



Beskrivning av detaljplaneförslag

Kommun **Raseborg**

Planens namn **Del av kvarter 600**

Detaljplan

Detaljplaneändringen berör kvarter 600, fastighetsbeteckning 710-496-1-4.

Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 12 kvartersområden för industri och lagerbyggnader (TY) samt skyddsgrönområde (EV).

Planens uppgörare Stadsplaneringsavdelningen
Plan nummer 7736
Ritningsnummer 23-17 (förslag)
Anhängiggjord Kungörelse 30.6.2017
Behandling Program för deltagande och bedömning
Förslag till ändring av detaljplan
Planens godkännande

Planläggningsnämnden 21.6.2015 § 85
Planläggningsnämnden 21.6.2015 § 85
Planläggningsnämnden x.x.2017 §
Stadsstyrelsen xx.xx.2017
Stadsfullmäktige xx.xx.2017

1. BASUPPGIFTER

1.1. Planområdets läge

Planeringsområdet ligger mellan riksväg 25 och Pehr Sommars gata och mellan K-Rautia och Ab Werner Oy:s Ramfabrik.

1.2. Planens namn och syfte

För planen används namnet ändring av kvarter 600.

Detaljplaneändringens syfte är att göra det möjligt att utnyttja det i planen nuvarande specialområdet ET, som tidigare varit avsett för kommunaltekniska anläggningar, för industri- och lagerändamål. Området är avsett att kunna ingå i Ab Werner Oy:s verksamhet. En del av området ändras till skyddsgrönområde.

Genom planändringen upphävs den del av detaljplanen som utgör specialområde (ET).

1.3. Beskrivningens innehållsförteckning

1. BASUPPGIFTER
 - 1.1 Planområdets läge
 - 1.2 Planens namn och syfte
 - 1.3 Beskrivningens innehållsförteckning
 - 1.4 Förteckning över beskrivningens 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 Uppnående av målen för miljöns kvalitet
 - 5.3 Planens konsekvenser
 - 5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser
 - 5.5 Namn
6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE
 - 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet
 - 6.2 Genomförande och tidsplanering
 - 6.3 Uppföljning av genomförandet

1.4. Bilagor

2. SAMMANDRAG

2.1 Skeden i planprocessen

- Planändringen påbörjades på initiativ av Ab Werner Oy.
- Anhängiggjord genom kungörelse 30.6.2017.
- Planläggningsnämnden antecknade programmet för deltagande och bedömning för kännedom 21.6.2017 § 85.
- Planläggningsnämnden behandlade planförslaget 21.6.2017 § 85 och beslöt framlägga förslaget till offentligt påseende.
- Planförslaget har varit till påseende under tiden 1 – 31.8.2017.
- Planläggningsnämnden föreslår xx.x.2015 att stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringens plankarta ritning nummer xx-17, planbestämmelser samt planbeskrivning i enlighet med markanvändnings och bygglagen § 52.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen innefattar

- kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (TY)
- skyddsgrönområde (EV).

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

Planeringsområdet ligger i centrum av Ekenäs gränsar till Pehr Sommars gata (parkeringsområde emellan). Planeringsområdet är obebyggt och i sin helhet igenvuxet av blandskog. Genom området går ett utfallsdike, som leder närområdets dagvatten ut i Pojoviken. . Planområdets areal är ca 0,92 hektar.

Naturmiljön

Det skogs- och slybevuxna området har inga betydande naturvärden.

Bebyggd omgivning

Området är obebyggt.

Samhällsteknisk service

Vattenlednings- och avloppsledningsnätverk finns intill området.

Trafik

Trafiken till området sker längs Pehr Sommars gata.

Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av Raseborgs stad.

