



## Beskrivning över detaljplan

Kommun

Raseborg

Planens namn

**Genvägens affärsområde**

### Detaljplan

**Detaljplaneändringen berör kvartersområde för industribyggnader, närreklamationsområde och parkområde, fastighetsbeteckningar 710-404-1-0, 710-402-1-10, 710-8-117-3 och 710-8-117-4.**

**Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 8 kvartersområde för affärsbyggnader (KM-1), kvartersområde för affärsbyggnader (KM-2), kvartersområde för industribyggnader (TY) (kvarter 117) samt rekreativområde (VL), skyddsgronområde (EV) och gatuområde.**

Planens uppgörare  
Plan nummer  
Ritningsnummer  
Anhängiggjord  
Behandling

Stadsplaneringsavdelningen  
7744  
12-17  
Kungörelse 9.6.2016  
Program för deltagande och bedömning  
Utkast till ändring av detaljplan  
Förslag till ändring av detaljplan  
Planens godkännande

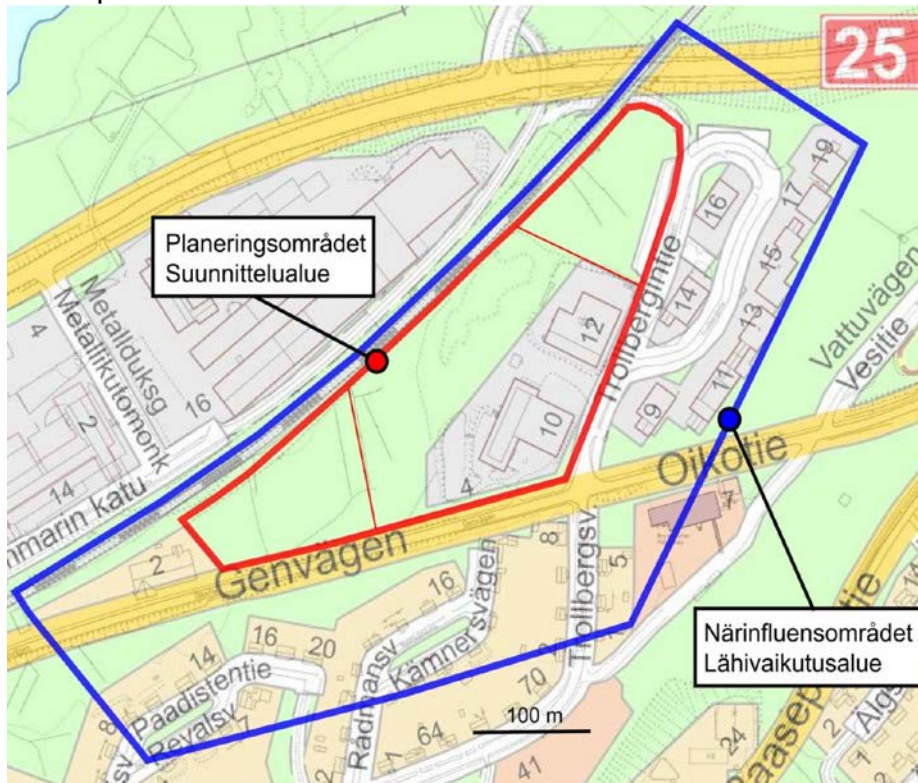
Planläggningsnämnden 21.9.2016 § 103  
Planläggningsnämnden 25.5.2016 § 67  
Planläggningsnämnden 26.10.2016 § 122  
Planläggningsnämnden 25.1.2017 § 13  
Stadsstyrelsen 18.4.2017 §  
Stadsfullmäktige xx.xx.2017 §



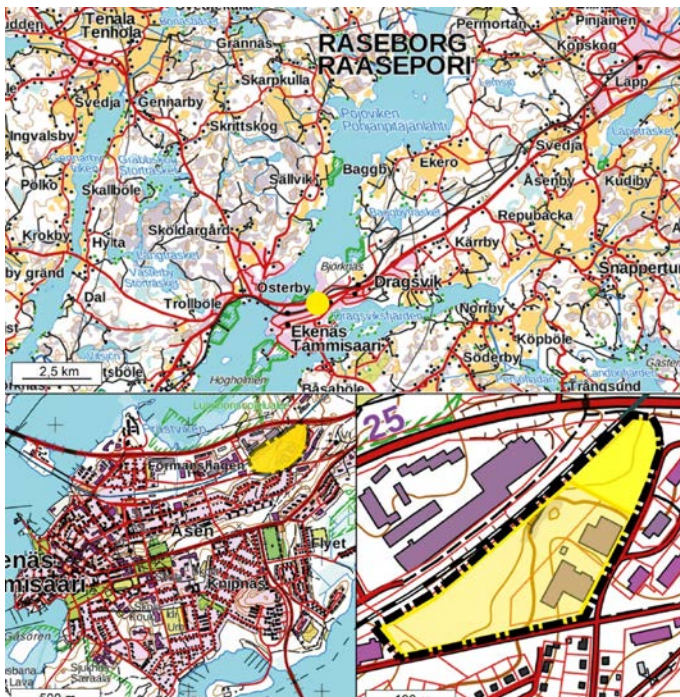
# 1. BASUPPGIFTER

## 1.1. Planområdets läge

Området ligger i centrum av Ekenäs och angränsar i söder till Genvägen och i norr till järnvägen. Granne västerut är Lidl:s affärstomt och österut angränsar området till arbetsplatsområden.



*Planeringsområdet anvisat med sammanhängande röd linje.  
Närinfluensområdet anvisat med sammanhängande blå linje.*



*Planområdet (med gult) ligger i anslutning till Ekenäs centrum.*

## 1.2. Planens namn och syfte

För planen används namnet Genvägens affärsområde.

- Detaljplaneändringens syfte är att anvisa affärstomter och industritomter. På kvartersområdet för affärsbyggnader där man får placera en stor detaljhandelsenhet (KM-1) anvisas 3000 m<sup>2</sup> våningsyta, av vilken 400 m<sup>2</sup> får förverkligas som utrymmen för dagligvaruhandel.
- För kvartersområde för affärsbyggnader, som i den gällande detaljplanen har anvisats som kvartersområde för icke miljöstörande industribyggnader (KM-2), anvisas byggrätt sammanlagt 9350 m<sup>2</sup>vy. På området får placeras en stor detaljhandelsenhet.
- I nordost av området anvisas på nuvarande parkområde och allmänna parkering ett nytt industriområde, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY). Effektivitetstalet  $e=0,15$ .
- Längs järnvägen anvisas skyddsgronområde (EV) och närrekreationsområde (VL).

