



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 12 kvartersområde för affärsbyggnader (KM-1), där man får placera en stor detaljhandelsenhet, kvartersområde för affärsbyggnader (KM-2), kvartersområde för icke miljöstörande industribyggnader (TY) samt rekreationsområde (VL), skyddsgronområde (EV) och gatuområde.

Planens uppgörare
Plan nummer
Ritningsnummer
Anhängiggjord
Behandling

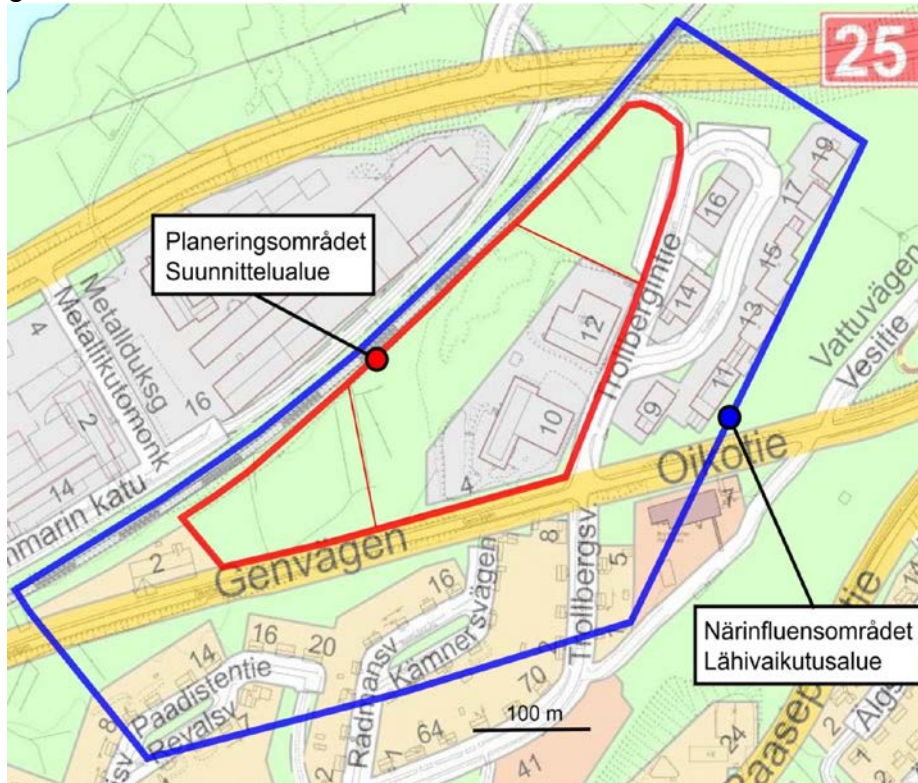
Stadsplaneringsavdelningen
xxx
xxx
Kungörelse 9.6.2016
Program för deltagande och bedömning
Utkast till ändring av detaljplan
Förslag till ändring av detaljplan
Planens godkännande

Planläggningsnämnden 21.9.2016 § 103
Planläggningsnämnden 25.5.2016 § 67
Planläggningsnämnden x.x.2016 §
Planläggningsnämnden x.x.2016 §
Stadsstyrelsen xx.xx.2016 §
Stadsfullmäktige xx.xx.2016 §

