



RASEBORG
RAASEPORI

Planbeskrivning

Kommun **Raseborg**

Planens namn **Ändring av detaljplan Ekenäs Centrum
(Fastighets Ab Kungsen)**

Ändringen av detaljplanen berör tomt 6 i kvarter 2002



Planen har uppgjorts av
Plankonsult
Plan nummer
Ritningsnummer
Anhängiggörande
Behandling

Raseborgs stad, stadsplaneringsavdelningen
Arkitektbyrå Gramatikova&Lindberg
7743
22-16 (detaljplan)
Kungörelse av anhängiggörande
Plan för deltagande och bedömning
16.5.2016
Förslag till ändring av detaljplan
Planläggningsnämnden 25.5.2016
Stadsstyrelsen 6/2016

1 BASUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planeringsområdet ligger på tomt 6 i kvarter 2002 i stadsdel 1 i Ekenäs centrum. Planeringsområdet gränsar i norr mot Slottsgatan, i söder mot Långgatan och i öster mot Kungsgatan, varav på den sistnämnda endast fotgängar-, cykel- och underhållstrafik är tillåten. I väster gränsar planeringsområdet mot småhustomter, på vilka det ligger skyddade byggnader.

1.2 Planens namn och syfte

Planen heter: Ändring av detaljplan Ekenäs Centrum (Fastighets Ab Kungsen).

Detaljplaneändringens målsättning är att ändra den befintliga tvåvånings affärs- och bostadsbyggnaden så att byggnadens kalla vindutrymmen huvudsakligen tas i bostadsbruk. De nya vindslägenheternas tillåtna våningsyta skulle vara 500 m².

1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

- 1 BASUPPGIFTER
 - 1.1 Planområdets läge
 - 1.2 Planens namn och syfte
 - 1.3 Förteckning över bilagehandlingar
- 2 SAMMANDRAG
 - 2.1 Planprocessens skeden
 - 2.2 Detaljplanen
 - 2.3 Genomförandet av detaljplanen
- 3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN
 - 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet
 - 3.1.1 Allmän beskrivning av området
 - 3.1.2 Naturmiljön
 - 3.1.3 Den byggda miljön
 - 3.1.4 Samhällsteknisk service
 - 3.1.5 Markägoförhållanden
 - 3.1.6 Genomförande av nuvarande plan
 - 3.1.7 Miljöstörningar
 - 3.2 Planeringssituationen
 - 3.2.1 Landskapsplan
 - 3.2.2 Generalplan
 - 3.2.3 Detaljplan
 - 3.2.4 Byggnadsordning
- 4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

- 4.1 Behovet av detaljplan och planeringsstarten
- 4.2 Deltagande och samarbete
 - 4.2.1 Intressenter i planlägningsprocessen är
 - 4.2.2 Hur deltagandet ordnas
 - 4.2.3 Myndighetssamarbete
- 4.3 Detaljplanens syfte
- 4.4 Markanvändningsavtal
- 5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN
 - 5.1 Planens struktur
 - 5.2 Planens konsekvenser
 - 5.2.1 Inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö
 - 5.2.2 Inverkan på stadsbild, landskap och byggd miljö
 - 5.2.3 Inverkan på region- och samhällsstruktur samt trafik
 - 5.3 Planbeteckningar och –bestämmelser
 - 5.4 Namn
- 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 bilagehandlingar

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

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Uppgörandet av detaljplanen har inletts på initiativ av markägaren.

Planlägningsnämnden antecknade planen för deltagande och bedömning för kännedom samt beslutade att den ska skickas till berörda parter och de grannar som är kända.

Planlägningsnämnden behandlade planförslaget 25.5.2015 och beslutade framlägga förslaget till offentligt påseende. Planförslaget har hållits framlagt 5/2015. Stadsstyrelsen godkänner ändringen av detaljplanen i enlighet med 52 § i markanvändnings- och bygglagen.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen omfattar

- Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i korsningen mellan Långgatan och Kungsgatan i centrumområdet av Ekenäs, som enligt gällande detaljplan är kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-2). Plantomtens yta är 1969 m².

3.1.2 Naturmiljön

Planeringsområdet omfattar en bostads-, affärs- och kontorstomt som redan bebyggt enligt den tidigare detaljplanen. Inom planeringsområdet finns inga betydande naturvärden.

3.1.3 Den byggda miljön

På planeringsområdet ligger en befintlig byggnad, som är byggd 1987-1989 i stället för de i tiderna på tomten liggande och senare rivna byggnaderna (byggnadslov för Kungsen är beviljat 1985). Byggnaden representerar den byggnadstida andan väl, såväl på basen av sin planlösning som ur sina funktionella målsättningar.

