

Utkast över beskrivning till detaljplan

Kommun **Raseborg**

Planens namn **Tenala centrum**

Detaljplan

Detaljplaneändringen berör kvarter 9 tomterna 1 och 2 i stadsdel 20.

Med detaljplaneändringen bildas del av kvarter 9 i stadsdel 20.

Planens uppgörare Stadsplaneringsavdelningen

Plan nummer 7716

Ritningsnummer 9-14 (utkast över detaljplan)

Anhängiggjord Kungörelse 6.3.2014

Behandling Program för deltagande och bedömning
Planläggningsnämnden 26.2.2014 § 24
Utkast till ändring av detaljplan
Planläggningsnämnden 26.3.2014 § 41

1. BASUPPGIFTER

1.1. Planområdets läge

Planeringsområdet, tomterna 1 och 2 i kvarter 9, ligger i centrum av Tenala och gränsar till Kommunalhusvägen och Sockenvägen.

1.2. Planens namn och syfte

För planen används namnet Tenala f.d. kommunhus.

Detaljplaneändringens syfte är att bilda kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) kring brandstationen, kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO/s) kring Tenala f.d. kommunhus och för byggnaden beteckning Byggnad som skall skyddas (sr), samt kvartersområde för fristående småhus (AO) för tomt 2 och möjliggöra anslutning från tomten till Sockenvägen. I hörnet av Kommunalhusvägen och Sockenvägen bildas en park (VP).

1.3. Utkastets innehållsförteckning

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

1.4. Förteckning över utkastets bilagor

1. Blankett för uppföljning av detaljplanen
2. Lägeskarta
3. Detaljplan som upphävs
4. Detaljplaneutkastets karta samt bestämmelser

2. SAMMANDRAG

2.1 Skeden i planprocessen

- Uppgörande av planen påbörjades på initiativ av Raseborgs stad och planen ingår i stadens planläggningsprogram 2014-2018, som stadsstyrelsen godkänt 13.1.2014 § 12.
- Planläggningsnämnden beslöt anhängiggöra detaljplaneändringen 26.2.2014.
- Anhängiggjord genom kungörelse 6.3.2014.
- Programmet för deltagande och bedömning har skickats till de intressenter och de berörda och grannar man har kännedom om 6.3.2014.
- Planläggningsnämnden behandlade planutkastet 26.3.2014 och beslutar framlägga utkastet till offentligt påseende.
- Planutkastet har varit till påseende under tiden xx.x.2014 – xx.x.2014.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen innefattar

- kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET). Området får bebyggas i en våning och byggrätten är 400 v-m²
- kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras. Nya bostadshus och gårdsbyggnader skall byggas så att de i fråga om läge, form, färgsättning och fasadindelning följer skyddade byggnaders särdrag på området (AO/s), f.d. kommunhuset förses med beteckning Byggnad som skall skyddas (sr). Området får bebyggas i två våningar och byggrätten är 450+at70 v-m²
- kvartersområde för fristående småhus (AO). Området får bebyggas i två våningar och byggrätten är 330+at70 v-m². Från området tillåts anslutning från Sockenvägen
- parkområde där miljön bevaras (VP/s).

2.3 Detaljplanens förverkligande

Detaljplanen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

3. PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER

3.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Områdets allmänna beskrivning

Inom planeringsområdet finns

- Tenala f.d. kommunhus som i gällande detaljplan är arkitektoniskt eller historiskt värdefull eller för bylandskapet viktig byggnad. Byggnaden får inte rivas utan byggnadstillsynsmyndighetens tillstånd. I byggnaden får inte utföras sådana reparations- eller ändringsarbeten som förstör dess historiska eller landskapsmässiga värde. I samband med rivnings-, ändrings- och reparationsarbeten bör museimyndighets utlåtande inbegäras
- Tenala halvordinarie brandkårs brandstation
- bostadshus i en våning

Planområdets areal är ca 0,7 hektar.

Naturmiljön

Planeringsområdet, som sluttar mot söder omfattar en bebyggd tomt som enligt gällande detaljplan är kvartersområde för allmänna byggnader och en bebyggd tomt

som enligt gällande detaljplan är kvartersområde för fristående småhus. Gårdplanerna är anlagda och skötta. Inom planeringsområdet finns inga betydande naturvärden.

Bebyggd omgivning

På södra sidan av området finns en daghemsbyggnad och Tenala hembygdsmuseum. På östra sidan finns en bostads-, affärs- och kontorsbyggnad. I norr och väster finns bostadsområden.

Samhällsteknisk service

Området ansluts till stadens vattenlednings- och avloppsledningssystem.

Markägoförhållanden

Planområdet ägs delvis av staden och är delvis i privat ägo.

Nuvarande plans förverkligande

Nuvarande detaljplan har delvis förverkligats.