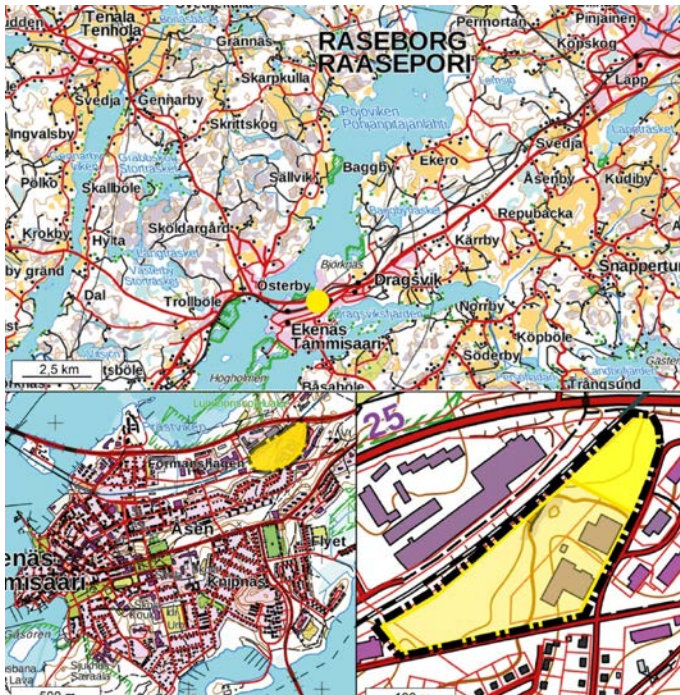
1. BASUPPGIFTER

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.*



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 anvisas 3000 m² våningsyta samt för dagligvaruhandel 400 m²vy.
- För kvartersområde för affärsbyggnader, som i den gällande detaljplanen har anvisats som kvartersområde för icke miljöstörande industribyggnader, anvisas byggrätt sammanlagt 9350 m²vy.
- I nordost av området anvisas på nuvarande parkområde och allmänna parkering ett nytt industriområde för icke miljöstörande industribyggnader med effektivitetstalet $e=0,15$.
- Längs järnvägen anvisas skyddsgrönområde och närrekreationsområde.

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 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.
- Stadsstyrelsen föreslår x.x.2016 § för stadsfullmäktige att planförslaget godkänns.
- Stadsfullmäktige godkänner planförslaget x.x.2016 §.

2.2 Detaljplanen

Detaljplanen innefattar

- kvartersområde affärsbyggnader, där man får placera en stor detaljhandelsenhet (KM-1)
- kvartersområde affärsbyggnader (KM-2)
- kvartersområde för icke miljöstörande industribyggnader (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 närrecreationsområde är tallbevuxet.

Bebyggd omgivning

TY-tomterna 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 m².



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.