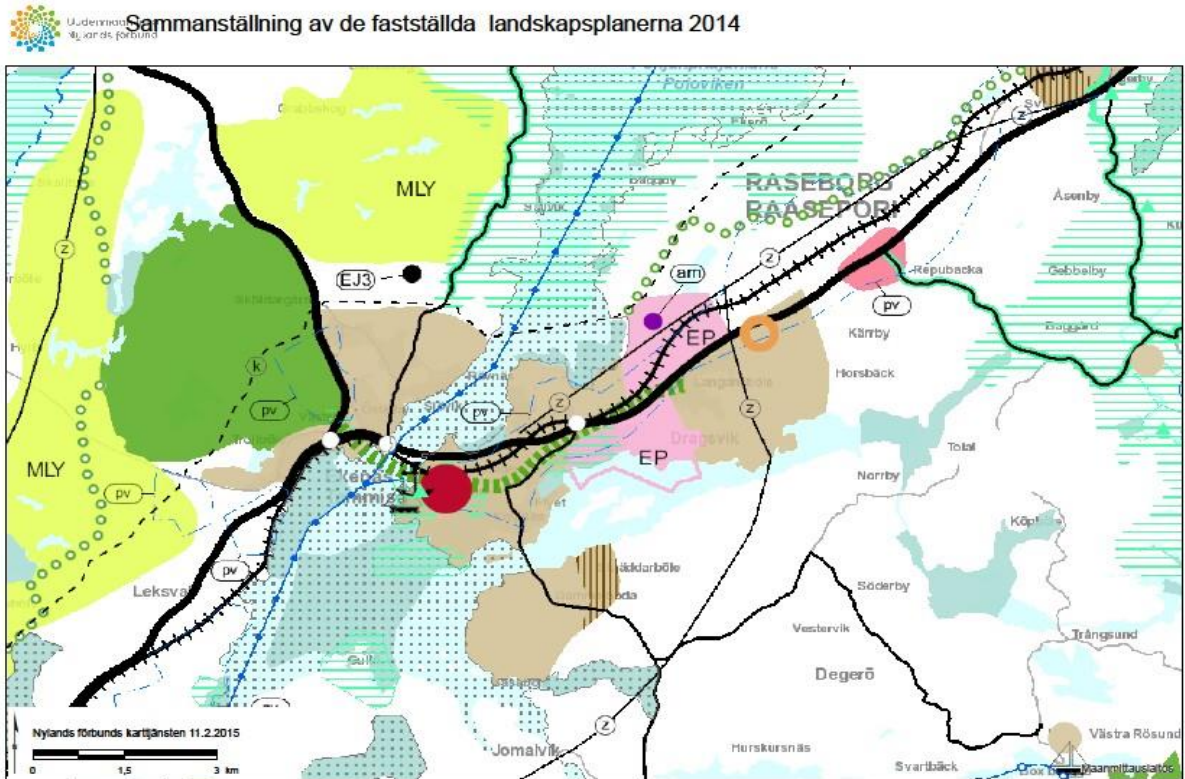
Nuvarande plans förverkligande

Nuvarande detaljplan är inte förverkligad.

3.2. Planeringssituation

Landskapsplan

Landskapsplan för Nyland har fastställts 8.11.2006. Beteckningarna och bestämmelserna i etapplandskapsplan 2 för Nyland, fastställd 30.10.2014, ersätter beteckningarna och bestämmelserna i de landskapsplaner som gäller i Nyland.

