



Beskrivning över 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 20-14 (detaljplan)

Anhängiggjord Kungörelse 6.3.2014

Behandling Program för deltagande och bedömning
Planläggningsnämnden 26.2.2014 § 24
Utkast till 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 centrum.

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 Arkitektoniskt eller historiskt värdefull eller för byalandskapet viktig byggnad (sr-1), samt kvartersområde för fristående småhus (AO) för tomt 2 och möjliggöra körförbindelse till tomten från Kommunalhusvägen.

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 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 beskrivningens bilagor

1. Blankett för uppföljning av detaljplanen
2. Lägeskarta
3. Detaljplan som upphävs
4. Detaljplaneförslagets 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 beslöt framlägga utkastet till offentligt påseende.
- Planutkastet har varit till påseende under tiden 14.4.2014 – 16.5.2014.
- Planläggningsnämnden behandlar planförslaget 17.9.2014 och beslutar framlägga förslaget till offentligt påseende.

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 (AO/s) kring Tenala f.d. kommunhus och för byggnaden beteckning Arkitektoniskt eller historiskt värdefull eller för byalandskapet viktig byggnad (sr-1). Området får bebyggas i två våningar och byggrätten är 320+80 v-m²
- kvartersområde för fristående småhus (AO). Området får bebyggas i en våning och byggrätten är 320+80 v-m². Tomten får körförbindelse till Kommunalhusvägen.

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.



- 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.

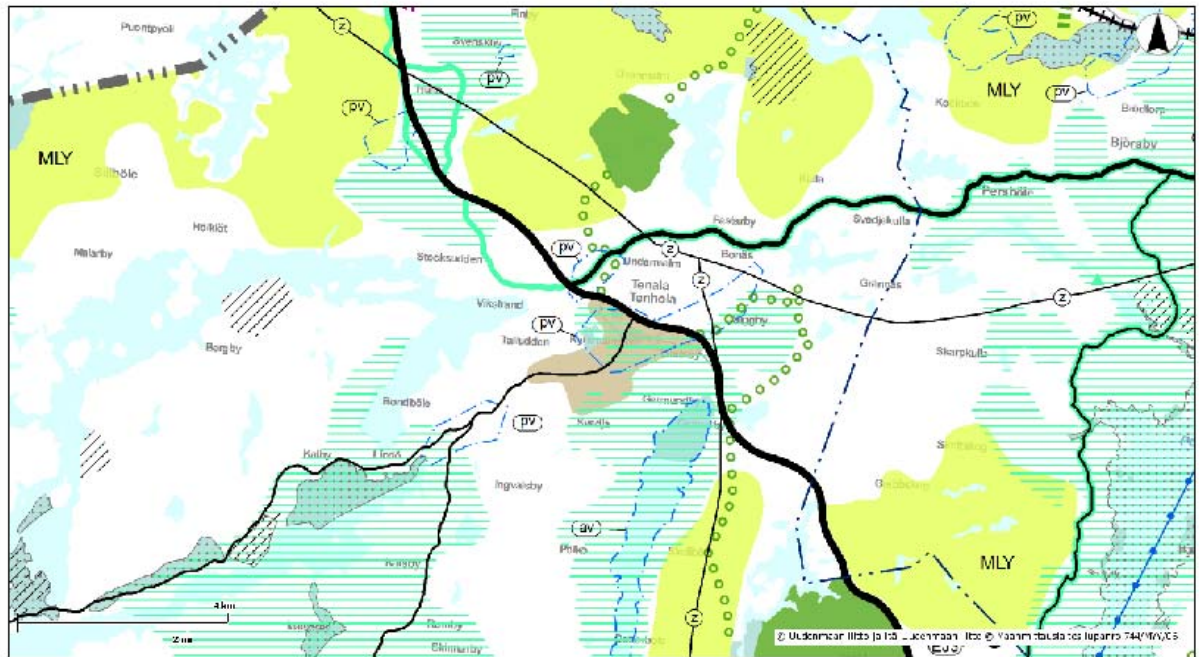
Nuvarande plans förverkligande

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 landskapsvärden.



Katso lisätietoja kartasta ja kartoista sivulla 47-2-2011

Generalplan

Området saknar generalplan med rättsverknningar.

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. Vågrätten för tomt 2 som går över tomt 1, fast i f.d. kommunhuset till Kommunalhusvägen, 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.

Ordnanget av deltagande

- Programmet för deltagande och bedömning har skickats till intressenterna 6.3.2014
- Detaljplaneförslaget 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 (AO/s) kring Tenala f.d. kommunhus
- att bilda ett kvartersområde för fristående småhus (AO) för tomt 2
- att möjliggöra väganslutning från tomt 2 till Kommunalhusvägen.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1. Planens struktur

Planen består av

- kvartersområde för byggnader och anläggningar för samhällsteknisk försörjning (ET). Areal ca 2316 m² och byggrätt 400 v-m²
- kvartersområde för fristående småhus (AO/s). Areal ca 2701 m² och byggrätt 320+at80 v-m²
- kvartersområde för fristående småhus (AO). Areal ca 2003 m² och byggrätt 320+at80 v-m².