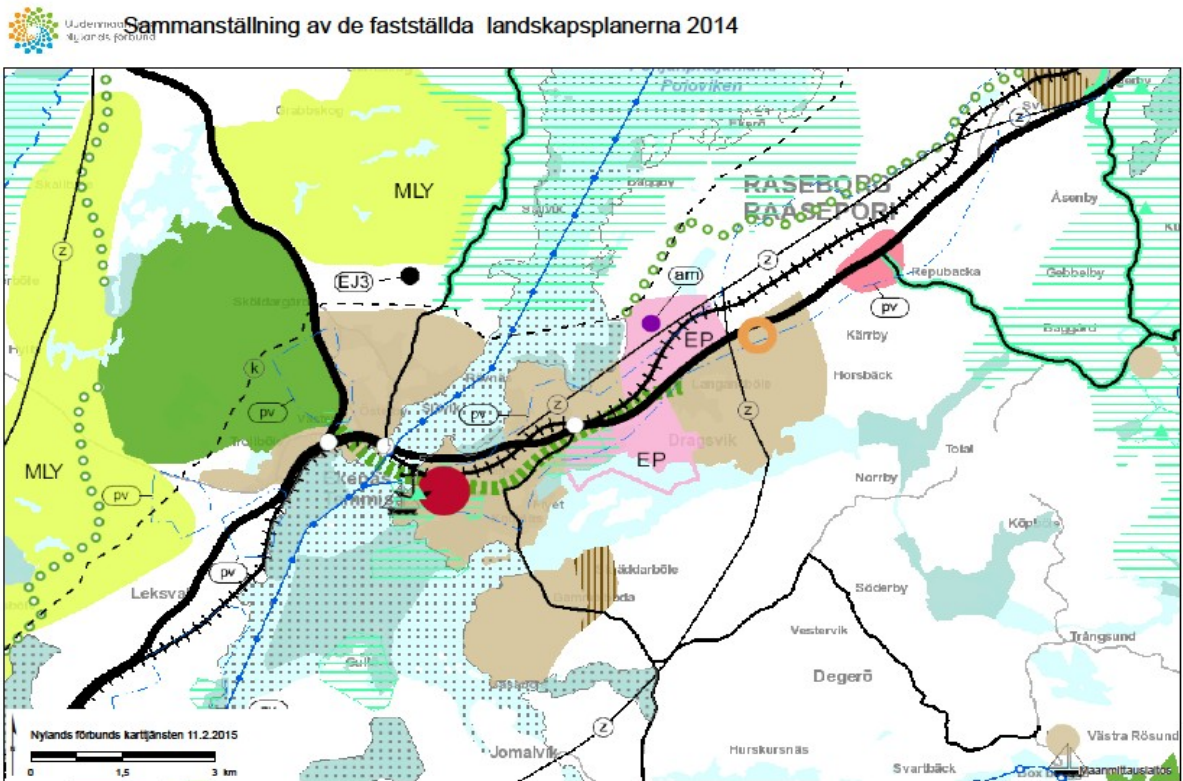
Nuvarande plans förverkligande

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

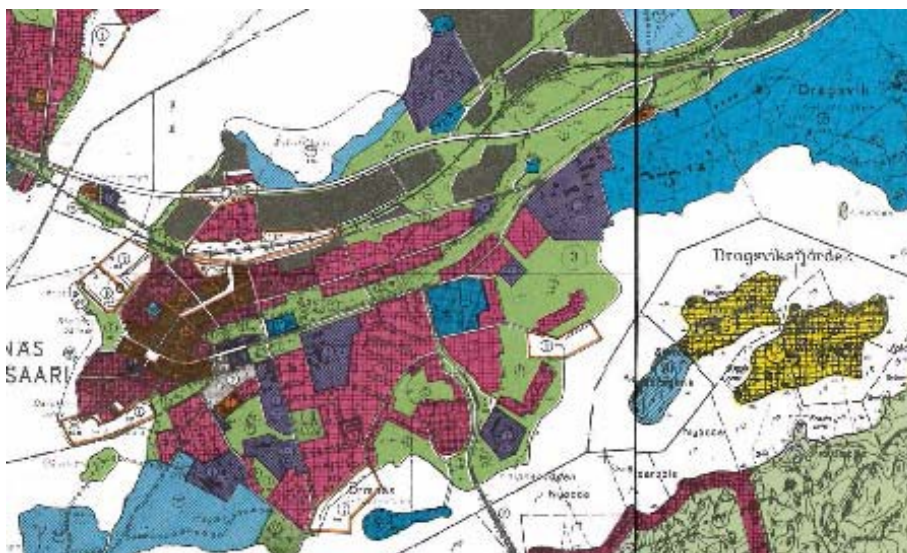
Landskapsplan för Nyland har fastställts 8.11.2006. Beteckningarna och bestämmelserna i etapplandskapsplan 2 för Nyland, fastställd 30.10.2014, ersätter beteckningarna och bestämmelserna i de landskapsplaner som gäller i Nyland.



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

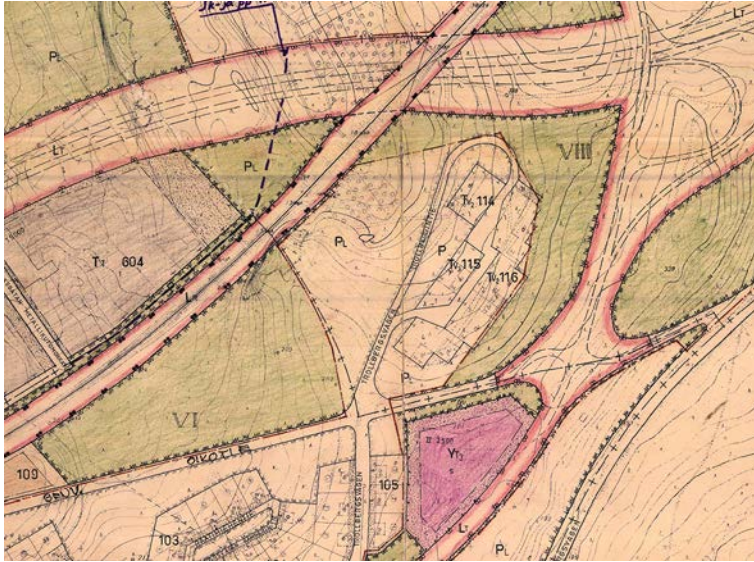
Området ingår i Ekenäs omnejdsplan, generalplanen har inte rättsverkan.



