



## POJO KYRKBY

### Detaljplan och detaljplaneändring Raseborg

|   |  |
|---|--|
| <i>Detaljplanen gäller:</i>                   | Planområdet omfattar fastigheterna 2:11, 2:13, 2:14, 2:36, 2:37, 2:44, 2:56 - 63 Gumnäs by och fastigheterna 1:1, 1:4, 2:1, 2:2, 1:39, 1:76, 1:79, 1:83, 1:84, 1:92 i Kyrkbacka by i Pojo stadsdel samt områdena för allmän väg 895:2:19 och 895:2:27. |
| <i>Detaljplaneändring:</i>                    | Detaljplaneändringen gäller kvarteren 28 och 109-115 i Pojo Kyrkby, samt gatu- och grönområden och områden för allmän väg i anslutning till området.   |
| <i>Genom detaljplanen bildas:</i>             | De kvarter som bildas i detaljplanen är kvarteren 28, 109, 111, 113, 115, 200-202 samt gatu- och grönområden och områden för allmän väg i anslutning till området.   |
| <i>Ritningsnummer:</i>                        | detaljplaneutkast, ritning nr 16-13<br>visualiseringsbild, ritning nr 17-13  |
| <i>Utarbetas av konsult:</i>                  | Serum arkkitehdit Oy   |
| <i>Ansvarsperson, kommunen:</i>               | Stadsplaneringsarkitekt Simon Store<br>Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis<br>tfn: (019) 289 3843<br>e-post: <a href="mailto:simon.store@raseborg.fi">simon.store (at) raseborg.fi</a>  |
| <i>Anhängiggörande:</i>                       | 5.9.2013, kungörelse i tidning   |
| <i>Behandling:</i>                            | PDB<br>Stadsstyrelsen 19.8.2013 § 349<br>Planläggningsnämnden 21.8.2013 § 93<br>Planläggningsnämnden 18.12.2013 §XX  |
| <i>Planutkast:<br/>godkännandebehandling:</i> | Planläggningsnämnden, STDS, FMGE   |

## 1 BASUPPGIFTER

### 1.1 Planområdets läge

Planområdet ligger i Pojo och omfattar största delen av Pojo kärncentrum. Områdets yta är cirka 16 ha och täcker kvarteren 28, 109 - 115 vilka har i kraft varande detaljplaner, samt gatu- och grönområden och områden för allmän väg i anslutning till området. Planområdet omfattar fastigheterna 2:11, 2:13, 2:14, 2:36, 2:37, 2:44, 2:56 - 63 Gumnäs by och fastigheterna 1:1, 1:4, 2:1, 2:2, 1:39, 1:76, 1:79, 1:83, 1:84, 1:92 i Kyrkbacka by i Pojo stadsdel samt områdena för allmän väg 895:2:19 och 895:2:27.

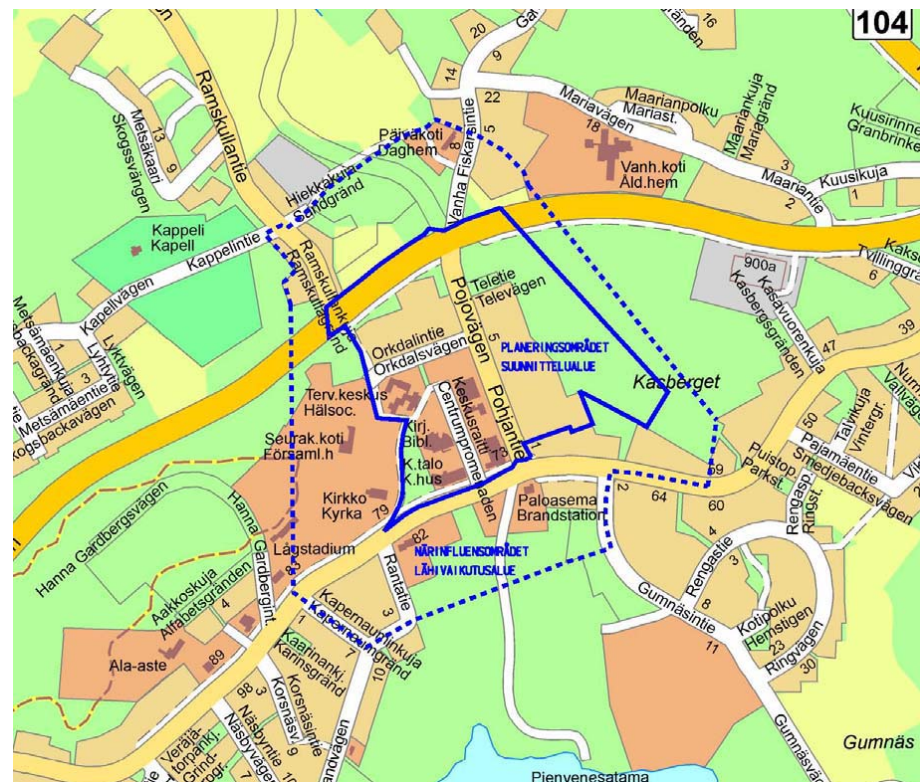


Bild 1: Planområdet och influensområdet.

### 1.2 Planens namn och syfte

Ändringen av detaljplanen för Pojo kyrkby är ett projekt till vilket initiativet tagits av Raseborgs stad. Arbetet har inletts utgående ifrån planläggningsprogrammet som har godkänts av stadsstyrelsen. Projektet har namnet Pojo kommunhus i planläggningsprogrammet. Stadsstyrelsen beslöt vid sitt möte 19.8.2013 § 349 att inleda en detaljplaneändring genom att utvidga Pojo kommunhus detaljplaneområde som ingår i planläggningsprogrammet och ändra planens namn till Pojo kyrkby, detaljplan.

De gällande byggnadsplanerna i området är gamla och gör det inte möjligt att förnya framtongen i Pojo centrum, placera ny service och bygga modernt.

### 1.3 Innehållsförteckning

|   |    |
|---|----|
| POJO KYRKBY .....   | 1  |
| 1 BASUPPGIFTER.....   | 2  |
| 1.1 Planområdets läge .....   | 2  |
| 1.2 Planens namn och syfte .....  | 2  |
| 1.3 Innehållsförteckning .....  | 3  |
| 1.4 Förteckning över beskrivningens bilagehandlingar .....  | 4  |
| 1.5 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen ..... | 4  |
| 2 SAMMANDRAG .....  | 4  |
| 2.1 Planläggningsprocessens skeden .....  | 4  |
| 2.2 Detaljplan.....   | 5  |
| 2.3 Genomförande av detaljplanen.....   | 5  |
| 3 UTGÅNGSPUNKTER.....   | 5  |
| 3.1 Utredning av förhållandena på planområdet.....  | 5  |
| 3.1.1 Allmän beskrivning av området.....  | 5  |
| 3.1.2 Naturmiljö .....  | 6  |
| 3.1.3 Byggd miljö.....  | 7  |
| 3.1.4 Markägoförhållanden .....   | 9  |
| 3.2 Planläggningsituation .....   | 9  |
| 3.2.1 Beslut, planer och utredningar som gäller planområdet.....                                      | 9  |
| 4 DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN .....  | 12 |
| 4.1 Behovet av detaljplanering .....  | 12 |
| 4.2 Deltagande och samverkan.....   | 13 |
| 4.2.1 Intressenter .....  | 13 |
| 4.2.2 Anhängiggörande.....  | 13 |
| 4.2.3 Förfaranden för deltagande och växelverkan.....   | 13 |
| 4.2.4 Myndighetssamråd.....   | 14 |
| 4.3 Detaljplanens mål .....   | 14 |
| 4.3.1 Mål som ingår i utgångsmaterialet .....   | 14 |
| 4.3.3 Mål som uppkommit under processen och en precisering av dem .....                               | 16 |
| 4.4 Alternativa detaljpanelösningar och deras konsekvenser.....                                       | 16 |
| 4.4.1 Beskrivning och gallring av preliminära alternativ .....  | 16 |
| 4.4.2 Utredning, bedömning och jämförelse av konsekvenserna av de valda alternativen .....            | 19 |
| 5 DETALJPLANEBSKRIVNING.....  | 20 |
| 5.1 Planens struktur.....   | 20 |
| 5.1.1 Dimensionering .....  | 20 |
| 5.1.2 Service .....   | 21 |
| 5.2 Förverkligandet av miljökvalitetsmålen.....   | 22 |
| 5.3 Områdesreserveringar.....   | 22 |
| 5.3.1 Kvartersområden .....   | 22 |
| 5.3.2 Övriga områden .....  | 23 |
| 5.4 Planens konsekvenser .....  | 24 |
| 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön .....  | 25 |
| 5.4.2 Konsekvenser för landskapet, naturen och naturmiljön .....                                      | 26 |
| 5.4.3 Konsekvenser för trafiken.....  | 26 |
| 5.5 Miljölägenheter .....   | 27 |
| 5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser.....   | 27 |
| 5.7 Namnbestånd.....  | 27 |
| 6 FÖRVERKLIGANDET AV DETALJPLANEN.....  | 27 |

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 6.1 | Planer som styr och åskådliggör genomförandet ..... | 27 |
| 6.2 | Saker som bör beaktas vid förverkligandet .....     | 27 |

## 1.4 Förteckning över beskrivningens bilagehandlingar

### Bilaga

1. Dimensionering
2. Alternativa detaljplanekartor
3. Beteckningar och bestämmelser i detaljplaner
4. Illustration av planområdet
5. Blankett för uppföljning av detaljplanen

## 1.5 Förteckning över övriga handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som gäller planen

- Utredning av den byggda kulturmiljön i Gumnäs och Kyrkby detaljplaneområde. Kristiina Karlsson, 2013
- Rakennettu Uusimaa selvitys rakennetusta kulttuuriympäristöstä. Uudenmaan kulttuuriympäristöt, luonnos, Nylands förbund 2005. Lauri Putkonen.
- Kulturhistorisk inventering av byggnader och landskap i Västra Nyland. Västra Nylands regionplaneförbund 1993.
- Pojo sockens historia utgiven av Pojo kommun (del I, II och III)

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Planläggningsprocessens skeden

#### Inledning och PDB

Ändringen av detaljplanen för Pojo kyrkby inleddes år 2013. Anhängiggörandet kungjordes 5.9.2013.

Planläggningsbeslutet och programmet för deltagande och bedömning behandlades i stadsstyrelsen 19.8.2013 § 349 och i planläggningsnämnden 21.8.2013 § 93, varefter PDB sändes till intressenterna.

#### Planutkast

Planutkastet behandlas i planläggningsnämnden 18.12.2013 och läggs därefter fram till offentligt påseende i enlighet med 62 § i MBL och 30 § i MBF.

Detaljplaneutkastet har föregåtts av gängse utredningsarbete och granskning av olika alternativ. Målsättningen för hur stor våningsyta bostadsbyggandet ska omfatta har utretts under planläggningsarbetet och arbetsinsatser har gjorts i planeringen för att anpassa byggnationen till landskapet och terrängformationerna.

