



**RASEBORG
RAASEPORI**

Planbeskrivning

Kommun

Raseborg

Planens namn

**Ändring av detaljplan Ekenäs Centrum
(Kungsens affärscentrum)**

Ändringen av detaljplanen berör tomt 6 i kvarter 2002



Planen har uppgjorts av
Plankonsult
Plan nummer
Ritningsnummer
Anhängiggörande
Behandling

Raseborgs stad, stadsplaneringsavdelningen
Arkitektbyrå Gramatikova&Lindberg
7677
16-15 (detaljplan)
Raseborgs planeringsöversikt 2013-.2014
Plan för deltagande och bedömning
Planläggningsnämnden 25.3.2015
Förslag till ändring av detaljplan
Planläggningsnämnden 22.4.2015

1 BASUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

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

1.2 Planens namn och syfte

Planen heter: Ändring av detaljplan Ekenäs Centrum (Kungsens affärscentrum).

Detaljplaneändringens målsättning är att ändra den befintliga affärs- och kontorsbyggnaden så, att det är möjligt att bygga bostäder i hela andra våningen. Målsättningen är också att bibehålla affärs- och kontorsutrymmena i gatuplansvåningen.

1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

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

- 4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN
 - 4.1 Behovet av detaljplan och planeringsstarten
 - 4.2 Deltagande och samarbete
 - 4.2.1 Intressenter i planlägningsprocessen är
 - 4.2.2 Hur deltagandet ordnas
 - 4.2.3 Myndighetssamarbete
 - 4.3 Detaljplanens syfte
 - 4.4 Markanvändningsavtal
- 5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN
 - 5.1 Planens struktur
 - 5.2 Planens konsekvenser
 - 5.2.1 Inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö
 - 5.2.2 Inverkan på stadsbild, landskap och byggd miljö
 - 5.2.3 Inverkan på region- och samhällsstruktur samt trafik
 - 5.3 Planbeteckningar och –bestämmelser
 - 5.4 Namn
- 6 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE
 - 6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet
 - 6.2 Tidpunkten för genomförandet
 - 6.3 Uppföljning av genomförandet

1.4 Förteckning över bilagehandlingar

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

2 SAMMANDRAG

2.1 Planprocessens skeden

Uppgörandet av detaljplanen har inletts på initiativ av markägaren.

Projektet är upptaget i Raseborgs planlägningsöversikt 2013-2014.

Planlägningsnämnden antecknade planen för deltagande och bedömning för kännedom samt beslutade att den ska skickas till berörda parter och de grannar som är kända 25.3.2015.

Planlägningsnämnden behandlade planförslaget 22.4.2015 och beslutade framlägga förslaget till offentligt påseende. Planförslaget har hållits framlagt 4-5/2015. Stadsfullmäktige godkänner ändringen av detaljplanen i enlighet med 52 § i markanvändnings- och bygglagen.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen omfattar

- Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

2.3 Genomförandet av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning om förhållandena i planeringsområdet

3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planeringsområdet ligger i korsningen mellan Långgatan och Kungsgatan i centrumområdet av Ekenäs, som enligt gällande detaljplan är kvartersområde för affärsbyggnader (KL). Plantomtens yta är 1969 m².

3.1.2 Naturmiljön

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

3.1.3 Den byggda miljön

På planeringsområdet ligger en befintlig byggnad, som är byggd 1987-1989 i stället för de i tiderna på tomten liggande och senare rivna byggnaderna (byggnadslov för Kungsen är beviljat 1985). Byggnaden representerar den byggnadstida andan väl, såväl på basen av sin planlösning som ur sina funktionella målsättningar. I Finland fanns vid tiden för byggandet inte många motsvarande köpcenter. Staden förväntades växa kraftigt och tidpunkten var lämplig för att bygga detta tvåvåningsköpcenter som omgärdar en täckt innergård. Under planeringsskedet hämtades inspiration från utlandet, bland annat från ett motsvarande köpcenter byggt i Milano. Kungsen har även samma funktionsprinciper, om än i mindre skala, som det år 1985 färdigställda köpcentret Forum på Mannerheimvägen i Helsingfors.

