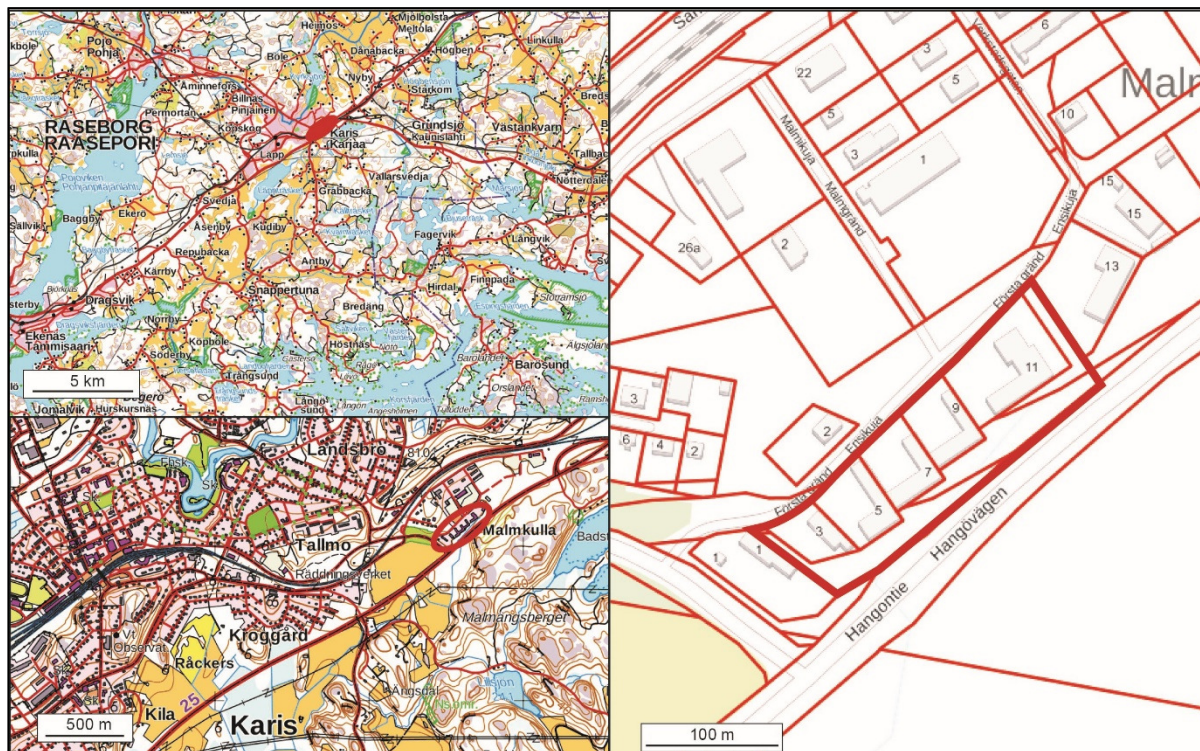


## RASEBORGS STAD

### MALMKULLA AFFÄRSOMRÅDE, ÄNDRING AV DETALJPLAN, UTKAST



## DETALJPLAN

### ÄNDRING AV DETALJPLAN, UTKAST 27.3.2019

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 och 710-54-365-6 i kvartersområdena KL-3, KM och KL-1 i kvarter 365 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 är parkområden (VP) i de gällande detaljplanerna.

Genom ändringen av detaljplanen bildas ett KM-1-kvartersområde, kvarter 365.

#### Behandling:

Anhängiggörande:	Stadsstyrelsen	xx.xx.2019
PDB:	Planläggningsnämnden	27.3.2019
Planutkast:	Planläggningsnämnden	27-03-2019
Planförslag:	Planläggningsnämnden	xx.xx.2019
Godkännande av planen:	Planläggningsnämnden	
	Stadsstyrelsen	
Planens projektnummer:	7782	
Ritningsnummer:	Plankarta 8-19	
Diarienummer:	Samt 790/2019	

# 1 BASUPPGIFTER

## 1.1 Planområdets läge

Planområdet är beläget i nordöstra delen av stadsdelscentrumet Karis i Raseborg, mellan Första gränd och Hangövägen i Malmkulla affärsområde. 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). På områdets sydvästra sida löper Bangatan, som förbinder Första gränd med Hangövägen. Planområdets läge visas på pärmbladet och på bild 1.

## 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). Avsikten är att planändringen ska göra det möjligt att utveckla den befintliga handeln i området och dessutom rätta ut den södra gränsen av området så att man kan uppföra affärslokaler som är förenliga med dagens krav. Dessutom strävar man efter att bibehålla den bränsledistributionspunkt/-station som anvisats i den gällande detaljplanen. På samma gång undersöks möjligheterna att placera laddningspunkter i anslutning till den.

