

BESKRIVNING AV DETALJPLANEFÖRSLAGET



JÄRNVÄGGSGATAN - RESECENTRUM

DETALJPLANEÄNDRING

24.10.2018

planen utarbetad av:
Ramboll Finland
förnamn.efternamn@ramboll.fi

Raseborgs stad:
stadsplaneringsarkitekt
Simon Store
tfn (019) 289 3843
simon.store@raasepori.fi

	<u>behandling</u>	<u>offentligt till påseende</u>
inträde av anhängighet	8.6.2017	
PDB	31.5.2017	
planeringsnämnden (utkast)	21.6.2017	
planeringsnämnden (förslag)	24.10.2018	1.8.–31.8.2017
planeringsnämnden		
stadsstyrelsen		
stadsfullmäktige (godkännande)		
lagkraftvunnen		

1 BASUPPGIFTER

1.1 PLANERINGSOMRÅDETS LÄGE

Det område som planeras i detaljplaneändringen ligger i centrum av Ekenäs i närheten av Ekenäs station. Planeringsområdet gränsar till järnvägen, Gröналundsgatan, Torngatan samt Järnvägsgatan.

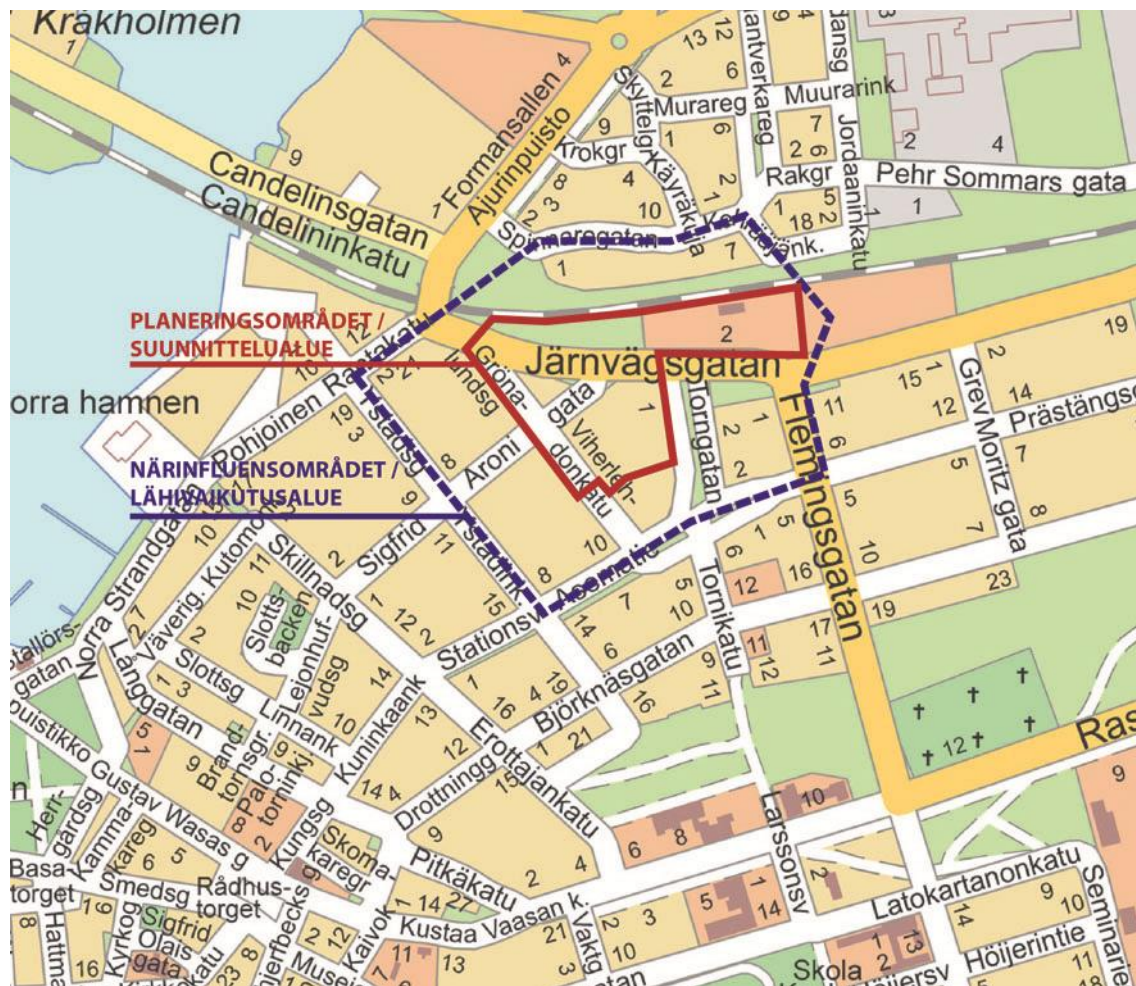


Bild: Detaljplaneområdets läge på guidekartan.

1.2 MÅLSÄTTNINGAR FÖR PLANEN

Målet med ändringen av detaljplanen är att möjliggöra att den dagligvaruhandel som finns på området utvidgas och att dess verksamhet utvecklas samt att det nuvarande distributionsstället för bränsle, förflyttas till en ny plats.

BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1	BASUPPGIFTER	2
1.1	PLANERINGSOMRÅDETS LÄGE.....	2
1.2	MÅLSÄTTNINGAR FÖR PLANEN	2
2	SAMMANFATTNING	4
2.1	PLANERINGSPROCESSENS SKEDEN	4
2.2	PLANENS INNEHÅLL.....	4
2.3	PLANENS GENOMFÖRANDE.....	5
3	UTGÅNGSPUNKTER	6
3.1	UTREDNING ÖVER FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET.....	6
3.1.1	<i>Överblick över området.....</i>	6
3.1.2	<i>Den naturliga miljön.....</i>	6
3.1.3	<i>Den bebyggda miljön.....</i>	7
3.1.4	<i>Jordinnehav.....</i>	8
3.2	PLANERINGSLÄGET	9
3.2.1	<i>Planer, beslut och utredningar som berör planområdet</i>	9
4	PLANERINGSSKEDENA I DETALJPLANEÄNDRINGEN	11
4.1	DETALJPLANENS PLANERINGSBEHOV	11
4.2	PÅBÖRJANDE AV PLANERINGEN OCH BESLUT SOM BERÖR DEN	11
4.3	DELTAGANDE OCH SAMARBETE	11
4.3.1	<i>Intressenter</i>	11
4.3.2	<i>Anhängiggörande</i>	11
4.3.3	<i>Deltagande och växelverkan.....</i>	11
4.3.4	<i>Myndighetssamarbete</i>	12
4.4	MÅLEN MED DETALJPLANEN	12
4.4.1	<i>Utgångspunkter för planläggningen</i>	12
4.5	PLANENS STRUKTUR.....	13
4.5.1	<i>Områdesreserveringar.....</i>	14
4.5.2	<i>Dimensionering</i>	15
4.6	PLANENS INVERKNINGAR	16
4.6.1	<i>Inverkningar på den bebyggda miljön.....</i>	16
4.6.2	<i>Inverkningar på den naturliga miljön.....</i>	18
4.6.3	<i>Inverkningar på människornas levnadsförhållanden</i>	19
4.7	PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER	20
5	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	20

FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR I BESKRIVNINGEN

Bilaga 1	Detaljplanekarta
Bilaga 2	Planbeteckningar och -bestämmelser
Bilaga 3	Illustrationer och stadsbildsmässig granskning
Bilaga 4	Landskapsanalys-karta (utdrag ur landskapsutredning)
Bilaga 5	Sammandrag av utlåtandena om planutkastet

ANDRA UTREDNINGAR I ANKNYTNING MED DETALJPLANEN

- Programmet för deltagande och bedömning
- Ekenäs S-market och ABC, kommersiell utredning (Ramboll Finland Oy, 2017)
- Ekenäs S-market och ABC, granskning av trafikens funktionalitet (Sito, 2017)
- Landskapsutredning över Ekenäs S-market och ABC (Sito, 2017)
- Terrängmodell (Sito, 2017)
- Grundundersökning och anläggningsutlåtande (Ramboll, 2018)
- Utredning över förorenad mark (PIMA) och grundvatten (Ramboll, 2018)

2 SAMMANFATTNING

2.1 PLANERINGSPROCESSENS SKEDEN

Planläggningsbeslut	Stadsstyrelsen 24.4.2017 (§ 167)
PDB	Planeringsnämnden 31.5.2017 (§ XX)
Kungörelse över att detaljplanen anhängiggörs	6.8.2017
Planutkast	Planeringsnämnden 21.6.2017 (§ XX) Detaljplaneutkastet till påseende 1.8.-31.8.2017
Planförslag	Planeringsnämnden 24.10.2018 (§ 143) Detaljplaneutkastet till påseende XX.X.-XX.X.2017
Planens godkännande	Stadsfullmäktige XX.X.2017 (§ XX)

2.2 PLANENS INNEHÅLL

Detaljplaneförslaget möjliggör att verksamheten på den dagligvaruhandel som finns på planområdet utvecklas samt att det nuvarande distributionsstället för bränsle, förflyttas från sitt nuvarande ställe norr om Järnvägsgatan. Med planförslaget förbereder man sig också på att utveckla resecenter-området samt för en serviceförbindelse till Handelshamnen. På det planerade området i planförslaget finns angivet affärsbyggande, servicestations- och resecentrumverksamhet. Sigfrid Aroni gata ändras på det planerade området till kvartersområde. Det planerade områdets byggnadsrätt är sammanlagt 4080 k-m².

2.3 PLANENS GENOMFÖRANDE

Syftet är att börja genomföra området genast då detaljplanen och fastighetsfördelningen träder i kraft. Det preliminära målet är att planen godkänns år 2018 och då kan genomförandet av planen påbörjas år 2019.

3 UTGÅNGSPUNKTER

3.1 UTREDNING ÖVER FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET

3.1.1 Överblick över området

Planområdet ligger i centrum av Ekenäs i närheten av Ekenäs station. Planeringsområdet gränsar till järnvägen, Grönalundsgatan, Tomgatan samt Järnvägsgatan. Ändringsområdets yta är ca 2,7 ha. Planområdet omfattar tomt nr. 278 i kvarter 53, stadsdel 5, tomterna 6 och 7 i kvarter 56, stadsdel 5, en del av Sigfrid Aroni gata och Järnvägsgatan samt området mellan Järnvägsgatan och järnvägen. Dessutom omfattar planområdet området för resecentret i stadsdel 6.

Planområdet är mestadels bebyggt, på planeringsområdet finns Ekenäs järnvägsstation, en dagligvaruhandel, en servicestation och kiosk.

3.1.2 Den naturliga miljön

Planområdet omfattar ingen naturmiljö. Mellan Järnvägsgatan och Järnvägen finns ett skyddsgrönområde som sköts som en park och där finns lövträd av olika ålder.