Kungsen byggnaden består av två våningar ovanför marknivå och av en underjordisk källarvåning. I källarvåningen befinner sig en parkeringshall, ett befolkningsskydd, förrådsutrymmen och tekniska utrymmen samt avfallshanteringsutrymmen. En körramp leder från Långgatan till parkeringshallen. I den första våningen ovan om marken finns affärsutrymmen i gatunivå samt ingångarna till köpcentret och skilda ingångar till trapphusen som leder till utrymmena i andra våningen. I mitten av första våningen sett från planritningen finns en två våningar hög, varm innergård, som är täckt med ett glastak. Från innergården når man affärsutrymmena som befinner sig inne i köpcentret (de som inte öppnar sig mot gatan) samt via trappuppgångar till byggnadens andra våning. I andra våningen omgärdas den öppna innergården av korridorer, till vilka affärsutrymmena i andra våningen öppnar sig. Från andra våningens affärsutrymmen öppnar sig fönster även mot gatorna.

Förutom själva byggnaden finns på tomten även en utegårdsplan, som placerar sig längs med innerkanten av den L-formade byggnaden. Gårdsplanen ligger i nivå med byggnadens andra våning, eller ungefär en våning högre än gatunivån. För tillfället finns ingen verksamhet på gården, och där finns ingen växtlighet som är värd att bevara.

Kungsens huvudfasader öppnar sig mot Långgatan och Kungsgatan. Fasaderna är omväxlande och utgörs av många små motiv istället för ett stort fasadmotiv. Fastän byggnadens planlösning upptar en rätt stor yta av såväl Långgatan som Kungsgatan, syns detta inte i fasaderna, vars utformning ger ett intryck av en mindre byggnad. Beträffande fasaderna kan en tydlig skillnad iakttagas mellan behandlingen av den första och den andra våningen. Där affärsutrymmena i första våningen har stora skyltfönster som öppnar sig mot gatan, är fönstren i andra våningen små och systematiskt återkommande. Andra våningens fönster ser utifrån ut som fönster i ett bostadshus. Generellt sett har fasaderna sirliga element som passar väl på sin plats och som besitter en tidlöshet som gör det svårt att utifrån fasaderna placera byggnaden i ett visst årtionde eller i en viss byggnadsstil. Byggnaden passar mycket väl in i sin omgivning.

3.1.4 Samhällsteknisk service

Området är anslutet till stadens vatten- och avloppsledningssystem.

3.1.5 Markägoförhållanden

Planområdet är i privat ägo.

3.1.6 Genomförande av nuvarande plan

Den nuvarande detaljplanen har genomförts för planområdets del.

I byggnadens andra våning byggs för tillfället enligt beviljat byggnadslov sex bostäder, vars byggande beviljades med undantagsbeslut. Ytan på bostäderna som nu byggs är totalt 493 m², eller ungefär 23 % av första och andra våningens sammanlagda yta.