#### Planförslag

Efter utkastskedet utarbetas ett detaljplaneförslag vilket läggs fram till påseende av planläggningsnämnden. Vid behov ordnas ett möte med allmänheten med anledning av planförslaget. Syftet är att stadsfullmäktige ska godkänna planen under år 2014.

## 2.2 Detaljplan

De i kraft varande detaljplanerna i området är föråldrade. De medger varken en förnyelse av framtoningen i Pojo centrum, placering av ny service eller uppförande av modern byggnation i området.

## 2.3 Genomförande av detaljplanen

Ändringsarbetena i Kommunhuset har bedömts starta åren 2014-2015 och bostads- och kompletteringsbyggandet åren 2014-2015.

Raseborgs stad ansvarar för förverkligandet av planen. Detaljplanen kan förverkligas efter att den vunnit laga kraft.

## 3 UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1 Utredning av förhållandena på planområdet

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet avgränsas i norr av Åbovägen, i öster av Kasabergets krönområde, i väster av områdena kring Pojo kyrka och församlingscentrum samt i söder av Gamla Åbovägen. Området är i huvudsak byggt och utöver Kasabergets sluttning finns just inga områden i naturtillstånd. Pojo kyrkby har historiskt sett varit belägen på en trafikmässigt fördelaktig plats. Byn ligger längst inne Pojoviken som i sin tur sträcker sig långt in i fastlandet och den historiska landsvägen från Åbo till Viborg går också igenom byn. Kyrkbyns befolkning bor mellan stranden och den nuvarande Åbovägen, på södra och västra sidan av en sluttning som vetter mot havet. De centrala elementen i kyrkbyns historiska landskap är kyrkan, landsvägen, Kasabergets bergsrygg och vyerna mot havet.



Bild 2. Stadsstrukturens täthetsgrad.

I detta nu är Pojo kyrkby en utspridd boendetätort som i huvudsak är byggd efter 1970-talet och har offentlig och privat service. Servicen har minskat och håller fortfarande på att minska.

### 3.1.2 Naturmiljö

Kasabergets och Tomtbergets bergsryggar som finns i Pojo centrum och i dess närhet har med hänsyn till natur- och landskapsskyddet i Nyland betecknats som värdefulla bergsområden av riksintresse. Den sydligare ryggen, Kasaberget, dominerar landskapsbilden då den framträder tydligt som en hög bergsvägg när den betraktas från väst från kyrkans håll. Dess kala övre brant syns som en massiv vägg bakom byggnaderna och grönområdena i centrum. Från Kasabergets topp mot söder öppnar sig en vy över havsvikarna längs Pojoviken och dess vassbevuxna stränder som är av intresse på landskapsnivå. På västra sidan öppnar sig en utsikt över den byggda miljön i Pojo centrum och dungarna med ädellövträd som omger den. De karga bergslandskapen med sina branter är framträdande. På Kasabergets högsta krön finns en forngrav från bronsåldern och platsen är en mycket populär utsiktsplats för lokalbefolkningen.

Terrängen i planområdet är till största delen rätt låglänt: terrängen sluttar svagt i nord-sydlig riktning (Åbovägens höjd över havet är + 12... +15 meter och Gamla Åbovägen ligger +6... +9). I områdets östra kant stiger det branta Kasaberget på en kort sträcka över 30 meter från plan terräng. Planområdets östligaste hörn höjer sig över 52 meter över havsytan uppe på toppen av Kasaberget.

Växtligheten i området består huvudsakligen av planterade trädarter. I områdets östra del finns lövträdsdominerad hällmarksskog som närmast är i naturtillstånd samt talldominerad skog som bevarats i naturtillstånd i sluttningen och på krönet. Det östligaste hörnet består av kalt berg.

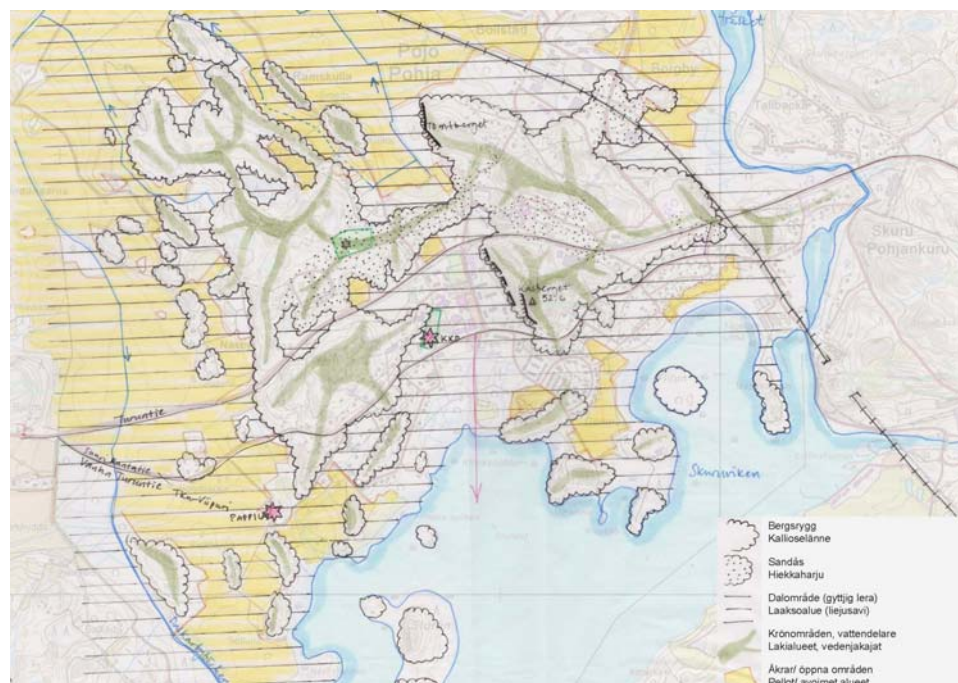


Bild 3. Analys av landskapsstrukturen.

### **Grundförhållanden och grundvatten**

Det har inte gjorts någon täckande utredning av jordmånen i planområdet. Enligt Geologiska forskningscentralens material över jordmåner i skalan 1:20 000 består jordmånen huvudsakligen av gyttjig lera.

Planområdet är i sin helhet beläget på grundvattenområde.

### **3.1.3 Byggd miljö**

#### **Det nuvarande byggnadsbeståndet**

Planområdet har till största delen redan byggts enligt de i kraft varande detaljplanerna. Området domineras av byggnader för offentlig service som Pojo kommunhus och biblioteket från slutet av 1970-talet samt hälsocentralen från början av 1960-talet. I centrum finns några kommersiella byggnader som är byggda under åren 1975-1986. En del av dem står tomma.

De flervåningshus som står vid Pojovägen är uppförda i början av 1970-talet och en del av dem ägs av Raseborgs stads fastighetsaktiebolag. Flervåningshusen längs Åbovägen är byggda i skiftet mellan 1970- och 1980-talet.

I närheten av korsningen Åbovägen och Pojovägen finns Soneras gamla telefoncentral vars användningsgrad är oklar. Norr om den finns ett kvartersområde som i planen reserverats för en servicestation men är obbyggt och i väster, på andra sidan av Pojovägen finns ett obbyggt kvartersområde som är reserverat för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.



Bild 4. Pojo kyrkby

I västra kanten av området intill Pojo kommunhus finns parkområden som hör till staden.

En inventering av den byggda kulturmiljön i detaljplaneområdet för Kyrkbyn och Gumnäs har gjorts under år 2013 och i den har områdets byggnadsbestånd och kulturmiljö granskats närmare.

### **Service**

De svensk- och finskspråkiga skolorna Pojo Kyrkby skola och Pohjan Kirkonkylän koulu ligger vid Gamla Åbovägen längs det nuvarande gatunätet på cirka hundra meters avstånd från planområdet. Det finsk- och svenskspråkiga daghemmet ligger i planområdets omedelbara närhet, riktning norrut vid Gamla Fiskarsvägen. Annan offentlig service i planområdet erbjuds av hälsocentralen och biblioteket.

En dagligvarubutik och annan småskalig kommersiell service finns på planområdet.

I planområdet finns en hållplats för offentlig trafik.

### **Fornlämningar**

Inga skyddsobjekt har betecknats i området. Det viktigt att beakta konsekvenserna för Pojo kyrka och Kasaberget i detaljplanearbetet, trots att de inte direkt ligger inom planområdet. I omedelbar närhet till planområdet ligger följande fornlämningar som är upptagna i Museiverkets inventering av granskningsområdet:

- Gumnäs, fast fornlämning
- Pojo kyrka, fast fornlämning
- Kasaberget, bronsåldershöj



*Bild 5. Flygbild i sned vinkel från söder, i förgrunden Gumnäs gårds byggnader och i bakgrunden kyrkbyn. Bild Lentokuva Vallas Oy*



### **Vägnät, kommunal teknik och energiförsörjning**

Byggnaderna i området är anslutna till stadens vatten- och avloppsnät. Nya områden som byggs ansluts till stadens vatten- och avloppsledningssystem. De interna gatuområdena i området byggs innan planen förverkligas.

### **Offentlig trafik**

I planområdet finns daglig offentlig trafik som upprätthålls av en privatföretagare.

### **Bullerområden, luftkvalitet**

Inga utredningar har gjorts över bullerområden eller luftkvaliteten. Man strävar till att lindra bullerolägenheterna och förbättra luftkvaliteten vid Åbovägen med grönområden och byggnation.

### **Eventuellt förorenade markområden**

Det finns inga kända förorenade markområden i planområdet.

## **3.1.4 Markägoförhållanden**

Området ägs till största delen av Raseborgs stad. Därutöver finns privata markägare i området samt områden för allmän väg (Åbovägen 111 och Gamla Åbovägen).