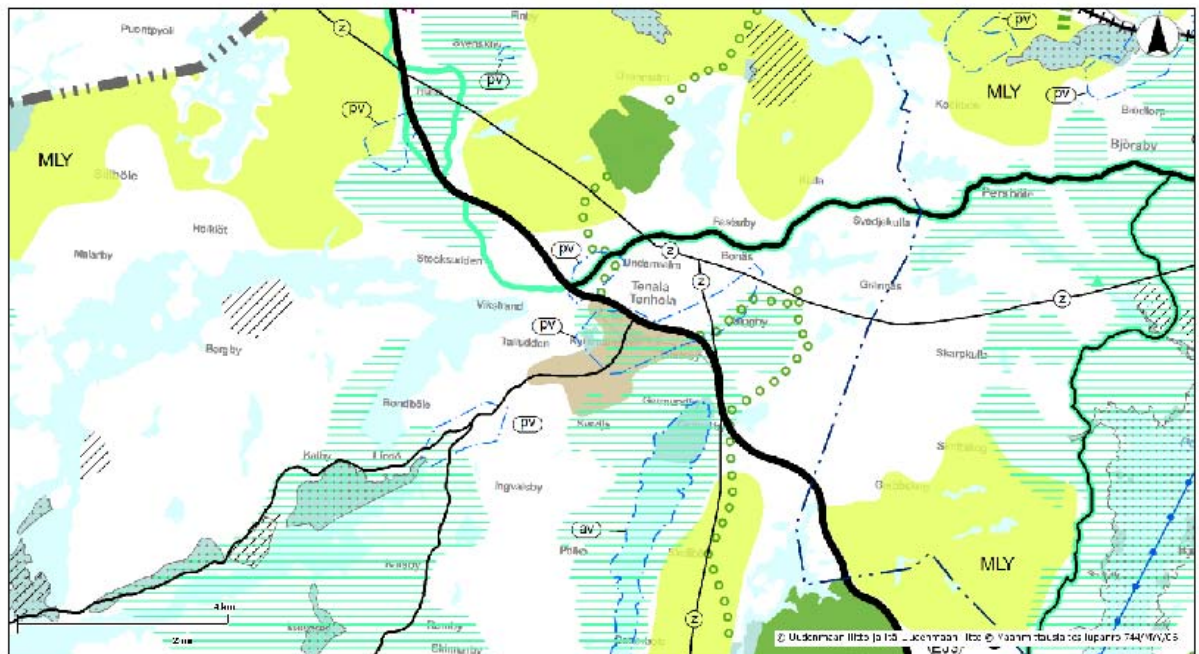
3.2. Planeringssituation

Landskapsplan

Landskapsplan för Nyland har fastställts i Nylands landskapsfullmäktige den 14 december 2004. Enligt den är området reserverat för tätortsfunktioner, samt område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården.



Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä



Kaavakuvio: Uudenmaan vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 4.7.2014

Generalplan

Området saknar generalplan med rättsverkningar.

Detaljplan

På området är följande detaljplan ikraft:

- detaljplan 826-72, fastställd 27.3.2006

Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Raseborgs stad har godkänts av stadsfullmäktige 7.6.2010 och den trädde i kraft 19.8.2011.

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

4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1. Behovet av detaljplanen och planeringsstart

Uppgörandet av planen påbörjades på initiativ av Raseborgs stad. Tenala f.d. kommunhus är inte längre i sådan användning som kräver kvartersområde för allmänna byggnader. Brandstationen behöver en egen tomt för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning. Vägrätten för tomt 2 som går över tomt 1 fast i f.d. kommunhuset till Västra ringvägen är icke ändamålsenlig.

Om påbörjandet av planläggningen har beslutats enhälligt och enligt beredningen

- i planläggningsnämnden 26.2.2014 § 24

4.2. Deltagande och samarbete

Intressenter i planprocessen är

- Områdets och dess rågrannars ägare och arrendatorer
- Bosatta och företag på området och i dess omedelbara närhet
- Alla kommunmedlemmar angående stadsbilden.

