



**RASEBORG
RAASEPORI**

**Gumnäs - Klockarudden
Ändring av detaljplan
Plan 7602**

Enligt § 63 i markanvändnings- och bygglagen
Program för deltagande och bedömning

I Pojo stadsdel, i Kyrkbackaby fastigheterna 1:102, 1:59-63, 1:52, 1:89, 1:90-92, 1:30, 1:2, 1:42, 1:43 och 1:49 samt i Gumnäs by fastigheterna 2:3, 3:1, 4:27, 4:33-35, 4:39 och 4:1.

Behandlingarna:

26.02.2008, Pojo kommunfullmäktige 2.6.2008 § 50
21.11.2012



4.12.2012

Program för deltagande och bedömning

1. Initiativ och planeringsområde

Ändringsarbetet för detaljplanen har påbörjats under Pojo kommuns tid. Pojo kommunfullmäktige har startat ändringen av detaljplan för Gumnäs 2.6.2008, § 50. Raseborgs stadsfullmäktige har godkänt utökningen av området för planeändring 16.3.2009, § 118.

Planeområdet ligger i Pojo, invid centrum. Området har en yta på ca 48,5 ha och omfattar i den gällande detaljplanen kvarteren 19, 22 - 25, 30 - 38 ja 122 samt gatu- och grönområden. Planeområdets avgränsning presenteras i bilaga 1.

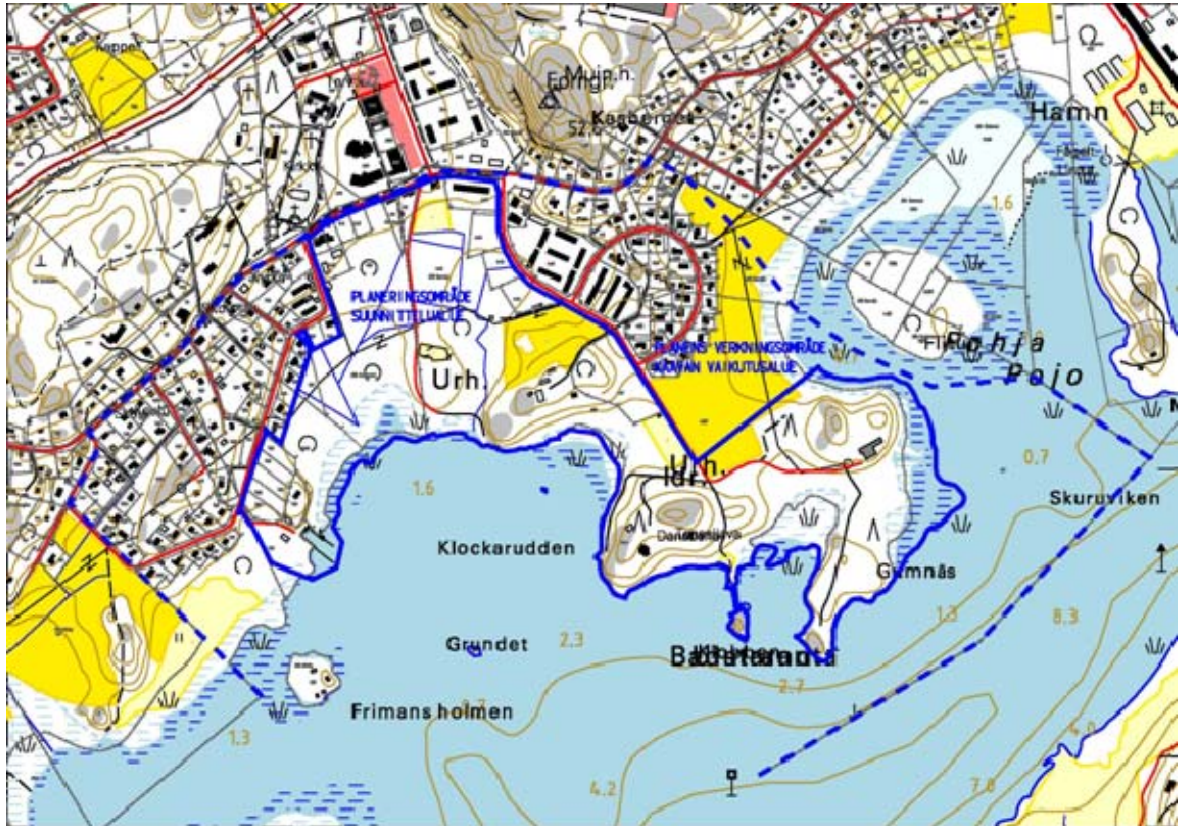
Planläggningsprojektet har godkänts av stadsstyrelsen i planläggningsprogrammet för 2013-2015 och anvisad start är år 2013.