## **3.2 Planläggningssituation**

### **3.2.1 Beslut, planer och utredningar som gäller planområdet**

#### **Landskapsplaner, generalplan och detaljplaner**

- Landskapsplanen för Nyland, fastställd 8.11.2006
- Etapplandskapsplan 2 för Nyland, fastställd 20.3.2013
- Fyra separata detaljplaner är i kraft i planläggningsområdet:
  - 2002-11560 Parkområde, detaljplaneändring, fastställd 17.7.1981
  - 2002-11567 Gumnäs by och Kyrkbacka enstaka hemman, byggnadsplan, fastställd 18.10.1971
  - 2002-11528 Hälsocentralområdet, detaljplaneändring, fastställd 21.3.1989
  - 2002-11527 Trafikområde, detaljplan och detaljplaneändring, fastställd 30.6.1989

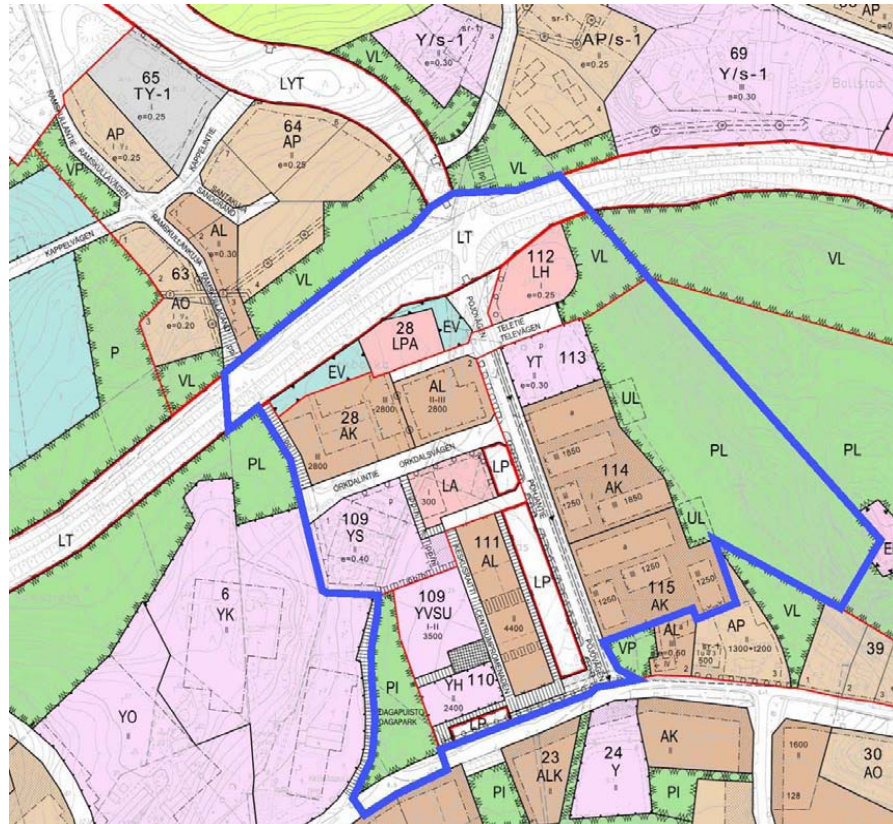


Bild 6. Utdrag ur sammanställningen av detaljplaner, planområdet är avgränsat med blå linje.

### **Övriga planer, utredningar och beslut**

- Raseborgs stads byggnadsordning, godkänd 7.6.2010, trätt i kraft 19.8.2011
- Tomtindelningen och fastighetsregistret, fastighetsregistret på detaljplaneändringsområdet upprätthålls av Lantmäteriverket.
- Inventering av den byggda kulturmiljön i Gumnäs och Kyrkby detaljplaneområde. Kristiina Karlsson, 2013.

### **Byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY)**

Byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY) som fastslagits av Museiverket och landskapsområden som ingår i inventeringar på riksnivå finns i omedelbar närhet av detaljplaneområdet. Det är viktigt att dessa områden beaktas i detaljplaneringen med tanke på att kulturmiljön ska bevaras.

Kulturmiljöer och landskapsområden som ingår i inventeringar på riksnivå finns i omedelbar närhet av detaljplaneområdet. Det är viktigt att dessa områden beaktas i detaljplaneringen med tanke på att kulturmiljön ska bevaras.

*Pojo Kyrkbacke med omgivning* samt *Stora Strandvägen* är värdefulla kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009). Områdenas värden ska beaktas även vid ändringar som sker i närområdet.

I granskningsområdet ligger värdefulla landskapsområden av riksintresse för vilka riktlinjer har dragits upp i Statsrådets principbeslut 1995. Till dessa hör *Fiskars-Antskogs* och *Pojovikens värdefulla kulturlandskap av riksintresse*. Inventeringarna uppdateras för

närvarande och en ny avgränsning av området är på utlåtanderunda. Syftet är att principbeslutet ska revideras under år 2015.



*Bild 7.. Utdrag ur förslaget till ny avgränsning av Fiskars-Antskogs och Pojovikens kulturlandskap av riksintresse. Den nya avgränsningen lämnar de byggda områden i Pojo kyrkby som ligger söder om Gamla Åbovägen utanför avgränsningen. Gumnäsområdet och strandområdena blir kvar innanför avgränsningen.*

### **Värdefulla kulturlandskap och byggda kulturmiljöer av intresse på landskapsnivå**

En landskapsplan som täcker hela Nyland har godkänts och fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. Detaljplaneområdets södra del klassificeras i landskapsplanen som viktigt område med tanke på att värna kulturmiljöer och landskap och Gamla Åbovägen som genomskär området har också klassats som viktig väg med tanke på att värna kulturmiljöer och landskap. Kasaberget som gränsar mot områdets östra del har betecknats som värdefullt åsområde eller annan geologisk formation. Kulturmiljöer enligt Nylands förbund:

- 1 Pojo kyrkby
- 35 Strandvägen i Pojoområdet
- Landsvägen Pojo-Karislojo (Nr 104)

Finlands miljöcentral har år 2004 fastslagit att bergsområdet Kasaberget-Tomtberget är ett värdefullt bergsområde av landskapligt intresse i Nyland.



|   |   |   |  |
|---|---|---|--|
|  | Bygda kulturmiljöer av riksintresse (RKY 2009) och värdefulla landskapsområden som fastställts genom inventeringar            |  | Väلتakunnallisten inventointien mukaiset kulttuuriympäristöt ja maisema-alueet (RKY 2009)  |
|  | Landskapsområden som fastställts i riksomfattande inventeringar   |  | Väلتakunnallisten inventointien mukaiset maisema-alueet  |
|  | nuvarande avgränsning   |  | nykyinen raja  |
|  | nytt förslag till avgränsning 2013  |  | uusi ehdotettu raja 2013   |
|  | Fornlämningar (Museiverket)   |  | Muinaisjäännökset (museovirasto)   |
|  | Värdefull byggd kulturmiljö (inventering 2013)  |  | Avokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde (inventointi 2013)   |
|  | Värdefull byggd kulturmiljö (inventering 2009)  |  | Avokas rakennetun kulttuuriympäristön kohde (inventointi 2009)   |
|  | Betydelsefullt område med tanke på stadsbilden och kulturhistorien där måttskalan i byggnationen och viktiga vyer ska bevaras |  | Kaupunkikuvallisesti ja kultuurihistoriallisesti merkittävä alue, jolla rakentamisen mittakaava ja tärkeät näkymät tulee säilyttää |
|  | Gräns för utredningsområde  |  | Selvitysalueen raja  |

Bild 8. Inventering av den byggda kulturmiljön. Kristiina Karlsson, 2013

## 4 DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

### 4.1 Behovet av detaljplanering

Detaljplaneändringsarbetet har inletts på initiativ av Raseborgs stad utgående från ett planläggningsprogram som har godkänts av stadsstyrelsen. Projektet har namnet Pojo kommunhus i planläggningsprogrammet. Kommunstyrelsen beslöt vid sitt möte 19.8.2013 § 349 att inleda en detaljplaneändring genom att utvidga Pojo kommunhus detaljplaneområde som ingår i planläggningsprogrammet och ändra planens namn till Pojo kyrkby, detaljplan.

De detaljplaner som är i kraft i området är föråldrade. De medger varken en förnyelse

av i Pojo centrums utseende, placering av ny service eller uppförande av modern byggnation i området.

## 4.2 Deltagande och samverkan

### 4.2.1 Intressenter

Intressenter är i enlighet med 62 § i markanvändnings- och bygglagen invånare, sammanslutningar och företagare och alla andra instanser vilkas boende eller arbete kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.

Åtminstone de nedan nämnda är intressenter:

- Markägarna och arrendatorerna i området eller angränsande områden
- Invånare, företag och föreningar i området eller dess omedelbara närhet
- Alla invånare i stadsdelen Pojo med tanke på trivseln och utvecklingen av Pojo kyrkby
- Av myndigheterna Närings-, trafik- och miljöcentralen i Nyland, Nylands förbund, Västra Nylands landskapsmuseum, Museiverket, Västra Nylands räddningsverk, TeliaSonera Finland Abp
- De tjänsteinnehavare och organ i Raseborgs stad som kan beröras av ärendet

Intressenterna har möjlighet att delta i planberedningen och bedömningen av planens konsekvenser och uttrycka sin åsikt samt framföra anmärkningar till detaljplaneförslaget.

### 4.2.2 Anhängiggörande

Planen har meddelats anhängiggjord 5.9.2013. Programmet för deltagande och bedömning har sänts till intressenterna.

### 4.2.3 Förfaranden för deltagande och växelverkan

Raseborgs stads planläggningsavdelning har informerat om ändringen av detaljplanen Pojo kyrkby på stadens hemsida [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi). Kungörelser som gäller planläggning i Raseborgs stad har publicerats på stadens hemsida och satts upp på stadens officiella anslagstavla. Anhängiggörandet av planläggningen har också kungjorts i den lokala tidningen Etelä-Uusimaa (på svenska och finska).

Programmet för deltagande och bedömning har sänts till de intressenter som är kända.

samt framlagts till offentligt påseende för hela planläggningstiden på Raseborgs stadsplaneringsavdelning och stadens hemsida.

Beredningsmaterialet för detaljplaneändringen är framlagt till offentligt påseende i minst 30 dagar på stadsplaneringsavdelningen.

*Stadsplaneringsavdelningen  
Elin Kurcksgatan 11  
10300 Karis*

Intressenterna och stadsborna har möjlighet att skriftligt eller muntligt föra fram sin åsikt i ärendet. Ett möte med allmänheten ordnas för att bekantgöra

beredningsmaterialet för detaljplaneändringen och presentera skisser och utkast som gjorts för området. Separat information ges om mötet med allmänheten. Förslaget till detaljplaneändring läggs till offentligt påseende på stadsplaneringsavdelningen för minst 30 dygn.

Under tiden för påseende ha intressenterna och stadsborna möjlighet att framföra skriftliga anmärkningar till förslaget. Ett möte med allmänheten ordnas vid behov i förslagsskedet.

Under arbetets gång ordnas vid behov också separata samråd med invånare, markägare och andra intressenter.

#### **4.2.4 Myndighetssamråd**

De myndigheter som är intressenter har informerats om anhängiggörandet genom att programmet för deltagande och bedömning har sänts till Närings, trafik- och miljöcentralen i Nyland för kommentarer.

Ett myndighetssamråd i enlighet med 66 § i MBL och 26 § i MBF ordnas vid behov. Utlåtanden begärs i enlighet med 28 § i MBF.

### **4.3 Detaljplanens mål**

#### **4.3.1 Mål som ingår i utgångsmaterialet**

##### **Riksomfattande mål för områdesanvändning**

De riksomfattande målen för områdesanvändning är en del av planeringssystemet i markanvändnings- och bygglagen. De riksomfattande mål för områdesanvändning som stadsrådet har godkänt trädde i kraft 1.6.2001 och 14 revideringarna av dem 1.3.2009. Syftet med de riksomfattande målen för områdesanvändning är att främja och stöda målsättningarna i markanvändnings- och bygglagen, av vilka de centrala målen är en hållbar utvecklig och en god livsmiljö.

