



## Beskrivning över detaljplan

Kommun **Raseborg**

Planens namn **Bäljars, Mirka 2**

### **Detaljplan**

**Detaljplaneändringen berör tomterna 3 och 4 i kvarter 7005, tomterna 16 och 19 i kvarter 7010, del av allmänna området 710-57-9901-0 (Tygmakarevägen), del av fastigheten 710-603-1-11 Laidunmaa samt del av fastigheten 710-603-1-29 Krogen.**

**Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 57 del av kvarter 7010 kvartersområde för industri- och lagerbyggnader.**

Planens uppgörare	Stadsplaneringsavdelningen
Plan nummer	7724
Ritningsnummer	22-14 (detaljplan)
Anhängiggjord	Kungörelse 2.10.2014
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 17.9.2014 § 108 <u>Förslag till ändring av detaljplan</u> Planläggningsnämnden 15.10.2014 § xx

## **1. BASUPPGIFTER**

### **1.1. Planområdets läge**

Planeringsområdet ligger i Bäljars ca 2 km sydväst om Karis centrum och gränsar till Svetsarvägen, Armerarvägen och Glasmästargatan.

### **1.2. Planens namn och syfte**

För planen används namnet Bäljars Mirka 2.

Detaljplaneändringens syfte är att bilda kvartersområde för industri- och lagerbyggnader, samt att ombilda den del av Tygmakarevägen som ligger mellan kvarteren 7005 och 7010 till tomtmark.

### **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. 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 beställning av stadsstyrelsen 18.8.2014 § 274.
- Anhängiggjord i och med planläggningsnämndens beslut 17.9.2014.
- Planläggningsnämnden antecknade programmet för deltagande och bedömning för kännedom samt beslöt att det skickas till de berörda och grannar man har kännedom om och andra intressenter 17.9.2014.
- Planläggningsnämnden behandlade planförslaget 15.10.2014 och beslöt framlägga förslaget till offentligt påseende.
- Planförslaget har varit till påseende under tiden xx.xx.2014 – xx.xx.2014.
- Planläggningsnämnden föreslår att stadsstyrelsen godkänner detaljplaneändringens plankarta ritning nummer 22-14, planbestämmelser samt planbeskrivning i enlighet med markanvändnings och bygglagen § 52.

### 2.2 Detaljplanen

Detaljplanen innefattar

- kvartersområde för industri- och lagerbyggnader (T-2). På området får dessutom byggas kontors- och socialutrymmen samt bostäder för den personal, vars ständiga närvaro på platsen är nödvändig.

### 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**

Planområdet är beläget inom Bäljars industriområde, invid Svetsarvägen, Armerarvägen och Glasmästargatan.

Planområdets areal är ca 8,1 hektar.

#### **Naturmiljön**

Planeringsområdet, vars södra del sluttar mot norr och i övrigt är rätt plant omfattar enligt gällande detaljplaner kvartersområde för industri- och lagerbyggnader samt gata. På området finns inga betydande naturvärden.

#### **Bebyggd omgivning**

Planeringsområdet omges i söder och öster av förverkligade industritomter. I norr finns obebyggda industritomter. I väster saknar området detaljplan. Inom planeringsområdet finns Oy KWH Mirka Ab:s industri- och lagerbyggnader och Vegamark Oy:s industri- och lagerbyggnader.

#### **Samhällsteknisk service**

Området ansluts till stadens vattenlednings- och avloppsledningssystem.

### **Trafik**

En reservräddningsväg, som planeras byggas såsom en förbindelse mellan Svetsarvägen och Albackavägen, ingår inte i detaljplanen. Nuvarande plansituation utgör inget hinder för byggande av vägen och är inte heller hinder för att vägen upptas i delgeneralplanen för Karis västra tätort som är under uppgörande.

### **Markägoförhållanden**

Planeringsområdet är delvis i stadens och delvis i privat ägo.

