



Beskrivning av detaljplan

(berör plankarta nr 24-21)

27.8.2021

Kommun

Raseborg

Planens namn

Gamla stadshuset

Ändring av detaljplan

Planområde:

I planområdet ingår fastigheterna 710-3-1031-1, 710-3-9903-0, 710-1-9903-0 och en del av fastighet 710-1-9901-0 (Kungsgatan).

Med planen bildas i stadsdel 1, kvarter 9903.

Utarbetad av

Raseborgs stad/ FCG Finnish Consulting Group Oy

Planens nummer

7714, Dnr 320/2014, RBG/1333/10.02.03.01/2019

Anhängiggörande

06.03.2014

Behandling

Program för deltagande och bedömning: Planläggningsnämnden 28.8.2019 § 100

Planutkast:

Planläggningsnämnden 25.3.2020 § 50
Offentligen framlagd 1.6.-30.6.2020

Planförslag:

Stadsstyrelsen:

Stadsfullmäktige:

1. BASUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planeringsområdet är beläget i Ekenäs invid Rådhusorget, mellan Gustav Wasas gata och Skomakaregränden. Detaljplaneändringen gäller fastigheterna 710-3-1031-1, 710-3-9903-0, 710-1-9903-0 och 710-1-9901-0

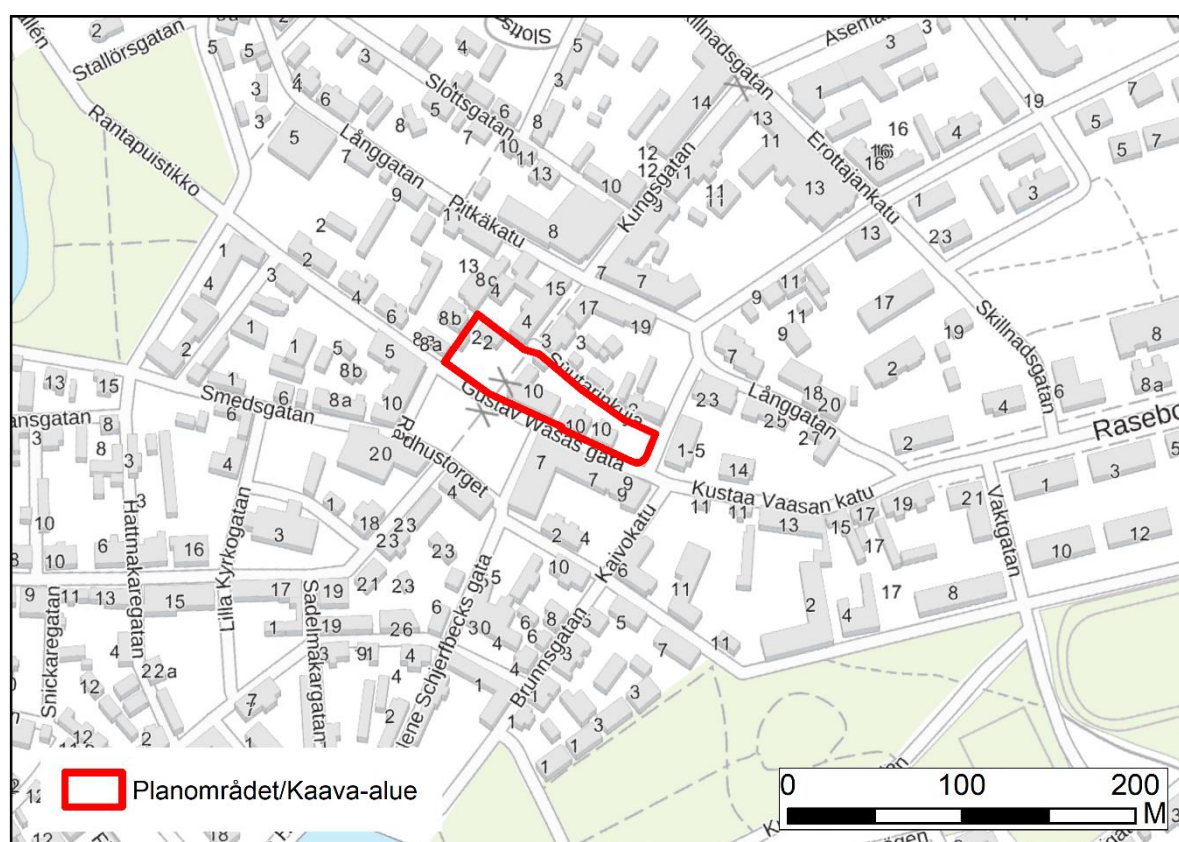


Bild 1 Planområdets gränser med rött.

1.2 Planens namn och syfte

Namnet på planen är Gamla stadshuset.

Detaljplanens huvudmålsättning är att utveckla miljön kring Rådhusorget i Ekenäs genom att granskagällande detaljplan så att den motsvarar områdets företagares och kommande aktörers behov. I de byggnader som i gällande detaljplan är skyddade utreds möjligheterna till boende och till affärsutrymmen.

1.3 Innehållsförteckning

1.	BASUPPGIFTER	2
1.1	Planområdets läge	2
1.2	Planens namn och syfte	2
1.3	Innehållsförteckning	3
1.4	Förteckning över beskrivningens bilagor	4
1.5	Förteckning över övriga dokument och bakgrundsutredningar som berör planen	4
2.	SAMMANFATTNING	4
2.1	Planprocessens skeden	4
2.2	Detaljplan	4
2.3	Genomförande av detaljplanen	4
3.	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....	5
3.1	Utredning över planeringsområdets förhållanden	5
	Allmän beskrivning.....	5
	Naturmiljö	6
	Byggd miljö	6
	Samhällsteknisk försörjning	9
	Befolkning och arbetsplatser.....	9
	Markägoförhållanden	9
	Tomtindelning och fastighetsregister.....	9
3.2	Planeringssituation.....	9
3.3	Övriga utredningar som berör planen	12
4	DETALJPLANENS SKEDEN	12
4.1	Behovet av detaljplan.....	12
4.2	Påbörjande av planeringen och därtill anknutna beslut	13
4.3	Deltagande och samarbete	13
4.4	Detaljplanens mål.....	14
5.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	15
5.1	Planens struktur	15
5.2	Uppnående av mål som berör miljöns kvalitet	19
5.3	Områdesreserveringar	19
5.4	Generalplanemässig granskning	20
5.5	Planens konsekvenser	21
5.6	Planbeteckningar och bestämmelser.....	23
5.7	Namn	23
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	23
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	23
6.2	Tidsschema för genomförandet.....	23
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	23

1.4 Förteckning över beskrivningens bilagor

1. Plankarta med bestämmelser
2. Uppföljningsblankett för detaljplanen

1.5 Förteckning över övriga dokument och bakgrundsutredningar som berör planen

- Detaljplanens program för deltagande och bedömning
- Den byggda miljön har inventerats 1992 (Asko Salokorpi: Keskustarakentaminen Tammisaarella. Raportti rakennuksista kaupunginosissa 1, 3, 5, 6).

2. SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

Inledning och PDB

Detaljplaneringen påbörjades på initiativ av Raseborgs stad, i enlighet med planlägningsprogrammet som godkändes av fullmäktige 10.12.2018.

Planen anhängiggjordes och PDB lades fram genom en kungörelse som publicerades i enlighet med ett beslut av Raseborgs planlägningsnämnd 6.3.2014.

Planutkast

Planlägningsnämnden lägger fram planutkastet. Ett informationsmöte för allmänheten ordnas om planutkastet vid behov.

Planutkastet var till påseende 1.6.-30.6.2020.

Planförslag

Planlägningsnämnden lägger fram planförslaget. Ett informationsmöte för allmänheten ordnas om planförslaget vid behov. Avsikten är att planen ska behandlas och godkännas av stadsfullmäktige före utgången av 2021.

2.2 Detaljplan

Planeringsområdet består i stadsdel 3 av kvarter 1031 (f.d. stadshuset), i stadsdel 1 av kvarter 9903 som bildas med planen samt av gatu- och grönområden mellan dessa. I norr gränsar området mot Skomakaregränden och kvartersområdet för affärs- och kontorsbyggnader på norra sidan av spruthusskvären. I väst gränsar området till kvartersområde för bostads-, affärs och kontorsbyggnader, i öst mot Drottninggatan och i söder mot Gustav Wasas gata. I den gällande detaljplanen är området i kvarter 1031 tomt 1 anvisat som Kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader (YH). Den nuvarande byggrätten är 1805 m²vy. Spruthusskvären är i den gällande detaljplanen anvisad som Park (VP). Den nuvarande byggrätten som är anvisad i den gällande detaljplanen är 165 m²vy. Alla byggnaderna förutom 1 är anvisade som byggnader som skall skyddas.

2.3 Genomförande av detaljplanen

Detaljplanen kan genomföras efter att den vunnit laga kraft.

3. UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

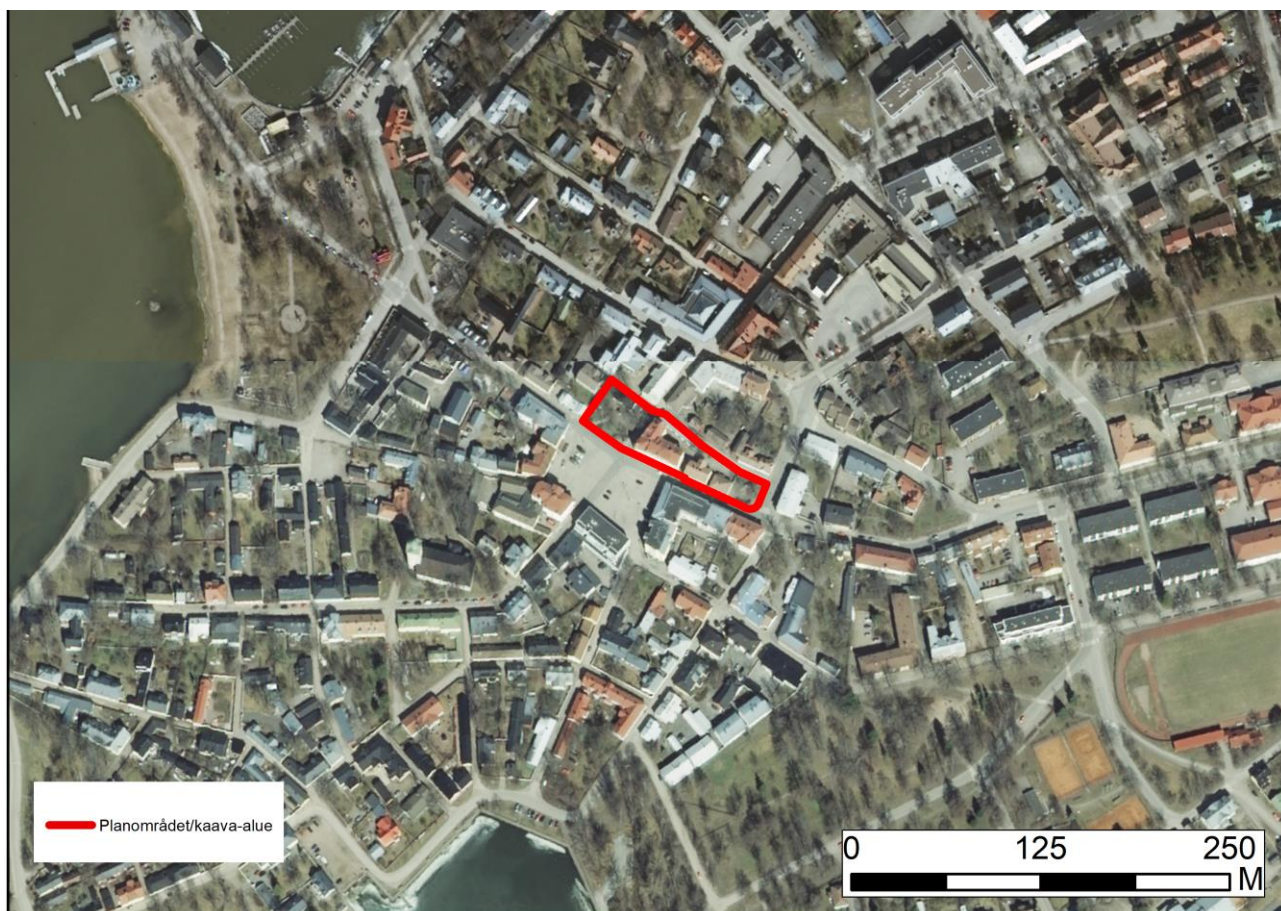


Bild 2 Flygbild över planeringsområdet. Bakgrundskarta: Lantmäteriverket.

3.1 Utredning över planeringsområdets förhållanden

Allmän beskrivning

Det område som ska detaljplaneras ligger i gamla stan i Ekenäs invid Rådhusorget, mellan Gustav Wasas gata och Skomakaregränden. Genom planeringsområdet går Kungsgatan. Ytan för kvarter 1031 på planeringsområdet är 1660 m². I kvarter 1031 finns för tillfället 4 olika skilda byggnader vilka alla är skyddade. Parkområden som finns på detaljplanens område i stadsdel 1 är ca. 650 m² och i stadsdel 3 ca 400 m². Med detaljplanen bildas i stadsdel 1 kvarter 9903. I detta kvarter finns för tillfället 2 byggnader av vilka en är skyddad. Kvarter 9903 är ca 400 m² stort på området som detaljplaneras.

Planområdets näromgivning består främst av lågt byggnadsbestånd från olika tidsperioder och i varierande stil, vilket är typiskt för gamla stan i Ekenäs. Det område som ska planläggas hör i sin helhet till gamla stan i Ekenäs som är en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY)

Typiskt för området är de längs huvudgatorna placerade huvudbyggnaderna på borgartomterna samt korsande smala tvärgående sidogator som kantas av endera uthusbyggnader eller trästaket. De tomter som ligger mellan gatorna är ofta långa och smala till formen.

På södra sidan av planområdet finns Rådhusorget. Rådhusorget används, förutom till parkering, speciellt under veckoslut av försäljare och andra användare av torget. Från Rådhusorget börjar Finlands äldsta gågata, Kungsgatan. Både längs med Kungsgatan och runt Rådhusorget finns butiker och kaféer som är en uppskattad mötesplats för både sommargäster och stadens invånare.

Naturmiljö

Planeringsområdet består av en bebyggd stadsmiljö. I planeringsområdets östra- och västrakant finns små parker.

Byggd miljö

I området finns flera byggnader som byggts under olika tidsperioder och som representerar olika stilar.

Gamla stan består främst av småhuskvarter. I närheten av Rådhusstorget och Kungsgatan finns ett utbud av mångsidig specialhandel och annan service. Dagligvarubutikerna ligger på cirka 1 km:s avstånd i närheten av järnvägsstationen. Rekreationstjänster erbjuds i områdena för Stallörsparken, Skepparträdgården och Norra hamnen.



Bild 3 Åldern på byggnadsbeståndet enligt Asko Salokorpis utredning.

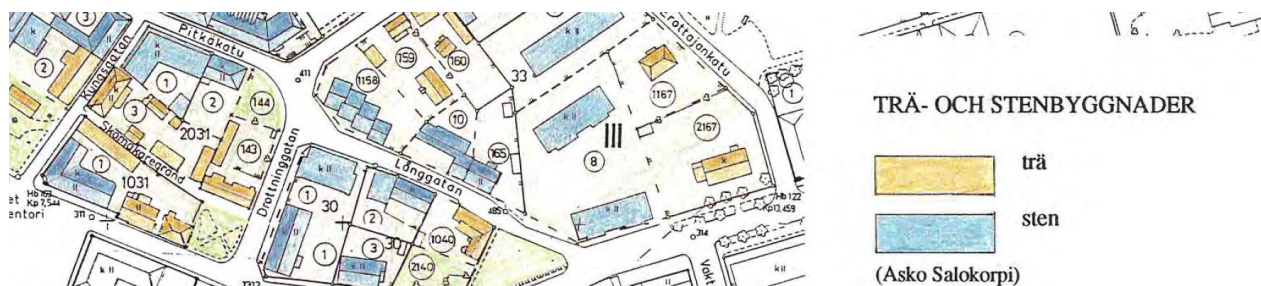


Bild 4 Byggnadsmaterialet på byggnadsbeståndet enligt Asko Salokorpis utredning.

Gamla Stadshuset

Ekenäs gamla stadshus är en stenbyggnad i två våningar med tillhörande vindsvåning. Byggnaden är byggd på 1880-talet och har också en källare. Staden köpte byggnaden av dess ursprungliga ägare i slutet på 1800-talet och ändrade dess användningsändamål till stadshus. Bakom gamla stadshuset finns en 1-vånings ekonomibygnad vars byggnadsmaterial är trä. På östra sidan av gamla stadshuset finns en 2-vånings träbyggnad och bredvid den en 1-vånings träbyggnad. Båda är byggda i slutet på 1800-talet. Byggnaderna har ett centralt läge för stadsbilden och är arkitektoniskt viktiga.



Bild 5 Gamla stadshuset samt träbyggnaden på dess östra sida. Bilden tagen från Gustav Wasas gatas riktning.



Bild 6 Ekonomibygnaden på norra sidan av gamla stadshuset.



Bild 7 Parken på östra sidan av kvarter 1031.

Spruthuskvären

Byggnaderna i nuvarande spruthuskvären är 1-vånings trähus. I den östra byggnaden i kvarteret verkar Ekenäs centrumförening. Förutom detta är området park. Gamla spruthuset är ett trähus som är byggt år 1869. Byggnaden har fungerat som brandstation. På västra sidan av spruthuset finns en byggnad som har fungerat taxistation. Byggnaden är byggd år 1980. Spruthuskvären är arkitektoniskt välbevarad och gamla spruthuset har historisk betydelse.



Bild 8 Spruthuskvären och spruthuset

Planområdet ingår i sin helhet i ett område som klassats som en byggd kulturmiljö av riksintresse: Gamla stan och hamnen i Ekenäs (RKY 2009).

Samhällsteknisk försörjning

Området har anslutits till stadens vatten- och avloppsledningsnät. I området finns också fjärrvärmenät.

Befolkning och arbetsplatser

Det finns för tillfället inget boende på planområdet. Områdets arbetsplatser består av olika föreningar och företag som fungerar på området.

Markägoförhållanden

Planområdet ägs av Raseborgs stad förutom tomt 710-3-1031-3 som är i privat ego.