Genom planändringen upphävs det nuvarande kvartersområdet för industribyggnader och parkområde.

## 1.3. Beskrivningens innehållsförteckning

1. BASUPPGIFTER
  - 1.1 Planområdets läge
  - 1.2 Planens namn och syfte
  - 1.3 Beskrivningens innehållsförteckning
  - 1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor
2. SAMMANDRAG
  - 2.1 Skeden i planprocessen
  - 2.2 Detaljplanen
  - 2.3 Detaljplanens förverkligande
3. PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER
  - 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet
  - 3.2 Planeringssituation
4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN
  - 4.1 Behovet av detaljplanen och planeringsstart
  - 4.2 Deltagande och samarbete
  - 4.3 Mål för detaljplanen
5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN
  - 5.1 Planens struktur
  - 5.3 Planens innehåll
  - 5.3 Planens konsekvenser
  - 5.4. Detaljplanens förhållande till innehållskraven för en generalplan
  - 5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser
  - 5.6 Namn
6. DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE
  - 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet
  - 6.2 Genomförande och tidsplanering
  - 6.3 Uppföljning av genomförandet

## 1.4. Förteckning över beskrivningens bilagor

1. Blankett för uppföljning av detaljplanen
2. Förminskning av detaljplanekartan med bestämmelser

## 2. SAMMANDRAG

### 2.1 Skeden i planprocessen

- Planändringen påbörjades på initiativ av CastorCon Finland Oy.
- Anhängiggjord i och med planläggningsnämndens beslut 25.5.2016 § 67 och därvid antecknades programmet för deltagande och bedömning till kännedom. Samtidigt behandlade nämnden även planutkastet som beslöts läggas fram offentligt.
- Planutkastet har varit framlagt under tiden 10-23.6.2016 och 1-14.8.2016.
- Planområdet utvidgades genom att uppdatera programmet för deltagande och bedömning 25.9.2016, som antecknades till kännedom i planläggningsnämnden, § 103.
- Planläggningsnämnden har behandlat planförslaget 26.10.2016 § 122 och beslöt framlägga det till offentligt påseende.
- Planförslaget har varit framlagt under tiden 14.11 – 16.12.2016.
- Planläggningsnämnden föreslår 25.1.1.2017 att stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringens plankarta ritning nummer 2-17, planbestämmelser samt planbeskrivning i enlighet med markanvändnings och bygglagen § 52.
- Stadsstyrelsen föreslår 18.4.2017 § för stadsfullmäktige att planförslaget godkänns, ritning nummer 12-17..
- Stadsfullmäktige godkänner planförslaget x.x.2017 §.

### 2.2 Detaljplanen

Detaljplanen innefattar

- kvartersområde affärsbyggnader, där man får placera en stor detaljhandelsenhet (KM-1)
- kvartersområde affärsbyggnader, där man får placera en stor detaljhandelsenhet (KM-2)
- kvartersområde industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY)
- närrekreationsområde (VL)
- skyddsgrönområde (EV).

### 2.3 Detaljplanens förverkligande

Detaljplanen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

## 3. PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER

### 3.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

#### **Områdets allmänna beskrivning**

Planeringsområdet ligger i anslutning till Ekenäs centrum. Det angränsar i söder till Genvägen, i norr till järnvägen och i öster till Trollbergsvägen. Granne västerut är Lidl:s affärstomt.

Planområdets södra del är obebyggd och består i sin helhet av igenvuxen frodig blandskog. TY-tomterna 710-8-117-3 och 710-8-117-4 i den gällande planen är i huvudsak bebyggda, ursprungligen med industri- och affärsbyggnader. Den egentliga industriella verksamheten är slut och utgör numera affärsverksamhet. Planområdets areal är ca 6,9 hektar.

#### **Naturmiljö**

Områdets sydvästra och nordligaste del är skogs- och slybevuxet. Området mellan de bebyggda tomterna och järnvägen är i huvudsak. Området har inga betydande naturvärden.

En naturinventering är gjord över området, Carpelans fickor, naturutredning 2011, Silvestris luontoselvitys Oy.



Området vid kvarteret KM-1 har en terräng i naturtillstånd.



Planens närrekreationsområde är tallbevuxet.

### **Bebyggd omgivning**

TY-tomtarna 710-8-117-3 och 710-8-117-4 i den gällande planen är i huvudsak bebyggda, ursprungligen med industri- och affärsbyggnader. På den nordligare tomten 3 har tidigare verkat Ab Sporrongs fabrik, företaget har numera vissa affärsutrymmen hyrda. I fabriksbyggnadens utrymmen används numera enbart som affärsutrymmen.

På tomt 4 finns det tidigare sk. Tryckeriet, som slutat med sin verksamhet. I byggnaden verkar fortsättningsvis tidningen Västra Nylands redaktion. Till övriga delar fungerar byggnaden som verksamhetspunkt för ett flertal affärsföretag, bl.a. Posten, en motionsall och ett däckföretag. Tomternas utnyttjade våningsyta är knappa 6500 m<sup>2</sup>.





Ab Sporrongs tidigare fabriksbyggnad vid Trollbergsvägen fungerar numera som affärsutrymme.



I affärsbyggnader på affärskvarterets tomt 4 verkar bl.a. Posten.

#### **Samhällsteknisk service**

Vattenlednings- och avloppsnät finns på området och tomterna är anslutna till nätet.

#### **Trafik**

Trafiken till området löper längs Genvägen och Trollbergsvägen.

#### **Markägoförhållanden**

Tomterna 710-8-117-3 och 710-8-117-4 ägs av KMK-Invest Ab, till övriga delar äger Raseborgs stad planområdet.


