

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, Grönlundsgatan, Torngatan samt Järnvägsgatan.

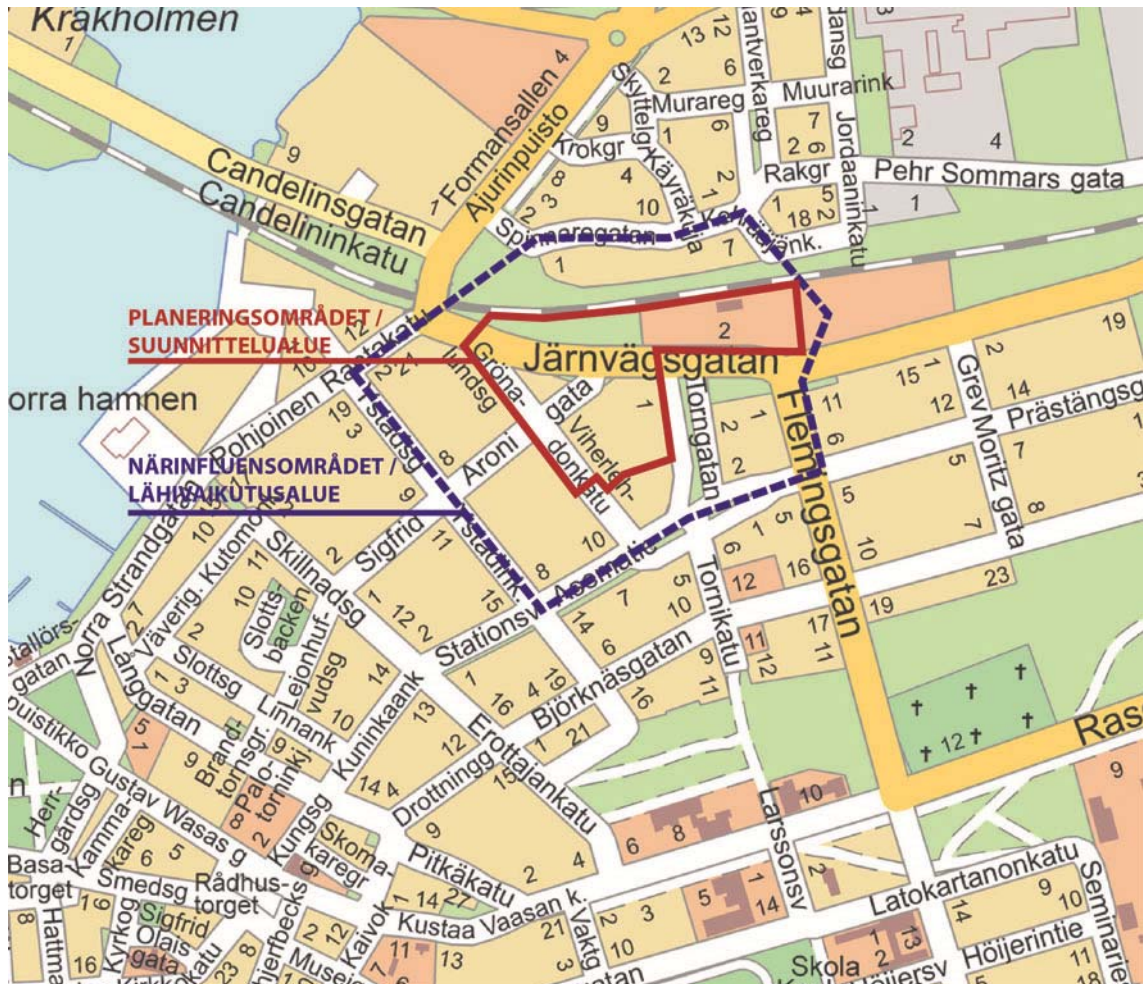


Bild: Detaljplaneområdets läge på guidekartan.

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.....	4
3	UTGÅNGSPUNKTER	5
3.1	UTREDNING ÖVER FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANERINGSOMRÅDET	5
3.1.1	<i>Överblick över området</i>	5
3.1.2	<i>Den naturliga miljön</i>	5
3.1.3	<i>Den bebyggda miljön</i>	6
3.1.4	<i>Jordinnehav</i>	7
3.2	planeringsläget	8
3.2.1	<i>Planer, beslut och utredningar som berör planområdet</i>	8
4	planeringsskedena i detaljplaneändringen	10
4.1	Detaljplanens planeringsbehov	10
4.2	Påbörjande av planeringen och beslut som berör den.....	10
4.3	DELTAGANDE OCH SAMARBETE	10
4.3.1	<i>Intressenter</i>	10
4.3.2	<i>Anhängiggörande</i>	10
4.3.3	<i>Deltagande och växelverkan</i>	10
4.3.4	<i>Myndighetssamarbete</i>	11
4.4	Målen med detaljplanen	11
4.4.1	<i>Utgångspunkter för planläggningen</i>	11
4.5	planens struktur	12
4.5.1	<i>Områdesreserveringar</i>	12
4.5.2	<i>Dimensionering</i>	13
4.6	Planens INverkningar	14
4.6.1	<i>Inverkningar på den bebyggda miljön</i>	14
4.6.2	<i>Inverkningar på den naturliga miljön</i>	16
4.6.3	<i>Inverkningar på människornas levnadsförhållanden</i>	16
4.7	PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER.....	16
5	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	16