## 1.3 Innehållsförteckning

1	BASUPPGIFTER.....	1
1.1	Planområdets läge.....	1
1.2	Planens namn och syfte .....	1
1.3	Innehållsförteckning.....	1
1.4	Förteckning över bilagorna till beskrivningen .....	2
1.5	Förteckning över andra handlingar.....	2
2	SAMMANDRAG .....	2
2.1	Olika skeden i planprocessen.....	2
2.2	Detaljplan.....	2
2.3	Genomförandet av detaljplanen .....	2
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....	3
3.1	Utredning om förhållandena i planeringsområdet .....	3
4	OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN .....	8
4.1	Behovet av en detaljplan och planeringsstarten.....	8
4.2	Deltagande och samarbete .....	8
4.3	Målen med detaljplanen .....	9
4.4	Mål som ändrats under planläggningen .....	9
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN .....	9
5.1	Planens struktur och beskrivning av planlösningen .....	9
5.2	Uppnåendet av målen om miljöns kvalitet.....	11
5.3	Planens konsekvenser .....	11
5.4	Planbeteckningar och -bestämmelser .....	17
5.5	Namnbestånd .....	17
6	GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN .....	17
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	17
6.2	Genomförande och tidsplanering .....	17
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	18

## 1.4 Förteckning över bilagorna till beskrivningen

Bilaga 1: Statistikblankett

Bilaga 2: Förminskning av plankartan och planbestämmelserna

## 1.5 Förteckning över andra handlingar

- Initiativet och materialet i anslutning till det
- 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 - Ensikuja, FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy, 30.8.2018 (P36419)
  - Karjaa, VT25 ja Ratakatu oikealle kääntymisen kaistan suunnitelmapiirros, FCG, M. Määttänen, 6.9.2017 (P31051)

## 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 behandlas av planläggningsnämnden 27.3.2019, varefter ändringen av detaljplanen kungörs anhängig och läggs fram offentligt i minst 30 dagar våren 2019.
- Målet är att planförslaget ska läggas fram offentligt hösten 2019 och godkännas i början av 2020.

### 2.2 Detaljplan

Detaljplanen omfattar följande:

- 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. Det preliminära målet för byggrätten är 6 700 vy-m<sup>2</sup> och planområdet utgör ca 1,87 ha. Byggrätten på 6 700 vy-m<sup>2</sup> har varit utgångspunkten för den kommersiella utredningen om Malmkulla affärsområde som utarbetades 2018 (WSP Oy). Man strävar efter att bibehålla den bränsledistributionspunkt/-station som anvisats i den gällande detaljplanen och på samma gång undersöks möjligheterna att placera laddningspunkter i kvartersområdet.

### 2.3 Genomförandet av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras när planen har vunnit laga kraft.

### 3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

#### 3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

##### En allmän beskrivning av området

Hela det område av detaljplanen som ska ändras utgör sammanlagt ca 1,8687 ha (areal enligt kartan i idéutkastet). På södra sidan av planområdet går Hangövägen (väg 25) och på norra sidan Första gränd. Planområdet ligger vid en knutpunkt av goda trafikförbindelser på en synlig plats längs Hangövägen. Detaljplanens ändringsområde är en del av ett mer omfattande affärsområde i Malmkulla (se avsnittet *Den bebyggda miljön*). Grannfastigheterna är också bebyggda. Planområdet omfattar ett bebyggt affärsområde (fem byggnader) med parkeringsområden samt parkområden.

Följande affärstomter/fastigheter ingår i sin helhet i planområdet (västerifrån österut med början från affärstomterna):

1. 710-54-365-5 (1682 m<sup>2</sup>, KL-3-tomt, byggrätt 500 vy-m<sup>2</sup>)
2. 710-54-365-1 (2 542 m<sup>2</sup>, KM-tomt, byggrätt 1 010 vy-m<sup>2</sup>)
3. 710-54-365-2 (2 498 m<sup>2</sup>, KM-tomt, byggrätt 1 010 vy-m<sup>2</sup>)
4. 710-54-365-3 (2 427 m<sup>2</sup>, KM-tomt, byggrätt 1 010 vy-m<sup>2</sup>)
5. 710-54-365-6 (5 005 m<sup>2</sup>, KL-1-tomt, byggrätt 1 200 vy-m<sup>2</sup>)

Samt delar av följande fastigheter:

6. ett ca 3 105 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 dessa områden anvisats som VP-områden, stadens områden)
7. 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 (registrerat 19.4.1990, anvisat som VP-område i den gällande detaljplanen, stadens område)