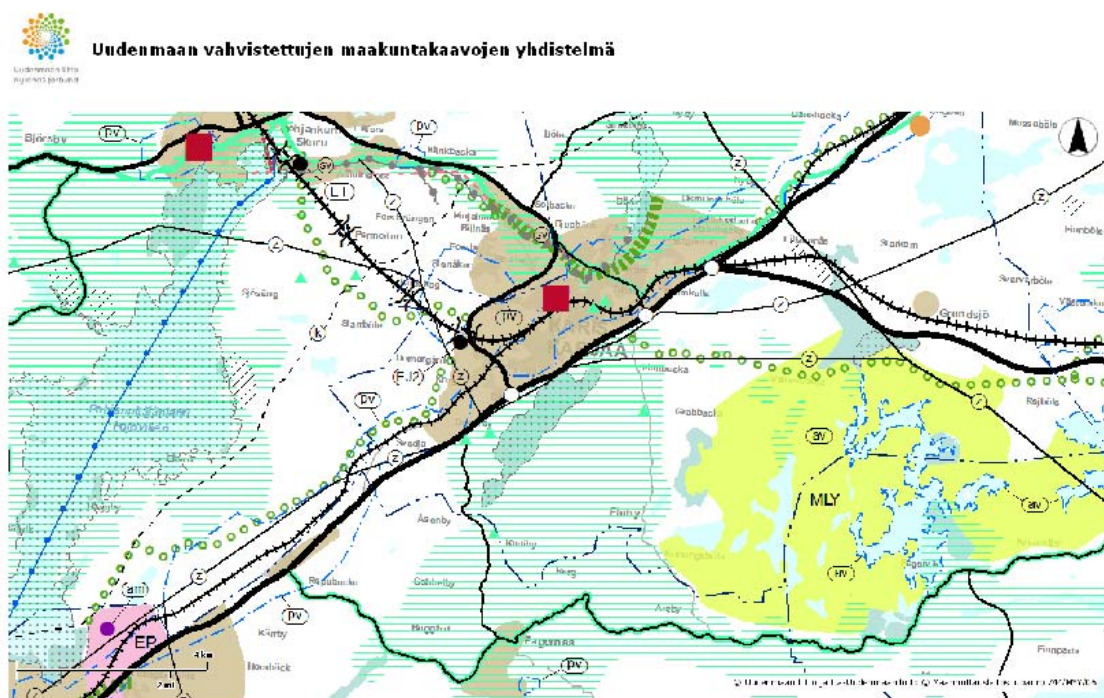
### **Nuvarande plans förverkligande**

Nuvarande detaljplaner har förverkligats gällande tomt 3 i kvarter 7005 och tomt 16 i kvarter 7010.

## **3.2. Planeringssituation**

### **Landskapsplan**

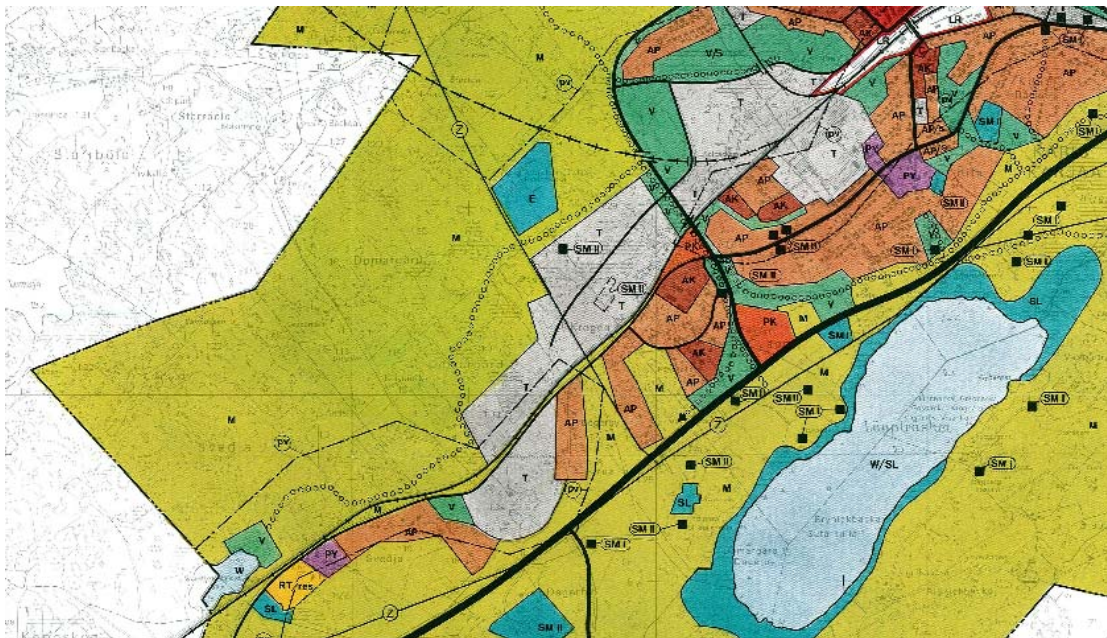
Landskapsplan för Nyland har fastställts i Nylands landskapsfullmäktige den 14 december 2004. Enligt den är området reserverat för tätortsfunktioner.