5.2. Planens konsekvenser

Människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Planens förverkligande ökar inte nämnvärt antalet invånare inom planområdet. Planen påverkar inte närliggande områdens 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 landskapsvården. Planerad nybyggnation anpassas till omgivande stadsbild och -struktur. Tenala f.d. kommunhus ges skyddsbezeichnung (sr-1).

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 17.9.2014

Simon Store
Stadsplaneringsarkitekt

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	09.09.2014
Planens namn	Tenala centrum	Förslagsdatum	
Datum för godkännande		Dat. för meddel. om anh.gör.	06.03.2014
Godkännare		Kommunens plankod	
Godkänd enligt paragraf		Ny detaljplaneareal [ha]	
Genererad plankod		Detaljplaneändringens areal [ha]	0,7021
Planområdets areal [ha]	0,7020		
Areal för underjordiska utrymmen [ha]			

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	0,7020	100,0	1200	0,17	0,0000	-706
A sammanlagt	0,4704	67,0	800	0,17	0,2701	400
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,5017	-1506
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt	0,2316	33,0	400	0,17	0,2316	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					

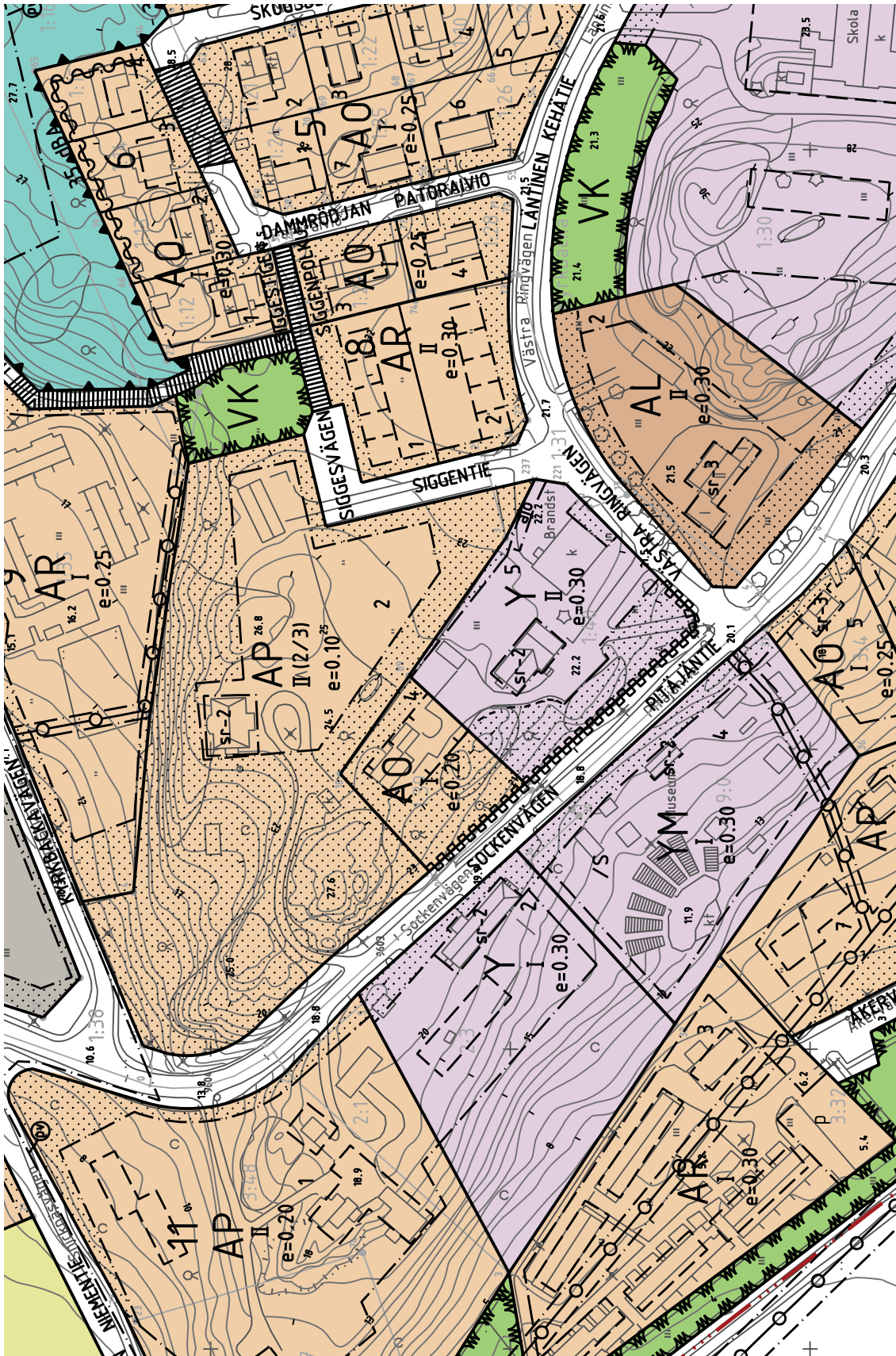
Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