Kungsen byggnaden består av två våningar ovanför marknivå och av en underjordisk källarvåning. I källarvåningen befinner sig en parkeringshall, ett befolkningsskydd, förrådsutrymmen och tekniska utrymmen samt avfallshanteringsutrymmen. En körramp leder från Långgatan till parkeringshallen. I den första våningen ovan om marken finns affärsutrymmen i gatunivå samt ingångarna till köpcentret och skilda ingångar till trapphusen som leder till utrymmena i andra våningen. I mitten av första våningen sett från planritningen finns en två våningar hög, varm innergård, som är täckt med ett glastak. Från innergården når man inre vägen bostäderna i andra våningen. I andra våningen befinner sig bostäder samt bostäder under konstruktion.

Förutom själva byggnaden finns på tomten även en utegårdsplan, som placerar sig längs med innerkanten av den L-formade byggnaden. Gårdsplanen ligger i nivå med byggnadens andra våning, eller ungefär en våning högre än gatunivån. Gården är i bostadslägenheternas gemensamma bruk. Mot gården öppnar sig även tre lägenheters gårdar.

Kungsens huvudfasader öppnar sig mot Långgatan och Kungsgatan. Fasaderna är omväxlande och utgörs av många små motiv istället för ett stort fasadmotiv. På taket mot Långgatan finns två takfönster med mansardtak.

3.1.4 Samhällsteknisk service

Området är anslutet till stadens vatten- och avloppsledningssystem.

3.1.5 Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

3.1.6 Genomförande av nuvarande plan

Den nuvarande detaljplanen har genomförts för planområdets del.

I byggnadens första våning finns affärsutrymmen och i andra våningen finns såväl befintliga bostäder som under konstruktion varande bostäder.

3.1.7 Miljöstörningar


I omgivningen finns inga störande miljöfaktorer, såsom buller eller störande trafik.

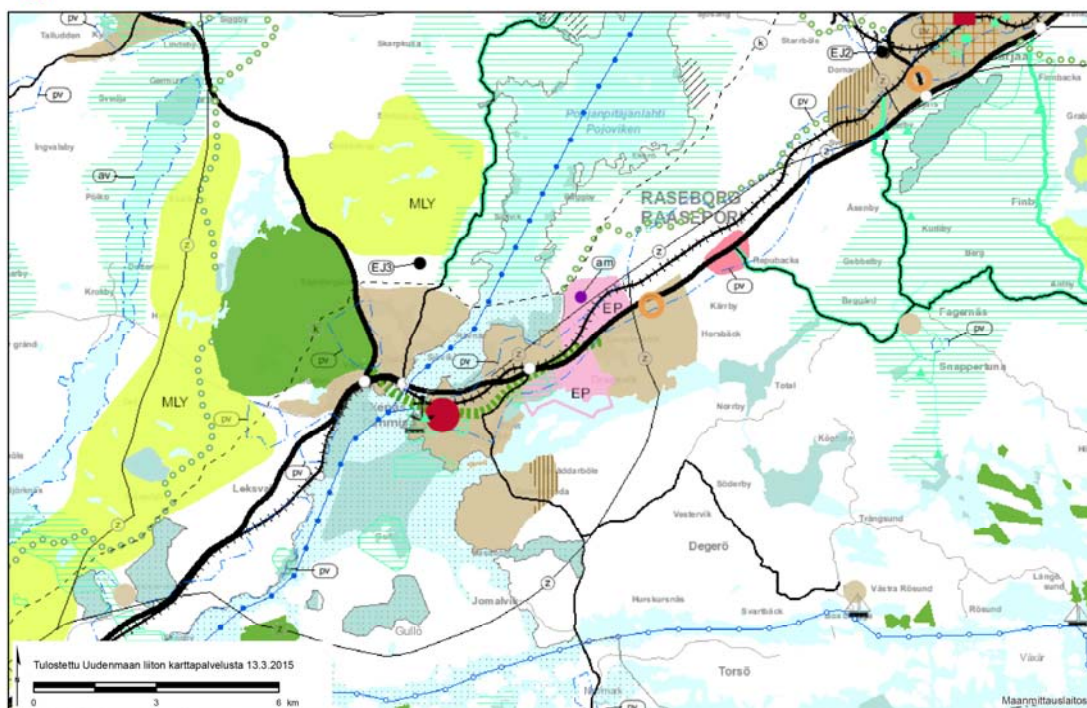
3.2 Planeringsituationen

3.2.1 Landskapsplan

Nylands landskapsplan

Planeringsområdet är i den av miljöministeriet fastställda landskapsplanen från 8.11.2006 och i etapplandskapsplan 2 (fastställd 30.10.2014) anvisat som ett område för centrumfunktioner och tätortsfunktioner. Planeringsområdet har också beteckningen: ett område, en väg eller ett objekt som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården.

 Uudenmaan liitto
Nylands förbund Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014



3.2.2 Generalplan

Området saknar generalplan med rättsverkningar.

3.2.3 Detaljplan

På området är följande detaljplaner i kraft:

- detaljplan 7677, fastställd 12.1.2016

I den gällande detaljplanen är området kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-2), i vilket våningsytan ämnad för bostäder skall placeras i byggnadens andra våning.



