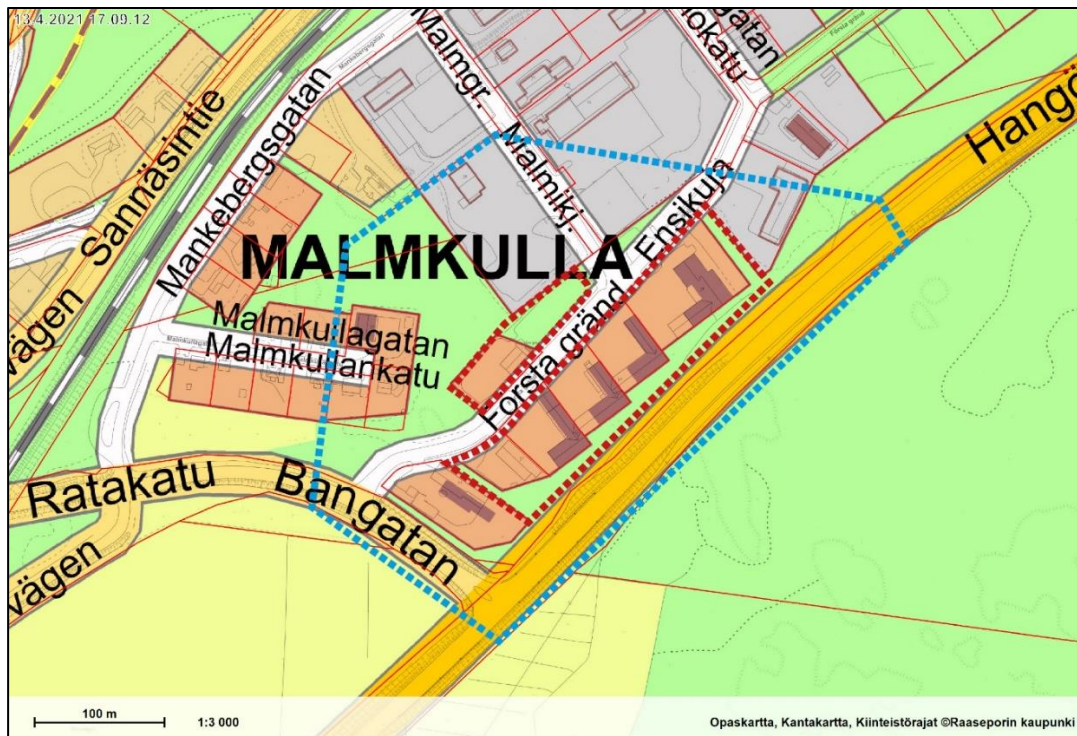


## RASEBORGS STAD

# MALMKULLA AFFÄRSOMRÅDE, ÄNDRING AV DETALJPLAN



## ÄNDRING AV DETALJPLAN, 12.4.2021, 28.12.2021

Ändringen av detaljplanen gäller de i fastighetsregistret införda tomterna 710-54-365-5, 710-54-365-1, 710-54-365-2, 710-54-365-3 ja 710-54-365-6 i kvartersområdena KL-3, KM och KL-1 i kvarter 365, samt den i fastighetsregistret införda tomten 710-54-363-1 i kvartersområdet KL-1 i kvarter 363 i den gällande detaljplanen för Malmkulla i Raseborg.

I planändringsområdet ingår dessutom delar av fastigheterna 710-633-1-38 och 710-895-99-0, vilka i de gällande detaljplanerna är parkområden (VP) och ett parkeringsområde (LP).

Genom ändringen av detaljplanen bildas en del av kvarter 364 och 362. Kvartersområdena KM-1 och KL-1 ingår i delen av kvarter 364. Delen av kvarter 362 omfattar kvartersområdena KL och LH. I planändringsområdet ingår dessutom ett EV-område. Planområdet hör till stadsdel 54.

Planbeskrivningen gäller plankartan som är ritning nr 1–22

### Behandling:

|                        |                      |               |
|------------------------|----------------------|---------------|
| Anhängiggörande:       | Stadsstyrelsen       | 11.2.2019     |
| PDB:                   | Planläggningsnämnden | 27.3.2019     |
| Planutkast:            | Planläggningsnämnden | 27.3.2019     |
| Planförslag:           | Planläggningsnämnden | 28.4.2021     |
|                        | Framlagt:            | 1.6–30.6.2021 |
| Godkännande av planen: | Planläggningsnämnden | 20.1.2022     |
|                        | Stadsstyrelsen       | dd.mm.2022    |
|                        | Stadsfullmäktige     | dd.mm.2022    |
| Planens projektnummer: | 7782                 |               |
| Ritning nr:            | Plankarta 1–22       |               |
| Diarienummer:          |                      |               |

# 1 BASUPPGIFTER

## 1.1 Planområdets läge

Planområdet är beläget i nordöstra delen av stadsdelscentrumet Karis i Raseborg, mellan Första gränd och Hangövägen i Malmkulla företagsområde. Till Karis stadsdelscentrum är avståndet ca 2,5 km, till Pojo stadsdelscentrum ca 12 km och till Raseborgs centrumtätort Ekenäs ca 19 km (Google Maps). Planområdets läge/gräns (röd streckad linje) och dess omedelbara influensområde (blå streckad linje) visas på pärmbladet. Bild 1 visar planområdets gräns samt fastighetsgränserna och -beteckningarna.

## 1.2 Planens namn och syfte

Detaljplanens ändringsområde heter "Malmkulla affärsområde, ändring av detaljplan". Syftet med ändringen av detaljplanen är att ändra kvartersområdet för affärsbyggnader till ett kvartersområde för affärsbyggnader där det är tillåtet att placera en stor detaljhandelsenhet (KM-1). I förslagsskedet har KL- och LP-området på Första gränds västra sida fogats till planområdet. LP-området ändras till ett LH-område. LP/LH-området är mark som ägs av Raseborgs stad.

Detaljplaneändringen syftar till att göra det möjligt att utveckla den befintliga handeln i området. Det största problemet har varit de ytterst opraktiska gränserna för byggnadstyperna och därmed den besvärliga tomtindelningen. De korridorlika affärs-/butikbyggnaderna motsvarar i praktiken inte längre över alls de funktionella krav som ställs på moderna affärs-/butiklokaler. Byggnadernas tekniska utrustningsnivå och energiklassificering är inte heller av nutida standard. Byggnaderna måste i vilket fall som helst rivas och området förnyas. På samma gång uppdateras behövliga delar av uppgifterna om byggandets omfattning och utnyttjandet av byggrätten, t.ex. mellan olika branscher in om handeln. Områden som Raseborgs stad äger i kvartersområdets nordöstra, östra och södra/sydöstra delar fogas till kvartersområdet. Man strävar efter att bevara den bränsledistributionspunkt/-station som anvisats i den gällande planen. På samma gång utreds möjligheterna att placera laddningspunkter i anslutning till den.

Användningsändamålet för KL-området på Första gränds västra sida fortsätter som KL-område och det av staden ägda LP-området (allmänt parkeringsområde) ändras enligt stadens förslag till LH-område (kvartersområde för servicestation).

Efter förslagsskedet justerades planen så att det offentligt framlagda KM-1-kvartersområdet indelades i två delar: KM-1 och KL-1. På samma gång minskades den totala byggrätten med 1 100 kvadratmeter våningsyta. För konsekvensbedömningen uppdaterades den kommersiella utredningen liksom granskningen av trafikströmmarna utifrån nya data.

### 1.3 Innehållsförteckning

|     |   |    |
|-----|---|----|
| 1   | BASUPPGIFTER.....   | 2  |
| 1.1 | Planområdets läge.....  | 2  |
| 1.2 | Planens namn och syfte .....  | 2  |
| 1.3 | Innehållsförteckning.....   | 3  |
| 1.4 | Förteckning över bilagorna till beskrivningen .....   | 3  |
| 1.5 | Förteckning över andra handlingar som berör planen .....  | 3  |
| 2   | SAMMANDRAG .....  | 4  |
| 2.1 | Olika skeden i planprocessen.....   | 4  |
| 2.2 | Detaljplan.....   | 4  |
| 2.3 | Genomförandet av detaljplanen .....   | 4  |
| 3   | UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....   | 5  |
| 3.1 | Utredning om förhållandena i planeringsområdet .....  | 5  |
| 4   | OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN .....  | 11 |
| 4.1 | Behovet av en detaljplan och planeringsstarten.....   | 11 |
| 4.2 | Deltagande och samarbete .....  | 11 |
| 4.3 | Målen med detaljplanen .....  | 12 |
| 4.4 | Mål som ändrats under planläggningen .....  | 12 |
| 5   | BESKRIVNING AV DETALJPLANEN, BEREDNINGS- OCH UTKASTSKEDET .....   | 13 |
| 5.1 | Planens struktur och beskrivning av planlösningen .....   | 13 |
| 5.2 | Uppnåendet av målen om miljöns kvalitet.....  | 14 |
| 5.3 | Planens konsekvenser .....  | 14 |
| 5.4 | Planbeteckningar och -bestämmelser .....  | 20 |
| 5.5 | Namnbestånd .....   | 20 |
| 6   | FÖRSLAG TILL DETALJPLAN .....   | 21 |
| 6.1 | Respons i berednings- och utkastskedet .....  | 21 |
| 6.2 | KL-1-kvartersområdet och LP-området i kvarter 363 har fogats till plan nummer 7782 .....                      | 22 |
| 6.3 | Beskrivning av förslaget till detaljplan .....  | 22 |
| 6.4 | Statistik .....   | 25 |
| 6.5 | Planens konsekvenser .....  | 26 |
| 7   | Justeringar som gjorts i planförslaget efter framläggningstiden .....   | 28 |
| 7.1 | Uppdaterad kommersiell utredning och konsekvensbedömning.....   | 28 |
| 7.2 | Uppdatering av utredningen om trafikströmmarna .....  | 30 |
| 7.3 | Justeringar som gjorts i planhandlingarna med anledning av tilläggsutredningar och bemötanden .....           | 31 |
| 7.4 | Planens struktur och statistik, plankarta 1–22, 28.12.2021.....   | 33 |
| 7.5 | Uppdatering av konsekvensbedömningen utifrån de justeringar som gjorts efter det framlagda planförslaget..... | 33 |
| 8   | GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN .....   | 33 |
| 8.1 | Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....  | 33 |
| 8.2 | Genomförande och tidsplanering .....  | 33 |
| 8.3 | Uppföljning av genomförandet.....   | 34 |

### 1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1: Statistikblankett

Bilaga 2: Förminskning av plankartan och planbestämmelserna

### 1.5 Förteckning över andra handlingar som berör planen

- Initiativet och materialet i anslutning till det

- PDB
- Utredningar:
  - Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys (kommersiell utredning) WSP, 6.2.2018, uppdaterad 12.3.2019
  - Raseborgs stad, granskning av trafikens funktion: Valtatie 25 - Ratakatu - Ensiukuja, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 30.8.2018 (P36419)
  - Karjaa, VT25 ja Ratakatu oikealle kääntymisen kaistan suunnitelmapiirros (plan för fil för trafik som svänger till höger), FCG, M. Määttänen, 6.9.2017 (P31051)
  - Mitoitustutkielma/havainnekuva (dimensioneringsgranskning/illustration), Studio MAYKO 12.4.2021
  - Hulevesilinjonon tarkastelu (granskning av dagvattenlinjerna).
  - Malmkullan liikealue, Muutokset asemakaavaehdotukseen, Katja Koskela WSP, 25.10.2021.
  - Malmkullan liikealueen liikennetarkastelun täydennys (komplettering av trafikgranskningen), FCG Finnish Consulting Group Oy 18.11.2021.

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

- Initiativet till ändringen av detaljplanen har tagits av markägaren (se Initiativ). Planläggningsinitiativet och avtalet om att starta planändringen behandlades i Raseborgs stadsstyrelse 11.2.2019, § 66<sup>1</sup>.
- PDB och utkastet till ändring av detaljplanen behandlades av planläggningsnämnden 27.3.2019, varefter ändringen av detaljplanen kungjordes anhängig och lades fram offentligt 15.4–15.5.2019. I förslagsskedet har planområdet utvidgats något. PDB har uppdaterats 12.4.2021.
- Målet är att planförslaget är offentligt framlagt våren–sommaren 2021 och kan godkännas i början av 2022.

### 2.2 Detaljplan

Detaljplanen omfattar följande i förslagsskedet:

- Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM-1). I området är det tillåtet att uppföra en stor detaljhandelsenhet (utrymmeskrävande), men inte någon stor dagligvaruhandelsenhet. Dagligvaruhandelns omfattning bevaras exakt lika stor som i den gällande detaljplanen.
- Byggrätten för KM-1-kvartersområdet är 6 700 vy-m<sup>2</sup>, för KL-kvartersområdet 500 vy-m<sup>2</sup>. För LH-området anvisas 150 vy-m<sup>2</sup> för en tvätthall för bilar. Planområdet omfattar sammanlagt ca 2,32 ha. I förslagsskedet har KL-1-området och LP-området (kvarter 363) på norra sidan av Första gränd i den gällande detaljplanen inkluderats i planområdet.

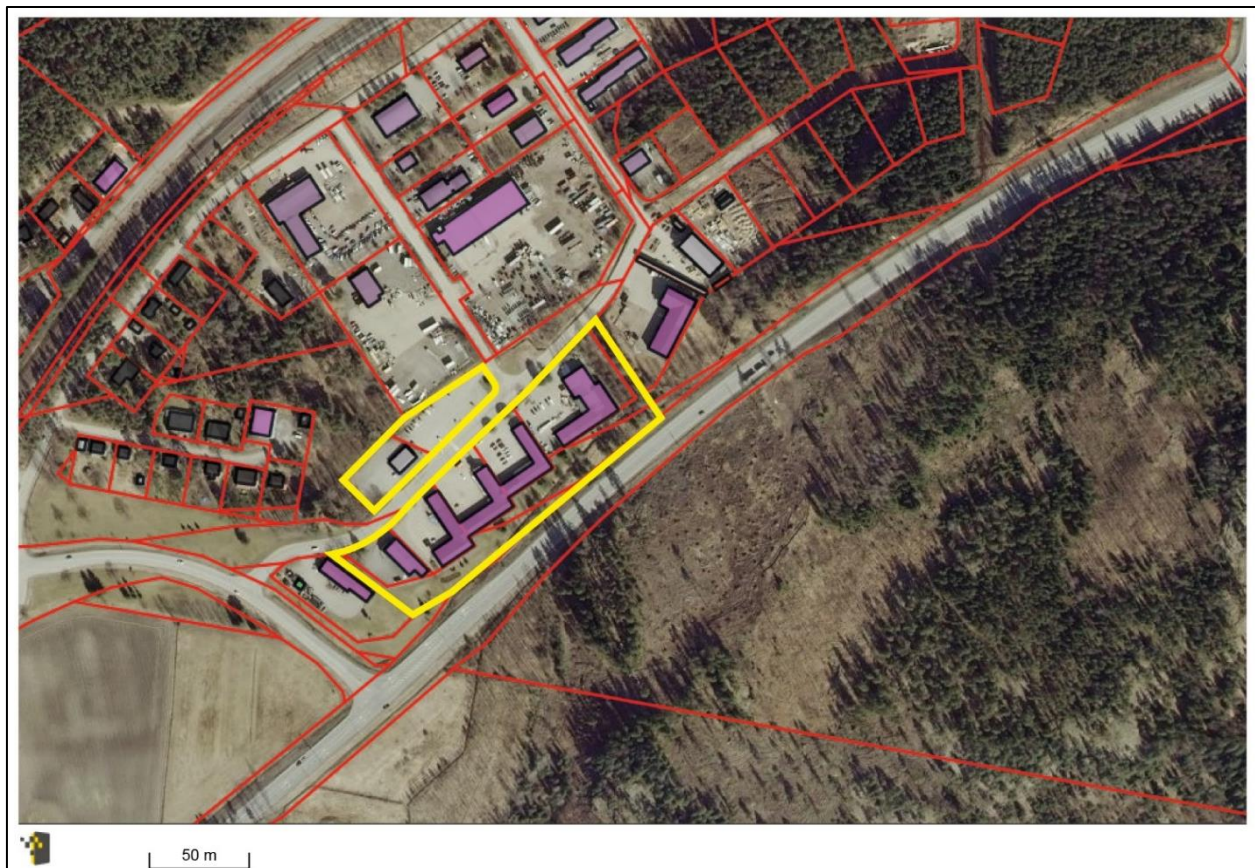
### 2.3 Genomförandet av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras när planen har vunnit laga kraft.





har inga särskilda naturvärden. Områdets yta och den byggda miljön visas med ett flygfoto, bild 2.