### **Generalplan**

Området ingår i generalplanen för centrum, som godkänts av stadsfullmäktige den 16 februari 1987. Enligt planen är området reserverat som industri- och lagerområde. Generalplanen har inte rättsverkan.





Området ingår i delgeneralplanen för Karis västra tätort, som är under uppgörande.

### **Detaljplan**

På området är följande detaljplaner ikraft:

- detaljplan 163-100, fastställd 4.9.1987
- detaljplan 997-73, fastställd 7.11.2011

### **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 Raseborgs stad.

Oy KWH Mirka Ab har framfört behov av större tomt för sin verksamhet. Den del av Tygmakarevägen som ligger mellan kvarteren 7005 och 7010 behövs inte som gata, emedan planeringsområdet har gata på tre sidor.

Om påbörjandet av planläggningen har beslutats enhälligt och enligt beredningen

- i planläggningsnämnden 17.9.2014 § 108

## 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 stadens invånare angående stadsbilden.

### Ordnanget av deltagande

- Programmet för deltagande och bedömning har skickats till intressenterna 2.10.2014
- 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 möjliggöra bildandet av en större sammanhängande tomt för industri- och lagerbyggnader,
- att införliva den del av Tygmakarevägen som ligger mellan kvarteren 7005 och 7010 med angränsande tomter.

## 5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

### 5.1. Planens struktur

Planen består av område för industri- och lagerbyggnader (T-2). På området får dessutom byggas kontors- och socialutrymmen samt bostäder för den personal, vars ständiga närvaro på platsen är nödvändig.

(T-2) tomternas sammanlagda areal är ca 80752 m<sup>2</sup>. Tomterna får bebyggas i två våningar. Tomtexploateringsstalet är  $e=0,40$ .

### 5.2. Planens konsekvenser

#### Stadsbild och -struktur

- På området planerad nybyggnation anpassas till omgivande stadsbild och -struktur.

#### Landskap, miljön

- Förverkligandet av planen påverkar inte industriområdets landskap och miljö negativt jämfört med gällande detaljplan.

#### Den sociala verkan

- Förverkligandet av planen påverkar inte de närliggande kvarters verksamhet negativt.
- Förverkligandet av planen inverkar inte nämnvärt på trafikmängden i området.

### **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 planen vunnit laga kraft.

### **6.3. Uppföljning av genomförandet**

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar staden.

Raseborg 15.10.2014

Simon Store  
Stadsplaneringsarkitekt

Blankett för uppföljning av detaljplanen

**Basuppgifter och sammandrag**

<b>Kommun</b>	710 Raseborg	<b>Datum för ifyllning</b>	27.08.2014
<b>Planens namn</b>	Bäljars Mirka 2	<b>Förslagsdatum</b>	
<b>Datum för godkännande</b>		<b>Dat. för meddel. om anh.gör.</b>	
<b>Godkännare</b>		<b>Kommunens plankod</b>	7107724
<b>Godkänd enligt paragraf</b>		<b>Ny detaljplaneareal [ha]</b>	
<b>Genererad plankod</b>		<b>Detaljplaneändringens areal [ha]</b>	8,0752
<b>Planområdets areal [ha]</b>	8,0752		
<b>Areal för underjordiska utrymmen [ha]</b>			

**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>8,0752</b>	<b>100,0</b>	<b>32301</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>1655</b>
<b>A sammanlagt</b>						
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>	8,0752	100,0	32301	0,40	0,4138	1655
<b>V sammanlagt</b>						
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>					-0,4138	
<b>E sammanlagt</b>						
<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>					