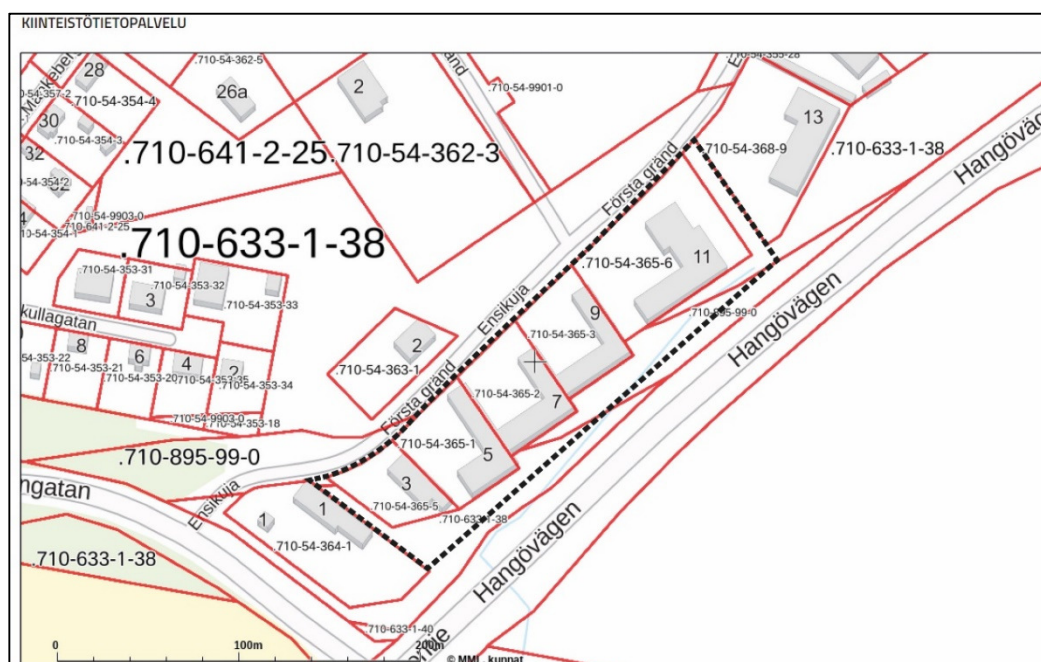




Bild 1. Planområdets avgränsning och utdrag ur fastighetskartan (Fastighetsdatatjänsten).

### Naturmiljö och landskap

Detaljplanens ändringsområde är till största delen bebyggt. De byggda områdena har i huvudsak asfaltbeläggning. På parkeringsområdena finns ett fåtal planterade områden. I områdets södra kant samt på den nordöstra och sydvästra sidan finns parkområden i enlighet med de nuvarande detaljplanerna (VP). Parkområdena är anspråkslösa och till största delen trädlösa. Ett tätare bestånd växer på parkremsan i den norra/nordöstra delen av planområdet.

Parkområdena är till största delen trädlösa gräsplaner eller gräsbevuxna vägrenar, särskilt längs Hangövägen och i den södra-sydvästra delen av planområdet. Grönområdena har inga egentliga funktionella eller landskapsmässiga värden, inte heller några naturvärden. Områdets yta och den byggda miljön visas med ett flygfoto, bild 2.

