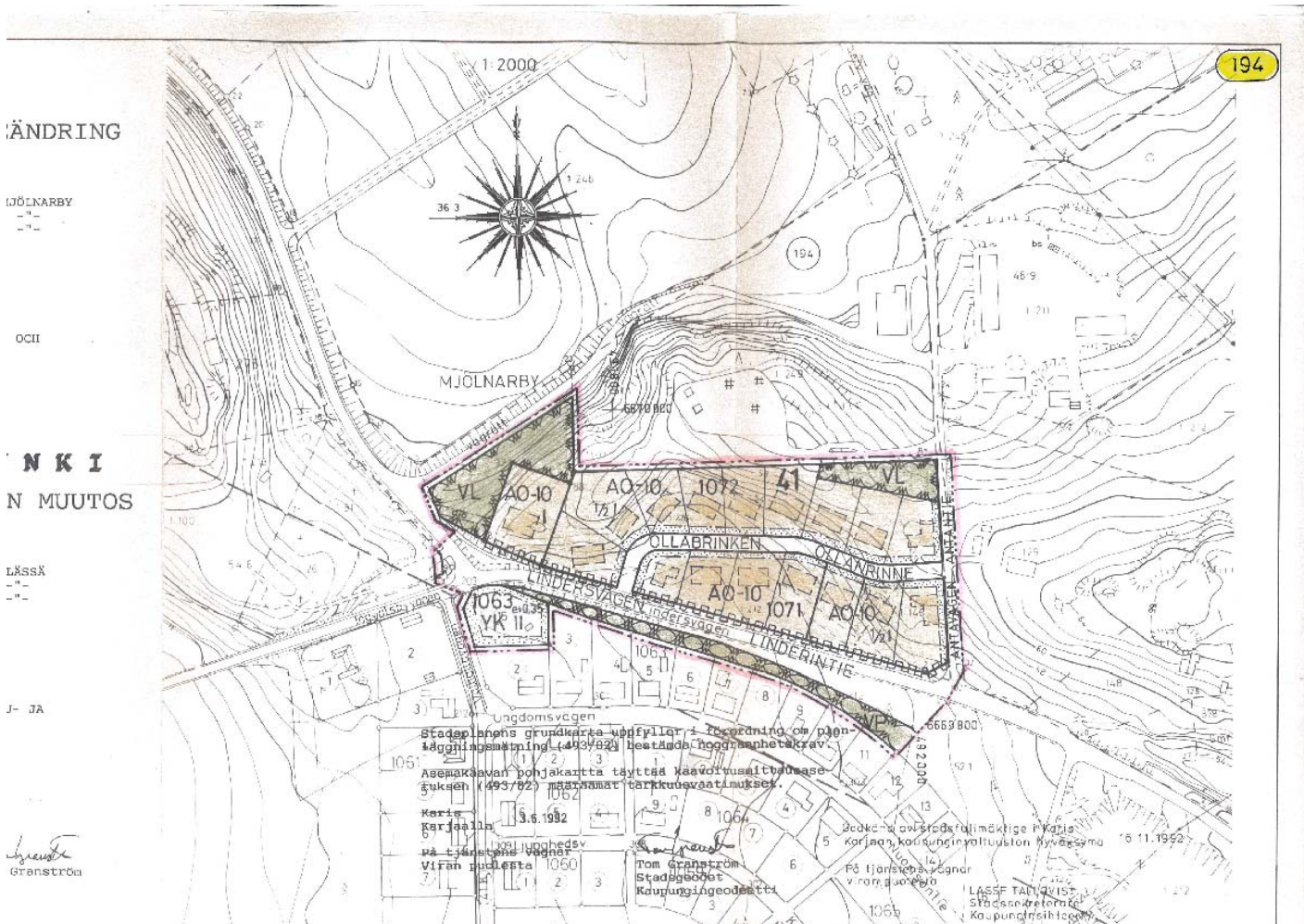


7.11.2012

### Detaljplan

För området har fastställts detaljplan enligt följande :

- plan nr 194, fastställd 26.4.1993.



### Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Raseborgs stad har godkänts i stadsfullmäktige 7.6.2010.

