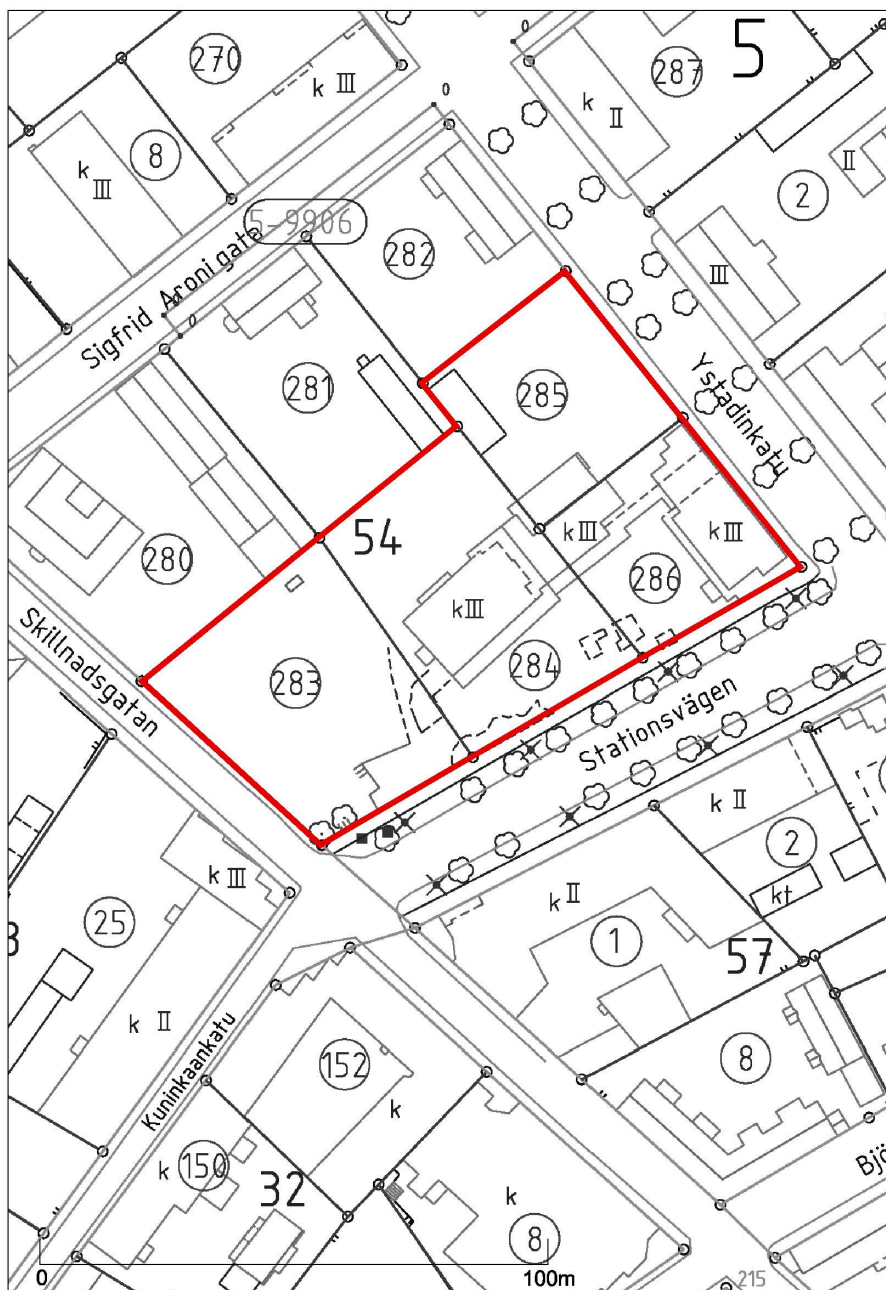


## Stationsvägen 2 Ändring av detaljplan

Enligt § 63 i Markanvändnings- och bygglagen

### Program för deltagande och bedömning (PDB)



Utdrag ur grundkartan och avgränsning av planeringsområdet.

13.09.2018

## 1. Allmänt

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) omfattar i huvuddrag en beskrivning av planområdet, preliminära målsättningar, den nuvarande planeringssituationen, existerande utredningar och utredningar som ska göras, påverkan som ska utredas i samband med planeringen samt riktgivande tidtabell för planeringen. Dessutom framgår principerna för växelverkan samt intressenterna. PDB:n uppdateras vid behov vartefter arbetet framskrider och man kan följa med den på stadens hemsida, [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi), samt på stadsplaneringsavdelningen, Elin Kurcksgatan 11, Karis, under hela planeringstiden.

## 2. Initiativ och planeringsbehov

Initiativet till planändringen har tagits av Bostads Ab Ekecenter. Målsättningen med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra byggandet av ett III-IV våningar högt affars- och bostadshus på tomten i hörnet av Stationsvägen och Skillnadsgatan och II u/2 våningar högt affars- och bostadshus på Ystadsgatan.