Planeringsområdets läge



4.12.2012



Planeringsområdet anvisat med sammanhängande linje. Närinfluensområdet är anvisat med streckad linje.

2. Målsättningar

Syftet med planändringen är att förlägga i närheten av Pojo centrum mångsidigt boende och bevara områdets rekreationsmöjligheter och beakta Pojovikens skyddsmålsättningar.

Genom planändring kommer områdets gällande kartor speciellt för de obebbyggda kvartersområdena att uppdateras och det kommande användningsändamålet för Gumnäs att definieras. Samtidigt granskas detaljplanerna och planbestämmelserna för de redan bebyggda kvarteren.

Man kommer även att utreda möjligheten att placera där en allmän småbåtshamn. Meningen är att under planläggningsarbetet utreda också alternativen för naturenlig hantering av dagvatten.

3. Planeringens utgångsläge

Nylands landskapsplan

Landskapsplanen som täcker hela Nyland har godkänts och fastställts av miljöministeriet 8.11.2006.

I Nylands landskapsplan är planeringsområdet definierats för tätortsfunktioner samt som ett viktigt område med tanke på bevarande av kulturmiljö eller landskap.



4.12.2012

Generalplan

Området tillhör Pojo kommuns generalplan utan rättsverkan som Pojo kommunfullmäktige godkände 15.12.1976.

I generalplanen är största delen av området grönområde. Gumnäs udde, dansbana och simstrand med omgivning är ett rekreativområde. Därtill har man i generalplanen på området placerat några bostadsområden med olika e-tal samt ett område för allmänna byggnader.

Detaljplan

Största delen av ändringen av detaljplanen ingår i den äldsta byggnadsplanen för kyrkobyn som har fastställts 12.4.1969. Enligt planen är största delen av området ett parkområde (PL) som ska bevaras i naturtillstånd. I planen finns kring Gumnäs gård en omfattande kvartersreservering för allmänna byggnader. Man planerade då en skolbyggnad på området men skolan byggdes i Karis istället. Vid Gamla Åbovägen har man i planen placerat kvartersområden för affärsbostadshöghus (ALK) och höghus (AK) samt ett kvartersområde för allmänna byggnader på den plats där den nuvarande brandstationen står. Vid Gumnäsvägen har man utöver "skoltomten" placerat tre rad- eller kedjehustomter (AR) som inte har förverkligats.

Planeområdets västra del ingår i en nyare detaljplan, fastställd 9.12.1981. För denna del ingår i planområdet utöver PL-området också kvarteret 19. Kvarteret har fem riktgivande AOR-tomter och en AO-tomt. AO-tomten (kvartersområde för egnahemshus och andra hus för högst två familjer) är bebyggd. AOR-kvarteret är kvartersområde för fristående eller kopplade småhus som kräver en närmiljöplan.

Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Raseborgs stad godkändes i Raseborgs stadsfullmäktige 7.6.2010.

Tomtindelning och fastighetsregister

Det område som planändringen gäller övergår till Raseborgs stads fastighetsregister i samband med tomtindelning och styckning.

Markägoförhållanden

Området ägs till största delen av Raseborgs stad. Det finns också åtta privata markägare på området som äger mindre enskilda områden.