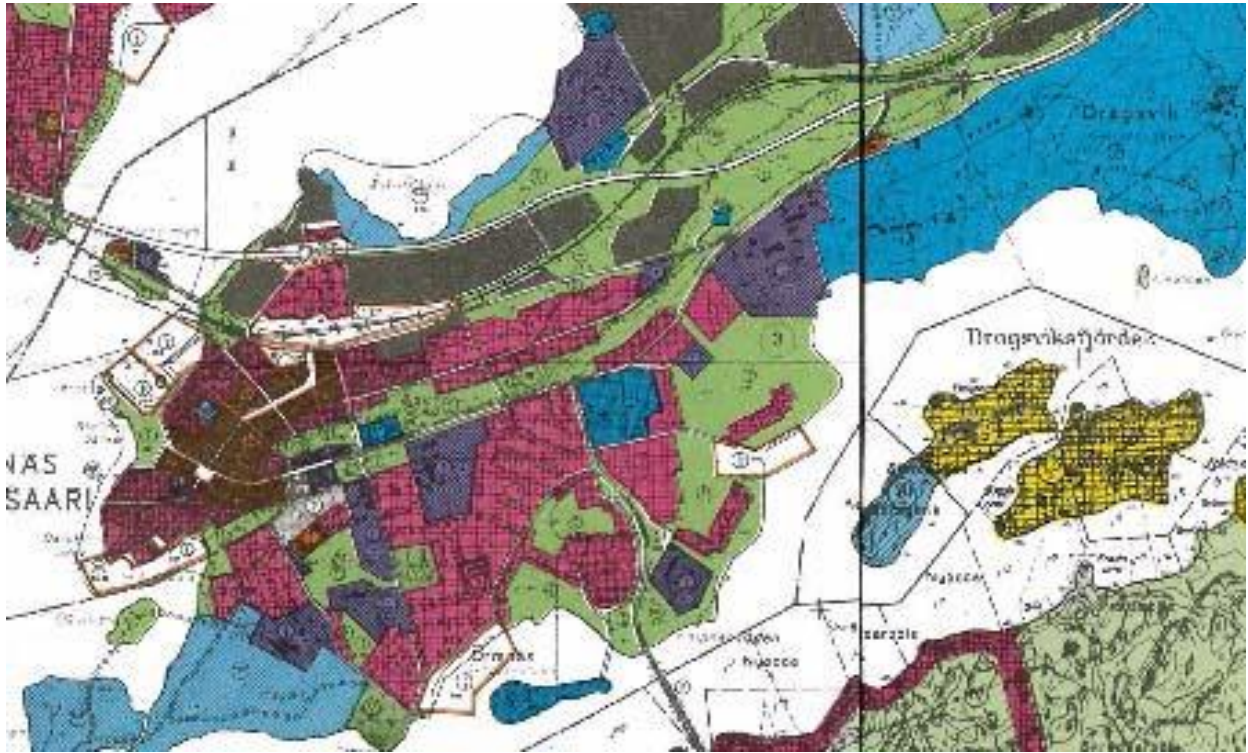


Enligt landskapsplanen är planeringsområdet reserverat som

- område för tätortsfunktioner. Området planeras som ett område för boende, arbetsplatsfunktioner som passar ihop med sin omgivning samt för service och funktioner i anslutning därtill.

Generalplan

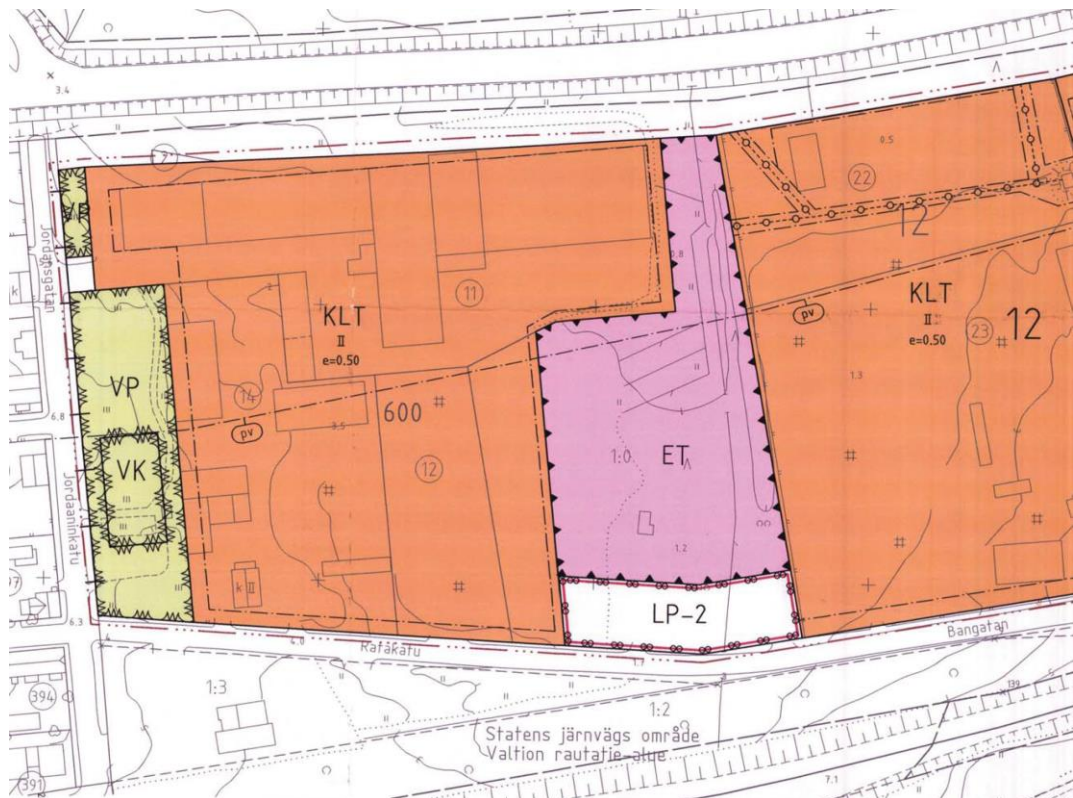
Området ingår i Ekenäs omnejdsplan, generalplanen har inte rättsverkan.



Detaljiplan

På området är följande detaljplan ikraft:

- detaljplan 817-72, godkänd 17.10.2005.



Detaljplaneområdet är anvisat som specialområde (ET).

Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Raseborgs stad godkändes i 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 Oy Wernar Ab.

4.2. Deltagande och samarbete

Intressenter i planprocessen är

- Områdets och dess rågrannars ägare och arrendatorer
- Företag på området och i dess omedelbara närhet
- Alla stadens invånare angående stadsbilden.