## 3. Planeringsområde

Planeringsområdet ligger i centrum av Ekenäs och omfattar tomter nr. 283-286 i kvarter 54, stadsdel 5. Planeringsområdet ligger vid Stationsvägen mellan Skillnadsgatan och Ystadsgatan. Ändringsområdets yta är ca 6573 m<sup>2</sup>.

## 4. Målsättningar

Målet med detaljplaneändringen är att anpassa förhållandet mellan byggrätt för boende och affärsutrymme så att det bättre motsvarar dagens behov och mål. Avsikten är att göra det möjligt att bygga affärsutrymmen i markplanet och bostäder i de övre våningarna. Planändringen har också som mål att tillåta byggandet i fyra våningar på tomt 283. Med detaljplaneändringen undersöks även vad som är lämpligt stor byggrätt på planeringsområdet, så att man får mera bostäder på området, och att dess stadsbildsmässiga kvalitet höjs.

## 5. Utgångspunkter för planläggningen

### Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Då det gäller de riksomfattande målen för områdesanvändningen vill man med en ändring av detaljplanen särskilt stöda en enhetlig samhällsstruktur och förbättra kvaliteten på livsmiljön. På planområdet finns inga betydande byggda kulturmiljöer av riksintresse.

### Nylands landskapsplan

En landskapsplan som täcker hela Nyland har godkänts och fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. I landskapsplanen är planområdet anvisat för tätortsfunktioner, och Ekenäs centrum är också anvisat för centrumfunktioner.

### Etapplandskapsplan 2

Miljöministeriet fastställde etapplandskapsplan 2 den 30.10.2014. I den har beteckningen som anvisar Ekenäs centrum som område för centrumfunktioner ersatts med en beteckning som står för centrumfunktioner och regioncentrum.

### Generalplan

På området gäller delgeneralplan utan rättsverkan som godkändes 1980, "Ekenäs omnejdsplan".

### Detaljplan

På planområdet gäller detaljplan 731-71 som godkändes 21.1.2002. I den gällande detaljplanen har området beteckningen KL, *kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader*. Enligt den är det tillåtna antalet våningar III (delvis III(½) mot Ystadsgatan), och våningsytan sammanlagt 5490m<sup>2</sup>, varav 3290 m<sup>2</sup> tas upp av det Alvar-Aalto-ritade affärs- och bostadshuset. Mot kvarterets inre del är beteckningen P, *Parkeringsplats, på vilken 50 % av bilplatserna får täckas*.

### Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts i stadsfullmäktige 14.5.2018 § 36 och vunnit lagakraft 5.7.2018.

### Tomtindelning och fastighetsregister

De tomter som omfattas av planändringen ingår i Raseborgs stads fastighetsregister.

### Byggförbud

På området råder inget byggförbud.

### Markägare

Detaljplanens ändringsområde ägs av Bostads Ab Ekecenter.

### Naturmiljö

Området omfattar ingen naturmiljö. Tomt 283 är en parkliknande gräsmatta med några lönnar, en klippt häck mot Skillnadsgatan och två större lönnar i hörnet av Skillnadsgatan och Stationsvägen.

Tomterna 284 och 286 är bebyggda och bakom husen finns bara små fickor av grönska mellan parkeringsplatserna. På det torgliknande området på tomterna växer prydnadsträd och -växter och två stora ekar.

### Byggd miljö

På tomterna 284 och 286 finns en skyddsmärkt affärs- och bostadsbyggnad, planerad av Alvar Aalto, och byggd i två faser (1968 och 1986). På tomt 285 finns en mindre garage- och servicebyggnad. Mot Skillnadsgatan och delvis mot Stationsvägen finns en låg naturstensmur. Stenarna kan ha utgjort grunden av en tidigare byggnad och återanvänts som kantstenar på parkområdet. I den norra delen av kvarteret, mot Sigfrid Aroni gata och inom detaljplanens influensområde, finns flera bostadshus och ekonomibyggnader av varierande ålder, byggda under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal. Alla utom en av dessa byggnader är skyddade med beteckningen sr i gällande detaljplan.

### Samhällsteknik

Området är anslutet till stadens vattenlednings- och avloppsnät.

## **6. Utredningar och planer som har gjorts och ska göras**

För planområdet har på markägarens initiativ gjorts en referensplan för byggandet.

## **7. Markanvändningsavtal**

Ett markanvändningsavtal kommer att upprättas för planeringsområdet.

## **8. Intressenter**

Som intressenter betraktas enligt markanvändnings- och bygglagens 62 § de invånare, samfund, företagare och övriga berörda på planområdet vars boende, arbete eller andra förhållanden märkbart kan påverkas av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.

