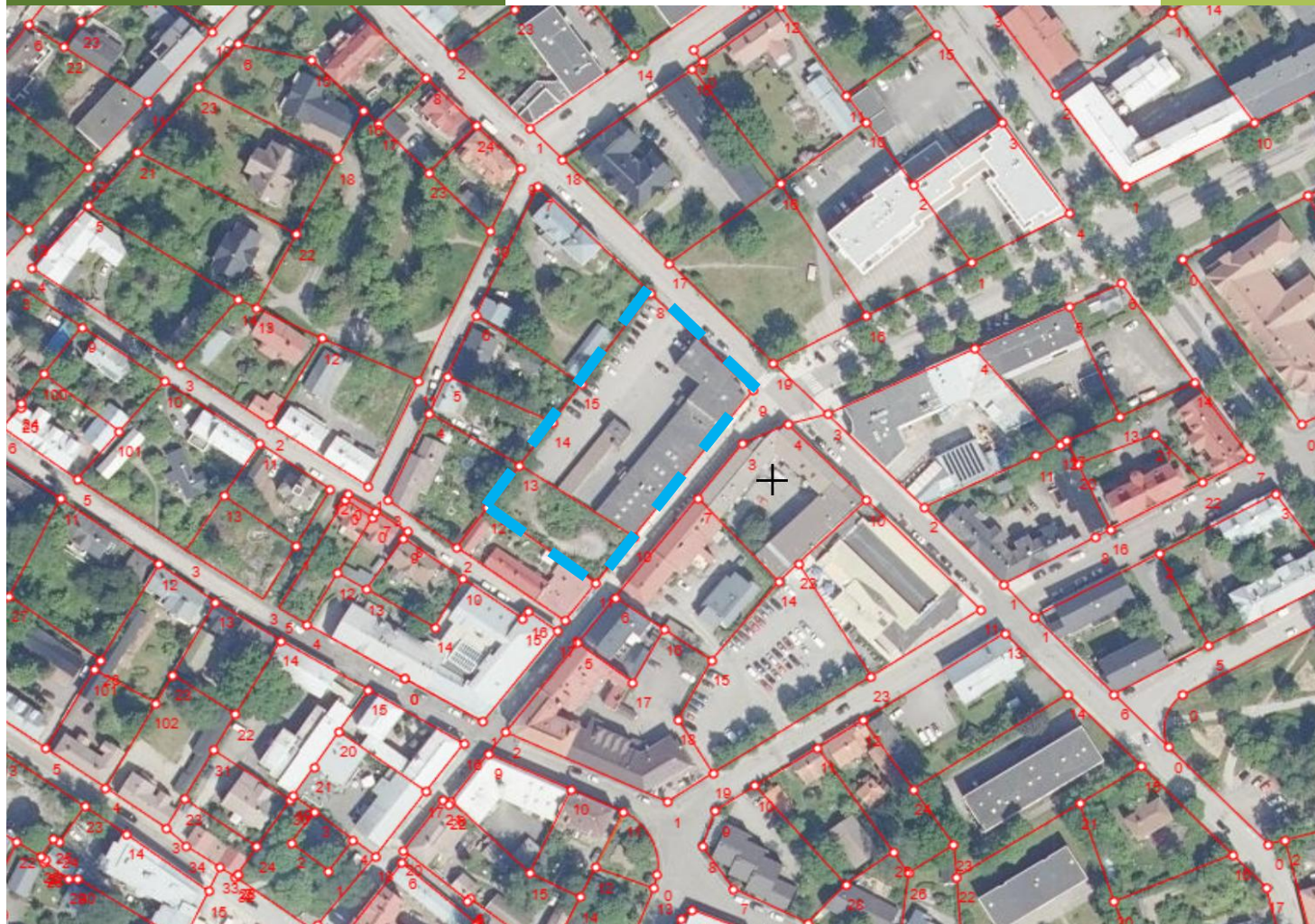




DETALJPLAN



Plan namn

Kungsgatan 12-14, detaljplaneändring

Plan nummer

7041

Planens uppgörare

Fredrik Lindberg, arkitekt SAFA

Typ av dokument

Program för deltagande och bedömning

1. INLEDNING

Programmet för deltagande och bedömning (PDB) har gjorts enligt 63 § i lagen om områdesanvändning (OAL). Det innehåller en generell beskrivning av planeringsområdet, preliminära målsättningar, planeringsläget, befintliga och kommande utredningar, verkningar som utreds i samband med planläggningen samt en riktgivande tidtabell för planläggningen. Därtill innehåller det förfarandet för deltagande och en lista på intressenter. PDB uppdateras vid behov under arbetets gång och finns att läsa på stadens hemsidor www.raseborg.fi samt på stadsplaneringsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, under hela planläggningstiden.