Tomtindelning och fastighetsregister

Alla tomter ingår i Raseborgs stads fastighetsregister.

3.2 Planeringssituation

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr markanvändningsplaneringen på nationell nivå och fungerar som anvisningar för mer detaljerad planering. Avsikten med de riksomfattande målen för områdesanvändningen är att för sin del stödja och främja de allmänna målen i markanvändnings- och bygglagen och att uppnå de mål för planeringen av områdesanvändningen som fastställs i lagen. De mest centrala av dessa mål är hållbar utveckling och en god levnadsmiljö.

Planområdet ingår i ett område som klassificerats som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). RKY är en inventering som gjorts av Museiverket och som med statsrådets beslut tagits med som en

sådan inventering av den byggda kulturmiljön som avses i de riksomfattande målen för områdesanvändningen från och med 1.1.2010.

Statsrådets beslut om de riksomfattande målen för områdesanvändningen från 14.12.2017 trädde i kraft 1.4.2018. Beslutet förutsätter att värden i värdefulla kulturmiljöer av riksintresse, naturarvets värden, objektens regionala mångfald och tidsmässiga skikt tryggas i landskapsplaneringen och i kommunernas planläggning samt i statliga myndigheters verksamhet. Enligt de riksomfattande målen för områdesanvändningen grundar sig helheten av den finländska kulturmiljön på riksomfattande inventeringar som utförts av myndigheter och som berör värdefulla landskapsområden av riksintresse, byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY) och arkeologiska objekt av riksintresse.

Landskapsplanen

Nylands landskapsplan fastställdes av miljöministeriet 8.11.2006. I Västra Nylands område har planen senare kompletterats enligt följande:

Etapplandskapsplan 1, lagkraftig 2012:

- avfallshanteringens områdesbehov på lång sikt
- områden för stenmaterials försörjning
- motorsport- och skjutbanor
- trafikdepåer och -terminaler
- omfattande enhetliga skogsbruksområden

Etapplandskapsplan 2, lagkraftig 2016:

- en fungerande och hållbar samhällsstruktur
- ett trafiksystem som stödjer strukturen
- handelns servicenät
- ett byanät på landskapsnivå

Etapplandskapsplan 4, lagkraftig 2017:

- näringar och innovationsverksamhet
- logistik
- vindkraft
- grönstruktur
- kulturmiljöer

Projektet med Nylandsplanen 2050 har aktualiserats.

I sammanställningen av de fastställda landskapsplanerna berörs planeringsområdet av följande beteckningar och bestämmelser:

- Område för centrumfunktioner, regioncentrum
- Område för tätortsfunktioner
- Kulturmiljö av riksintresse
- Byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009)

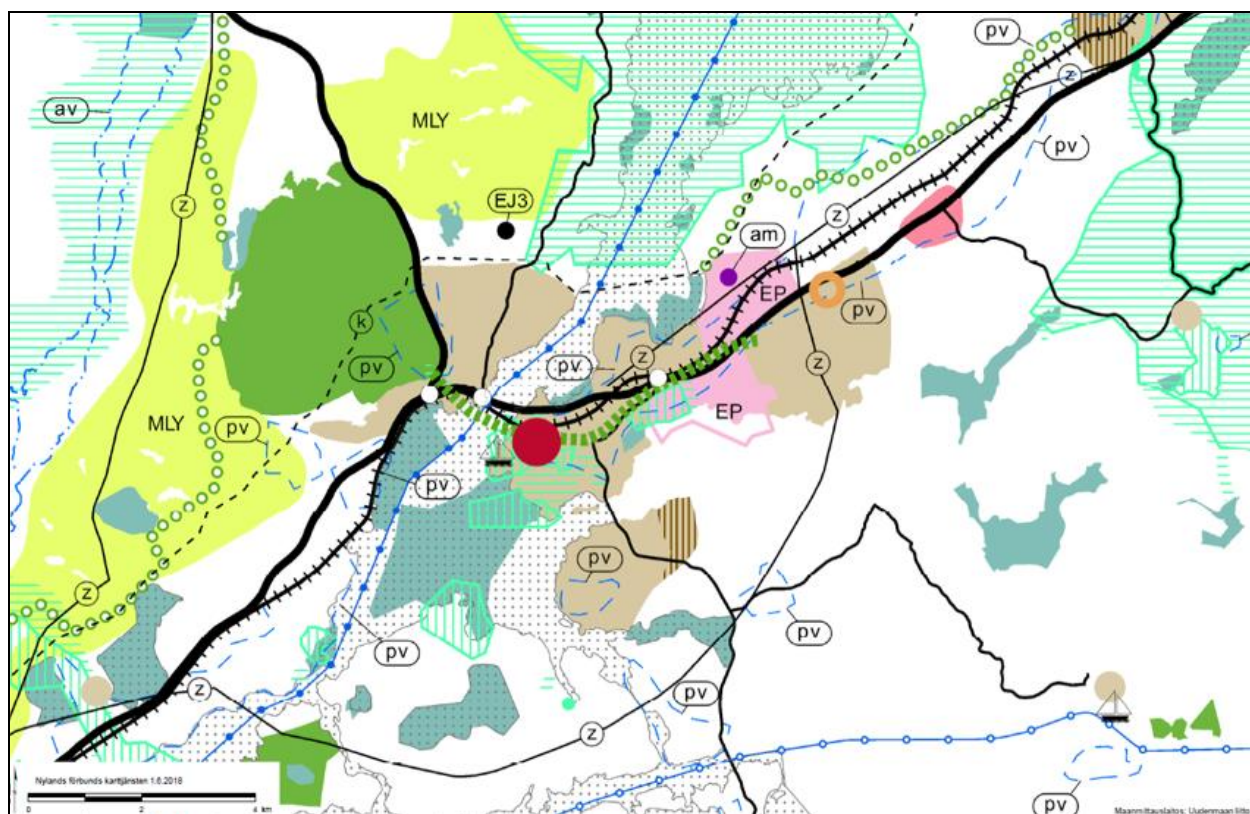


Bild 9 Sammanställning av landskapsplanerna 2017

Generalplan

I området finns ingen gällande generalplan med rättsverkningar.

Detaljplaner i området

I området gäller en detaljplan som vunnit laga kraft 21.2.2002. I den gällande detaljplanen anvisas området i kvarter 1031 tomt 1 i stadsdel 3 som Kvartersområde för förvaltnings- och ämbetsverksbyggnader (YH). I stadsdel 1 och 3 har två områden i detaljplanen anvisats som Park (VP).

Genom följande planbestämmelse har kvarter 1031 i stadsdel 3 och Parken (VP) i stadsdel 1 även anvisats som ett område där miljön ska bevaras:

Vid skötseln av området bör särskilt beaktas områdets historiska värde samt bevarandet av byggnader, terrängformationer och vegetation. Nybyggnation bör förbättra stadsbilden och anpassas till förefintligt byggnadsbestånd och förefintlig miljö (/s).

I kvarter 1031 samt i spruthusskvären har byggrätten anvisats skilt för varje byggnad i kvadratmeter våningsyta. Det högsta tillåtna våningstalet för byggnaderna anvisas med en romersk siffra (II). På planeringsområdet är det högsta tillåtna våningstalet 3 på en av byggnaderna, 2 på två av byggnaderna och för de övriga är det högsta tillåtna våningsantalet 1.

I detaljplanen finns 4 skyddade byggnader sr-beteckning och 1 skyddad byggnad med sh-beteckning.