#### **Nuvarande plans förverkligande**

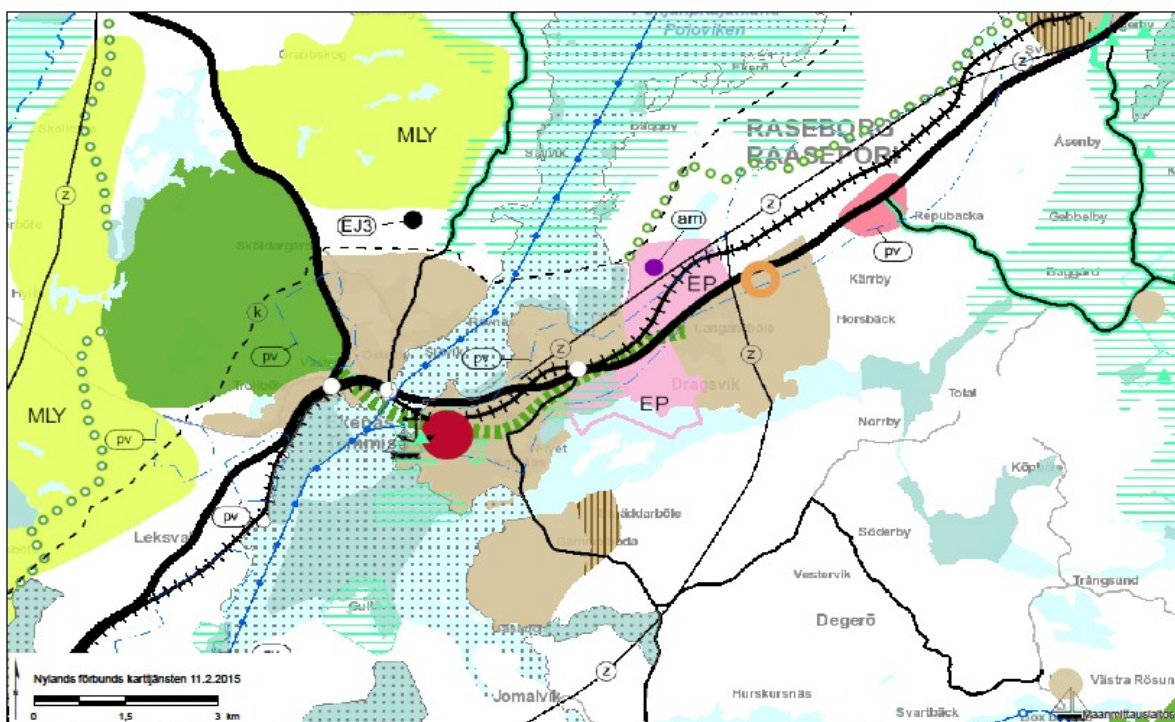
Den gällande planens grönområden befinner sig i naturtillstånd och de är inte bebyggda på något sätt. Detaljplanens TY-tomter är i huvudsak bebyggda, ursprungligen som industritomter. Nuvarande användning är helt ändrad till affärsverksamhet.

## 3.2. Planeringssituation

### Landskapsplan

Landskapsplan för Nyland har fastställts 8.11.2006. Beteckningarna och bestämmelserna i etapplandskapsplan 2 för Nyland, fastställd 30.10.2014, ersätter beteckningarna och bestämmelserna i de landskapsplaner som gäller i Nyland.

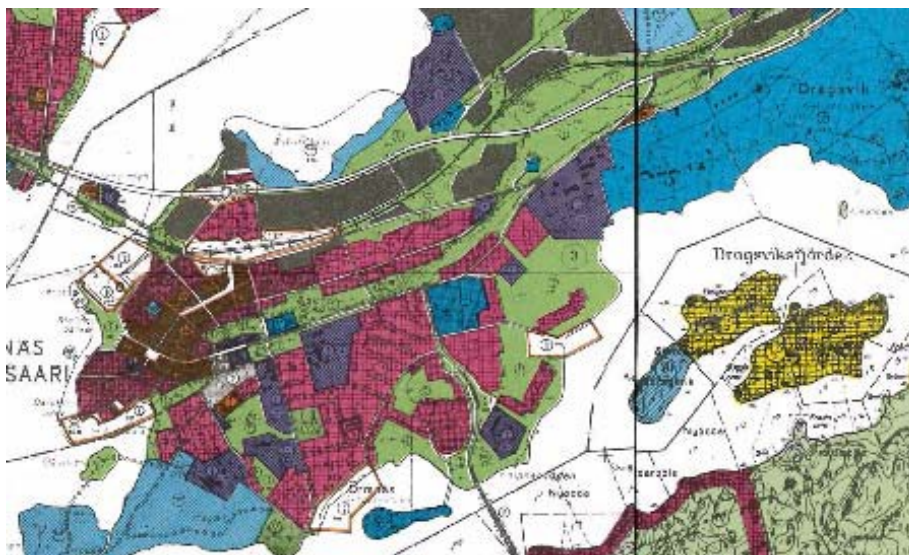
 Sammanställning av de fastställda landskapsplanerna 2014



Enligt landskapsplanen är planeringsområdet reserverat som område för tätortsfunktioner. Området planeras som ett område för boende, arbetsplatsfunktioner som passar ihop med sin omgivning samt för service och funktioner i anslutning därtill.

### Generalplan

Området ingår i Ekenäs omnejdsplan, generalplanen har inte rättsverkan.