FÖRTECKNING ÖVER BILAGOR I BESKRIVNINGEN

Bilaga 1	Detaljplanekarta
Bilaga 2	Planbeteckningar och -bestämmelser
Bilaga 3	Illustrationer
Bilaga 4	Landskapsanalys-karta (utdrag ur landskapsutredning)

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)

2 SAMMANFATTNING

2.1 PLANERINGSPROCESSENS SKEDEN

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

2.2 PLANENS INNEHÅLL

Detaljplaneutkastet 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 Järnväggsgatan. Med planutkastet förbereder man sig också på att utveckla resecenter-området samt för en serviceförbindelse till Handelshamnen. På det planerade området i planutkastet finns angivet affärsbyggande, servicestations- och resecentrumverksamhet. Sigfrid Aronigatan ändras på det planerade området till kvartersområde. Det planerade områdets byggnadsrätt är sammanlagt 4040 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 2017 och då kan genomförandet av planen påbörjas år 2018.

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, Torngatan samt Järnvägsgränd. 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 gatan och Järnvägsgränd samt området mellan Järnvägsgränd 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 Järnvägsgränd 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 på området i Ekenäs centrum: fyra stora supermarketer (>1000 m²) och ett stort snabbköp (200–399 m²). På basis av den kommersiella utredningen i samband med planarbetet, är tilläggsbehovet på affärsutrymmen innan år 2020 ca 500 k-m² och innan år 2030 ungefär 1600 k-m² i och med att dagligvaruhandels köpkraft hos Ekenäs invånare ökar. (Ramboll, 2017).

Arbetsplatser

Tjänsterna på planeringsområdet sysselsätter sammanlagt ungefär **XX** personer.

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. Grönalundsgatan, Torngatan och Sigfrid Aroni gatan, 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-Hyvinge -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.

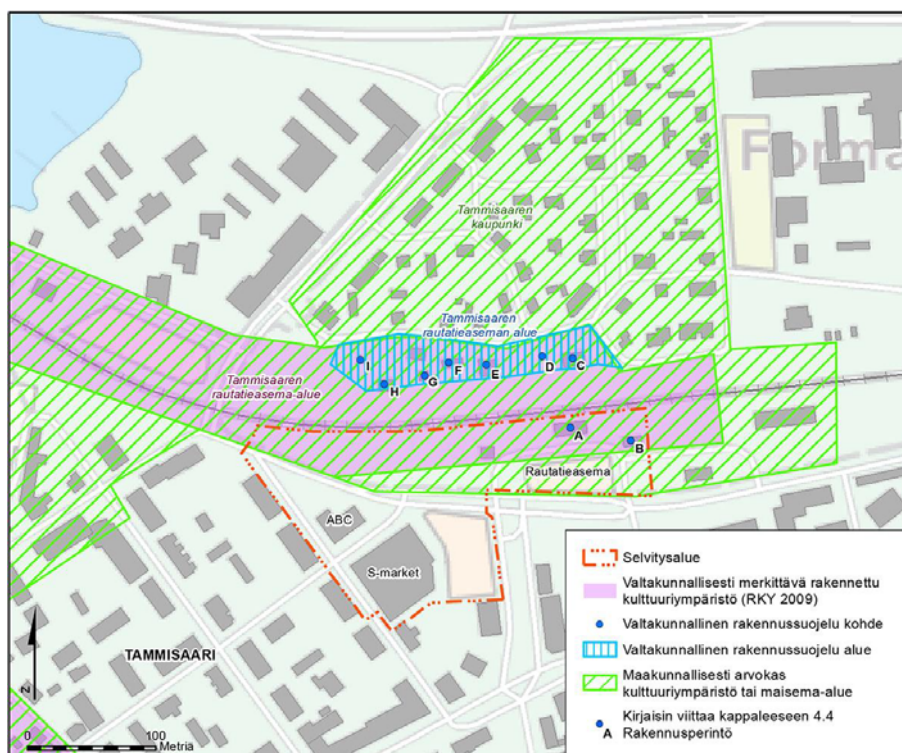


Bild: Kulturmiljöobjekten på planområdet. Planområdet är utmärkt med en röd streckad linje. Ekenäs järnvägsstations RKY-område är utmärkt med violetta snedstreck, den värdefulla kulturmiljön av landskapsintresse eller landskapsmiljön med gröna snedstreck och de riksomfattande byggnadsarven är utmärkta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