- fungerande regionstruktur
- enhetligare samhällsstruktur och kvalitet på livsmiljön
- kultur- och naturarv, rekreation i det fria och naturresurser
- fungerande förbindelsenät och energiförsörjning
- specialfrågor i Helsingforsregionern
- helheter av särskild betydelse som natur- och kulturmiljöer

##### **Landskapsplan för Nyland**

En landskapsplan som täcker hela Nyland fastställdes av miljöministeriet 8.11.2006. Planeringsområdet har anvisats som område för tätortsfunktioner i Landskapsplanen för Nyland. Centrumområdet i Pojo har anvisats med beteckningen för centrumfunktioner. Detaljplaneområdet har i landskapsplanen klassificerats som viktigt område med tanke på värnandet om kulturmiljöer och landskap och Gamla Åbovägen som avgränsar området i söder har klassats som viktig väg med tanke på värnandet om kulturmiljöer och landskap. Kasaberget som gränsar mot områdets östra del har betecknats som värdefullt åsområde eller annan geologisk formation.

Etapplandskapsplan 2 för Nyland godkändes av landskapsfullmäktige i mars 2013. Miljöministeriet har inte ännu fastställt planen. I etapplandskapsplanen ingår inga tilläggsbeteckningar för planområdet.

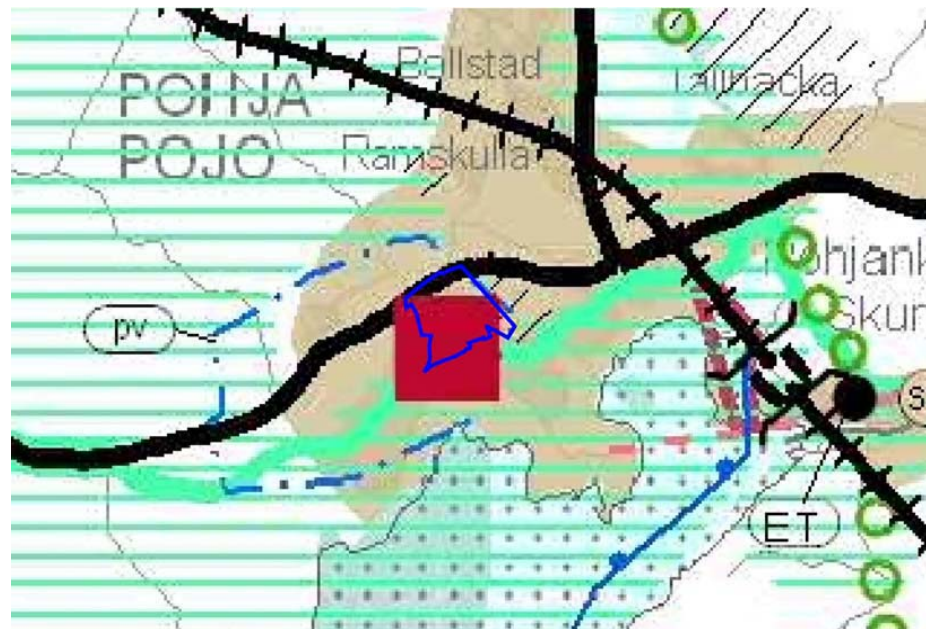


Bild 9. Utdrag ur Landskapsplanen för Nyland. Planområdet är avgränsat med blå linje.

### **Generalplan**

För området finns ingen generalplan med rättsverkningar. Innehållskraven i generalplanen ska beaktas vid utarbetandet av detaljplanen.

En generalplan för Pojo kommun utan rättsverkningar är i kraft i området. Denna binder inte detaljplaneringen. Generalplanen har godkänts av kommunfullmäktige i Pojo 15.12.1976. I generalplanen har centrumområde, område för allmänna byggnader, bostadsområde (e=0,2) och grönområde betecknats på planområdet.

### **Mål som uppställts av Raseborgs stad**

De primära målen har uppställts för att kartlägga och möjliggöra nya användningsmöjligheter för Pojo kommunhus. Målet är att utveckla markanvändningen i Pojo centrumområde och åstadkomma även annan förnyelse av funktionerna. Strävan är att i planen utreda möjligheterna att etablera ett kommersiellt centrum i Pojo. Centrumets framtoning ska förbättras och likaså möjligheterna att placera mångsidig service och mångsidigt boende i Pojo centrum samt trygga de nuvarande kommersiella och offentliga tjänsterna. Avgränsningen av centrumområdet preciseras för att uppnå en tydligare helhet.

Planen har som mål att förbättra trafiklösningarna i Pojo centrum. Etableringen av ny service i centrum kräver nya, flexibla och tydligare trafikförbindelser både inom och utanför området. Särskild vikt kommer att läggas vid lättrafikförbindelserna. Parkeringsmöjligheterna, tilläggsbehoven och placeringen av parkeringsplatser kommer att lösas i samband med planläggningsarbetet. Den största utmaningen med tanke på trafiken är att sammanjämka fordons- och lättrafiken samt parkeringen, då trafiksäkerheten har en central plats i planeringen. Inom ramen för

planlägningsarbetet kommer också att utredas var ett torg ska placeras i Pojo centrum. Också området trivsamt och funktionalitet är teman som ingår i planarbetet. Målet är att skapa ett centrum i Pojo som är trivsamt, levande och erbjuder service året om. Eventuellt tilläggsbyggande kommer att förverkligas på ett sätt som förbättrar stadsbilden och kvaliteten på miljön.

### 4.3.3 Mål som uppkommit under processen och en precisering av dem

Områdets landskapliga värden har utretts utgående från den landskapsanalys som en del av planlägningsarbetet och särskild uppmärksamhet bör fästas vid anpassningen av byggnationen till det kulturellt viktiga storlandskapets former.

I diskussionerna som har förts med representanter för Raseborgs stad har framkommit att det är viktigt att beakta de tekniska och ekonomiska realiteterna för byggandet. Det är viktigt att granska ny- och kompletteringsbyggande granskas med tanke på att byggandet ska kunna ske i etapper. Det är motiverat att placera parkeringsplatserna på marknivå.

## 4.4 Alternativa detaljplanelösningar och deras konsekvenser

### 4.4.1 Beskrivning och gallring av preliminära alternativ

#### Skede 1

Konsulten Serum arkitektbyrå har utarbetat sex alternativa utkast till markanvändningen (7.11.2013). För vidare utveckling beslöts att fortsätta bearbeta två olika alternativ, av vilka det ena skulle beakta den diagonala parkförbindelsen och – utsikten från Åbovägen i riktning mot kyrkan. Konsekvenserna av det valda alternativet har bedömts på följande sätt:

- Konstaterades att det inte är vettigt att bygga vid foten av Kasaberget, då dagvattnet rinner just ditåt.
- Parkzonen som genomskär området från sydväst till nordost ansågs vara en god tanke, som vidareutvecklas. Skolorna i närområdet behöver platser för motion. Möjligheten att placera dessa på parkaxeln undersöks.
- Tillbyggnadsrätt för det före detta kommunhuset och apoteket kan övervägas. Handeln bör erbjudas minst 1500 m<sup>2</sup>-vy byggnadsrätt. Trafikförbindelserna runt butiken och möjligheten att placera en busshållplats på samma område undersöks.
- Det är skäl att undersöka möjligheterna att förverkliga området etappvis. Särskilt angeläget ansågs vara att ett torg eller en annan punkt med motsvarande funktion för samvaro anläggs i centrumområdet redan i ett tidigt skede.
- Bilparkeringen i planområdet bör lösas på planlägningsnivå inom ramen för den riktgivande tomtindelningen.





Bild 10: Uppe till vänster alternativ A och nere till höger alternativ F. (Skede 1, 7.11.2013)

### **Skede 2**

Två alternativa utkast undersöktes närmare i enlighet med givna planeringsanvisningar. I detta planeringskede preciserades parkeringsregleringen samt utvecklades användningen av området för rekreation. Som resultat av planeringsskedet utarbetade Serum arkitekthit alternativa utkast till markanvändning 27.11.2013.



Bild 11: Alternativ "ALT1"(Skede 2, 27.11.2013)



Bild 12: Alternativ "ALT2"(Skede 2, 27.11.2013)

### **Skede 3**

Enligt beställarens anvisningar fortsattes planeringen genom att kombinera båda alternativen bästa sidor till ett alternativ. Som grundstruktur för bostadsområdet i planen användes linjedragningarna i "ALT1". Utgående från planeringskedet utarbetades ett utkast till markanvändning 4.12.2013. Denna plan har fungerat som utgångspunkt för detaljplanearbetet.



Bild 13: Alternativ "ALT1"(Skede 3, 4.12.2013)

#### 4.4.2 Utredning, bedömning och jämförelse av konsekvenserna av de valda alternativen

De olika alternativen och deras konsekvenser jämfördes och bedömdes under projektets gång. Alternativen och deras konsekvenser diskuterades under gemensamma planeringsmöten mellan konsulten och representanter för Raseborgs stad. Konsekvenserna av det valda alternativet har bedömts på följande sätt:

- Parkzonen som löper genom området från sydväst till nordost höjer trivseln i centrum och förbättrar säkerheten för den lätta trafiken samt gör det möjligt att placera motionsområden i närheten av skolorna och invånarna i centrum
- Parkzonen återställer utsiktssaxeln från gamla Kyrkvägen och gör Pojo kyrka, som är ett värdefullt objekt av riksintresse, till slutpunkt på axeln samt till ett landmärke.
- Den kommersiella servicen förbättras och läget vid Åbovägen gör att förbipasserande kunder lockas in.
- Trafikförbindelserna i omgivningen förbättras och busshållplatsen i närheten av handelsservicen förbättrar möjligheterna till kollektivtrafik.
- Det är enkelt att bygga området i etapper och de små byggnadsenheterna lätta att förverkliga.
- I mitten av planområdet anläggs park- och torgområden som förbinder både kommersiell och offentlig service med varandra
- Bilparkeringen i planområdet har lösts utgående från den riktgivande tomtindelningen så att den placeras på marknivå, vilket underlättar förverkligandet av planen.

## 5 DETALJPLANEKARTE

### 5.1 Planens struktur

Detaljplaneområdet i Pojo kyrkby kompletteras med bostads- och affärsbyggnation. Områdets i kraft varande detaljplan ändras för att bättre motsvara dagens krav och göra det möjligt att i framtiden utveckla det som bostadsområde samt som närcentrum som kan erbjuda de omgivande områdena offentlig och kommersiell service. I planområdet finns grönområden som delvis är förbundna med rekreationsrutterna i Pojo by och Gumnäsområdet och med kulturlandskapsområden av riksintresse. Gatuområdena bevaras huvudsakligen som i nuläget men får en mera stadslik karaktär då byggnationen förtätas.



Bild 14: Viktiga förbindelser och rutter i Pojo kyrkby

#### 5.1.1 Dimensionering

##### Invånarantalet

Den byggrätt som i detaljplaneutkastet anvisats för bostadsbyggande är 7100 m<sup>2</sup>-vy och ytterligare 1500 m<sup>2</sup>-vy har anvisats för byggande av arbetsplatser och kommersiell service. Totalt kommer det att finnas 25000 m<sup>2</sup>-vy bostadsbyggnation på detaljplaneområdet då den befintliga byggnationen och kompletteringsbyggandet inkluderas, vilket betyder cirka 500 invånare

Antalet invånare i planområdet kommer uppskattningsvis att vara ca 500, av vilka andelen invånare i de nya bostadskvarteren är 125-150. Boendeformen för ny- och kompletteringsbyggandet är i huvudsak flervåningsbostadshus. Våningsytan för bostadsbyggandet på detaljplaneområdet har fastslagits till 25 000 m<sup>2</sup>-vy.

