

Beskrivning av detaljplaneändring

Kommun **Raseborg**

Planens namn **GENVÄGEN**
Ändring av detaljplan

Detaljplaneändringen gäller tomt 1 i kvarter 109

Planen har uppgjorts av	Raseborgs stad, stadsplaneringsavdelningen
Plankonsult	Ari Mäki-Marttunen
Plan nummer	7719
Ritningsnummer	27-14 (detaljplan)
Anhängiggörande	Kungörelse 26.06.2014
Behandling	<u>Plan för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 11.6.2014 § 87 <u>Förslag till ändring av detaljplan</u> Planläggningsnämnden 17.12.2014 § 157 Planläggningsnämnden 25.3.2015 § Stadsstyrelsen §

1. BASUPPGIFTER

1.1. Planområdets läge

Planområdet är beläget i Ekenäs centrum, stadsdel 6, kvarter 109, tomt 1 och gränsar till banområdet och Genvägen.

1.2. Planens namn och syfte

För planen används namnet Genvägen, ändring av detaljplan

Syftet med ändringen av detaljplanen är att öka byggnadsrätten på kvartersområdet för affärsbyggnader så att det blir möjligt att utvidga dagligvaruhandel.

1.3. Beskrivningens innehållsförteckning

- 1. BASUPPGIFTER**
 - 1.1 Planområdets läge
 - 1.2 Planens namn och syfte
 - 1.3 Beskrivningens innehållsförteckning
 - 1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen
- 2. SAMMANDRAG**
 - 2.1 Olika skeden i planprocessen
 - 2.2 Detaljplanen
 - 2.3 Genomförandet av detaljplanen
- 3. UTGÅNGSPUNKTERNA FÖR PLANERINGEN**
 - 3.1 Utredning över förhållandena på planområdet
 - 3.2 Planeringssituationen
- 4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN**
 - 4.1 Behovet av detaljplan och planeringsstarten
 - 4.2 Deltagande och samarbete
 - 4.3 Detaljplanens syfte
- 5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN**
 - 5.1 Planens struktur
 - 5.2 Uppnåendet av miljökvalitetsmålen
 - 5.3 Planens konsekvenser
 - 5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser
 - 5.5 Namnbestånd
- 6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE**
 - 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet
 - 6.2 Tidpunkten för genomförandet
 - 6.3 Uppföljning av genomförandet

1.4. Förteckning över dokument som bifogas beskrivningen

1. Blankett för uppföljning av detaljplanen
2. Lägeskarta
3. Detaljplan som upphävs
4. Karta (a) och bestämmelser (b) för detaljplaneförslag

2. SAMMANDRAG

2.1 Olika skeden i planprocessen

- Uppgörandet av detaljplanen inleddes på initiativ av Lidl Finland Kb.
- Anhängiggörande genom planläggningsnämndens beslut 11.6.2014, § 87.
- Planläggningsnämnden antecknade planen för deltagande och bedömning för kännedom samt beslutade att den ska skickas till berörda parter och de grannar som är kända 11.6.2014.
- Planläggningsnämnden behandlade planförslaget 17.12.2014 och beslutade framlägga förslaget till offentligt påseende.
- NTM-centralen i Nyland har vid sitt månadsmöte (12.9.2013) konstaterat att planen har endast ringa verkningar (27 § markanvändnings- och byggförordningen) och utlåtande behöver därför inte begäras av NTM-centralen. Ett förslag till sådan ändring av detaljplanen som har ringa verkningar ska hållas framlagt under minst 14 dagar.
- Planförslaget har hållits framlagt 19.1.2015 – 20.2.2015
- Planläggningsnämnden föreslår att stadsstyrelsen godkänner planändringen.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen omfattar

- Kvartersområde för affärsbyggnader.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3. UTGÅNGSPUNKTERNA FÖR PLANERINGEN

3.1. Utredning över förhållandena på planområdet

Allmän beskrivning av området

Planområdet är beläget i Ekenäs centrum och gränsar till banområdet och Genvägen. Plantomtens yta är cirka 5559 m².

Naturmiljö

Planområdet omfattar redan enligt den tidigare detaljplanen ett kvarter för affärsbyggnader. Området har inga särskilda naturvärden.

Den byggda miljön

Planområdet omges i söder, på Genvägens sida, av ett grönområde, på vars södra sida finns egnahemshus. I norr, på norra sidan om banområdet finns bebyggda affärstomter. I väster avgränsas området av ett grönområde och i öster av ett parkeringsområde på tomt 2 i kvarteret.

Samhällsteknisk service

Området är anslutet till stadens vatten- och avloppsledningssystem.

Markägo

Planområdet ägs av Lidl Suomi Ky.