### Tomtindelning och fastighetsregister

Tomtindelningarna i kvarteren 1071 och 1072 är godkända. Tomt 710-41-1071-9 har antecknats som fastighet i fastighetsregistret 11.11.2011. Lägenheten 710-638-1-283 Svartåmo har antecknats som fastighet i fastighetsregistret 21.8.1992.

## 2.2.2 Kommunalteknik och övrig teknisk service

Området ansluts till stadens vattenlednings- och avloppsvattenledningsnät. Av angränsande gator och vägar är Lindersvägen och Antavägen byggda.



7.11.2012

### 3 MÅL

#### 3.1 Mål för detaljplaneändringen

##### 3.1.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Målsättningarna för planändringen är att planera tomter för fristående småhus på mera byggbara delar av området och undvika de brantaste och våtaste delarna av området som byggplatser. På området planeras 9 tomter för fristående småhus delvis i en båge som ungefärligt följer höjdkurvorna och delvis på ett högre beläget planare område. Området närmast Lindersvägen bildar ett närreklamationsområde, likaså områdets nordligaste del.

### 4 REDOGÖRELSE FÖR DELTALJPLANEN

#### 4.1 Planens struktur och områdesreserveringar

##### 4.1.1 Dimensionering

Planen består av kvartersområde för fristående småhus **AO**. Areal 12330 m<sup>2</sup>. Kvarter 1071 får bebyggas i ½II våningar och byggrätten är 350 m<sup>2</sup> våningsyta per tomt. Tomterna i kvarter 1072 får bebyggas i II våningar och byggrätten är 350 m<sup>2</sup> våningsyta per tomt.

Närreklamationsområdenas **VL** areal är 6920 m<sup>2</sup> och gatuområdenas 1982 m<sup>2</sup>.

##### 4.1.2 Service

Planområdet ansluts till stadens vattenlednings- och avloppsvattenledningsnät. De angränsande gatorna Lindersvägen och Antavägen är byggda.

Lågstadie och daghem finns på ca 500 m avstånd och närmaste butik på ca 900 m avstånd.

##### 4.1.3 Namn

I planen ges nya gatunamn, **Ollabågen** och **Ollagränd**.



7.11.2012

## 5 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

### 5.1 Lagstiftning och bestämmelser som styr och åskådliggör genomförandet

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

### 5.2 Genomförande och tidsplanering

Planen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

### 5.3 Deltagande och samarbete

Programmet för deltagande och bedömning har kungjorts och skickats till de berörda 7.2.2012. Inga anmärkningar eller utlåtanden har inlämnats.

### 5.4 Utlåtanden

Över förslaget om detaljplaneändring har begärts utlåtande av gatunamnskommittén, miljö- och byggnadsnämnden, Nylands NTM-central, Nylands förbund, Raseborgs Vatten och Västra Nylands räddningsverk.

Över förslaget om detaljplaneändring har getts utlåtande av miljö- och byggnadsnämnden, Västra Nylands räddningsverk och Raseborgs Vatten.

Miljö- och byggnadsnämnden konstaterar i sitt utlåtande att:

- beteckningen för ledning är olika på plankartan och i planbestämmelserna samt föreslår att:
- från allmänna bestämmelser skulle strykas texten "byggnader och inhägnader bör anpassas till områdets övriga bebyggelse"
- från bestämmelser på grundvattenområde skulle strykas texten "innan grävningsarbeten inom planområdet inleds skall grundvattenförhållandena och -nivån utredas och nödvändiga åtgärder vidtas för att skydda grundvattnet. Trafikleder, inklusive slänter, parkeringsplatser och -områden bör beläggas med material som inte genomsläpper vatten. Regn- och smältvatten från dem bör ledas bort från grundvattenområdet."