Som intressenter betraktas åtminstone:

- markägare och arrendatorer på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- invånare, företag och föreningar på området och i dess omedelbara näromgivning
- ur trivselns och centrumutvecklingens synvinkel alla invånare i stadsdelen Ekenäs
- Nylands närings-, trafik- och miljöcentral, Nylands förbund, Västra Nylands landskapsmuseum, Museiverket, Västra Nylands räddningsverk
- de av Raseborgs stads tjänstemän och organ vars verksamhetsområde berörs av planändringen

Intressenterna har möjlighet att delta i förberedelserna för planändringen, bedöma planens konsekvenser och ge utlåtanden samt göra anmärkningar mot förslaget.

## 9. Information och deltagande

Information om Raseborgs stads planeringsärenden finns på stadens hemsida [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi).

Kungörelser gällande stadsplaneringen publiceras på [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi) (som är stadens officiella anslagstavla).

Då planen anhängiggörs, meddelas om detta i de lokala tidningarna:

- Etelä-Uusimaa (på finska)
- Västra Nyland (på svenska)

Programmet för deltagande och bedömning skickas till de markägareintressenter som staden har kännedom om och läggs fram till påseende på Raseborgs stadsplaneringsenhet och på stadens hemsida under hela planeringstiden.

Beredningsmaterialet för ändringen av detaljplanen läggs fram till påseende under minst 30 dagar på stadens hemsida [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi), på servicepunkten på Gustav Wasas gata 10, Ekenäs samt på stadsplaneringsenheten, Elin Kurcksgatan 11, Karis. Intressenter och kommuninvånare har möjlighet att skriftligt eller muntligt ge utlåtanden om planen. I samband med planutkastet ordnas ett informationstillfälle för allmänheten.

Förslaget till detaljplaneändring framläggs till påseende under minst 30 dagar på stadens hemsida [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi), på servicepunkten på Gustav Wasas gata 10, Ekenäs samt på stadsplaneringsenheten, Elin Kurcksgatan 11, Karis. Under den tid förslaget är framlagt har intressenter och kommuninvånare möjlighet att göra en skriftlig anmärkning gällande förslaget.

Under arbetets gång ordnas vid behov också särskilda samråd med invånare, markägare och övriga intressenter.

## 10. Myndighetssamarbete

Programmet för deltagande och bedömning skickas till Nylands närings-, trafik- och miljöcentral för kommentarer.

Vid behov ordnas samråd med myndigheterna enligt MBL 66 § och MBF 26 §. Utlåtanden begärs enligt MBF 28 §. Övriga samråd ordnas enligt behov.

### **11. Konsekvenser som ska utredas och bedömningsmetoder**

Som en del av planeringen bedöms konsekvenserna av ändringar i detaljplanen. Målsättningen är att konsekvensbedömningen ska stöda planeringsarbetet, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet. De utredningar som ska göras enligt markanvändnings- och byggförordningens 1 § ska innehålla tillräckliga uppgifter för att man ska kunna göra en bedömning av planens direkta och indirekta konsekvenser för

- människors levnadsförhållanden och livsmiljö
- jord- och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön.

Konsekvenserna bedöms i de olika skedena av planeringsprocessen och med beaktande av de utredningar och det övriga material som framställs i samband med planeringsarbetet.

Bedömningen av konsekvenserna görs av experter i samarbete med staden och övriga myndigheter. Den grundar sig på bakgrundsutredningar, utlåtanden och samråd.

### **12. Planeringens gång**

Program för deltagande och bedömning:

- till kännedom för planeringsnämnden och framläggs till påseende **april 2018**

Planens beredningsmaterial:

- planutkastet läggs fram till påseende **augusti-september 2018**
- ett informationstillfälle för allmänheten vid början av påseende

Planförslag:

- planförslaget görs upp **januari-februari 2019**
- planeringsnämnden lägger fram förslaget till påseende

Godkännande av planen

- stadsfullmäktige godkänner planförslaget **maj 2019**

Förverkligande av planen:

Genomförandet av detaljplanen kan påbörjas då den vunnit laga kraft och bygglov har erhållits för projektet.

### 13. Kontaktuppgifter och respons

Planläggare:

Arkitektbyrå Kasper Järnefelt Ab

Arkitekt Kasper Järnefelt

tfn. 050 589 2002

kasper.jarnefelt@piccola.inet.fi

Stadsplaneringsenheten

Stadsplaneringsarkitekt Simon Store

tfn. 019 289 3843

simon.store@raasepori.fi

Respons gällande programmet för deltagande och bedömning samt skriftliga åsikter och anmärkningar gällande planutkastet och -förslaget kan skickas till:

Raseborgs stad

Stadsplaneringsavdelningen

Elin Kurcksgatan 11

10300 Karis

eller med e-post till ovan nämnda kontaktpersoners adresser.