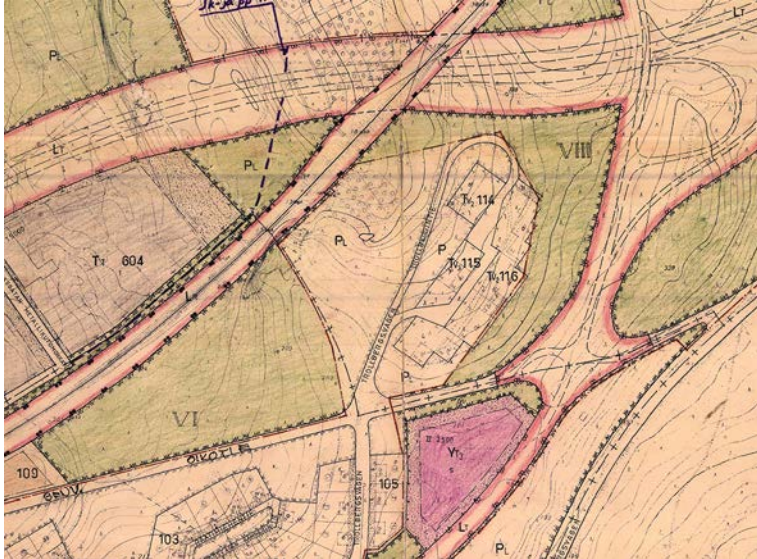




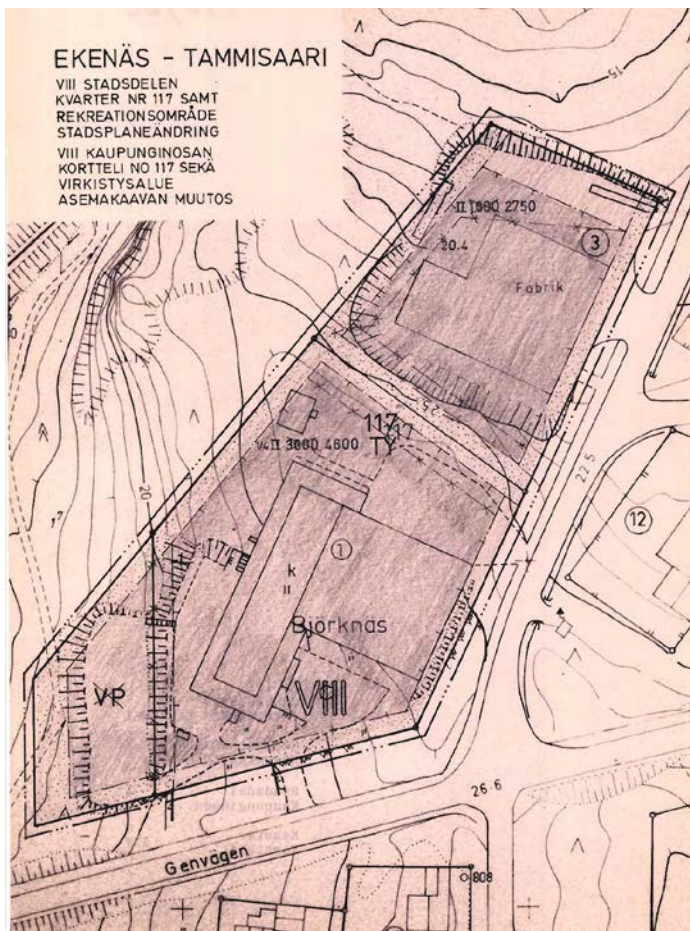
## Detaljplan

På området är följande detaljplaner ikraft:

- detaljplan 141-25, godkänd 9.11.1968 (östra delen)
- detaljplan 490-60, godkänd 7.1.1991 (industritomterna)
- detaljplan 533-62, godkänd 25.2.1991 (den nordligaste parken och parkeringen)
- detaljplan 909-72, godkänd 29.9.2008 (västra delen)

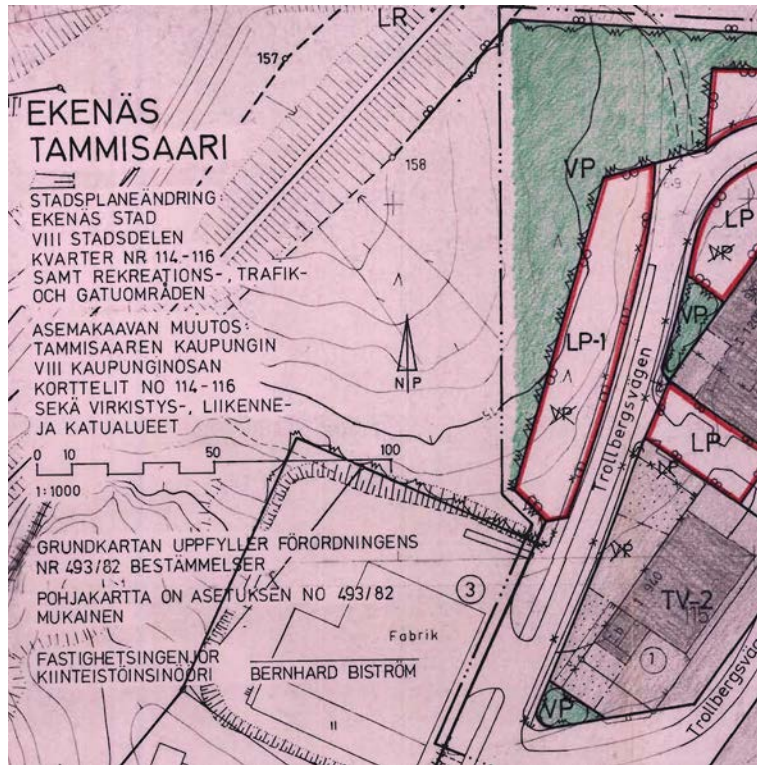


Området i den äldsta gällande detaljplanen (141-25) är anvisat som park (PL).



I detaljplanen 490-60 är området anvisat som kvartersområde för icke miljöstörande industribyggnader.





En del av parkområdet och parkeringen i detaljplan 533-62 ingår i planändringen.



Den östra delen av detaljplan (909-72) har anvisats som närreklamationsområde (VL), med en riktgivande reservering för allmän gångtrafik. Reserveringen fortsätter över järnvägen.

### **Byggnadsordning**

Byggnadsordningen för Raseborgs stad godkändes i stadsfullmäktige 7.6.2010 och den trädde i kraft 19.8.2011. En ny byggnadsordning är under arbete.

Vid uppgörandet av planen har stadens ajouföörda baskarta använts.

## 4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

### 4.1. Behovet av detaljplanen och planeringsstart

Uppgörandet av planen påbörjades på initiativ av CastorCon Oy.

### 4.2. Deltagande och samarbete

#### Intressenter i planprocessen är

- Områdets och dess rågrannars ägare och arrendatorer
- Företag på området och i dess omedelbara närhet
- Alla stadens invånare angående stadsbilden.

#### Ordnanget av deltagande

- Programmet för deltagande och bedömning har skickats till intressenterna xxx
- Detaljplaneutkastet har framlagts till påseende under 30 dagar på stadens officiella anslagstavla och på stadens hemsidor 10-23.6.2016 och 1-14.8.2016.
- Detaljplaneutkastet har framlagts till påseende under 30 dagar på stadens officiella anslagstavla och på stadens hemsidor 14.11-16.12.2016 (MBF 27 §).

#### Myndighetssamarbete

- Före planens slutliga behandling levereras materialet för kommentarer till Nylands NTM-central.

#### Avtal

- Staden har uppgjort ett föravtal till markköp med initiativtagaren CarsorCon Oy (stadsstyrelsen 25.4.2014).
- Stadsstyrelsen har med KMK-Invest Ab uppgjort ett avtal om inledande av planläggning (stadsstyrelsen 22.6.2016). Före detaljplanens godkännande i fullmäktige ska ett markanvändningsavtal vara godkänt och undertecknat.