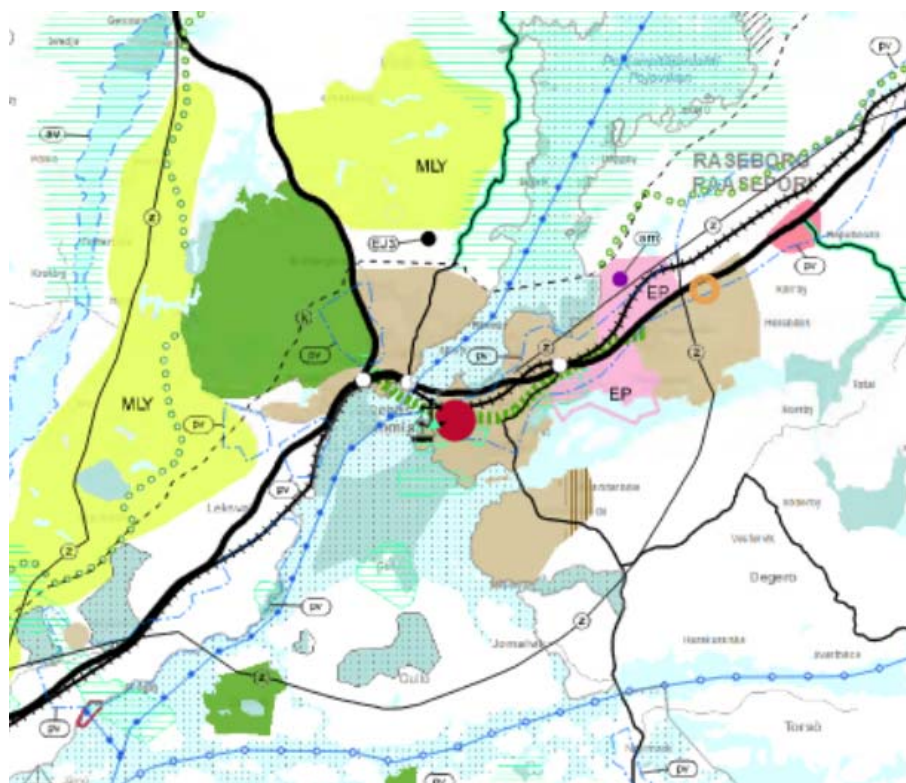


Bild: Utdrag ur en inofficiell kombination av landskapsplanerna.

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 Grönalundsgatan, Torngatan, Järnvägsgränd samt Sigrifrid Aronigatan.

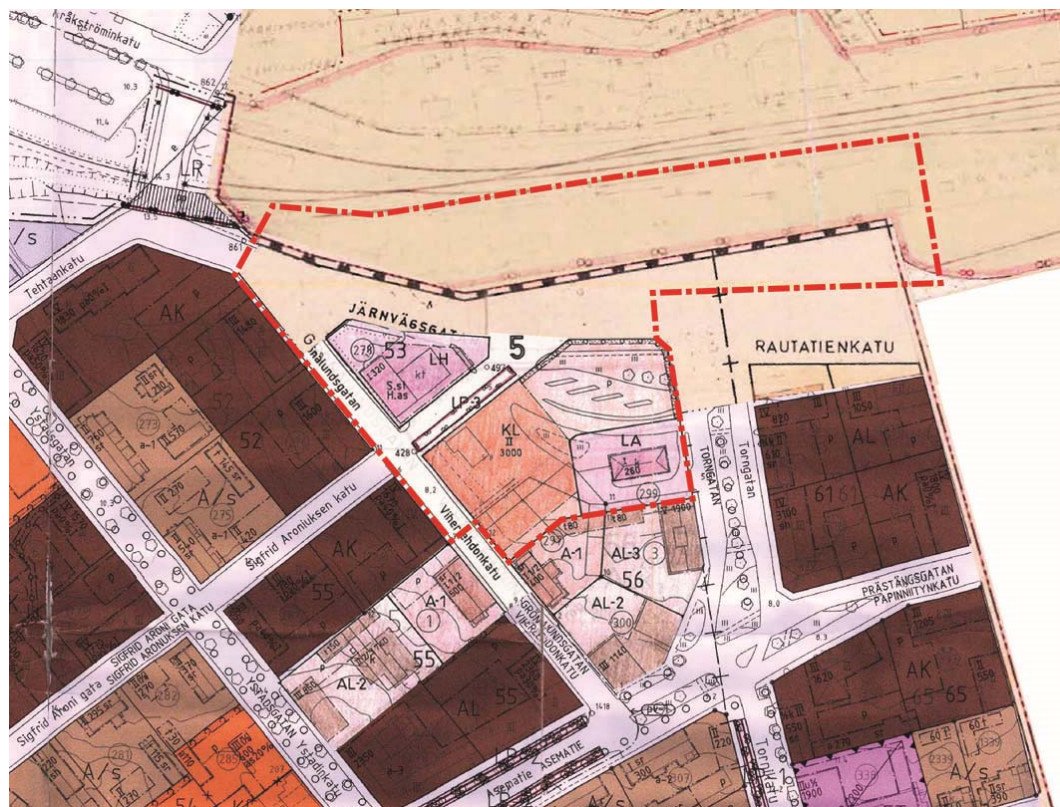


Bild: En kombination av de gällande detaljplanerna. Planeringsområdets gräns är utmärkt med en streckad röd linje. (Fotomontage Arkkitehtitoimisto Jukka Turtiainen Oy).

