



Utkast över beskrivning till detaljplan

Kommun

Raseborg

Planens namn

Genvägen 2-4

Detaljplan

Detaljplaneändringen berör närrekreationsområde och parkområde, fastighetsbeteckning 710-404-1-0 och 710-402-1-10.

Med detaljplaneändringen bildas i stadsdel 12 kvartersområde för affärsbyggnader (KM), där man får placera en stor detaljhandelsenhet, samt skyddsgronområde (EV).

Planens uppgörare

Stadsplaneringsavdelningen

Plan nummer

xxx

Ritningsnummer

xxx (utkast)

Anhängiggjord

Kungörelse xx.x.2016

Behandling

Program för deltagande och bedömning

Förslag till ändring av detaljplan

Planens godkännande

Planläggningsnämnden x.x.2016 §

Planläggningsnämnden x.x.2016 §

Planläggningsnämnden x.x.2016 §

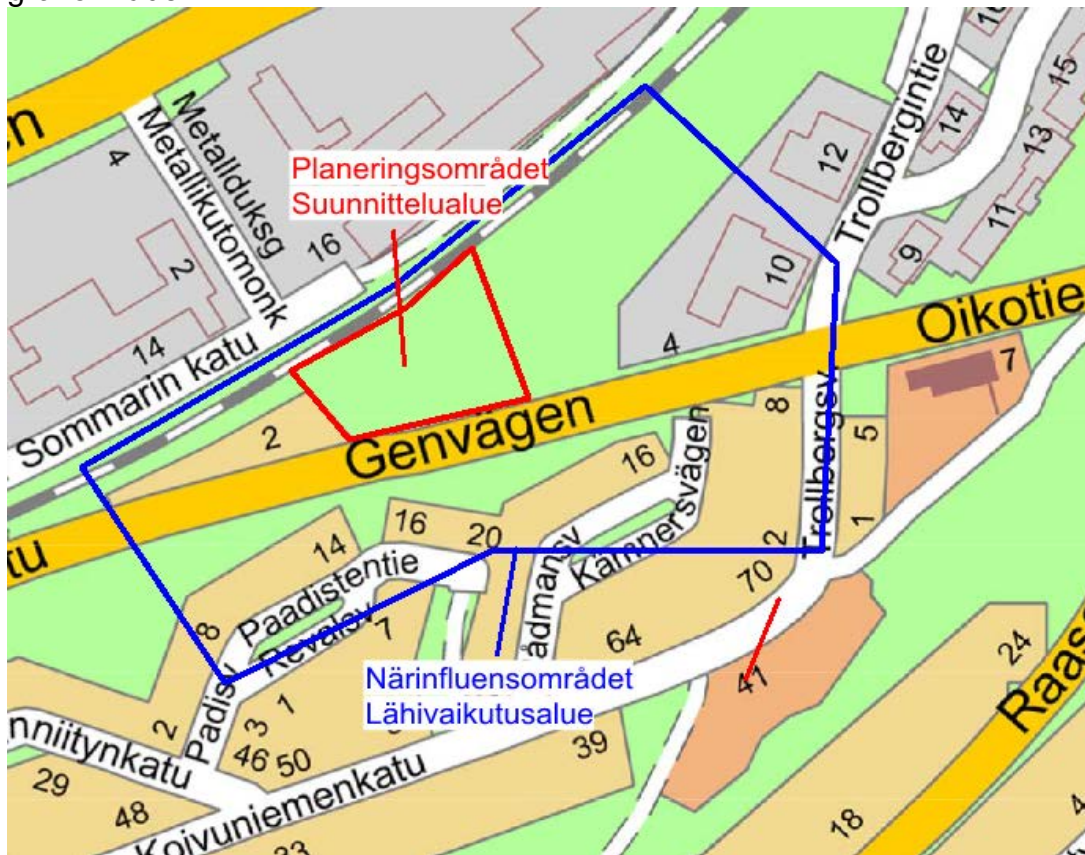
Stadsstyrelsen xx.xx.2016

Stadsfullmäktige xx.xx.2016

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 grönområde



Planeringsområdet anvisat med sammanhängande röd linje.

Närinfluensområdet anvisat med sammanhängande blå linje.

1.2. Planens namn och syfte

För planen används namnet ändring av detaljplan för xxxxx.