Det slutliga invånarantalet är beroende av storleken på de förverkligade byggnaderna och fördelningen av bostäder.

### **Dimensionering av parkeringen**

Dimensioneringen av parkeringen i kvartersområde för flervåningsbostadshus är 1 bp/bostad. I kvartersområden för kommersiell service och affärsbyggnader ska anläggas parkeringsplatser enligt följande:

Kvartersområden för bostads- och affärsbyggnader AL, minst:

1 bp / bostad

1 bp / 35 m<sup>2</sup>-vy (affärsbyggnad)

Kvartersområde för affärsbyggnader KL, minst:

1 bp / 25 m<sup>2</sup>-vy dagligvaruhandel

1 bp / 40 m<sup>2</sup>-vy övrig minuthandel

1 bp / 80 m<sup>2</sup>-vy kontorsutrymmen

Dessa parkeringsplatser är avsedda för kortvarig parkering i samband med utnyttjande av bland annat kommersiella tjänster, besök i affärer och restauranger och andra kortvariga tjänster. LPA-området i centrum betjänar dem som använder sig av servicen i centrum samt de intill liggande bostadskvarteren.

Dimensioneringen för fd. kommunhusets parkeringsplatser (A-1, 201) är minst 0,8 bp/bostad och parkeringsplatserna finns på marknivå på egen tomt.

### **Arbetsplatser**

Merparten av de nuvarande arbetsplatserna i planområdet finns i områdena för offentlig service och i någon mån i kvartersområdena för affärsbyggnader. Kvartersområdet för affärsbyggnader (KL) på 1200 m<sup>2</sup>-vy som ska byggas vid Åbovägen kommer att erbjuda möjlighet till nya arbetsplatser. Butiksutrymmen ska enligt planen byggas på gatunivå i flervåningshusen i kvarter 111. Användningsändamålet i kvarteren 202 (KL-1) och 113 (AL) fortsätter som nu och den affärsverksamhet som bedrivs nu kan fortsätta eller vidareutvecklas.

Det är dock svårt att bedöma ett slutligt antal nya arbetsplatser då utvecklingen inom den kommersiella servicen är svår att förutse.

## **5.1.2 Service**

De svensk- och finskspråkiga skolorna Pojo Kyrkby skola och Pohjan Kirkonkylän koulu ligger vid Gamla Åbovägen längs det nuvarande gatunätet på cirka hundra meters avstånd från planområdet. Det finsk- och svenskspråkiga daghemmet ligger i planområdets omedelbara närhet, riktning norrut vid Gamla Fiskarsvägen.

En dagligvarubutik och annan småskalig kommersiell service finns på planområdet. Användningsändamålet för dessa befintliga affärsbyggnader bevaras i kvarteren 202 (KL-1) och 113 (AL).

Mera byggnadsrätt, totalt 1200 m<sup>2</sup>-vy, anvisas för kommersiell service längs Åbovägen i områdets norra del.

En hållplats för offentlig trafik finns på planområdet intill kvartersområdet för affärsbyggnader. Hållplatsen är placerad avskilt från gatuområdet på en egen vändplats som samtidigt fungerar som parkering för kvarter 28 och servicetrafik till kvartersområdet för affärsbyggnader.

## 5.2 Förverkligandet av miljökvalitetsmålen

Detaljplanen styr byggandet i området så att målen för miljökvaliteten (arkitektur, sundhet, trygghet, trivsel samt natur- och kulturvärden) ska uppfyllas.

Detaljplanen kommer att utveckla områdets nuvarande tätortsstruktur och framtoning. Planens syfte är att stärka centrumgatans roll som områdets centrum genom att förtäta stadsstrukturen och anlägga stadsmässiga skväror och parker där människor kan mötas.

Genom planbestämmelserna och områdesstrukturen gör man det möjligt att bevara värdena i de områden som lämnas i naturtillstånd också efter att planen genomförs.

Regn-, smält-, takvattenflödet och flödet från täckdiken ska genom konstruktioner och andra metoder dämpas så mycket som möjligt samt låta vattnet absorberas i marken.

## 5.3 Områdesreserveringar

### 5.3.1 Kvartersområden

#### **Kvartersområde för bostadsbyggnader (AK / A / A-1 / AL)**

Vid Pojovägen bildas kvartersområde 115 för bostadsbyggnader i vilket det tidigare kvarteret 113 (YT) och kvarteren för bostadsbyggnader (AK) 114 och 115 förenas till ett och samma kvarter. De befintliga tomterna 1 och 4 ges tilläggsbyggrätt och riktivande tomterna 2 och 5 bildas, samt för dessa LPA-tomterna 3 och 7 för parkering. Ny- och kompletteringsbyggandet kommer att tangera Pojovägen. På detta sätt strävar man till att avgränsa gatuområdet bättre och skydda innergårdarna i kvarteren. Högsta tillåtna våningstalet är fyra. Tomt 6 blir område för samhällstekniska funktioner, där den befintliga Soneras telefoncentral finns.

Kvartersområde 28 för bostadsbyggnader kvarstår huvudsakligen som tidigare, men anvisas tilläggsbyggrätt som exempelvis gör det möjligt att höja det nuvarande våningstalet med en våning. Kvarterets parkering placeras på parkeringsområdet (LPA 28, 1-2) vid Åbovägen för att minska bullerolägenheterna.

Kvartersområdet (AL) 111 i den i kraft varande detaljplanen ändras till kvartersområde för flervåningsbostadshus (AK) 111, kvartersområde för affärsbyggnader (KL-1) 202 samt till kvartersområde för bostads- och affärsbyggnader (AL) 113.

In norr placeras i kvarteret för bostadshus (AK) 111 flervåningshus i fyra våningar mot gatan, vilka knyts samman med balkonger och skyddar gårdsområdet mot Pojovägen och samtidigt avgränsar gatuområdet. Parkeringen finns på marknivå inom kvartersområdet i riktning mot parkområdet.

Fd. kommunhusets kvartersområde 110 (YH) ändras till kvartersområde för bostadsbyggande (A-1) 201 och anvisas tilläggsbyggrätt. Den kommande verksamheten kan vara boende, specialboende eller inkvartering. Parkeringen placeras på egen tomt längs Gamla Åbovägen.

#### **Kvartersområden för affärsbyggnader (KL)**

Kommersiell service placeras på kvartersområdet för affärsbyggnader vid Åbovägen. På detta sätt vill man utöver lokala kunder också locka förbipasserande. I detaljplanen ändras LPA-område 28 och skyddsgränserna (EV) till kvartersområde för affärsbyggnader KL. På gatuområdet intill kvartersområdet anvisas en vändplats och en hållplats för den offentliga trafiken. Avsikten är att affärsbyggnaden ska vara ett landmärke mot Åbohället, en fixpunkt för centrum och ett kommersiellt närcentrum i detaljplaneområdet.

Kvartersområdet för affärsbyggnader (KL-1) 202 och kvartersområdet för bostads- och affärsbyggnader (AL) 113 bevarar sitt nuvarande användningsändamål och bildar en koncentration av affärsbyggnader i centrum av planområdet. LPA-området ändras till ett centralt område i centrum i närheten av kvartersområdena för affärsbyggnader och torgområdena och betjänar då kund- och annan parkering också utom för bibliotekets del.

Torgområdena fungerar som mötesplatser för invånarna och de bör anläggas så att de blir trivsamma och attraktiva vistelseområden av centrumkaraktär. Servicetrafik är tillåten på torgområdena.

Kvartersområdet för affärsbyggnader (KL-1) 202 ligger i planområdets södra del i korsningen Pojovägen-Gamla Åbovägen. De befintliga affärsbyggnadernas användningsändamål bevaras. Kvarterets största tillåtna våningstal är två. Parkeringen har placerats på marknivå både på egen tomt längs Pojovägen och på LPA-området intill.

#### **Kvartersområde för offentliga byggnader för närservice (YL)**

Bibliotekets tomt avskiljs till ett kvartersområde för offentliga byggnader för närservice (YL) 200. En del av kvarteret ansluts till parkområdet, för att kunna bilda ett så stort och sammanhängande parkområde som möjligt.

#### **Kvartersområde för byggnader som betjänar social- och hälsovårdsverksamhet (YS)**

Kvartersområde (YS) 109 kvarstår huvudsakligen som tidigare, men en liten del av det ansluts till det centrala parkområdet i planområdet (VP).

### **5.3.2 Övriga områden**

#### **Park- och närrekreationsområden (VP / VL)**

I mitten av planområdet bildas ett diagonalt parkområde (VP) som återställer utsiktsaxeln från den gamla Kyrkbyvägen mot kyrkan. Trafikförbindelsen har i tidigare detaljplaner ändrat så att den går via Pojovägen. I parkområdet placeras motionsplatser som aktiverar till verksamhet i parken. Parken förenar centrumområdets delar och fungerar som vistelseplats.

Kvarter 112 (LH) i den nuvarande detaljplanen som ligger vid Åbovägen ändras till närreklamationsområde (VL) och förenas med närreklamationsområdet på östra sidan. Grönområdet skyddar bostadsområdet och fortsätter Kasbergsslutningens gröna zon ner till väggkanten.

#### **Gatuområden och parkering**

Områdets huvudgata är Pojovägen som kan få en stadsmässigare karaktär genom ny- och kompletteringsbyggnationen. Den befintliga allén bevaras och kompletteras. Mera grönt planteras i den gröna remsan på andra sidan. Gatunätet bevaras huvudsakligen i nuvarande form.

Parkeringen placeras på marknivå, men underjordiska och överbyggda parkeringar på gårdarna är också en möjlighet. Parkeringen placeras på egna tomter eller på LPA-områdena intill kvarteren. Parkeringen ska arrangeras med beaktande av trivsel på gårdsområdena.

### **5.4 Planens konsekvenser**

Som en del av planläggningen bedöms konsekvenserna av ändringarna i detaljplanerna. Syftet med konsekvensbedömningen är att stödja planeringen, deltagandet växelverkan och beslutsfattandet. De utredningar som ska göras enligt 1 § i markanvändnings- och bygglagen ska ge tillräckliga uppgifter för att kunna bedöma vilka betydande både direkta och indirekta konsekvenser av genomförandet av planen kan ha för:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- för växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna
- för områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt
- för trafiken och i synnerhet kollektivtrafiken
- för stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- och för boendemiljön

Konsekvenserna bedöms i de olika planeringsskedena för detaljplanen och i på basen av utredningar och inventeringar och annat material som produceras i samband med planeringsarbetet. Konsekvensbedömningen utarbetas i form av en sakkunnigbedömning i samråd med staden och andra myndigheter och baseras på bakgrundsutredningar, begärda utlåtanden och rådslag.

#### **Generalplanemässig granskning**

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. (MBL 54 §).