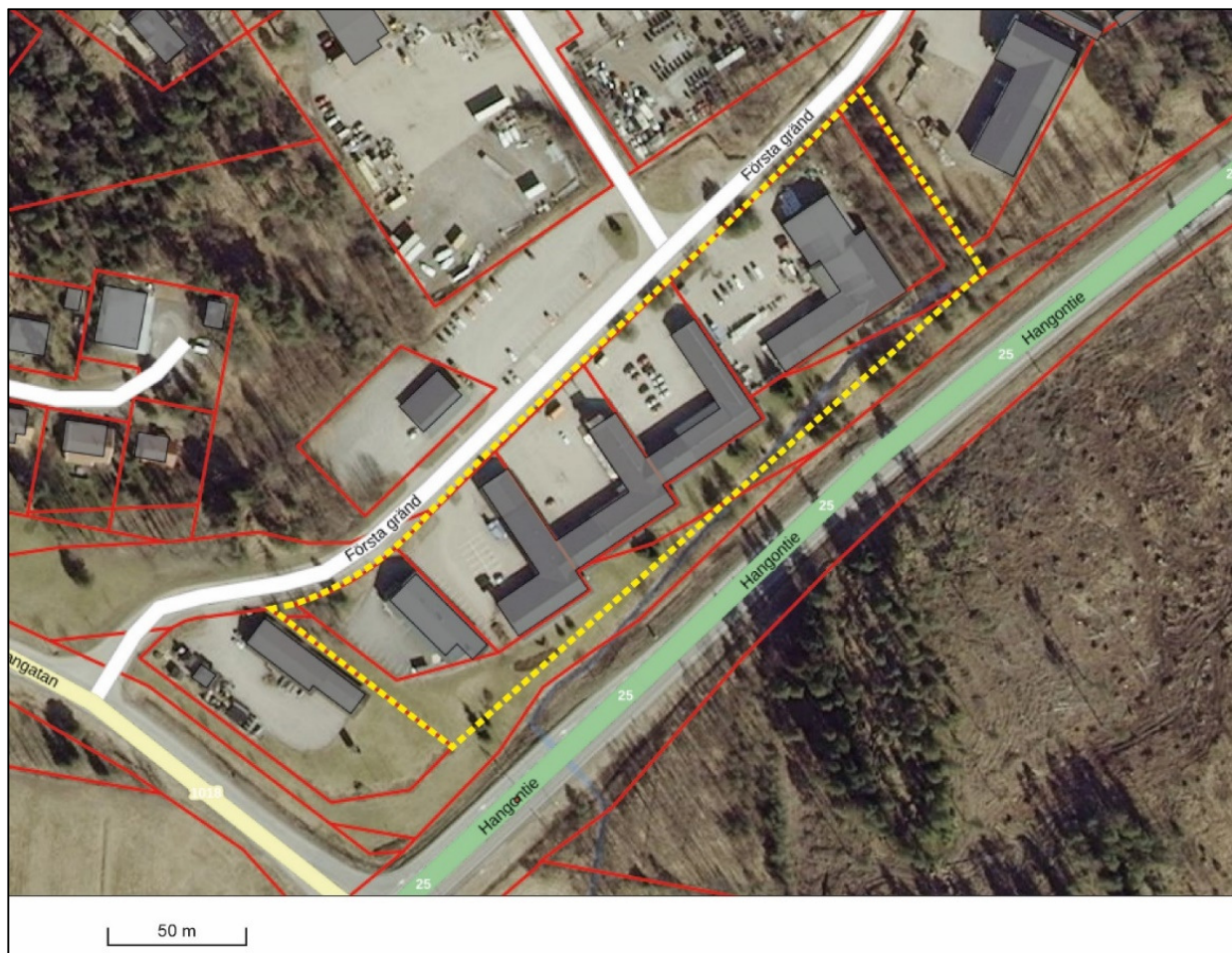


Bild 2: Miljöförhållanden. Planeringsområdet har avgränsats med gul, streckad linje.

### Den bebyggda miljön

I området finns det sammanlagt fem (5) byggnader, av vilka de tre (3) mittersta är kopplade till varandra. Byggnaderna har uppförts under åren 1986–2013 och klassificeras i Raseborgs karttjänst som butikshallar. De mittersta byggmassorna är ineffektiva affärs-/butikslokaler där det är svårt att navigera och handla i de labyrintiska utrymmena. I området finns det bl.a. Tokmanni och en loppmarknad.

Detaljplanens ändringsområde (det område som tillhör markägaren) har för närvarande en total byggrätt på 4 730 vy-m<sup>2</sup>. De befintliga byggnaderna har inga skyddsvärden. Enligt museiverkets karttjänst finns det inga fornlämningar eller skyddade byggnader i planeringsområdet<sup>2</sup>. Det finns inga gatuområden i planeringsområdet. Hangövägen löper på södra/sydöstra sidan av planområdet. Bild 3 visar ett utdrag ur kartan över byggnadsbeståndet i närområdet.