Planeringsområdet ligger delvis på Björknäs grundvattenområde.



Bild: Planområdet är utmärkt med en streckad röd linje och Björknäs grundvattenområde är utmärkt med blåa streck. Det mörkare strecket är det egentliga område där grundvattnet bildas och det ljusare strecket är grundvattenområdets gräns. (Kartbildens källa: Finlands miljöcentral, NTM-centralen, Lantmäteriverket).

3.1.3 Den bebyggda miljön

Stadsbilden

Järnvägsgatan delar det planerade området i stadsbilden i två delar. Området norr om gatan är i huvudsak obebyggt, på området finns järnvägen och resecentret samt i anknötning till dessa ett skyddsgrönområde som sköts som en park med enstaka parkträd av olika ålder. På resecenter-området finns en kioskbyggnad från 2000-talet samt den kulturhistoriskt värdefulla stationsbyggnaden och liderbyggnaden. Södra delen av Järnvägsgatan bildar i stadsbilden den norra gränsen av Ekenäs centrum. Stadsbilden domineras av de relativt stora, låga dagligvaruhandels- och servicestationsbyggnaderna samt de parkeringsområden som finns i anknötning till dem. (Bilaga 5, Landskapsanalyskarta).

På detaljplanens influensområde finns ett flertal byggnader av olika ålder och en del av dem är beskyddade. Byggnaderna på influensområdet är i huvudsak bostadshus.

Tjänster

På planeringsområdet finns en dagligvaruhandel som är ungefär 2900 k-m² stor. I samband med dagligvaruhandeln finns en servicestation till vilkens tjänster bränsledistribution, café och småskalig livsmedelsförsäljning samt biltvätt ingår. På resecenter-området finns därtill en kiosk.

I slutet av år 2016 fanns det fem dagligvaruhandlar i Ekenäs centrumområde: fyra stora supermarketer (>1000 m²) och ett stort snabbköp (200–399 m²). På basis av den kommersiella utredningen i samband med planarbetet, är tillägsbehovet på affärsutrymmen innan år 2020 ca 500 k-m² och innan år 2030 ungefär 1600 k-m² i och med att dagligvaruhandelns köpkraft hos Ekenäs invånare ökar. (Ramboll, 2017).

Trafik

Fordonstrafik

Planeringsområdet nås bra av fordonstrafiken, Järnvägsgatan som går genom planeringsområdet, fungerar som en del av Ekenäs huvudgatunätverk och är en central inkörningsled till Ekenäs centrum.

Gång- och cykelförbindelserna

Gång- och cykelförbindelserna på planeringsområdet är anspråkslösa. På den norra randen av Järnvägsgatan finns en smal gångbana. Grönlundsgatan, Tomgatan och Sigfrid Aroni gata, vilka gränsar till planområdet, har ensidig gångförbindelse. På gatorna finns inga cykelleder.

Kollektivtrafik

På planeringsområdet finns Ekenäs resecenter där tjänster för tåg-, buss- och taxitrafik finns.

Byggd kulturmiljö

Av planområdet hör en del till Ekenäs järnvägsstationsområde, som är en byggd kulturmiljö (RKY-område) av riksintresse. På planområdet finns Ekenäs stationsbyggnad som är en av de tre ursprungliga byggnaderna på Hangö–Hyinge-banan. Byggnaden är byggd 1871–1873 och den byggdes ut 1914. Dessutom hör en del av planområdet till en värdefull kulturmiljö eller ett landskapsområde av landskapsintresse.

Norr om planområdet finns det nationella byggnadsskyddsområdet (Ekenäs järnvägsstationsområde), som skyddas av Järnvägsavtalet 1998. På planområdet finns två byggnadsarvsobjekt som finns antecknade i Järnvägsavtalet 1998: Ekenäs stationsbyggnad och liderbyggnaden som finns i närheten av stationsbyggnaden.



Bild: Kulturmiljöobjekten på planområdet. Planområdet är utmärkt med en röd streckad linje. Ekenäs järnvägsstations RKY-område är utmärkt med violetta snedstreck, den värdefulla kulturmiljön av landskapsintresse eller landskapsmiljön med gröna snedstreck och de riksomfattande byggnadsarven är utmärkta med blått (Sito Oy, 2017).

Tekniskt underhåll

Området är anslutet till stadens vattenlednings- och avloppsnät.

3.1.4 Jordinnehav

Osuuskauppa Varuboden-Osla handelslag, Trafikverket och staden äger planområdet.

3.2 PLANERINGSLÄGET

3.2.1 Planer, beslut och utredningar som berör planområdet

Riksomfattande mål för områdesanvändning

Då det gäller de riksomfattande målen för områdesanvändningen strävar detaljplaneändringen speciellt till att stöda en enhetlig samhällsstruktur och förbättra kvaliteten på livsmiljön. På planområdet finns en del av Ekenäs järnvägsstationsområde, som är en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse.

Nylands landskapsplan

En landskapsplan som täcker hela Nyland har godkänts och fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. I landskapsplanen för Nylands är planområdet anvisat för tätortsfunktioner, och Ekenäs centrum är också anvisat som område för centrumfunktioner.

Etapplandskapsplan 2

Miljöministeriet fastställde etapplandskapsplan 2 den 30.10.2014. I den har beteckningen i Nylands landskapsplan som anvisar Ekenäs centrum som område för centrumfunktioner ersatts med en beteckning som står för centrumfunktioner och regioncentrum.

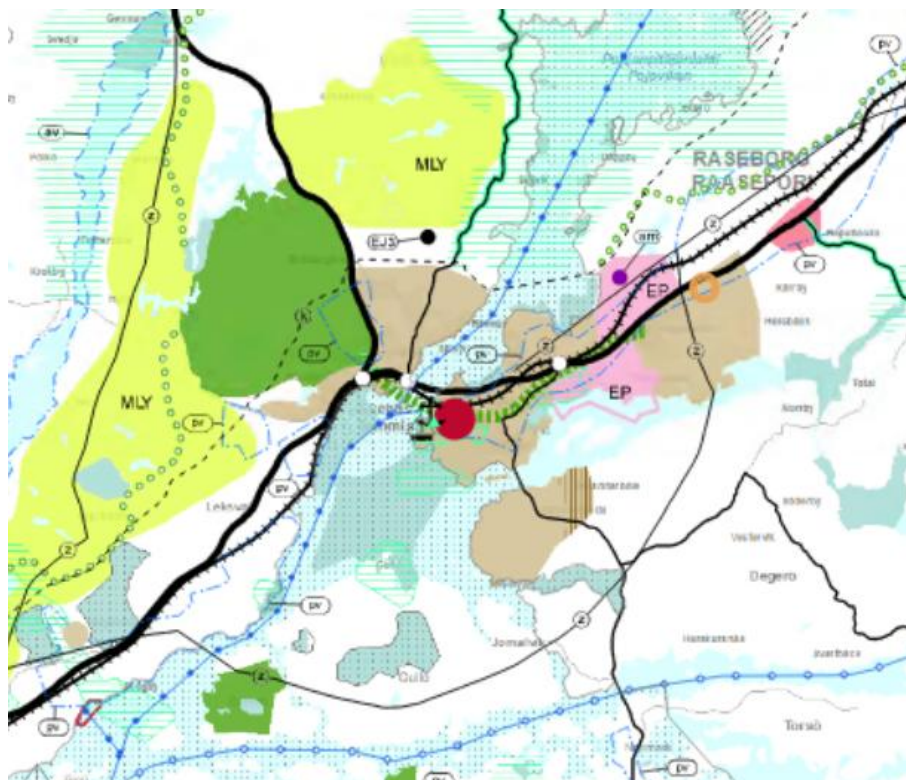


Bild: Utdrag ur en inofficiell kombination av landskapsplanerna.

Generalplan

På området gäller delgeneralplanen "Ekenäs närhetsplan", som är utan rättsverkan och som godkändes 1980.

Gällande detaljplaner

På planområdet gäller tre detaljplaner av olika ålder: detaljplan 724-71, som godkändes 31.1.2000, detaljplan 170-29, som godkändes 7.7.1970 samt en detaljplan, som är godkänd 27.10.1952.

I de gällande detaljplanerna har de nuvarande kvarteren på detaljplanens ändringsområden anvisats med beteckningen KL, kvartersområde för affärsbyggnader, beteckningen LH, kvartersområde för servicestationsbyggnader och beteckningen LA, kvartersområde reserverat för busstation. Kvarteret för järnvägsstationen är märkt som trafikområde. Dessutom omfattar planområdet delar av gatorna Grönlundsgatan, Torngatan, Järnvägs-gatan samt Sigfrid Aroni gata.

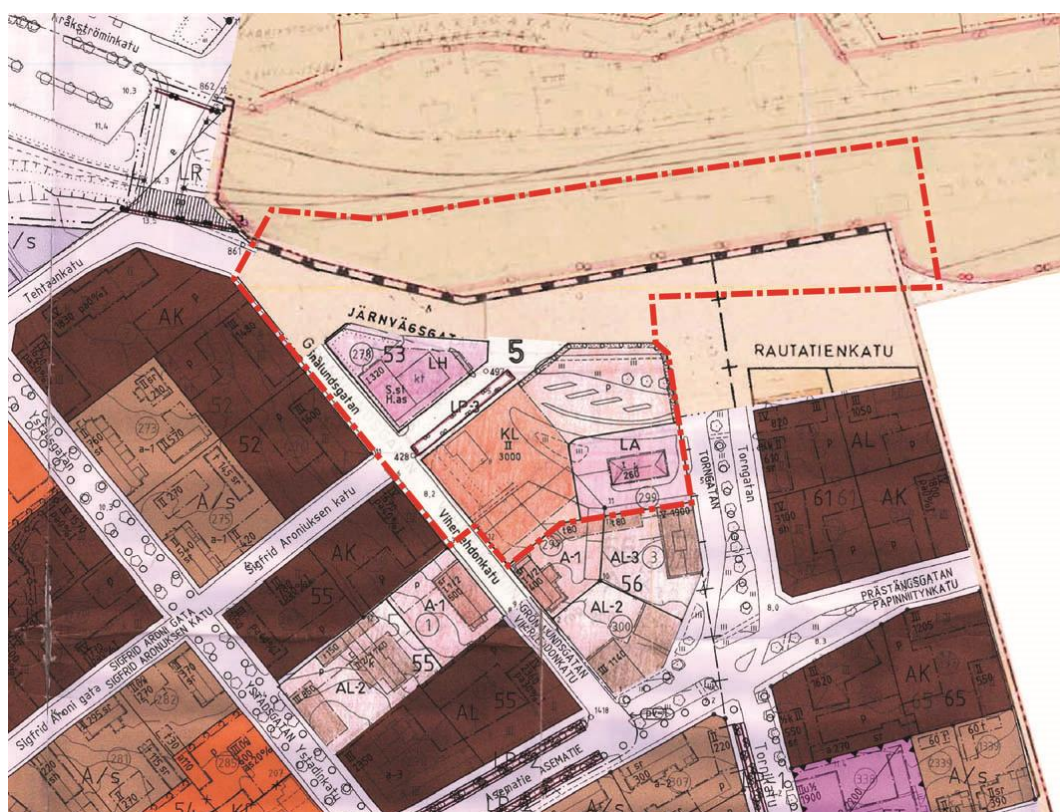


Bild: En kombination av de gällande detaljplanerna. Planeringsområdets gräns är utmärkt med en streckad röd linje. (Fotomontage Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy).