#### Planläggningsavdelningen

Med anledning av miljö- och byggnadsnämndens utlåtande:

- beteckningen för ledning ändras på plankartan och i planbestämmelserna till likadana, samt bestämmelsens text till formen "Del av område som reserverats för underjordisk ledning. På området får ej planteras träd"
- från allmänna bestämmelser stryks texten "byggnader och inhägnader bör anpassas till områdets övriga bebyggelse"





7.11.2012

- från bestämmelser på grundvattenområde stryks texten "innan grävningsarbeten inom planområdet inleds skall grundvattenförhållandena och -nivån utredas och nödvändiga åtgärder vidtas för att skydda grundvattnet. Trafikleder, inklusive slänter, parkeringsplatser och -områden bör beläggas med material som inte genomsläpper vatten. Regn- och smältvatten från dem bör ledas bort från grundvattenområdet."

Miljö- och byggnadsnämndens utlåtande föranleder inga andra åtgärder.

Västra Nylands räddningsverk föreslår i sitt utlåtande att:

- området skall förses med tillgång till släckningsvatten
- vägarna på området skall planeras och byggas så, att de tål räddningsverkets tunga fordon.

Planläggningsavdelningen

Vid planområdet finns vattenledningsnätets huvudledning. Områdets gator planeras och byggs enligt allmän arbetsbeskrivning för kommunaltekniska arbeten (KT 02). Västra Nylands räddningsverks utlåtande föranleder inga åtgärder.

Raseborgs Vatten konstaterar i sitt utlåtande att:

- intill det planerade området finns befintlig vattenförsörjning och då området för vår del kräver enbart utvidgning av "normal" teknik så föranleder det inga problem.

Planläggningsavdelningen

Raseborgs Vattens utlåtande föranleder inga åtgärder.

Några andra anmärkningar eller utlåtanden har inte inlämnats.

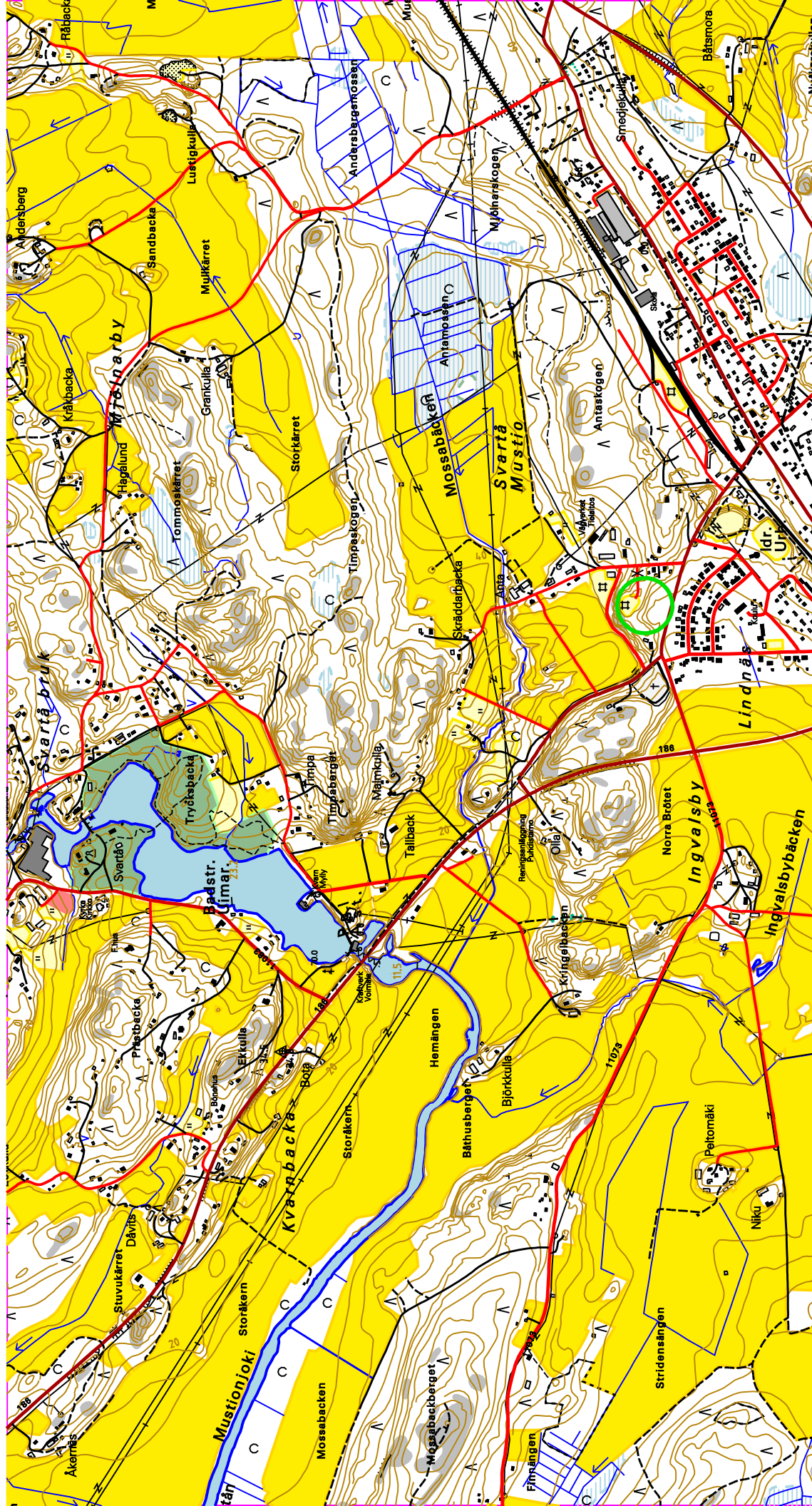
## 5.5 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar staden.

