

# Beskrivning av detaljplaneändring

Kommun **Raseborg**

Planens namn **GENVÄGEN**  
**Ändring av detaljplan**

**Detaljplaneändringen gäller tomt 1 i kvarter 109**

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

## **1. BASUPPGIFTER**

### **1.1. Planområdets läge**

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

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

För planen används namnet Genvägen, ändring av detaljplan

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

### **1.3. Beskrivningens innehållsförteckning**

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

### **1.4. Förteckning över dokument som bifogas beskrivningen**

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

## 2. SAMMANDRAG

### 2.1 Olika skeden i planprocessen

- Uppgörandet av detaljplanen inleddes på initiativ av Lidl Finland Kb.
- Anhängiggörande genom planläggningsnämndens beslut 11.6.2014, § 87.
- Planläggningsnämnden antecknade planen för deltagande och bedömning för kännedom samt beslutade att den ska skickas till berörda parter och de grannar som är kända 11.6.2014.
- Planläggningsnämnden behandlade planförslaget 17.12.2014 och beslutade framlägga förslaget till offentligt påseende.
- NTM-centralen i Nyland har vid sitt månadsmöte (12.9.2013) konstaterat att planen har endast ringa verkningar (27 § markanvändnings- och byggförordningen) och utlåtande behöver därför inte begäras av NTM-centralen. Ett förslag till sådan ändring av detaljplanen som har ringa verkningar ska hållas framlagt under minst 14 dagar.
- Planförslaget har hållits framlagt xx.xx.2014 – xx.xx.2014
- Planläggningsnämnden föreslår att stadsstyrelsen godkänner plankarta 27-14, planbestämmelserna samt planbeskrivningen för ändringen av detaljplanen i enlighet med 52 § i markanvändnings- och bygglagen.

### 2.2 Detaljplanen

Detaljplanen omfattar

- Kvartersområde för affärsbyggnader.

### 2.3 Genomförandet av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

## 3. UTGÅNGSPUNKTERNA FÖR PLANERINGEN

### 3.1. Utredning över förhållandena på planområdet

#### **Allmän beskrivning av området**

Planområdet är beläget i Ekenäs centrum och gränsar till banområdet och Genvägen. Plantomtens yta är cirka 5559 m<sup>2</sup>.

#### **Naturmiljö**

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

#### **Den byggda miljön**

Planområdet omges i söder, på Genvägens sida, av ett grönområde, på vars södra sida finns egnahemshus. I norr, på norra sidan om banområdet finns bebyggda affärstomter. I

väster avgränsas området av ett grönområde och i öster av ett parkeringsområde på tomt 2 i kvarteret.

### **Samhällsteknisk service**

Området är anslutet till stadens vatten- och avloppsledningssystem.

### **Markägo**

Planområdet ägs av Lidl Suomi Ky.

### **Genomförande av nuvarande plan**

Den nuvarande detaljplanen har genomförts för planområdets del.