### 4.3. Mål för detaljplanen

Detaljplaneändringens målsättning är att anvisa ett kvartersområde för affärsbyggnader samt ett kvartersområde för icke miljöstörande industribyggnader. En del av affärskvarteret reserveras för en stor detaljhandelsenhet. En total byggrätt på 13152 m<sup>2</sup> vy anvisas för affärskvarteret. Industrikvarterets effektivitet anvisas som  $e=0,15$ . Områdena längs järnvägen kvarstår som grönområden i form av skyddsgrönområde och närrekreationsområde.

Med planändringen upphävs den gällande detaljplanens industritomter, parkeringsområdet samt grönområden.

## 5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

### 5.1. Planens struktur

Planen består av

- kvartersområde för affärsbyggnader, där man får placera en stor detaljhandelsenhet (KM-1)
- kvartersområde för affärsbyggnader, där man får placera en stor detaljhandelsenhet (KM-2)
- kvartersområde för industribyggnader där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY)
- närrekreationsområde (VL)

- skyddsgrönområde (EV)
- en friluftsled som anvisas via skyddsgrönområdet och rekreationsområdet.

## 5.2. Planens innehåll

Den västra delen av kvartersområdet för affärsbyggnader anvisas som område, där man får placera en stor detaljhandelsenhet (KM-1). Byggrätten är 3000 m<sup>2</sup> våningsyta, av vilken högst 400 m<sup>2</sup> våningsyta får förverkligas som utrymmen för dagligvaruhandeln. På området kan uppföras till exempel sk. bredsортiments affärer. Lokaler för centrumorienterad handel får inte placeras på området. Med centrumorienterad handel avses till exempel sådana till verksamhetsutrymmena mindre mode- och optikbranschens butiker och bokhandlar, som i fråga om hjälpfunktioner såsom social- och lagerutrymmen mm. behov kan verka som självständiga butiksenheter. Utöver den byggrätt som anvisats på plankartan får i byggnadernas våningar byggas service-, kontors-, lager- samt tekniska utrymmen högst 500 m<sup>2</sup>. Butikernas antal får vara högst fem. Utomhuslagring är förbjuden. Områdets areal uppgår till 10823 m<sup>2</sup>. Området är obebyggt. Det tillåtna våningstalet är två.

Huvuddelen av kvarteret som består av den östra delen anvisas som kvartersområde för affärsbyggnader, där man får placera en stor detaljhandelsenhet (KM-2). På området får byggas kontors-, arbetsplats- och verksamhetslokaler, lokaler för servicefunktioner samt byggnader för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme. Den övriga specialhandels utrymmen får vara högst 10 % av kvartersområdets förverkligade våningsyta. Utöver den byggrätt som anvisats på plankartan får i byggnadernas våningar byggas service-, lager- samt tekniska utrymmen på högst 500 m<sup>2</sup> våningsyta sammanlagt. Utomhuslagring är förbjuden. Områdets våningsyta uppgår till 9350 m<sup>2</sup> och areal till 25879 m<sup>2</sup>. Knappa 6500 m<sup>2</sup> av kvarterområdets våningsyta är förverkligat på industritomterna 3 och 4 i den gällande detaljplanen. Det högsta tillåtna våningstalet är två.

För affärskvarterets konsekvensbedömning har det gjorts en kommersiell utredning, Oikotien liikekorttelin kaupallinen selvitys 17.10.2016. Resultaten från utredningen presenteras under punkt planens konsekvenser.

I områdets nordöstra del anvisas ett kvartersområde för industribyggnader, där miljön ställer särskilda krav på verksamhetens art (TY). I den gällande planen är området allmän parkeringsplats och park. Kvarterets areal är 5347 m<sup>2</sup> och byggrätt  $e=0,15$ , vilket ger som högsta tillåtna våningsyta 802 m<sup>2</sup>. Det högsta tillåtna våningstalet är två. Kvarteret ligger bredvid kvartersområdena för lagerbyggnader på motsatta sidan av Trollbergsvägen och bildar med dem en industriell helhet.

Längs järnvägen anvisas ett skyddsgrönområde (EV). På området är anvisat en friluftsled. Områdets areal är 8400 m<sup>2</sup>.

Mellan skyddsgrönområdet och kvartersområdena anvisas delvis ett rekreationsområde (VL). Friluftsleden löper via området norrut till den lätta trafikleden. VL-områdets areal är 11355 m<sup>2</sup>.

En del av Trollbergsvägen och Genvägen ingår som gatuområde, areal 6595 m<sup>2</sup>.

## 5.3. Planens konsekvenser

### ***Inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö***

Grönområdet i anslutning till Genvägen försvinner, men leden norrut till grönområdet vid järnvägen bevaras. Konsekvenserna är ringa eftersom friluftsledsförbindelsen bevaras i sin nuvarande form. Reserveringen för leden i den gällande planen från Genvägen fortsätter längs järnvägen via skyddsgrönområdet och närrekreationsområdet till den lätta trafikleden i norr vidare under riksväg 25.



### ***Inverkan på jord- och berggrund, vatten, luft och klimat***

För dagvattnet från kvartersområdena har det gjorts en dagvattenutredning, Hulevesiselvitys 13.10.2016. Dagvattnet leds söderut från planområdet längs Genvägen till kommunens dagvattenavlopp. Planen medför inga andra konsekvenser. En fungerande dagvattenhantering säkerställs genom krav på minimihöjd på det tomtdelar, vilka förses med för dagvatten ogenomsläppliga ytor.

### ***Inverkan på växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurser***

Ingen inverkan.

### ***Inverkan på region- och samhällsstruktur, samhälls- och energiekonomi och trafik***

Detaljplanen förbättrar servicen i centrum och förtätar samhällsstrukturen. Skyddsgrönområdet längs järnvägen bevarar förbindelsen via grönområdet mot nordost. Planen har inga konsekvenser trafiken, eftersom sikten längs Genvägen är bra och man delvis utnyttjar sig av befintliga anslutningar.