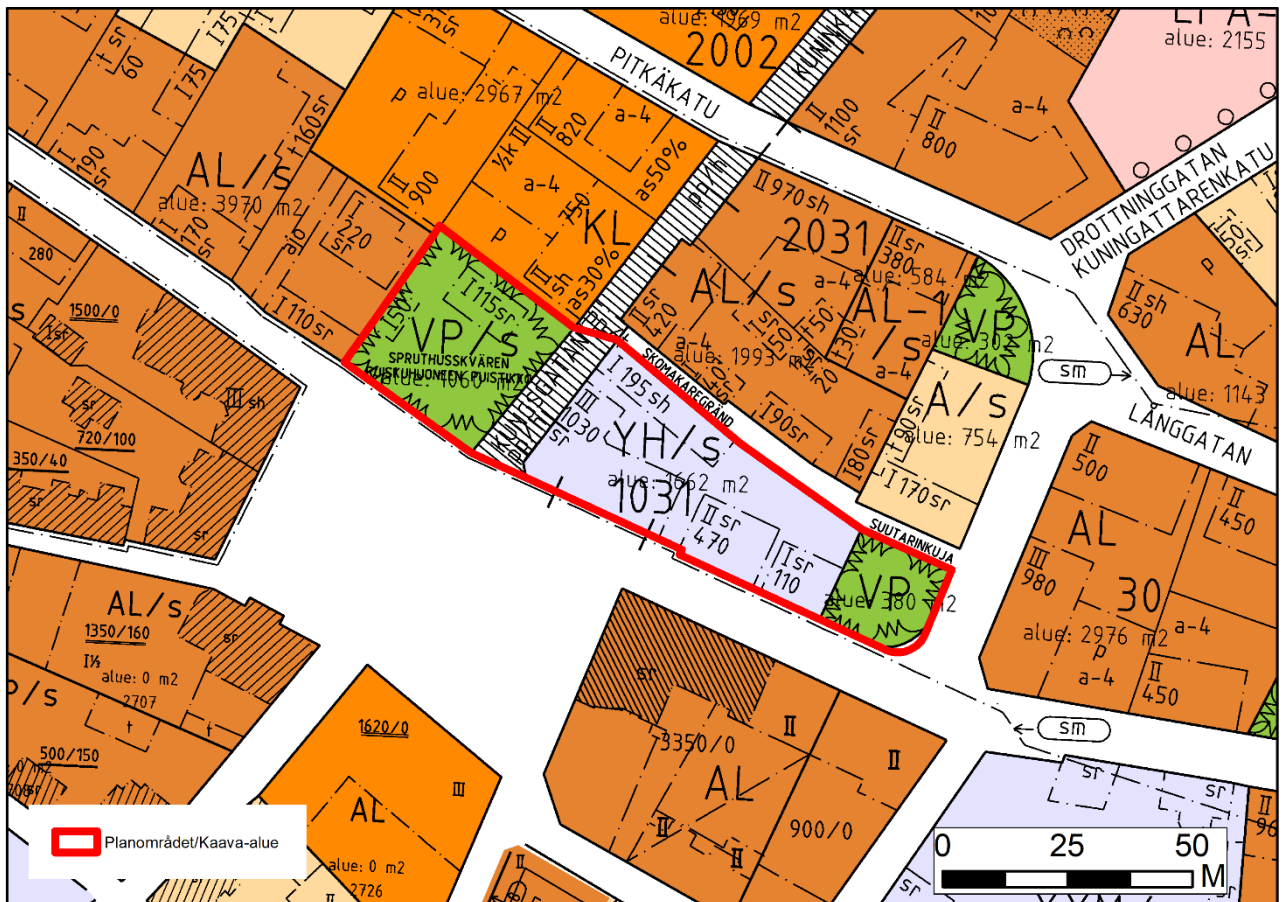


Bild 10 Utdrag ur den gällande detaljplanen. Planområdets gränser anges med röd färg.

Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av Raseborgs stadsfullmäktige 14.5.2018 § 36 och trädde i kraft 5.7.2018.

Byggförbud

I området gäller inga byggförbud.

3.3 Övriga utredningar som berör planen

- Detaljplanens program för deltagande och bedömning
- Den byggda miljön har inventerats 1992 (Asko Salokorpi: Keskustarakentaminen Tammissaassa. Raportti rakennuksista kaupunginosissa 1, 3, 5, 6)).

4 DETALJPLANENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplan

Detaljplanens huvudmålsättning är att utveckla miljön kring Rådhusorget i Ekenäs genom att granskagällande detaljplan så att den motsvarar områdets företagares och kommande aktörers behov. I de byggnader som i gällande detaljplan är skyddade utreds möjligheterna till boende och till affärsutrymmen.

I samband med planläggningen utreds frågor som berör bl.a. byggnadsskydd, trafik, stadsbild men även projektets indirekta inverkan på utvecklingen av näringslivet i närområdet. Målet är att genom projektet stärka Ekenäs gamla centrumområdes funktion som ett mångsidigt och livskraftigt område för boende, service och näringsliv. Målsättningen är även att säkerställa ett högklassigt byggande och ställa krav på byggandets anpassning till den byggda kulturmiljön.

4.2 Påbörjande av planeringen och därtill anknutna beslut

Arbetet med detaljplaneändringen har påbörjats på Raseborgs stads initiativ i enlighet med planläggningsprogrammet som godkänts av stadsfullmäktige. I programmet går projektet under namnet EKENÄS CENTRUM (Spruthuset-socialkanslierna) 7714

4.3 Deltagande och samarbete

Intressenter till planen är enligt 62 § i markanvändnings- och bygglagen invånare, sammanslutningar och företagare i planeringsområdet samt alla vars boende, arbete och andra förhållanden avsevärt kan påverkas av planen samt myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas i planeringen.

Intressenter är åtminstone följande:

- Markägare och markarrendetagare i området och i angränsande områden
- Invånare, företag och föreningar i området och i dess omedelbara närhet
- Alla stadens invånare när det gäller stadsbilden, trivseln och utvecklingen i Ekenäs centrum

Regionala myndigheter

- NTM-centralen i Nyland
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Västra Nylands polisinrättning
- Västra Nylands landskapsmuseum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Miljöhälsovården
- Bildningsnämnden
- Fritidsnämnden
- Raseborgs Vatten
- Ekenäs Energi
- Sydspetsens miljöhälsa

Övriga aktörer

- Karis Telefon Ab
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Företagarna i Raseborg rf
- Ekenäs centrumförening

Deltagande

Intressenterna har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma planläggningens konsekvenser och framföra sin åsikt om förslaget samt lämna in anmärkningar mot detaljplaneförslaget.

Anhängiggörandet av planen, programmet för deltagande och bedömning och möjligheten att påverka planläggningen har kungjorts i lokaltidningarna 6.3.2014 (Västra Nyland på svenska och Etelä-Uusimaa på finska) och på Raseborgs stads webbplats (www.raseborg.fi). Programmet för deltagande och bedömning har skickats till de markägarintressenter som staden känt till och lagts fram för påseende på Raseborgs planläggningsenhet på adressen Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs, och på stadens webbplats under hela planläggningens gång. Under arbetet gång ordnas även vid behov separata förhandlingar med invånare, markägare och andra intressenter.

Detaljplaneförslaget läggs fram offentligt under minst 30 dagar på stadens webbplats och på planläggningsenheten. Under framläggandet har intressenterna och stadsborna möjlighet att framföra en skriftlig åsiktsyttring rörande förslaget.

Detaljplaneförslaget läggs fram offentligt under minst 30 dagar på stadens webbplats och på planläggningsenheten. Under framläggandet har intressenterna och stadsborna möjlighet att framföra en skriftlig anmärkning mot förslaget.

Myndighetssamarbete

Berörda myndigheter har informerats om anhängiggörandet av planen genom programmet för deltagande och bedömning.

Under framläggandet av planen begärs utlåtanden från berörda myndigheter i enlighet med 28 § i markanvändnings- och byggförordningen.

4.4 Detaljplanens mål

Detaljplanens huvudsakliga mål är att uppdatera områdets användningsändamål så att de motsvarar nuläget.

Utöver allmänna mål på de högre plannivåerna uppställs följande mål för ändringen av detaljplanen för Gamla stadshuset:

- Möjliggöra boende samt butiks-, affärs- och kontorsverksamhet på området
- Granska parkeringen på området
- Stärka centrum-området i Ekenäs gamla stad som ett mångsidigt område gällande boende, service och näringsverksamhet
- Garantera högklassigt byggande och att sätta krav på anpassningen av byggnation till den nuvarande byggda kulturmiljön.
- Garantera att de arkitektoniskt och historiskt anmärkningsvärda byggnaderna bevaras.

De parkeringsplatser som den föreslagna parkeringsnormen förutsätter på AL-1 kvarteret kan placeras inom AL-1 kvarteret. För K kvarteret förutsätts i praktiken 1 plats, som enligt planbestämmelserna kan placeras på allmänna områden. Parkeringen för de kunder som besöker de affärsutrymmen som planändringen möjliggör kan emellertid uppfyllas genom att utnyttja existerande allmänna parkeringsplatser i närområdet. På under 500 meters avstånd finns cirka 220 sådana platser och på 500-800 meters avstånd finns det ytterligare 450 parkeringsplatser. Användningsgraden av dessa platser ökar inte märkbart genom planändringen.