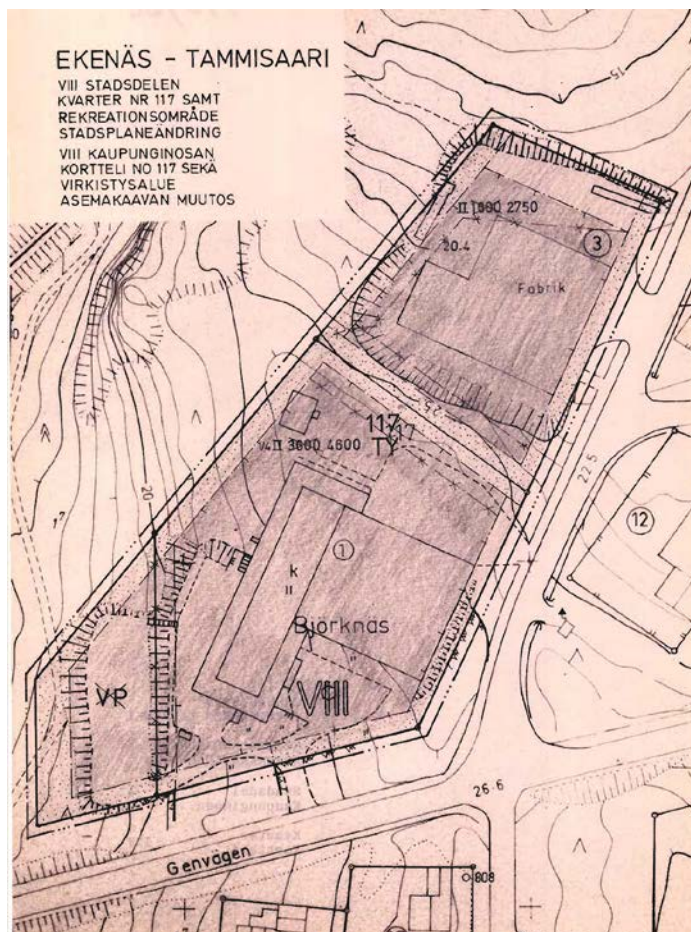
Detaljplan

På området är följande detaljplaner ikraft:

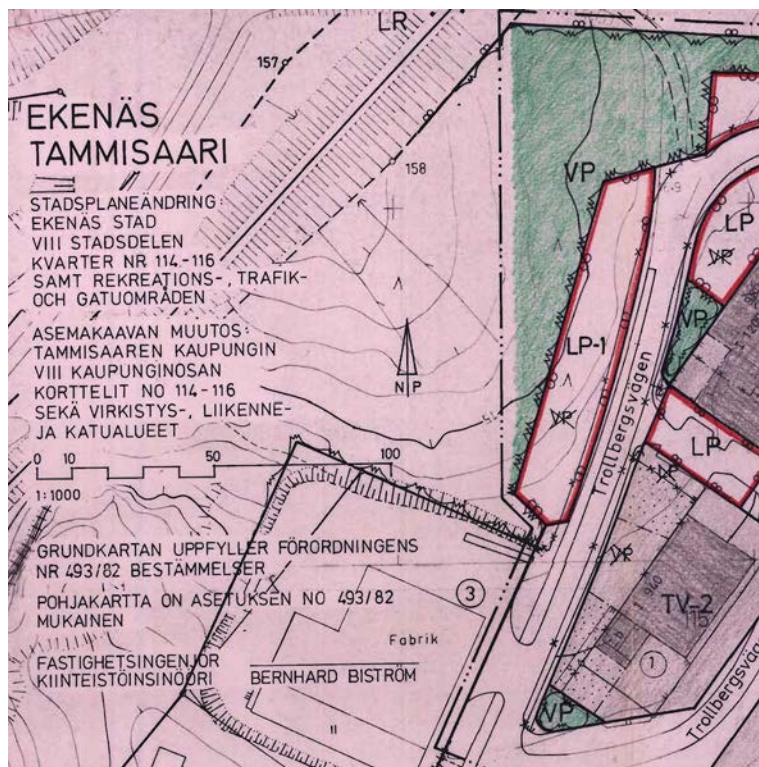
- detaljplan 141-25, godkänd 9.11.1968 (östra delen)
- detaljplan 490-60, godkänd 7.1.1991 (industritomterna)
- detaljplan 533-62, godkänd 25.2.1991 (den nordligaste parken och parkeringen)
- detaljplan 909-72, godkänd 29.9.2008 (västra delen)



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 använt.