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av Raseborgs stadsfullmäktige den 14.5.2018 och den trädde i kraft den 5.7.2018.

4 PLANERINGSSKEDENA I DETALJPLANEÄNDRINGEN

4.1 DETALJPLANENS PLANERINGSBEHOV

Målet med detaljplaneändringen är att möjliggöra att verksamheten på den dagligvaruhandel som finns på planområdet utvecklas samt att det nuvarande distributionsstället för bränsle, förflyttas från sitt nuvarande ställe norr om Järnväggsgatan. Som mål är också att utreda utveckling av resecenter-området samt förbereda sig för en serviceförbindelse till Handelshamnen.

4.2 PÅBÖRJANDE AV PLANERINGEN OCH BESLUT SOM BERÖR DEN

Detaljplaneändringen har påbörjats på uppdrag av Osuuskauppa Varuboden-Osla Handelslag. Ett program för deltagande och bedömning (PDM) har utarbetats från planen och den finns till påseende under hela planläggningsprocessen.

4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE

4.3.1 Intressenter

Som intressenter betraktas enligt markanvändnings- och bygglagens 62 § de invånare, samfund, företagare och övriga berörda på planområdet vars boende, arbete eller andra förhållanden märkbart kan påverkas av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.

Som intressenter betraktas åtminstone:

- Markägare och arrendatorer på planeringsområdet och områden som gränsar till det
- Invånare, företag och föreningar på området och i dess omedelbara näromgivning
- Ur trivselns och centrumutvecklingens synvinkel alla invånare i stadsdelen Ekenäs
- Av myndigheterna, Nylands närings-, trafik- och miljöcentral, Nylands förbund, Västra Nylands landskapsmuseum, Museiverket, Västra Nylands räddningsverk
- De av Raseborgs stads tjänstemän och organ vars verksamhetsområde berörs av planändringen

4.3.2 Anhängiggörande

Planens anhängiggörande kungjordes 6.8.2017 på stadens hemsidor samt i tidningarna Etelä-Uusimaa och Västra Nyland.

4.3.3 Deltagande och växelverkan

Information om Raseborgs stads planeringsärenden finns på stadens hemsida www.raseborg.fi.

Kungörelser som berör Raseborgs stads planläggning, publiceras på stadens hemsidor www.raseborg.fi och på stadens officiella anslagstavla.

Programmet för deltagande och bedömning skickas till de markägarintressenter som staden har kännedom om och det läggs fram till påseende på Raseborgs stadsplaneringsavdelning och på stadens hemsida under hela planeringstiden.

Beredningsmaterialet för ändringen av detaljplanen lades till påseende 1.8.–31.8.2017. Intressenter och kommuninvånare har haft möjlighet att skriftligt eller muntligt ge utlåtande om planen.

Totalt inkom 7 stycken utlåtanden om planutkastet och en åsikt (ett sammandrag och bemötanden finns som bilaga till planbeskrivningen).

Förslaget till detaljplaneändring framläggs till påseende under minst 30 dagar på stadens officiella anslagstavla i Servicepunkten i Gamla stadshuset, Rådhusorget, 10600 Ekenäs samt på planeringsenheten på Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis. Under den tid förslaget är framlagt har intressenter och kommuninvånare möjlighet att göra en skriftlig anmärkning gällande förslaget.

Under arbetets gång ordnas vid behov också särskilda samråd med invånare, markägare och övriga intressenter.

4.3.4 Myndighetssamarbete

Myndigheterna har blivit informerade om att planläggningen påbörjar genom att skicka ut programmet för deltagande och bedömning. Utlåtande om planutkastet begärs av myndigheter och samfund som ärendet berör. Vid behov ordnas samråd med myndigheter.

4.4 MÅLEN MED DETALJPLANEN

4.4.1 Utgångspunkter för planläggningen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

Ändringen av detaljplanen strävar till att utnyttja den stadsstruktur som redan finns. Med planändringen stöder man livskraften på Ekenäs centrumområde. På planområdet finns en del Ekenäs järnvägsstationsområde, som är en betydande byggd kulturmiljö av riksintresse.

Andra mål för områdesanvändningen som gäller för området

Målet är att koncentrera samhällsstrukturen enligt målen i etappplansplan 2.

Markägarens mål

Målet är att möjliggöra att verksamheten i den dagligvaruhandel, som är belägen på området, utvecklas genom att bygga ut den nuvarande butiksbyggnaden och dess parkeringsområde på bl.a. det område där servicestationen finns nu samt på Sigfrid Aroni gata. Dessutom är målet att förflytta distributionsstället för bensin från det nuvarande stället norr om Järnvägsplanen. I samband med arbetet utreder man också de nya trafikarrangemang till Järnvägsplanen och Grönalundsgatan, som markanvändningen förutsätter.

Mål som styrs av områdets förhållanden och egenskaper

I arbetet utreds arrangemangen på resecenter-området. Från resecenter-området reserveras en plats för ett rasutrymme för taxina och en kiosk. Dessutom förbereder man sig för en serviceförbindelse till Handelshamnen.

4.5 PLANENS STRUKTUR

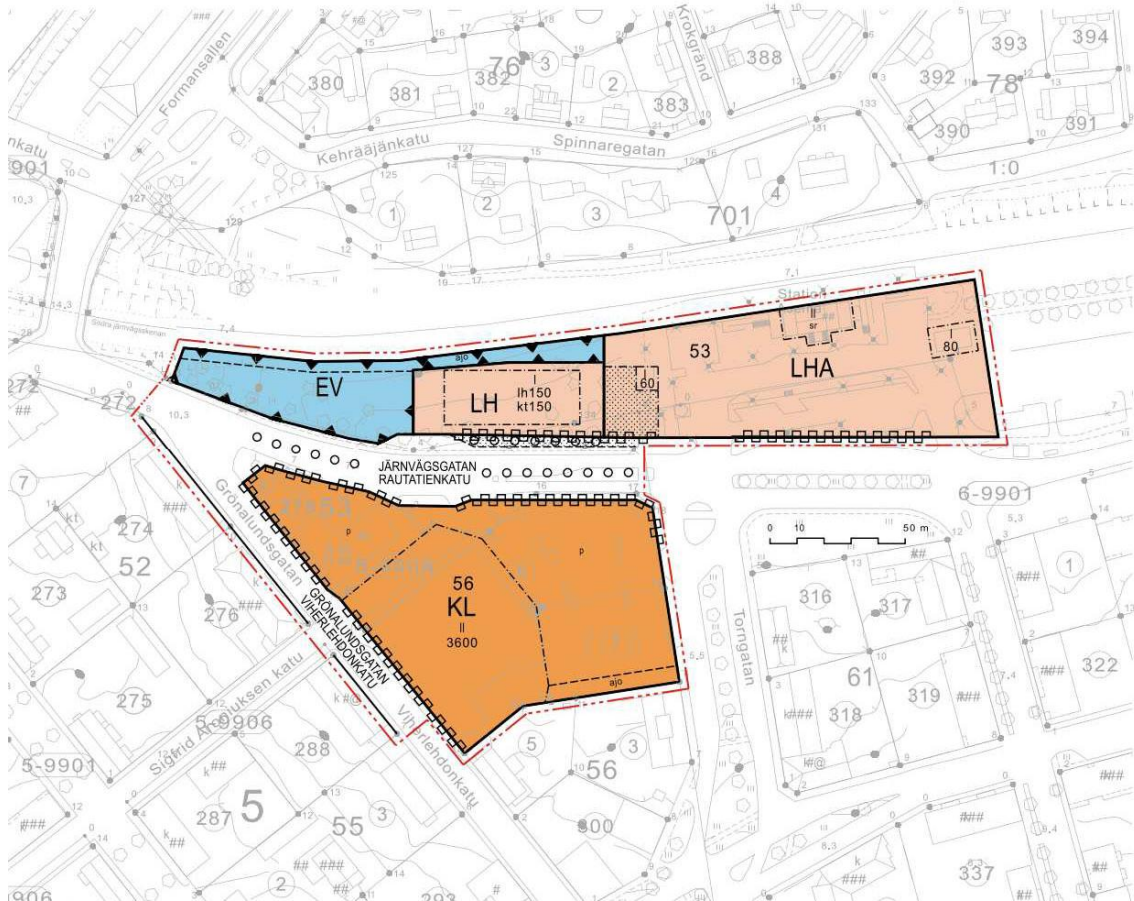


Bild: Planutkast 21.6.2017.

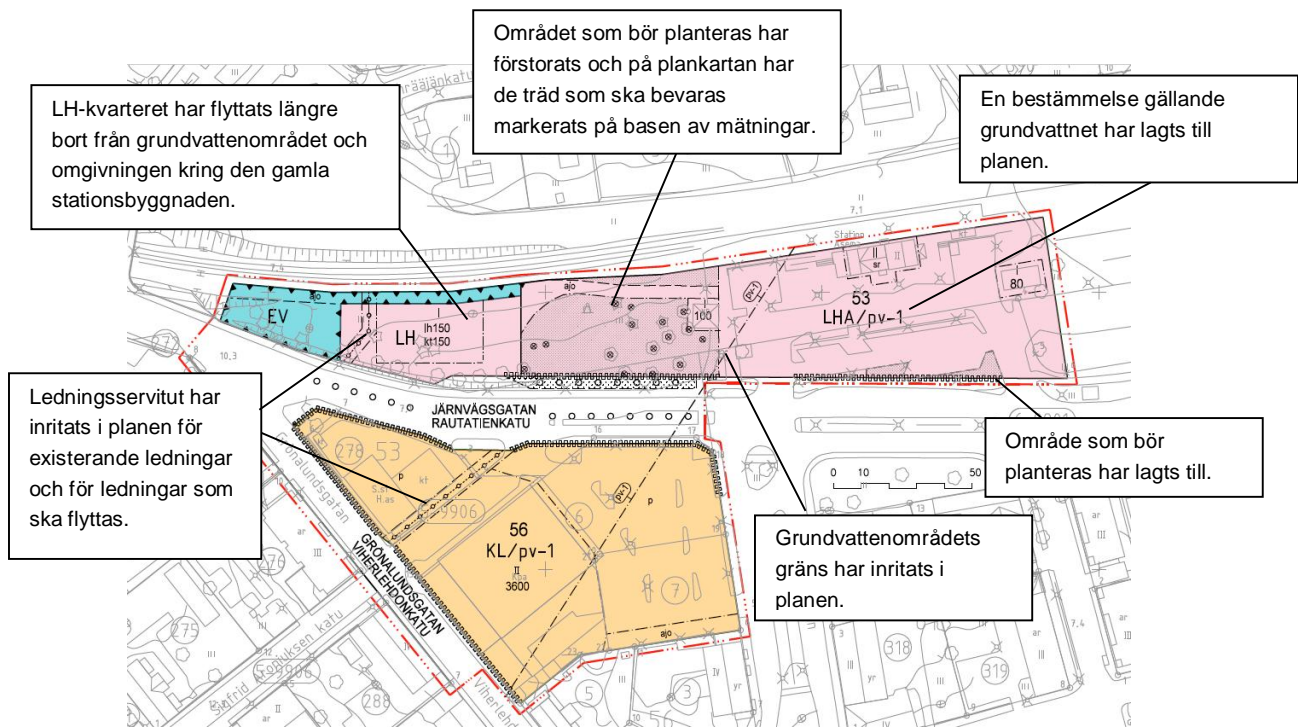


Bild: Planförslaget och de väsentliga förändringarna efter utkastskedet. 24.10.2018

I detaljplanen har det på planeringsområdet anvisats affärsbyggande och servicestations- och resecenterfunktioner. Sigfrid Aroni gata ändras på planområdet till kvartersområde. Byggrätten på planområdet är sammanlagt 4080 k-m².