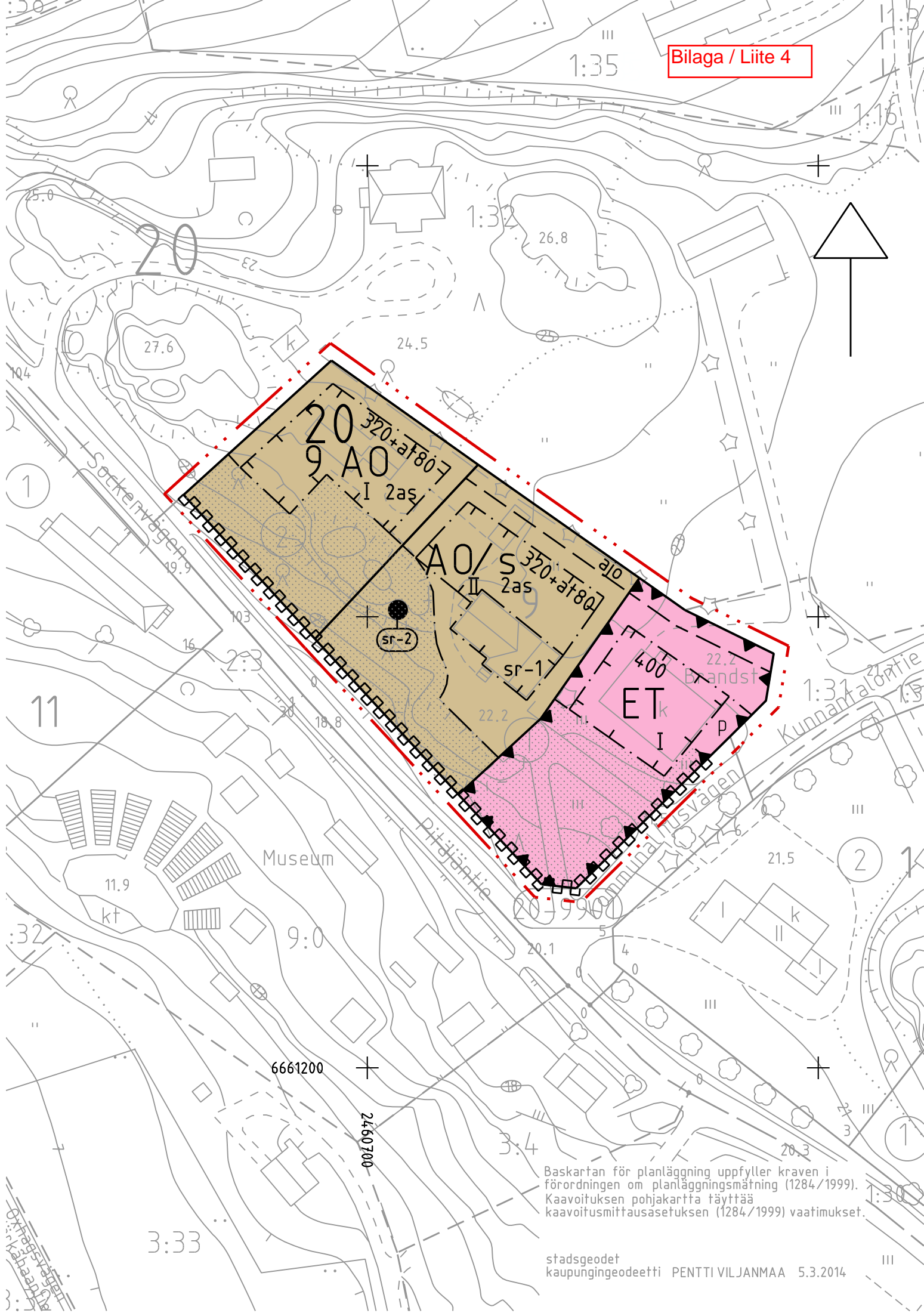
Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,7020	100,0	1200	0,17	0,0000	-706
A sammanlagt	0,4704	67,0	800	0,17	0,2701	400
AO	0,4704	100,0	800	0,17	0,2701	400
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,5017	-1506
Y					-0,5017	-1506
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt	0,2316	33,0	400	0,17	0,2316	400
ET	0,2316	100,0	400	0,17	0,2316	400
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Detaljiplan / Asemakaava 826-72

fastställt / vahvistettu 27.3.2006





Baskartan för planläggning uppfyller kraven i förordningen om planläggningsmätning (1284/1999). Kaavoituksen pohjakartta täyttää kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) vaatimukset.