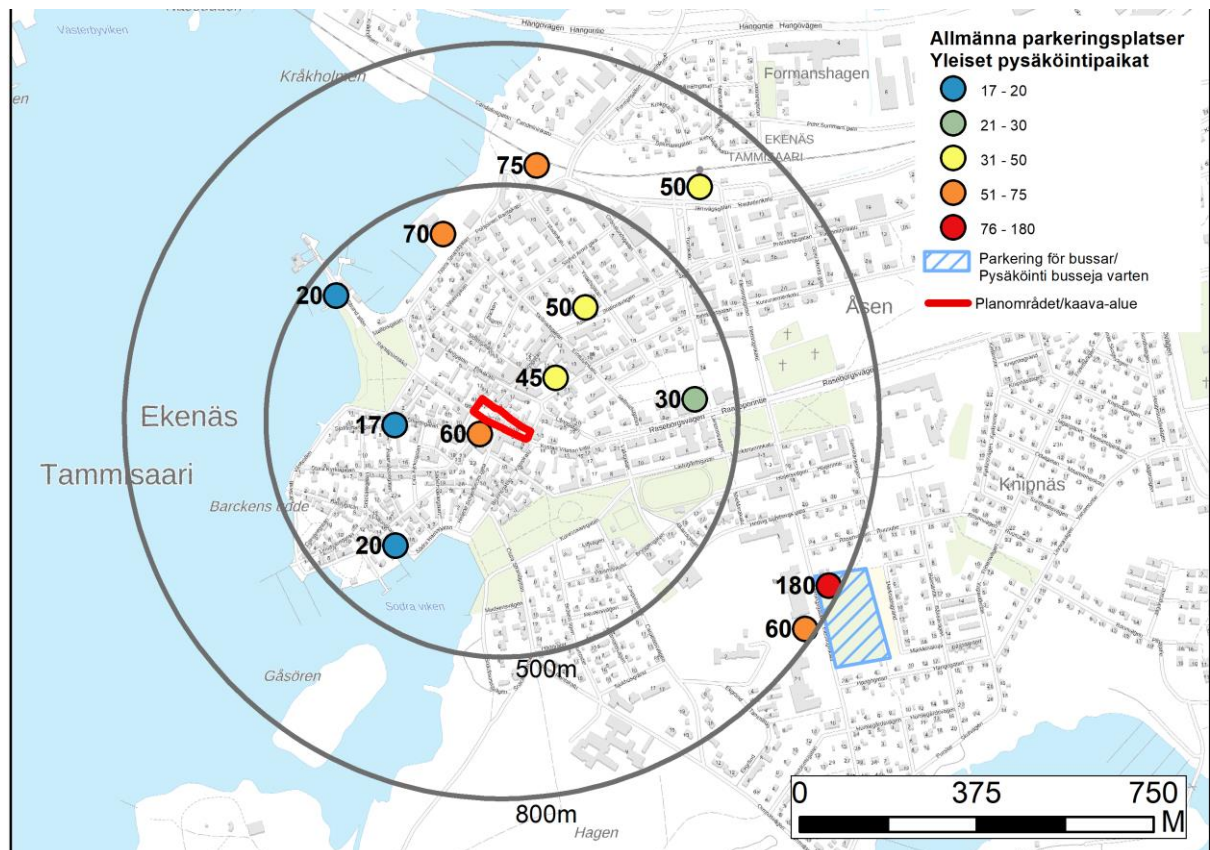


Bild 11 Allmänna parkeringsområden i närheten av planeringsområdet.

5. BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

5.1 Planens struktur

Genom detaljplanen uppdateras planeringsområdet så att det motsvarar nuläget samt samtidigt möjliggörs boende, kontor och butiker på området. Genom detaljplanen möjliggörs det att placera boende, affärs- och kontorslokaler samt ekonomiutrymmen i den nuvarande ekonomibyggnaden på norra sidan av Gamla stadshuset. Genom detaljplanen delas Spruthuskvären i *park* och *kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader*. Detta möjliggör områdets användning även i framtiden utan att försämra parkområden.

I planområdets östra del anvisas parken med VP-beteckning enligt den gällande planen. Kvarter 1031 anvisas som AL-1 område. Kvarter 9903 som bildas genom planen anvisas som K-område. Resten av spruthuskvären anvisas som VP-område

För Kungsgatans del anvisas beteckningarna pp/h och pp/t på planområdet enligt den gällande planen.

De byggnader som är skyddade i den gällande planen skyddas också genom planen med uppdaterade bestämmelser.



Bild 12 Parken på östra sidan av kvarter 1031.

Dimensionering

För AL-1 kvarteret anvisas totalt 2 280 m²vy byggrätt. Av detta anvisas 1700 m²vy till gamla stadshusets byggnad och ekonomibygnaden på norra sidan av gamla stadshuset. Minst 50 m²vy är reserverats för butiksutrymmen i byggnadens sydvästra del. Högst 40% av våningsytan får användas för affärsutrymmen. Den nuvarande byggrätten för byggnaden är 1 030 m²vy

Till byggnaderna på östra sidan av gamla stadshuset anvisas byggrätterna 470 m²vy 110 m²vy enligt den gällande planen. För båda byggnadernas del får högst 40% av våningsytan få användas för affärsutrymmen

Till K-området i kvarter 9903 som bildas genom detaljplanen anvisas sammanlagt 180 m²vy byggrätt. Av detta anvisas 65 m²vy till byggnaden i kvarterets östra kant och till gamla spruthuset anvisas 115 m²vy byggrätt enligt gällande planen. Det högsta tillåtna antalet våningar är för båda byggnadernas del 1.

Den nuvarande byggrätten i kvarter 1031 är 1805 m²vy och i kvarter 9903 165 m²vy dvs. tillsammans 1 970 m²vy. Med den nya planen anvisas till planområdet 490 m²vy ny byggrätt.



Bild 13. Gamla stadshusets fasad. Bilden tagen från Gustav Wasas gata.

Trafik

Områdets trafikarrangemang ändras inte och genom planändringen uppkommer inget ändringsbehov gällande trafiken.

Parkering

Behovet av parkeringsplatser kommer att öka i och med byggnadernas användningsändamål ändras. Genom att anvisa mera byggrätt för affärs-, - butiks- och boende utrymmen kommer mängden användare av området att öka. Parkeringen för de kunder som besöker de affärsutrymmen som planändringen möjliggör ordnas genom befintliga parkeringsområden. Största delen av parkeringen riktas till Rådhusorget. Utöver detta utnyttjas vid behov även befintlig parkering längs gatorna samt allmänna parkeringsområden. Den parkering som boendet kräver kan till stor del ordnas på tomterna.

Parkeringsdimensioneringen baserar sig på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål, på byggnadernas skyddsstatus och siffran som bestämmer byggnadsrätt i våningskvadratmeter.

I planförslaget anges parkeringsnormen som följande:

Minimiantal bilplatser:

AL-1-kvartersområden:

- 0,5 bp/bostad, 0,25 bp/bostad i byggnad med sr- eller sh-beteckning
- affärsutrymme; 1 bilplats/50 m² våningsyta, 1 bilplats/100 m² våningsyta, i byggnad med sr- eller sh-beteckning,
- kontorsutrymme; 1 bilplats/80 m² våningsyta, 1 bilplats/160 m² våningsyta, i byggnad med sr- eller sh-beteckning.

K-, kvartersområden:

- affärsutrymme; 1 bilplats/50 m² våningsyta,
- kontorsutrymme; 1 bilplats/80 m² våningsyta,
- för byggnad med sr-beteckning; 0 bilplatser

K-kvartersområdets obligatoriska parkeringsplatser får placeras på allmänna områden.

Arbetsplatser

De nuvarande jobbplatserna på planområdet finns i de företag som verkar på området. När planen har genomförts kommer området att erbjuda kontorsutrymmen och affärsutrymmen åt företag.

Skyddsobjekt

Inom området för detaljplanen finns sammanlagt fem skyddade byggnader. Byggnaderna är byggda i trä och sten och representerar olika tidsperioder.

I planen anvisas en del av en byggnad samt 3 byggnader fullständigt med följande skyddsbezeichnung (sr-2):

"Byggnad som skall skyddas. Arkitektoniskt, kulturhistoriskt och för stadsbilden särskilt värdefull byggnad som ska bevaras.

Byggnaden får inte rivas. Renoverings- och ändringsåtgärder samt ändring av byggnads användningsändamål skall vara sådana, att byggnadens ur stadsbildens synvinkel betydelsefulla karaktär bevaras. Särskilt vid fasadrenoveringar skall användas originalmaterial eller material som motsvarar dessa.

Avvikande från vad ovan nämnts, tillåts i Gamla stadshusets översta våning att fönsteröppningarna förstoras i gavlarna och att fönster, taklyktor och balkonger byggs mot innergården. I Gamla stadshusets översta våning tillåts att fönsterytan utgör 1/20 av bostadsarealen i bostads- och arbetsutrymmen."

sr-2-skyddsbezeichnung omfattar bara skydd för byggnadens exteriör. Därmed skyddas inte interiören för de byggnaderna med denna skyddsbezeichnung.

På K-kvartersområdet får Spruthuset genom planen skyddsbezeichnung sr-1 med följande Skyddsbestämmelse:

"Byggnad som skall skyddas. Arkitektoniskt, kulturhistoriskt och för stadsbilden särskilt värdefull byggnad som ska bevaras.

Byggnad eller del därav får inte rivas. På byggnaden eller delar därav får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillägsarbeten som minskar byggnadens, fasadens eller yttertaketets historiska eller stadsbildmässiga värden eller ändrar de arkitektoniska särdragen.

Byggnadens värdefulla stengolv skall bevaras.

Utgångspunkter för reparationsarbeten bör vara att bevara byggnadens ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktioner och material, samt i mån av möjlighet utföra återställande restaurering. Reparation av komponenter som redan har ändrats måste passa in i byggnadens arkitektur."

sr-1 bestämmelsen innefattar interiörskydd (det gamla stengolvet). Detta skydd verkställs genom beslut enligt byggnadsskyddslagen.

Den nuvarande ekonomibyggnaden på norra sidan av gamla stadshuset får förutom sr-2-skyddsbezeichnung för sin västra del även en sh-skyddsbezeichnung för de östra delarna av byggnaden med följande skyddsbestämmelse:

"Byggnad som skall skyddas. Historiskt och för stadsbildens bevarande viktiga byggnad. Byggnaden skall i första hand bevaras, men den kan av funktionella skäl ersättas med en nybyggnad som förbättrar stadsbilden. Enligt byggnadstillsynsmyndighetens prövning kan nya fönster och dörrar öppnas."

5.2 Uppnående av mål som berör miljöns kvalitet

För nybyggnation utfärdas planbestämmelser som har som syfte att trygga stadsbilden i gamla stan. Nybyggnationen kompletterar den byggda miljön och anpassas till den gamla stadsmiljön. På grund av särdragen i gamla stan styrs nybyggnationen förhållandevis noggrant genom detaljplanens bestämmelser.