Genomförande av nuvarande plan

Den nuvarande detaljplanen har genomförts för planområdets del.

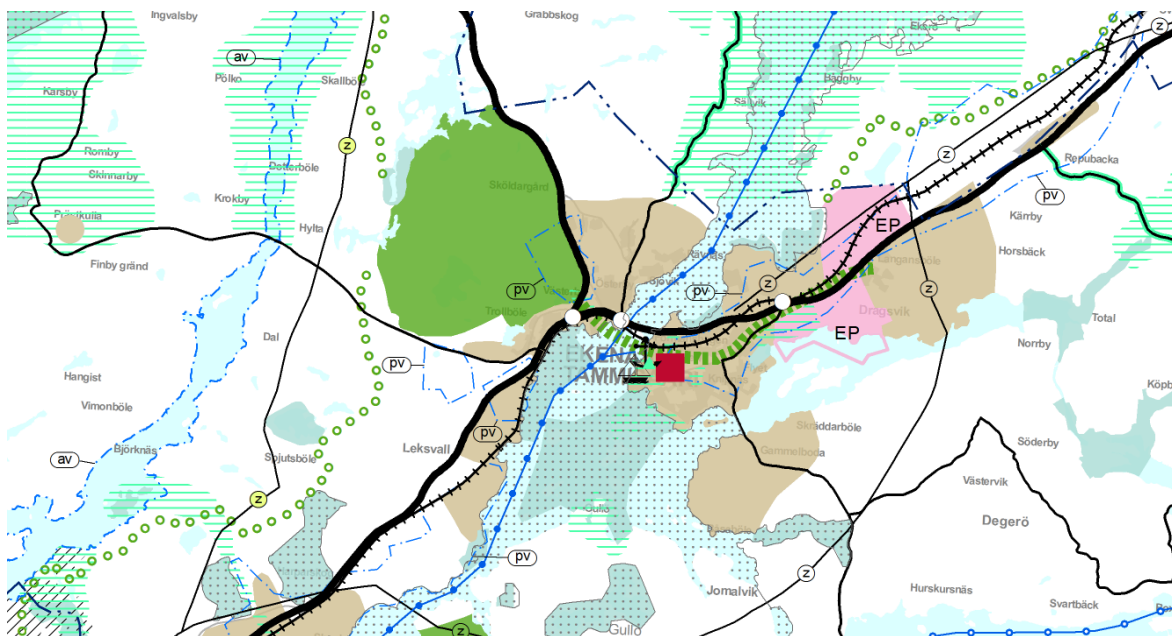
Störande faktorer i miljön

Området hör till järnvägstrafikens bullerområde. Vibrationseffekterna av järnvägstrafiken och stombullret på grund av vibrationerna måste beaktas i samband med beviljande av bygglov.

3.2. Planeringssituationen

Landskapsplan

Landskapsplanen för Nyland har godkänts i Nylands landskapsfullmäktige den 14 december 2004 och stadfästas i Miljöministeriet den 8 november 2006. Enligt planen har området reserverats som ett område för tätortsfunktioner. Dessutom gäller för området beteckning som centrumområde, etapp 2 av landskapsplanen för Nyland som godkänts av landskapsfullmäktige gäller för Ekenäs centrumområde beteckningen regioncentrum. Den nya etapplandskapsplanen har fastställts i Miljöministeriet den 30 oktober 2014.



Generalplan

På området är en generalplan utan rättsverkningar i kraft.

Detaljplan

På området är följande detaljplaner i kraft:

- detaljplan 909-72, stadfäst 29.09.2008

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts i stadsfullmäktige 7.6.2010 och den trädde i kraft 19.8.2011.

Vid uppgörandet av planen har använts stadens grundkarta, som uppdaterats för ändamålet.

4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1. Behovet av detaljplan och planeringsstarten

Uppgörandet av detaljplanen inleddes på initiativ av Lidl Finland Kb.

Lidl Finland Kb har framfört ett behov av att utvidga sin affärsfastighet så att den bättre betjänar den nuvarande affärsverksamheten.

Beslut om inledande av planläggningen har fattats i samband med att planläggningsprogrammet godkändes 13.1.2014, § 12 (stadsstyrelsen).

4.2. Deltagande och samarbete

Intressenter i planläggningsprocessen är

- Områdets och angränsande områdens markägare och arrendatorer.
- Invånare och företag på området och i dess omedelbara närmiljö.
- Med tanke på stadsbilden alla stadens invånare.

Hur deltagandet ordnas

Om Raseborgs stads planläggning informeras på stadens webbplats www.raseborg.fi. Om inledningen av planläggningen och möjligheten att ge synpunkter informeras i tidningen Etelä-Uusimaa på finska och i tidningen Västra Nyland på svenska.