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av Raseborgs stadsfullmäktige den 7.6.2010 och den trädde i kraft den 19.8.2011.

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 Järnvägsgatan. 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 X.X.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 läggs fram till påseende under minst 30 dagar på stadens officiella anslagstavla i servicepunkten i Gamla stadshuset, Rådhusorget, 10600 Ekenäs samt på planeringsenheten, Elin Kurcksgatan 11, 10300 Karis. Intressenter och kommuninvånare har möjlighet att skriftligt eller muntligt ge utlåtande om planen. I förslagsskedet ordnas vid behov ett informationstillfälle för allmänheten.

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 på 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 gatan. 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 Järnväggsgatan och Grönlundsgatan, 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 taxa och en kiosk. Dessutom förbereder man sig för en serviceförbindelse till Handelshamnen.

4.5 PLANENS STRUKTUR

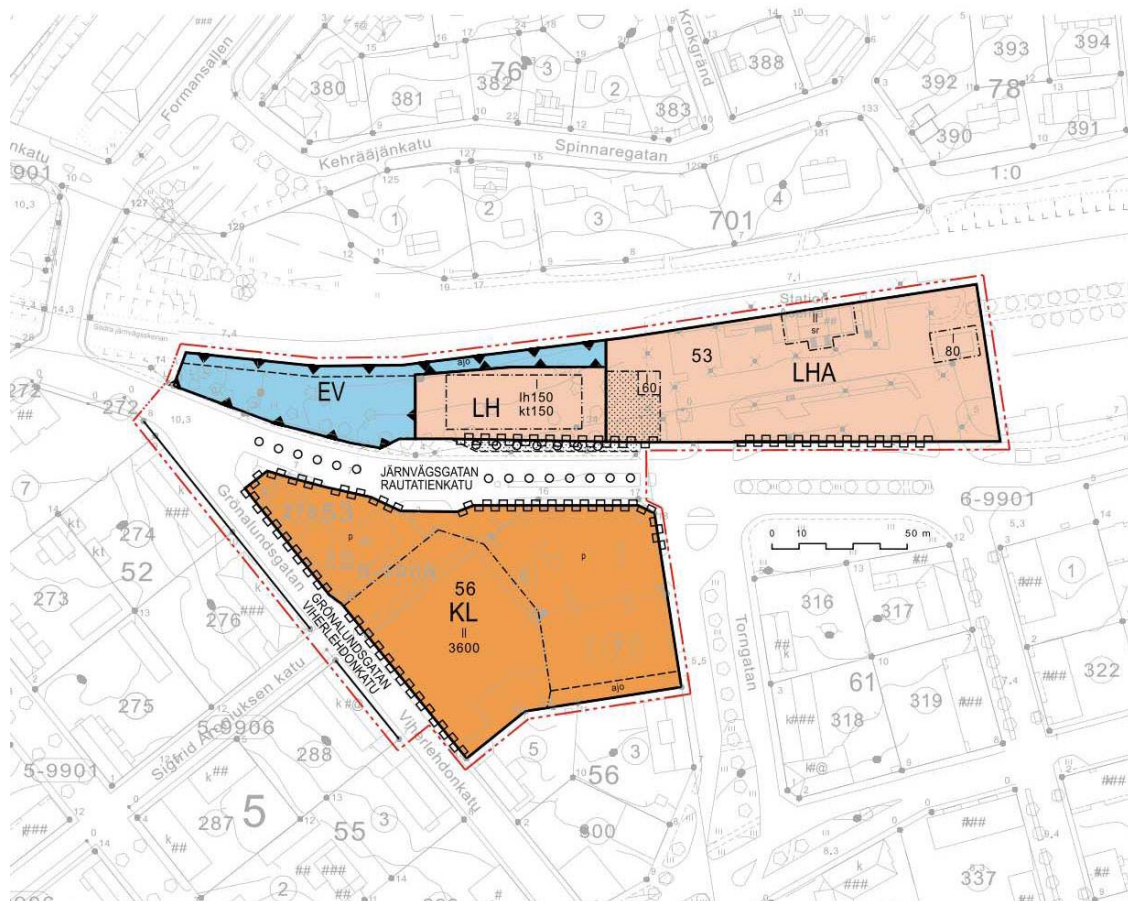


Bild: Planutkast 21.6.2017.

I planutkastet har det på planeringsområdet anvisats affärsbyggande och servicestations- och resecenterfunktioner. Sigrifrid Aronin gatan ändras på planområdet till kvartersområde. Byggrätten på planområdet är sammanlagt 4140 k-m².