### ***Inverkan på stadsbild, landskap, kulturarv och byggd miljö***

Kvartersstrukturen längs Genvägen från Lidl till det sk. tryckerikvarteret förenhetligas. Byggnadsmassorna mellan den bebyggda delen av kvarter KM-2 och Lidl fyller det obebyggda gatuavsnittet till en rytmisk helhet i gatubilden från vardera hållet. Byggnadernas höjdförhållanden står i balans med det befintliga byggnadsbeståndet då nybyggandet är beläget på en lägre nivå i terrängen än gatan. Följande bildserie visar hur nybyggnaderna placeras längs Genvägen.





### ***Inverkan på handeln***

För att utreda förhållanden inom handeln har det gjorts en kommersiell utredning om Genvägens affärskvarter, där det de kommersiella konsekvenserna av Genvägens nya kvarter bedöms.

Genvägens detaljplan möjliggör en utveckling i Ekenäs centrum, som förstärker den kommersiella stukturen och dragningskraften i centrum. På området vid Genvägen placeras i huvudsak handel som kräver utrymme och i någon mån annan specialhandel. Genomförandet av Genvägens detaljplan har inte betydande konsekvenser för kärncentrum och handeln i centrum. Utbudet vid Genvägen kommer att ha en annan karaktär än i kärncentrum, varför det inte uppstår konkurrens mellan handelsplatserna. Genvägens huvudmarknadsområde kommer att vara Ekenäs och dimensioneringen av handeln vid Genvägen svarar väl mot efterfrågan inom marknadsområdet. Därmed har Genvägen inga konsekvenser för det regionala servicenätet, eftersom de närmaste centrumen redan har motsvarande utbud inom handeln. Genvägens detaljplan tvingar därför inte fram konsumenter utanför Ekenäs att ta sig till området.

Som helhet förstärker utvecklandet av det kommersiella utbudet i Ekenäs centrum och randområdena handeln och dragkraften i centrum. Genvägens detaljplaneändring ökar förutsättningarna för konkurrens i Ekenäs centrum.

#### **5.4. Detaljplanens förhållande till innehållskraven för en generalplan**

Om en detaljplan utarbetas för ett område som inte har någon generalplan med rättsverkan, måste man enligt markanvändnings- och bygglagen 54 § vid utarbetning av en detaljplan i tillämpliga delar också beakta det som bestäms i innehållskraven för en generalplan (MBL 39 §). Den gällande generalplanen saknar rättsverkan men har till en viss del utgjort anvisning för arbetet med detaljplanen. Detaljplanen förverkligar i huvudsak de principer för områdesanvändningen som anges i dem. Detaljplanen följer innehållskraven för generalplan: Nuvarande samhällsstruktur stärks, existerande trafikförbindelser utnyttjas, de befintliga grönområdena minskar men deras funktionella betydelse ändras inte, inga skyddsvärden äventyras.

#### **5.5. Planbeteckningar och –bestämmelser**

Planbeteckningar och -bestämmelser framgår ur plankartan och de har behandlats även i punkt 5.1 och 5.2.

#### **5.6. 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 planbestämmelserna Raseborgs stads byggnadsordning.

### **6.2. Genomförande och tidsplanering**

Detaljplanen kan förverkligas då planen vunnit laga kraft.

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar staden.

Raseborg 18.4.2017

Simon Store  
Stadsplaneringsarkitekt

Plankonsult:

Sten Öhman  
dipl.ing.

Seppo Lamppu  
dipl.ing.



## Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	14.01.2017
Planens namn	Genvägens affärsområde, ändring av detaljplan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	12.01.2017
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7744
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	6,8399	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	6,8399

<b>Stranddetaljplan</b>	Strandlinjens längd [km]	
Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

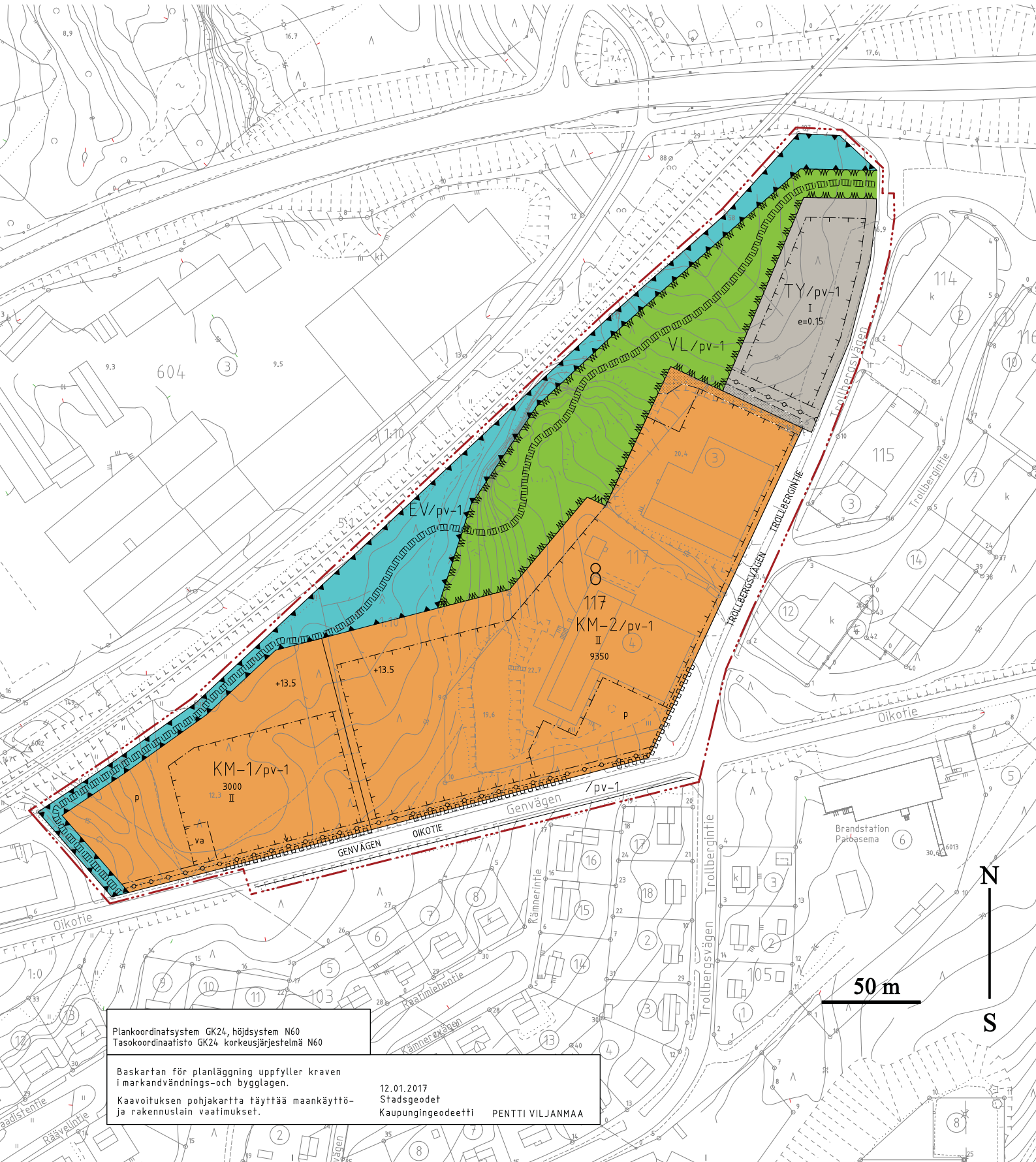
Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt	6,8399	100,0	13152	0,19	0,0000	5802
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	3,6702	53,7	12350	0,34	3,6702	12350
T sammanlagt	0,5347	7,8	802	0,15	-1,1359	-6548
V sammanlagt	1,1355	16,6			-3,3312	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,6595	9,6			-0,0431	
E sammanlagt	0,8400	12,3			0,8400	
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