5.3 Områdesreserveringar

Kvartersområden

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader (AL-1):

I planförslaget anvisas byggnadsyta enligt den gällande planen förutom för gamla stadshuset och byggnaden på dess norra sida. Gamla stadshuset och ekonomibyggnaden på norra sidan av gamla stadshuset anvisas i planen tillsammans 1 700 m²vy av vilket högst 1 500 m²vy får användas för bostadsutrymmen. I sydvästra delen av gamla stadshuset har det anvisats en våningsyta som ovillkorligen bör reserveras för butikslokaler (m50). Den för affärsutrymmen reserverade byggnadsytan begränsas som en procent av den totala våningsytan (kl40%). Planförslaget möjliggör boende i ekonomibyggnaden på norra sidan av gamla stadshuset.

På AL-1 området gäller följande planbestämmelse:

På området tillåts endast sådana verksamheter vilka inte med oväsen, lukt, trafik eller dylikt stör boende.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader (K):

Genom planen bildas i stadsdel 1 kvarter 9903 Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

I planförslaget utvidgas den östra byggnadens byggnadsyta. Övriga byggnadsytor anvisas enligt den gällande planen.

På kvartersområdet gäller följande allmänna bestämmelse:

Nybyggnationens utformning och formspråk bör anpassas till den kring varande byggnationen och skalan. Fasadmaterialet bör vara trä.

Park (VP):

Parkerna som är belägna på planeringsområdet anvisas med VP beteckning.

K, VP och AL-1 områden har genom följande planbestämmelse (/s) anvisats som ett område där miljön ska bevaras:

Vid skötseln av området bör särskilt beaktas områdets historiska värde samt bevarandet av byggnader, terrängformationer och vegetation. Nybyggnation bör förbättra stadsbilden och anpassas till förefintligt byggnadsbestånd och förefintlig miljö (/s).

För Kungsgatans del anvisas beteckningar och bestämmelser enligt den gällande planen:

- För gång- och cykeltrafik reserverad gata, där servicetrafik är tillåten(pp/h)
- För gång- och cykeltrafik reserverad gata, där infart till tomt är tillåten (pp/t)

5.4 Generalplanemässig granskning

I området saknas helt en generalplan och av denna orsak har en generalplanemässig granskning gjorts i samband med ändringen av detaljplanen.

Generalplanemässig granskning

Vid utarbetandet av en generalplan ska följande beaktas:	I detaljplanen beaktas följande innehållskrav för en generalplan:
1) 1) en fungerande, ekonomisk och ekologiskt hållbar samhällsstruktur;	Planen stöder användningen av områdets funktioner och byggnader i framtiden.
2) den befintliga samhällsstrukturen ska utnyttjas;	Planen förtätar den befintliga samhällsstrukturen. Ibruktagandet av området förutsätter inga insatser beträffande infrastruktur. Gatunätet är byggt och likaså kommunalteknik som området ansluts till. Förtätningen av samhällsstrukturen sker inom gränserna för ett område som ska förtätas enligt landskapsplanen.
3) behov i samband med boende och tillgång till service;	Planen möjliggör boende och service i Ekenäs centrum. Både kommersiella och offentliga tjänster kan lätt nås.
4) möjligheter att ordna trafik, i synnerhet kollektivtrafik och lättrafik, samt energi- och vattenförsörjning och avfallshantering på ett sätt som är ändamålsenligt med tanke på miljöns, naturtillgångarnas och ekonomins hållbarhet;	Detaljplaneområdet har ett fördelaktigt läge i förhållande till trafiknätet. Området ligger i ett verksamhetsområde för vatten- och avloppsnätet och området kan anslutas till fjärrvärmenätet. Avfallshanteringen kan ordnas på ett effektivt sätt
5) möjligheter till en trygg och hälsosam levnadsmiljö som är balanserad med tanke på olika befolkningsgrupper;	Området är stadsmiljö som redan är bebyggt.
6) Verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv;	Planändringen möjliggör boende samt kontors- och butiksverksamhet på ett centralt läge i Ekenäs centrum.
7) miljöölagenheter ska minskas;	Planen effektiviserar användningen av nuvarande byggnader samt möjliggör boende på ett centralt läge i Ekenäs nära service och jobbplatser.
8) den byggda miljön, landskapet och naturvärdena ska vårdas samt	Genom planen stöds bevarandet av den byggda miljön och dess kommande användning. Genom detaljerade bestämmelser tryggas nybyggnation

	som passar in i stadsbilden.
9) det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Spruthuskvärens grönområden minskar med ca 400m ² . Med ändringen konstateras dock bara nuvarande markanvändningen och därmed garanteras bättre förhållanden för att parken och området verksamhet. Ändringen påverkar inte tillräckligheten av grönområden.

5.5 Planens konsekvenser

De konsekvenser som genomförandet av detaljplanen orsakar bedöms som en del av planeringen. Avsikten med konsekvensbedömningen är att stödja planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet. De utredningar som ska utarbetas enligt 1 § i markanvändnings- och byggförordningen ska tillhandahålla uppgifter som är tillräckliga för att det ska vara möjligt att bedöma de direkta och indirekta konsekvenser som genomförandet av planen orsakar för:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö
- jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet
- växt- och djurarter, naturens mångfald och naturtillgångarna
- region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt
- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- boendemiljön.

Konsekvenserna bedöms i detaljplanens olika planeringsskeden, baserat på utredningar och annat material som produceras i samband med planeringsarbetet. Konsekvensbedömningen görs som en expertbedömning i samarbete med stadens övriga myndigheter och baserat på bakgrundsutredningar, begärda utlåtanden och förhandlingar.

Konsekvenser för stadsbilden och stadsstrukturen

Det område som ska detaljplaneras består till sin helhet till byggd kulturmiljö.

Genom planen sker inga ändringar till stadsbilden eller till dess struktur. Med noggranna planbestämmelser säkras att kvaliteten på nybyggnation är hög och att de nuvarande historiska byggnaderna skyddas. På detta sätt är konsekvenserna för stadsbilden och stadsstrukturen små. Av samma orsak är även konsekvenserna för den byggda miljön av riksintresse (RKY) lindriga.

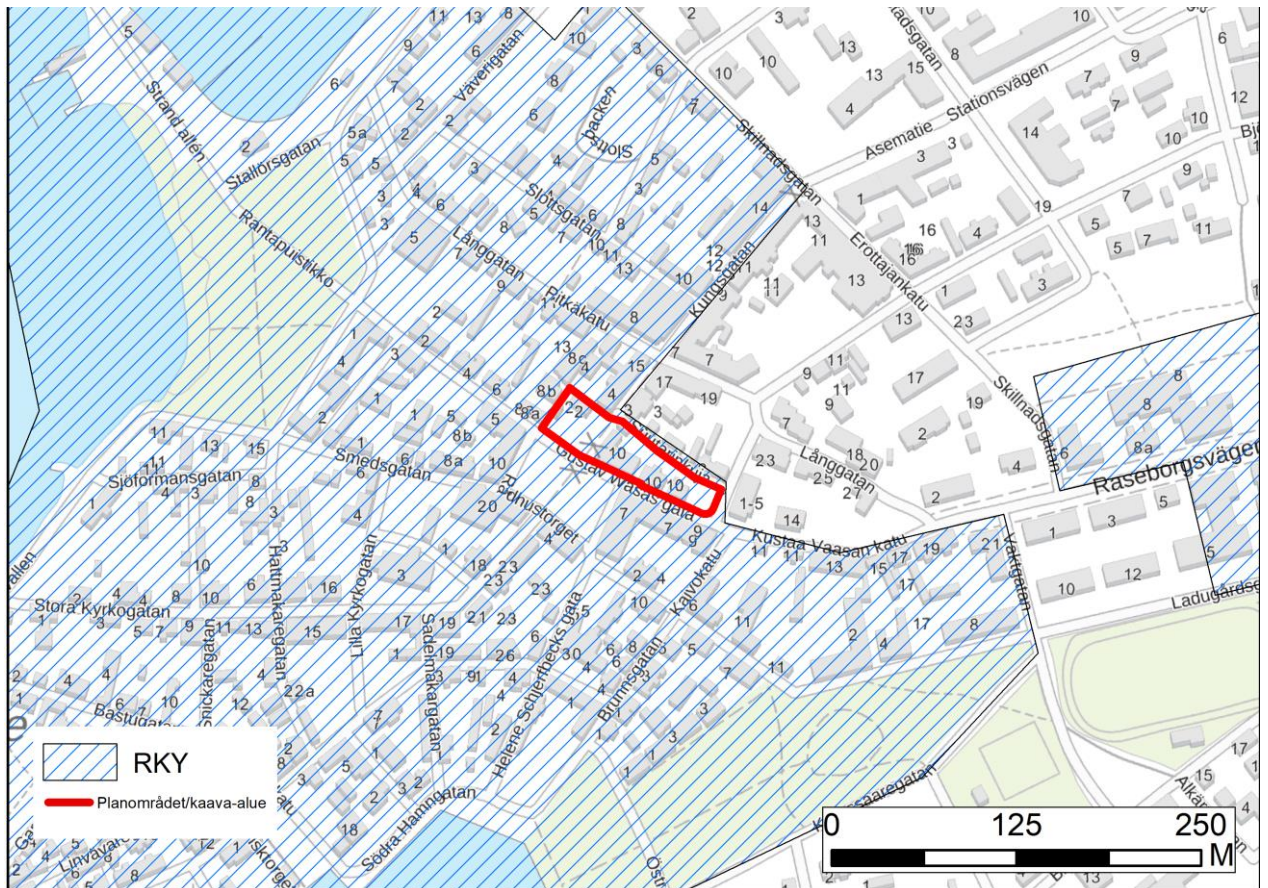


Bild 14 Planområdet och kulturmiljön av riksintresse. Bakgrundskarta Lantmäteriverket.