4.5.1 Områdesreserveringar

Kvartersområden för affärsbyggnader

Den nuvarande dagligvaruhandeln samt dess utbyggnad har på planförslaget anvisats som kvartersområde för affärsbyggnader (KL). Butikens nuvarande parkeringsområde (p), som är belägen öster om byggnaden bevaras. Dessutom har ett nytt parkeringsområde (p) anvisats väster om utbyggnaden, på det ställe servicestationen nu finns samt en körförbindelse till tomt nummer 5 i kvarteret. För dagligvaruhandeln har reserverats en byggnadsrätt på 3600 k-m². Bilplatser måste byggas minst 1 bilplats/ 30 k-m².

Grönområden

Grönområdet som blir mellan Järnvägsgatan och järnvägen har på planutkastet anvisats som skyddsgrönområde (EV). På skyddsgrönområdet har anvisats en reservation för en serviceförbindelse till Handelshamnen (ajo).

Kvartersområden för servicestationsbyggnader

Mellan Järnvägsgatan och järnvägen har ett nytt kvartersområde för servicestationsbyggnader anvisats. På kvartersområdet placeras ett nytt distributionsställe för bränsle samt en biltvätt. För servicestationsfunktionerna har reserverats en byggnadsrätt på 150 k-m² och 150 k-m² för en takförsedd bränsledistributionspunkt, sammanlagt 300 k-m².

Kvartersområden för terminalen för personaltrafik

Resecenter-området har anvisats som kvartersområde för terminalen för personaltrafik (LHA). På kvartersområdet finns stationsbyggnaden (sr) som är värdefull för den bebyggda kulturmiljöns del. På området får placeras affärs- och serviceutrymmen samt taxistationens social- och serviceutrymmen. Det har reserverats ny byggnadsrätt för en kiosk och ett rasutrymme för taxina, sammanlagt 140 k-m².

Gatuområden

Den nuvarande Sigfrid Aroni gata ändras på planområdet till kvartersområde, annars förblir gatunätets struktur som det är nu. I dimensioneringen av Järnvägsgatans gatuområde har en förberedelse för en ny planskild anslutning gjorts. Från denna anslutning finns nya köranslutningar till butikens parkeringsområde och distributionsstället för bränsle. I dimensioneringen av gator har förberedelser gjorts för nya gång- och cykelleder på båda sidor om Järnvägsgatan.

4.5.2 Dimensionering

Bilplatser måste byggas enligt följande: 1 bilplats/ 30 k-m².

<i>Kvartersområde</i>	<i>Byggnadsrätt</i>
Kvartersområde för affärsbyggnader (KL)	3600
Kvartersområde för servicestationsbyggnader (LH)	300
Kvartersområde för terminalen för personaltrafik (LHA)	180
Sammanlagt	4080 k-m²

4.6 PLANENS INVERKNINGAR

4.6.1 Inverkningar på den bebyggda miljön

Samhällsstruktur

Detaljplaneutkastet är i enlighet med de mål som finns i Nylands etappplansplan 2. Planutkastet formar Raseborgs samhällsstruktur till en helhet och förstärker dess ställning som ett område med tjänster. Ett mångsidigt utbud av dagligvaru- och specialvaruhandlar samt kommersiella tjänster, är en av de mest betydande faktorerna som påverkar den kommersiella dragkraften och livligheten i centrum.

Tjänster, arbetsplatser, näringsverksamhet

På basis av den kommersiella utredning (Ramboll 2017) som gjorts i samband med planläggningen, är tilläggsbehovet på affärsutrymmen innan år 2030 ungefär 1600 k-m² i och med att dagligvaruhandelns köpkraft hos Ekenäs invånare ökar, och detta omfattar en utbyggnad på 500–700 k-m² som planutkastet möjliggör. Den utbyggda butiken betyder att dagligvaruhandelns utbud ökar och blir mångsidigare, och bidrar på samma gång till en positiv konkurrens i Ekenäs. Den utbyggda butiken har inga märkbara negativa inverknings på Ekenäs nuvarande dagligvaruaffärers verksamhetsförutsättningar.

Bränsleförsäljningen påverkas inte av att den nuvarande servicestationen förflyttas norr om Järnvägsgatan, eftersom försäljningsstället fortfarande stannar i Ekenäs centrum, och även biltvättverksamheten fortsätter. Den nuvarande servicestationens caféverksamhet samt småskaliga livsmedelsförsäljning upphör, men detta kan inte ses märkbart påverka tjänsteutbudet i Ekenäs centrum.

I kvarteret för resecentret kan det även i fortsättningen finnas en kioskbutik.

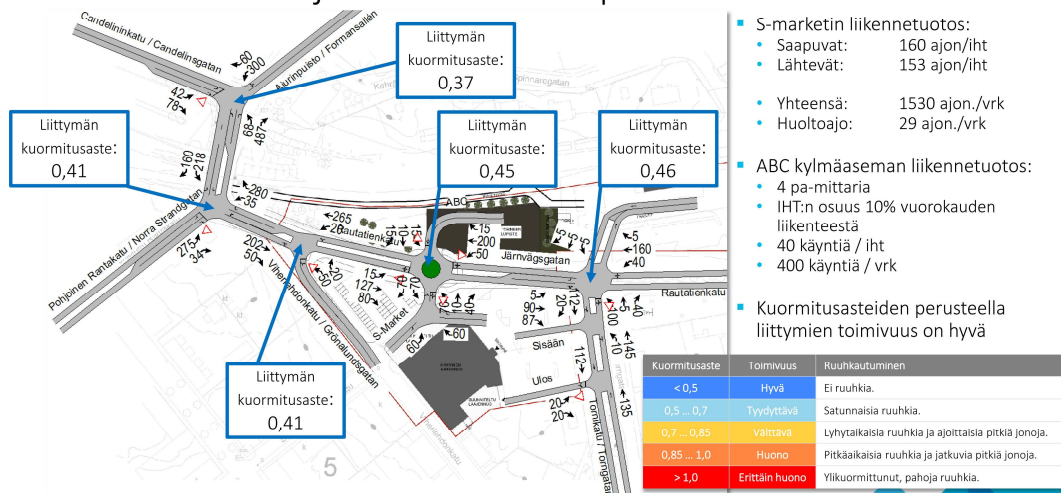
Trafik

En del av Sigfrid Aroni gata, som finns på planområdet i planutkastet, ändras till kvartersområde (mellan Grönalundsgatan–Järnvägsgatan.). Ändringen inverkar inte på gatuverkets funktionalitet. Till Järnvägsgatan har en ny planskild anslutning anvisats och från den går en körförbindelse i två riktningar till butikens parkeringsområde samt till distributionsstället för bränsle. I planen har framlagts att korsningsområdet vid Järnvägsgatan och Grönalundsgatan ska göras klarare, vilket förbättrar trafiksäkerheten. Dessutom har en reservation för gång- och cykeltrafikleder på båda sidor om Järnvägsgatan gjorts och detta förbättrar tillsammans med den planskilda anslutningen den lätta trafikens trafiksäkerhet.

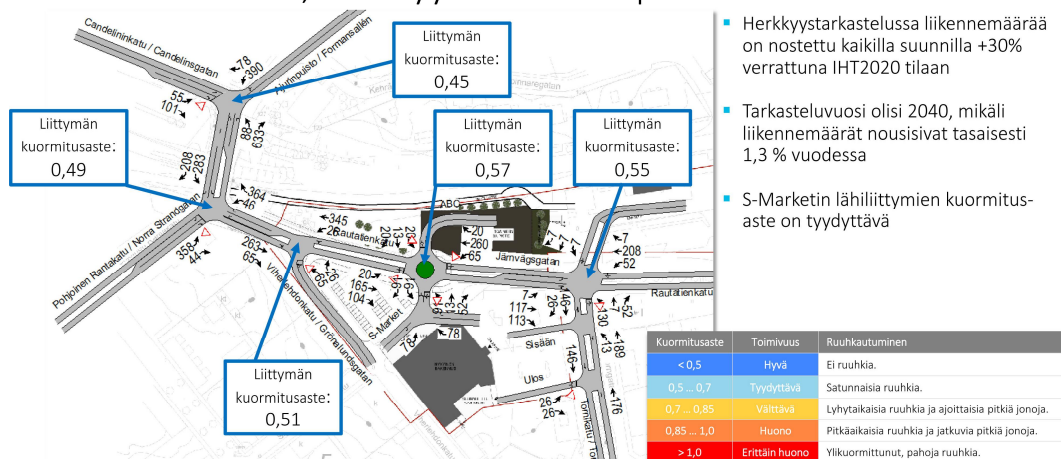
På basis av den granskning av trafikens funktionalitet (Sito 2017), som gjorts i samband med planutkastet, har dagligvaruhandelns utbygge inga märkbara inverknings på trafikens funktionalitet på Järnvägsgatan om den nya anslutningen är en planskild anslutning. Inne på butikstomtens område kan det vara möjligt att kortvariga köer bildas, men köerna upplöses ändå snabbt och dröjsmålet per bil förblir resonlig. I den fortsatta planeringen ska speciell uppmärksamhet fästas vid hur den interna trafiken på tomten fungerar.

På basis av funktionalitetsgranskningen förekommer det måttliga dröjsmål och måttlig köbildning under kvällens rusningstimme på Candelinsgatan och Norra Strandgatan år 2020. På basis av känslighetsgranskningen försvagas anslutningarnas funktionalitet från förut då trafikmängderna ökar. Butikens ökade trafikmängder påverkar för sin del försvagande på de väjningsskyldiga ankomstriktningarna. När anslutningarnas funktion försvagas med de nuvarande arrangemangen, är ett alternativ att förbättra funktionaliteten genom att ändra anslutningarna till planskilda eller signalreglerade anslutningar, vilket förbättrar servicenivån på sidoriktningarna.