*Bild 2: Miljöförhållanden. Planeringsområdet har avgränsats med gul, streckad linje.*

### Den bebyggda miljön

I planområdet finns sammanlagt sex (6) byggnader, varav fem (5) söder om Första gränd. Av de senare nämnda är de tre (3) mellersta kopplade till varandra. Byggnaderna har uppförts under åren 1986-2013 och klassificeras i Raseborgs karttjänst som butikshallar. Söder om Första gränd finns en liten partiaffär (verktyg), en byggtillbehörsaffär och Tokmanni.

På norra sidan av Första gränden finns en (1) byggnad. Byggnaden uppfördes år 1991 och klassificeras i Raseborgs karttjänst som en butikshall. I byggnaden drivs för närvarande VVS-affär.

I planeringsområdet ingår inga gatuområden, men Första gränd går genom området. Hangövägen löper på södra/sydöstra sidan av planområdet. Det finns inga fornlämningar i området.

De befintliga byggnaderna har inga skyddsvärden. Enligt museiverkets karttjänst finns det inga fornlämningar eller skyddade byggnader i planeringsområdet<sup>2</sup>. Bild 3 visar ett utdrag ur kartan över byggnadsbeståndet i närområdet.

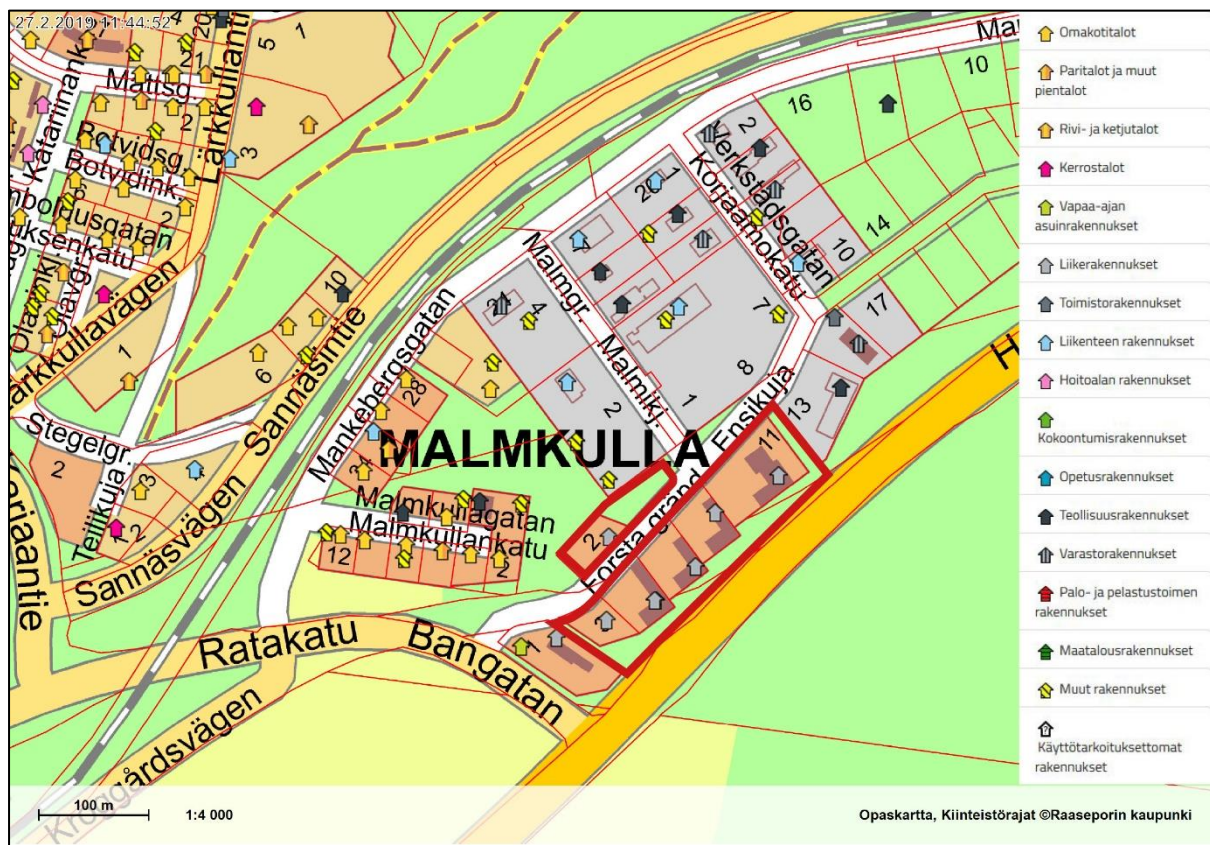


Bild 3: Byggnadsbeståndet. Planeringsområdet visas med rött. Kartutdrag: Raseborgs karttjänst.

### Samhällsteknisk försörjning

Området har anslutits till det kommunala vatten- och avloppsnätet. Dagvatten leds i första hand bort längs rör.

### Markägoförhållanden

I fråga om de bebyggda delarna ägs området privat, medan staden äger parkerna och det allmänna parkeringsområdet. Följande affärstomter/fastigheter söder om Första gränd ingår i sin helhet i planområdet (västerifrån österut med början från affärstomterna):

1. 710-54-365-5 (1 682 m<sup>2</sup>, KL-3-tomt, byggrätt 500 vy-m<sup>2</sup>, Nice Group Oy)
2. 710-54-365-1 (2 542 m<sup>2</sup>, KM-tomt, byggrätt 1 010 vy-m<sup>2</sup>, Nice Group Oy)
3. 710-54-365-2 (2 498 m<sup>2</sup>, KM-tomt, byggrätt 1 010 vy-m<sup>2</sup>, Nice Group Oy)
4. 710-54-365-3 (2 427 m<sup>2</sup>, KM-tomt, byggrätt 1 010 vy-m<sup>2</sup>, Nice Group Oy)
5. 710-54-365-6 (5 005 m<sup>2</sup>, KL-1-tomt, byggrätt 1200 vy-m<sup>2</sup>, Nice Group Oy)

och på norra sidan av Första gränd fastigheten:

6. 710-54-363-1 (2 065 m<sup>2</sup>, KL-1-tomt, byggrätt 350 vy-m<sup>2</sup>, Nice Group Oy)

Samt delar av följande fastigheter:

7. ett ca 5 492 m<sup>2</sup> (2 387 m<sup>2</sup> + 1 858 m<sup>2</sup> + 1 247 m<sup>2</sup>) stort område av fastigheten 710-633-1-38 (i den gällande detaljplanen har områdena anvisats som LP-område och VP-områden, stadens områden)



8. ett ca 1 401 m<sup>2</sup> (43 m<sup>2</sup> + 1 358 m<sup>2</sup>) stort område av den upphörda allmänna vägen 710-895-99-0 (registrerad 19.4.1990, VP-område i den gällande detaljplanen, stadens område).

#### Genomförandet av den nuvarande planen

Detaljplanens ändringsområde (det område som tillhör den privata markägaren) har för närvarande en total byggrätt på 5 080 vy-m<sup>2</sup>. Den nuvarande detaljplanen har i praktiken redan genomförts. Byggnadsbeståndet omfattar sex (6) byggnader, varav fem (5) söder om Första gränd. De tre (3) mittersta av de senare nämnda är kopplade till varandra.

#### RMO

De riksomfattande målen för områdesanvändningen (RMO) är en utgångspunkt för landskapsplanen och för den nya generalplanen som håller på att utarbetas. Landskapsplanen och generalplanen ger riktlinjerna för utarbetandet av detaljplanen. Generalplanen har inte vunnit laga kraft men det finns gällande detaljplaner i området. I och med att det inte finns någon generalplan med rättsverkningar i området är landskapsplanen det styrande instrumentet för ändringar i detaljplaner.

#### Landskapsplan

Nylands landskapsplan gäller i området. Ett utdrag ur sammanställningen av gällande landskapsplaner finns som bilaga. Sammanställningen innehåller gällande beteckningar ur följande planer: Nylands landskapsplan, Etapplandskapsplan 1, 2, 3 och 4 för Nyland, Nylands etapplandskapsplan 2 – Östersundomområdet samt Östra Nylands landskapsplan.

I sammanställningen av gällande landskapsplaner i Nyland hör planeringsområdet till ett område för tätortsfunktioner. På norra sidan av planeringsområdet (utanför planområdet) går gränsen till ett grundvattenområde. Objektsbeteckningen för en planskild anslutning föreslås på planområdets sydvästra sida.

Nylandsplanen 2050 godkändes i landskapsfullmäktige 25.8.2050. I nämnda landskapsplan hör planändringsområdet till en zon där tätortsfunktionerna ska utvecklas. Grundvattenområdet i Karis sträcker sig inte ända fram till planområdet, utan grundvattenområdets gräns löper på ca 70 meters avstånd norr om planområdet (källa: grundvattenområdesgränser i Raseborgs karttjänst och LMV/Paikkatietoikkuna.fi). På landskapsplanekartan är det svårare att tolka var grundvattenområdets gräns går.

Landskapsplanernas planeringsbestämmelser och beskrivningar av beteckningarna presenteras i sin helhet i Nylands förbunds [karttjänst](#). Ett utdrag ur sammanställningen av landskapsplaner samt Nylandsplanen 2050 finns på bild 4.

#### Meddelande om verkställighetsförbud för helheten Nylandsplanen 2050:

*Nylands landskapsstyrelse beslutade vid sitt sammanträde 7.12.2020 (§ 128, § 129, § 130) bestämma med stöd av 201 § i markanvändnings- och bygglagen att den till helheten Nylandsplanen 2050 hörande och av Nylands landskapsfullmäktige 25.8.2020 (§ 20, § 21, § 22) godkända etapplandskapsplanen för Helsingforsregionen, etapplandskapsplanen för östra Nyland och etapplandskapsplanen för västra Nyland träder i kraft innan de har vunnit laga kraft. Nylands förbund och kommunerna har kungjort landskapsstyrelsens beslut i enlighet med 93 § i markanvändnings- och byggförordningen.*

*Helsingfors förvaltningsdomstol har emellertid i egenskap av besvärinstans genom handläggningsbeslut fattade 22.1.2021 på basis av de besvär som anförts mot planerna förbjudit*







## 4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

### 4.1 Behovet av en detaljplan och planeringsstarten

Initiativet till att ändra detaljplanen har tagits av en privat markägare (Nice Group, ägare av kvarteren 363 och 365 i den gällande detaljplanen). Planläggningsinitiativet och avtalet om att starta planändringen behandlades i Raseborgs stadsstyrelse 11.2.2019 § 66.

PDB och utkastet till ändring av detaljplanen behandlades av planläggningsnämnden 27.3.2019, varefter ändringen av detaljplanen kungjordes anhängig och lades fram offentligt 15.4–15.5.2019.

I förslagsskedet har KL- och LP-området på Första gränds västra sida fogats till planområdet. LP-området ändras till ett LH-område. LP/LH-området är mark som ägs av Raseborgs stad. PDB har uppdaterats 12.4.2021.

Behovet av att ändra planen och målen med planändringen behandlas i punkt 4.3. Målet angående tidtabellen är att planförslaget ska läggas fram offentligt våren–sommaren 2021 och godkännas hösten 2021.

### 4.2 Deltagande och samarbete

#### Intressenter i planprocessen

Intressenter är enligt MBL 62 § områdets markägare, samt de vars boende, arbete eller på annat sätt betydande påverkas av planen. Intressenter är även de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen. Intressenterna har rätt att delta i beredningen av planen, bedöma konsekvenserna av planen och uttala sin åsikt om planen.

Intressenter är:

Planläggningsområdets markägare och innehavare samt närområdets markägare och invånare, företag som har verksamhet på området, allmännyttiga föreningar och organisationer samt myndigheter:

- Närings-, trafik och miljöcentralen i Nyland
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands museum
- Museiverket

stadens myndigheter, bl.a.

- Byggnadstillsynen och miljövården (myndighetsutlåtande)
- Tekniska nämnden
- Raseborgs Vatten
- Ekenäs Energi/Caruna

#### Ordnanande av deltagande och växelverkan

Om Raseborgs stads planläggning informeras på stadens webbplats [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi). Om planläggningsstarten och möjligheten att yttra sin åsikt informeras i tidningarna Västra Nyland på svenska och i Etelä-Uusimaa på finska.



Förslaget till ändring av detaljplanen läggs fram offentligt hos planläggningsenheten och på stadens webbplats. Utkastet och förslaget till ändring av detaljplan läggs fram offentligt i minst 30 dagar hos planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

#### Myndighetssamarbete

Samråd mellan myndigheterna som avses i 66 § i markanvändnings- och bygglagen anordnas vid behov.

### **4.3 Målen med detaljplanen**

Det främsta målet med ändringen av detaljplanen är att omplacera tomtgränserna och byggnadsytornas gränser söder om Första gränd så att det blir möjligt att uppföra en affärsbyggnad som uppfyller dagens krav. På samma gång fogas parkremsorna längs den nordöstra, sydvästra och södra sidan av planområdet till kvartersområdet. KL- och LP-områden på Första gränds västra sida fogas till planen eftersom den detaljplan i vilken de nu ingår inte går vidare från förslagsskedet. Det största problemet i kvarter 365 i den gällande planen har varit de ytterst opraktiska gränserna för byggnadsytorna och därmed den besvärliga tomtindelningen. De korridorlika affärs-/butikbyggnaderna motsvarar i praktiken inte längre över alls de funktionella krav som ställs på moderna affärs-/butiklokaler. Byggnadernas tekniska utrustningsnivå och energiklassificering är inte heller av nutida standard. Byggnaderna måste i vilket fall som helst rivas och området förnyas. På samma gång uppdateras behövligen delar av uppgifterna om byggandets omfattning och utnyttjandet av byggrätten, t.ex. mellan olika branscher in om handeln.

Södra delen av planområdet läggs fram som ett KM-1-kvartersområde, vilket gör det möjligt att bygga affärslokaler av flera olika typer. I området blir det tillåtet att uppföra en stor detaljhandelsenhet (utrymmeskrävande), men inte någon stor dagligvaruhandelsenhet. I enlighet med den kommersiella utredningen om Malmkulla affärsområde har det preliminära målet för byggrätten i KM-1-kvartersområdet varit 6 700 vy-m<sup>2</sup>. I planförslaget bevaras dagligvaruhandelns omfattning oförändrad jämfört med den gällande detaljplanen (1 100 vy-m<sup>2</sup>).