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

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>6,8399</b>	<b>100,0</b>	<b>13152</b>	<b>0,19</b>	<b>0,0000</b>	<b>5802</b>
<b>A sammanlagt</b>						
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>	3,6702	53,7	12350	0,34	3,6702	12350
KM	3,6702	100,0	12350	0,34	3,6702	12350
<b>T sammanlagt</b>	0,5347	7,8	802	0,15	-1,1359	-6548
TY	0,5347	100,0	802	0,15	-1,1359	-6548
<b>V sammanlagt</b>	1,1355	16,6			-3,3312	
VL	1,1355	100,0			-3,3312	
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>	0,6595	9,6			-0,0431	
Gator	0,6595	100,0			0,0969	
LP-1					-0,1400	
<b>E sammanlagt</b>	0,8400	12,3			0,8400	
EV	0,8400	100,0			0,8400	
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						



Plankoordinatsystem GK24, höjdsystem N60  
Tasokoordinaafisto GK24 korkeusjärjestelmä N60

Baskartan för planläggning uppfyller kraven  
i markandvändnings-och bygglagen.  
Kaavoituksen pohjakartta täyttää maankäyttö-  
ja rakennuslain vaatimukset.

12.01.2017  
Stadsgeodet  
Kaupungingeodeetti PENTTI VILJANMAA



Ändring av detaljplan 141-25,  
8 STADSDELEN, del av park- och  
gatuområde

Ändring av detaljplan 490-60,  
8 STADSDELEN, kvarteret 117

Ändring av detaljplan 533-62,  
8 STADSDELEN, del av park- och  
gatuområde samt parkeringsområde

Ändring av detaljplan 906-72,  
8 STADSDELEN, del av parkområde

Genom ändringen av detaljplanen  
bildas kvarteret 117 och närrekreations-,  
skyddsgrön- samt gatuumråden

8 KAUPUNGINOSA, 141-25 asemakaavan  
muutos, osa puisto- ja katualueesta

8 KAUPUNGINOSA, 490-60 asemakaavan  
muutos, kortteli 117

8 KAUPUNGINOSA, 533-62 asemakaavan  
muutos, osa puisto- ja katualueesta sekä  
pysäköintialue

8 KAUPUNGINOSA, 909-72 asemakaavan  
muutos, osa puistoalueesta

Asemakaavan muutoksella muodostuu  
kortteli 117 ja lähivirkistys-, suojaviher-  
sekä katualuetta

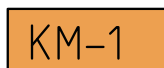


SKALA 1:1000

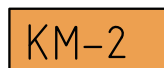
MITTAKAAVA 1:1000

PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för affärsbyggnader där en  
stor detaljhandelsenhet får placeras.



Kvartersområde för affärsbyggnader där en  
stor detaljhandelsenhet får placeras.



Kvartersområde för industribyggnader där miljön  
ställer särskilda krav på verksamhetens art.



Område för närrecreation.



Skyddsgrönområde.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Riktgivande gräns för område eller del av  
område.



Stadsdelsnummer.

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoit-  
taa vähittäiskaupan suuryksikön.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoit-  
taa vähittäiskaupan suuryksikön.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla  
ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä  
vaatimuksia.

Lähivirkistysalue.

Suojaviheralue.

3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella  
oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

117

Korttelin numero.

Namn på gata.

OIKOTIE

Kadun nimi.

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

II

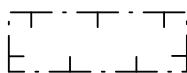
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Exploateringsstal, dvs. förhållandet mellan våningsytan och tomtens yta.

e=0.15

Tehokkuusluku eli kerrosalan suhde tontin pinta-alaan.

Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

3000

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.



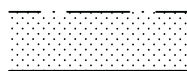
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart för fordon är förbjuden.



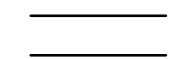
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Del av område som skall planteras.



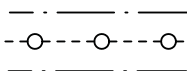
Istutettava alueen osa.

Gata.



Katu.

Del av område som reserveras för dike eller underjordisk ledning.



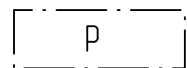
Ojaa tai maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Riktgivande för allmän gångtrafik reserverad del av område.



Ohjeellinen yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Parkeringsplats.



Pysäköimispaikka

Kvartersområdet eller området ligger på ett viktigt grundvattenområde.

/pv-1

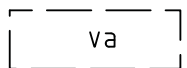
Korttelialue tai alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.

Siffran anger den lägsta tillåtna markhöjden, utom för service- och lastningsområden.

+13.5

Luku osoittaa maanpinnan vähimmäiskorkeus- aseman, lukunottamatta huolto- ja lastaus- alueita.

Riktgivande läge för ljusreklam.



Valomainoksen likimääräinen sijainti.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

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

På området får byggas affärsbyggnader för handel med specialvaror. Av den totala byggrätten för området får högst 400 m<sup>2</sup> våningsyta förverkligas som utrymmen för dagligvaruhandeln. Lokaler för centrumorienterad handel får inte placeras i området. Utöver den byggrätt som anvisats på plankartan får i byggnadernas våningar byggas service-, kontors-, lagerlokaler samt tekniska utrymmen på högst 500 m<sup>2</sup> våningsyta sammanlagt. Antalet butiker får vara högst fem. Utomhuslagring är förbjuden.