Liikennemäärät ja kuormitusaste | IHT2020



Liikennemäärät, herkkystarkastelu | IHT2020 +30%



Bilder: Planområdet trafikmängder och belastningsgrad under kvällens rusningstimme 2020 (den övre bilden) samt känslighetsgranskning Kvällens rusningstimme 2020 +30% (den nedre bilden). (Sito Oy, 2017).

Landskapsbilden, kulturmiljön och stadsbilden

Rivningen av den nuvarande servicestationsbyggnaden och utvidgningen av affären gör stadsbilden tydligare och förenhetligar centrumområdets norra kant.

Den största förändringen som påverkar stads- och kulturmiljön är att en ny bränslestation placeras på ett skyddsgrönområde i anslutning till en byggd kulturmiljö av riksintresse. Bygandet är dock av liten omfattning och den

presenterade verksamheten motsvarar gällande detaljplans anda (användningsändamål trafikområde).

Området som reserverats för en bränslestation har minskats efter beredningsskedet. Dessutom har bränslestationen och tvätthallsbyggnaden flyttats längre bort från stationsbyggnaden, varvid ett tydligt grönområde och nuvarande trädbestånd ligger mellan stationsplatsen och servicestationens tomt. Områdets servicetrafik leds till tomten via en serviceväg intill järnvägen, varvid tankbilar inte behöver vända på tomten och området som ska asfalteras kan avgränsas så att det blir så litet som möjligt. Det kommande byggandet på servicestationens tomt har undersökts med hjälp av visualiseringar och planen för grönomgivningen har preciserats i planens förslagsskede. Gårdsområdet som ska asfalteras kommer att avgränsas med buskplanteringar och träd som passar in i järnvägsomgivningen. Träden som ska bevaras och den områdesdel som ska planteras är angivna på plankartan utgående från terrängmätningar.

En viktig byggnad med tanke på byggnadsarvet är den gamla stationsbyggnaden på planområdet. Norr om järnvägen finns dessutom flera byggnadsarvsobjekt som har anknytning till Ekenäs järnvägsstationsområde. De nya byggnader som anges i planen placeras söder om järnvägen. Tvätthallsbyggnaden och bränslestationen på tomten ligger bakom den nuvarande järnvägen och servicevägen som ska byggas. Där skymmer träd sikten mot stationsbyggnaden och Järnvägsgatan. Det igenvuxna grönområdet norr om järnvägen avgränsar sikten mot bostadsbyggnaderna vid Spinnaregatan. Siktlinjerna längs järnvägen förblir öppna och förändringarna i landskapsbilden kan ses främst i omgivningen kring järnvägen. Skyddsgrönområdet mellan järnvägen och Järnvägsgatan blir något mindre, men man har försökt minimera antalet träd som ska fällas för att inverkan på landskapsbilden över ett större område ska bli liten.

Stationsbyggnaden på resecentrets område anges som skyddskrävande (sr). I stället för liderbyggnaden, som är klassificerad som ett byggnadsarvsobjekt, föreslås också en ny byggnad med pausrum för taxichaufförer, eftersom man i samband med planeringen har konstaterat att det här läget är det enda möjliga med tanke på taxiverksamheten.

Tekniskt underhåll

Byggandet på detaljplanområdet medför att den nuvarande kommunaltekniken måste förnyas och att ny kommunalteknik byggs, bl.a. måste den kommunalteknik som finns under Sigfrid Aroni gata förflyttas bort undan utbyggnaden.

4.6.2 Inverkningar på den naturliga miljön

Byggandet medför inga märkbara inverknings på naturen, på planområdet finns i nuläget ingen naturlig miljö. För servicestationskvarteretsområdets del ser man till att verksamheten inte skadar jordmånen.

Förorenad mark

I undersökningar om förorenad mark som gjorts på det undersökningsområdet hittades skadliga ämnen som överskrider tröskelvärdena. Dessa lindriga överskridningar av tröskelvärdena orsakar inte några risker för människors hälsa eller för miljön, så områdets jordmån behöver inte saneras.

Grundvatten

Planområdet är delvis beläget på Björknäs grundvattenområde. I planen har ingen ny markanvändning anvisats för grundvattenområdet, fränsett taxinas rastutrymme och kioskbyggnaden på resecenter-området.

I planförslagsskedet har området för bränsledistributionsstället flyttats längre bort från grundvattenområdets gräns. Under sommaren 2018 har områdets förorenade mark undersökts, grundvattnet har utretts och ett anläggningsutlåtande har gjorts.

Vattenkvaliteten eller vattentäkterna på Björknäs grundvattenområde äventyras inte märkbart då distributionsstället för bränsle placeras på planeringsområdet. Enligt de gjorda undersökningarna är grundvattnets strömningsförbindelse från grundvattenområdets västra del mot grundvattenområdet svag. Från området kan ändå små mängder grundvatten rinna mot grundvattenområdet via moränavlagringar som ligger under leran på området. Väster om grundvattenområdets gräns finns en antydning om en bergtröskel som begränsar grundvattnet från att rinna från området för bränsledistribution direkt mot grundvattenområdet. Detta hindrar ändå inte helt grundvattnet från att rinna mot grundvattenområdet, eftersom bergtröskelns omfattning är okänd.

Med tanke på områdets kommande användning (distributionsställe för bränsle) behövs inga vidare åtgärder på området. Ifall objektets användning ändras måste läget utvärderas på nytt. Innan eventuella byggnads- och rivningsarbeten som omfattar grävarbeten utförs bör de jordmassor som överskrider tröskelvärdena samt jordmassor innehållande avfall, som eventuellt behöver bortforslas, föras till en vederbörlig mottagningsplats.

På området byggs cisterner under marken med skyddskonstruktioner för jordmånen och grundvattnet enligt nuvarande regler. På plankartan har grundvattenområdets gräns ritats in i formen av ett streck, samt som en /pv-beteckning kvartersvis. På LH-kvartersområdet bör områden som används för bränsledistribution, fordonstrafik och parkering asfalteras. Regn- och smältvatten som samlas på området skall bortledas utanför grundvattenområdet.

4.6.3 Inverkningar på människornas levnadsförhållanden

Utbyggandet av dagligvaruhandeln samt verksamhetens utveckling, ökar på det kommersiella utbudet på området och gör det mer mångsidigare.

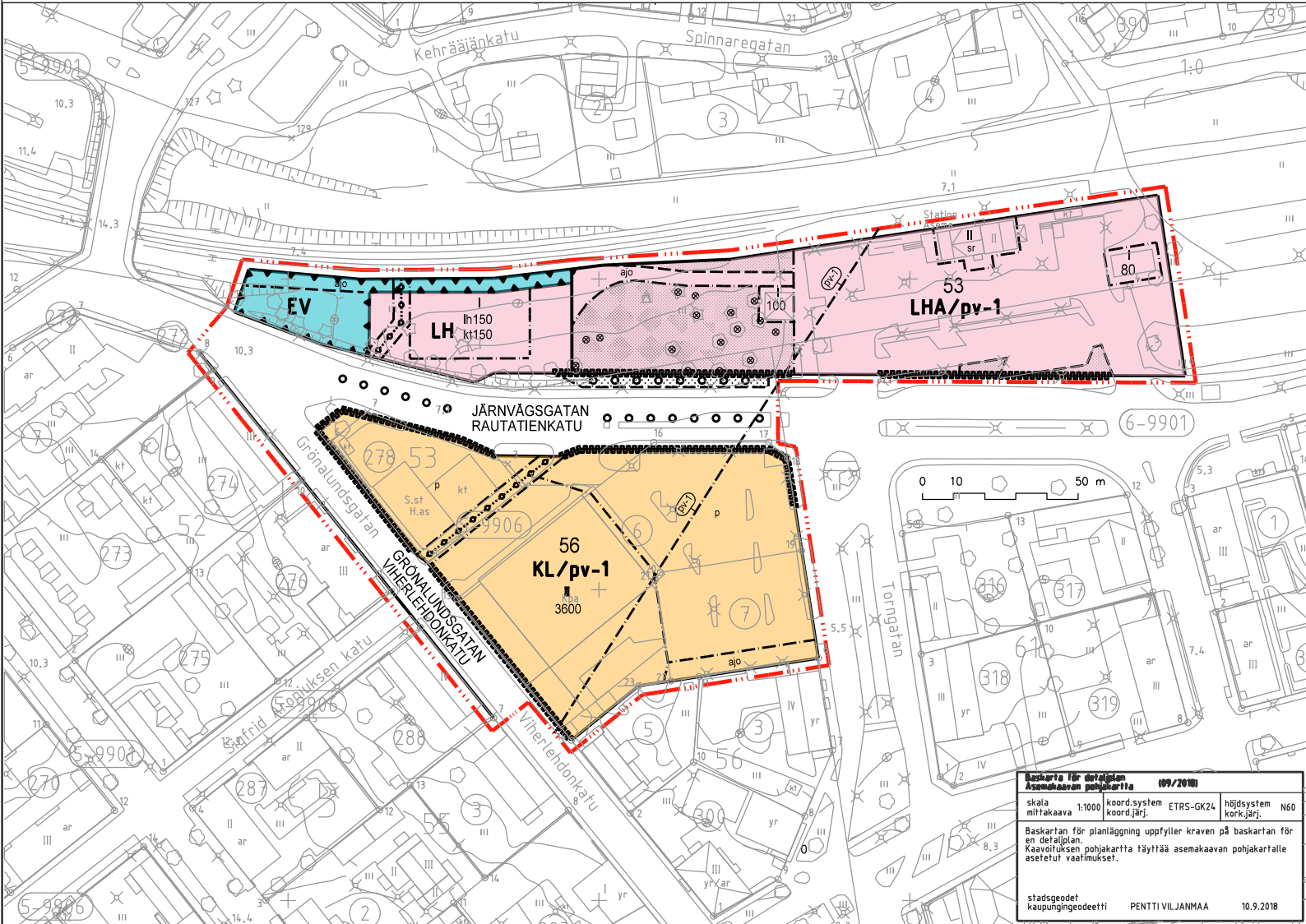
De nya trafikarrangemangen på Järnvägsgatan och Grönalundsgatan samt de nya lederna för gång- och cykeltrafiken, förbättrar gatans trafiksäkerhet.

4.7 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Planbeteckningarna och bestämmelserna presenteras i bilaga 2 i planbeskrivningen.

5 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

Det är som syfte att börja genomföra området genast då detaljplanen och fastighetsfördelningen träder i kraft. Det preliminära målet är att planen godkänns år 2018 och då kan genomförandet av planen påbörjas år 2019.