I områdets östra ända anvisas ett EV-område (som bl.a. möjliggör kvartersnumrering i enlighet med anvisningarna). Den västra/norra sidan av Första gränd anvisas som KL- och LH-områden. Målet för byggrätten i KL-området är 500 vy-m<sup>2</sup>. Alla byggnaderna i planområdet får ha en våning eller två våningar, förutom biltvätthallen i LH-området (150 vy-m<sup>2</sup>) och den täckta platsen för bränsledistribution, vilka har en våning.

Detaljplaneändringen gör det möjligt att utveckla den befintliga handeln i området. I och med ändringen blir det möjligt att riva de nuvarande ineffektiva och labyrintiska butiks-/affärsutrymmena och i stället uppföra en nya rediga moderna och representativa affärslokaler.

De ramar och principer som ställs i markanvändnings- och bygglagen (MBL), i landskapsplanläggningen samt i kommunens mål för samhällsstrukturen tas i beaktande i karaktären och omfattningen hos planeringen av affärslokalerna. Dessutom ställs mål för genomförandet av planen, bl.a. i fråga om fasaderna, miljöbilden och volymgestaltningen.

### **4.4 Mål som ändrats under planläggningen**

Målet beträffande byggrätten har preciserats för södra delen av Första gränd, och på Raseborgs stads begäran har de nuvarande KL-1- och LP-områdena på Första gränds västra/norra sida inkluderats i planen (se närmare i 6.2). KL-1-området ändras till KL-område och LP-området till LH-kvartersområde. Till övriga delar har projektets huvudmål inte ändrats under planläggningen.



## 5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN, BEREDNINGS- OCH UT-KASTSKEDET

### 5.1 Planens struktur och beskrivning av planlösningen

Denna beskrivning är direkt en rapportering från berednings- och utkastskedet (dvs. punkterna 5.1–5.5). Detaljplaneförslagsskedet har rapporterats i punkt 6 och punkterna längre fram i planbeskrivningen.

I och med ändringen av detaljplanen bildas ett kvartersområde för affärsbyggnader (KM-1). Planområdet omfattar 18 687 m<sup>2</sup> (ca 1,87 ha).

I detaljplanen beaktas en i den gällande detaljplanen anvisad och med hänsyn till landskapet betydande, trädbevuxen del i områdets västra/nordvästra hörn. Den bevaras som en del av kvartersområdet i naturligt tillstånd. I planändringsområdet ingår varken parkområden eller gatuområden. Till området färdas man via Första gränd.

#### Planbestämmelse:

KM-1 Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras.

*På området får byggas affärslokaler för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme. Av den totala våningsytan får affärslokaler för dagligvaruhandel utgöra högst 2 000 vy-m<sup>2</sup>. Av den totala våningsytan får affärslokaler för annan specialhandel utgöra högst 5 000 vy-m<sup>2</sup>. En distributionsstation för bränsle, laddningspunkter för bilar (el och biogas) och restaurang- och caféjänster får placeras i området.*

Trots ändringen bevaras planområdet i praktiken i sin nuvarande form. Kvartersområdet (KM-1) omfattar de nuvarande kvartersområdena för affärsbyggnader (KL och KM). Till området fogas de parkremsor som för närvarande omger kvartersområdet, och i den södra delen följer kvartersområdet gränsen mellan Hangövägen (landsvägsområdet) och det nuvarande parkområdet. Planområdets (kvarter 365) totala areal är 1,8692 ha och byggrätten 6 700 vy-m<sup>2</sup>.

De splittrade gränserna för byggnadsytorna i den gällande detaljplanen tas bort och sammanförs till ett byggnadsområde kring hela kvartersområdet. På samma gång stryks den besvärliga tomtindelningen. När ändringen av detaljplanen vinner laga kraft, utarbetas en separat tomtindelning för området. Hela kvartersområdet kan vara en tomt eller vid behov indelas i flera tomter. Vid tomtindelningen fastställs den behövliga byggrätten för varje enskild tomt av kvartersområdets totala byggrätt.

Enligt planbestämmelsen får man på området uppföra affärslokaler för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme. Av den totala våningsytan får affärslokaler för dagligvaruhandel utgöra högst 2 000 vy-m<sup>2</sup>. Av den totala våningsytan får affärslokaler för annan specialhandel utgöra högst 5 000 vy-m<sup>2</sup>. En distributionsstation för bränsle samt laddningspunkter för bilar (el och biogas) får placeras i området. I området tillåts vidare restaurang- och caféverksamhet i anslutning till tjänsterna inom handeln.

I praktiken ger planbestämmelsen beredskap för bl.a. följande alternativ till affärsbyggnade i Malmkulla affärsområde:

- Dagligvaruhandel av typen "market" (t.ex. Lidl, S-market, K-market) eller ett par mindre närbutiker, t.ex. av typen trafikstation.

- Eller så kan en affär med brett sortiment som den nuvarande ha en större livsmedelsavdelning (för närvarande säljer Tokmanni främst torra livsmedel).
- En affär med brett sortiment, lik den som finns i området idag, kan placeras i området. Butiken kan vara 2 000 vy-m<sup>2</sup> större än den nuvarande. Ökningen av byggrätten gäller främst utrymmeskrävande handel eller dagligvaruhandel.
- I området kan man placera enskilda specialhandlar på sammanlagt 5 000 vy-m<sup>2</sup>, om den befintliga affären med brett sortiment lämnar området. Den totala våningsytan för specialhandel ökar inte nämnvärt.
- Det finns inte plats för en hypermarket i området (Prisma- och Citymarket-affärerna är i huvudsak 10 000–20 000 vy-m<sup>2</sup>.)
- Hela byggrätten får genomföras för handel som kräver utrymme. Då ryms en affär med brett varusortiment som den nuvarande inte längre i området.

### Sektorer inom handeln, exempel:

#### Dagligvarubutiker

*Närbutiker, marketar, livsmedelsavdelningar i hypermarketar, köttaffärer, fiskaffärer, godisaffärer, f.d. livsmedelsbutiker, bageributiker, Alko-butiker.*

#### Utrymmeskrävande handel

*Möbelaffär, järnaffär, trädgårdshandel, båtaffär, hemteknikaffär, lantbruksaffär, verktygsaffär, bilaffär, affär som säljer reservdelar för bilar.*

#### Övrig specialhandel

*Kläd- och skoaffär, guldsmedsaffär, optiker, apotek, sportaffär, barnartikelsaffär, bokhandel, mobiltelefonbutik, inredningsbutik, leksaksaffär.*

#### Kommersiell service

*Café, restaurang, bank, post, frisersalong, skönhetsalong, gym, tvätter, fysikaliska tjänster, fastighetsförmedling.*

## 5.2 Uppnåendet av målen om miljöns kvalitet

Ändringen av detaljplanen ökar byggandet omfattning måttligt då den totala effektiviteten ökar till  $e = 0,36$ . De små parkremsorna som räknas in i det nya KM-1-området är för närvarande främst trädlösa gräsområden som varken har landskapsmässiga värden, rekreativvärden eller skyddsvärden. I detaljplanen beaktas en i den gällande detaljplanen anvisad och med hänsyn till landskapet betydande, trädbevuxen kulle i områdets nordvästra hörn. Kullen och vegetationen på den ska bevaras i naturligt tillstånd.

## 5.3 Planens konsekvenser

### Stadsbild och stadsstruktur

Ändringen av detaljplanen har inga betydande konsekvenser för stadsbilden eller stadsstrukturen eftersom områdesstrukturen och byggandets karaktär i hög utsträckning sammanfaller med de nuvarande detaljplanerna. Nybyggandet sitter bra i området och effektiviteten hålls mycket måttlig med tanke på affärsbyggande ( $e = 0,36$ .) Ändringen i detaljplanen gör det möjligt att utveckla handeln utan att äventyra förutsättningarna för handelns verksamhet i Karis centrum med näromgivning (läs mer i avsnittet *Kommersiella konsekvenser*).<sup>5</sup>

Planområdet ligger i en trafikknutpunkt på den sydöstra sidan om Karis centrum. Malmkulla affärsområde kan nå mycket behändigt från Karis centrum och från de andra närområdena och också längre bortifrån längs Hangövägen. I bygglovsskedet undersöks lösningarna för de nya byggnadernas fasader (särskilt mot Hangövägen), belysningen i området och bl.a. utomhusreklamerna.

### Landskap och miljö

Ändringen i detaljplanen påverkar inte landskapet och miljön nämnvärt. De nya byggnaderna kommer att placeras i ett redan bebyggt område. De byggda områdenas gårds- och parkeringsplaner är för närvarande i huvudsak asfaltbelagda fält. Bortsett från den norra/nordöstra delen växer det just inga träd på de grönområden som omger den sydligare bebyggda delen av området. Området består i huvudsak av en anspråkslös gräsplan med glest trädbestånd och gräsbevuxna vägrenar där vegetationen inte har något nämnvärt värde.

I och med ändringen av detaljplanen tas snäva delar av parkområdena (VP) i de gällande detaljplanerna med i det nya KM-1-området för att området ska kunna utnyttjas effektivare med hänsyn till områdets karaktär, läget i ett affärsområde under utveckling och stadens samt markägarens målbild. Det nuvarande parkområdet som anvisats längs den livligt trafikerade Hangövägen lämpar sig inte för rekreation och har inte heller några skydds- eller landskapsvärden. Det i huvudsak trädlösa området har inte heller någon betydande roll som skyddsgrönområde.

### Sociala konsekvenser

Genomförandet av planen har inga betydande konsekvenser för boendetrivseln i de närliggande kvarteren, eftersom byggandet till sin karaktär ungefär är detsamma som idag och de nya byggnaderna placeras på det redan bebyggda området.

### KONSEKVENSER FÖR HANDELN

För ändringen av detaljplanen har en utredning av handeln sammanställts (*Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys WSP, 6.2.2018, uppdaterad 12.3.2019*).

EM Katja Koskela och EM Tuomas Santasalo, experter på handel vid WSP Finland Oy, ansvarade för den kommersiella utredningen inför ändringen av detaljplanen för Malmkulla affärsområde.

Seppo Lamppu Tmi / DI Seppo Lamppu har lämnat uppgifter om detaljplaneändringens preliminära innehåll till författarna av utredningen. Under utredningsarbetet hölls två arbetsmöten mellan dem som gjorde utredningen och dem som utarbetar planen. Det preliminära utkastet till detaljplan som utgjorde underlag för utredningen motsvarar i mycket hög grad det planutkast som lämnas in för behandling 27.3.2019. Avgränsningen är densamma, och markanvändningsbeteckningen och användningsändamålet är desamma. I den *kommersiella utredningen för detaljplanen för Malmkulla affärsområde* är bygggrätten i KM-kvartersområdet 6 700 vy-m<sup>2</sup>. Konsulten som utarbetade den kommersiella utredningen har i mars 2019 uppdaterat utredningen med läget beträffande de anhängiga planerna. Detaljplanen för Karis centrumområde har gått till förslagsskedet (framlagd 23.4–23.5.2018) och den anhängiga landskapsplanen till beredningsskedet (framlagd 8.10- 9.11.2018). Bedömningen av de kommersiella konsekvenserna i utkastskedet kan baseras mycket direkt på utredningen.

Vid konsekvensbedömningen har i behövlig mån även beaktats de övriga utvecklingsplanerna inom handeln i närområdet. Marknadsområdets nuvarande servicenät och kalkyler över köpkraften och behovet av affärslokaler utgör utgångsinformationen för bedömningen av de kommersiella konsekvenserna.

Konsekvenserna har utretts i Karis och i behövlig omfattning även i hela det marknadsområde som utvecklingen av handeln i Karis kan påverka.

Generellt sett kan man konstatera att en plans konsekvenser för handeln alltid bedöms i förhållande till den gällande planen och/eller de nya affärslokaler netto. Hela byggrätten i Malmkulla detaljplan är inte nya affärslokaler på marknaden, utan nettoökningen i handelns utbud är bara ca 2 000 vy-m<sup>2</sup>. Läget på marknaden förändras således bara med 2 000 vy-m<sup>2</sup>. Konsekvenserna vore helt annorlunda om man skulle bygga en stor detaljhandelsenhet på 6 700 vy-m<sup>2</sup> på en tomt jämfört med den här situationen där det redan finns 4 700 vy-m<sup>2</sup> av handel som ska utvidgas, eller rivas i syfte att bygga en ny affärsbyggnad på 6 700 vy-m<sup>2</sup>.

#### Konsekvenser för Karis centrum

Enligt rapporten från den kommersiella utredningen kommer ändringen av detaljplanen för Malmkulla affärsområde inte att medföra någon större förändring i handelsutbudet jämfört med dagsläget. Detaljplaneändringen har ingen större effekt för utbudet inom specialhandeln. Ny utrymmeskrävande handel kan i viss mån etablera sig i Malmkulla, affärsområde, men omfattningen är liten i förhållande till den gällande detaljplanen och i förhållande till marknaden för och utbudet inom utrymmeskrävande handel i Karis. Den utrymmeskrävande handeln konkurrerar inte nämnvärt med centrum, och har inte heller något stort intresse att etablera sig i centrumkärnan. Tillväxten inom utrymmeskrävande handel i Malmkulla affärsområde påverkar därmed inte nämnvärt centrumets dragningskraft.

Största betydelsen för centrumhandeln har dagligvaruhandeln. En dagligvaruaffär i Malmkulla affärsområde förändrar handelsstrukturen i Karis, eftersom Karis centrum för närvarande är det mest betydande inköpsstället i Karis. I centrum är alla nuvarande aktörer i storleksklassen "supermarket" företrädda. I och med den nya dagligvarubutiken kommer Malmkulla affärsområde att få en större betydelse som inköpsställe. Men eftersom köpkraften håller på att växa i Karisområdet finns det behov av ett ökat utbud inom dagligvaruhandeln.

En affär i storleksklassen supermarket eller två mindre butiker ryms inom det planerade behovet av tilläggsutrymmen i Malmkulla affärsområde. Därmed förefaller det osannolikt att detaljplaneändringen i Malmkulla affärsområde avsevärt skulle förändra utbudet inom dagligvaruhandeln i centrum. Att placera en dagligvaruaffär i Malmkulla affärsområde är dock möjligt även enligt den nuvarande detaljplanen, och ändringen i byggrätten för en dagligvaruaffär är ringa i förhållande till utbudet i centrum. Ökningen i byggrätten för dagligvaruhandeln har därmed inga väsentliga konsekvenser för centrumets dragningskraft.



I och med ändringen av detaljplanen för Malmkulla affärsområde bevarar centrum sin ställning som huvudsaklig handelsplats inom dagligvaruhandeln, specialhandeln och servicen. Detaljplanen har således inga betydande skadliga konsekvenser för centrum. Men det förutsätts emellertid aktiv utveckling för att centrum ska bevara sin dragningskraft.

| Kaavojen mahdollistamaa uutta liiketilaa Karjaalla                                |                  |
|---|------------------|
|   | k-m <sup>2</sup> |
| Ensikujan asemakaavan muutos  | 2 000            |
| Karjaan keskus (KM-kortteli)  | 10 000           |
| Horsbäck-Lepp osayleiskaava, Lepin KM   | 18 000           |
| <b>Yhteensä</b>   | <b>30 000</b>    |
| Liiketilän paikallinen lisätarve Karjaalla<br>loma-asukkaat mukaan lukien 2016-30 |                  |
|   | k-m <sup>2</sup> |
| Päivittäistavarakauppa ja Alko  | 3 000            |
| Tilaa vaativa kauppa ja autokauppa  | 10 400           |
| Muu erikoiskauppa   | 7 100            |
| Ravintolat ja muut palvelut   | 5 800            |
| <b>Yhteensä</b>   | <b>26 300</b>    |
| <b>Uusi liiketila / liiketilän lisätarve</b>                                      | <b>114 %</b>     |

Bild 7: Kommersiell utredning: Nya affärslokaler som detaljplanen möjliggör och lokala behov av nya lokaler i Karis. <sup>6</sup>

### Konsekvenser för handelns servicenät i hela marknadsområdet

Detaljplanen för Malmkulla affärsområde möjliggör ett något bredare handelsutbud i Malmkulla jämfört med dagsläget. I och med detaljplanen ökar affärslokalernas omfattning i Malmkulla till ca 9 000 kvadratmeter våningsyta. Detaljplanen som är anhängig i centrum gör det möjligt för handeln att växa till ca 50 000 kvadratmeter våningsyta, då planen anvisar 9 700 vy-m<sup>2</sup> nya lokaler för handel och service. I Läpp är planerna på utvidgning allra störst. Som en helhet tillåter delgeneralplanen en ökning av handeln till 30 000 kvadratmeter våningsyta.