Raseborgs stad
TENALA CENTRUM

Detaljplan

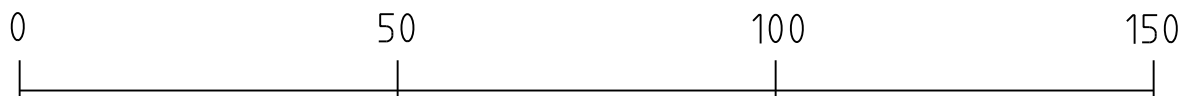
Ändring av detaljplan 826-72, berör kvarter 9,
tomterna 1 och 2 i stadsdel 20

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.

AO

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.

Kvartersområde för byggnader och anläggningar
för samhällsteknisk försörjning.

ET

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och
områdesgräns.

Gräns för delområde.

Riktgivande gräns för område eller del
av område.

Tvärstrecken anger på vilken sida av
gränsen beteckningen gäller.

Stadsdelsnummer.

20

Kvartersnummer.

9

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

400

Talserie där det första talet anger bostads-
byggnadens tillåtna våningsyta i kvadratmeter
och det andra talet tillåtna våningsytan i
kvadratmeter för ekonomibyggnader och
för förvaringsplats för bil.

320+at80

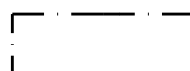
Romersk siffra anger största tillåtna
antalet våningar i byggnaderna, i
byggnaden eller i en del därav.

II

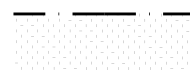
På tomt får byggas ett bostadshus med
högst två bostäder.

2 as

Byggnadsyta.



Del av område som skall planteras.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Erillispientalojen korttelialue.

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.

Yhdyskuntateknistä huoltoja palvelevien
rakennusten ja laitojen korttelialue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella
oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen,
johon merkintä kohdistuu.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Lukusarja, jossa ensimmäinen luku ilmoittaa
asuinrakennuksen sallitun kerrosalan
kerrosalaneliömetreinä ja toinen luku
talousrakennusten ja auton säilytyspaikan
sallitun kerrosalan kerrosalaneliömetreinä.

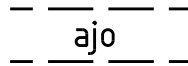
Roomalainen numero osoittaa rakennusten,
rakennuksen taisen osan suurimman
sallitun kerrosalaneliömetreinä.

Tontille saa rakentaa yksi korkeintaan
kahden asunnon asuintalo.

Rakennusala.

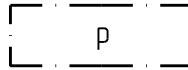
Istutettava alueen osa.

Körförbindelse.



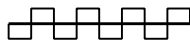
Ajoyhteys.

Parkeringsplats.



Pysäköimispaikka.

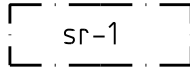
Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Delområdesgräns för arkitektoniskt eller historiskt värdefull eller för byalandskapet viktig byggnad.

Byggnaden får inte rivas. Byggnad får inte utföras sådana reparations- eller ändringsarbeten som förstör dess historiska eller landskapsmässiga värde. I samband med rivnings-, ändrings- och reparationsarbeten bör museimyndighetens utlåtande inbegäras.



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

Jordkällare som bör bevaras.



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 planteras 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 täta 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 muuttamiskielto) sekä ympäristönsuojelulain 1 luvun 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto).
- 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.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut20___ under __ § i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartha on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan20___, __ §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare THOMAS FLEMMICH
Viran puolesta: kaupunginsihteeri

Godkänd i stadsfullmäktige / Hyväksytty kaupunginvaltuustossa20___

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen			
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus			
STDS, förslag / KH, ehdotus			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus			
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		xx-xx	xx.xx.-xx.xx.20xx
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		20-14	17.9.2014
Offentligen framlagd, utkast (beslut PLANLN 26.3.2014 §41) / Julkisesti nähtävillä, luonnos (päätos KAAVLTK 26.3.2014 §41)		9-14	14.4.-16.5.2014
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus		4-14	26.3.2014
 TENALA CENTRUM FÖRSLAG TENHOLAN KESKUSTA EHDOTUS			
Konsult/Konsultti		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 17.9.2014
Beredare/Valmistelija KB	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero 319/2014	Planbeteckning/Kaavatunnus 7716
Ritad av/Piirtänyt CL			Ritningsnummer/Piirustusnumero 20-14