Baskarta för detaljplan		
Asemakaavan pohjakaartti (09/2018)		
skala	koord.system	höjdsystem
mittakaava 1:1000	ETRS-GK24	N60
	koord.järj.	kor.kjärj.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan.		
Kaavoituksen pohjakaartti täyttää asemakaavan pohjakaartalle asetetut vaatimukset.		
stadsgeodet		
kaupungingeodeetti	PENTTI VILJANMAA	10.9.2018

RASEBORG STAD
**JÄRNVÄGSGATAN -
 RESECENTRUM**
 ÄNDRING AV DETALJPLAN
 FÖRSLAG 24.10.2018





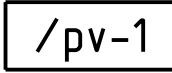


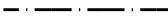

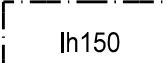
Detaljplaneändring gäller detaljplaner 35-8, 170-29 och 724-71.

I detaljplanen bildas kvarteren 53 och 56 samt gatu- och skyddsgrönområden.

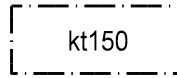
RAASEPORIN KAUPUNKI
RAUTATIENKATU - MATKAKESKUS
 ASEMAKAAVAN MUUTOS
 EHDOTUS 24.10.2018

Asemakaavan muutos koskee asemakaavoja 35-8, 170-29 ja 724-71.

Asemakaavan muutoksella muodostuvat korttelit 53 ja 56 sekä katu- ja suojaviheralueet.

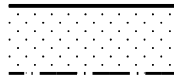
Kvartersområde för affärsbyggnader.		Liikerakennusten korttelialue.
Skyddsgrönområde.		Suojaviheralue.
Kvartersområde för servicestationsbyggnad.		Huoltoasemarakennusten korttelialue.
Kvartersområde för terminal för personaltrafik.		Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.
Kvartersområdet eller området ligger på ett viktigt grundvattenområde		Korttelialue tai alue sijaitsee tärkeällä pohjavesialueella
Linje 3 m utanför planområdets gräns.		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Kvartersnummer.	53	Korttelin numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.	JÄRNVÄGS	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	3600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	II	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta där biltvättshall får placeras.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa autonpesuhallin.

Byggnadsyta där ett takförsatt distributionsställe för bränsle får placeras.



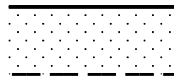
Rakennusala, jolle saa sijoittaa polttoaineen jakelua palvelevan katoksen.

Del av område som ska planteras.



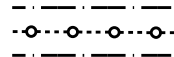
Istutettava alueen osa.

Riktgivande del av område som ska planteras.



Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Del av område som reserverats för underjordisk ledning.



Maanalaista johtoa varten varattu alueen osa.

Trädrad som skall bevaras/planteras.



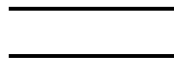
Säilytettävä/istutettava puurivi.

Träd som ska bevaras.



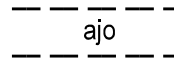
Säilytettävä puu.

Gata.



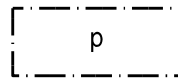
Katu.

Riktgivande körförbindelse.



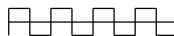
Ohjeellinen ajoyhteys.

Parkeringsplats.



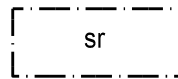
Pysäköimispaikka.

Del av gatuområdes gräns där in- och utfart är förbjuden.



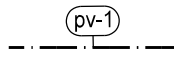
Katualueen rajan osa, jonka kohdalta ei saa järjestää ajoneuvoliittymää.

Byggnad som är arkitektoniskt värdefull eller viktig för att bevara stadsbilden. Byggnaden får inte rivas. Renoverings- eller ombyggnadsarbetena ska vara sådana att byggnadens arkitektoniskt värdefulla eller för stadsbilden värdefulla karaktär bevaras.



Arkkitehtonisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen arkkitehtonisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta tärkeä luonne säilyy.

Gräns för ett grundvattenområde som är viktigt för vattentäkt.



Vedenhankinnalle tärkeän pohjavesialueen raja.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

För åtgärder på området som omfattar den bebyggda kulturmiljön av riksintresse bör ett utlåtande begäras av museimyndigheten.

Byggnadernas fasadbehandling ska stadsbildsmässigt och arkitektoniskt sett vara högklassig. Byggnadernas fasader ska kvartersvis göras enligt ett enhetligt byggnadssätt. Fasadmaterialet ska bilda ett enhetligt intryck.

Byggnadernas uterklam- och utebelysningsplaner ska göras upp i samband med byggnadslovet, så att de är element som förstärker arkitekturen.

På kvartersområdet är utomhuslagring förbjudet.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Valtakunnallisesti merkittävällä rakennetun kulttuuriympäristön alueella tehtävistä toimenpiteistä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Rakennusten julkisivukäsittelyn on oltava kaupunkikuvallisesti ja arkkitehtuuriltaan korkeatasoinen. Rakennusten julkisivut on tehtävä korttelikohtaisesti yhtenäistä rakentamistapaa noudattaen. Julkisivupintojen tulee muodostaa yhtenäinen vaikutelma.

Rakennusten ulkomainos- ja ulkovalaistussuunnitelmat on laadittava rakennusluvan yhteydessä arkkitehtuuria vahvistavana aiheena.

Korttelialueilla on ulkovalaistointi kielletty.

Kvartersområde KL

- Byggnadernas fasader och yttertak ska struktureras så de lämpar sig för omgivningen. Mot gatan får inte en fasad utan fönster byggas. Fasaderna ska vara ljusa till sin färg.
- Utöver det som anges i byggnadsrätten på plankartan får det byggas rum med ventilationsmaskiner och tekniska utrymmen som placeras i våningarna, dock högst 500 k-m².
- Parkeringsområden ska struktureras med träd- och buskplanteringar.
- Byggnadens service- och lastgård samt utrymmen för avfallshantering skall förses med tak och skydd för insyn. Buller som uppstår och lukt som sprids från dessa till omgivningen måste hindras med konstruktioner och andra nödvändiga åtgärder.
- Bilplatser måste byggas minst 1 bilplats/ 30 k-m².

Kvartersområde LH

- Områden som används för bränsledistribution, fordonstrafik och parkering bör asfalteras. Regn- och smältvatten som samlas på området skall bortledas utanför grundvattenområdet.
- Den del av tomten som förblir obbyggd och som inte används för trafik eller parkering, ska bevaras som en park eller planteras med buskar och träd.

Kvartersområde LHA

- På området får placeras affärs- och serviceutrymmen samt taxistationens social- och serviceutrymmen.
- Byggandet på området bör anpassas till den skyddade stationsbyggnaden och stationsområdets historiska karaktär och för planer och åtgärder som berör området bör ett utlåtande begäras av museimyndigheten.
- Den del av tomten som förblir obbyggd och som inte används för trafik eller parkering, ska bevaras som en park eller planteras med buskar och träd.
- Via kvartersområdet får en körförbindelse ordnas till den körförbindelse som anvisats på EV-området.
- På den del av kvartersområdet, som gränsar till Järnvägsgatan, får en reklampylon placeras.

EV-område

- Skyddsgrönområdet ska skötas som en park.

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

Följande bestäms om grundvattenområdet:

- Avlopp ska byggas så tät 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 skydds bassäng. 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 grundvatten). Vid byggnads- och liknande projekt bör dessutom vattenlagens 3 kap. 2 §, där det stadgas om projektens tillståndsplikt, beaktas.

KL-korttelialue

- Rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa on jäsenneltävä ympäristöönsä soveltuviksi. Katua vasten ei saa rakentaa ikkunatonta julkisivua. Julkisivujen tulee olla väriltään vaaleat.
- Kerroksiin sijoitettavia ilmastointikonehuoneita ja teknisiä - tiloja saa rakentaa kaavakartassa osoitetun rakennusoikeuden lisäksi, kuitenkin enintään 500 k-m².
- Pysäköintialueet on jäsennöitävä puu- ja pensasisistutuksin.
- Rakennuksen huolto- ja lastauspiha sekä jätehuoltotila on katettava ja näkösuojattava, sekä niiltä syntyvän melun ja hajun leviäminen ympäristöön on estettävä rakenteilla ja muilla tarvittavilla toimenpiteillä.
- Autopaikkoja on rakennettava vähintään 1/30 k-m².

LH-korttelialue

- Polttoaineen jakeluun, ajoneuvoliikenteeseen ja pysäköintiin käytettävät alueet on asfaltoitava. Alueelta kertyvät sade- ja sulamisvedet on johdettava pohjavesialueen ulkopuolelle.
- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä liikenteeseen tai pysäköintiin on säilytettävä ilmeeltään puistomaisena tai istutettava pensain ja puin.

LHA-korttelialue

- Alueelle saa sijoittaa myymälä- ja palvelutiloja sekä taksiaseman sosiaali- ja huoltotiloja.
- Alueella tehtävä rakentaminen tulee sovittaa suojeltuun asemarakennukseen ja asema-alueen historialliseen luonteeseen. Aluetta koskevista suunnitelmista tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.
- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä liikenteeseen tai pysäköintiin on säilytettävä ilmeeltään puistomaisena tai istutettava pensain ja puin.
- Korttelialueen kautta saa järjestää ajoyhteyden EV-alueelle osoitetulle ajoyhteydelle.
- Korttelialueen Rautatienkatuun rajautuvalle osalle saa sijoittaa mainospylonin.

EV-alue

- Suojaviheraluetta tulee hoitaa puistomaisesti.

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

Pohjavesialueella määrätään:

- Viemärit on rakennettava tiiviiksi siten, että jätevesi ei pääse maaperään.
- Alueella ei saa säilyttää irrallaan tai varastoida nestemäisiä polttoaineita tai muita pohjavettä liikaavia 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 saattavat rajoittaa ympärisönsuojelulain 7 § (maaperän pilaamiskielto) ja 8 § (pohjaveden pilaamiskielto). Alueella toteutettavissa rakentamis- yms. hankkeissa on lisäksi otettava huomioon vesilain 3 luvun 2 §, jossa säädetään luvanvaraisista hankkeista.


- Byggnad, dikning och grävning ska utföras så att det inte medför förändring i grundvattnets kvalitet eller bestående förändringar i grundvattennivån. Byggnaden får inte förorsaka skadligt utflöde av grundvatten.
- Parkeringsplatserna ska beläggas med ett för vatten ogenomsläppligt ytmaterial.
- Tvätt av bilar är förbjudet på grundvattenområdet på andra ställen än för ändamålet byggda vederbörliga tvättställen.
- Jordvärmesystem får inte placeras på grundvattenområdet.