OrdnanDET av deltagande

- Programmet för deltagande och bedömning har skickats till intressenterna 6.3.2014
- Detaljplaneutkastet ställs till påseende under 30 dagar på stadens officiella anslagstavla och på stadens www-sidor xx.xx.20xx (MBF 27 §)

Myndighetssamarbete

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

4.3. Mål för detaljplanen

Planändringens målsättning är,

- att bilda ett kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET) kring brandstationen
- att bilda ett kvartersområde för fristående småhus där miljön bevaras (AO/s) kring Tenala f.d. kommunhus med beteckning Byggnad som skall skyddas (sr) för f.d. kommunhuset
- att möjliggöra väganslutning från tomt 2 till Sockenvägen
- att bilda parkområde där miljön bevaras (VP/s) av ett parkliknande området i hörnet av Kommunalhusvägen och Sockenvägen

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1. Planens struktur

- Planen består av
- kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET). Areal ca 1281 m² och byggrätt 400 v-m²
 - kvartersområde för fristående småhus (AO) där Tenala f.d. kommunhus har beteckningen (sr) Byggnad som skall skyddas. Areal ca 2909 m² och byggrätt 450+at70 v-m²
 - kvartersområde för fristående småhus (AO). Areal ca 2003 m² och byggrätt 330+at70 v-m²
 - parkområde där miljön bevaras (VP/s). Areal ca 828 m².

5.2. Planens konsekvenser

Människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Planens förverkligande ökar inte nämnvärt antalet invånare inom planområdet. Planen påverkar inte närliggande områdets boningstrivsel negativt.

Jord- och berggrund, vatten luft och klimat

Planområdet ligger inom viktigt grundvattenområde. I planen har givits bestämmelser om skyddandet av grundvatten.

Växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurser

Planområdet är bebyggt och består av vårdade gårdsplaner. Inom området finns inga särskilda naturvärden.

Region- och samhällsstruktur, samhälls- och energiekonomi och trafik

Planens förverkligande påverkar inte nämnvärt trafikmängden i området. Vattenlednings- och avloppsledningsnätverket är utbyggt i området.

Stadsbild, landskap, kulturarv och byggd miljö

Planområdet är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvärden. Planerad nybyggnation anpassas till omgivande stadsbild och -struktur. Tenala f.d. kommunhus ges beteckningen sr Byggnad som skall skyddas.

5.3. Planbeteckningar och -bestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser framgår ur plankartan och dom har behandlats även i punkt 5.1 Planens struktur.

5.4. Namn

I planen ges inga nya gatunamn.

6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

6.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

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

6.2. Genomförande och tidsplanering

Detaljplanen kan förverkligas då den vunnit laga kraft.

6.3. Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar staden.

Raseborg 26.3.2014

Simon Store
Stadsplaneringsarkitekt

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	18.03.2014
Planens namn	Tenala centrum		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	06.03.2014
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,7021	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	0,7021

Stranddetaljplan **Strandlinjens längd [km]**
Byggplatser [antal] **Med egen strand** **Utan egen strand**
Fritidsbost.byggpl. [antal] **Med egen strand** **Utan egen strand**

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,7021	100,0	1320	0,19	0,9209	-587
A sammanlagt	0,4912	70,0	920	0,19	0,2909	519
P sammanlagt						
Y sammanlagt					0,5019	-1506
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,0828	11,8				
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt	0,1281	18,2	400	0,31	0,1281	400
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

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

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

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,7021	100,0	1320	0,19	0,9209	-587
A sammanlagt	0,4912	70,0	920	0,19	0,2909	519
AO	0,4912	100,0	920	0,19	0,2909	519
P sammanlagt						
Y sammanlagt					0,5019	-1506
Y					0,5019	-1506
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt	0,0828	11,8				
VP	0,0828	100,0				
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt	0,1281	18,2	400	0,31	0,1281	400
ET	0,1281	100,0	400	0,31	0,1281	400
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Områdets läge: Tenala centrum

Alueen sijainti: Tenholan keskusta



Detaljiplan / Asemakaava 826-72

fastställt / vahvistettu 27.3.2006



Raseborgs stad
TENALA CENTRUM
Detaljplan

Ändring av detaljplan 826-72, berör kvarter 9,
tomterna 1 och 2 i stadsdel 20

Med detaljplaneändringen bildas del av
kvarter 9 i stadsdel 20

Raaseporin kaupunki
TENHOLAN KESKUSTA
Asemakaava

826-72 asemakaavan muutos,
koskee kortteli 9, tontit 1 ja 2
kaupunginosassa 20
Asemakaavamuutoksella muodostuu
osa korttelista 9 kaupunginosassa 20

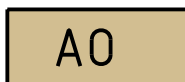


SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

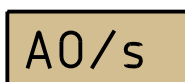
PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för fristående småhus.



Erillispientalojen korttelialue.

Kvartersområde för fristående småhus
där miljön bevaras. Nya bostadshus
och gårdsbyggnader skall byggas så
att de ifråga om läge, form, färgsättning
och fasadindelning följer de skyddade
byggnadernas särdrag på området.



Erillispientalojen korttelialue jolla ympäristö
säilytetään. Uudet asuin- ja talousrakennukset
on rakennettava siten, että ne sijainnin,
muodon, värityksen ja julkisivujen
jäsentelyn osalta noudattavat alueella olevien
suojeltujen rakennusten ominaispiirteitä.

