



## 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 6-18  
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 21.2.2018 § 28  
Stadsstyrelsen 19.3.2017 § 99  
Stadsfullmäktige 16.4.2018 § 20

## 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 21.2.2018 att stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringens plankarta ritning nummer 6-18, 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.

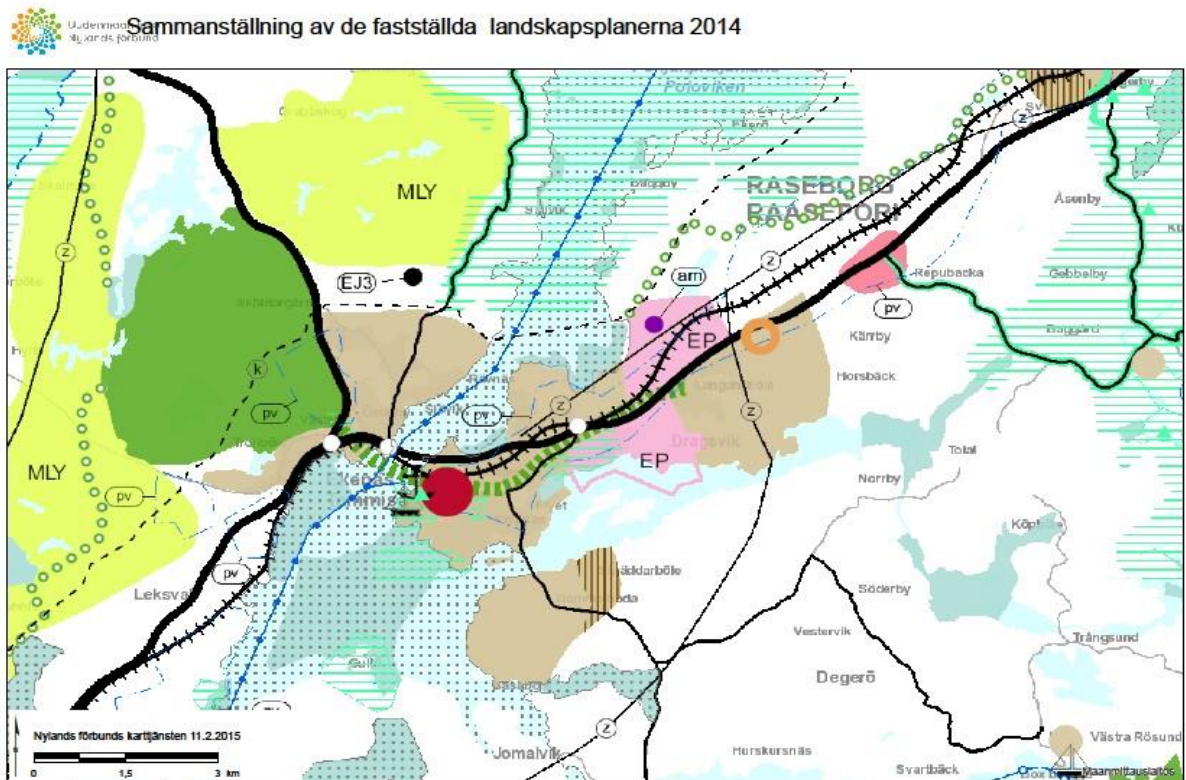
#### **Nuvarande plans förverkligande**

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.