- Rakentaminen, ojitukset ja maankaivuu on tehtävä siten, ettei aiheudu pohjaveden laatumuutoksia tai pysyviä muutoksia pohjaveden pinnankorkeuteen. Rakentamisen takia ei saa aiheutua haitallista pohjaveden purkautumista.
- Pysäköintialueet on päällystettävä vettä läpäisemättömällä pintamateriaalilla.
- Autojen pesu on kiellettyä pohjavesialueella muualla kuin tarkoitukseen rakennetulla asianmukaisella pesupaikalla.
- Maalämpöjärjestelmiä ei saa sijoittaa pohjavesialueelle.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.
Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut __. __. 20__, § __ i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan __. __. 20__, §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE / KVALT		
STDS / KH		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		xx.xx.-xx.xx.20xx
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	34-18	24.10.2018
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		1.8. - 31.8.2017
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	18-17	21.6.2017
 JÄRNVÄGSGATAN - RESECENTRUM FÖRSLAG RAUTATIENKATU - MATKAKESKUS EHDOTUS		
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys
RAMBOLL FINLAND OY	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	24.10.2018
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistnumero	Diarienummer/Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt		Planbeteckning/Kaavatunnus
		Ritningsnummer/Piirustusnumero
	484/2017	7757
		42-18



RASEBORG STAD / RAASEPORIN KAUPUNKI

JÄRNVÄGSGATAN-RESECENTRUM / RAUTATIENKATU-MATKAKESKUS

ÄNDRING AV DETALJPLAN / ASEMAKAAVAN MUUTOS
STADSBILDSMÄSSIG GRANSKNING / KAUPUNKIKUVALLINEN TARKASTELU 10.9.2018
VY FRÅN JÄRNVÄGSGATAN / NÄKYMÄ RAUTATIENKADULTA



RASEBORG STAD / RAASEPORIN KAUPUNKI

JÄRNVÄGSGATAN-RESECENTRUM / RAUTATIENKATU-MATKAKESKUS

ÄNDRING AV DETALJPLAN / ASEMAKAAVAN MUUTOS
STADSBILDSMÄSSIG GRANSKNING / KAUPUNKIKUVALLINEN TARKASTELU 10.9.2018
VY FRÅN SERVICEVÄGEN / NÄKYMÄ HUOLTOTIELTÄ



RASEBORG STAD / RAASEPORIN KAUPUNKI
















JÄRNVÄGSGATAN-RESECENTRUM / RAUTATIENKATU-MATKAKESKUS

ÄNDRING AV DETALJPLAN / ASEMAKAAVAN MUUTOS
STADSBILDSMÄSSIG GRANSKNING / KAUPUNKIKUVALLINEN TARKASTELU 10.9.2018

VY FRÅN FORMÅNSÄLLENS BRO ÖVER JÄRNVÄGEN/
NÄKYMÄ RADAN YLITTÄVÄLTÄ AJURINPUISTON SILLALTA



Landskapsanalys

-  Områdesgräns
-  Byggt kulturmiljö av riksintresse (RKY)
-  Byggnadsskyddat område/objekt av riksintresse
-  Värdefull kulturmiljö av landskapsintresse
-  Bebyggt område -landskapet i huvudsak öppet
-  Bebyggt område -landskapet i huvudsak halvöppet
-  Grönområde/skyddsgrönområde -landskapet i huvudsak öppet
-  Del av grönområde som håller på att växa igen eller där buskar börjar ta över
-  Viktigt enskilt barr- eller lövträd
-  Viktig rad av träd
-  Viktig vy
-  Landmärke/ hierarkisk punkt
-  Byggnad
-  Gata
-  Järnväg

JÄRNVÄGSGATAN - RESECENTRUM DETALJPLANEÄNDRING

PLANUTKAST

UTLÅTANDEN OCH BEMÖTANDEN 8.10.2018

Ramboll Finland Oy

Tel. +358 20 755 611 (växel)
www.ramboll.fi

Hemort Esbo
FO-nummer 0101197-5
FI01011975



Innehåll

1.	UTLÅTANDEN	2	
1.1	VÄSTRA NYLANDS RÄDDNINGSVÄRK, 6.7.2017	2	
1.2	RASEBORGS VATTEN – AFFÄRSVERKETS DIREKTION 5.9.2017	2	
1.3	TRAFIKVERKET 25.9.2017	2	
1.4	RASEBORGS STAD – TEKNISKA NÄMNDEN, 26.9.2017	2	
1.5	NTM-CENTRALEN I NYLAND 27.9.2017	3	
1.6	VÄSTRA NYLANDS LANDSKAPSMUSEUM, 27.9.2017	4	
1.7	RASEBORGS STAD – MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN 18.10.2017	5	5
2.	ÅSIKTER	6	
2.1	BOSTADSAKTIEBOLAGET GRÖNA LUNDEN, 3.8.2017	6	

1. UTLÅTANDEN

1.1 VÄSTRA NYLANDS RÄDDNINGSSVERK, 6.7.2017

Västra Nylands räddningsverk har inget att yttra om materialet.

1.2 RASEBORGS VATTEN – AFFÄRSVERKETS DIREKTION 5.9.2017

Planändringen leder till att den nuvarande tekniken för vattentjänster vid Sigfrid Aronigatan måste flyttas för att ge plats åt utbyggnaden av dagligvaruaffären, vilket har beaktats i utkastet. Mellan utbyggnaden och den nya parkeringsplatsen ska ett ledningsservitut reserveras för ledningarna som måste flyttas. Den nya servicestationens teknik för vattentjänster ska delvis kompletteras. För områdets nuvarande och kommande teknik för vattentjänster måste det bildas ett ledningsservitut. Direktionen har inget annat att anmärka mot planutkastet.

Bemötande

Ett ledningsservitut finns utmärkt intill utbyggnaden av marketen. Efter utkastskedet har LH-kvartersområdet flyttats västerut i riktning längs järnvägen. Öster om LH-kvartersområdet går ledningslinjer för vilka ett ledningsservitut har anvisats i planen.

1.3 TRAFIKVERKET 25.9.2017

I utkastet till detaljplan har ett kvartersområde för servicestationsbyggnader samt ett kvartersområde för en terminal för persontrafik anvisats på det område som Trafikverket administrerar. Planändringsområdet är huvudsakligen obehövt för banhållningen och Trafikverket kommer att överföra de områden som inte behövs till Senatsfastigheter 1.1.2018. Förhandlingarna om planläggningen av området och överlåtelse av fastigheterna kommer att fortsätta tillsammans med Senatsfastigheter.

Den underfart under järnvägen som är anvisad i översiktsplanen för Ekenäs station från 2005 ska tryggas i detaljplanen, och de omgivande kvartersområdena ska planeras som en sammanhängande helhet i framtiden. Avgränsningen av planeringsområdet ska justeras så att områdena öster om den östra infarten till Resecentrets område söder om liderbyggnaden lämnas utanför planen och förblir i Trafikverkets besittning.

I utkastet till detaljplan är kvartersområdenas avstånd från järnvägens mittlinje huvudsakligen cirka 10 meter, dessutom har en serviceväg anvisats västerut från stationen. Reserveringarna räcker till för banhållningens behov även i framtiden. Dessutom ska en körförbindelse tryggas från terminalen för persontrafik på perrongområdet samt österut till Trafikverkets bangårdsområde.

Bemötande

Trafikverkets område har inte särskilt avgränsats att ligga utanför planeringsområdet, eftersom avgränsningen av kvartersområdena inte är baserad på gränserna mellan olika markägare. Genom planavgränsningen har man försökt bilda ett tydligt LHA-kvartersområde som också inkluderar delarna söder om liderbyggnaden inklusive den östra infarten.

1.4 RASEBORGS STAD – TEKNISKA NÄMNDEN, 26.9.2017

Tekniska nämnden har inget att anmärka mot planutkastet. Tekniska nämnden konstaterar att staden och aktören/den som förverkligar planen ska komma överens om ersättningar för byggandet av utökad infrastruktur i anslutning till detaljplaneändringen genom särskilt avtal.

Bemötande

Utlåtandet ger inte orsak till några åtgärder.

1.5 NTM-CENTRALEN I NYLAND 27.9.2017

NTM-centralen i Nyland anser att utbyggnaden förverkligar markanvändnings- och bygglagens princip om förläggning i första hand till ett centrumområde, eftersom den stärker den kommersiella servicen i centrumområdet.

I planmaterialet saknas detaljplanens uppföljningsblankett som ska bifogas. Dessutom ska utredningarna i anslutning till detaljplanen finnas tillgängliga då utlåtande om förslagsskedet ges.

Bemötande

Uppföljningsblanketten läggs till och utredningarna bifogas i förslagsskedet.

Grundvatten

Planområdet ligger delvis på Björknäs grundvattenområde, som ska märkas ut på plankartan med både streckbeteckning och /pv-beteckning för kvarteret. För grundvattenområdet ska behöriga planbestämmelser ges.

Om man har för avsikt att bygga parkeringsutrymmen under marknivån i kvarteret för affärsbyggnader (KL) måste det utredas om det är möjligt, alltså att utrymmena inte ligger under grundvattennivån.

Kvartersområdet för servicestationsbyggnader (LH) ligger strax utanför grundvattenområdet. En utredning av grundvattenförhållandena och byggbarheten baserad på undersökningar av marken och grundvattnet måste göras på området. Enligt utredningen borde man redan i samband med detaljplanen besluta om det går att placera bränslecisterner under jord eller om de måste placeras ovan jord. Så här nära ett grundvattenområde måste man vara beredd på att en bränslestation och tvätthall i fråga om konstruktion och utrustning ska följa SFS 3352 Konstruktionsmodell för en bränslestation på grundvattenområde. I princip är cisterner ovan jord med tanke på grundvattnet bättre än cisterner under jord. Beteckningen för LH-kvarter ska inkludera bestämmelser om grundvattenskydd vid bränslestationen.

Bemötande

Området som reserverats för en bränslestation har flyttats längre bort från grundvattenområdets gräns. Våren 2018 gjordes en undersökning av förorening i marken, en grundvattenutredning samt ett utlåtande om sätt att anlägga grunden på området. (bilaga till planmaterialet). Enligt utredningen äventyrar placeringen av en bränslestation på området inte påtagligt grundvattenkvaliteten på Björknäs grundvattenområde. På området anläggs cisterner under jord med konstruktioner för skydd av jord och grundvatten enligt nuvarande bestämmelser.

På plankartan har grundvattenområdets avgränsning märkts ut med streckbeteckning samt /pv-beteckning för kvarteret. På LH-kvartersområdet ska områdena som används för bränsledistribution, fordonstrafik och parkering asfalteras. Regn- och smältvattnet från området ska ledas till någon plats utanför grundvattenområdet.

Dagvatten

I materialet nämns ingenting om dagvattenbehandling. I planbeskrivningen ska områdets dagvattenbehandling beskrivas och behövliga planbestämmelser anges.

Bemötande

Eventuella utsläpp i marken från platsen där bränslecisternerna fylls på och distributionsområdet ska avvärjas med täta konstruktioner samt avledning av dagvattnet till avlopp. Dagvattnet från distributions- och påfyllningsområdet ansluts till avloppsledning via olje- och bensinavskiljare. Tvättvattnet från tvätthallen leds också via sandavskiljningsbrunnar och olje- och bensinavskiljare till avloppsledning.