Detaljplaneändringens syfte är att anvisa en affärstomt på ett område som i den gällande detaljplanen har anvisas som grönområde (VL, PL). På tomten avses man att bygga affärsutrymmen sammanlagt högst 3000 m² våningsyta. Det är därmed fråga om en stor detaljhandelsenhet.

Genom planändringen upphävs den del av detaljplanen som utgör grönområde.

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
 - 5.2 Uppnående av målen för miljöns kvalitet
 - 5.3 Planens konsekvenser
 - 5.4 Planbeteckningar och -bestämmelser
 - 5.5 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. Lägeskarta
3. 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 § x och samtidigt antecknades programmet för deltagande och bedömning till kännerdom. Samtidigt behandlade nämnden även planutkastet som beslöts läggas fram offentligt.
- Planutkastet har varit framlagt under tiden x.x - x.x.2016.
- Planläggningsnämnden har behandlat planförslaget xx.xx.2016 § x och beslöt framlägga det till offentligt påseende.
- Planförslaget har varit framlagt under tiden x.x - x.x.2016.
- Planläggningsnämnden föreslår xx.x.2016 att stadsstyrelsen och vidare stadsfullmäktige godkänner detaljplaneändringens plankarta ritning nummer xx-16, planbestämmelser samt planbeskrivning i enlighet med markanvändnings och bygglagen § 52.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen innefattar

- kvartersområde affärsbyggnader, där man får placera en stor detaljhandelsenhet (KM)
- 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 centrum av Ekenäs gränsar till Genvägen och järnvägen. Planområdet är obebyggt och består i sin helhet av igenvuxen frodig blandskog. Planområdets areal är ca 1,1 hektar.

Naturmiljön

Det skogs- och slybevuxna området har inga betydande naturvärden. En naturinventering är gjord över området. Bilaga, Carpelans fickor, naturutredning 2011, Silvestris luontoselvitys Oy.

Bebyggd omgivning

Området är obebyggt.

Samhällsteknisk service

Vattenlednings- och avloppsledningsnätverk finns intill området.

Trafik

Trafiken till området sker längs Genvägen.

Markägoförhållanden

Planeringsområdet ägs av Raseborgs stad.