Konsekvenser för landskapet, miljön och naturen

Avsikten med planen är att uppdatera områdets användning till att motsvara nuläget samt att effektivera användningen av nuvarande byggnader. Planeringsområdet utgör en byggd stadsmiljö.

I planen fastställs att särskild uppmärksamhet ska fästas vid områdets historiska värde samt vid att bevara byggnader, terrängformer och vegetation.

Sociala konsekvenser

Genom att uppdatera områdets användning till att motsvara nuläget samt genom att tillåta boende samt kontorsutrymmen och affärsutrymmen ges bättre möjligheter till ett fungerande centrum. Denna helhet förbättrar områdets funktionalitet vilket kan anses ha en positiv verknings på närområden. Planändringen ger bättre möjligheter för att bevara och förbättra nuvarande service samt att överlag förbättra centrumområdets karaktär.

Konsekvenser för trafiken

Planändringen kommer att öka på behovet för parkering på området. Trafikarrangemangen ändras inte genom planen och de nuvarande allmänna parkeringsplatserna är tillräckliga för att stödja det ökade behovet.

Störningsfaktorer i miljön

Genomförandet av denna plan orsakar inga större förändringar för dessa konsekvenser.

Särskilda konsekvenser för barn

UNICEF Finland har beviljat staden Raseborg erkännandet Barnvänlig kommun 11.12.2015 och 17.1.2018. För erkännandet har staden förverkligat UNICEFs modell för en barnvänlig kommun. Målet för modellen är att främja exempelvis bedömningen av konsekvenserna för barn och barnens medverkan i

beslutsfattandet. Med tanke på detta bedöms i planbeskrivningen utöver andra konsekvenser även särskilda konsekvenser för barn.

Planen möjliggör boende och service på en central plats i Ekenäs centrum. En kompakt och diversifierad stadsstruktur minskar på behovet för användning av personbilar vilket har en positiv effekt på luftkvaliteten. En bra luftkvalitet är speciellt viktigt för barn

Enligt UNICEF:S modell för en barnvänlig kommun:

I en barnvänlig kommun förverkligas barnens rättigheter i vardagen för varje person under 18 år. I praktiken innebär detta till exempel att

- Kommunen främjar barnens rättigheter i beslutsfattandet, administrationen och servicen.
- Barn- och ungdomspolitiken styrs av FN:s konvention om barnets rättigheter. Barnens och ungdomarnas kännedom om sin egen vardag och bedömningen av konsekvenserna för barn påverkar kommunens beslutsfattande. Barnens rätt till en tillräcklig andel av samhällets resurser syns i kommunens budget.
- Barnen är jämlika invånare i kommunen. Barnen planerar, bedömer och utvecklar servicen. Varje barn har lika möjligheter att delta.
- Barn och unga får information om barnets rättigheter. Barn och ungdomar får mod att verka i medborgarsamhället och upplever att de är värdefulla medlemmar i närgemenskapen.

5.6 Planbeteckningar och bestämmelser

Planbeteckningarna och -bestämmelserna framkommer på plankartan och de behandlas även under punkt 5.1 Planens struktur.

5.7 Namn

Planen ger inte upphov till några nya namn.

6. GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

I samband med byggandet följs utöver planens bestämmelser även lagstiftning och Raseborgs stads byggnadsordning i tillämpliga delar.

6.2 Tidsschema för genomförandet

Planen kan genomföras efter att den vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

Staden svarar för uppföljningen av genomförandet av planen.

Utarbetad av:

Eric Roselius, DI

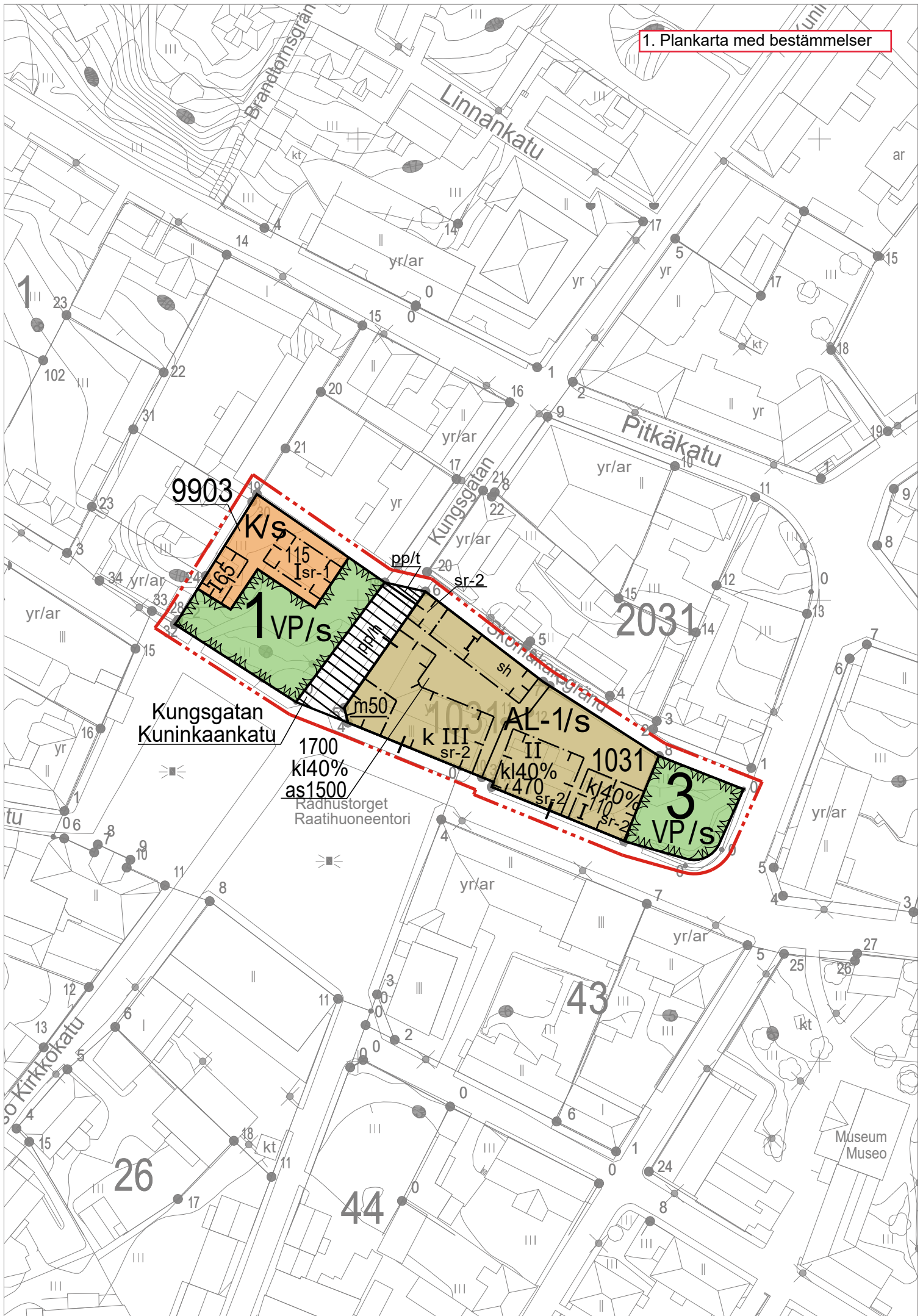
Godkänd av:

Petri Tuormala, arkitekt SAFA

Raseborgs stad

Niclas Skog
ledande planläggningsingenjör

1. Plankarta med bestämmelser



RASEBORG RAASEPORI

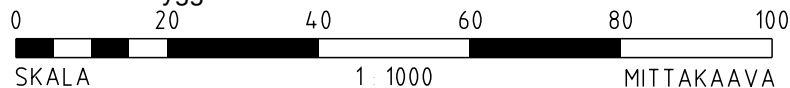
GAMLA STADSHUSET, ÄNDRING AV DETALJPLAN VANHA KAUPUNGINTALO, ASEMAKAAVAN MUUTOS

Planområdet berör:
Stadsdel 3, kvarter 1031,
tomterna 2 och 3 samt
gatu- och parkområde.

Kaava-alue koskee:
3. kaupunginosan korttelin
1031 tonttia 2 ja 3 sekä
katu- ja puistoalueita.

Med planen bildas i
stadsdel 1, kvarter 9903,
kvartersområde för affärs-
och kontorsbyggnade

Kaavan myötä muodostuu 1.
kaupunginosan kortteli 9903,
Liike- ja toimistorakennusten
korttelialue.



DETALJPLANE BETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER:

ASEMAKAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET:

Kvartersområde för bostads-, affärs och kontorsbyggnader. På området tillåts endast sådana verksamheter vilka inte med öväsén, lukt, trafik eller dylikt stör boendet



Asuin-, -liike ja toimistorakennusten korttelialue. Alueella sallitaan ainoastaan sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tai muun sellaisen toiminnan vuoksi häiritse asumista.

Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.



Liike- ja toimistorakennusten korttelialue.

Park.



Puisto.