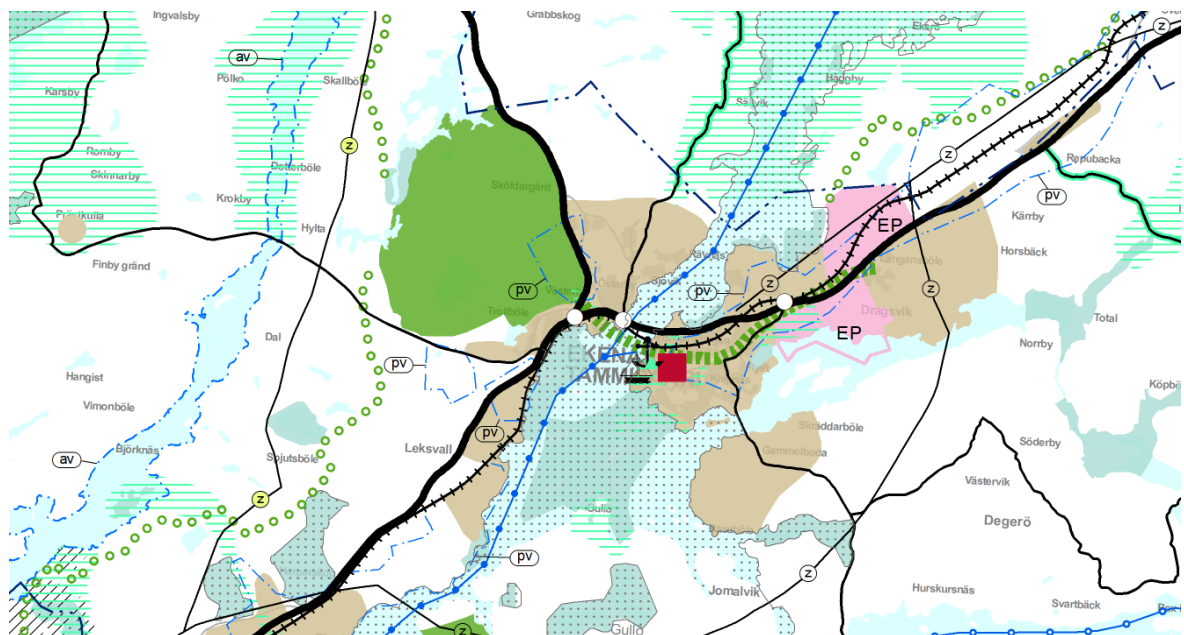
### **Störande faktorer i miljön**

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

## **3.2. Planeringssituationen**

### **Landskapsplan**

Landskapsplanen för Nyland har stadfästas i Nylands landskapsfullmäktige den 14 december 2004. Enligt planen har området reserverats som ett område för tätortsfunktioner. Dessutom gäller för området beteckning som centrumområde. I skede 2 av landskapsplanen för Nyland som godkänts av landskapsfullmäktige gäller för Ekenäs centrumområde beteckningen regioncentrum. Den nya etapplandskapsplanen väntar på beslut om stadfästelse i Miljöministeriet.



### **Generalplan**

På området är en generalplan utan rättsverkningar i kraft.

## **Detaljplan**

På området är följande detaljplaner i kraft:

- detaljplan 909-72, stadfäst 29.09.2008

## **Byggnadsordning**

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

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

## **4. OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN**

### **4.1. Behovet av detaljplan och planeringsstarten**

Uppgörandet av detaljplanen inleddes på initiativ av Lidl Finland Kb.

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

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

### **4.2. Deltagande och samarbete**

#### **Intressenter i planläggningsprocessen är**

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

#### **Hur deltagandet ordnas**

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

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

Under den tid förslag hålls till påseende har intressenter och kommunmedlemmar möjlighet att lämna in anmärkning över planen. Dessutom begär staden ett utlåtande om

planen av andra myndigheter som är nödvändiga med tanke på planen. På alla synpunkter som gäller planen uppgör planläggaren gemänt.

- Planen för deltagande och bedömning har skickats till intressenterna.
- Förslaget till detaljplan hålls framlagt för minst 14 dagar på stadsplaneringsavdelningen, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis, på stadens officiella anslagstavla och på stadens www-sidor xx.xx.20xx (markanvändnings- och byggförordningen 27 §)
- Det är möjligt att överklaga stadsstyrelsens beslut om godkännande av planen hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

### **Myndighetssamarbete**

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

## **4.3. Detaljplanens syfte**

Syftet med detaljplanen är

- att möjliggöra utvidgning av en affärsfastighet.

## **5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN**

### **5.1. Planens struktur**

Planen består av ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL). (KL) tomtens yta är cirka 5559 m<sup>2</sup>. På tomten får byggas en affärsbyggnad i ett plan. Tomtens byggnadsrätt är 1800 k-m<sup>2</sup>

### **5.2. Planens konsekvenser**

#### **Stadsbild och -struktur**

- Den planerade tillbyggnaden till kvarteret anpassas till den omgivande stadsbilden och -strukturen. Genom planändringen genomförs målen för en enhetlig samhällsstruktur.

#### **Landskap, omgivning**

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

#### **Sociala konsekvenser**

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

### **5.3. Planbeteckningar och –bestämmelser**

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

### **5.4. Namnbestånd**

I planen ges inga nya gatunamn.

## **6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE**

### **6.1. Planer som styr och åskådliggör genomförandet**

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

### **6.2. Tidpunkten för genomförandet**

Planen kan genomföras när planen vunnit laga kraft.

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

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden.

Raseborg 17.12.2014

Simon Store,  
stadsplaneringsarkitekt

## Blankett för uppföljning av detaljplanen

**Basuppgifter och sammandrag**

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

**Stranddetaljplan**      **Strandlinjens längd [km]**  
**Byggplatser [antal]**      **Med egen strand**      **Utan egen strand**  
**Fritidsbost.byggpl. [antal]** **Med egen strand**      **Utan egen strand**

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>0,5486</b>	<b>100,0</b>	<b>1800</b>	<b>0,33</b>		<b>300</b>
<b>A sammanlagt</b>						
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>	0,5486	100,0	1800	0,33		300
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>						
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>						
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						