Bild: Gällande detaljplan

3.2.4 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 markägaren.

Markägaren har framfört ett behov av att ändra detaljplanen så att taket måttligt kan höjas och så att vindsbostäder med en sammanlagd våningsyta på 500 m² kan byggas i vindsutrymmena (i tredje våningen).

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter i planläggningsprocessen är

- Områdets och angränsande områdets markägare och arrendatorer.
- Invånare och företag på området och i dess omedelbara närmiljö.

4.2.2 Hur deltagandet ordnas

Om Raseborgs stads planläggning informeras på stadens webbplats www.raseborg.fi.

Planen för deltagande och bedömning skickas till de delaktiga (markägarna i närinfluensområdet) och läggs fram till påseende på stadsplaneringsavdelningen och på stadens webbplats. Förslaget till detaljplan hålls framlagt till offentligt påseende i minst 14 dagar på stadsplaneringsavdelningen, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis. Under den tid förslag hålls till påseende har intressenter och kommunmedlemmar möjlighet att lämna in anmärkning över planen. Dessutom begär staden ett utlåtande om planen av andra myndigheter som är nödvändiga med tanke på planen. På alla synpunkter som gäller planen uppgör planläggaren genmälen.

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

4.2.3 Myndighetssamarbete

Utlåtanden om planen begärs enligt behov.

4.3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att ändra den nuvarande bostads-, affärs- och kontorsbyggnaden, på så sätt att byggnadens kalla vindsutrymmen till största delen tas i bostadsbruk. De nya vindsbostädernas sammanlagda våningsyta skulle vara max. 500 m².

4.4 Markanvändningsavtal

Markanvändningsavtal (MBL 91 b §) görs mellan Raseborg stad och markägaren.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planen består av ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-2). Tomtens yta är 1969 m². På tomten får byggas en bostads-, affärs- och kontorsbyggnad i två våningar samt underjordiska utrymmen. Tomtens byggnadsrätt är 2650 k-m². Bostadsutrymmena bör placeras i byggnadens andra och tredje våning.

Det approximativa höjdläget för takets högsta punkt får vara maximalt +26,00. Tredje våningens fasader mot gatan bör utföras som en takyta, vars lutning är 1:2 – 1:2,5. I tredje våningen får byggas två taklyktor mot gatan, övriga ljusöppningar på gatusidan i tredje våningen bör genomföras som takfallsfönster.

5.2 Planens konsekvenser

- för människors levnadsförhållanden och livsmiljö
- för region- och samhällsstruktur, samhälls- och energiekonomi och trafik
- för stadsbild, landskap, kulturarv och byggd miljö

5.2.1 Inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Genomförandet av planen har en positiv inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö. Nya bostäder tillkommer på området och centrumområdet koncentreras. Området får ett tillskott på ca. 14-17 invånare.

Denna planändring har för avsikt att återuppliva byggnaden och dess omgivning genom att tillåta byggandet av bostäder på vinden. Byggnade av bostäder skulle inte ändra på byggnadens fasader och bostadsfunktionen skulle inte belasta byggnadens näromgivning eller närliggande gator med invånarparkering. Alla behövliga parkeringsplatser och förrådsutrymmen kan påvisas i byggnadens källarvåning.

Lutningen på taket mot Kungsgatan och Långgatan skulle inte ändras och förhöjningen av det nuvarande plåttakets högsta punkt skulle vara måttlig. De nya fönstren och balkongerna skulle huvudsakligen öppna sig mot innergården. Omändringen av vindsutrymmena till bostäder skulle uppliva affärsverksamheten i

centrumområdet och hämta nya närkunder till de befintliga butikerna och caféerna. De nya bostädernas centrala läge, bostädernas varierande storleksindelning samt det faktum att nästan alla lägenheter kan nås med hiss direkt från parkeringshallen gör att de passar utmärkt även för seniorboende. Bostäderna är lättillgängliga via innergården samt från Långgatan och Kungsgatan.

5.2.2 Inverkan på stadsbild, landskap och byggd miljö

Genomförandet av planen påverkar inte områdets landskap, stadsbild eller byggda miljö.

5.2.3 Inverkan på region- och samhällsstruktur samt trafik

Genomförandet av planen påverkar samhällsstrukturen. Området får preliminärt 7 bostadslägenheter till.

5.3 Planbeteckningar och –bestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser framgår ut plankartan. Dom har även behandlats i planbeskrivningens punkt 5.1 Planens struktur.

5.4 Namn

I planen ges inga nya gatunamn.

6 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

I byggandet följs lagstiftning och tillämpas förutom plan- och byggbestämmelserna Raseborgs stads byggnadsordning.

6.2 Tidpunkten för genomförandet

Planen kan förverkligas då den vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar staden.

Raseborg 16.5.2016

Simon Store, stadsplaneringsarkitekt