4.5.1 Områdesreserveringar

Kvartersområden för affärsbyggnader

Den nuvarande dagligvaruhandeln samt dess utbyggnad har på planutkastet 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 (körning).

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 gatan 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)	140
Sammanlagt	4040 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 kioskbudik.

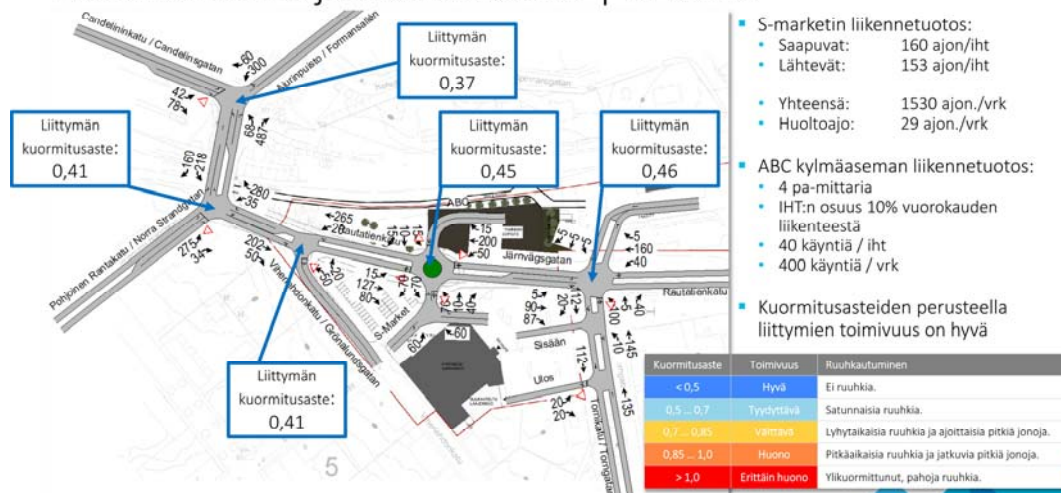
Trafik

En del av Sigfrid Aroni gatan, 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.

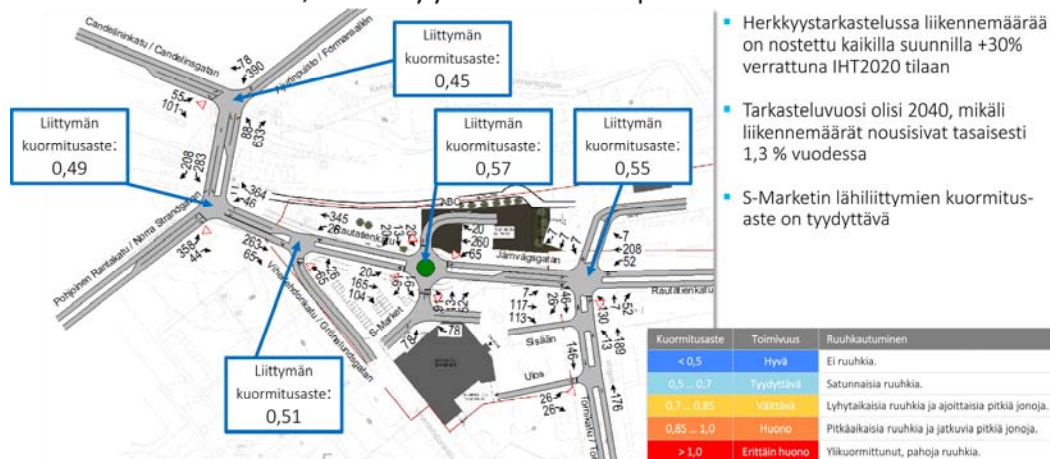
På basis av den granskning av trafikens funktionalitet (Sito 2017), som gjorts i samband med planutkastet, har dagligvaruhandelns utbygge inga märkbara inverknings på trafikens funktionalitet på Järnvägsgatan om den nya anslutningen är en planskild anslutning. Inne på butikstomtens område kan det vara 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 tomtens 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

Planutkastet medför inga märkbara förändringar i stadsbilden. Stadsbilden i det norra området av centrumområdet blir klarare och bildar en helhet i och med att den nuvarande servicestationsbyggnaden rivs och butiken byggs ut.

Den mest märkbara förändringen på stadsbilden och kulturmiljön är att det nya distributionsstället för bränsle, placeras på skyddsgrönområdet i samband med

den betydande byggda kulturmiljön av riksintresse. Bygandet är ändå småskaligt och den framlagda verksamheten enligt den gällande detaljplanen (användningssyfte trafikområde). De centrala perspektivlinjerna förblir öppna. Det nuvarande skyddsgronområdet blir aningen mindre och några träd måste fällas. Det föreslås att nya träd planteras på området och att de träd som finns i direkt anslutning till resecentret, bevaras.