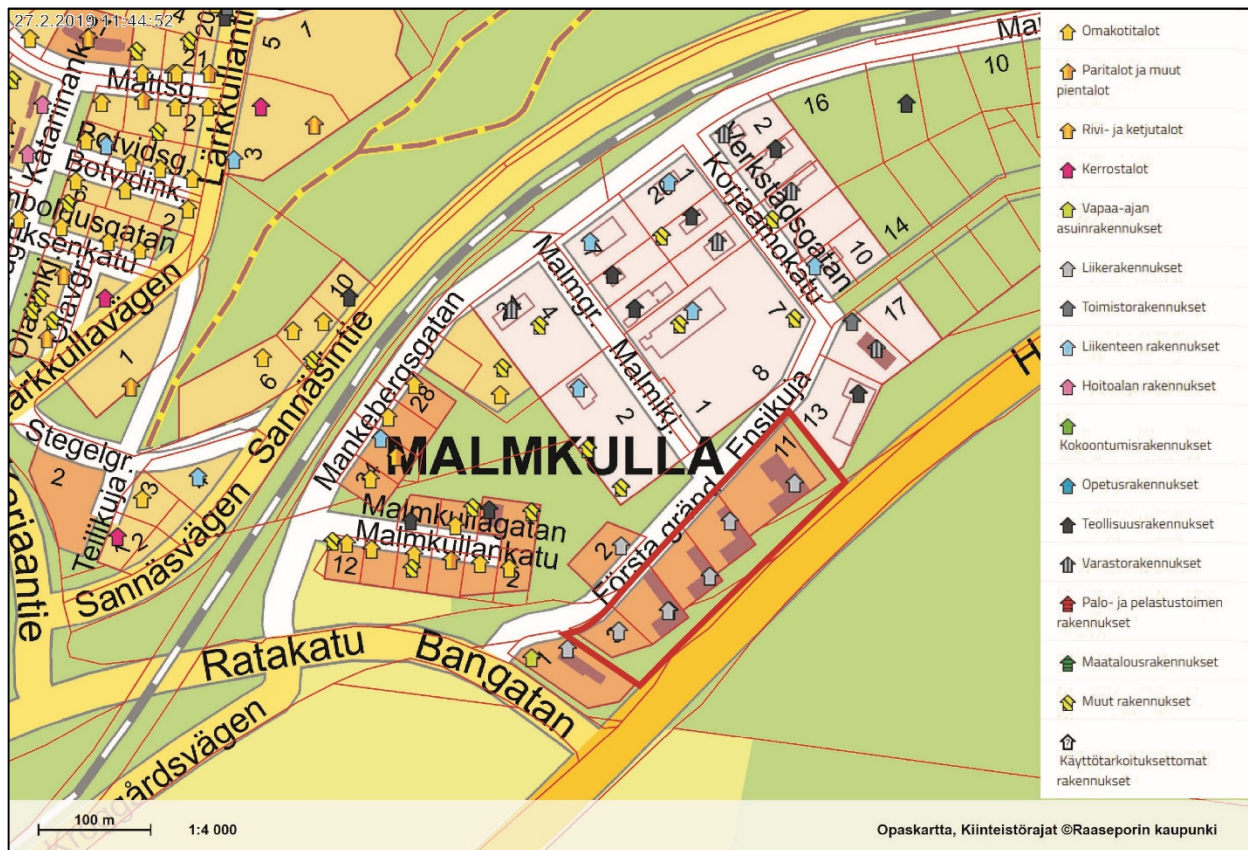


Bild 3: Byggnadsbeståndet. Planeringsområdet visas med rött.

### Samhällsteknisk försörjning

Området har anslutits till det kommunala vatten- och avloppsnätet.

### Markägoförhållanden

I fråga om de bebyggda delarna ägs området privat, medan staden äger parkerna.

### Genomförandet av den nuvarande planen

Den nuvarande detaljplanen har genomförts. Den nuvarande byggrätten är sammanlagt 4730 vy-m<sup>2</sup>. Byggnadsbeståndet har fem (5) byggnader, av vilka de tre (3) mittersta 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.



### Landskapsplan

Nylands landskapsplan gäller i området. Ett utdrag ur sammanställningen av gällande landskapsplaner (2017) finns som bilaga. Sammanställningen innehåller gällande beteckningar ur följande planer: Nylands landskapsplan, etapplandskapsplan 1, 2 och 4, Östra Nylands landskapsplan, Östra Nylands etappregionplaner 1–4 samt Landskapsplan 2000.

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.

Utkastet till Nylandsplanen 2050 var framlagd 8.10–9.11.2018. Nylandsplanen 2050 omfattar hela Nyland och tar tidsmässigt sikte på år 2050. I planen ingår alla centrala markanvändningsteman och den bereds under åren 2016–2019. När Nylandsplanen 2050 träder i kraft kommer den att upphäva både de nu gällande och de lagakraftvunna landskapsplanerna. I denna landskapsplan är markanvändningen i planområdet oförändrad jämfört med de nuvarande landskapsplanerna.

Landskapsplanernas planeringsbestämmelser och beskrivningar av beteckningarna presenteras i sin helhet i Nylands förbunds karttjänst<sup>3</sup>. Ett utdrag ur sammanställningen av landskapsplaner 2017 och ur utkastet till Nylandsplanen 2050 finns på bild 4.



Bild 4: Ett utdrag ur sammanställningen av landskapsplaner 2017 (t.v.) och ur utkastet till Nylandsplanen 2050 (t.h.). Detaljplanens ändringsområde visas i stora drag med en röd cirkel.

### Generalplan

Området ingår i delgeneralplanen över Karis centrum. Generalplanen godkändes av fullmäktige 16.2.1987. Generalplanen är en plan utan rättsverkningar. I planen har planeringsområdet använts som ett PK-område (områden för privat service och förvaltning). Ett utdrag ur generalplanen finns på bild 5.