2. INITIATIV OCH PLANERINGSBEHOV

Planläggningen har initierats av områdets markägare. Behovet är att uppgöra en detaljplan som möjliggör att bostadsytans andel i kvarteret ökas samt att byggrätten på området kan ökas i form av tilläggsbyggande. Planområdet består av två fastigheter av vilka den ena är obyggd och den andra är byggd med en affärs- och kontorsbyggnad från 1973. Behovet är att med planen förbättra möjligheterna för användandet av affärs- och kontorsbyggnaden så, att den kan förses med en tilläggs våning och att en större del av den totala byggrätten reserveras för boende. Detaljplaneprojektet har år 2025 upptagits i Raseborgs planlägningsprogram.

3. MÅLSÄTTNINGAR

Målsättningarna med planen är att ändra på användningsändamålet på fastigheterna från nuvarande KL (kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader) till exempelvis AL (kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader) eller motsvarande som tillåter boende i en högre grad. Samtidigt är målsättningen att granska möjligheterna att utöka våningsantalet med en våning för den nuvarande affärs- och kontorsbyggnaden. Den nuvarande byggrätten ovan mark för bygganden är 2180 v-m². Tilläggs våningen skulle innebära en ökning av byggrätten med ca 700 v-m². Samtidigt är målsättningen att granska förutsättningarna för nybyggande inklusive nytt affärsutrymme på den obyggda tomten så att nybygget på området bildar stadsbildsmässigt en enhetlig helhet.

Efterfrågan på kontorsutrymmen har minskat i Ekenäs centrum längs med åren och kontorsutrymmena har i den nuvarande byggnaden som finns på planområdet stått tomma en längre tid. Ändringen av användningsändamålet, tilläggsbyggandet och ökningen av byggrätten förbättrar de ekonomiska förutsättningarna för platsens förverkligande samt för upprätthållandet och utnyttjandet av de nuvarande utrymmena i byggnaden på ett ändamålsenligt sätt. Detta inbegriper även de nuvarande affärslägenheterna i gatuplanet, vilka är viktiga med tanke Kungsgatans utbud. I och med planen skulle den nuvarande mängden affärsutrymmen bevaras och utökas något då när den obyggda tomten bebyggs.

Utökandet av antalet bostäder samt skapandet av förutsättningar för nytt affärsutrymme stöder upprätthållandet och bibehållandet av Kungsgatans servicenivå som helhet. Området är i behov av flera bostäder. Ändringen är även i linje med stadens målsättningar om att förbättra förutsättningarna för servicen i stadskärnan, utveckla det offentliga stadsrummet på ett kvalitativt sätt samt öka invånarantalet i Ekenäs stadscentrum. Målsättningen är att anpassa nybyggandet till Kungsgatans och stadskärnans stadsbild samt kulturlandskap så att det både beaktar och smälter ihop med omgivningen och samtidigt kompletterar stadsbilden med sitt eget formspråk och kan representera dagens stadsbildsutförande och nutida arkitektur på ett högklassigt sätt.

4. PLANERINGSOMRÅDE

Planeringsområdet är beläget i Ekenäs centrum invid Kungsgatan. Planeringsområdet omfattar fastigheterna 710-1-3-24 och 710-1-3-25. Planeringsområdets storlek är ca 0,389 ha. Avståndet till Rådhus-torget är ca 180 m och till järnvägs- och busstationen ca 560 m.



Bild 1. Planområdets läge markerat med rött.



Bild 2. Vy från Kungsgatans början.

Beskrivning av planeringsområde

Planeringsområdets storlek är ca 0,389 ha. Planområdet består av byggd stadsmiljö och är en del av Ekenäs centrum. Den mindre fastigheten (3:24) är obyggd, på den större (3:25) finns en II-III vånings byggnad som är uppförd 1974. Bägge tomterna har i huvudsak varit bebyggda bostads- och affärsbyggnader sedan slutet av 1800-talet. Planområdet angränsar till Kungsgatans och Skillnadsgatans korsning. Mot nordväst gården högre så att en del av Kungsgatans affärsutrymme är under mark. På gården finns bl.a. parkering, biltak och avfallshanteringspunkt.