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

## Underbeteckningar

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>8,0752</b>	<b>100,0</b>	<b>32301</b>	<b>0,40</b>	<b>0,0000</b>	<b>1655</b>
<b>A sammanlagt</b>						
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>						
<b>T sammanlagt</b>	8,0752	100,0	32301	0,40	0,4138	1655
T	8,0752	100,0	32301	0,40	0,4138	1655
<b>V sammanlagt</b>						
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>					-0,4138	
Gator					-0,4138	
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						

# Områdets läge / Alueen sijainti : Bäljars Mirka 2





Detaljplan  
Asemakaava

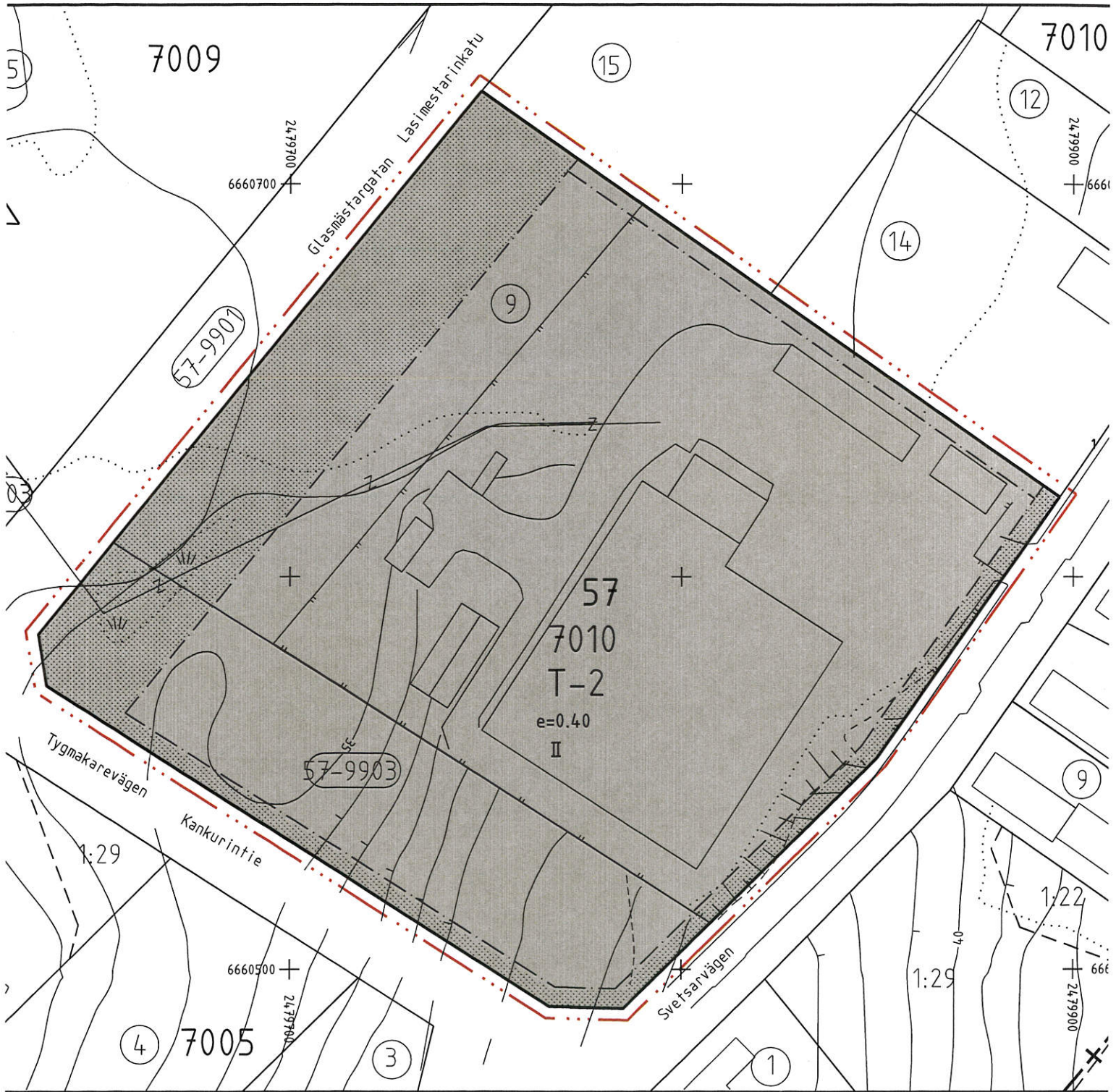
163-100

fastställd  
vahvistettu

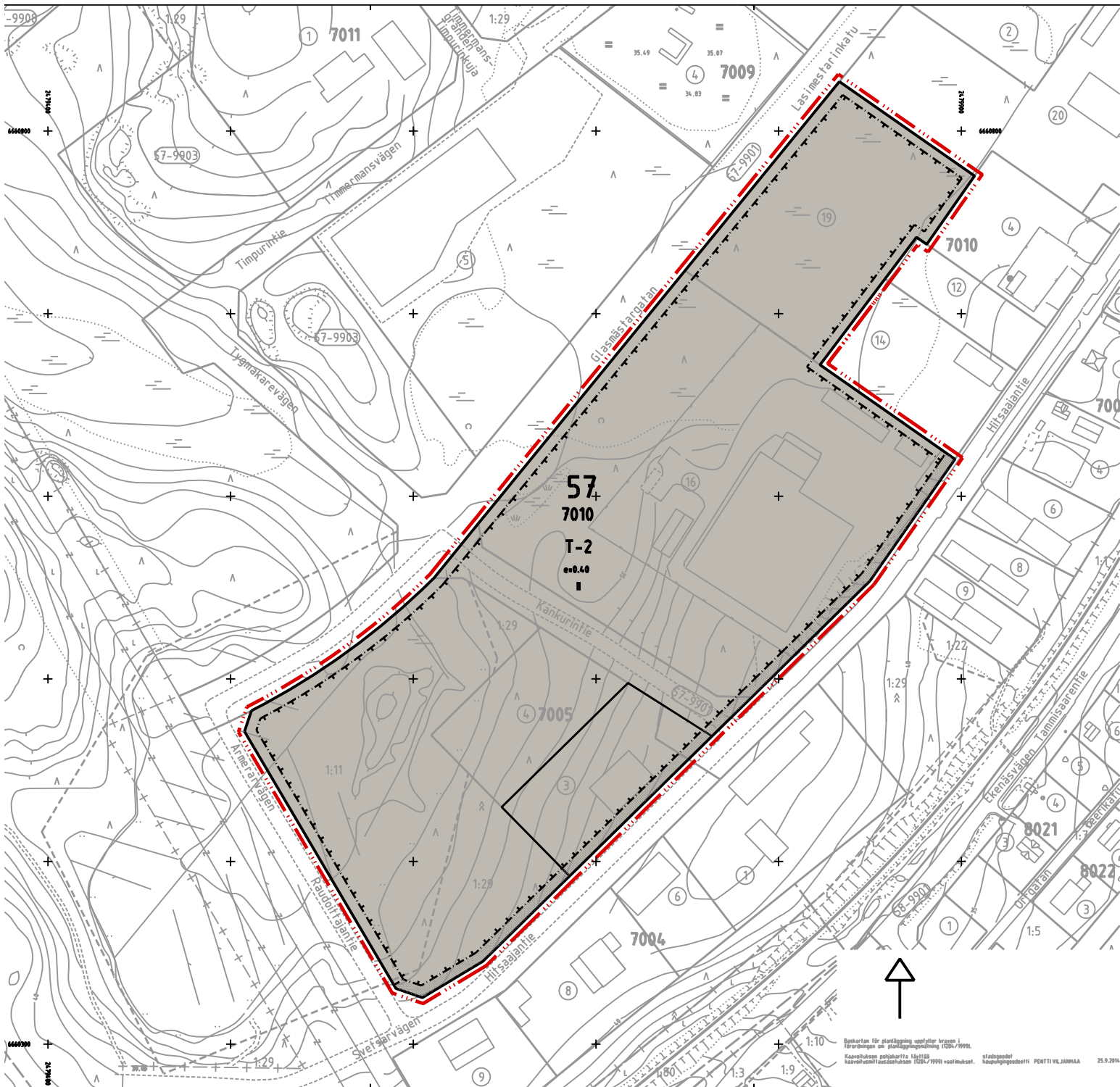
4.9.1987







skala/mittakaava 1:3 000



Rekorten för planläggning uppfyller kraven i  
förordningen om planläggning (2014/1999).  
Kartmätningen omfattar tilläggs  
kartmätning från år 1991 och 1999. Stadsplan  
kartmätning 1991 och 1999. Pentti Viikari  
25.9.2014