Pojo kyrkby har ingen generalplan med rättsverkningar. Därför har de konsekvenser som ingår i 39 § i Markanvändnings- och bygglagen beaktats särskilt vid utarbetandet av detaljplanen:



- att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomiskt och ekologiskt hållbar
- att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas
- att behov i anslutning till boendet och tillgången till service tillgodoses
- 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
- att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö
- att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv
- att miljöolägenheterna minskas
- att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas
- att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation

#### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Detaljplanens mest betydande konsekvenser gäller huvudsakligen planläggningsområdet och bostads- och rekreationsområdena i närområdet. De ändringar i markanvändningen som eftersträvas i planen har konsekvenser för kommunens bostadsutbud, ekonomi samt för områdets miljö och stadsbild. Detaljplaneområdet är en fungerande tätort med serviceutbud där det redan finns en byggd miljö.

Byggandet ökar kyrkbyns invånarantal med cirka 325-350 personer, vilket man hoppas ha en positiv inverkan på tätorten och dess befolkning. Vid utvecklingen av kyrkbyn följs den riksomfattande strategin för att förtäta befintliga strukturer och den är av betydelse när man granskar i vilken mån området är ekologiskt. Den befintliga infrastrukturen och byggnaderna bevaras huvudsakligen och detaljplanen kommer att stärka den nuvarande tätortsstrukturen.

Torget som anläggs i mitten av detaljplaneområdet kan fungera som en central mötesplats i tätorten. Torg- och parkplatserna är ställen där människor träffas och de ger förutsättningar för att det sociala kapitalet ökar.

Ny- och kompletteringsbyggnaderna domineras av flervåningshus och fortsätter den byggnadstyp och - höjd som finns i tätorten. Husen kan förverkligas i etapper och är tekniskt och ekonomiskt sett realistiska.

Affärsbyggnationen i detaljplaneområdet ökas med 1500 m<sup>2</sup> vilket förbättrar handelsservicen i området och ökar arbetsplatserna. En tomt i dåligt skick med en tom butiksbyggnad ändras till område för flervåningsbostadshus. Butikslokaliteter i markplanet gör det möjligt att förverkliga småskalig service i form av s.k. stenfotsbutiker.

På basen av byggnadsinventeringen finns inga byggnadshistoriskt betydelsefulla byggnader i planområdet. Inom detaljplanens influensområde finns inga kulturmiljöer eller landskapsområden av riksintresse. Den kulturhistoriskt värdefulla kyrkan inom influensområdet har återfått sin dominerande ställning genom att betona och öppna den diagonala utsiktssaxeln från Kyrkbyvägen parkzonen som hade ändrat på 1970-talet. Pojovägens stadsaktiga karaktär har stärkts genom att placera ny- och kompletteringsbyggande längs vägen vilket stärker betydelsen av brandstationen som en avslutande punkt på gatulinjen.

#### 5.4.2 Konsekvenser för landskapet, naturen och naturmiljön

Planen medför att landskapet blir tätare bebyggt särskilt längs Pojovägen. Också landskapet längs Åbovägen blir tätare bebyggt vid kyrkbyområdet i och med den nya affärsbyggnaden. Befintligt trädbestånd försvinner på de områden som ska byggas. Parkvägen som ska anläggas vid mångfunktionsplanen öppnar vyerna mot kyrkan.

Parken medför att det är möjligt att bevara det nuvarande trädbeståndet i centrum och skapa ett högkvalitativt grönområde mitt i detaljplaneområdet. De områden i östra delen som är i naturtillstånd bevaras. Den nuvarande lövträdsallén längs Pojovägen och ytterligare planteringsområde anvisas längs Pojovägen.

Rekreativsmöjligheterna stärks i detaljplaneområdet genom att parken utvidgas och funktionerna i den förbättras. Grön- och rekreativsområdena i anslutning till Kasaberget har utvidgats. Dagvattenhanteringen underlättas genom att parkområdena som absorberar vatten har ökat. Det är vid den fortsatta planeringen viktigt att skapa tomtvisa förutsättningar för absorbering och fördröjning av regnvattnet.

Områden som anläggs för detta förutsätter inte sprängning och inga omfattande marbarbeten krävs då området ligger på slät gyttjig lerbotten (Geologiska forskningsanstaltens jordmånsundersökningar).

#### 5.4.3 Konsekvenser för trafiken

Ny- och kompletteringsbyggandet ökar med betoning på bostadsbyggande. Största delen av ökningen av trafikvolymen sker inom nybyggnationen i det närliggande Gumnäsområdet som ger upphov till trafik genom planområdet. Enligt en preliminär trafikplan är trafikmängderna från området dock relativt små och därför torde inga särskilda funktionsproblem uppstå. Gatunätet bevaras i stort sett som i nuläget

Trafiksäkerheten har i planeringen beaktats genom följande åtgärder:

- fartbegränsningarna på gatorna ha fastställts enligt gatans användningsändamål
- ett eget nät för lätttrafikleder har planerats huvudsakligen längs med gatorna
- siktförhållandena har beaktats i korsningarna
- busshållplatser har planerats vid gatuområdets breddningar, hållplatser i körbanan har inte föreslagits
- allmänna planeringsanvisningar har följts i planeringen

Cykel- och promenadrutterna har utökats och fått en starkare ställning i detaljplaneområdet. Parkrutten och rekreativrutten vid kanten av Kasaberget förbättrar förbindelserna bl.a. mellan servicen, daghemmet, skolorna och bostadsområdena samt i framtiden också i riktningen Gumnä.

En egen vändplats har reserverats för kollektivtrafiken samt en hållplats i närheten av servicen. Flyttningen från den nuvarande platsen är inte betydande med är av större betydelse för kollektivtrafiknätet är och trafiksmidigheten.

För bilparkeringen har förslagit parkeringsplatser på marknivå som finns nära bostadskvarteren och är lätta att nå utan hinder. Bullerolägenheterna minskas genom att utöver konstruktioner för ändamålet anvisa biltak och grönområden samt affärsbyggnation längs Åbovägen.

## 5.5 Miljölägenheter

Förverkligandet av denna detaljplan medför inga betydande konsekvenser i detta hänseende.

## 5.6 Planbeteckningar och -bestämmelser

Se plankarta.

## 5.7 Namnbestånd

Det befintliga namnbeståndet i planområdet bibehålls. Nytt namnbestånd som behövs utarbetas innan planförslaget läggs fram till påseende. Raseborg stads namnkommitté ger utlåtande över förslagen till nya gatunamn under tiden för påseende.

# 6 FÖRVERKLIGANDET AV DETALJPLANEN

## 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Byggandet av området styrs av anvisningarna om byggnadssättet i vilka kraven på byggandet av hus definieras kvartersvis.

Huvudprinciperna för anläggande av kommunalteknik fastställs i översiktsplanen för gator och vattenförsörjning som utarbetas parallellt med planförslaget.

## 6.2 Saker som bör beaktas vid förverkligandet

Grundförhållandena ska utredas genom detaljerade undersökningar innan byggandet inleds. Rekommendationen är att borrhningar med 20 meters mellanrum görs (vid behov tätare) där hus, gatuområden och i ledningslinjer ska byggas.

Särskild uppmärksamhet ska fästas vid bostadsbyggnadernas höjdläge. Överdrivna utfyllnader och schaktningar ska undvikas. Markytans höjd ska anpassas till omgivningen vid tomtgränserna, nödvändiga terrasserings ska göras på tomten. Som villkor för bygglov ska en utredning av tomtens höjdläge i förhållande till omgivande terräng och gator krävas.

BILAGA 1/ LIITE 1

|   | AREA (ha)<br>PINTA-ALA (ha) | VÄNINGSYTA (k-m <sup>2</sup> )<br>KERROSALA (k-m <sup>2</sup> ) | EXPLOATERINGSTAL (e)<br>TEHOKKUUS (e) |
|---|-----------------------------|---|---------------------------------------|
| A-1   | 0,38                        | 3800  | 1,00                                  |
| AK  | 3,08                        | 23800   | 0,77                                  |
| AL  | 0,14                        | 1350  | 0,96                                  |
| <b>A sammanlagt/ yhteensä</b>                         | <b>3,60</b>                 | <b>28950</b>  | <b>0,80</b>                           |
| YL  | 0,21                        | 1300  | 0,62                                  |
| YS  | 0,74                        | 2000  | 0,27                                  |
| <b>YS sammanlagt/ yhteensä</b>                        | <b>0,95</b>                 | <b>3300</b>   | <b>0,35</b>                           |
| KL  | 0,43                        | 1200  | 0,28                                  |
| KL-1  | 0,42                        | 1900  | 0,45                                  |
| <b>K sammanlagt/ yhteensä</b>                         | <b>0,85</b>                 | <b>3100</b>   | <b>0,36</b>                           |
| VP  | 1,68                        | 100   | 0,01                                  |
| VL  | 3,92                        |   |                                       |
| <b>V sammanlagt/ yhteensä</b>                         | <b>5,60</b>                 | <b>100</b>  | <b>0,00</b>                           |
| LT  | 1,55                        |   |                                       |
| <b>L sammanlagt/ yhteensä</b>                         | <b>1,55</b>                 |   |                                       |
| LPA   | 0,77                        | 400   | 0,05                                  |
| <b>LH sammanlagt/ yhteensä</b>                        | <b>0,77</b>                 | <b>400</b>  | <b>0,05</b>                           |
| ET  | 0,17                        | 500   | 0,29                                  |
| <b>E sammanlagt/ yhteensä</b>                         | <b>0,17</b>                 | <b>500</b>  | <b>0,29</b>                           |
| EV  | 0,16                        |   |                                       |
| <b>EH sammanlagt/ yhteensä</b>                        | <b>0,16</b>                 |   |                                       |
| GATOR/ KADUT  | 1,37                        |   |                                       |
| TORG/ TORIT   | 0,23                        |   |                                       |
| <b>PLANOMRÅDET SAMMANLAGT<br/>KAAVA-ALUE YHTEENSÄ</b> | <b>15,25</b>                | <b>36350</b>  | <b>0,24</b>                           |



## RASEBORGS STAD POJO KYRKBY

Detaljplaneändringen gäller kvarteren 28 och 109-115 i Pojo kyrkby och gatu- och grönområden i anslutning till kvarteren samt områden för allmän väg.

De kvarter som bildas i detaljplanen är 28, 109, 111, 113, 115, 200-202 och gatu- och grönområden i anslutning till kvarteren samt områden för allmän väg.

### DETALJPLANBETECKNINGAR OCH BESTÄMMELSER:

Kvartersområde för bostadshus.

**A-1**

Asuinrakennusten korttelialue.

Kvartersområde för flervåningshus.

**AK**

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

**AL**

Asuin-, liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Kvartersområde för byggnader för offentlig närservice.

**YL**

Julkisten lähipalvelurakennusten korttelialue.

Kvartersområde för byggnader för social verksamhet och hälsovård.

**YS**

Sosiaalitointa ja terveydenhuoltoa palvelevien rakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

**KL**

Liikerakennusten korttelialue.

Kvartersområde för affärsbyggnader.