Parkområde där miljön bevaras.



Puistoalue jolla ympäristö säilytetään.

Område för byggnader och anläggningar
för samhällsteknisk försörjning.



Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien
rakennusten ja laitosten alue.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



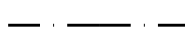
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och
områdesgräns.



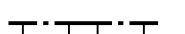
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Tvärstrecken anger på vilken sida av
gränsen beteckningen gäller.



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen,
johon merkintä kohdistuu.

Stadsdelsnummer.

20

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

9

Korttelin numero.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

400

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Den första siffran anger den tillåtna
bostadsvåningsytan i kvadratmeter
och den följande siffran anger den
tillåtna våningsytan för biltak, ekonomi-
byggnader och serviceutrymmen i
kvadratmeter.

450+at70

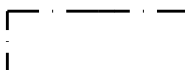
Lukusarja, jossa edellinen luku osoittaa
sallitun asuntokerrosalan neliömetreissä
ja jälkimmäinen luku sallitun autosuojan,
talous- ja huoltotilojen kerrosalan neliö-
metreissä.

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

II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen taisen osan suurimman
sallitun kerrosluvun.

Byggnadsyta.



Rakennusala.

Del av område som skall planteras.



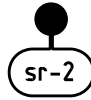
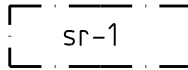
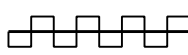
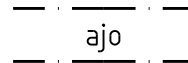
Istutettava alueen osa.

Körförbindelse.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.

Arkitektoniskt eller historiskt värdefull eller för byalandskapet viktig byggnad. Byggnaden får inte rivras utan byggnads- tillsynsmyndighetens tillstånd. I byggnad får inte utföras sådana reparations- eller ändringsarbeten som förstör dess historiska eller landskaps- mässiga värde. I samband med rivnings-, ändrings- och reparationsarbeten bör museimyndighetens utlåtande inbegäras.

Jordkällare som bör bevaras.



Ajoyhteys.

Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Rakennustaitteellisesti tai historiallisesti arvokas tai kyläkuvan kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslupaviranomaisen lupaa. Rakennuksessa ei saa tehdä sellaisia korjaus- tai muutostöitä, jotka turmelevat rakennuksen historiallista tai kyläkuvallista arvoa. Purku-, muutos- ja korjaustöistä tulee pyytää lausunto museoviranomaiselta.

Säilytettävä maakellari.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Tomterna får inte avgränsas med plank eller omslutande staket, med undantag av ET-området. Vid trädfällningslov bör områdets landskapsmässiga värden beaktas med betoning på stora parkträd och trädgrupper.

Obebyggda delar av tomt, som inte används som gångbana, parkerings- eller lekplats, bör planferas eller på annat sätt bringas i vårdat skick.

Tomterna får inte användas för lagring som förfular eller stör omgivningen.

Planområdet ligger inom viktigt grundvattenområde.

- På området bör fästas speciell uppmärksamhet vid grundvattenskyddet. Vattenlagens 1 kap 18 § (förbud mot ändrande av grundvattenförhållanden) samt miljöskyddslagens 1 kap 7 § (förbud att förstöra jordmånen) och 8 § (förbud att förstöra grundvatten) kan begränsa byggande och annan markanvändning på området.
- På området får inte uppföras anläggning som äventyrar grundvattnets kvalitet.
- Inom området får inte förvaras eller lagras separat flytande bränsle eller andra ämnen som förorenar grundvattnet.
- Samtliga cisterner, som är avsedda för flytande bränsle eller andra för grundvattnets kvalitet farliga ämnen, bör placeras inomhus eller ovanför markytan i tät takförsedda skyddsbassänger. Bassängens volym bör vara större än den största mängden vätska som lagras.

Minimiantalet bilplatser:

AO 2 bilplatser / bostad

ET 1 bilplats / 100 m² våningsyta

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Tontteja ei saa rajata lankku- tai umpi-aidoilla, lukuunottamatta ET-alue. Puiden kaatamislupien yhteydessä on huomioitava alueen maisemallisia arvoja, korostaen isoja puistopuita ja puuryhmiä.

Rakentamattomat tontinosat, joita ei käytetä jalankulkuteinä, pysäköintiin tai leikkipaikkana, on istutettava tai muuten saatettava hoidettuun kuntoon.

Tontteja ei saa käyttää ympäristöä rumentavaan tai häiritsevään varastointiin.

Kaava-alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

- Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskiello) sekä ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän pilaamiskiello) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskiello).
- Alueelle ei saa rakentaa laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laadun.
- Alueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä likaavia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjavesien laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava rakennuksen sisätiloihin tai maan päälle tiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

AO 2 autopaikkaa / asunto

ET 1 autopaikka / 100 m² kerrosala

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.