Detaljplanen för affärsområdet kommer inte att avsevärt förändra Malmkullas roll i servicenätet. Ökningen inom handeln är ringa. Den största förändringen i servicenätet skulle ske i fråga om dagligvaruhandeln. En dagligvaruaffär skulle göra det nuvarande utbudet mångsidigare och handelsplatsens ställning skulle förskjutas mer mot dagliga ärenden. Å andra sidan tillåter också den gällande detaljplanen en placering av en dagligvaruaffär i området, dvs. ändringen i servicenätet kan bli verklighet även enligt den gällande planen.

Detaljplanen för Malmkulla affärsområde gör att Karis centrum bevaras som det huvudsakliga centrumet för lokal service i Karis. Utvecklingen av Malmkulla ökar konkurrensen i regionen främst i förhållande till Läpp. Detaljplanen för Malmkulla affärsområde gör det möjligt att utveckla fastigheten som en handelsplats, varvid dess dragningskraft förbättras både ur kundernas och företagsaktörernas synvinkel. Att Malmkulla görs mer attraktivt bidrar till en regional balans i servicenätet mellan östra och västra Karis. Även Lapps betydelse för servicenätet håller på att öka, men området vid Malmkulla är en alternativ handelsplats till Läpp. Bägge har potential att utvecklas, men i Läpp torde en tillväxt i större skala ske på längre sikt.

Utvecklingen av handeln i Karis påverkar även serviceutbudet för invånarna i Pojo. I Pojo är det mycket knappt om service och ett mångsidigare utbud i Karis förbättrar även närutbudet för Pojo. Bortsett från turisttjänsterna i Fiskars och Billnäs finns det knappt någon efterfrågan på nyetablering inom handeln i Pojoområdet, och därmed kan inga negativa konsekvenser skönjas. NärserVICEN inom dagligvaruhandeln i Pojo kommer att bevaras så länge befolkningsunderlaget är tillräckligt. I vilket fall som helst åker folk som har flera olika ärenden att uträtta till Karis eller ännu längre bort.

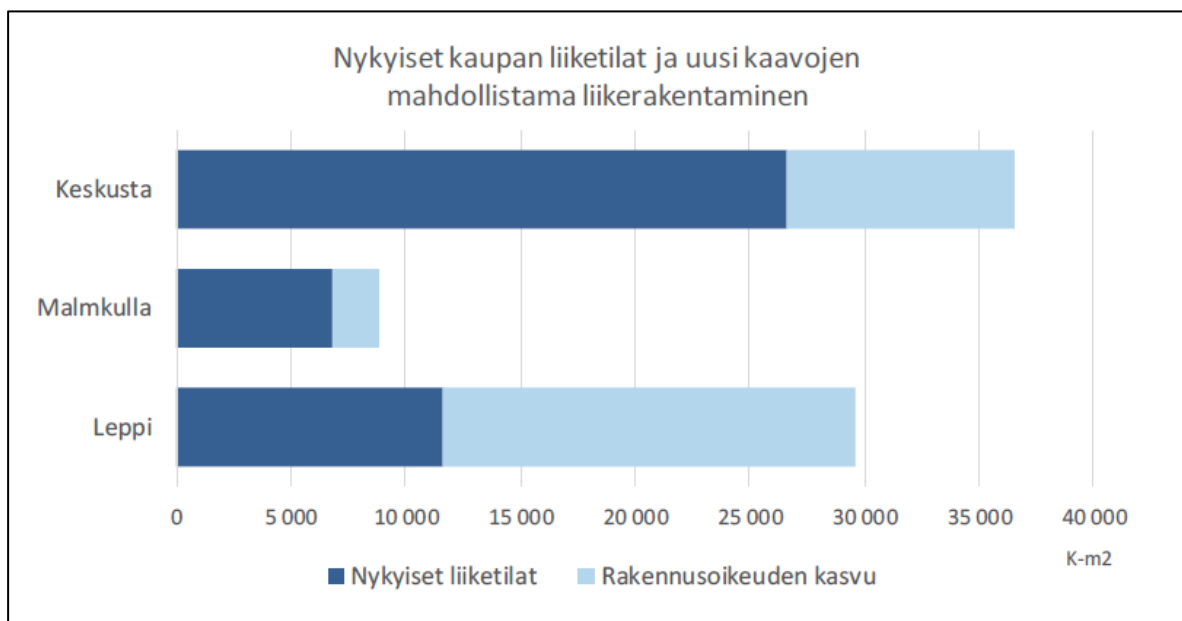


Bild 8: Kommersiell utredning: Schema över de nuvarande affärslokalernas och det affärsbyggande som de nya planerna möjliggör. <sup>7</sup>

### Konsekvenser för tillgängligheten till service

Förändringarna i servicenätet har konsekvenser för den regionala tillgängligheten till service, ifall det kommersiella utbudet krymper i vissa delar av staden. Å andra sidan kan tillgängligheten till service förbättras för vissa invånargrupper eller i vissa områden, när en affär byggs i ett område där det tidigare inte finns något motsvarande serviceutbud. Om affärslokalernas omfattning ökar långsamt på lång sikt, har de nuvarande butikerna det lättare att anpassa sig till det föränderliga marknadsläget.

Detaljplanen för Malmkulla affärsområde medför nya affärslokaler bara i liten omfattning och det finns efterfrågan i Karis på nya affärslokaler. Därmed kan man inte anse att Malmkulla skulle minska servicen i centrum eller i Läpp. Således har detaljplanen för Malmkulla inga negativa konsekvenser för den regionala tillgängligheten till service i Karis.

I och med detaljplanen kan tillgängligheten till service till och med förbättras, om utbudet i Malmkulla blir mångsidigare. Särskilt etableringen av en dagligvaruaffär i området förbättrar tillgängligheten till service eftersom det förutom i centrum och i Läpp uppkommer ett utbud även för de östra delarna av Karis tätort. Visserligen tillåts en dagligvaruaffär även i den nuvarande detaljplanen, men i och med den nya detaljplanen blir det sannolikare att dagligvaruhandeln etablerar sig i området. Ett bredare utbud inom den utrymmeskrävande handeln förbättrar också servicen i tätortens östra delar.

Malmkulla är en närhandelsplats för invånarna på den östra sidan av tätorten. För invånarna längs Åbovägen och Karisvägen samt i de områden som ligger öster om Karisvägen, som Prästgården,

Landsbro och Lövkulla, är det mycket naturligt att utträta ärenden i Malmkulla, även om skillnaderna i avståndet till centrum inte är så stora. I den östra sidan av tätorten håller antalet invånare på att öka i och med detaljplanläggningen av Dönsby West.

Malmkulla har ett bra läge med hänsyn till tillgängligheten. Området är den östra infartsporten till Karis med direkta förbindelser bl.a. till Pojo och Fiskars. Området betjänar således all trafik österifrån till Karis och Pojo. Rikligt med fritidsboende rör sig i området, och en förbättrad service inom dagligvaruhandeln och den utrymmeskrävande handeln förbättrar tillgängligheten till service i Karis.

Utvecklingen av servicen både i de östra och de västra delarna av Karis förbättrar tillgängligheten till service och skapar förutsättningar för ett balanserat servicenät jämfört med ett läge där bara det ena området utvecklas som en handelsplats. Generellt sätt förbättrar ett mångsidigare utbud Karis dragningskraft och tillgängligheten till service samt skapar förutsättningar för ett servicenät som har en regionalt bättre balans jämfört med dagsläget. När det finns ett tillräckligt utbud i närområdet minskar behovet av att utträta ärenden t.ex. i Lojo eller i huvudstadsregionen.

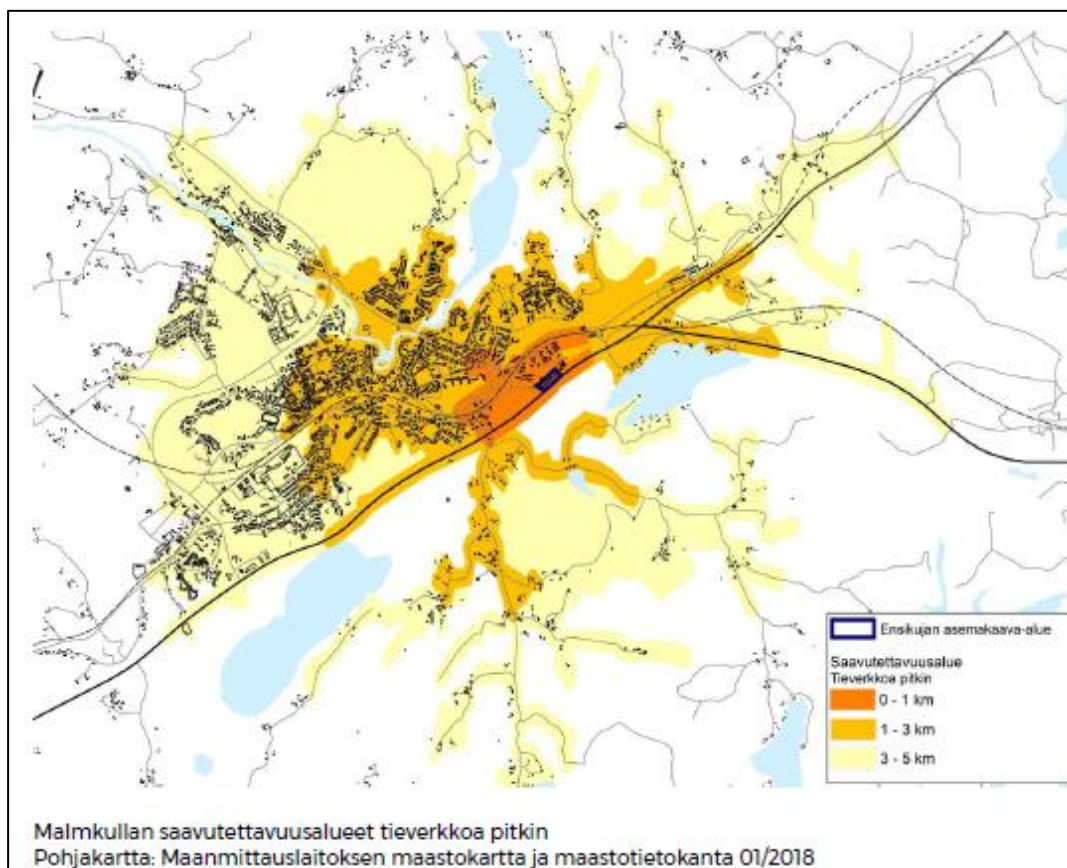


Bild 9: Kommersiell utredning: Tillgänglighetsområden i Malmkulla affärsområde.<sup>8</sup>

### Slutsatser av den kommersiella utredningen

Ändringen av detaljplanen för Malmkulla affärsområde kommer inte att medföra någon större förändring i handelsutbudet jämfört med dagsläget. Detaljplaneändringen har ingen större effekt för utbudet inom specialhandeln. Ny utrymmeskrävande handel kan i viss mån etablera sig i Malmkulla, men omfattningen är liten i förhållande till den gällande detaljplanen och i förhållande till marknaden för och utbudet inom utrymmeskrävande handel i Karis. Den utrymmeskrävande handeln konkurrerar inte nämnvärt med centrum, och har inte heller något stort intresse att etablera sig i centrumkärnan. Tillväxten inom utrymmeskrävande handel i Malmkulla påverkar därmed inte nämnvärt centrumets dragningskraft.<sup>9</sup>

I och med ändringen av detaljplanen för Malmkulla affärsområde bevarar centrum sin ställning som huvudsaklig handelsplats inom dagligvaruhandeln, specialhandeln och servicen. Detaljplanen har således inga betydande skadliga konsekvenser för centrum. Men det förutsätts emellertid aktiv utveckling för att centrum ska bevara sin dragningskraft. Detaljplanen för Malmkulla affärsområde medför nya affärslokaler bara i liten omfattning och det finns efterfrågan i Karis på nya affärslokaler. Därmed kan man inte anse att ändringen i detaljplanen för Malmkulla affärsområde skulle minska servicen i centrum eller i Läpp. Således har ändringen i detaljplanen för Malmkulla affärsområde inga negativa konsekvenser för den regionala tillgängligheten till service i Karis.

Ändringen i detaljplanen för Malmkulla affärsområde ökar utbudet av kommersiell service och gör den mångsidigare i den sydöstra delen av Karis centrum. Planändringen ökar också en sund konkurrens i utbudet av kommersiell service i de olika delområdena.

### Trafik

I anslutning till detaljplaneändringen har en granskning av trafikens funktion utarbetats: Valtatie 25 – Ratakatu – Ensikuja (FCG, 2018). Dessutom har man undersökt placeringen av en svängfil till höger på riksväg 25 (Hangövägen) och Bangatan (*Karjaa, VT25 ja Ratakatu, Oikealle käänntymisen kaista, asemakuva 1:1250, FCG, 6.9.2017*). En fil för högersväng som separerats från huvudbanan skulle göra trafiken i korsningen smidigare under rusningstider.

Enligt granskningen av trafikens funktion (FCG) kommer byggande enligt ändringen av detaljplanen för Malmkulla affärsområde inte att väsentligt förändra trafikförhållandena i området. Som en slutsats av granskningen konstaterar författarna att trafikens funktion inte skiljde sig nämnvärt i en "över natten-situation" där den nya markanvändningen i Malmkulla har genomförts. Prognosåren 2030 och 2040 kommer det enbart på grund av den allmänna trafikökningen och särskilt ökningen på riksväg 25 att bli svårare att komma ut från Bangatan in i trafikströmmen på riksväg 25 och fördröjningarna att öka betydligt. I prognoslägena har riksväg 25 redan så livlig trafik att det uppkommer köer på Bangatan även utan den nya trafikstringen från Malmkulla affärsområde. Även om granskningarna av prognosåren visade att det uppkommer köer vid vänstersvängar från Bangatan till riksväg 25, löstes köerna upp och köer uppstod inte heller hela tiden.

Raseborgs stad och vägmyndigheten bör så fort som möjligt planera sätt att lösa de trafikmässiga problemen vid Hangövägen och Bangatan/Första gränd. En ny svängfil förbättrar trafiksäkerheten (vid anslutning från Bangatan till Hangövägen, särskilt i riktning mot Helsingfors), men eliminerar inte trafikstockningarna.

## **5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser**

Planbeteckningarna och -bestämmelserna från utkastskedet finns på Raseborgs stads webbplats på adressen: <https://www.raseborg.fi/plan-7782/>.