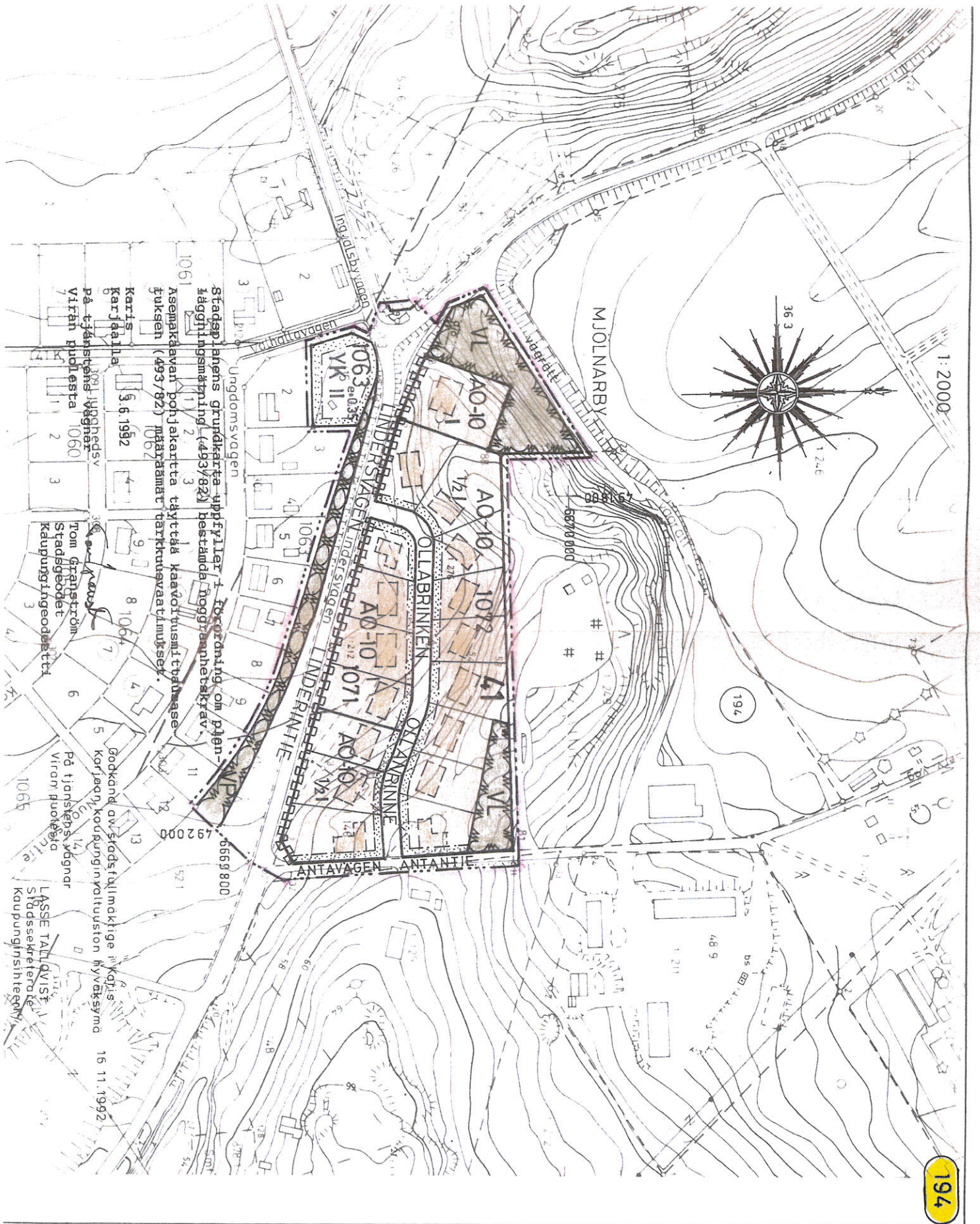
Raseborg 7.11.2012

Simon Store  
Stadsplaneringsarkitekt

# Bilaga 1







## Blankett för uppföljning av detaljplanen

**Basuppgifter och sammandrag**

<b>Kommun</b>	710 Raseborg	<b>Datum för ifyllning</b>	09.01.2013
<b>Planens namn</b>	Svartå Ollabrinken		
<b>Datum för godkännande</b>	19.11.2012	<b>Förslagsdatum</b>	
<b>Godkännare</b>	H-kommunstyrelse	<b>Dat. för meddel. om anh.gör.</b>	04.01.2012
<b>Godkänd enligt paragraf</b>	496	<b>Kommunens plankod</b>	7107696
<b>Genererad plankod</b>	710H191112A496		
<b>Planområdets areal [ha]</b>	2,1232	<b>Ny detaljplaneareal [ha]</b>	
<b>Areal för underjordiska utrymmen [ha]</b>		<b>Detaljplaneändringens areal [ha]</b>	2,1232

**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 <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>2,1232</b>	<b>100,0</b>	<b>3150</b>	<b>0,15</b>	<b>0,0000</b>	<b>-350</b>
<b>A sammanlagt</b>	1,2330	58,1	3150	0,26	-0,5526	-350
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>	0,6920	32,6			0,5549	
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>	0,1982	9,3			-0,0023	
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m <sup>2</sup> vy]	[antal +/-]	[m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>				



## Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>2,1232</b>	<b>100,0</b>	<b>3150</b>	<b>0,15</b>	<b>0,0000</b>	<b>-350</b>
<b>A sammanlagt</b>	1,2330	58,1	3150	0,26	-0,5526	-350