Ordnanget av deltagande

- Programmet för deltagande och bedömning har skickats till intressenterna xxx
- Detaljplaneförslaget har ställts till påseende under 30 dagar på stadens officiella anslagstavla och på stadens hemsidor x.x.2017 (MBF 27 §).

Myndighetssamarbete

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

4.3. Mål för detaljplanen

Detaljplaneändringens målsättning är att göra det möjligt att utnyttja det nuvarande specialområdet ET, som tidigare varit avsett för kommunaltekniska anläggningar, för industri- och lagerändamål. Området är avsett att kunna ingå i Ab Werner Oy:s verksamhet.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1. Planens struktur

Planen består av

- Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, där miljön ställer speciella krav på verksamhetens kvalitet. (TY)
- Skyddsgrönområde (EV).

5.2. Planens konsekvenser

Inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Ingen inverkan.

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

Ingen inverkan.

Inverkan på växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurser

Ingen inverkan.

Inverkan på region- och samhällsstruktur, samhälls- och energiekonomi och trafik
Ingen inverkan.

Inverkan på stadsbild, landskap, kulturarv och byggd miljö
Ingen inverkan.

5.3. Planbeteckningar och –bestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser framgår ur plankartan och de 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 planen vunnit laga kraft.

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar staden.

Raseborg 14.6.2017

Simon Store
Stadsplaneringsarkitekt

Bilaga/Liite



Raseborgs stad
DEL AV KVARTER 600
Detaljplan
Ändring av detaljplan 817-72, berör specialområde (ET)
i kvarter 600 i stadsdel 12

Med detaljplaneändringen bildas del av kvarter 600
i stadsdel 12

Raaseporin kaupunki
OSA KORTTELIA 600
Asemakaava
817-72 asemakaavan muutos,
koskee korttelin 600 erityisaluetta (ET) kaupunginosassa 12

Asemakaavamuutoksella muodostuu
osa korttelia 600 kaupunginosassa 12



PLANBETECKNINGAR OCH -PLANEBESTÄMMELSER

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

Skyddsgrönområde.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Kvartersnummer.

Exploateringstal, dvs. förhållanden mellan våningsytan och tomtens yta.

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

Byggnadsyta.

Viktigt grundvattenområde där följande bestämmelser är gällande:

- På området bör fastas speciell uppmärksamhet vid grundvattenskyddet.
- Vattenlagens 1 kap 18 § (förbud mot ändrande av grundvattenförhållanden) samt miljöskyddslagens 1 kap 7 § (förbud att förstöra jordmänen) och 8 § (förbud att förstöra grundvattnen) kan begränsa byggande och annan markanvändning på området.
- På området får inte uppföras anläggningar, som äventyrar grundvattnets kvalitet.
- Inom kvartersområdet 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 ämne, bör placeras inomhus eller ovanför markytan i tät takförsedda skyddsängar. Bassängens volym bör vara större än den största mängden av vätska som lagras.
- Parkeringsområden och trafikerat kvartersområde bör ytbeläggas med material som inte släpper igenom vatten och dagvattnet avledas från området.

Del av område, som är reserverad för ledning.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Industriell verksamhet på TY-tomt får inte förorsaka omgivningen
betydande lukt- eller bullerolägenhet.

Minimiantalet bilplatser utgör:

- industri och lager 1 bilplats/200 m² våningsyta
- Lägsta byggnadshöjd bör vara minst +2,6 m (N2000).
- Lägsta byggnadshöjd avser den höjdnivå under vilken inte får placeras konstruktioner som kan ta skada av fukt.

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

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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

Suojaviheralue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Korttelinumero.

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

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

Rakennusala.

Tärkeä pohjavesialue, jota koskee seuraavat määräykset:

- Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueella rakentamista ja muita maankäyttöä saavat rajoittaa vesilain 1 luvun 18 § (pohjaveden muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän lilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto).
- Alueelle ei saa rakentaa laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laadun.
- Korttelialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita eikä muita pohjavettä liikaavia 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.
- Pysäköintialueet ja liikennöity korttelialue tulee päällystää vetää läpäisemättömällä materiaalilla ja sadevesi johtaa alueelta.

Johtoa varten varattu alueen osa.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

TY-tontilla teollinen toiminta ei saa aiheuttaa ympäristölle merkittävää
haju- tai meluhaittaa.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- teollisuus ja varastot 1 autopaikka/200m² kerrosalaa
- Alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään + 2,6 m (N2000).
- Alin rakentamiskorkeus tarkoittaa sitä korkeustasoa, jonka alle ei saa sijoittaa rakennelmia, jotka voivat kosteuden takia vaurioitua.



600

e=0,50

II