3.1.7 Miljöstörningar


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

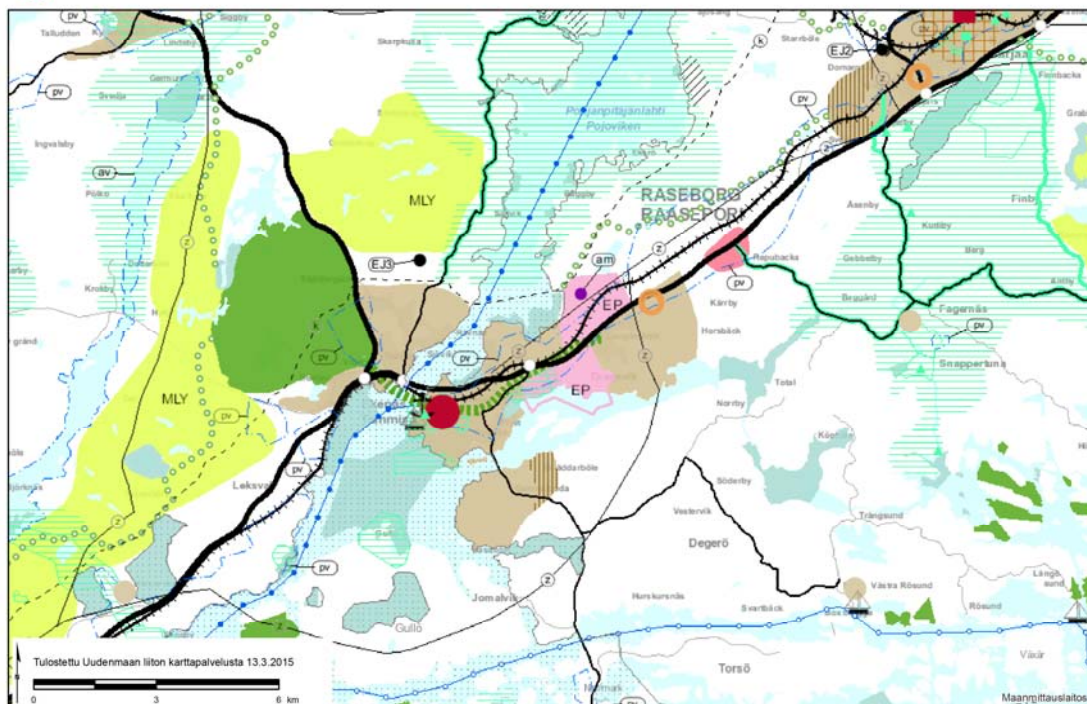
3.2 Planeringssituationen

3.2.1 Landskapsplan

Nylands landskapsplan

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

 Uudenmaan liitto
Nylands förbund Vahvistettujen maakuntakaavojen yhdistelmä 2014



3.2.2 Generalplan

Området saknar generalplan.

3.2.3 Detaljplan

På området är följande detaljplaner i kraft:

- detaljplan 2040 D, fastställd 21.1.2002

I den gällande detaljplanen är området kvartersområde för affärsbyggnader (KL), i vilket utrymmena i byggnadernas första våning i huvudsak skall användas som affärsutrymmen.