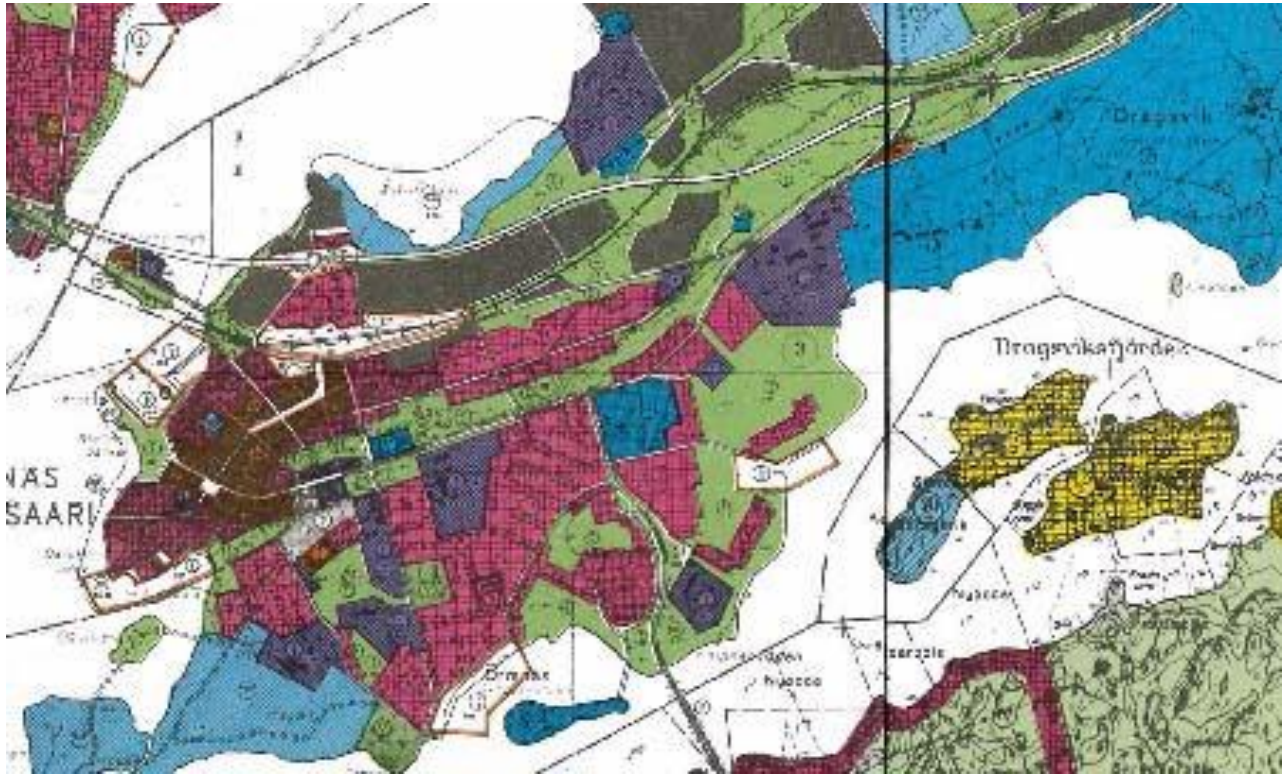
Enligt landskapsplanen är planeringsområdet reserverat som

- 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.

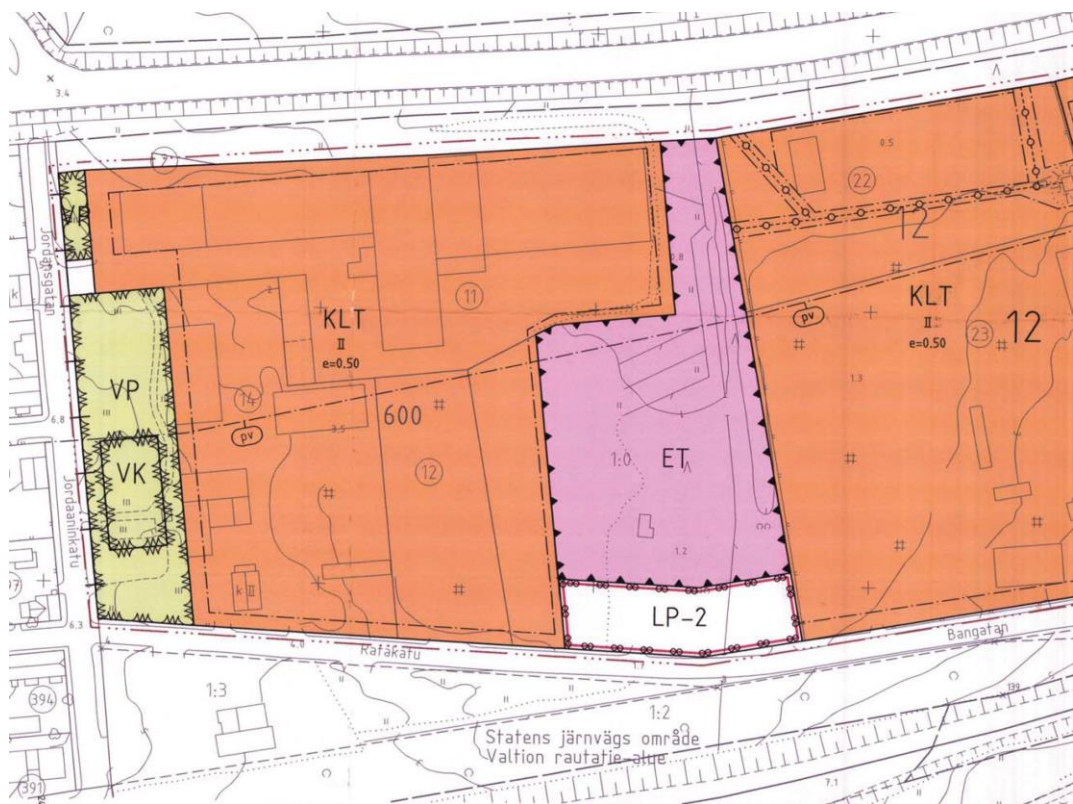




### Detaljiplan

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.