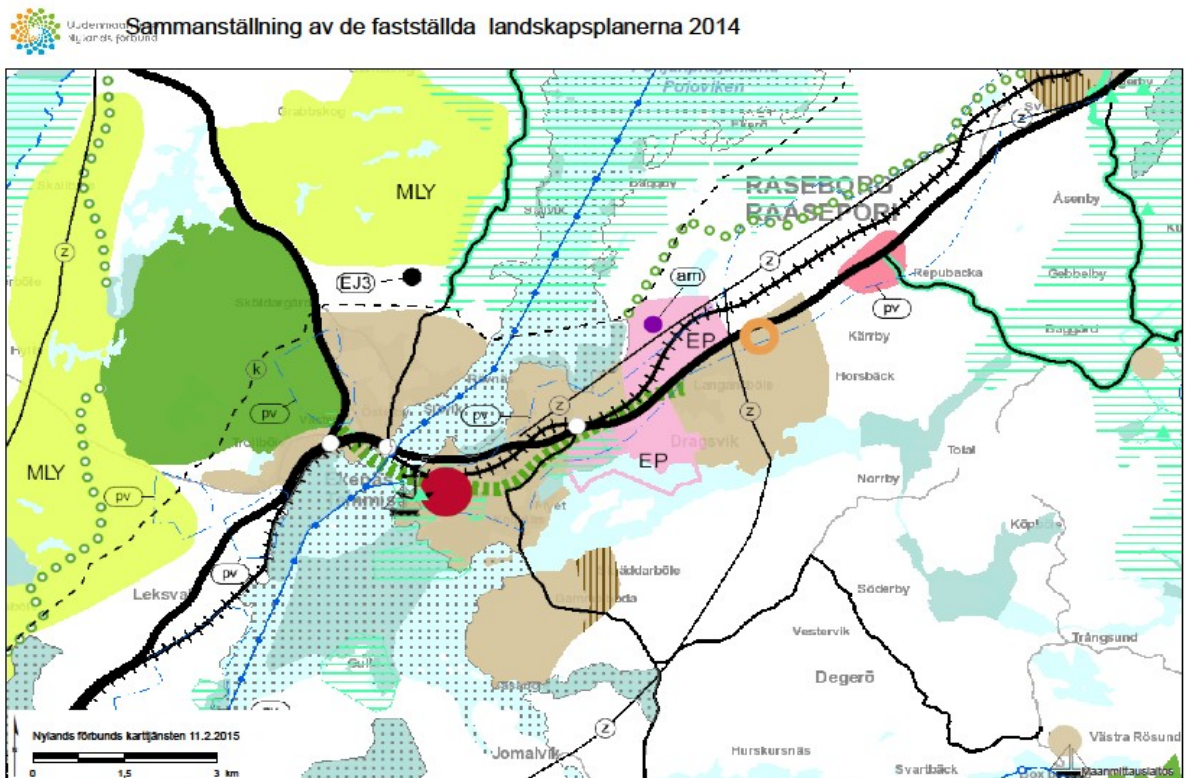
Nuvarande plans förverkligande

I den nuvarande detaljplanen utgör området grönområde, som inte varken har byggts eller iordningställt.

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.

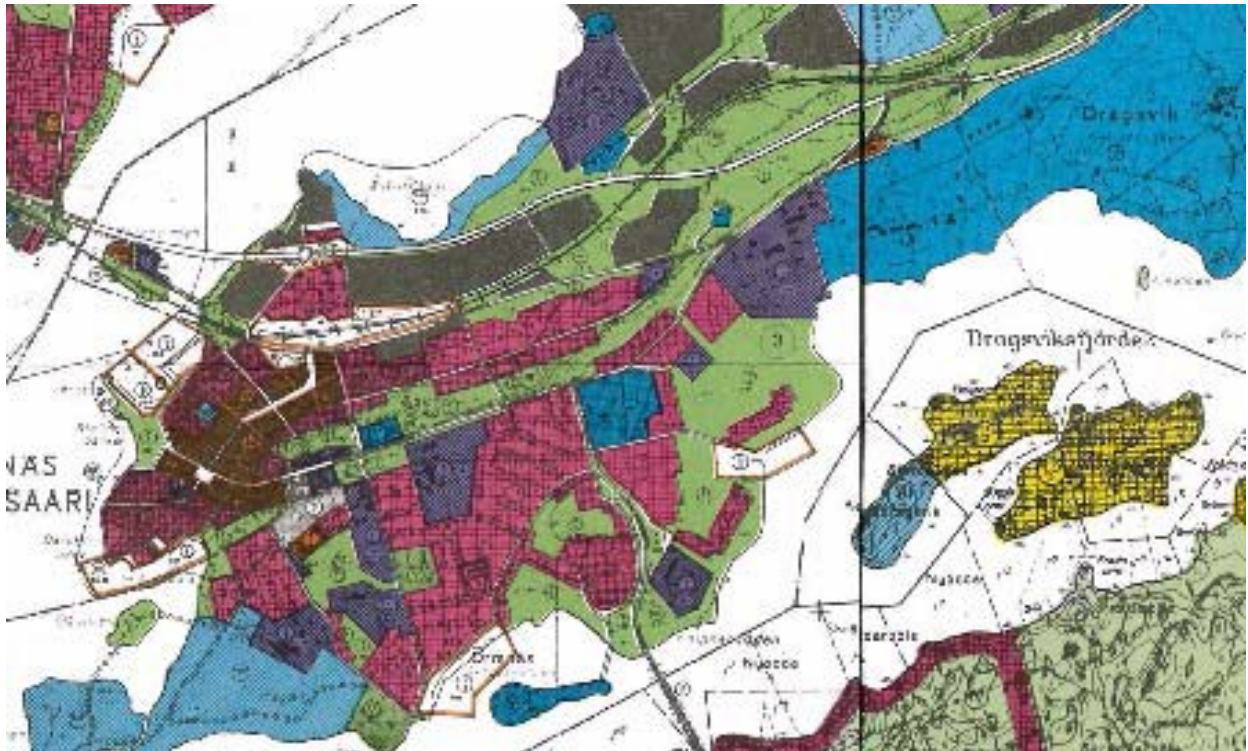


Enligt landskapsplanen är planeringsområdet reserverat som

- 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.