Planen för deltagande och bedömning skickas till de delaktiga (markägarna i närinfluensområdet) och läggs fram till påseende på stadsplaneringsavdelningen och på stadens webbplats. Förslaget till detaljplan hålls framlagt till offentligt påseende i minst 14 dagar på stadsplaneringsavdelningen, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis.

Under den tid förslag hålls till påseende har intressenter och kommunmedlemmar möjlighet att lämna in anmärkning över planen. Dessutom begär staden ett utlåtande om planen av andra myndigheter som är nödvändiga med tanke på planen. På alla synpunkter som gäller planen uppgör planläggaren genmälen.

- Planen för deltagande och bedömning har skickats till intressenterna.
- Förslaget till detaljplan hålls framlagt för minst 14 dagar på stadsplaneringsavdelningen, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis, på stadens officiella anslagstavla och på stadens www-sidor 19.1.2015 - 20.2.2015 (markanvändnings- och byggförordningen 27 §)
- Det är möjligt att överklaga stadsstyrelsens beslut om godkännande av planen hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

Myndighetssamarbete

- Före den slutliga behandlingen av planen skickas materialet för kommentarer till NTM-centralen i Nyland. Utlåtanden om planen begärs enligt behov.

4.3. Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är

- att möjliggöra utvidgning av en affärsfastighet.

5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1. Planens struktur

Planen består av ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL). (KL) tomtens yta är cirka 5559 m². På tomten får byggas en affärsbyggnad i ett plan. Tomtens byggnadsrätt är 1800 k-m²

5.2. Planens konsekvenser

Stadsbild och -struktur

- Den planerade tillbyggnaden till kvarteret anpassas till den omgivande stadsbilden och -strukturen. Genom planändringen genomförs målen för en enhetlig samhällsstruktur.
- Dagligvaruhandelns utrymmen ökar med 300 v-m². Det är fråga om en smärre ökning som inte anses ha mera än smärre konsekvenser för Ekenäs –områdets servicenät för handeln. Efter planändringen bildar tomten inte en stor detaljhandelsenhet eller ett därtill jämförbart handelskoncentration. Den i planen anvisade tilläggsbyggrätten ryms inom felmarginalerna i handelsutredningar. Det ifrågavarande kvarterets behov av tilläggsutrymmen baserar sig på behovet av att utvidga byggnaden med bageriutrymmen – butiksutrymmenas areal skulle inte öka.

Landskap, omgivning

- Genomförandet av planen påverkar inte landskapet i området och omgivningen negativt jämfört med nuvarande plan.

Sociala konsekvenser

- Genomförandet av planen påverkar inte verksamheten i de närliggande kvarteren negativt.
- Genomförandet av planen påverkar inte märkbart trafikmängden på området.

5.3. Planbeteckningar och –bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna framkommer av plankartan och de har också behandlats i punkt 5.1. Planens struktur.

5.4. Namnbestånd

I planen ges inga nya gatunamn.

6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

6.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Vid byggandet följs lagstiftningen och Raseborgs stads byggnadsordning i tillämpliga delar vid sidan av planbestämmelserna.

Markanvändningsavtal

Före godkännande av planen i stadsstyrelsen ska ett lagkraftigt markanvändningsavtal mellan staden och initiativtagaren vara undertecknat.

6.2. Tidpunkten för genomförandet

Planen kan genomföras när planen vunnit laga kraft.

6.3. Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar Raseborgs stad.

Raseborg 25.3.2015

Simon Store,
stadsplaneringsarkitekt

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	29.10.2014
Planens namn	Genvägen		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	26.06.2014
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,5486	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	0,5486

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	0,5486	100,0	1800	0,33		300
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,5486	100,0	1800	0,33		300
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