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.

Ordnanet 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 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 ett kvartersområde för affärsbyggnader samt ett kvartersområde för icke miljöstörande industribyggnader. En del av affärskvarteret reserveras för en stor detaljhandelsenhet. En total byggrätt på 12750 m² 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 (KM-2)
- kvartersområde för icke miljöstörande industribyggnader (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 m² våningsyta. På området får utöver butikslokaler för specialvaror placeras högst 400 m² våningsyta för butikslokaler för dagligvaruhandel. Områdets areal uppgår till 10823 m². Via området anvisas en

körförbindelse (ajo-1) för servicekörning till dagvattenbassängerna på skyddsgronområden.

Området är obebyggt. Det tillåtna våningstalet är två.

Huvuddelen av kvarteret som består av den östra delen anvisas som kvartersområde för affärsbyggnader (KM-2). På området får uppföras affärsbyggnader för specialvaror, som kräver mycket utrymme. Våningsytan för utrymmena för specialvaruhandeln får vara högst 10 % av den totala våningsytan. Områdets våningsyta uppgår till 9350 m² och areal till 26869 m². Knappa 6500 m² av kvarterets våningsyta är utnyttjad och den är placerad på industritomterna 3 och 4 i den gällande detaljplanen. På området som angränsar till KM-1-delen av kvarteret reserveras utrymme för affärsbyggnader för specialvaror, som kräver mycket utrymme. Tillfart till området sker längs kvarterets norra gräns antingen från Genvägen norrut eller via Trollbergsvägen. 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 icke miljöstörande industribyggnader (TY). I den gällande planen är området allmän parkeringsplats och park. Kvarterets areal är 5347 m² och byggrätt $e=0,15$, vilket ger som högsta tillåtna våningsyta 802 m². 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 skyddsgronområde (EV). På skyddsgronområdet anvisas 3 dagvattenbassänger, för vilka det anvisats utrymme för servicekörning (ajo-1) via KM-1 kvarteret. På området är anvisat en friluftsled. Områdets areal är 8400 m².

Mellan skyddsgronområdet och kvartersområdena anvisas ett rekreativområde (VL). Friluftsleden löper via området norrut till den lätta trafikleden. VL-områdets areal är 10640 m².

Ett liten del av Trollbergsvägen ingår som gatuområde, areal 6595 m²

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 skyddsgronområdet och närrekreativområdet 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. I takt med att kvartersområdena utbyggs beaktas de lösningar som utredningen tar fram för att leda dagvattnet och samtidigt byggs de föreslagna bassängerna. Planen medför inga andra konsekvenser.

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. Skyddsgronområdet 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

Kvarteretsstrukturen 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 strukturen 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 Planens struktur.

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 xx.10.2016

Simon Store
stadsplaneringsarkitekt

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	20.10.2016
Planens namn	Genvägens affärsområde, ändring av detaljplan		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	06.10.2016
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7744
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	6,8674	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	6,8674

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]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	6,8674	100,0	13152	0,19	0,0000	5802
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	3,7692	54,9	12350	0,33	3,7692	12350
T sammanlagt	0,5347	7,8	802	0,15	-1,1359	-6548
V sammanlagt	1,0640	15,5			-3,4302	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,6595	9,6			-0,0431	
E sammanlagt	0,8400	12,2			0,8400	
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	6,8674	100,0	13152	0,19	0,0000	5802
A sammanlagt						
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt	3,7692	54,9	12350	0,33	3,7692	12350
KM	3,7692	100,0	12350	0,33	3,7692	12350
T sammanlagt	0,5347	7,8	802	0,15	-1,1359	-6548
TY	0,5347	100,0	802	0,15	-1,1359	-6548
V sammanlagt	1,0640	15,5			-3,4302	
VL	1,0640	100,0			-3,4302	
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,6595	9,6			-0,0431	
Gator	0,6595	100,0			0,0969	
LP-1					-0,1400	
E sammanlagt	0,8400	12,2			0,8400	
EV	0,8400	100,0			0,8400	
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Bilaga 2 / Liite 2
förminskning / pienennös