Naturmiljön

Planeringsområdet gränsar i norr till Gamla Åbovägen och kommuncentrum med affärsbyggnader, i öst till bygränsen mellan Gumnäs och Borgby, i väst till Strandvägen med bostadsbyggnader och i syd till Pojoviken. Pojoviken tillhör Natura 2000 -området vars linje i innersta Pojoviken löper exakt enligt strandlinjen. Planeområdet gränsar också till ett skyddsområde som har föreslagits för fågelskydd.



4.12.2012

Terrängen på planeområdet är huvudsakligen lågt bortsett från backen vid Gumnäs gård. Terrängen höjer sig sakta mot kommuncentrum (Gamla Åbovägens höjdläge 6,0–9,0).

Växtligheten består huvudsakligen av äng med enstaka björkdungar. Syd- och västsluttningarna på backen vid Gumnäs gård domineras av barrträd. Det finns också inplanterad växtlighet på sluttningarna. Området på Gumnäs udde är mogen tall- och granskog.

Den bebyggda miljön

Planområdet är till en stor del obebyggt. Byggnaderna vid Gamla Åbovägen och Ringvägen är från 50 – 70-talet. Byggnaderna på Gumnäs gård är olika gamla och delvis i dåligt skick.

På Gumnäs udde finns Pojo kommuns gamla reningsverksbyggnad som är ur bruk. Vid byggnaden finns Pojo kyrkobys mattvättningsplats.

Det finns också en hundpark vid vägen som leder till den gamla småbåtshamnen. På hundparkens plats var tidigare en avstjälpningsplats. På avstjälpningsplatsen har man samlat utfyllningsjord varmed områdets höjdläge är i genomsnitt +2,5, dvs. 1,5 meter högre än den omgivande terrängen.

Kommunalteknik

Områdets byggnader är anslutna till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Kommunens pumpstation för avloppsvatten finns på området. Gatuområdena kring området finns redan.

De nybyggda områdena ansluts till stadens vatten- och avloppsnät. Gatuområdena inom området ska byggas innan planen förverkligas.

4. Utredningar, inventeringar och planer gjorda för detaljplanen

- Gumnäsin ranta-alue Yleissuunnitelma, 30.3.1998 (Maisema-arkkitehtitoimisto Pitkänen Oy)
- Skötselplan över de innersta delarna av Pojoviken, sommaren 2002 (Mirva Virta)
- Examenarbete: Gumnäsin ja Klockaruddenin yleissuunnitelma, kevät 2007 (Miia Ketonen)
- Pohjanpitäjänlahden perukan hoito- ja käyttösuunnitelma, 23.6.2008 (Luontotieto Keiron Oy / Esko Vuorinen)
- Alueen rakennettavuusselvitys (kairausaineisto), 27.1.2010 (Geo Union Oy / Matti Mäntysalo)
- Pilaantuneiden maiden ympäristötutkimus, 11.6.2010 (Pöyry Finland Oy / Jari Ruohonen)
- Idéplan för Gumnäs och Klockarudden området, 16.11.2012 (Arkkitehtitoimisto Petri Rouhiainen Oy)



4.12.2012

Idéplan för Gumnäs och Klockarudden området

När den aktiva planläggningen av Gumnäs området igen fortsätter på våren 2012 har man beslutat låta göra upp en idéplan för planändringsområdet vars målsättning har varit att ta fram två olika alternativ av markanvändning som grund för planläggningen. Denna plan har färdigställts i november 2012 och den kommer att läggas fram till påseende som beredningsmaterial för planen. Idéplanen ska användas som basmaterial vid uppgörande av planförslaget varvid man ur planen plockar de lösningar som bäst stöder tillväxten i Pojo centrum och som är mest ändamålsenliga. Dessutom tas åsikter om idéplanen i beaktande vid fortsatt planering. Planen kommer också att presenteras under framläggningstiden vid separata möten för invånare.

5. Intressenter

Markägarna på planområdet och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas kännbart av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.