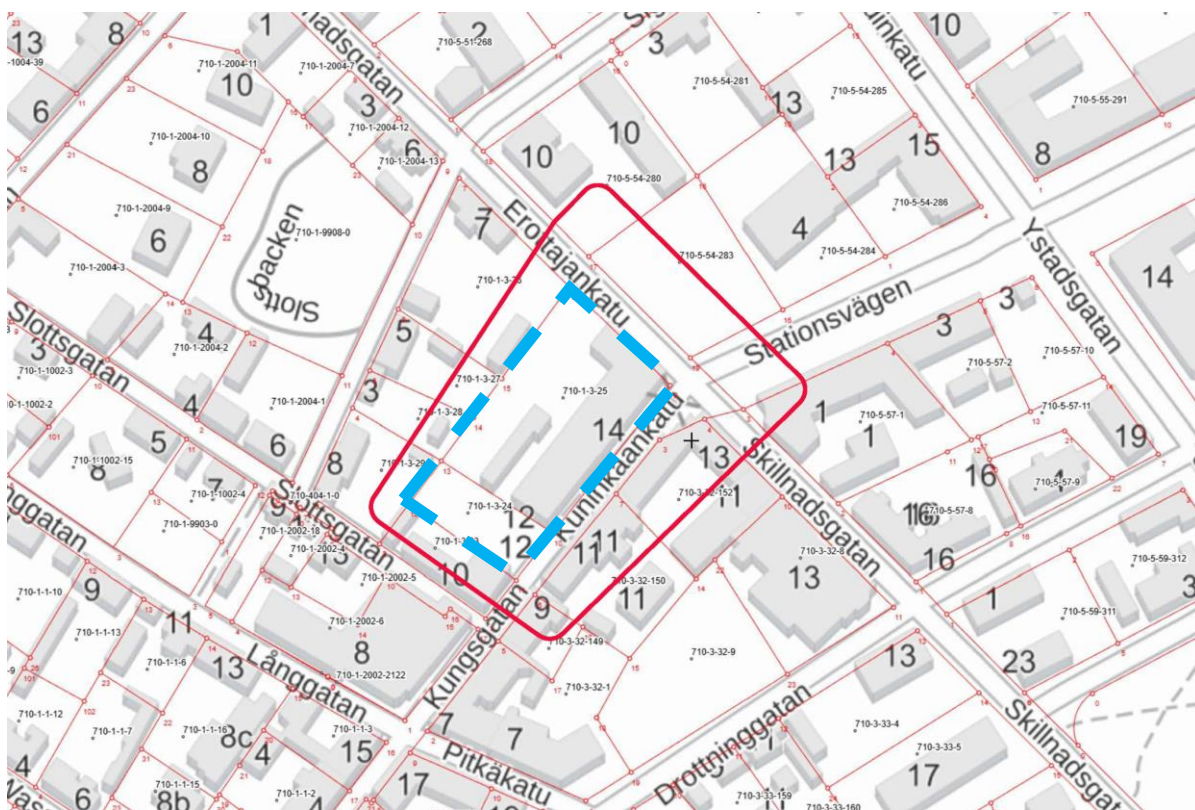


Bild 3. Planområde med blå linje, närlinfluensområde med röd linje.

Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

Naturområde

Planeringsområdet består av byggd stadsmiljö.

Bebyggt område

Planområdet utgörs av byggd stadsmiljö och är en del av Ekenäs centrum. På fastighet 3:25 finns en affärs och kontorsbyggnad i gulregel som är uppförd 1974. Byggnaden är uppförd i två till tre våningar, i trevåningsdelen finns även några bostäder. Den mindre fastigheten (3:24) är obyggd. Området angränsar till Kungsgatans gågata och till Skillnadsgatan. Planeringsområdet hör till området Gamla stan och hamnen i Ekenäs byggda miljöer av riksintresse RKY.

Kommunalteknik

Fastigheterna är kopplade till stadens kommunalteknik.

5. PLANERINGENS UTGÅNGSLÄGE

Riksomfattande mål för områdesanvändning

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stöda och främja förverkligandet av de allmänna och generella målsättningarna i lagen om områdesanvändning. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiseras på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Landskapsplanering

Raseborg omfattas av etapplandskapsplanen för Västra Nyland som är en del av helheten Nylandsplanen 2050. Helheten Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolens beslut den 13.3.2023.

Planeringsområdet är beläget i Ekenäs centrum och hör därmed i landskapsplanen till beteckning för område för centrumfunktioner och inom område för utvecklingszon för tätortsfunktioner. På planeringsområdet gäller även Nylandsplanens allmänna planeringsbestämmelser.



Bild 4. Sammanställning av landskapsplanen. Planområdets ungefärliga placering med grön pil.

Generalplanering

Planeringsområdet ingår i Ekenäs omnejdsplan (1002) som är godkänd 8.12.1980. Delgeneralplanen saknar rättsverkningar.