*Bild 6: Utdrag ur de gällande detaljplanerna.*

### Byggnadsordning

Raseborgs byggnadsordning godkändes av stadsfullmäktige 14.5.2018 § 36 och vann laga kraft 5.7.2018.<sup>4</sup>

### Baskarta

Raseborgs stad har utarbetat en baskarta för detaljplanen och ansvarar också för att baskartan är aktuell. Koordinatsystemen är GK24 och N2000.

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

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

Initiativet till ändringen av detaljplanen har tagits av markägaren till affärskvartersområdena. Planläggningsinitiativet och avtalet om att starta planändringen behandlades i Raseborgs stadsstyrelse 11.2.2019, § 66. PDB och utkastet till ändring av detaljplanen behandlas av planläggningsnämnden 27.3.2019, varefter ändringen av detaljplanen kungörs anhängig och läggs fram offentligt. Under framläggningstiden begärs utlåtanden av berörda myndigheter.

De nuvarande tomtarrangemangen och den nuvarande planbeteckningen tillåter inte att en stor detaljhandelsenhet placeras i området, och den nuvarande tomtindelningen medger inte heller någon effektivare placering av byggmassan eller områdesanvändning.

### **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 landskapsmuseum
- Museiverket
- VR Track

stadens myndigheter, bl.a.

- Byggnadstillsynen och miljövärden (myndighetsutlåtande)
- 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 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. 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 är det preliminära målet för byggrätten 6 700 vy-m<sup>2</sup>.

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 ny, redig, modern och representativ affärsbyggnad. Man strävar efter att bibehålla den bränsledistributionspunkt/-station som anvisats i den gällande detaljplanen och på samma gång undersöks möjligheterna att placera laddningspunkter i anslutning till den.

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.

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

Målet för byggrätten har preciserats till 6 700 kvadratmeter våningsyta. Till övriga delar har målen inte ändrats under planläggningen.

# **5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN**

## **5.1 Planens struktur och beskrivning av planlösningen**

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 gatuumråden. 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 cafétjänster 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 affärsbyggande 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 någon 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 handels 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 nås 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. utomhusreklamen.

### Landskap och miljö

Ändringen i detaljplanen påverkar inte landskapet och miljön nämnvärt. De nya byggnaderna kommer att placeras i ett redan bebyggt område. Det bebyggda områdets gårds- och parkeringsområde har till största delen redan asfaltbeläggning. Bortsett från den norra/nordöstra delen växer det just inga träd på de grönområden som omger den bebyggda delen av området. Om-

rådet 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 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.

### KOMMERSIELLA KONSEKVENSER

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 affärslokalerna netto. Hela bygggrätten 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 tom tomt jämfört med den här situationen där det redan finns 4 700 vy-m<sup>2</sup> av handel som ska utvidgas, eller rivs 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 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>

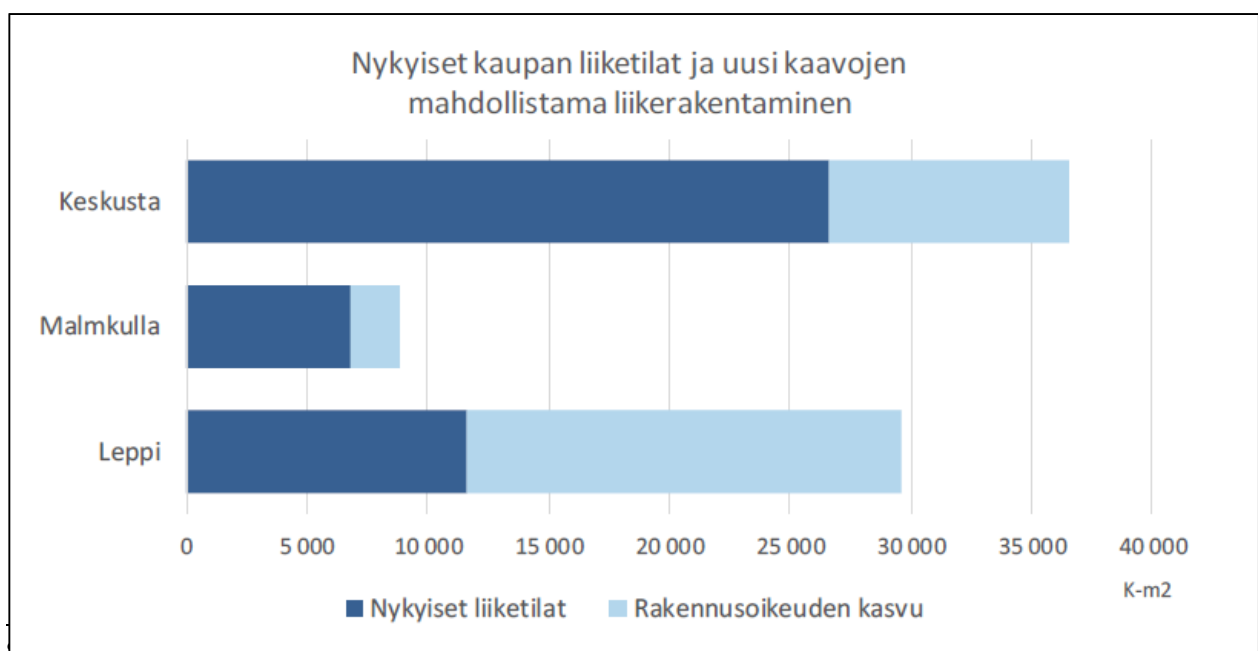
#### Konsekvenser för handels servicenätet i hela marknadsområdet