RASEBORGS STAD

GENVÄGENS AFFÄRSOMRÅDE

Ändring av detaljplan

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

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

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

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

Genom ändringen av detaljplanen
bildas kvarteret 117 och park-
skydds- samt gatuområden

RAASEPORIN KAUPUNKI

OIKOTIEN LIIKEALUE

Asemakaavan muutos

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

12 KAUPUNGINOSA, 490-60 asemakaavan
muutos, kortteli 117

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

12 KAUPUNGINOSA, 909-72 asemakaavan
muutos, osa puistoalueesta

Asemakaavan muutoksella muodostuu
kortteli 117 ja puisto- erityis- sekä
katualuetta



SKALA 1:1000

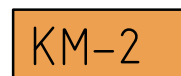
MITTAKAAVA 1:1000

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 närrekreation.



Skyddsgrönområde.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



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.

Riktgivande gräns för område eller del av område.		Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.
Riktgivande tomt-/byggnadsplatsgräns.		Ohjeellinen tontin/rakennuspaikan raja.
Stadsdelsnummer.	12	Kaupunginosan numero.
Kvartersnummer.	117	Korttelin numero.
Nummer på riktgivande tomt/byggnadsplats.	3	Ohjeellisen tontin/rakennuspaikan 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 taisen 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 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.
Friluftsled. Läge riktgivande.	○○○○○	Ulkoilureitti. Sijainti ohjeellinen.
Riktgivande körförbindelse.		Ohjeellinen ajoyhteys.
Parkeringsplats.		Pysäköimispaikka
Kvartersområdet eller området ligger på ett viktigt grundvattenområde.	/pv-1	Korttelialue tai alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella.
Del av område där man får bygga en bassäng/damm för hantering av dagvatten.		Alueen osa, johon saadaan rakentaa hulevesien käsittelyyn tarkoitettu allas/lammikko.
Markytans ungerfärliga höjd.	+16.0	Likimääräinen maanpinnan korkeusasema.
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 specialvaruhandel. På området får utöver butikslokaler för specialvaruhandel placeras högst 400 m² våningsyta butikslokaler för dagligvaruhandel. Förutom den byggrätt som anvisas på plankartan får i byggnadernas våningar byggas tekniska utrymmen. Upplagring utomhus är förbjuden.

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

På området får uppföras arbetsplats- och kontorslokaler, lokaler för servicefunktioner samt byggnader för utrymmeskrävande specialvaruhandel. Lokaler för övrig specialvaruhandel får byggas upp till högst 10 % av den genomförda våningsytan i kvartersområdet. Förutom den byggrätt som anvisas på plankartan får i byggnadernas våningar byggas tekniska utrymmen. Upplagring utomhus är förbjuden.

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

Upplagring utomhus är förbjuden.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

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

Alueelle saa rakentaa erikoistavarankaupan liikerekennuksia. Alueelle saadaan erikoistavarankaupan tilojen lisäksi sijoittaa enintään 400 kerrosala-m² päivittäistavarankaupan tiloja. Kaavakartalla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusten kerroksiin rakentaa teknisiä tiloja. Ulkovarastointi on kielletty.

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

Alueelle saa rakentaa työpaikka- ja toimitiloja, palvelutoimintojen tiloja sekä paljon tilaa vaativan erikoistavarankaupan rakennuksia. Muun erikoistavarankaupan tiloja saa rakentaa enintään 10 % korttelialueen toteutuneesta kerrosalasta. Kaavakartalla osoitetun rakennusoikeuden lisäksi saa rakennusten kerroksiin rakentaa teknisiä tiloja. Ulkovarastointi on kielletty.

Teollisuusrakennusten korttelialue, jolla ympäristö asettaa toiminnan laadulle erityisiä vaatimuksia (TY)

Ulkovarastointi on kielletty.

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

Följande bestäms om grundvattenområdet:

- Avlopp ska byggas så tätta 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 skyddsbase. Bassängens 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.
- Rent dagvatten från planteringsområden, tak och andra gårdsområden ska i mån av möjlighet infiltreras.
- 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 i grundvattenområdet.