Detaljplan

Ändring av detaljplan 163-100, berör kvarter 7005, tomt 19 i kvarter 7010 och del av Tygmakarevägen i stadsdel 57.

Ändring av detaljplan 997-73, berör tomt 16 i kvarter 7010 i stadsdel 57.

Med detaljplaneändringen bildas del av kvarter 7010 i stadsdel 57.

Asemakaava

Asemakaavan muutos 163-100, koskee korttelia 7005, korttelissa 7010 tonttia 19 sekä osaa Kankurintietä kaupunginosassa 57.

Asemakaavan muutos 997-73, koskee korttelissa 7010 tonttia 16 kaupunginosassa 57.

Asemakaavamuutoksella muodostuu osa korttelista 7010 kaupunginosassa 57.

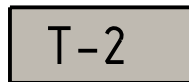


SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för industri- och lagerbyggnader. På området får dessutom byggas kontors- och socialutrymmen samt bostäder för den personal, vars ständiga närvaro på platsen är nödvändig.



KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue. Alueelle saa lisäsiirakentaa näihin liittyviä toimisto- ja sosiaalityötiloja sekä asuntoja sille henkilökunnalle, jonka alituinen läsnäolo paikalla on välttämätön.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



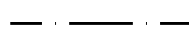
3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



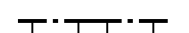
Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.

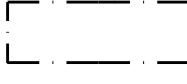



Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.



Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.

Stadsdelsnummer.	<b>57</b>	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	<b>7010</b>	Korttelin numero.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	<b>II</b>	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.	<b>e=0.40</b>	Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde fontin pinta-alaan.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Del av område som skall planteras.		Istutettava alueen osa.

### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnader och inhägnader bör anpassas till områdets övriga bebyggelse. 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. Av tågtrafiken eventuellt förorsakad skakning bör beaktas vid val av byggnaders grundläggningsmetod. Den bullernivå som orsakas av en anläggning på kvartersområdet får inte överstiga dagsriktnivån (kl. 7-22) 55dB, nattriktnivån (kl. 22-7) 50dB eller nattriktnivån i nya bostadsområden (kl. 22-7) 45dB för en A-viktad ekvivalentnivå ( $L_{Aeq}$ ) för buller.

Minimiantalet bilplatser utgör :

- 1 bilplats / arbetstagarare
- 2 bilplatser / bostad

### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten ja aitauksien tulee sopeutua alueen muuhun rakennuskantaan. 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. Junaliikenteestä mahdollisesti aiheutuva värinä tulee ottaa huomioon rakennusten perustamistapaa valittaessa. Korttelialueella sijaitsevan laitoksen aiheuttama melutaso ei saa ylittää melun A-painotetun ekvivalenttitason ( $L_{Aeq}$ ) päiväohjearvoa (klo 7-22) 55dB, yöohjearvoa (klo 22-7) 50dB tai yöohjearvoa uusilla asuinalueilla (klo 22-7) 45dB.

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat :


- 1 autopaikka / työntekijä
- 2 autopaikkaa / asunto

Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.  
Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktige beslut \_\_\_\_20\_\_ under \_\_ § i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan \_\_\_\_20\_\_ , \_\_ §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely		Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen			
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus			
STDS, förslag / KH, ehdotus			
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus			xx.xx.20xx
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus			xx.xx.-xx.xx.20xx
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus			15.10.2014
		<b>BÄLJARS MIRKA 2 FÖRSLAG EHDOTUS</b>	
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys	
		15.10.2014	
		stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	
Beredare/Valmistelija KB	Arkivnummer / Arkistonumero	Diarienummer / Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus
Ritad av/Piirtänyt CL		48/2014	7724
		Ritningsnummer / Piirustusnumero	
		22-14	