## **5.5 Namnbestånd**

I planen ges inga nya gatunamn.



## 6 FÖRSLAG TILL DETALJPLAN

### 6.1 Respons i berednings- och utkastskedet

PDB och utkastet till ändring av detaljplanen behandlades av planläggningsnämnden 27.3.2019, varefter ändringen av detaljplanen kungjordes anhängig och planmaterialet var offentligt framlagt 15.4–15.5.2019.

Om planen begärdes utlåtanden av myndighetsintressenterna. Sammanlagt 10 st. utlåtanden inkom. En anmärkning inkom. Bemötanden har sammanställts av utlåtandena och åsikterna.

När det gäller responsen har bl.a. följande krav och förslag tagits i beaktande i beredningen av planförslaget:

- Planbestämmelsen för KM-1-kvartersområdet har uppdaterats. Enligt bestämmelsen får i området byggas affärsbyggnader för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och jordbrukshandel. Av den totala byggrätten för kvartersområdet KM-1 får högst 4 000 m<sup>2</sup> våningsyta byggas som affärslokaler för övrig specialvaruhandel av lokal betydelse. Av den totala byggrätten för kvartersområdet KM-1 får högst 1 100 m<sup>2</sup> våningsyta genomföras som lokaler för dagligvaruhandeln. En distributionsstation för bränsle och restaurang- och cafétjänster får placeras i området. Dagligvaruhandelns andel (1 100 vy-m<sup>2</sup> är helt densamma som i den nu gällande detaljplanen.
- Förbud mot körförbindelse har lagts till i de delar av kvartersområdet där det behövs. Förbud mot anslutning har lagts till bl.a. i korsningsområdet vid Första gränd och Malmgränd (på västra gränsen till KM-1-kvartersområdet).
- I västra ändan av KM-1-kvartersområdet har gränsen flyttats och i den sydvästra delen har den del av området som anvisas för plantering utvidgats. Dessutom har ett område för parkering (p) anvisats i enlighet med nuläget väster om den befintliga affärsbyggnaden (i KM-1-kvarteret) i den västra/sydvästra delen. Efter dessa ändringar återstår ett tillräckligt avstånd mellan byggnadsytorna/byggnaderna i KM-1-kvartersområdet och dess västra sida.
- Bestämmelser om fasader har lagts till i planen. Bestämmelserna motsvarar i tillämpliga delar de bestämmelser som har tillämpats i detaljplanerna för Läpp och Genvägen.
- Bilagematerialet till planbeskrivningen har utökats med illustrationer som på massnivå visar olika alternativ till dimensionering av genomförandet.
- Till planbestämmelsen för KM-1-kvartersområdet har det lagts till ett omnämnande om att det är tillåtet att bygga parktransformatorer i KM-1-kvartersområdet.
- Dagvattenledningen genom KM-1-kvartersområdet bevaras, men om den ges en planbestämmelse som gör det möjligt att flytta ledningen och använda ledningsstället för byggande.
- När det gäller dagvatten har man förberett sig på att dagvatten på östra-sydöstra sidan av KM-1-kvartersområdet kan avledas i ett öppet dike på den av staden ägda marken mellan KM-1-kvartersområdet och vägområdet vid riksväg 25 (vägfastighetens västra gräns). Ett utdrag ur dagvattenplanen har bifogats planhandlingarna.

## 6.2 KL-1-kvartersområdet och LP-området i kvarter 363 har fogats till plan nummer 7782

Raseborgs stad föreslog (i början av 2021) att KL-1-kvartersområdet (fastighet 710-54-363-1) i den gällande detaljplanen samt det av staden ägda LP-området (allmänt parkeringsområde) öster om KL-1-kvartersområdet ska fogas till plan 7782. Båda områdena ingår i en aktuell detaljplaneändring som redan har varit framlagd som ett förslag (plan 7749). Markägarna i T-1-kvartersområdet som ingår i plan 7749 har inte nått samförstånd om de arrangemang som planändringen förutsätter och det förefaller svårt att föra planen vidare.

I enlighet med stadens förslag överförs KL-kvartersområdet i förslaget till detaljplaneändring 7749 som varit framlagt och LH-kvartersområdet på KL-kvartersområdets östra sida till detaljplaneändringen 7782. LH-kvartersområdet tas in i planen i samma form som det var i den framlagda detaljplaneändringen: *LH-kvartersområde där ett takförsatt distributionsställe för bränsle 150 vy-m<sup>2</sup> och en biltvätthall 150 vy-m<sup>2</sup> får byggas.*

För KL-området avgränsas byggnadsytan så att affärsbyggnaden kan uppföras även i västra ändan av tomten, beroende på hurdan lösning som genomförs i LH-kvartersområdet. Det är anledning att lägga fram en byggrätt som bättre motsvarar de andra byggrätterna i områdets affärskvarter. Byggrätten 500 vy-m<sup>2</sup> motsvarar effektiviteten  $e=0,23$ . Den stannar betydligt under  $e=0,30$ , som är effektiviteten i KTY-kvartersområdena i hela östra delen av Malmkulla.

## 6.3 Beskrivning av förslaget till detaljplan

I detaljplanens ändringsområde, på Första gränds östra sida i kvarter 365 i den gällande detaljplanen är affärsbyggnadernas skick, tekniska nivå och i synnerhet affärslokalernas storlek och form så undermåliga, opraktiska och för övrigt föråldrade att hela byggnadsbeståndet (bortsett från den mindre affärslokalen i västra ändan) måste rivas, ifall man i området vill fortsätta med den affärsverksamhet som området är avsett för. De labyrintartade och smala byggnadsytorna i den gällande detaljplanen gör det omöjligt att förnya området på ett ekonomiskt och funktionellt förnuftigt sätt i enlighet med den gällande planen. Markanvändningslösningen i kvartersområde 365 i den gällande detaljplanen måste i praktiken ses över helt och hållet. På samma gång har (redan i utkastskedet) de parkremсор som ramar in kvarter 365 i den gällande detaljplanen fogats till planen.

Planområdets östra del bildar kvartersområdet KM-1 i planändringen och utgör en del av kvarter 364. KM-1-kvartersområdet är en avlång rektangel vars hela västra sida tangerar Första gränds gatuområde. Kvartersområdets form och anslutning till gatenätet skapar ett bra underlag för att genomföra fungerande affärsbyggnader. Från östra sidan av KM-1-kvartersområdet öppnas en direkt utsikt mot Hangövägen, dock så att östra sidan och byggnadsytorna är på tillräckligt långt avstånd från landsvägsområdets kant (fasthetsgränsen i västra delen av landsvägen).

KL-området på Första gränds västra sida bevaras för sitt nuvarande ändamål och gör det möjligt att fortsätta och utveckla den nuvarande verksamheten. LP-området (allmänt parkeringsområde) ändras till ett LH-kvartersområde (kvartersområde för servicestation) där det är möjligt att bygga en bränsledistributionsstation och en biltvätthall. Det är möjligt att bygga en bränsledistributionsstation även i KM-1-kvartersområdet.

Ett smalt EV-område har anvisats i nordöstra-östra ändan av KM-1-kvarterområdet. Den här remсан behövs för att kvartersnumreringen ska kunna göras i planområdet utan att ta med detaljplaneområdena på nordöstra-östra sidan av planändringsområdet. I planändringen är KM-1-kvartersområde en del av kvarter 364. KL-2-kvartersområdet i den gällande detaljplanen, som ligger

på västra-sydöstra sidan av KM-1-kvartersområdet, är (fortsättningsvis) också en del av kvarter 364.

Enligt planbestämmelsen för KM-1 får i området byggas affärsbyggnader för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, såsom bil-, järn-, möbel-, trädgårds- och jordbrukshandel. Av den totala byggrätten för kvartersområdet KM-1 får högst 4 000 m<sup>2</sup> våningsyta byggas som affärslokaler för övrig specialvaruhandel av lokal betydelse.

Av den totala byggrätten för kvartersområdet KM-1 får högst 1 100 m<sup>2</sup> våningsyta genomföras som lokaler för dagligvaruhandeln. Dagligvaruhandelns andel är helt densamma som i den nu gällande detaljplanen. En distributionsstation för bränsle och restaurang- och cafétjänster får placeras i området. Byggnaderna får ha högst två våningar.

På norra sidan av Första gränd finns ett KL-kvartersområde (kvartersområde för affärsbyggnader) vars byggrätt uppgår till 500 vy-m<sup>2</sup> (1–2 vån.). Granne med detta område är ett LH-område där det är tillåtet att placera en biltvätt (150 m<sup>2</sup>, 1 vån.) och ett takförsatt distributionsställe för bränsle (150 m<sup>2</sup>, 1 vån.).

Bild 10 är ett utdrag ur plankartan. Bild 11 visar en dimensioneringsgranskning av KM-1-området. Plankartan och planbestämmelserna visas i sin helhet som en förminskning i kartbilaga 2 till planbeskrivningen.

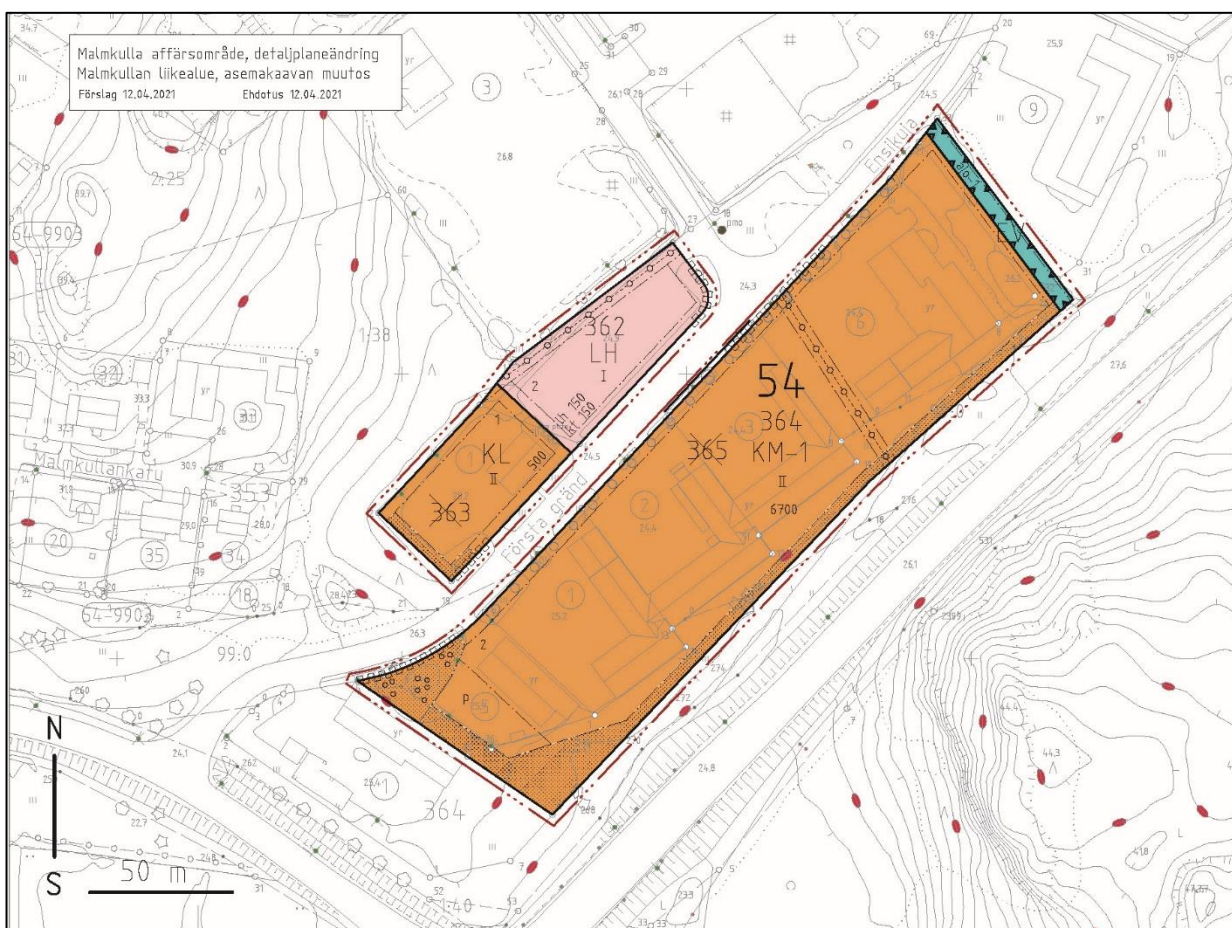


Bild 10: Malmkulla affärsområde, förslag till ändring av detaljplan 12.4.2021, utdrag ur plankartan (förminskning)



I bilagematerialet till planen finns en rapport med tankegångar som illustrerar planlösningen och utkast till alternativa genomföranden av KM-1-kvartersområdet. Bild 11 är ett utdrag ur illustrationerna i rapporten.



Bild 11: Utdrag ur rapporten över dimensioneringsgranskningen i KM-1-området (Studio MAYKO 2021). Bilden är en flygbildsmontage där en modell över byggmassorna har sammanställts ovanpå flygfotot utifrån dimensioneringsalternativet V-3 (flygfoto: LMV/Paikkatieotikkuna.fi).

### Vattenförsörjning, trafik, hur man färdas

I Malmkullaområdet baserar vattenförsörjningen sig på det byggda nätet som förnyas och byggs ut efter behov. I KL- och LH-kvartersområdena har en reservering anvisats för en underjordisk ledning i västra-norra kanten av kvartersområdena och på stadens mark i det nordvästra hörnet. Ledningen går under det nuvarande LP-området och kan flyttas om det framtida byggandet förutsätter det.

Dagvattnet går för närvarande genom KM-1-kvartersområdet i riktning mot Hangövägen. I samband med utarbetandet av planförslaget undersöktes möjligheten att leda dagvatten via ett EV-område i östra ändan av KM-1-kvartersområdet till västra sidan av Hangövägens vägområde. En ledlinje eller ett öppet dike skulle emellertid slutta så lite att det inte går att leda dagvatten

via EV-området. Därför bevaras dagvattenavloppet som går genom KM-1-kvartersområdet på sin nuvarande plats. För ledningsservitutet ges dock en bestämmelse som gör det möjligt att flytta ledningen inom KM-1-kvartersområdet. Om ledningen flyttas får man bygga ovanpå ledningen. Planbestämmelsen finns på förminskningen av bestämmelserna (bilaga 2 till planbeskrivningen).

När det gäller dagvatten har man förberett även sig på att dagvatten på östra-sydöstra sidan av KM-1-kvartersområdet kan avledas i ett öppet dike på den av staden ägda marken mellan KM-1-kvartersområdet och vägområdet vid riksväg 25 (vägfastighetens västra gräns). I planen har det öppna diket placerats så att dagvatten inte leds till sidodikena längs landsvägen. Dagvattnet rinner under landsvägen genom en befintlig dikestrumma. Ett utdrag ur dagvattenplanen har bifogats planhandlingarna. För närvarande går ett öppet dike i den nordöstra delen av KM-1-kvartersområdet, på kvartersområdets sida.

Till EV-området som anvisats i den nordöstra-östra ändan av KM-1-kvartersområdet föreslås möjlighet till servicetrafik som tjänar KM-1 med beteckningen ajo-1. Syftet är att servicekörningar ska vara möjliga till de nordöstra delarna av affärsbyggnaden som finns i den nordöstra ändan av KM-1-kvartersområdet. Trafiken skulle närmast bestå av varuleveranser och transporter inom avfallshanteringen. EV-området har ingen annan funktionell eller särskilt miljömässig roll.