Ett förslag om att stationsbyggnaden på resecenter-området ska skyddas, har gjorts (sr). Ett förslag om en ny rastbyggnad för taxin istället för den liderbyggnad som är klassad som ett byggnadsarv har gjorts, eftersom det i samband med planeringen konstaterats att läget för rastutrymmet ur taxiverksamhetens synvinkel är det enda möjliga.

Tekniskt underhåll

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

4.6.2 Inverkningar på den naturliga miljön

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

Planområdet är delvis beläget på Björknäs grundvattenområde. I planutkastet har ingen ny markanvändning anvisats för grundvattenområdet, fränsett taxinas rastutrymme och kioskbyggnaden på resecenter-området. Distributionsstället för bränsle och biltvättshallen placeras utanför grundvattenområdet.

I planutkastet har ingen ny markanvändning anvisats för Björknäs grundvattenområde.

4.6.3 Inverkningar på människornas levnadsförhållanden

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

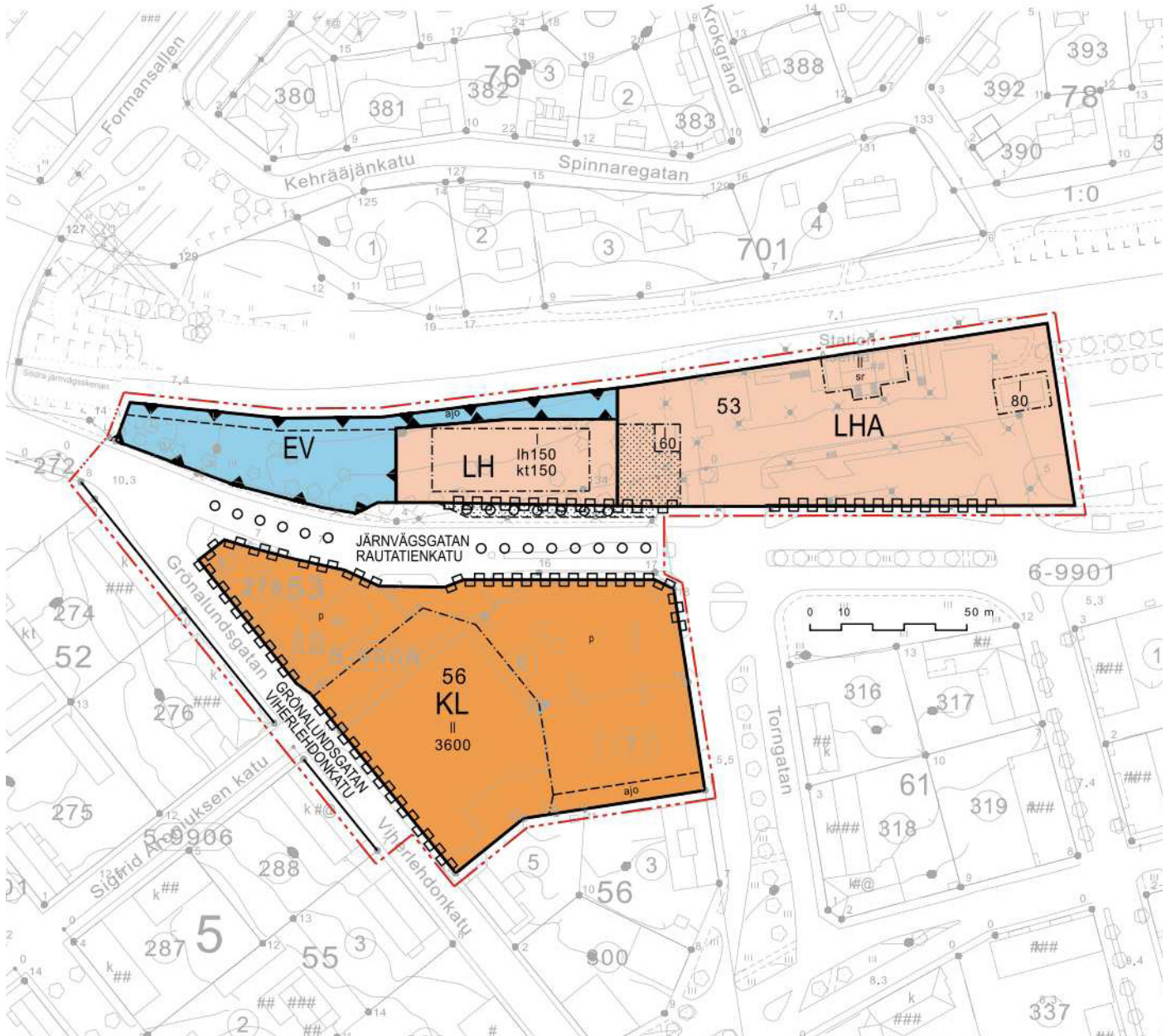
De nya trafikarrangemangen på Järnvägsgatan och Grönalundsgatan samt de nya lederna för gång- och cykeltrafiken, förbättrar gatans trafiksäkerhet.