Detaljplanering

För planeringsområdet gäller detaljplanen för Ekenäs centrum, som är godkänd 21.1.2002. I detaljplanen är området betecknat som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (KL) samt för boende

(as30%). Våningsantalet variera från II till III. För området gäller även en beteckning för byggnadsyta för underjordiskt utrymme (ma). Området angränsar till Kungsgatans gågata.

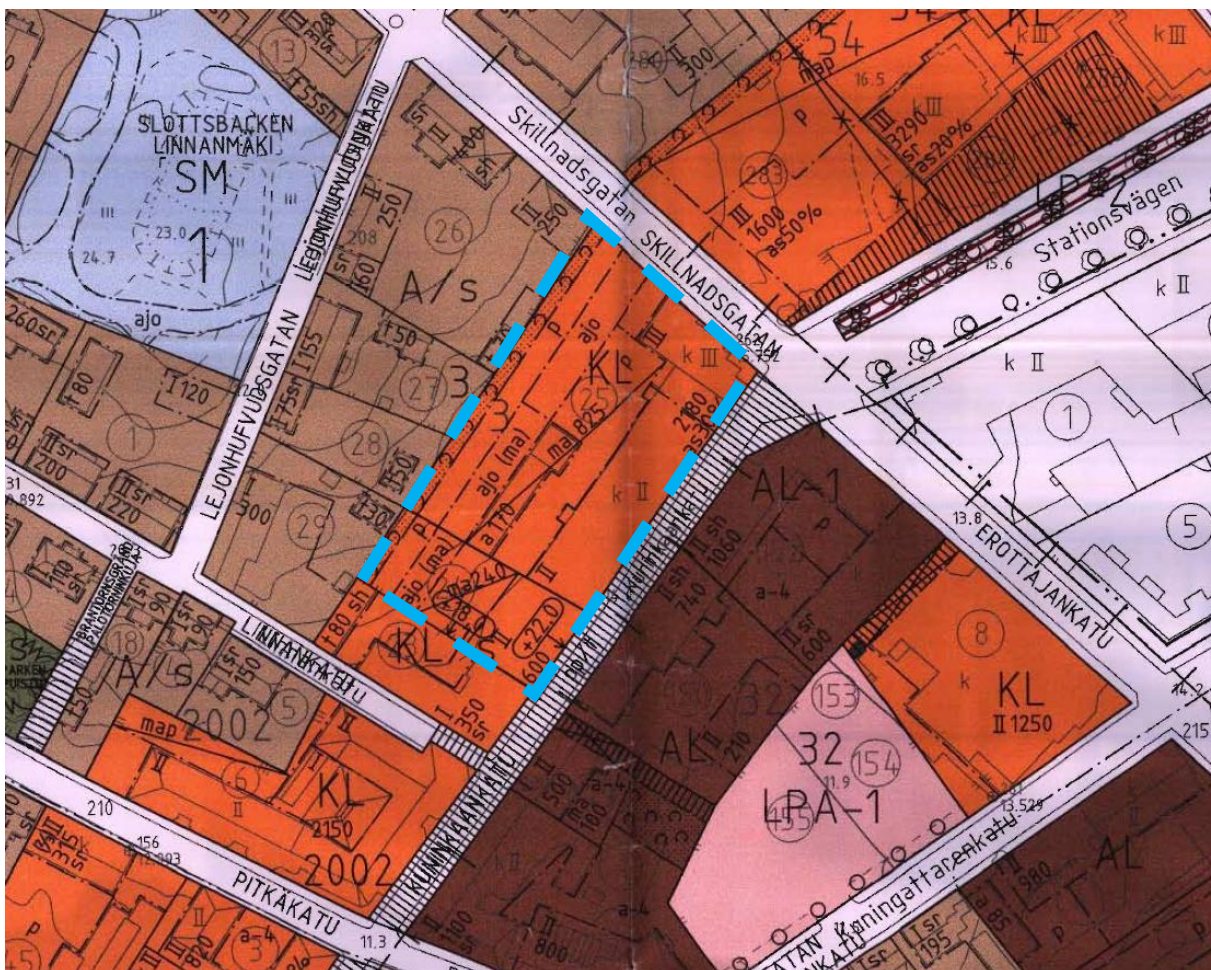


Bild 5. Utdrag ur detaljplanen. Planområdet markerat med blå linje.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 26.5.2025 av stadsfullmäktigen och den har fastställts 2.6.2025.

Byggförbud

På området finns inte byggförbud.