Trafiken till KM-1, KL- och LH-kvartersområdena sker via Första gränd. I LH-kvartersområdet tillåts körning även via Malmgränd. Med hänsyn till trafiksäkerheten har anslutningar till kvartersområdena förbjudits bl.a. i den närmaste omgivningen kring korsningen mellan Första gränd och Malmgränd samt i den västra ändan av Första gränd.

I planbestämmelserna förutsätts vidare att tillräckligt med platser för färdmedel inom lättrafiken reserveras nära ingångarna till affärerna.

På parkeringsområden reserveras nuförtiden tillräckligt med platser för laddningspunkter även utan planbestämmelser.

#### Planteringar, landskapsbild, miljö och fasader

I planen föreslås att en områdesdel ska planteras på östra sidan och i västra-sydvästra hörnet av KM-1-kvartersområdet. Det område som ska planteras i den sydöstra delen har en vidare avgränsning så byggnadsytan och byggnaderna placerar sig längre bort från kanten av siktområdet när man från Helsingforshället svänger av från Hangövägen till Bangatan.

Det föreslås att en trädrad ska planteras (/bevaras) längs den västra kanten av KM-1-kvartersområdet där det redan nu finns en trädrad.

Byggnaderna i KM-1-kvartersområdet är de första byggda elementen som kommer emot när man anländer från Helsingforshället mot Karis. Fasadernas beläggning, material, färgsättning samt arkitekturen på det hela taget och också placeringen av t.ex. reklam och belysning har en stor betydelse för hurdan förhandsuppfattning en besökare som närmar sig tätorten får av den. Med hänsyn till det har planen utökats med bestämmelser och den förutsätter också att man i bygglovsskedet upprättar planer över fasaderna och planerna godkänns som underlag för genomförande och byggnadsplanering.

## 6.4 Statistik

Arealen i detaljplanändringen för Malmkulla affärsområdet (plankarta 15–21) utgör totalt 2,3241 ha. KL- och LH-områdena norr om Första gränd utgör sammanlagt 0,4459 ha. KL-



kvartersområdets byggrätt är 500 vy-m<sup>2</sup> (e = 0,23) och den biltvätthall och bränsledistributionsstation som föreslås i LH-området har en sammanlagd byggrätt på 300 vy-m<sup>2</sup>. I den gällande detaljplanen är byggrätten 350 vy-m<sup>2</sup> (för KL-området).

KM-1-kvartersområdet söder om Första gränd är 1,8221 ha och byggrätten är 6 700 vy-m<sup>2</sup> (e = 0,37). Byggrätten enligt den gällande detaljplanen är sammanlagt 4 730 vy-m<sup>2</sup> för KM-1-kvartersområdet (KM- och KL-områdena ihop). Av det får 1 100 vy-m<sup>2</sup> användas som lokaler för dagligvaruhandel (dvs. 23 % av den totala byggrätten).

Den besvärliga formen på byggnadsytorna (smala och splittrade) i KM-1-kvartersområdet enligt den gällande planen gör det omöjligt att utveckla området på ett ekonomiskt och/eller funktionellt förnuftigt sätt. Det befintliga byggnadsbeståndet, bortsett från den nyare affärslokalen i västra ändan, måste i praktiken rivas. Nya affärslokaler kan inte planeras eller byggas utifrån den gällande detaljplanen. Det enda vettiga sättet är att förnya hela området.

## 6.5 Planens konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplaneändringen för Malmkulla affärsområde har granskats med stöd av planlösningen mycket ingående redan i utkastskedet. Vid bedömningen av konsekvenserna för handeln hänvisas direkt till utredningen om handeln i utkastskedet (WSP) och de granskningar som beskrivs i punkt 5.3 i planbeskrivningen. I det följande ges närmast kompletteringar till de bedömningar som gjordes i utkastskedet.

I KL-kvartersområdet på norra/västra sidan av Första gränd finns en VVS-affär. Byggrätten för KL-kvartersområdet har höjts något för att affärslokalen ska kunna utvidgas efter behov. Effektiviteten är dock mycket låg (e = 0,23). Den lilla ändringen i KL-kvartersområdet bidrar dock till bättre förutsättningar för affärsverksamheten i området. I praktiken har ändringen ingen betydelse för den nuvarande trafiksituationen.

Det av Raseborgs stad ägda allmänna parkeringsområdet ändras till ett kvartersområde för en servicestation. Trafiken i parkeringsområdet ersätts med besök för att tanka fordon och eventuellt också kundtrafik till biltvätthallen. I praktiken har ändringen ingen nämnvärd konsekvens för trafikvolymerna.

I förslaget till detaljplan (12.4.2021) KM-1 har den totala byggrätten för KM-1-kvartersområdet bevarats oförändrad jämfört med utkastskedet (6 700 vy-m<sup>2</sup>). Däremot har dagligvaruhandels andel minskats till den omfattning som fastställts i den nu gällande detaljplanen (1 100 vy-m<sup>2</sup>, en minskning med ca 45 % jämfört med utkastskedet). Det får finnas högst 4 000 vy-m<sup>2</sup> av övrig specialvaruhandel av lokal betydelse.

Med beaktande av de utredningar och bedömningar av handeln som gjordes i utkastskedet, samt de preciseringar och minskningar av byggrätterna som gjorts i KM-1-kvartersområdet (t.ex. dagligvaruhandel endast 1 100 vy-m<sup>2</sup>) kan man konstatera att förnyandet av Malmkulla affärsområde i huvudsak har lokal betydelse och att de funktioner som ska utvecklas inte har någon väsentlig försämrande effekt för den kommersiella servicen i Karis centrum.

Att Malmkulla affärsområde förnyas kommer inte att avsevärt öka trafiken jämfört med det läge som råder idag. Att förbättra trafikregleringen i områdena kring Hangövägen, Banvägen och Första gränd ses dock som en viktig åtgärd att vidta under den närmaste framtiden. Utvecklingsbehovet beror dock bara i mindre utsträckning på att affärsområdet behöver förnyas. Via Första gränd går arbetsplats- och kundtrafik till områdena öster, norr och nordost om Malmkulla, och dessa trafikvolymerna är klart större än trafiken till affärsområdet.

Planområdet är ett helt bebyggt område och består till största delen av gårdsplaner, bilparkering och ställvis utomhuslagring. Byggandet enligt planen kommer att ge området en enhetlig framtoning, och planteringarna och trädraderna mjukar upp de fältliknande parkeringsplatserna.

Byggnadernas arkitektur har en stor betydelse för hurdan förhandsuppfattning en besökare som närmar sig tätorten får av den. Planen har utökats med bestämmelser bl.a. om fasadernas beläggning, fasadmaterial, färgsättning och också placeringen av reklam och utomhusbelysningen. Det förutsätts vidare att man i bygglovsskedet upprättar planer över fasaderna och att planerna godkänns som underlag för genomförande och byggnadsplanering.

## 7 Justeringar som gjorts i planförslaget efter framläggningstiden

Förslaget till ändring av detaljplan för Malmkulla affärsområde var offentligt framlagt 1.6–30.6.2021. Om utkastet inlämnades åtta utlåtanden och en anmärkning. Bemötandena av utlåtandena och anmärkningen utarbetades 28.12.2021.

### 7.1 Uppdaterad kommersiell utredning och konsekvensbedömning

Främst utifrån NTM-centralens och landskapsförbundets utlåtanden beslöt man att utreda ytterligare hur det vore möjligt att revidera och justera KM-1-kvartersområdet i det framlagda planförslaget. Till en början beslöt man att dela in KM-1-kvartersområdet i två delar: KM-1 och KL-1. På samma gång minskades den totala byggrätten med ca 1 100 kvadratmeter våningsyta. Om det nya utkastet till planförslag begärdes uppdaterade utredningar i fråga om konsekvenserna för handeln och trafikströmmarna (se punkt 1.5, utredningar: *Malmkullan liikealue, Muutokset asemakaavaehdotukseen, Katja Koskela WSP, 25.10.2021* och *Malmkullan liikealueen liikennetarcastelun täydennys, FCG Finnish Consulting Group Oy 18.11.2021*). I det följande ges utdrag ur den kommersiella utredningen (WSP).

Följande ramar gavs inför den kommersiella utredningen (WSP):

- Den totala byggrätten minskas
- KM-byggrätten minskas.
- Byggrätten fördelas på kvartersområdena KM-1 och KL-1.
- Man strävar efter att minimera ökningen i byggrätten för dagligvaruhandel och specialvaruhandel, och i stället rikta ökningen till utrymmeskrävande handel.
- Fokus läggs på områdets nuläge och befintliga byggrätt, och ändringen jämförs med det.
- Alternativet att inte göra någon detaljplaneändring och vad det innebär ska också granskas.

Bakgrunden till Malmkulla affärsområde och verksamhet i dag:

Enligt WSP:s uppdatering av den kommersiella utredningen har det funnits en butik med brett sortiment i Malmkulla affärsområde ända sedan 1980-talet. Till en början drevs Säästöporssi en butik som även sålde dagligvaror. I och med företagsförvärv är butiken numera Tokmanni.

Läget är alltså inte nytt för en butik med brett sortiment och syftet med detaljplanen är att säkra de nuvarande verksamhetsbetingelserna för butiksverksamhet i området.

Fastigheten (Tokmanni) har nått en ålder där det blir aktuellt med en grundlig renovering. Den nuvarande uppvärmningstekniken är föråldrad och drar mycket energi. Även värmeisoleringen i byggnaderna är skral. Enbart förnyandet av uppvärmningssystemet förutsätter att byggnaderna rivs och nya uppförs. Inget annat vore ekonomiskt eller tekniskt befogat. Den gällande detaljplanen gör det inte heller möjligt att på ett lönsamt sätt förnya funktionaliteten på fastigheten.

Om den nuvarande butiken inte kan förnya sig på den nuvarande platsen, kommer den antagligen att lägga ned verksamheten i Karis.

### Preciserade bedömningsmål:

- Förslagsskedets KM-1-kvartersområde indelas/indelades i två kvartersområden: KM-1 (4 000 vy-m<sup>2</sup>) och KL-1 (1 600 vy-m<sup>2</sup>)
- Dagligvaruhandel högst 1 100 vy-m<sup>2</sup>, varav i KM-1 max. 700 vy-m<sup>2</sup> och i KL-1 max. 400 vy-m<sup>2</sup>
- KM-1-kvartersområdet kan också genomföras i sin helhet som en affärslokal för specialvaruhandel, dvs. lokal specialvaruhandel anvisas på högst 4 000 vy-m<sup>2</sup>
- I KL-1-kvartersområdet utrymmeskrävande handel och trafikstationstjänster (servicestation, restaurang, liten dagligvarubutik)
- På västra sidan av Första gränd finns därtill ett KL-kvartersområde med byggrätten 500 vy-m<sup>2</sup> och ett LH-kvartersområde (bränsledistributionsstation 150 vy-m<sup>2</sup> och bil-tvättshall 150 vy-m<sup>2</sup>).

### Dagligvaruhandel i Malmkulla affärsområde:

- För närvarande finns dagligvaruhandel i anslutning till Tokmanni. Sortimentet består främst av torra livsmedel inom ramen för sedvanliga matbutiksinköp.
- Tokmannis dagligvaruhandel konkurrerar således inte med dagligvaruhandeln i centrum.
- Den nuvarande detaljplanen skulle möjliggöra en liten supermarket (1 100 vy-m<sup>2</sup>).
- Det nya förslaget till detaljplan gör det möjligt att driva två små (separata) dagligvarubutiker i området (400 vy-m<sup>2</sup> och 700 vy-m<sup>2</sup>)
- Byggrätten för dagligvaruhandel minskar i KM-1-kvartersområdet. Resultatet blir antagligen likt nuläget, dvs. att torra livsmedel säljs i anslutning till en butik med brett varusortiment.
- Det nya förslaget till detaljplan gör det möjligt att driva en dagligvarubutik i den nya affärsbyggnaden (KL-1-kvartersområdet). Det finns förutsättningar för en så här liten dagligvarubutik om en trafikstation placeras i kvartersområdet (KL-1). Intill affären för utrymmeskrävande handel byggs inte butik av närbutiksstorlek. Det finns inga förutsättningar för eller efterfrågan på en sådan butik i det området.
- Den dagligvaruhandel som blir möjlig i och med detaljplanen (dvs. torra livsmedel som säljs i anslutning till ett brett butikssortiment och en dagligvarubutik vid trafikstationen) konkurrerar inte med butikerna i centrum. De kompletterar servicen i området men lockar i sig inte till matinköp.
- Om båda skulle genomföras som traditionella dagligvarubutiker, skulle inte de heller ha effekter för centrum, eftersom utbudet där är betydligt mångsidigare. De kompletterar servicenätet men har inte tillräckligt med förutsättningar för att konkurrera med stormarknaderna i centrum.

### Specialvaruhandel och utrymmeskrävande handel i Malmkulla affärsområde:

- För närvarande finns specialvaruhandel i anslutning till Tokmanni. Dessutom driver Tokmanni utrymmeskrävande handel, dvs. handel med trädgårdsartiklar och järnhandel.

- Den nya detaljplanen gör det möjligt att fortsätta med ett utbud av specialvaror av samma omfattning som i dag i KM-1-kvartersområdet, eller att bygga en ny affär för ett brett varusortiment.
- Konsekvenserna för centrum förändras således inte i och med detaljplaneändringen i KM-1-kvartersområdet.
- Würth, som i dag har verksamhet i området, är en partihandel som tillhandahåller tjänster för företag. Würths affärsbyggnad lämpar sig för ändamålet och bolaget kan fortsätta verksamheten i kvarteret även efter detaljplaneändringen.
- Det nya förslaget till detaljplan gör det möjligt att bygga en affär för utrymmeskrävande handel eller en trafikstation i KL-1-kvartersområdet.
- Ökningen i affärsbyggandet är obetydlig i förhållande till utbudet i området, i Läpp och i centrum.
- Det nya affärsbyggandet har ingen betydelse för den kommersiella servicen i centrum eftersom verksamheten är annorlunda jämfört med i centrum och därmed inte konkurrerar med företagen där.

Om ändringen av detaljplanen för Malmkulla inte genomförs i Karis:

Om fastigheten inte kan förnyas så att den tillgodoser behoven hos moderna affärer, kommer den nuvarande aktören antagligen att lägga ned verksamheten i Karis. I de nuvarande lokalerna och i enlighet med den gällande detaljplanen går det inte att utveckla en ekonomiskt eller funktionellt förnuftig verksamhet.

Resorna för att hantera ärenden blir längre:

Om verksamhetsbetingelser saknas för den nuvarande affären innebär det att den planerade markanvändningen inte främjar utvecklingen av ett sådant servicenät där längden på ärenderesorna är rimliga och där de skadliga konsekvenserna av trafiken är så små som möjligt.

## 7.2 Uppdatering av utredningen om trafikströmmarna

Utifrån den kommersiella utredningen som beskrevs i 7.1 (WSP) gjordes även en komplettering av trafikgranskningen: *Malmkullan liikealueen liikennetarkastelun täydennys* (komplettering av trafikgranskningen), FCG Finnish Consulting Group Oy 18.11.2021. Utredningsrapporten finns bland bilagorna till planen. Som det livligaste trafikscenariot bedömdes en situation där den nya byggrätten jämfört med den gällande detaljplanen (1 100 vy-m<sup>2</sup>) skulle genomföras så att området får en dagligvaruhandel, en servicestation samt mycket utrymmeskrävande specialvaruhandel.