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 2017 och då kan genomförandet av planen påbörjas år 2018.









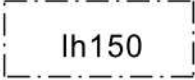
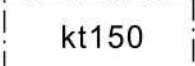


RASEBORG STAD

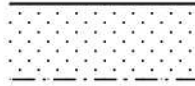
**JÄRNVÄGSGATAN -
RESECENTRUM**ÄNDRING AV DETALJPLAN
UTKAST 21.6.2017Detaljplaneändring gäller detaljplaner 35-8,
170-29 ja 724-71.I detaljplanen bildas kvarteren 53 och 56
samt gatu- och skyddsgrönområdena.

RAASEPORIN KAUPUNKI

**RAUTATIENKATU -
MATKAKESKUS**ASEMAKAAVAN MUUTOS
LUONNOS 21.6.2017Asemakaavan muutos koskee asemakaavoja
35-8, 170-29 ja 724-71.Asemakaavan muutoksella muodostuvat
korttelit 53 ja 56 sekä katu- ja
suojaviheralueet.

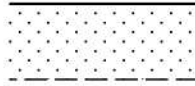
Kvartersområde för affärsbyggnader.		Liikerakennusten korttelialue.
Skyddsgrönområde.		Suojaviheralue.
Kvartersområde för servicestationsbyggnaden.		Huoltoasemarakennusten korttelialue.
Kvartersområde för terminalen för personaltrafik.		Henkilöliikenneterminaalin korttelialue.
Streck 3 m ytterom planområdets gräns.		3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.
Gräns för kvarter, del av kvarter och område.		Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.
Gräns för delområde.		Osa-alueen raja.
Kvartersnummer.	56	Korttelin numero.
Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annan offentlig plats.	JÄRVÄGSG	Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.
Byggnadsrätt som antalet kvadratmeter våningsyta.	3600	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Den romerska siffran anger det största tillåtna våningsantal på byggnader, byggnad eller del av del.		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 takförsett 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 planteras.



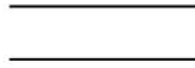
Ohjeellinen istutettava alueen osa.

Rad av träd som ska bevaras/planteras.



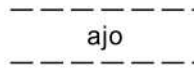
Säilytettävä/istutettava puurivi.

Gata.



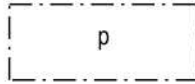
Katu.

Riktgivande körförbindelse.



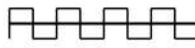
Ohjeellinen ajoyhteys.

Parkeringsplats.



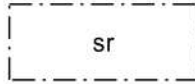
Pysäköimispaikka.

Del av gräns till gatuområde, där ingen fordonsanslutning får ordnas.



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.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

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

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

På kvartersområdet är utomhuslagring förbjudet.

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

- 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.
- På den del av kvartersområdet, som gränsar till Järnvägsgatan, får en reklampylon placeras.

Kvartersområde LHA

- På området får placeras affärs- och serviceutrymmen samt taxistationens social- och serviceutrymmen.
- 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.

EV-område

- Skyddsgrönområdet ska skötas som en park.

YLEISET MÄÄRÄYKSET:

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

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

Korttelialueilla on ulkovalaistointi kielletty.

KL-korttelialue

- Rakennuksen julkisivuja ja vesikattoa on jäseneltävä 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 jäsenöitävä puu- ja pensasistutuksin.
- 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

- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä liikenteeseen tai pysäköintiin on säilytettävä ilmeeltään puustomaisena tai istutettava pensain ja puin.
- Korttelialueen Rautatienkatuun rajautuvalle osalle saa sijoittaa mainospylonin.

LHA-korttelialue

- Alueelle saa sijoittaa myymälä- ja palvelutiloja sekä taksiaseman sosiaali- ja huoltotiloja.
- Rakentamatta jäävä tontin osa, jota ei käytetä liikenteeseen tai pysäköintiin on säilytettävä ilmeeltään puustomaisena tai istutettava pensain ja puin.
- Korttelialueen kautta saa järjestää ajoyhteyden EV-alueelle osoitetulle ajoyhteydelle.

EV-alue

- Suojaviheraluetta tulee hoitaa puustomaisesti.