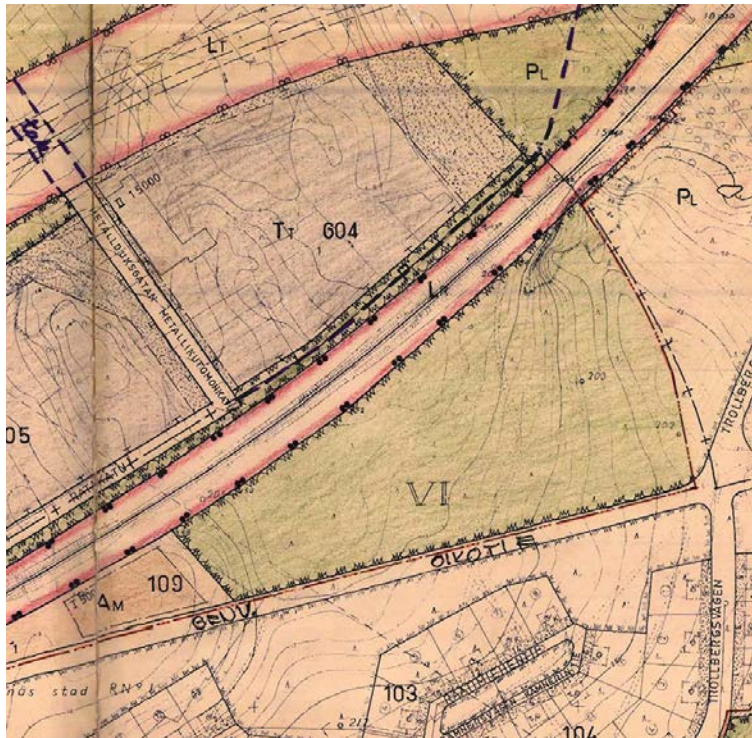
Detaljplan

På området är följande detaljplan i kraft:

- detaljplan 909-72, godkänd 29.9.2008 (den västra delen)
- detaljplan 141-25, godkänd 9.11.1968 (den östra delen)



Den västra delen i den gällande detaljplanen är anvisad som närreklamationsområde (VL), via vilket det går en riktgivande reservering för allmän fotgängartrafik. Reserveringen fortsätter över järnvägen.



Den östra delen i den gällande detaljplanen är anvisad som parkområde (PL).

Byggnadsordning

Byggnadsordningen för Raseborgs stad godkändes i stadsfullmäktige 7.6.2010 och den trädde i kraft 19.8.2011.

Vid uppgörandet av planen har använts stadens baskarta, som kompletterats för ändamålet.

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.

Ordandet 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 x.x.2016.
- Detaljplaneutkastet har framlagts till påseende under 30 dagar på stadens officiella anslagstavla och på stadens hemsidor x.x.2016 (MBF 27 §).

Myndighetssamarbete

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

4.3. Mål för detaljplanen

Detaljplaneändringens målsättning är att anvisa en tomt för affärsbyggnader på ett område som i den gällande detaljplanen har grönområdesreserveringar (VL,PL). Avsikten är att uppgöra affärsutrymmen sammanlagt högst 3000 m² våningsyta (KM). Det är därför fråga om en stor detaljhandelsenhet.

Med planändringen upphävs en del av planområdet, som är anvisad som grönområde.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLANEN

5.1. Planens struktur

Planen består av

- kvartersområde för affärsbyggnader, där man får placera en stor detaljhandelsenhet (KM)
- skyddsgrönområde (EV). Via detta område anvisas en utflyktsled längs järnvägen.

5.2. Planens konsekvenser

Inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Grönområdet på fast i och på den norra sidan av Genvägen försvinner, men leden norrut till grönområdet vid järnvägen kvarstår. Konsekvenserna är ringa.

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

Ingen inverkan.

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.

Inverkan på stadsbild, landskap, kulturarv och byggd miljö

Kvartersstrukturen längs Genvägen från Lidl till det sk. tryckerikvarteret förenhetligas.

Inverkan på handeln

Staden har i samband med planeringen av norra hamnen låtit göra en utredning om handelns placering i Ekenäs. Enligt utredningen är behovet i Ekenäs av nya affärslokaler inom detaljhandeln fram till år 2020 i storleksklassen 11 000 m² vy och fram till år 2030 27 000 m² vy. Fram till år 2030 är behovet av nya affärslokaler inom dagligvaruhandeln cirka 3 500 m² vy och inom specialhandeln 23 500 m² vy. Specialhandel som kräver mycket utrymme är 7 500 m² vy och övrig specialhandel 16 000 m² vy. Planändringen står i samklang med de utrymmesbehovsförväntningar utredningen kommer fram med.

5.3. Planbeteckningar och –bestämmelser

Planbeteckningar och -bestämmelser framgår ur plankartan och de har behandlats även i 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 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 25.5.2016

Simon Store
stadsplaneringsarkitekt