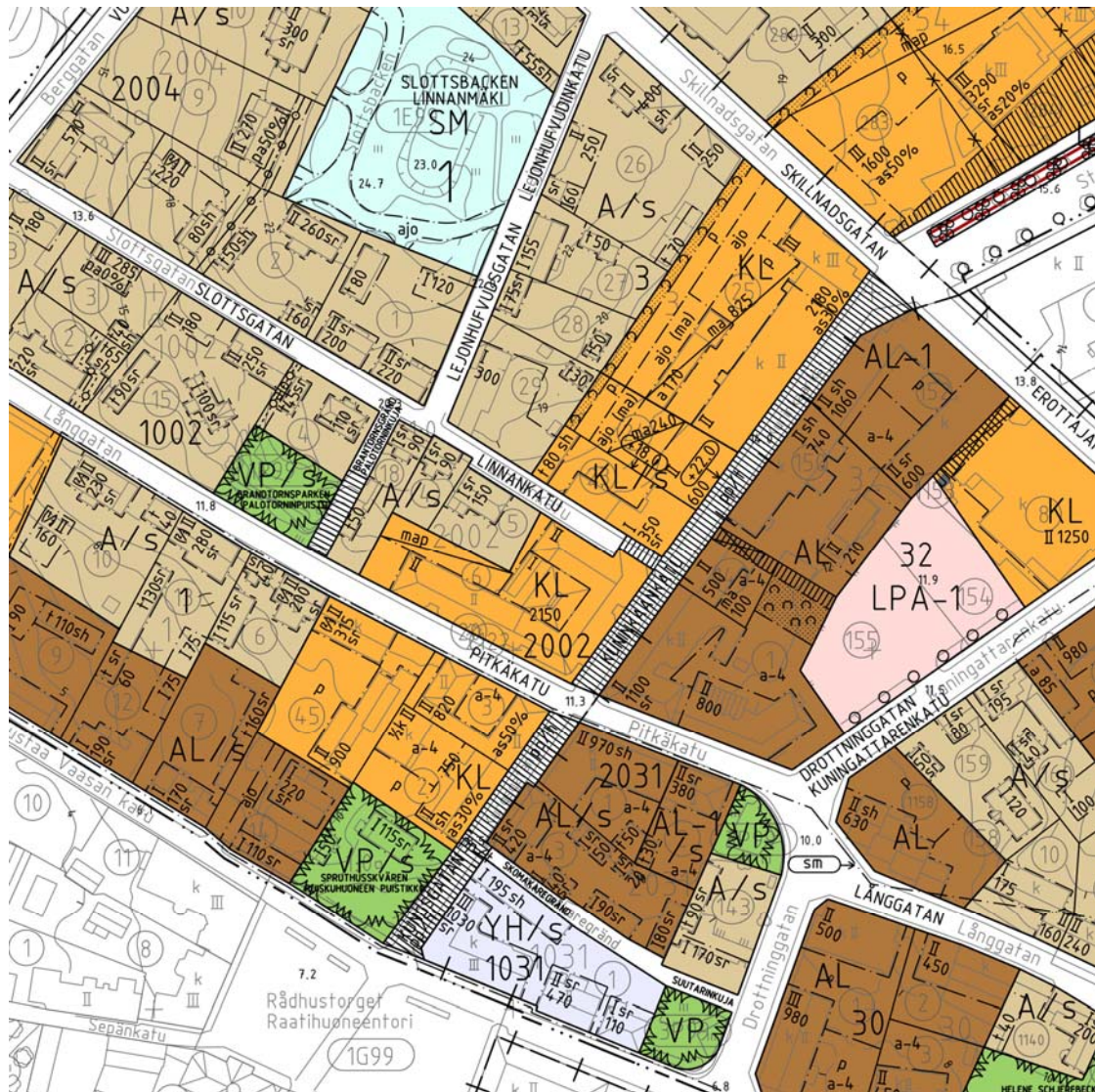


Bild: Gällande detaljplan

3.2.4 Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts i stadsfullmäktige 7.6.2010 och den trädde i kraft 19.8.2011.

Vid uppgörandet av planen har använts stadens grundkarta, som uppdaterats för ändamålet.

4 OLIKA SKEDEN I PLANERINGEN AV DETALJPLANEN

4.1 Behovet av detaljplan och planeringsstarten

Uppgörandet av detaljplanen inleddes på initiativ av markägaren.

Markägaren har framfört ett behov av att ändra kontors- och affärsfastigheten till en fastighet för bostads-, affärs- och kontorsändamål.

4.2 Deltagande och samarbete

4.2.1 Intressenter i planlägningsprocessen är

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

4.2.2 Hur deltagandet ordnas

Om Raseborgs stads planläggning informeras på stadens webbplats www.raseborg.fi. Om inledningen av planläggningen och möjligheten att ge synpunkter informeras i tidningen Etelä-Uusimaa på finska och i tidningen Västra Nyland på svenska.

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

- Planen för deltagande och bedömning har skickats till intressenterna.
- Förslaget till detaljplan hålls framlagt för minst 30 dygn på stadsplaneringsavdelningen, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis, på stadens officiella anslagstavla och på stadens [www](http://www.raseborg.fi)-sidor (markanvändnings- och byggförordningen 27 §)
- Det är möjligt att överklaga stadsfullmäktiges beslut om godkännande av planen hos Helsingfors förvaltningsdomstol.

4.2.3 Myndighetssamarbete

Före den slutliga behandlingen av planen skickas materialet för kommentarer till NTM-centralen i Nyland. Utlåtanden om planen begärs enligt behov.

4.3 Detaljplanens syfte

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ändring av bruksändamålet för en affärs- och kontorsbyggnad för delvist bostadsändamål, på så sätt att det skulle vara möjligt att bygga bostäder i hela andra våningen och första våningen skulle förbli som affärs- och kontorsutrymmen. Bostadsutrymmenas och affärs- och kontorsutrymmenas förhållande skulle då vara 50/50. Denna planändring har för avsikt att återuppliva byggnaden och dess omgivning genom att tillåta byggandet av bostäder.