AO	1,2330	100,0	3150	0,26	-0,5526	-350
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>	0,6920	32,6			0,5549	
VL	0,6920	100,0			0,5549	
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>	0,1982	9,3			-0,0023	
Gator	0,1982	100,0			-0,0023	
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						



**RASEBORG  
RAASEPORI**

**Svartå Ollabrinken, plan 7696**

## **Program för deltagande och bedömning**

Stadsdel 41, kvartersområde för fristående småhus

18.1.2012



18.1.2012

## Program för deltagande och bedömning

### 1. Initiativ och planområde

Detaljplaneändringen har påbörjats på initiativ av staden i december 2011. Raseborgs stads samhällstekniska nämnd har beslutat 4.1.2012 om detaljplaneändringens målsättningar och områdets avgränsning.

Planområdet, som är beläget i Svartå, norr om Lindersvägen, berör kvartersområde för fristående småhus **AO**, område för närrökreation **VL** samt gatuområde.

### 2. Målsättningar

Målsättningarna för planändringen är att planera tomter för fristående småhus på mera byggbara delar av området och undvika de brantaste och våtaste delarna av området som byggplatser. På området kunde planeras ca 9 tomter för fristående småhus delvis i en båge som ungefärligt följer höjdkurvorna och delvis på ett högre beläget planare område. Området närmast Lindersvägen kunde bilda ett närrökreatiomsområde, likaså områdets nordligaste del.