**KL-1**

Liikerakennusten korttelialue.












## RAASEPORIN KAUPUNKI POHJAN KIRKONKYLÄ

Asemakaavan muutos koskee Pohjan kirkonkylän kortteleita 28, 109-115, sekä niihin rajoittuvia viher-, katu- ja erityisalueita.

Asemakaavalla muodostuu korttelit 28, 109, 111, 113, 115, 200-202, sekä niihin rajoittuvat viher-, puisto-, katu- ja erityisalueet.

### ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

BILAGA 3(2) / LIITE 3(2)

|  |   |  |
|--|---|--|
| Park.  |    | Puisto.  |
| Område för närrekreation.  |    | Lähivirkistysalue.   |
| Område för landsväg.   |    | Maantien alue.   |
| Kvartersområde för bilplatser.   |    | Autopaikkojen korttelialue.  |
| Område för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning.   |    | Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien rakennusten ja laitosten alue.   |
| Skyddsgrönområde.  |    | Suojaviheralue.  |
| Linje 3 m utanför planområdets gräns.  |    | 3m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.  |
| Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.   |  | Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.   |
| Gräns för delområde.   |  | Osa-alueen raja.   |
| Riktgivande gräns för område eller del av område.  |  | Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.  |
| Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns   |  | Ohjeellinen tontin/ rakennuspaikan raja.   |
| Stadsdels- eller kommundelsnummer.   | <b>12</b>   | Kaupungin- tai kunnanosan numero.  |
| Kvartersnummer.  | <b>4210</b>   | Korttelin numero.  |
| Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för bostadslägenheter. | as 00%  | Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten. |
| Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.  | 23  | Ohjeellisen tontin/ rakennuspaikan numero.   |
| Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.   | KATU  | Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.  |
| Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.  | 200   | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.   |

## BILAGA 3(3) / LIITE 3(3)

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.

Ett bråktal framför en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i källarvåningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

1/2 kII

Murtoluku roomalaisen numeron edessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa kellarikerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Exploateringstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens/byggnadsplatsens yta.

e= 0.12

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin/rakennuspaikan pintaalaan.

Beteckningen anger hur många kvadratmeter våningsytan av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som måste användas för butiksutrymmen.

m130

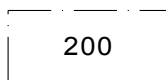
Merkintä osoittaa, kuinka monta kerrosneliömetriä rakennusalalle sallitusta kerrosalasta tulee käyttää myymälätiloja varten.

Byggnadsyta.



Rakennusala.

Betäckningen anger de byggnadsytor på vilka byggnadsrätterna som anges med arabiska siffror hör.



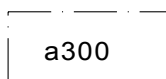
Merkintä osoittaa ne rakennusalat, joille arabialaisen luvun osoittama rakennusoikeus sijoittuu.

Riktgivande gräns för för byggnadsyta.



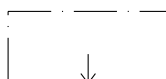
Rakennusalan ohjeellinen raja.

Byggnadsyta för förvaring av bil och tillåten byggrätt för förvaringsplatsen.



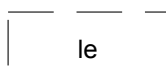
Auton säilytyspaikan rakennusala ja sallittu säilytyspaikan rakennusoikeuden määrä .

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



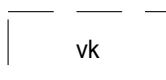
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

För lek och utevistelse reserverad del av område.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

För spelplats reserverad del av område.



Pelikenttää varten varattu alueen osa.

Del av område som skall planteras.



Istutettava alueen osa.

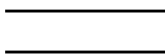


BILAGA 3(4) / LIITE 3(4)

Trädrad som skall bevaras/planteras.

○ ○ ○ ○ Säilytettävä tai istutettava puurivi.

Gata.

 Katu.

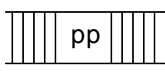
Öppen plats/torg.

 Katuaukio/ tori.

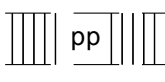
Riktgivande friluftsled.

 Ohjeellinen ulkoilureitti.

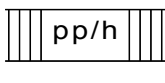
Gata/ väg reserverad för gång- och cykeltrafik.

 Jalankululle ja pyöräilylle varattu katu/ tie.

Riktgivande områdesdel som anvisats för allmän gång- och cykeltrafik.

 Ohjeellinen yleiselle jalankululle ja pyöräilylle varattu alueen osa.

Gata/väg reserverad för gång- och cykeltrafik där servicetrafik är tillåten.

 Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu/tie, jolla huoltoajo on sallittu.

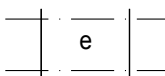
Körförbindelse.

 Ajoyhteys.

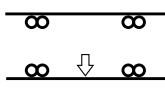
Byggnadsyta för förvaringsplats för bil.

 Pysäköimispaikka

Planskild korsning.

 Eritasoristeys.

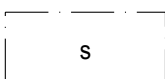
Ungefärligt läge för in- och utfart.

 Ajoneuvoliittymän likimääräinen sijainti.

Siffrorna inom parentes anger de kvarter och tomter vilkas bilplatser får förläggas till området.

(111-1) Suluissa olevat numerot osoittavat korttelit ja tontit, joiden autopaikkoja saa alueelle sijoittaa.

Område där miljön bevaras.

 Alue, jolla ympäristö säilytetään.

## BILAGA 3(5) / LIITE 3(5)

### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER.

#### Minimiantal bilplatser:

Kvartersområde för  
flervåningsbostadshus AK:  
Minst 1 bp / bostad

Kvartersområde för bostadsbyggnader  
A-1:  
Minst 0,8 bp / bostad

Kvartersområden för bostads- och  
affärsbyggnader AL:  
Minst 1 bp / bostad  
Minst 1 bp / 35 k-m<sup>2</sup>  
(affärsbyggnader)

Kvartersområde för affärsbyggnader KL:  
Minst 1 bp / 25 k-m<sup>2</sup>  
dagligvaruhandel  
Minst 1 bp / 40 k-m<sup>2</sup> övrig  
detaljhandel  
Minst 1 bp / 80 k-m<sup>2</sup>  
kontorsutrymmen

På LPA-områden ska reserveras  
utrymmen för bilplatser för kortvarig  
gästparkering.

#### Bullerbekämpning:

Det tillåtna riktvärdet för ljudnivån på  
områden för utevistelse och lekplatser  
är högst 55 dB dagtid och 45 dB  
natttid.

Generellt ska balkonger inglasas om de  
exponeras för trafikbuller som  
överstiger det högsta tillåtna värdet  
55 dB dagtid och 45 dB natttid.

#### Dagvatten:

Regn-, smält-, takvattenflödet och  
flödet från täckdiken ska genom  
konstruktioner och andra metoder  
dämpas så mycket som möjligt samt  
låta absorberas i marken.

#### Bostadskvarteren A, A-1 och AK:

Byggnadernas våningar i markplanet på  
Pojoavägs sidan ska framhållas med  
material som avviker från fasaden i  
övrigt. I våningen i markplanet placeras  
utöver butikslokaler också  
gemensamma utrymmen för  
flervåningshusen. Våningarna i  
markplanet ska förses med öppningar  
för att undvika ett slutet intryck.  
Utomhuslagring är inte tillåten.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET.

#### Autopaikkojen vähimmäismäärät:

Asuinkerrostalojen korttelialueet AK:  
Vähintään 1 ap / asunto

Asuinrakennusten korttelialue A-1:  
Vähintään 0,8 ap / asunto

Asuin- ja liikekerakennusten  
korttelialueet AL:  
Vähintään 1 ap / asunto  
Vähintään 1 ap / 35 k-m<sup>2</sup>  
(liikekerakennus)

Liikekerakennusten korttelialueet KL:  
Vähintään 1 ap / 25 k-m<sup>2</sup>  
päivittäistavarakaupat  
Vähintään 1 ap / 40 k-m<sup>2</sup> muut  
vähittäistavarakaupat  
Vähintään 1 ap / 80 k-m<sup>2</sup>  
toimistotilat

LPA-alueilla on varattava tilaa  
autopaikoille lyhytaikaista  
vieraspysäköintiä varten.

#### Meluntorjunta:

Ulko-oleskelun ja leikkialueiden sallittu  
äänitaso päivöhearvo on enintään  
55 dB ja yööhearvo 45 dB.

Yleisesti parvekkeet on lasitettava,  
mikäli ne altistuvat sallitun  
päivöhearvon 55 dB ja yööhearvon  
45 dB liikennemelulle.

#### Hulevedet:

Alueella tulee rakenteellisin ja muin  
toimenpitein mahdollisimman suuressa  
määrin hidastaa sade-, sulamis-,  
katto- ja salaojavesien virtausta ja  
imeyttää vedet maaperään.

#### Asuinkorttelialueet A, A-1 ja AK:

Pohjantien puoleisten rakennusmassojen  
maantasokerros on korostettava  
muusta julkisivusta erottuvalla  
materiaalilla. Maantasokerroksiin  
sijoitetaan myymälätoimintojen lisäksi  
kerrostalojen yhteistiloja.  
Maantasokerrokset on kadun puolella  
aukotettava umpinaisen vaikutelman  
välttämiseksi. Ulkoovarastointi ei ole  
sallittua.

Byggnadernas huvudsakliga fasadmateriaali är rappning.

Byggnadernas balkonger ska inglasas.

Det är tillåtet att utöver den byggrätt som i detaljplanekartan angetts för varje våning använda den del av trapphusen som överstiger 15 m<sup>2</sup> som byggnadsyta.

IV-maskinrummen får utöver den angivna byggrätten byggas ovanpå de översta våningarna.

Byggnaderna ska ha platt tak. Byggnadernas översta våning ska vara indragen åtminstone på en sida där takterrasser eller gemensamma vistelseutrymmen för bostäderna ska placeras.

Lek- och vistelseplatser samt till dem angränsande vistelseområden ska planeras och förverkligas enhetligt när tomternas gårdsområden gränsar mot varandra. Det är inte tillåtet att bygga inhägnader mellan tomterna.

Den del av tomten som inte används som vistelse- eller lek område, för trafik eller annan gemensam användning ska planeras. Därutöver ska grupper av buskar och träd planeras på tomten. Områden för ledningar under jord ska lämnas oplanterade.

Utrymmen för avfallshantering ska placeras i byggnadernas våningar i markplanet eller i anslutning till parkeringsplatserna.

Byggnadernas parkeringsarrangemang ska planeras så att det lämnas tillräckligt med rum för aktiviteter och planteringar på gården. Syftet med placeringen av biltaken är att de ska avgränsa tomten och vid behov skydda mot buller.

Rakennuksien pääjulkisivumateriaali on rappaus.

Rakennusten parvekkeet on lasitettava.

Porrashuoneiden 15m<sup>2</sup> ylittävä osa on sallittua rakentaa jokaisessa kerroksessa asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.

IV-konehuoneet saa rakentaa merkityn rakennusoikeuden lisäksi ylimpien kerroksien päälle.

Rakennuksissa on oltava tasakatto. Rakennuksien ylin kerros on oltava sisäänvedetty vähintään yhdeltä sivulta, jolle on sijoitettava asuntojen kattoterasseja tai yhteisoleskelutiloja.