### **Skyddsområden**

Norr om stamväg 25 vid utfallsdikets mynning finns Natura 2000 området FI0100005 och naturskyddsområdet YSA012861.

### **Jordmånen**

En skild byggbarhetsutredning har gjorts för kvarteret. Utredningen ingår som separat planmaterial.

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 Werner 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.

#### **Ordnandet av deltagande**

- Programmet för deltagande och bedömning har skickats till intressenterna.
- Detaljplaneförslaget har ställts till påseende under 30 dagar på stadens officiella anslagstavla och på stadens hemsidor 1-31.8.2017 (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).

Kvartersområdet är avsett att fungera som lagerområde för Oy Werner Ab:s ramfabrik på angränsande tomt.

## 5.2. Planens konsekvenser

### ***Inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö***

Ingen inverkan.

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

På området finns risk för sulfidhaltiga jordar, om vilket bestäms att man före markbyggnads- /byggnadsarbeten påbörjas ska utreda, ifall det på tomten finns sura sulfidhaltiga jordar. Vid grävnings- och byggnadsåtgärderna ska eventuella sulfidhaltiga jordarter bearbetas/hanteras så att de inte orsakar skada för vattendragen.

Kvartersområdets dagvatten infiltreras på själva kvartersområdet och skyddsgrönområdet och rinner inte vidare via utfallsdiken mot norr till havs.

### ***Inverkan på växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurser***

Ingen inverkan.

### ***Inverkan på region- och samhällsstruktur, samhälls- och energiekonomi och trafik***

Planområdet ligger mellan kvartersområden för affärs- och industribyggnader samt riksväg 25 och järnvägen. Mot väster finns ramfabriken anläggningar och på den östra sidan K-Rautias byggnadsaffärskomplex avskärmat av skyddsgrönområdet. Planen kompletterar och förstärker de verksamheter som från tidigare finns på området.