Hantering av dagvatten

Särskild uppmärksamhet bör fästas vid avledning, fördröjning och behandling av dagvatten. Dagvattensystemen bör planeras så att allt dagvatten som ska avlägsnas från kvartersområdena och från park- och skyddsgrönområdena avleds till de i planen anvisade dammarna.

I kvartersområdena kan rent dagvatten (se även bestämmelsen pv-1) i den mån det är möjligt fördröjas, infiltreras i marken eller avledas via öppna sänkor och/eller diken till dagvattensystemet.

Ordningsföljd för detaljplanens förverkligande

De dammar som enligt planen är avsedda för behandling av dagvatten bör vara anlagda innan nya byggåtgärder vidtas i planområdet.

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

Pohjavesialueella määrätään:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesiä ei pääse maaperään.
- Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä likavia aineita.
- Kaikki säiliöt, jotka on tarkoitettu nestemäisille polttoaineille tai muille pohjaveden laadulle vaarallisille aineille, on sijoitettava vesitiiviiseen katettuun suoja-altaaseen. Altaan tilavuuden tulee olla suurempi kuin varastoitavan nesteen suurin määrä.
- Alueella rakentamista ja muuta maankäyttöä saatavat rajoittaa ympäristösuojelulain 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on lisäksi otettava huomioon vesilain 3 luvun 2 §, jossa säädetään luvanvaraisista hankkeista.
- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Istutusalueilta, katoilta ja muilta piha-alueilta kertyvät puhtaat hulevedet tulee mahdollisuuksien mukaan imeyttää.
- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla ja pysäköintialueiden hulevedet tulee hallitusti johtaa öljynerotuskaivon kautta.
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.
- Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

Hulevesien käsittely

Hulevesien hallittuun johtamiseen, viivyttämiseen ja käsittelyyn tulee kiinnittää erityistä huomiota. Hulevesijärjestelmä on suunniteltava siten, että kaikki korttelialueilta sekä puisto- ja suojaviheralueilta pois johdettavat hulevedet johdetaan kaavassa esitettyihin hulevesilammikoihin.

Korttelialueilla puhtaat hulevedet (ks. myös pv-1 määräys) on mahdollisuuksien mukaan viivyttävä, imeytettävä maahan tai ne on johdettava avopainanteiden ja/tai -ojien kautta hulevesijärjestelmään.

Asemakaavan toteuttamisjärjestys

Kaavassa esitetyt hulevesien käsittelyyn tarkoitettut lammikot tulee olla rakennettu ennen kuin uusia rakentamistoimenpiteitä kaava-alueella käynnistetään.

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.

Parkering

På byggnadernas parkeringsplats och i anslutning till ingångarna bör tillräckligt med cykelplatser och bilplatser avsedda för rörelsehindrade placeras.

Minimiantal bilplatser

1 bilplats / 25 m² affärsvåningsyta för dagligvaruhandel

1 bilplats / 50 m² affärsvåningsyta för specialvaror

1 bilplats / 80 m² kontorsvåningsyta

1 bilplats / 100 m² lagervåningsyta

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.

Pysäköinti

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

Autopaikkojen vähimmäismäärä

1 autopaikka / 25 m² päivittäistavarakaupan liiketilojen kerrosalaa

1 autopaikka / 50 m² erikoistavaran liiketilojen kerrosalaa

1 autopaikka / 80 m² toimistotilojen kerrosalaa

1 autopaikka / 100 m² varastotilojen kerrosalaa

Andra bestämmelser

Byggnaders service- och lastningsgårdar samt avfallshanteringsutrymmen 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.

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.

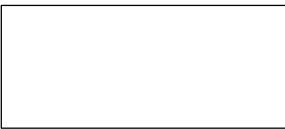
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan §:n kohdalla tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteerii THOMAS FLEMMICH

Godkänd i stadsfullmäktige / Hyväksytty kaupunginvaltuustossa

Muita määräyksiä

Rakennusten huolto- ja lastauspihat sekä jätehuoltotilat 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 pensasistutuksiin.

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				
STDS, förslag / KH, ehdotus				
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	35-16	26.10.2016		
	GENVÄGENS AFFÄRSOMRÅDE, ÄNDRING AV DETALJPLAN OIKOTIEN LIIKEALUE, ASEMAKAAVAN MUUTOS			
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 06.10.2016		
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt		530/2016	7744	35-16