6. BEDÖMNINGEN AV KONSEKVENSERNA OCH UTREDNINGAR

Bedömning av konsekvenser

Enligt 9 § i lagen om områdesanvändning skall en plan grunda sig på planering som omfattar bedömning av de betydande konsekvenserna av planen och på sådana undersökningar och utredningar som planeringen kräver. Under planeringsprocessen skall utredas planens miljökonsekvenser, inberäknat samhällsekonomiska, sociala, kulturella och övriga konsekvenser. Alla utredningar måste täcka hela det område, inom vilket planen kan anses ha väsentliga konsekvenser.

Enligt markanvändnings- och byggförordningen (MBF) 1 § bedöms följande konsekvenser:

- 1) människors levnadsförhållanden och livsmiljö,
- 2) marken och berggrunden, vattnet, luften och klimatet,
- 3) växt- och djurarter, naturens mångfald och naturresurserna,
- 4) region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomi och trafiken,
- 5) stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön,
- 6) utvecklingen av en fungerande konkurrens inom näringslivet.

Utredningar som bör uppgöras

- I samband planeringen görs en utredning över områdets kultur- och stadsbildsmässiga värden.

7. INTRESSETER

Intressenter är enligt § 62 i lagen om områdesanvändning markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och samman- slutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, åtminstone följande:

Regionala myndigheter

- Tillstånds- och tillsynsverket
- Nylands förbund
- Västra Nylands museum
- Västra Nylands räddningsverk
- Polisinrättningen i Västra Nyland

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Sydspetsens miljöhälsovård
- Raseborgs vatten
- Raseborgs Energi
- Rådet för personer med funktionsnedsättning

Övriga aktörer

- Karis Telefon Ab
- Caruna Oy
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Företagarna i Raseborg rf.
- Ekenäs centrumförening rf.

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner.

8. MYNDIGHETSSAMARBETE

Myndighetssamråd ordnas vid behov enligt OAL 66 § och MBF 26 §. Under planläggningens gång ordnas vid behov också andra myndighetssamråd. Arbetsförhandlingar med stadens myndigheter ordnas också vid behov under planläggningsprocessen. Utlåtanden skall bes från myndigheterna enligt MBF 28§.

9. INFORMATION

Om planens anhängiggörande, framläggning av utkast, framläggning av förslag och till slut godkännande samt ikraftträdande kungörs. Kungörelserna publiceras på stadens officiella anslagstavla, adress: www.raseborg.fi/kungorelser. Därtill kungörs även anhängiggörandet åtminstone i följande lokaltidningar:

- Västra Nyland (på svenska)
- Etelä-Uusimaa (på finska)

Programmet för deltagande och bedömning skickas till alla kända markägarintressenter. Därtill finns det till påseende på stadens hemsida och planläggningsenheten under hela planläggningsprocessen.

Planmaterial läggs offentligt fram på stadens hemsida, www.raseborg.fi. Materialet finns också till påseende på planläggningsenheten, Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs.

10. VÄXELVERKAN

Intressenterna kan kontakta Raseborgs stad under planläggningsprocessen. Därtill ordnas det vid behov invånarmöte under planläggningsprocessen. Om det informeras särskilt. Under planläggningsprocessen hålls det vid behov olika informations- och förhandlingsträffar med invånare, markägare och andra intressenter.

När planmaterialet är till påseende kan officiella åsikter eller anmärkningar ges till Raseborgs stads planläggningsenhet. Raseborgs stad ger bemötanden till officiella åsikter eller anmärkningar som har lämnats under planmaterialets påseendetid.

11. PLANENS GÅNG

Anhängiggörande samt program för deltagande och bedömning, våren 2026

Planeringskonsulten har till staden lämnat i Program för deltagande och bedömning med skissbilagor (MBF 34§). Planen har kungjorts som anhängig xx.xx.2026.

Planförslag, vintern 2027

Planförslaget framläggs i 30 dagar på stadens hemsida: www.raseborg.fi/planer

Om framläggningen kungörs på stadens officiella anslagstavla, adress:

www.raseborg.fi/kungorelser

Godkännande, våren – sommaren 2027

Planen tillställs Raseborgs fullmäktige för godkännande.

12. KONTAKTINFORMATION

Raseborg stad:

Anne-May Sundström, planläggningsingenjör
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
p. 019 289 3841
[anne-may.sundstrom\(at\)raseborg.fi](mailto:anne-may.sundstrom(at)raseborg.fi)

Planeringskonsulter:

Fredrik Lindberg, arkitekt SAFA
Arkitekturum Ab
Freesekatan 3 A, 00100 Helsingfors
fl@arkitekturum.fi
tel. 050 5890937

Address för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande epost adresser:

[planlaggning\(at\)raseborg.fi](mailto:planlaggning(at)raseborg.fi)