Kvartersområde för affärsbyggnader där en stor detaljhandelsenhet får placeras (KM-2).

På området får byggas kontors-, arbetsplats- och verksamhetslokaler, lokaler för servicefunktioner samt byggnader för handel med specialvaror som kräver mycket utrymme. Den övriga specialhandelns utrymmen får vara högst 10 % av kvartersområdets förverkligade våningsyta. Utöver den byggrätt som anvisats på plankartan får i byggnadernas våningar byggas service-, lagerlokaler samt tekniska utrymmen på högst 500 m<sup>2</sup> våningsyta sammanlagt. Utomhuslagring är förbjuden.

Kvartersområdet eller området ligger på ett viktigt grundvattenområde (/pv-1).

Följande bestäms om grundvattenområdet:

- Avlopp ska byggas så tätat att inget avloppsvatten sipprar ut i marken.
- I området är det inte tillåtet att förvara löst eller att lagra flytande bränsle och andra ämnen som kan förorena grundvattnet.
- Alla behållare som är avsedda för flytande bränsle eller andra ämnen som medför risker för grundvattnets kvalitet ska placeras i en vattentät, täckt skyddsbasäng. Basängens volym ska vara större än den största mängden vätska som lagras.
- På området kan byggande och annan markanvändning begränsas av miljöskyddslagens 7 § (förbud mot förorening av mark) och 8 § (förbud mot förorening av grundvatten). Vid byggnads- och liknande projekt bör dessutom vattenlagens 3 kap. 2 §, där det stadgas om projektens tillståndsplikt, beaktas.
- Byggande, dikning och grävning ska utföras så att det inte medför förändringar i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggandet får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.
- Parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterial och dagvattnet från parkeringsplatserna ska avledas kontrollerat via en oljeavskiljningsbrunn.
- Tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än för ändamålet byggda vederbörliga tvättställen.
- Jordvärmesystem får inte placeras på grundvattenområdet.

### Hantering av dagvatten

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Dagvattnet bör avledas till det kommunala dagvattennätet.

### Byggnadssätt

Byggnaders fasader skall byggas genom att följa ett enhetligt byggnadssätt. I samband med bygglovet skall en plan för utereklam uppgöras som teman som stöder arkitekturen. Byggnaders utomhusbelysning skall planeras enligt en separat plan i samband med byggnadsplaneringen så, att de inte stör omgivningen.

## YLEISET MÄRÄYKSET:

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-1).

Alueelle saa rakentaa erikoistavarankaupan liikera-kennuksia. Alueen kokonaisrakennusoikeudesta saadaan enintään 400 kerrosala-m<sup>2</sup> toteuttaa päivittäis-tavarankaupan tiloina. Alueelle ei saa sijoittaa keskus-tahakuisen kaupan tiloja. Kaavakartalla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusten kerroksiin rakentaa yhteensä enintään 500 kerrosala-m<sup>2</sup> huolto-, toimisto-, varasto- sekä teknisiä tiloja. Myymlöiden lukumäärä saa olla enintään viisi. Ulkovarastointi on kielletty.

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön (KM-2).

Alueelle saa rakentaa toimisto-, työpaikka- ja toimii-tiloja, palvelutoimintojen tiloja sekä paljon tilaa vaati-tivan erikoistavarankaupan rakennuksia. Muun erikois-tavarankaupan tiloja saa rakentaa enintään 10 % korttelialueen toteutuneesta kerrosalasta. Kaava-kartalla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusten kerroksiin rakentaa yhteensä enintään 500 kerrosala-m<sup>2</sup> huolto-, varasto- sekä teknisiä tiloja. Ulkovarastointi on kielletty.

Korttelialue tai alue sijaitsee tärkeällä pohjavesi-alueella (/pv-1).

Pohjavesialueella määrätään:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jäte-vesiä ei pääse maaperään.
- Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä likaa-via aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaaralli-sille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suu-rempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saat-tavat rajoittaa ympäristösuojelulain 7 § (maaperän pilaamiskiello) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskiello). Alu-eella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on lisäksi otettava huomioon vesitain 3 luvun 2 §, jossa säädetään luvanvaraisista hankkeista.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Ra-kentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohja-veden purkautumista.
- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäise-mättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muu-alla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.
- Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesi-alueelle.

### Hulevesien käsittely

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hule-vedet tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon.

### Rakentamistapa

Rakennusten julkisivut on rakennettava yhtenäistä rakennustapaa noudattaen. Ulkomainossuunnitelma on laadittava rakennusluvan 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.

### 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

### Andra bestämmelser

Byggnaders service- och lastningsgårdar samt avfalls- hanteringsutrymmen bör placeras vid den sida av byggnaden som är mot järnvägsområdet och skyddas mot insyn och förhindra spridning av buller och lukt i omgivningen, som uppstår vid dem, med konstruktioner och andra behövliga åtgärder. Parkeringsområden skall med träd- och buskplanteringar indelas i delar på högst 20 bilplatser.

### Pysäköinti

Pysäköintialueelta ja sisäänkäyntien yhteyteen on varattava riittävästi polkupyöräpaikkoja ja liikuntaesteisille tarkoitettuja autopaikkoja.

### 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

### Muita määräyksiä

Rakennusten huolto- ja lastauspihat sekä jätehuolto-tilat on sijoitettava sille puolelle rakennusta joka on kohti rautatiealuetta ja näkösuojattava sekä estettävä niiltä syntyvän melun ja hajun leviäminen ympäristöön rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä. Pysäköintialueet on ryhmitettävä enintään 20 auto- paikan osiin puu- ja pensasistutuksin.


Inom detta detaljplaneområde skall tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

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

På tjänstens vägnar: stadssekreterare  
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Godkänd i stadsfullmäktige / Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus				
STDS, förslag / KH, ehdotus	12-17	18.04.2017		
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus	2-17	13.02.2017 §8		
STDS, förslag / KH, ehdotus	2-17	06.02.2017 §38		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	2-17	25.01.2017 §13		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus	35-16	14.11.-16.12.2016		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	35-16	26.10.2016 §122		
 RASEBORG RAASEPORI	GENVÄGENS AFFÄRSOMRÅDE, DETALJPLAN OIKOTIEN LIIKEALUE, ASEMAKAAVA			
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 18.04.2017		
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt		530/2016	7744	12-17