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 Läpps 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.

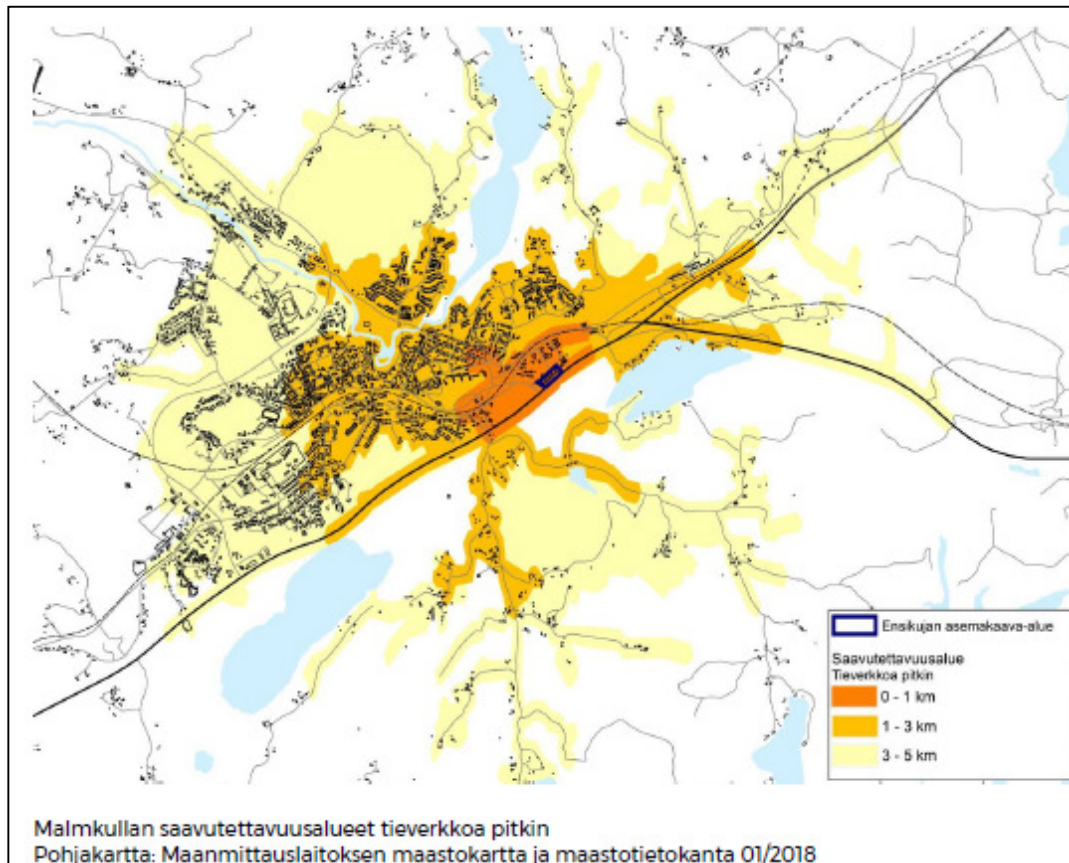
Detaljplanen för Malmkulla affärsområde medför nya affärslokaler bara i liten omfattning och det finns efterfrågan i Karis på nya affärslokaler. Därmed kan man inte anse att Malmkulla skulle minska servicen i centrum eller i Läpp. Således har detaljplanen för Malmkulla inga negativa konsekvenser för 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 uträtta 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 uträtta ärenden t.ex. i Lojo eller i huvudstadsregio-



nen.

*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 affärs-



område 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 kääntymisen 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 trafikallsträngen 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 framgår av plankartan (Bilaga 2 till planbeskrivningen).