4.4 Markanvändningsavtal

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

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Planen består av ett kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-2). Tomtens yta är 1969 m². På tomten får byggas en bostads-, affärs- och kontorsbyggnad i två våningar samt underjordiska utrymmen. Tomtens byggnadsrätt är 2150 k-m². Bostadsutrymmena bör placeras i byggnadens andra våning.

Byggnadens areal är 2150 m². Andra våningen omändras till bostäder, varvid bostadsytan utgör 1075 m², vilket är 50 % av hela byggnadens yta. Bostädernas och affärs- samt kontorsutrymmenas förhållande är således 50/50, dock så att bostäder endast får byggas i andra våningen och första våningen förblir som affärs- och kontorsutrymmen.

5.2 Planens konsekvenser

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

5.2.1 Inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö

Genomförandet av planen har en positiv inverkan på människors levnadsförhållanden och livsmiljö. Nya bostäder tillkommer på området och en affärs- och kontorsbyggnad som är föråldrad och delvis står tom får nytt bruk. Området får ett tillskott på ca. 20 invånare.

Byggnaden är i nuläge i relativt ringa bruk. Av de affärsutrymmen i första våningen som nås via innergården, är endast ett uthyrt. Affärsutrymmena som nås från gatan är alla uthyrda, förutom det utrymme på Långgatan som befinner sig längst bort från Kungsgatan. Största delen av affärsutrymmena i andra våningen har redan länge stått tomma, och för tillfället är endast ett litet utrymme uthyrt. Alla andra står tomma. Affärsbyggande enligt den ursprungligen planerade verksamheten är inte längre aktuell i en stad av Ekenäs storlek. Det rådande ekonomiska läget har bistått till uppkomsten av det nuvarande läget, men den huvudsakliga orsaken är dock att köpcenterlösningen som formar sig runt en två våningar hög innergård har föråldrats såväl ur ett funktionellt som ur ett användarvänligt perspektiv. Den nuvarande lösningen är ohjälpligen föråldrad och har nått slutet av sin funktionsålder.

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

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

5.2.2 Inverkan på stadsbild, landskap och byggd miljö

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

5.2.3 Inverkan på region- och samhällsstruktur samt trafik

Genomförandet av planen påverkar samhällsstrukturen. Området får 9-10 bostadslägenheter mera, och kontors- och affärsutrymmenas antal minskar med motsvarande mängd.

Ett undantagsbeslut om att bevilja byggande av fem lägenheter i byggnadens andra våning har fattats. Byggnadslov har sökt och beviljats för byggandet som pågår som bäst. Den totala ytan på lägenheterna som nu byggs är 493 m², eller ca. 23% av första och andra våningens sammanlagda yta. Byggnadens totala yta är 2150 m². Om alla utrymmen i andra våningen ändras om till bostäder, så skulle bostädernas sammanlagda yta vara ca. 1075 m² (innehållande de 493 m² som nu byggs), vilket utgör 50% av hela byggnadens yta. Förhållandet mellan bostäder och affärs- och kontorsutrymmen skulle därmed vara 50/50, dock så att bostäder enligt detaljplanen endast skulle få byggas i andra våningen och första våningen skulle förbli i kontors- och affärsbruk.

5.3 Planbeteckningar och –bestämmelser

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

5.4 Namn

I planen ges inga nya gatunamn.

6 DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

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

6.2 Tidpunkten för genomförandet

Planen kan förverkligas då den vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av planens genomförande ansvarar staden.

Raseborg 22.4.2015

Simon Store, stadsplaneringsarkitekt

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	13.04.2015
Planens namn	Kungsens affärscentrum		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	09.04.2015
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7107677
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,1969	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	0,1969

Stranddetaljplan	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 ² vy]	Exploateringsstäl [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,1969	100,0	2150	1,09	0,0000	0
A sammanlagt	0,1969	100,0	2150	1,09	0,1969	2150
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt					-0,1969	-2150
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

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

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt				

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,1969	100,0	2150	1,09	0,0000	0
A sammanlagt	0,1969	100,0	2150	1,09	0,1969	2150
AL	0,1969	100,0	2150	1,09	0,1969	2150
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt					-0,1969	-2150
KL					-0,1969	-2150
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						