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

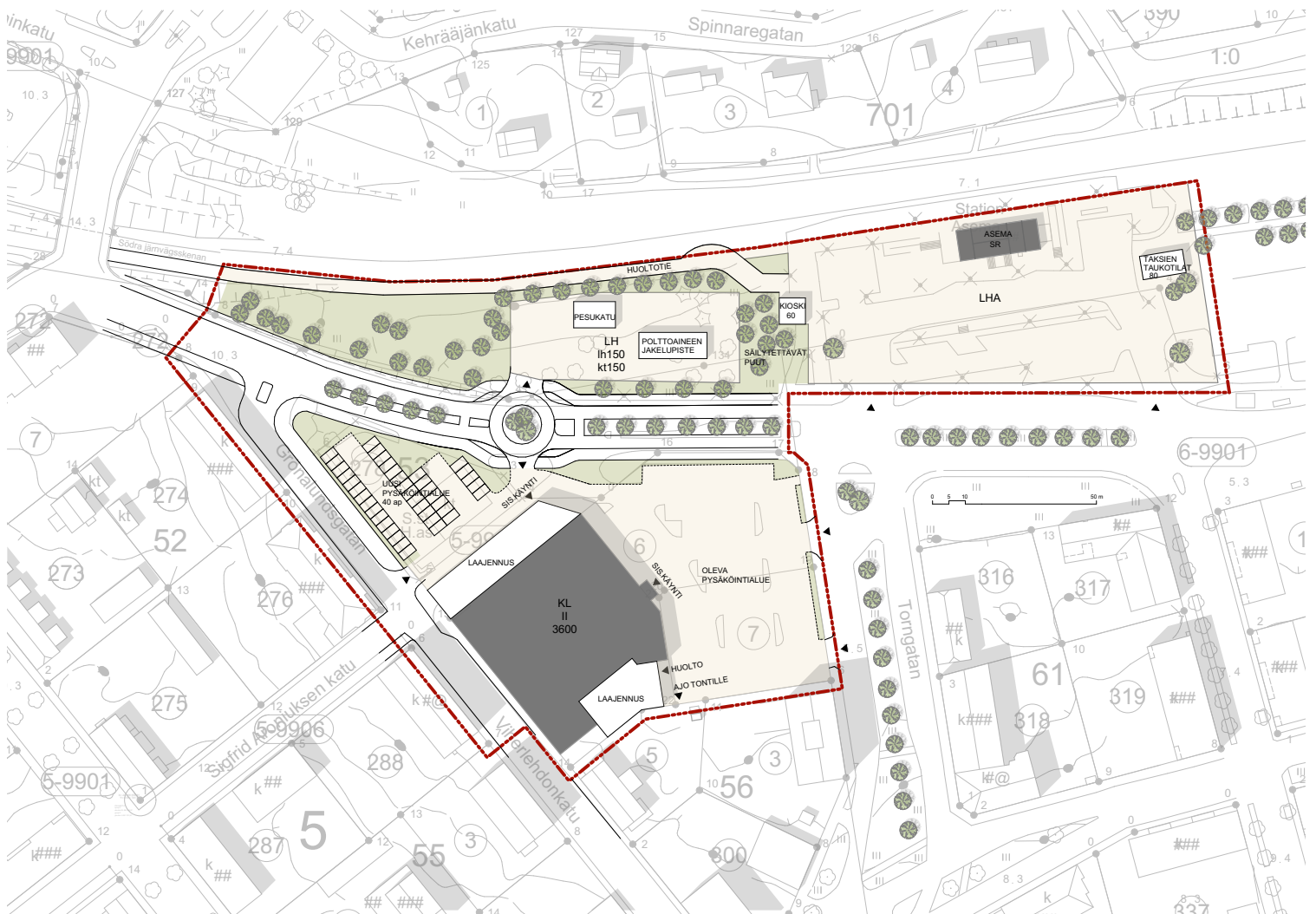
Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut __.__.20__, § __ i protokollet.
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan __.__.20__, §:n __ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar:
Viran puolesta:

stadssekreterare
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		xx.xx.20xx
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos		xx.xx.-xx.xx.20xx
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	18-17	21.6.2017
 RASEBORG RAASEPORI	PLANENS NAMN JÄRNVÄGSGATAN - RESECENTRUM KAAVAN NIMI RAUTATIENKATU - MATKAKESKUS	
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys
ARKKITEHTITOIMISTO JUKKA TURTIAINEN OY	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	21.6.2017
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt		Planbeteckning/Kaavatunnus
		Ritningsnummer/Piirustusnumero
		18-17



Raseborg stad / Raaseporin kaupunki

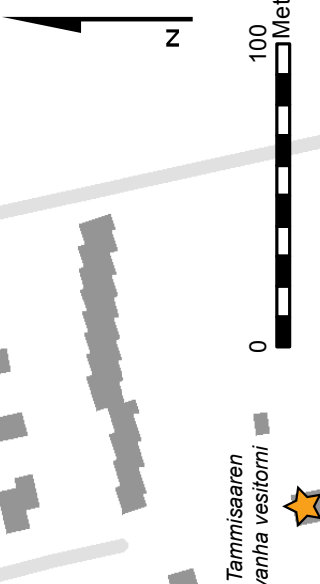
**JÄRNVÄGGATAN-RESECENTRUM
RAUTATIENKATU-MATKAKESKUS**

Ändring av detaljplan / Asemakaavan muutos

Utkast / Luonnos 21.6.2017

Arkkititoimisto Jukka Turtiainen Oy





Landskapsanalys

- Områdesgräns
- Byggt kulturmiljö av riksintresse (RKY)
- Byggnadsskyddat område/objekt av riksintresse
- Värdetull 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