### 3. Planeringens utgångsläge

Området, som planeras till kvartersområden för fristående småhus, är även enligt gällande detaljplan kvartersområden för fristående småhus. Detaljplanen har inte förverkligats inom området planändringen gäller. Emedan planändringen inte har betydande verkningar, godkänns den av stadsstyrelsen.

#### Landskapsplan

Landskapsplan för Nyland har fastställts av miljöministeriet den 8 november 2006 och enligt den är området reserverat för tätortsfunktioner.

#### Generalplan

Området ingår i generalplanen för Svartå stationsområde som godkänts av stadsfullmäktige i Karis den 15 december 1986. Enligt planen är området småhusdominerat bostadsområde. Generalplanen har inte rättsverkan.

#### Detaljplan

För området har fastställts detaljplan enligt följande :  
- plan nr 194, fastställd 26.4.1993.

#### Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Raseborgs stad har godkänts i stadsfullmäktige 7.6.2010.



18.1.2012

### **Tomtindelning och fastighetsregister**

Tomtindelningarna i kvarteren 1071 och 1072 är godkända. Tomt 710-41-1071-9 har antecknats som fastighet i fastighetsregistret 11.11.2011. Lägenheten 710-638-1-283 Svartåmo har antecknats som fastighet i fastighetsregistret 21.8.1992.

### **Markägoförhållanden**

Området är i stadens ägo.

### **Naturmiljön**

Området utgörs till största delen av torr mo med ett glest tallbestånd. Den sydligaste delen av området, som är rätt fuktigt och beläget invid Lindersvägen utgörs av frisk mo, med ett ungt trädbestånd dominerat av lövträd. På området finns inga speciella naturvärden.

### **Den bebyggda miljön**

Inom planområdet finns inga byggnader. På västra sidan av området finns ett egnahemshus och på östra sidan två egnahemshus. Söder om Lindersvägen finns Lindnäs bostadsområde.

### **Samhällsteknisk service**

Området ansluts till stadens vattenlednings- och avloppsvattenledningsnät. Av angränsande gator och vägar är Lindersvägen och Antavägen byggda.

## **4. Intressenter**

- Områdets och dess rågrannars ägare och arrendatorer
- Bosatta och företag i områdets omedelbara närhet.

## **5. Organiseringen av deltagande och växelverkan**

Om Raseborgs stads planläggning informeras på stadens hemsida [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi) samt om planläggningens påbörjande i stadens kungörelsetidning, Etelä-Uusimaa (på svenska och finska).

Programmet för deltagande och bedömning skickas till intressenter och sätts till påseende på stadens stadsplaneringsavdelning och på stadens hemsidor.

Detaljplaneförslaget framläggs officiellt till påseende under 30 dagar på stadsplaneringsavdelningen, Torggatan 8, 10300 KARIS.

## **6. Myndighetssamarbete**

Myndighetssamråd ordnas inte och utlåtanden begärs inte skilt.





18.1.2012

## 7. Konsekvenser som utreds

Under planläggningen bedöms planens inverkan på

- naturmiljön och landskapsbilden
- trafikmängd och –säkerheten

## 8. Planeringens gång

Programmet för deltagande och bedömning:

- skickas till de berörda 1-2/2012
- sätts till påseende 1-2/2012

Planförslag uppgörs:

- förslaget framläggs till påseende av samhällstekniska nämnden 2-3/2012

Planförslagets godkännande:

- förslaget godkänns av stadsstyrelsen 4-5/2012

Myndighetssamråd

ordnas ej

Planens förverkligande:

- Planändringen 2012
- Planen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft

## 9. Kontaktuppgifter och respons

Stadsplaneringsarkitekt Simon Store  
Torggatan 8, 10300 KARIS  
tel. 019 289 3843 / 044-760 2282  
e-post: [simon.store@raseborg.fi](mailto:simon.store@raseborg.fi)

Eller

Planläggningstekniker Kurt Bussman  
Torggatan 8, 10300 KARIS  
tel. 019 289 3844  
e-post: [kurt.bussman@raseborg.fi](mailto:kurt.bussman@raseborg.fi)

## 10. Bilagor

- Planområdets avgränsning
- Översiktskarta