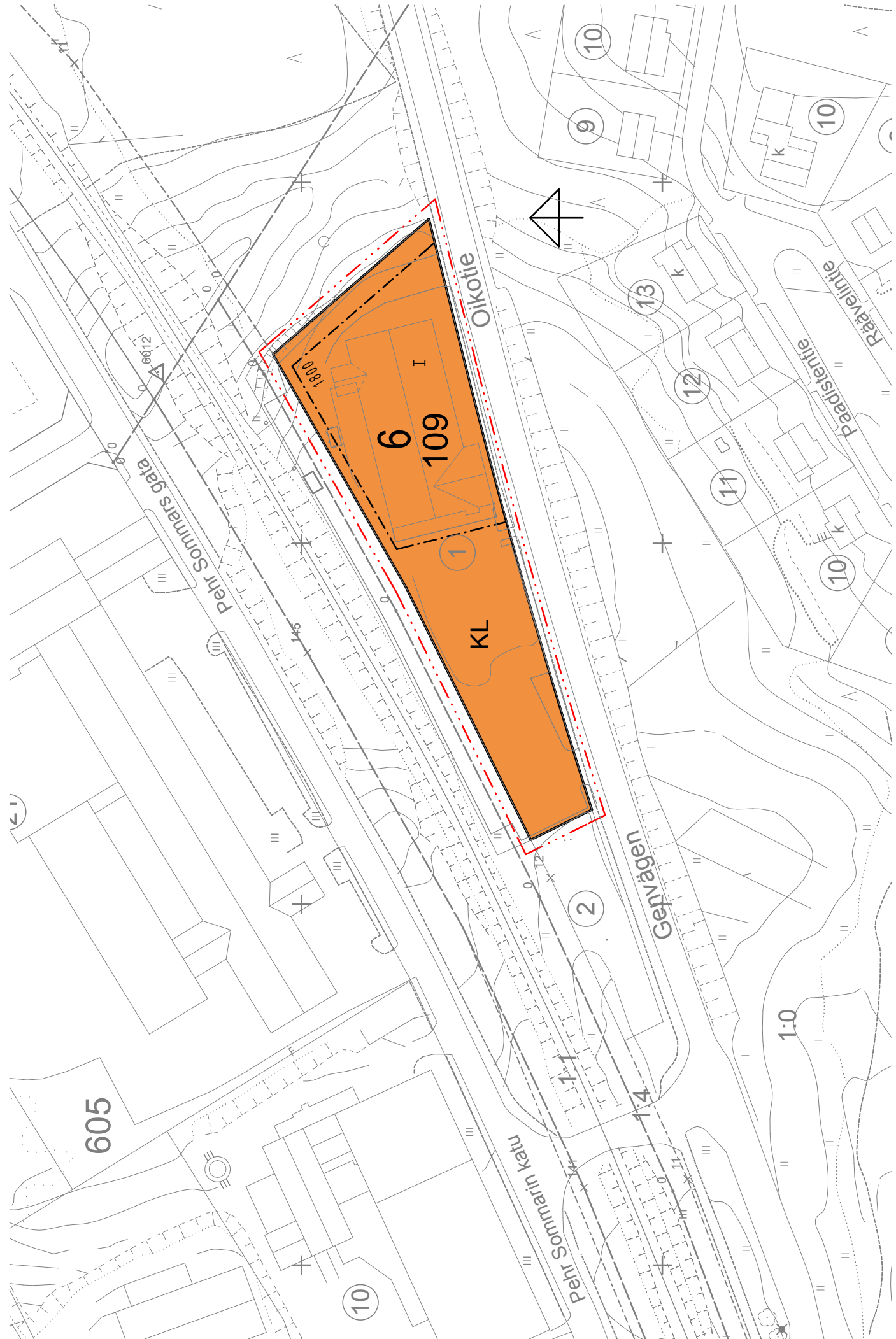
Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

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	0,5486	100,0	1800	0,33		300
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,5486	100,0	1800	0,33		300
KL	0,5486	100,0	1800	0,33		300
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						





Baskartan för planläggning uppfyller kraven i
förordningen om planläggningsmätning (1284/1999).

Kaavoituksen pohjakartta täyttää
kaavoitusmittausasetuksen (1284/1999) vaatimukset.

stadsgeodet
kaupungingeodeetti

PENTTI VILJANMAA

07.10.2014

RASEBORGS STAD

GENVÄGEN

Detaljplan

Ändring av detaljplan 909-72, 6 STADSDELEN,
kvarter 109

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Minimiantal bilplatser
1 bilplats / 30 m² våningsyta.

Utomhuslagring är förbjuden.

Byggnadens fasader ska byggas genom att följa ett
enhetligt byggnadssätt.

I samband med bygglov ska en plan för uterekklam
uppgöras som teman som stöder arkitekturen.

Vibrationseffekterna av järnvägstrafiken och
stombullret på grund av vibrationerna måste beaktas i
samband med beviljande av bygglov.

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

RAASEPORIN KAUPUNKI

OIKOTIE

Asemakaava

6 KAUPUNGINOSA, 909-72 asemakaavan muutos,
kortteli 109

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Liikerakennusten korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

Autopaikkojen vähimmäismäärä
1 autopaikka / 30 m² kerrosalaa.

Ulkovarastointi on kielletty.

Rakennuksen julkisivut on rakennettava yhtenäistä
rakennustapaa noudattaen.

Ulkomainossuunnitelma on laadittava rakennusluvan
yhteydessä rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina
aiheina.

Rautatieliikenteen tärinävaikutukset ja tärinästä
aiheutuva runkomelu on otettava huomioon
rakennusluvan myöntämisen yhteydessä.

KL

—

6

109

1800

I