Konsekvensen av de trafikvolymerna som orsakas av den nya markanvändningen i Malmkulla affärsområde bedömdes med hänsyn till trafikens funktion vid anslutningarna mellan riksväg 25 och Bangatan samt Bangatan och Första gränd genom att jämföra nuläget med ett läge där den nya markanvändningen har genomförts. Den trafik som orsakas av den nya markanvändningen hade inga betydande konsekvenser för den trafikmässiga funktionen i anslutningarna. Anslutningarna fungerade på det hela taget väl även i det nya läget. Men enbart en ringa ökning i trafiken på riksväg 25 samt i antalet fordon som svänger från Bangatan till riksväg 25 försämrar servicenivån för dem som svänger från Bangatan mot vänster upp på riksväg 25 eftersom fördröjningarna med anledning av trafiken österifrån blir längre. De trafikvolymerna som den nya markanvändningen



väntas orsaka hade inga betydande konsekvenser för trafikens funktion i anslutningen mellan Bangatan och Första gränd. Hur trafiken fungerar i anslutningarna granskades också med hänsyn till prognosåren 2030, 2040 och 2050. Trafikvolymen på riksväg 25 ökar prognosåren 2040 och särskilt 2050 såpass mycket att det blir svårt att svänga från Bangatan till riksväg 25 och de genomsnittliga fördröjningarna blir längre.

I den tidigare trafikgranskningen från 2018 föll servicenivån för dem som svänger från Bangatan mot vänster upp på riksväg 25 till en svag nivå (E) redan prognosåret 2030, medan markanvändningen enligt det nya, reviderade planförslaget (28.12.2021) skulle leda till samma nivå först prognosåret 2040.

I sitt utlåtande konstaterade NTM-centralen följande om den nya trafikutredningen: *”Trafikutredningen har uppdaterats och kompletteringen av trafikgranskningen uppfyller kraven. Den totala byggrätten i det nya detaljplaneförslaget har minskat med cirka 1 100 vy-m<sup>2</sup> jämfört med det första förslaget, och därför minskar även den trafik som genereras under kvällsrusningstimmen jämfört med den tidigare uppskattningen. Av trafikströmmarna i området är det fondronstrafiken som svänger från Bangatan mot vänster till riksväg 25 som fungerar sämst. Där blir servicenivån dålig (servicenivå E) först prognosåret 2040 i stället för 2030 som uppskattades tidigare. De övriga trafikriktningarna i området fungerar väl eller tillfredsställande fram till prognosåret 2040.”*

### 7.3 Justeringar som gjorts i planhandlingarna med anledning av tilläggsutredningar och bemötanden

Sammandrag av de utlåtanden och anmärkningar som lämnades in om planförslaget samt bemötandena av dem ges i följande tabell: *”Bemötanden av utlåtandena och anmärkningen i förslagsskedet, 28.12.2021”*. Följande justeringar har gjorts i plankartan och planbestämmelserna i enlighet med utlåtandena och bemötandena samt de granskningar som nämns i 7.1 och 7.2:

- KM-1-kvartersområdet i den östra delen av det planförslag som var framlagt delats upp i två delar: KM-1 och KL-1.
  - Den totala byggrätten har sänkts och (det framlagda) KM-1-kvartersområdet har indelats i två delar: KM-1 och KL-1. KM-1 ligger i östra delen av kvarter 364 och har en byggrätt på 4 000 vy-m<sup>2</sup>. Våningsytan för dagligvaruhandel utgöra högst 700 vy-m<sup>2</sup>.
  - KL-1 ligger i västra ändan av kvarter 364 och har en byggrätt på högst 1 600 vy-m<sup>2</sup>. Våningsytan för dagligvaruhandel utgöra högst 400 vy-m<sup>2</sup> i KL-1-området. Området ”mellan” KM-1 och KL-1 har lagts fram som ett parkeringsområde (p).
  - I detaljplaneändringen uppgår byggrätten i kvartersområdena KM-1 och KL-1 till sammanlagt 5 600 vy-m<sup>2</sup>. I det offentligt framlagda planförslaget bildade KM-1 och KL-1 kvartersområdet KM-1, som hade en byggrätt på 6 700 vy-m<sup>2</sup>. Den sammanlagda byggrätten för KM-1- och KL-1-kvartersområdena är således 1 100 vy-m<sup>2</sup> mindre än byggrätten för det KM-1-kvartersområde som tidigare var framlagt. I KM-1-området får dagligvaruhandel utgöra högst 700 vy-m<sup>2</sup> och i KL-1-området högst 400 vy-m<sup>2</sup>. Dagligvaruhandelns andel är densamma som i den gällande detaljplanen.
- Den reviderade detaljplanekartan och konsultutredningarna om trafiken lämnades in till NTM-centralen i Nyland i november–december 2021. Den justerade planlösningen, de gjorda utredningarna och planbestämmelserna för KM-1-, KL-1- och KL-

kvartersområdena diskuterades (per e-post). NTM-centralen föreslog preciseringar av planbestämmelserna enligt följande:

- KM-1-kvartersområdet: På området får byggas affärsbyggnader för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, såsom bil-, järn-, möbel, trädgårds-, jordbruks- och båtaffärer. På området får byggas affärsbyggnader av lokal betydelse för annan icke-centrumorienterad handel med specialvaror. Av den totala våningsytan får dagligvaruhandelns yta utgöra högst 700 vy-m<sup>2</sup>.
  - KM-1-kvartersområdet: På området får byggas affärsbyggnader för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, såsom bil-, järn-, möbel, trädgårds-, jordbruks- och båtaffärer. På området får byggas affärsbyggnader av lokal betydelse för annan icke-centrumorienterad handel med specialvaror. En distributionsstation för bränsle samt restaurang- och cafétjänster får placeras i området. Av den totala våningsytan får affärslokaler för dagligvaruhandel utgöra högst 400 vy-m<sup>2</sup>.
  - KL-kvartersområdet: På området får byggas affärsbyggnader för icke-centrumorienterad handel med specialvaror.
  - Bestämmelserna och gränserna för KM-1-, KL-1- och KL-kvartersområdena har uppdaterats i planförslaget i enlighet med nämnda förslag. Rätten att bygga parktransformatorer har lagts till i en bestämmelse som gäller kvartersområdena KM-1 och KL-1.
- Bestämmelsen om EV-området har preciserats. EV Skyddsgrönområde Området bevaras öppet för eventuella körförbindelser för brand- och räddningsväsendet och andra serviceförbindelser i KM-1-kvartersområdet samt för servicen på dagvattensystemen på östra sidan av KM-1-kvartersområdet.
  - Förbud mot körförbindelse har lagts till i de delar av kvartersområdet där det behövs. I det redan framlagda planförslaget hade ett anslutningsförbud lagts till bl.a. i korsningsområdet vid Första gränd (på gränsen till KM-1-kvartersområdet).
  - Bestämmelser om fasader har lagts till i planen. Bestämmelserna motsvarar i tillämpliga delar de bestämmelser som har tillämpats i Läpp och även i detaljplanerna för Genvägen.
  - Planbestämmelserna har utökats med följande krav: Parkeringsområden ska med träd- och buskplanteringar indelas i delar på högst 20 bilplatser.
  - Följande bestämmelser har lagts till (för KM-1- och KL-1-kvartersområdena): Den som påbörjar ett byggprojekt ska senast i bygglovsskedet tillsammans med vattenverkets sakkunniga utreda om det finns tillräckligt med släckvatten. Efter behov ska åtgärder vidtas för att säkerställa släckvattnets tillräcklighet.
  - I det reviderade planförslaget har västra delen av kvarter 365 lagts fram som ett KL-1-kvartersområde. Byggnadsytans gräns har flyttats och i sydvästra delen har planteringsområdet utvidgats (även grannens åsikt har tagits i beaktande). Dessutom har ett område för parkering (p) anvisats i enlighet med nuläget väster om den befintliga affärsbyggnaden i den västra/sydvästra delen. Ett tillräckligt avstånd återstår mellan byggnadsytorna i KL-1-kvartersområdet och området väster om det. Dessa justeringar gjordes i huvudsak redan i planlösningen i förslagsskedet.

De gjorda preciseringarna och tilläggen är sådana att planen inte behöver läggas fram offentligt på nytt. Dessutom är den markägare vars områden berörs av ändringarna medveten om ändringarna och har godkänt dem.

#### **7.4 Planens struktur och statistik, plankarta 1–22, 28.12.2021**

Planens struktur är även efter justeringarna densamma som i förslagsskedet. Den enda skillnaden är att KM-1-kvartersområdet som fanns söder/öster om Första gränd har delats upp i två delar: KM-1 och KL-1. Se närmare beskrivning i 7.1 och 7.2.

Den reviderade detaljplaneändringen (ritning 1–22, 12.04.2021, reviderad 28.12.2021) omfattar sammanlagt 2,3241 ha. Efter det offentliga framläggandet av planförslaget har KM-1-kvartersområdet delats upp i två kvartersområden, KM-1 och KL-1. KM-1-kvartersområdet omfattar 1,0340 ha och har en byggrätt på 4 000 vy-m<sup>2</sup>. KL-1-kvartersområdet omfattar 0,7881 ha och har en byggrätt på 1 600 vy-m<sup>2</sup>. LH-kvartersområdet omfattar 0,2159 ha och har en byggrätt på 500 vy-m<sup>2</sup>. LH-kvartersområdet omfattar 0,2387 ha. Här får man bygga en distributionsstation för bränsle, 150 vy-m<sup>2</sup>, och en biltvättshall, 150 vy-m<sup>2</sup>. Statistikuppgifterna presenteras närmare i bilaga 1.

Planbestämmelserna presenteras i sin helhet i bilaga 2.

En förminskning av den uppdaterade plankartan och bestämmelserna finns i bilaga 2.

#### **7.5 Uppdatering av konsekvensbedömningen utifrån de justeringar som gjorts efter det framlagda planförslaget**

Konsekvenserna av planlösningen har beskrivits redan i punkt 5.3 i beskrivningen i utkastskedet och i punkt 6.5 i beskrivningen i förslagsskedet.

I punkterna 7.1 och 7.2 redogörs för principerna och konsekvenserna för handeln och trafiken enligt den reviderade planlösningen. I fråga om andra teman hänvisas direkt till konsekvensbedömningen i utkast- och förslagsskedet.

En förminskning av den reviderade plankartan och planbestämmelserna finns i bilaga 2.

### **8 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN**

#### **8.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet**

Vid byggandet ska utöver planbestämmelserna även lagstiftningen och tillämpliga delar av Raseborgs stads byggnadsordning iakttas.

Bilagematerialet till planen har utökats med granskningar och utkast om olika alternativa sätt att genomföra KM-1- och KL-1-kvartersområdet.

#### **8.2 Genomförande och tidsplanering**

För KM-1- och KL-1-kvartersområdena är det viktigaste att få säkerhet om i vilken form området kan utvecklas i fortsättningen. För närvarande börjar området tömmas och byggnader används inte till fulla eller som lager. Om planändringen vinner laga kraft inom den målsatta tidtabellen finns det goda möjligheter att även hitta nya företagare till området och byggandet kan inledas snabbt.

### 8.3 Uppföljning av genomförandet

Staden ansvarar för uppföljningen av planens genomförande.

Esbo 12.4.2021, 28.12.2021

Kiinteistökehitys ja kaavoitus SKLM OY

Seppo Lamppu DI



## Källor:

---

<sup>1</sup> <http://ktoimisto.raasepori.fi/ktwebbin/ktproxy2.dll?doctype=2&filename=49956723.doc&pykno=66&elin=KH&lis=0&pvm=11%2e2%2e2019%2018%3a00>

<sup>2</sup> <https://kartta.museoverkko.fi>

<sup>3</sup> Raseborgs stad. Meddelande om verkställighetsförbud för helheten Nylandsplanen 2050.

<https://www.raseborg.fi/meddelande-om-verkstallighetsforbud-for-helheten-nylandsplanen-2050/> . Hämtat 14.12.2020.

<sup>4</sup> <https://www.raseborg.fi/boende-och-miljo/bygga/byggnadstillsyn/byggnadsordning/>

Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys (kommersiell utredning) WSP, 6.2.2018, uppdaterad 12.3.2019

<sup>6</sup> Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys (kommersiell utredning) WSP, 6.2.2018, uppdaterad 12.3.2019

<sup>7</sup> Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys (kommersiell utredning) WSP, 6.2.2018, uppdaterad 12.3.2019

<sup>8</sup> Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys (kommersiell utredning) WSP, 6.2.2018, uppdaterad 12.3.2019

<sup>9</sup> Malmkullan liikealueen asemakaavan kaupallinen selvitys (kommersiell utredning) WSP, 6.2.2018, uppdaterad 12.3.2019

# Blankett för uppföljning av detaljplanen

# Bilaga 1

## Basuppgifter och sammandrag

|                                       |                               |                                  |                   |
|---------------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------|
| Kommun                                | <b>710 Raseborg</b>           | Datum för ifyllning              | <b>02.01.2022</b> |
| Planens namn                          | <b>Malmkulla affärsområde</b> |                                  |                   |
| Datum för godkännande                 |                               | Förslagsdatum                    | <b>28.12.2021</b> |
| Godkännare                            |                               | Dat. för meddel. om anh.gör.     | <b>15.04.2019</b> |
| Godkänd enligt paragraf               |                               | Kommunens plankod                | <b>7782</b>       |
| Genererad plankod                     |                               |                                  |                   |
| Planområdets areal [ha]               | <b>2,3241</b>                 | Ny detaljplaneareal [ha]         |                   |
| Areal för underjordiska utrymmen [ha] |                               | Detaljplaneändringens areal [ha] | <b>2,3241</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>2,3241</b> | <b>100,0</b> | <b>6400</b>                    | <b>0,28</b>           | <b>-0,3319</b>           | <b>1320</b>                                  |
| <b>A sammanlagt</b>  |               |              |                                |                       |                          |  |
| <b>P sammanlagt</b>  |               |              |                                |                       |                          |  |
| <b>Y sammanlagt</b>  |               |              |                                |                       |                          |  |
| <b>C sammanlagt</b>  |               |              |                                |                       |                          |  |
| <b>K sammanlagt</b>  | 2,0380        | 87,7         | 6100                           | 0,30                  | 0,1570                   | 1020   |
| <b>T sammanlagt</b>  |               |              |                                |                       |                          |  |
| <b>V sammanlagt</b>  |               |              |                                |                       | -0,5269                  |  |
| <b>R sammanlagt</b>  |               |              |                                |                       |                          |  |
| <b>L sammanlagt</b>  | 0,2387        | 10,3         | 300                            | 0,13                  | -0,0094                  | 300  |
| <b>E sammanlagt</b>  | 0,0474        | 2,0          |                                |                       | 0,0474                   |  |
| <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>      |            |           |                                |                          |  |