### ***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.

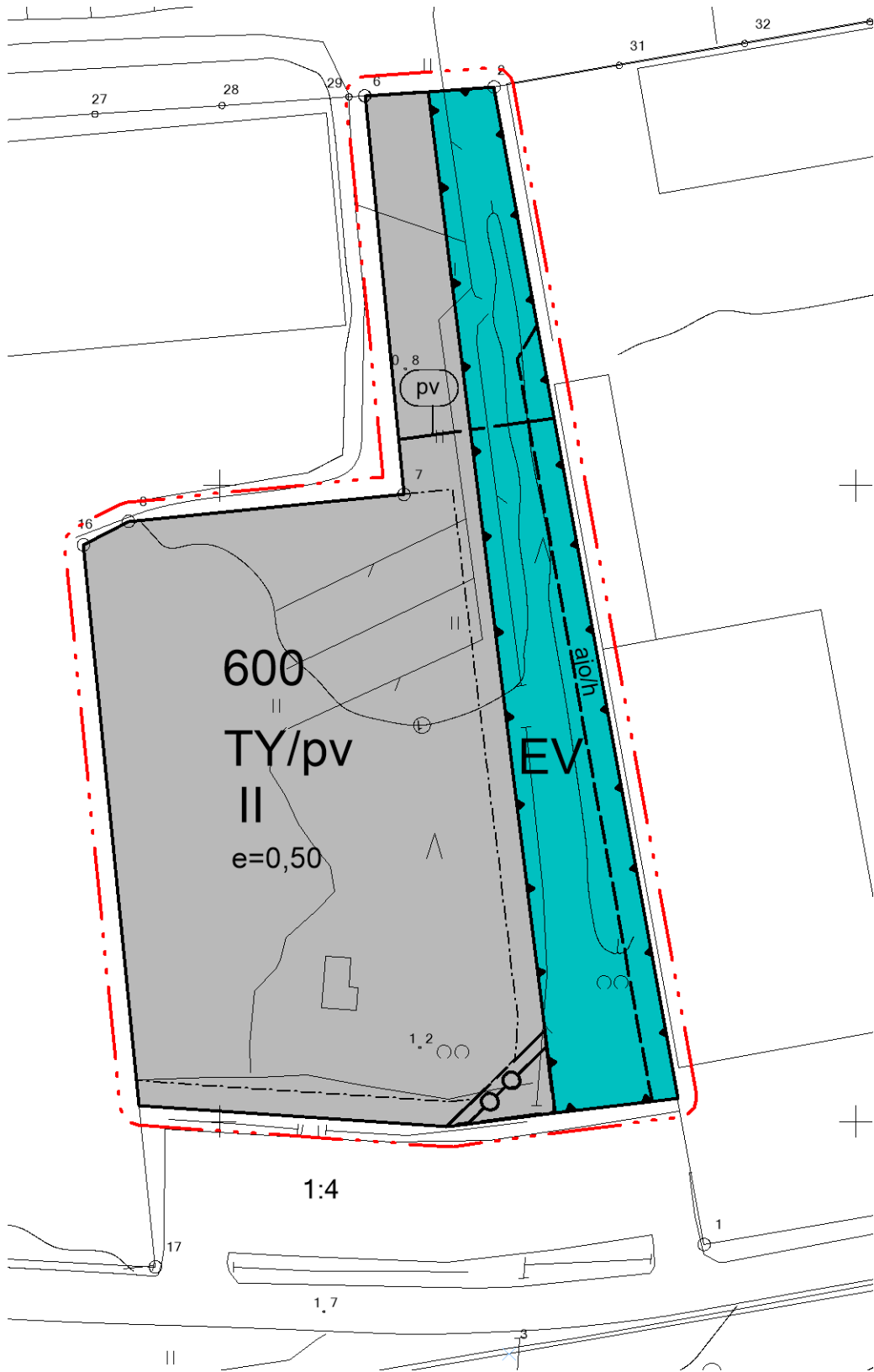
### 6.2. Genomförande och tidsplanering

Detaljplanen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar staden.

Raseborg 21.2.2018

Simon Store  
Stadsplaneringsarkitekt





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.

Exploateringsstal, 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.
- Miljöskyddslagens förbud att förstöra grundvattnet och förbud att förstöra jord-  
mänen kan begränsa byggande och annan markanvändning på området. Ytter-  
ligare bör vid byggande på området kontrollera behovet av tillstånd enligt vatten-  
lagen. 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 grund-  
vattnets kvalitet farliga ämne, bör placeras inomhus eller ovanför markytan i  
täta takförsedda skydds bassänger. 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 avledes från området.

Del av område, som är reserverad för ledning.

Riktgivande körförbindelse för servicetrafik.

#### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Industriell verksamhet på TY-tomt får inte förorsaka omgivningen  
betydande lukt- eller bullerolägenhet eller annan motsvarande olägenhet.  
Minimiantalet bilplatser utgör:

- industri och lager 1 bilplats/200 m<sup>2</sup> 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.
- Anläggande av jordvärmesystem på området är förbjudet.
- Före markbyggnads- /byggnadsarbeten påbörjas ska utredas,  
ifall det på tomten finns sura sulfidhaltiga jordar. Vid grävning-  
och byggnadsåtgärderna ska eventuella sulfidhaltiga jordarter  
bearbetas/hanteras så att de inte orsakar skada för vattendragen.

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

TY

EV

---

---

600

e=0,50

II

---

/pv

aj/h

#### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Teollisuus- ja varastorakennusten korttelialue, jolla  
ympäristö asettaa tominnan 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 kerrosluvun.

Rakennusala.

Tärkeä pohjaviesialue, jota koskee seuraavat määräykset:

- Alueella on kiinnitettävä erityistä huomiota pohjaveden suojeluun. Alueella  
rakentamista ja muuta maankäyttöä saattavat rajoittaa ympäristösuojelulain  
pohjaveden pilaamiskielto ja maaperän pilaamiskielto. Lisäksi rakennettaessa  
alueelle on tarkistettava vesilain mukaisen luvan tarve.
- Alueelle ei saa rakentaa laitosta, joka vaarantaa pohjaveden laadun.
- Korttelialueella ei saa irrallaan säilyttää tai varastoida nestemäisiä polttoaineita  
eikä muita pohjavettä likaavia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohja-  
vesien 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 läpisäemät-  
tömällä materiaalilla ja sadevesi johtaa alueelta.

Johtoa varten varattu alueen osa.

Ohjeellinen huoltoilikehten ajoyhteys.

#### YLEISET MÄÄRÄYKSET:

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

Autopaikkojen vähimmäismäärät ovat:

- teollisuus ja varastot 1 autopaikka/200m<sup>2</sup> 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.
- Maalämpöjärjestelmien asentaminen alueelle on kiellettyä.
- Ennen maanrakennus-/rakennustöiden aloittamista on selvítettävä  
löytyykö tontilla happamia sulfidipitoisia maita. Kaivu- ja rakennus-  
toimenpiteiden yhteydessä mahdolliset sulfidipitoiset maalajit tulee  
työstää/käsitellä niin, etteivät ne aiheuta vahinkoa vesistöille.