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



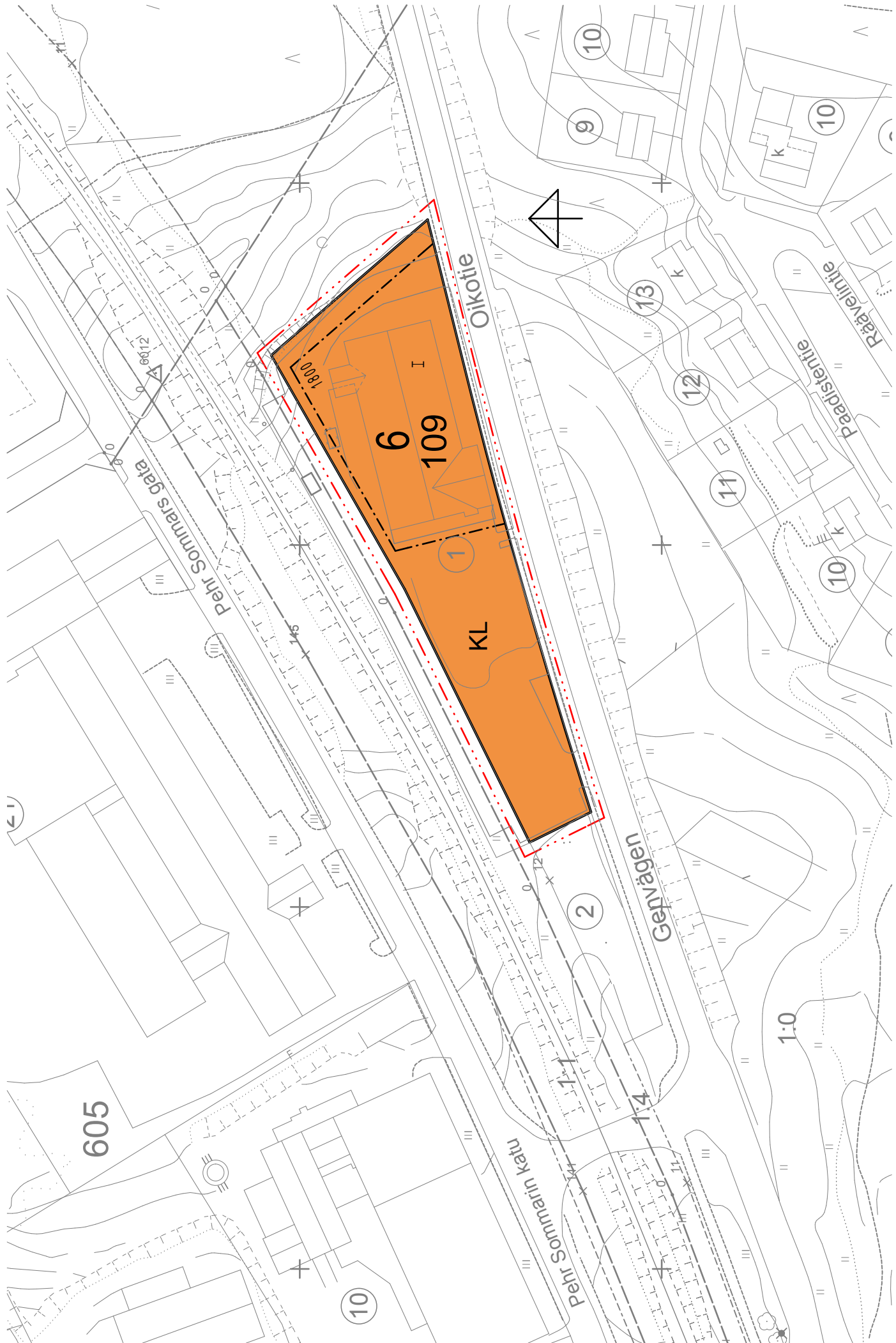
Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m <sup>2</sup> vy]	[antal +/-]	[m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt				

## Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
<b>Sammanlagt</b>	<b>0,5486</b>	<b>100,0</b>	<b>1800</b>	<b>0,33</b>		<b>300</b>
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	0,5486	100,0	1800	0,33		300
KL	0,5486	100,0	1800	0,33		300
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						







# RASEBORGS STAD

## GENVÄGEN

### Detaljplan

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

### PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärsbyggnader.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

Stadsdelsnummer.

Kvartersnummer.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

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

Byggnadsyta.

### ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Minimiantal bilplatser  
1 bilplats / 30 m<sup>2</sup> våningsyta.

Utomhuslagring är förbjuden.

Byggnadens fasader ska byggas genom att följa ett enhetligt byggnadssätt.

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

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

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

# RAASEPORIN KAUPUNKI

## OIKOTIE

### Asemakaava

6 KAUPUNGINOSA, 909-72 asemakaavan muutos, kortteli 109

### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Liikerakennusten korttelialue.

3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

Rakennusala.

### YLEISET MÄÄRÄYKSET

Autopaikkojen vähimmäismäärä  
1 autopaikka / 30 m<sup>2</sup> kerrosalaa.

Ulkovarastointi on kielletty.

Rakennuksen julkisivut on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen.

Ulkomainossuunnitelma on laadittava rakennusluvan yhteydessä rakennuksen arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.

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

KL



6

109

1800

I