## **5.5 Namnbestånd**

I planen ges inga nya gatunamn.

# **6 GENOMFÖRANDET AV DETALJPLANEN**

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

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

## **6.2 Genomförande och tidsplanering**

Den som anhåller om planändringen bör först förvärva hela kvartersområdet i sin ägo. Därefter bör en bindande tomtindelning utarbetas för området. Markägaren ger staden ett förslag på hur tomtindelningen ska göras. Målet är att hela området ska vara klart för genomförande i den takt och i den omfattning det finns efterfrågan på byggnadsmark.

### 6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar staden.

Esbo, 27.3.2019

Seppo Lamppu tmi

Seppo Lamppu DI

---

1

<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> <http://kartta.uudenmaanliitto.fi/maakuntakaavat/?x=380783&y=6684698&zoom=0&lang=sv&layers=1-0>

<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

**Basuppgifter och sammandrag**

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	15.03.2019
Planens namn	Malmkulla affärsområde		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	1,8687	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	1,8687

<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	1,8687	100,0	6700	0,36	0,0000	1970
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	1,8687	100,0	6700	0,36	0,4527	1970
T sammanlagt						
V sammanlagt					-0,4527	
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
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>1,8687</b>	<b>100,0</b>	<b>6700</b>	<b>0,36</b>	<b>0,0000</b>	<b>1970</b>
<b>A sammanlagt</b>						
<b>P sammanlagt</b>						
<b>Y sammanlagt</b>						
<b>C sammanlagt</b>						
<b>K sammanlagt</b>	1,8687	100,0	6700	0,36	0,4527	1970
KM	1,8687	100,0	6700	0,36	1,1220	3670
KL-1					-0,5005	-1200
KL-2					-0,1688	-500
<b>T sammanlagt</b>						
<b>V sammanlagt</b>					-0,4527	
VL					-0,4527	
<b>R sammanlagt</b>						
<b>L sammanlagt</b>						
<b>E sammanlagt</b>						
<b>S sammanlagt</b>						
<b>M sammanlagt</b>						
<b>W sammanlagt</b>						



# Bilaga / Liite 2

Malmkulla affärsområde, detaljplaneändring  
Malmkullan liikealue, asemakaavan muutos  
Utkast 27.03.2019. Luonnos 27.03.2019



RASEBORGS STAD

RAASEPORIN KAUPUNKI

MALMKULLA AFFÄRSOMRÅDE

MALMKULAN LIIKEALUE

Detaljplan

Asemakaava

Ändringen av detaljplanen gäller kvarteret 365 och parkområden.

Asemakaavan muutos koskee kortteliä 365 ja puistoalueita.

Genom ändringen av detaljplanen bildas kvarteret 365.

Asemakaavan muutoksella muodostuu kortteli 365.

Utkast 27.03.2019

Luonnos 27.03.2019



#### PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

#### KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

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.

KM-1

Liikerakennusten korttelialue, jolle saa sijoittaa vähittäiskaupan suuryksikön. Alueelle saa rakentaa paljon tilaa vaativan erikoiskaupan liiketilaa. Kokonaiskerrosalasta saa päivittäistavarakaupan liiketilaa olla enintään 2000 k-m<sup>2</sup>. Kokonaiskerrosalasta saa muun erikoiskaupan liiketilaa olla enintään 5000 k-m<sup>2</sup>. Alueelle saa sijoittaa polttoaineen jakeluaseman sekä autojen sähkö- ja kaasulatauspisteitä ja ravintola- ja kahvilapalveluita.

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.

365

Korttelin numero.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

6700

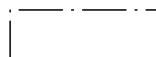
Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

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

II

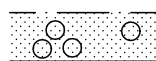
Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen faisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Byggnadsyta.



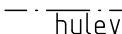
Rakennusala.

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.

Del av område som är avsedd för avledning och behandling av dagvatten.



Hulevesien johtamiseen ja käsittelyyn tarkoitettu alueen osa.

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

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevedet tulee johtaa kunnalliseen hulevesiverkostoon.

### Parkering

På byggnadernas parkeringsplats och ianslutning 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

### Byggnadssätt

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

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

### 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

### 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.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare

Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.		
Laga kraft / Lainvoimainen				
SFGE, förslag / KVALT, ehdotus				
STDS, förslag / KH, ehdotus				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus				
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus				
PLANLN, ukastt / KAAVLTK, luonnos	8-19	27.03.2019		
MALMKULLA AFFÄRSOMRÅDE MALMKULLAN LIIKEALUE				
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys		
Seppo Lamppu Tmi, Seppo Lamppu DI	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	27.03.2019		
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt			7782	8-19