I detaljplanen skrivs in en bestämmelse om att områdena som används för bränsledistribution, fordonstrafik och parkering ska asfalteras. Regn- och smältvattnet från området ska ledas till en plats utanför grundvattenområdet.

Kulturmiljö

Planändringen beaktar kulturmiljön som är av riksintresse. Stationsområdets stationsbyggnad har getts en skyddsbezeichnung, däremot inte liderbyggnaden. Enligt planbeskrivningen är byggnaden kulturhistoriskt värdefull och därför ska man se till att den bevaras. Skyddsbestämmelsen är till innehållet lämplig.

Bemötande

Liderbyggnaden är i dåligt skick och det är svårt att hitta någon ny ändamålsenlig användning för den. Enligt Västra Nylands landskapsmuseum och Museiverket går det att ersätta liderbyggnaden med en ny lämplig byggnad, se kapitel 1.6.

Trafik

I den fortsatta planeringen ska man fästa vikt vid utvecklingen av resecentret som centrum för områdets kollektivtrafik. I planeringen ska behovet av anslutningsparkering kontrolleras och möjligheterna att ordna sådan ska främjas t.ex. genom att anvisa områdets parkeringsplatser för många olika behov.

Bemötande

I planeringen har stationens behov av anslutningsparkering beaktats och möjligheten att utveckla det nuvarande parkeringsområdet inom kvartersområdet har bevarats.

1.6 VÄSTRA NYLANDS LANDSKAPSMUSEUM, 27.9.2017

Landskapsmuseet har gjort sitt utlåtande i samarbete med Museiverket.

LH-området

Museiverket och landskapsmuseet förordar inte placering av ett LH-kvartersområde på den plats som anges i planutkastet norr om Järnvägsgränd. Området består av byggd kulturmiljö av riksintresse, det ligger på en synlig plats i stadsbilden och nära stationsbyggnaden som är skyddad genom järnvägsavtal och områdeshelheten med järnvägsbyggnader norr om järnvägen. En bränslestation förutsätter asfaltering av det nuvarande parkområdet.

Ändringen passar inte in i stationsparkens värdefulla miljö som är av riksintresse och i den omedelbara närheten av skyddade byggnader, och lösningen kan inte anses vara lyckad med tanke på stadsbilden. Museiverket och landskapsmuseet anser att bränslestationen och biltvättshallen ska placeras någon annanstans, och området mellan järnvägen och Järnvägsgränd ska bevaras som ett parkliknande grönområde.

Bemötande

Området som reserverats för en bränslestation har minskats efter beredningsskedet. Dessutom har bränslestationen och tvättbussbyggnaden flyttats längre bort från stationsbyggnaden, varvid ett tydligt grönområde och nuvarande trädbestånd ligger mellan stationsplatsen och servicestationens tomt. Områdets servicetrafik leds till tomten via en serviceväg intill järnvägen, varvid tankbilar inte behöver vända på tomten och området som ska asfalteras kan avgränsas så att det blir så litet som möjligt. Det kommande byggandet på servicestationens tomt har undersökts med hjälp av visualiseringar och planen för grönomgivningen har preciserats i planens förslagsskede. Gårdsområdet som ska asfalteras kommer att avgränsas med buskplanteringar och träd som passar in i järnvägsomgivningen. Träden som ska bevaras och den områdesdel som ska planteras är angivna på plankartan utgående från terrängmätningar.

En viktig byggnad med tanke på byggnadsarvet är den gamla stationsbyggnaden på planområdet. Norr om järnvägen finns dessutom flera byggnadsarvsobjekt som har anknytning till Ekenäs järnvägsstationsområde. De nya byggnaderna som anges i planen placeras söder om järnvägen. Tvättbussbyggnaden och bränslestationen på tomten ligger bakom den nuvarande järnvägen och servicevägen som ska byggas. Där skymmer träden sikten mot stationsbyggnaden och Järnvägsgränd.

Det igenvuxna grönområdet norr om järnvägen avgränsar sikten mot bostadsbyggnaderna vid Spinnaregatan. Siktlinjerna längs järnvägen förblir öppna och förändringarna i landskapsbilden kan ses främst i omgivningen kring järnvägen. Skyddsgronområdet mellan järnvägen och Järnvägsgatan blir något mindre, men man har försökt minimera antalet träd som ska fällas för att inverkan på landskapsbilden över ett större område ska bli liten.

LHA-området

Beträffande liderbyggnaden som finns på LHA-kvartersområdet och nämns i Järnvägsavtalet anser Museiverket och landskapsmuseet att byggnaden kan ersättas med en ny byggnad som lämpar sig för området. Den nya byggnaden ska i fråga om proportioner, formspråk och exteriör passa in i omgivningen. Bestämmelsen för LHA-kvartersområdet bör få ett tillägg om att byggande på området ska anpassas till den skyddskrävande stationsbyggnaden och stationsområdets historiska karaktär och att museimyndighetens utlåtande ska begäras om planer för området samt för åtgärder som ska vidtas där.

Skyddsbezeichnung sr beträffande stationsbyggnaden är lämplig. Bestämmelsen behöver ett omnämmande om att museimyndighetens utlåtande ska begäras för reparations- och ändringsarbeten på byggnaden.

Ett omnämmande om att utlåtande ska begäras av museimyndigheten för åtgärder i den byggda kulturmiljön av riksintresse ska läggas till i planen.

Bemötande

Planbestämmelserna kompletteras på föreslaget sätt.

1.7 RASEBORGS STAD – MILJÖ- OCH BYGGNADSNÄMNDEN 18.10.2017

Miljö- och byggnadsnämnden framför följande med anledning av planeutkastet:

- En del av planeområdet är 1-klassens grundvattenområde. Grundvattenområdets gräns bör märkas ut på kartan och tillräckliga bestämmelser bör ges för att skydda grundvattnet.
- Marken är väldigt ofta förorenad på gamla bangårdar. Stationsområdet har märkts som ett område där förorening av marken bör utredas i datasystemet för markens tillstånd (MATTI). Situationen bör utredas närmare i samband med planeringen av området.
- På LHA-området har den sr-märkta byggnadens byggruta inte försetts med byggrätt vilket kan försvåra återuppbyggnad av motsvarande byggnad om den förstörs. Formen på byggrutan om den gamla förstörs är för strikt. Om förstörd byggnad ersätts med motsvarande bör den inte tvingas till att byggas i gammal stil.

Bemötande

Området som reserverats för en bränslestation har flyttats längre bort från grundvattenområdets gräns. Våren 2018 gjordes en undersökning av förorening i marken, en grundvattenutredning samt ett utlåtande om sätt att anlägga grunden på området (bilaga till planmaterialet).

Enligt utredningen äventyrar placeringen av en bränslestation på området inte påtagligt grundvattenkvaliteten på Björknäs grundvattenområde. På området anläggs cisterner under jord med konstruktioner för skydd av jord och grundvatten enligt nuvarande bestämmelser.

På plankartan har grundvattenområdets avgränsning märkts ut med streckbezeichnung samt /pv-beteckning för kvarteret. På LH-kvartersområdet ska områdena som används för bränsledistribution, fordonstrafik och parkering asfalteras. Regn- och smältvattnet från området ska ledas till någon plats utanför grundvattenområdet.

I undersökningar om förorenad mark som gjorts på det undersökningsområdet hittades skadliga ämnen som överskrider tröskelvärdena. Dessa lindriga överskridningar av tröskelvärdena orsakar inte några risker för människors hälsa eller för miljön, så områdets jordmän behöver inte saneras.

Utgångsläget är att stationsbyggnaden inte får rivas eller ersättas med en annan byggnad. Skydds-beteckningen (sr) gör det möjligt att reparera och göra ändringsarbeten i den nuvarande byggnaden. Planen möjliggör ändå inte kompletteringsbyggnad på området som skulle ändra den nuvarande byggnadens karaktär, varför byggnadsytan strikt har ritats enligt den nuvarande byggnadsmassan.

2. ÅSIKTER

2.1 BOSTADSAKTIEBOLAGET GRÖNA LUNDEN, 3.8.2017

1) Placeringen av den kalla bensinmacken på kilen mellan järnvägen och Järnvägsgatan är möjligast olämplig. Staden har under en lång period satsat mycket pengar och arbete på att få parken snygg och attraktiv. Skulle vara synd att förstöra områdets enda grönområde med alla rara trädarter och buskar. Parken fungerar också som skydd mot järnvägen och dämpar oljudet som uppstår då tåg passerar. Vi tycker att staden äger eller kan införskaffa en annan lämplig tomt för den kalla bensinstationen. Möjliga områden kunde vara t.ex. den tomma tomten invid Lidl, Stinsen-området eller tomten där den tillfälliga busstationen låg placerad.

2) I dagens läge utgör ABC-stationen den mest störande affärsverksamheten i stadens centrum. I flera år nu har ungdomsgång, mopedister, motorcyklar och bilar samlats invid stationen och stört och terroriserat omgivningen dygnet runt. Ordningsmakten tycks inte ha varken kapacitet eller vilja att göra någonting åt situationen, varför vi i Gröna Lunden anser att placeringen av bensinstationen bör omprövas. Kanske den skulle kunna placeras utanför stadskärnan så som är fallet med den andra bensinmackarna.

3) Stadsdelen V har fått utstå många förändringar under de gångna åren, vilket lett till att det inte finns några gröna områden kvar. Vi tycker absolut att parken mot järnvägen skall bevaras och att man också annars bör vara försiktig med hur man behandlar detta kulturhistoriskt sett viktiga område med järnvägsstationen i Centrum.

4) Gröna Lundens aktionärer hoppas att dessa synpunkter tas i betraktande under planeringen. Vi förbehåller oss möjligheten att vid behov överklaga kommande, för oss negativa beslut.

Bemötande

Norr om Järnvägsgatan har området som är reserverat för bensinmacken minskats och flyttats längre bort från stationsbyggnaden så att det bildas ett tydligt grönområde mellan stationstorget och bränslemacken med det nuvarande trädbeståndet. Områdets servicetrafik till tomten leds längs med en serviceväg som placeras längs med banan och därmed behöver tankbilen inte vända om på tomten och det asfalterade området kan göras möjligast litet.

Det planerade byggande på bensinmackens tomt har undersökts genom bildmontage och grönområdesplanen har förtydligats i förslagsskedet. Det asfalterade området avgränsas med busk- och trädplanteringar som passar i järnvägs- och vägmiljö. De träd som ska bevaras har markerats på plankartan på basen av terrängmätningar.

I och med planändringen slutar kaféverksamheten och livsmedelsförsäljningen på den nuvarande ABC-stationens tomt, vilket påverkar hur området används. Målet med planändringen är att utveckla det nuvarande snabbköpet samt de intilliggande trafik- och parkeringsområdena, vilket kommer att ha en positiv inverkan på områdets miljö.