Tonttien piha-alueiden rajautuessa toisiinsa on leikki- ja oleskelualueet sekä niihin liittyvät oleskelualueet suunniteltava ja toteutettava yhtenäisesti. Tonttien välisten rajojen aitaaminen ei ole sallittua.

Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi, liikenteeseen tai muuhun vastaavaan yhteiskäyttöön, on istutettava. Tämän lisäksi tontille tulee istuttaa pensas- ja puuryhmiä. Maanalaisten johtolinjojen alueet on jätettävä vapaiksi istutuksista.

Jätehuoltotilat on sijoitettava rakennuksien maantasokerrokseen tai pysäköintipaikkojen yhteyteen.

Rakennusten pysäköintijärjestelyt on suunniteltava siten, että pihatoiminnoille ja istutettaville alueille jää riittävästi tilaa. Autosuojien sijoituksella pyritään muodostamaan tontille rajaus sekä tarvittaessamelun suojausta.

Kvartersområde för  
flervåningsbostadshus AK 28:

Den tilläggsbyggrätt som anvisats kvarteret ska placeras ovanpå den högsta våningen och användas för gemensamma utrymmen.

Kvartersområde för  
flervåningsbostadshus AK 111:

Flervåningshusen i kvarteret ska förenas med varandra genom en inglasad balkongzon.

De delar av tomten som gränsar mot parkområdet ska avgränsas med en häck. Bilplatserna ska avgränsas med tak, staket eller murar som passar in i arkitekturen.

Bostadskvarter A-1 201:

I området får placeras bostads- och inkvarteringsbyggnader.

Högst 20 % av den förverkligade byggrätten får vara allmänna utrymmen, kontorsutrymmen och affärslokaler.

Kvartersområde för affärsbyggnader KL:

Huvudfasadmaterialet på byggnaden 28/4 i kvartersområdet för affärsbyggnader vid Åbovägen ska vara rappning eller natursten. Byggnaden ska fungera som ett landmärke i området. Byggnaden får inte skymma vyn genom parken mot kyrkan från anslutningen till Åbovägen.

Torgområden:

Torgområdena ska anläggas med både högklassiga ytmaterial och gatumöbler. Grönanläggningarna ska förverkligas i form av trädplanteringar. Anslutningen till intilliggande kvartersområden ska byggas högklassigt.

Servicetrafik till de intilliggande kvarteren är tillåten på torget.

Butikslokalerna i flervåningsbostadshuset 111 ska placeras på den sida av huset som vetter mot torget.

Asuinkerrostalolen korttelialue AK 28:

Kortteliin osoitettu lisärakennusoikeus tulee sijoittaa rakennuksen ylimmän kerroksen päälle, ja sinne voidaan sijoittaa korttelin yhteistiloja.

Asuinkerrostalolen korttelialue AK 111:

Korttelialueen kerrostalot tulee yhdistää toisiinsa lasitetulla parvekevyöhykkeellä.

Puistoalueeseen rajautuvat tontin osat tulee rajata pensasaidalla. Autopaikat on rajattava arkkitehtuuriin sopivilla katoksilla, aidoilla tai muureilla.

Asuinkorttelialue A-1 201:

Alueelle saa sijoittaa asuin- ja majoitusrakentamista.

Yleisiä tiloja, toimistotiloja ja liiketiloja saa rakentaa enintään 20 % toteutuneesta rakennusoikeudesta.

Liikerakennusten korttelialue KL:

Turuntien varressa sijaitsevan liikerakennusten korttelialueen 28/4 rakennuksen pääjulkisivumateriaali tulee olla rapattu tai luonnonkivipintainen. Rakennuksen tulee toimia alueen maamerkkirakennuksena. Rakennus ei saa peittää näkymäakselia Turuntien liittymältä puiston läpi kirkolle.

Torialueet:

Torialueet tulee toteuttaa korkealuokkaisesti sekä pintamateriaalien että kadunkalusteiden osalta. Torialueiden viherrakentaminen on toteutettava puuistutuksin. Liittyminen viereisiin korttelialueisiin on toteutettava korkealuokkaisesti.

Torialueilla sallitaan viereisten korttelien huoltoajo.

Asuinkerrostalokorttelin 111 myymälätilat tulee sijoittaa rakennuksen torinpuoleiselle laidalle

LPA-områden:

Bilplatserna som anläggs på marknivå ska med hjälp av trädplanteringar indelas i mindre delar för fem bilar.

Avfallsskjul och förråd för uteredskap får placeras under biltaken. Biltaken kan förenas med staket eller murar.

Parkområden VP:

I området får placeras spelplaner, träningsplatser och -anläggningar som fyller behovet av en park för närmotion.

I området får anläggas en liten byggnad på högst 100 m<sup>2</sup>-vy som stöder användningen av lek- och närmotionsparken.

Det ska finnas högkvalitativa vistelseplatser i parkområdet som utrustas med behövliga möbler.

LPA-alueet:

Maantasoon rakennettavat autopaikat on jäsennettävä puu- tai pensasistutuksin pienempiin osiin viiden autopaikan välein.

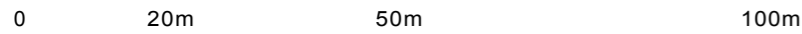
Autokatoksiin saa sijoittaa jätehuoltotiloja tai ulkoviivelinevarastoja. Katokset voidaan kytkeä toisiinsa aidoin tai muureilla.

Puistoalueet VP:

Alueelle saa sijoittaa lähiliikuntapuiston tarpeisiin pelikenttiä, suorituspaikkoja ja laitteita.

Alueelle saa rakentaa pienen leikki- ja lähiliikuntapuiston käyttöä tukevan enintään 100 k-m<sup>2</sup> kokoisen rakennuksen.

Puistoalueella tulee olla laadukkaita oleskelupaikkoja varustettuna tarvittavilla kalusteilla.



SKALA/ MITTAKAAVA 1:2000

## Asemakaavan seurantalomake

## Asemakaavan perustiedot ja yhteenveto

|                                     |                               |                                      |            |
|-------------------------------------|-------------------------------|--------------------------------------|------------|
| Kunta                               | 710<br>Raasepori              | Täyttämispvm                         | 11.12.2013 |
| Kaavan nimi                         | Pohjan kirkonkylä, asemakaava |                                      |            |
| Hyväksymispvm                       |                               | Ehdotuspvm                           |            |
| Hyväksyjä                           |                               | Vireilletulosta ilm. pvm             | 05.09.2013 |
| Hyväksymispykälä                    |                               | Kunnan kaavatunnus                   | 7708       |
| Generoitu kaavatunnus               |                               |                                      |            |
| Kaava-alueen pinta-ala [ha]         | 16,0000                       | Uusi asemakaavan pinta-ala [ha]      |            |
| Maanalaisien tilojen pinta-ala [ha] |                               | Asemakaavan muutoksen pinta-ala [ha] | 16,0000    |

|                          |                              |
|--------------------------|------------------------------|
| Ranta-asemakaava         | Rantaviivan pituus [km]      |
| Rakennuspaikat [lkm]     | Omarantaiset Ei-omarantaiset |
| Lomarakennuspaikat [lkm] | Omarantaiset Ei-omarantaiset |

| Aluevaraukset     | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Tehokkuus [e] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   | <b>15,2500</b> | <b>95,3</b>   | <b>36410</b>                  | <b>0,24</b>   |                           |   |
| <b>A yhteensä</b> | 3,6000         | 23,6          | 29000                         | 0,81          |                           |   |
| <b>P yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>Y yhteensä</b> | 0,9500         | 6,2           | 3300                          | 0,35          |                           |   |
| <b>C yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>K yhteensä</b> | 0,8500         | 5,6           | 3100                          | 0,36          |                           |   |
| <b>T yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>V yhteensä</b> | 5,6000         | 36,7          | 100                           | 0,00          |                           |   |
| <b>R yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>L yhteensä</b> | 3,9200         | 25,7          | 400                           | 0,01          |                           |   |
| <b>E yhteensä</b> | 0,3300         | 2,2           | 510                           | 0,15          |                           |   |
| <b>S yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>M yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |
| <b>W yhteensä</b> |                |               |                               |               |                           |   |

| Maanalaiset tilat | Pinta-ala [ha] | Pinta-ala [%] | Kerrosala [k-m <sup>2</sup> ] | Pinta-alan muut. [ha +/-] | Kerrosalan muut. [k-m <sup>2</sup> +/-] |
|-------------------|----------------|---------------|-------------------------------|---------------------------|---|
| <b>Yhteensä</b>   |                |               |                               |                           |   |

| Rakennussuojelu | Suojellut rakennukset |                     | Suojeltujen rakennusten muutos |                        |
|-----------------|-----------------------|---------------------|--------------------------------|------------------------|
|                 | [lkm]                 | [k-m <sup>2</sup> ] | [lkm +/-]                      | [k-m <sup>2</sup> +/-] |
| <b>Yhteensä</b> |                       |                     |                                |                        |

## Blankett för uppföljning av detaljplanen

**Basuppgifter och sammandrag**

|  |                         |   |            |
|--|-------------------------|---|------------|
| <b>Kommun</b>                                | 710<br>Raseborg         | <b>Datum för ifyllning</b>              | 11.12.2013 |
| <b>Planens namn</b>                          | Pojo kyrkby, detaljplan |   |            |
| <b>Datum för godkännande</b>                 |                         | <b>Förslagsdatum</b>                    |            |
| <b>Godkännare</b>                            |                         | <b>Dat. för meddel. om anh.gör.</b>     | 05.09.2013 |
| <b>Godkänd enligt paragraf</b>               |                         | <b>Kommunens plankod</b>                | 7708       |
| <b>Genererad plankod</b>                     |                         |   |            |
| <b>Planområdets areal [ha]</b>               | 16,0000                 | <b>Ny detaljplaneareal [ha]</b>         |            |
| <b>Areal för underjordiska utrymmen [ha]</b> |                         | <b>Detaljplaneändringens areal [ha]</b> | 16,0000    |

**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>15,2500</b> | <b>95,3</b> | <b>36410</b>                   | <b>0,24</b>           |                          |  |
| <b>A sammanlagt</b>  | 3,6000         | 23,6        | 29000                          | 0,81                  |                          |  |
| <b>P sammanlagt</b>  |                |             |                                |                       |                          |  |
| <b>Y sammanlagt</b>  | 0,9500         | 6,2         | 3300                           | 0,35                  |                          |  |
| <b>C sammanlagt</b>  |                |             |                                |                       |                          |  |
| <b>K sammanlagt</b>  | 0,8500         | 5,6         | 3100                           | 0,36                  |                          |  |
| <b>T sammanlagt</b>  |                |             |                                |                       |                          |  |
| <b>V sammanlagt</b>  | 5,6000         | 36,7        | 100                            | 0,00                  |                          |  |
| <b>R sammanlagt</b>  |                |             |                                |                       |                          |  |
| <b>L sammanlagt</b>  | 3,9200         | 25,7        | 400                            | 0,01                  |                          |  |
| <b>E sammanlagt</b>  | 0,3300         | 2,2         | 510                            | 0,15                  |                          |  |
| <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>      |            |           |                                |                          |  |