Intressenter är åtminstone:

- Markägare och legotagare på området och angränsande områden
- Invånare och företag på området och dess omedelbara närhet
- För trivseln och utvecklingen i Pojo kyrkoby samtliga invånare i stadsdelen Pojo
- Myndigheter som Nylands närings-, trafik- och miljöcentral, Nylands förbund, Västra Nylands landskapsmuseum, Västra Nylands räddningsverk
- De tjänsteinnehavare och organ i Raseborgs stad vars verksamhetsområde kan beröras av ärendet

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligen eller muntligen uttala sin åsikt om saken.

6. Informationen och organiseringen av deltagande

Information om planläggning i Raseborgs stad finns på stadens hemsida www.raseborg.fi.

Kungörelser om planläggningen i Raseborgs stad publiceras på stadens hemsida www.raseborg.fi, på stadens officiella anslagstavla.

Kungörelse om att en plan har anhängiggjorts publiceras i en dagstidning:

- Etelä-Uusimaa på svenska och på finska

Programmet för deltagande och bedömning skickas till kända intressenter, markägare, samt läggs offentligt fram på Raseborgs stads stadsplaneringsavdelning och på stadens hemsida under hela planläggningen.



4.12.2012

Beredningsmaterial för detaljplaneändring, dvs. idéplan läggs offentligt fram i minst 30 dagar på stadsplaneringsavdelningen, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis. Intressenter har också en möjlighet att skriftligt ange sin åsikt i ärendet. Man kommer att ordna ett allmänt möte om beredningsmaterialet till detaljplaneändring där idéplanen för området presenteras. Om mötet informeras i pressen och samtidigt informerar man om programmet för deltagande och bedömning.

Förslaget till ändring av detaljplan läggs offentligt fram i minst 30 dagar på stadsplaneringsavdelningen, adress: Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis. Under framläggningstiden kan man göra en skriftlig anmärkning om förslaget. Vid behov ordnas ett allmänt möte angående förslaget till ändring av detaljplan.

Under arbetet ordnas också vid behov separata förhandlingar med invånare, markägare och andra intressenter.

7. Myndighetssamarbete

Deltagande- och bedömningsprogrammet skickas till Nylands närings-, trafik- och miljöcentral för kommentarer.

Vid behov ordnas ett myndighetssamråd om planprojektet i enlighet med MBL 66 § ja MBF 18 §. Utlåtanden begärs enligt MBF 28 §. Inledningsfasens myndighetssamråd angående detaljplaneändring har hållits 14.10.2009. Ytterligare förhandlingar kommer att ordnas efter behov.

8. Konsekvenser som utreds

I samband med planläggningsarbetet bedöms konsekvenserna av planen åtminstone på

- boendemiljön
- naturmiljön och landskapsbilden
- trafikvolymerna och -säkerheten
- Pojovikens skyddsåtgärder
- den bebyggda miljön
- livskraften för Pojo centrum
- möjligheterna till rekreation i Pojo centrum

9. Planeringens gång

Uppdaterat program för deltagande och bedömning
- samhällstekniska nämnden för kännedom och till
påseende

senhösten 2012



4.12.2012

Planens beredningsmaterial:

- idéplanen över området framläggs till påseende vårvintern 2013
- om idéplanen hålls ett möte för allmänheten, varom meddelas separat januari 2013

Planförslag:

- planförslaget utarbetas våren 2013
- samhällstekniska nämnden framlägger förslaget till påseende våren-sommaren 2013
- om planförslaget hålls vid behov ett möte för allmänheten våren-sommaren 2013

Godkännandet av planen

- stadsfullmäktige godkänner planförslaget hösten 2013

Verkställandet av planen:

- Planprojektet 2008 - 2013
- Byggandet, kompletterandet av planområdet 2014 -

10. Kontaktuppgifter och respons

Planläggningsingenjör Leena Kankaanpää
Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis
tfn 019-289 3842
epost: [leena.kankaanpaa\(at\)raseborg.fi](mailto:leena.kankaanpaa(at)raseborg.fi)

eller

Stadsplaneringsarkitekt Simon Store
Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis
tfn 019-289 3843
epost: [simon.store\(at\)raseborg.fi](mailto:simon.store(at)raseborg.fi)

11. Bilagor

- Planområdets avgränsning
- Utdrag av gällande plan (Utdrag av planesammanställning)