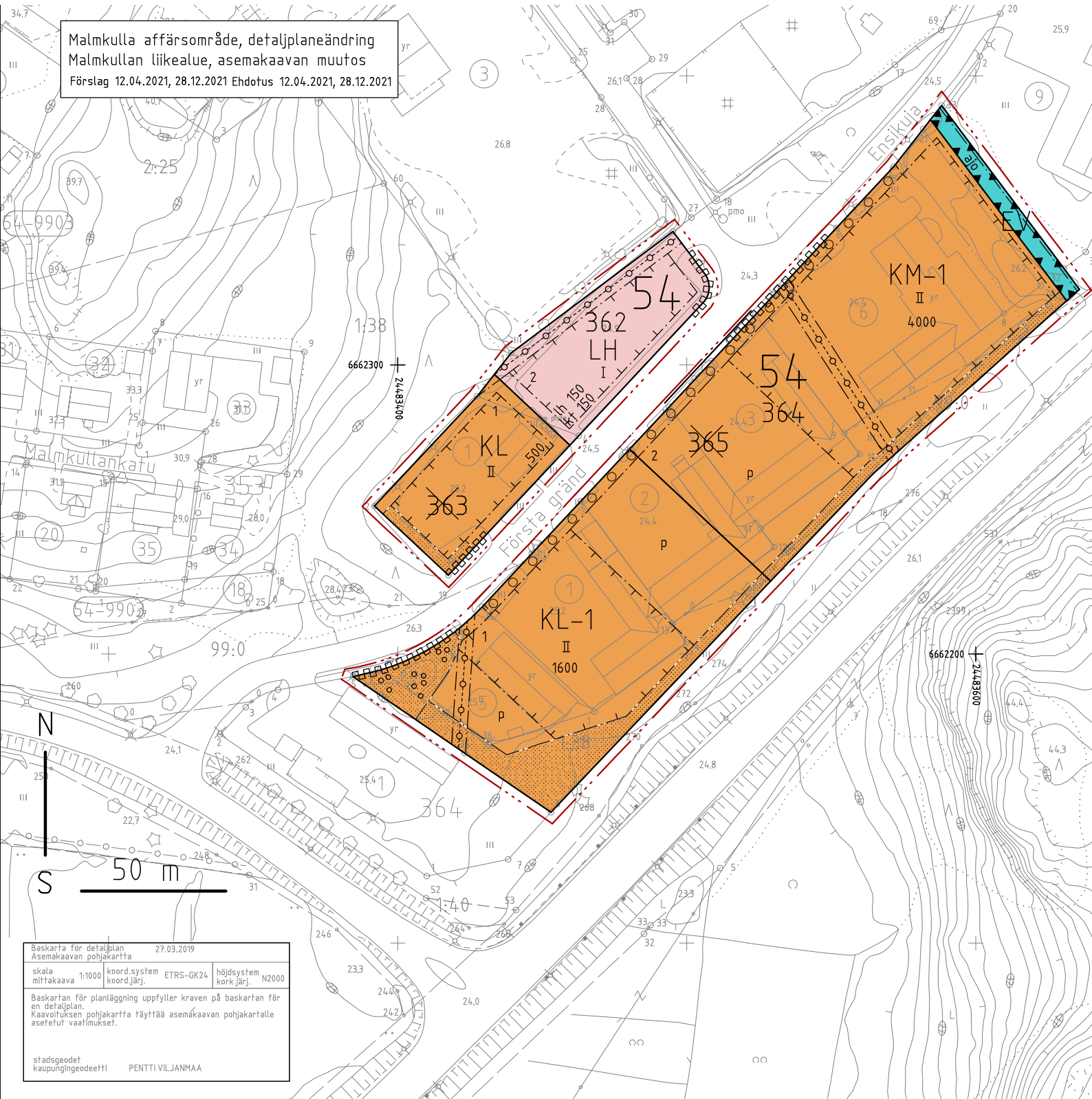
| Byggnadsskydd     | Skyddade byggnader |                     | Ändring i skyddade byggnader |                         |
|-------------------|--------------------|---------------------|------------------------------|-------------------------|
|                   | [antal]            | [m <sup>2</sup>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

## Underbeteckningar

| Områdesreserveringar | Areal<br>[ha] | Areal<br>[%] | Våningsyta<br>[m <sup>2</sup> vy] | Exploateringsstal<br>[e] | Ändring i areal<br>[ha +/-] | Ändring i våningsyta<br>[m <sup>2</sup> vy +/-] |
|----------------------|---------------|--------------|-----------------------------------|--------------------------|-----------------------------|---|
| <b>Sammanlagt</b>    | <b>2,3241</b> | <b>100,0</b> | <b>6400</b>                       | <b>0,28</b>              | <b>-0,3319</b>              | <b>1320</b>                                     |
| <b>A sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>P sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>Y sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>C sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>K sammanlagt</b>  | 2,0380        | 87,7         | 6100                              | 0,30                     | 0,1570                      | 1020  |
| KL                   | 1,0040        | 49,3         | 2100                              | 0,21                     | 0,1282                      | 50  |
| KM                   | 1,0340        | 50,7         | 4000                              | 0,39                     | 0,0288                      | 970   |
| <b>T sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>V sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          | -0,5269                     |   |
| VP                   |               |              |                                   |                          | -0,5269                     |   |
| <b>R sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>L sammanlagt</b>  | 0,2387        | 10,3         | 300                               | 0,13                     | -0,0094                     | 300   |
| LP                   |               |              |                                   |                          | -0,2481                     | 0   |
| LH                   | 0,2387        | 100,0        | 300                               | 0,13                     | 0,2387                      | 300   |
| <b>E sammanlagt</b>  | 0,0474        | 2,0          |                                   |                          | 0,0474                      |   |
| EV                   | 0,0474        | 100,0        |                                   |                          | 0,0474                      |   |
| <b>S sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>M sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |
| <b>W sammanlagt</b>  |               |              |                                   |                          |                             |   |

# Bilaga-Liite 2

Malmkulla affärsområde, detaljplaneändring  
Malmkullan liikealue, asemakaavan muutos  
Förslag 12.04.2021, 28.12.2021 Ehdotus 12.04.2021, 28.12.2021



## MALMKULLA AFFÄRSOMRÅDE

## MALMKULAN LIIKEALUE

## Ändring av detaljplan

## Asemakaavan muutos

Ändringen av detaljplanen gäller kvarteret 365 och 363 samt parkområden.

Asemakaavan muutos koskee korttelia 365 ja 363 sekä puistoalueita.

Genom ändringen av detaljplanen bildas del av kvarteret 364 och del av kvarteret 362 samt EV området.

Asemakaavan muutoksella muodostuu osa korttelia 364 ja osa korttelia 362 sekä EV alue.



SKALA 1:1000

MITTAKAAVA 1:1000

## PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

## KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stordetaljhandelsenhet får placeras.

KM-1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön.

På området får byggas affärsbyggnader för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, såsom bil-, järn-, möbel, trädgårds-, jordbruks- och båtaffärer. På området får byggas affärsbyggnader av lokal betydelse för annan icke-centrumorienterad handel med specialvaror. Av den totala våningsytan får dagligvaruhandelns yta utgöra högst 700 vy-m<sup>2</sup>. Ifall den underjordiska ledningen som anvisats genom KM-1-kvartersområdet flyttas bort från den del som reserverats för den till en annan plats, förutsätts avtal med ledningens ägare. Ifall ledningen flyttas får på ifrågakvarterets område uppföras byggnader i enlighet med kvarterets användningsändamål samt med de bestämmelser som gäller för byggnadstorna på samma tomt.

Parktransformatorer får byggas i KM-1-kvartersområdet.

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan liikerakennuksia, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja venekauppaa. Alueelle saa rakentaa merkitykseltään paikallisia muun ei keskustahakuisen erikoistavarankaupan liikerakennuksia. Kokonaiskerrosalasta saa päivittäistavara-kaupan pinta-alaa olla enintään 700 k-m<sup>2</sup>. Mikäli KM-1 korttelialueen läpi kulkevaksi osoitettu maanalainen johto siirretään siihen varatulta alueenosalta toisaalle, edellyttää se sopimusta johdon omistajan kanssa. Mikäli johto siirretään, saa kyseessä olevalle alueelle rakentaa korttelialueen käyttötarkoituksen, sekä saman tontin rakennusaloja koskevien määräysten mukaisia rakennuksia. KM-1 korttelialueelle saa rakentaa puisto- ja muuntamoja.

Kvartersområde för affärsbyggnader

KL-1

Liikerakennusten korttelialue

På området får byggas affärsbyggnader för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme, såsom bil-, järn-, möbel, trädgårds-, jordbruks- och båtaffärer. På området får byggas affärsbyggnader av lokal betydelse för annan icke-centrumorienterad handel med specialvaror. En distributionsstation för bränsle samt restaurang- och kafétjänster får placeras i området. Av den totala våningsytan får affärslokaler för dagligvaruhandel utgöra högst 400 vy-m<sup>2</sup>.

Parktransformatorer får byggas i KL-1-kvartersområdet

Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan liikerakennuksia, kuten auto-, rauta-, huonekalu-, puutarha-, maatalous- ja venekauppaa. Alueelle saa rakentaa merkitykseltään paikallisia muun ei keskustahakuisen erikoistavarankaupan liikerakennuksia. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jake-luaseman sekä ravintola ja kahvilapalveluita. Kokonaiskerrosalasta saa päivittäistavara-kaupan liiketilaa olla enintään 400 k-m<sup>2</sup>. KL-1 korttelialueelle saa rakentaa puisto- ja muuntamoja

Kvartersområde för affärsbyggnader

KL

Liikerakennusten korttelialue

På området får byggas affärsbyggnader för icke-centrumorienterad handel med specialvaror.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa ei keskustahakuisen erikoistavarankaupan liikerakennuksia.

Kvartersområde för servicestationer.

LH

Huoltoaseman korttelialue.

Skyddsgrönområde.




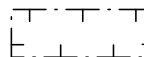
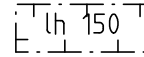
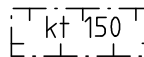
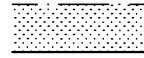
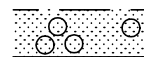
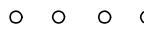
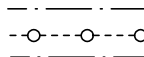

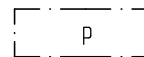
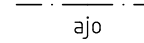
EV

Suojaviheralue.

Området bevaras öppet för eventuella körförbindelser för brand- och räddningsväsendet och andra serviceförbindelser i KM-1-kvartersområdet samt för servicen på dagvattenssystemen på östra sidan av KM-1-kvartersområdet.

Alue säilytetään avoimena KM-1 korttelialueen mahdollisia palo- ja pelastustoimen ajoyhteyksiä ja muita huoltoajoyhteyksiä varten sekä KM-1 korttelialueen itäpuolisten hulevesijärjestelmien huoltoa varten.



|  |   |   |
|--|---|---|
| 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.  |
| Stadsdelsnummer.   | 54  | Kaupunginosan numero.   |
| Kvartersnummer.  | 364   | Korttelin numero.   |
| Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.  | 2   | Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan numero.   |
| Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.  | 4000  | Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.  |
| Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.    | II  | Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taiseen osan suurimman sallitun kerrosluvun. |
| Kryss på beteckning anger att beteckningen slopas.   | <del>365</del>  | Risti merkinnän päällä osoittaa merkinnän poistamista.  |
| Byggnadsyta.   |    | Rakennusala.  |
| Byggnadsyta, där biltvättshall får placeras.   |    | Rakennusala, jolle saa sijoittaa autonpesuhallin.   |
| Byggnadsyta, där ett takförsettdistributionsställe får placeras.   |   | Rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakelua palvelevan laitoksen.                       |
| Del av område som skall planteras.   |  | Istutettava alueen osa.   |
| Del av område där trädbeståndet ska bevaras. Området bör bevaras i ett så naturligt tillstånd som möjligt. |  | Puustoisena säilytettävä alueen osa. Alue tulee säilyttää mahdollisimman luonnonomukaisena.       |
| Trädrad som skall bevaras/planteras.   |  | Säilytettävä/istutettava puurivi.   |
| För underjordisk ledning reserverad del av område.   |  | Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.   |
| Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.  |  | Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.                          |
| Parkeringsplats.   |  | Pysäköimispaikka.   |
| Körförbindelse.  |  | Ajoyhteys.  |

#### Hantering av dagvatten

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten.

#### Hulevesien käsittely

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota.

#### Byggnadssätt

Byggnaders fasader skall byggas genom att följa ett enhetligt byggnadssätt. I samband med bygglovet skall en plan för uterekam uppgöras som teman som stöder arkitekturen.

Byggnaders utomhusbelysning skall planeras enligt en separat plan i samband med byggnadsplaneringen så, att de inte stör omgivningen.

#### Rakentamistapa

Rakennusten julkisivut on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Ulkomainossuunnitelma on laadittava rakennusluvun yhteydessä rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.

Rakennusten ulkovalaistus on suunniteltava erillisen suunnitelman mukaisesti rakennussuunnittelun yhteydessä, siten että se ei häiritse ympäristöä.

### Parkering

På byggnadernas parkeringsplats och i anslutning till ingångarna bör tillräckligt med cykelplatser och bilplatser avsedda för rörelsehindrade placeras. Parkeringsområden skall med träd- och buskplanteringar indelas i delar på högst 20 bilplatser.

### Minimiantal bilplatser

1 bilplats / 25 m<sup>2</sup> affärsvåningsyta för dagligvaruhandel  
1 bilplats / 50 m<sup>2</sup> affärsvåningsyta för specialvaror  
1 bilplats / 80 m<sup>2</sup> kontorsvåningsyta  
1 bilplats / 100 m<sup>2</sup> lagervåningsyta

### Vattenförsörjning

Den som påbörjar ett byggprojekt ska senast i bygglovsskedet tillsammans med vattenverkets sakkunniga utreda om det finns tillräckligt med släckvatten i KM-1- och KL-1-kvartersområdena. Efter behov ska åtgärder vidtas för att säkerställa släckvattnets tillräcklighet

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

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut , § i protokollet.  
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan , §:n tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

### Pysäköinti

Pysäköintialueelta ja sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja. Pysäköintialueet on ryhmitettävä enintään 20 autopaikan osiin puu- ja pensasistutuksin.

### Autopaikkojen vähimmäismäärä

1 autopaikka / 25 m<sup>2</sup> päivittäistavarakaupan liiketilojen kerrosalaa  
1 autopaikka / 50 m<sup>2</sup> erikoistavaran liiketilojen kerrosalaa  
1 autopaikka / 80 m<sup>2</sup> toimistotilojen kerrosalaa  
1 autopaikka / 100 m<sup>2</sup> varastotilojen kerrosalaa

### Vesihuolto

Rakentamishankkeisiin ryhtyvän tulee viimeistään luvitusvaiheessa selvittää vesilaitoksen asiantuntijoiden kanssa sammutusveden riittävyys KM-1 ja KL-1 korttelialueilla. Tarpeen mukaan tulee tehdä toimenpiteet, joilla sammutusveden riittävyys varmistetaan

| Behandling/Käsittely  | Ritn.nr/Piir.nro                               | Dat./Pvm.                      |
|---|--|--------------------------------|
|   |  |                                |
|   |  |                                |
|   |  |                                |
|   |  |                                |
| Laga kraft / Lainvoimainen  |  |                                |
| SFGE, förslag / KVALT, ehdotus  |  |                                |
| STDS, förslag / KH, ehdotus   |  |                                |
| PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus  | 1-22   | 20.01.2022                     |
| Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus                      | 15-21  | 01.06.- 30.06.2021             |
| PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus  | 15-21  | 28.04.2021                     |
| PLANLN, ukastt / KAAVLTK, luonnos   | 8-19   | 27.03.2019                     |
|  | MALMKULLA AFFÄRSOMRÅDE<br>MALMKULLAN LIIKEALUE |                                |
| Konsult/Konsultti   |  | Daterad/Päiväys                |
| Seppo Lamppu Tmi, Seppo Lamppu DI   | stadsarkitekt<br>kaupunginarkkitehti           | Johanna Backas                 |
| Beredare/Valmistelija   | Arkivnummer/Arkistonumero                      | Darienummer/Diarionumero       |
| Ritad av/Piirtänyt  |  | Planbeteckning/Kaavatunnus     |
|   |  | Ritningsnummer/Piirustusnumero |
|   |  | 7782                           |
|   |  | 1-22                           |

on

en  
y-