Område där miljön bevaras. Vid skötseln av området bör särskilt beaktas områdets historiska värde samt bevarandet av byggnader, terrängformationer och vegetation. Nybyggnation bör förbättra stadsbilden och anpassas till förefintligt byggnadsbestånd och förefintlig miljö

/s

Alue, jolla ympäristö säilytetään. Alueen hoidossa on erityisesti kiinnitettävä huomiota alueen historialliseen arvoon sekä rakennusten, maastomuotojen ja kasvillisuuden säilyttämiseen. Uudisrakentamisen tulee olla kaupunkikuvaa parantava sekä sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön.

Stadsdels- eller kommundelsgräns.



Kaupungin- tai kunnanosan raja.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



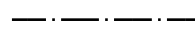
3 m kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Gräns för delområde.



Osa-alueen raja.

Riktgivande tomtgräns.



Ohjeellinen tontin raja.

Namn på stads- eller kommunedel.

1

Kaupungin- tai kunnanosan nimi.

Kvartersnummer.

9903

Korttelin numero.

Namn på gata, väg, öppen plats, torg, park eller annat allmänt område.

Kuninkaankatu

Kadun, tien, katuaukion, torin, puiston tai muun yleisen alueen nimi.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

110

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.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav. I källarvåningen får det placeras utrymmen som betjänar det huvudsakliga användningsändamålet.

k II

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun. Kellarikerrokseen saa sijoittaa myös pääasiallista käyttötarkoitusta palvelevia tiloja

Beteckningen anger hur stor våningsyta som får användas för bostadsutrymmen

as1500

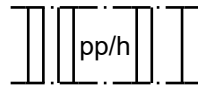
Merkintä osoittaa, kuinka paljon kerrosalasta saa käyttää asuintiloja varten.

Byggnadsyta. Tvärstrecken anger på vilken sida beteckningen gäller.



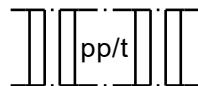
Rakennusala. Poikkiviiva osoittaa sen puolen, johon merkintä kohdistuu

För gång- och cykeltrafik reserverad gata, där servicetrafik är tillåten.



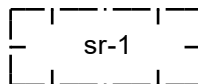
Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla huoltoajo on sallittu.

För gång- och cykeltrafik reserverad gata, där infart till tomt är tillåten.



Jalankululle ja polkupyöräilylle varattu katu, jolla tontille ajo on sallittu.

Byggnad som skall skyddas. Arkitektoniskt, kulturhistoriskt och för stadsbilden särskilt värdefull byggnad som ska bevaras.



Suojeltava rakennus. Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta erityisen arvokas rakennus, joka säilytetään.

Byggnad eller del därav får inte rivas. På byggnaden eller delar därav får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillägsarbeten som minskar byggnadens, fasadens eller yttertaketets historiska eller stadsbildmässiga värden eller ändrar de arkitektoniska särdragen.

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen osiin ei saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisäyksiä, jotka vähentävät rakennuksen, julkisivun tai katon historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, tai muuttavat sen arkkitehtonisia ominaispiirteitä.

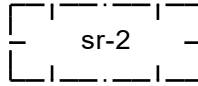
Byggnadens värdefulla stengolv skall bevaras.

Rakennuksen arvokas kivilattia tulee säilyttää.

Utgångspunkter för reparationsarbeten bör vara att bevara byggnadens ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktioner och material, samt i mån av möjlighet utföra återställande restaurering. Reparation av komponenter som redan har ändrats måste passa in i byggnadens arkitektur.

Korjaustöiden lähtökohdan tulee olla rakennuksen alkuperäisten, tai niihin verrattavien rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen, sekä mahdollisuuksien mukaan palauttava restaurointi. Jo muutettujen rakennusosien korjaaminen on sovitettava rakennuksen arkkitehtuuriin.

Byggnad som skall skyddas. Arkitektoniskt, kulturhistoriskt och för stadsbilden särskilt värdefull byggnad som ska bevaras.



Suojeltava rakennus. Arkkitehtonisesti, kulttuurihistoriallisesti tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta erityisen arvokas rakennus, joka säilytetään.

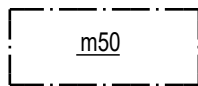
Byggnaden får inte rivas. Renoverings- och ändringsåtgärder samt ändring av byggnads användningsändamål skall vara sådana, att byggnadens ur stadsbildens synvinkel betydelsefulla karaktär bevaras. Särskilt vid fasadrenoveringar skall användas originalmaterial eller material som motsvarar dessa.

Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja.

Avvikande från vad ovan nämnts, tillåts i Gamla stadshusets översta våning att fönsteröppningarna förstoras i gavlarna och att fönster, taklyktor och balkonger byggs mot innergården. I Gamla stadshusets översta våning tillåts att fönsterytan utgör 1/20 av bostadsarealen i bostads- och arbetsutrymmen.

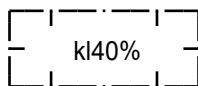
Yllä mainitusta poiketen, sallitaan että Vanhan kaupungintalon ikkuna-aukkoja suurennetaan päädyistä ja että ikkunoita, kattolyhtyjä ja parvekkeita saa rakennetaan sisäpihan puolelle. Vanhan kaupungintalon ylimmässä kerroksessa sallitaan, että ikkunoiden ala muodostaa 1/20 asuinalasta asuin- ja työtiloissa.

Understreckningen anger den våningsyta som inom delområdet ovillkorligen bör reserveras för butikslokaler.



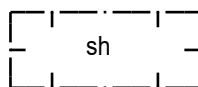
Alleiviivaus osoittaa osa-alueelle ehdottomasti myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän.

Beteckningen anger hur många procent av våningsytan som får användas för affärs- och kontorslokaler.



Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia sallitusta kerrosalasta saa käyttää liike- ja toimistotiloja varten

Byggnad som skall skyddas. Historiskt och för stadsbildens bevarande viktig byggnad. Byggnaden skall i första hand bevaras, men den kan av funktionella skäl ersättas med en nybyggnad som förbättrar stadsbilden. Enligt byggnadstillsynsmyndighetens prövning kan nya fönster och dörrar öppnas.



Suojeltava rakennus. Historiallisesti ja kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Rakennus tulee ensisijaisesti säilyttää, mutta se voidaan korvata toiminnallisista syistä ympäristön kaupunkikuvaa parantavalla uudisrakennuksella. Rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan voidaan uusia ikkunoita ja ovia avata.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

Området tillhör byggda kulturmiljöer av riksintresse i sin helhet: Gamla stan och hamnen i Ekenäs (RKY-2009).

Museimyndighet skall beredas möjlighet att ge utlåtanden om ansökan om bygglov eller åtgärdsstillstånd innan tillståndsbeslutet meddelas.

Nya byggnader:

Vid beviljande av bygglov bör säkerställas, att nybyggandet anpassas till stadsbilden och stadsstrukturen. Nybyggandet bör anpassas till sin omgivning vad gäller takform, fasadutformning och färg.

Butiksutrymme:

Med butiksutrymme menas i planen affärs-, restaurang- eller andra motsvarande lokaler som är öppna för allmänheten. Ovillkorligt anvisad butiklokal skall placeras i byggnadens gatuplan.

Obebyggda delar av tomt:

Obebyggda delar av tomt, som inte används för vistelse, lekområde eller trafik bör förses med planteringar och hållas i vårdat skick. På områden reserverade för underjordiska ledningar eller rör, får inte planteras träd eller stora buskar.

Minimiantal bilplatser:

Parkeringsdimensioneringen baserar sig på byggnadernas huvudsakliga användningsändamål, på byggnadernas skyddsstatus och siffran som bestämmer byggnadsrätt i våningskvadratmeter.

AL-1-kvartersområden:

0,5 bp/bostad, 0,25 bp/bostad i byggnad med sr- eller sh-beteckning
affärsutrymme; 1 bilplats/50 m² våningsyta, 1 bilplats/100 m² våningsyta, i byggnad med sr- eller sh-beteckning,
kontorsutrymme; 1 bilplats/80 m² våningsyta, 1 bilplats/160 m² våningsyta, i byggnad med sr- eller sh-beteckning.

K-, kvartersområden:

affärsutrymme; 1 bilplats/50 m² våningsyta,
kontorsutrymme; 1 bilplats/80 m² våningsyta,
för byggnad med sr-beteckning; 0 bilplatser
Obligatoriska parkeringsplatser får placeras på allmänna områden.

Parkeringsplatserna skall åtskiljas från utevistelse- och lekplatser med låga staket eller planteringar.

K-kvartersområde:

Nybyggnationens utformning och formspråk bör anpassas till den kringvarande byggnationen och skalan. Fasadmaterialet bör vara träd.

VP-kvartersområde:

Områdets park- och lekparksområden planeras mera detaljerat enligt principerna för näromgivnings- och byggnadsdirektiven som uppgörs för planområdet. Park- och lekparksområdena förverkligas enligt separat uppgjorda parkplaner.

Reklamanläggningar:

I samband med bygglov skall uppgöras en plan för utereklam enligt teman som stöder byggnadernas arkitektur.

Tekniska utrymmen:

Tekniska utrymmen, soptransportutrymmen, skyddsrum och med dessa jämförbara utrymmen får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten.

YLEISMÄÄRÄYKSET

Alue kuuluu kokonaisuudessaan valtakunnallisesti merkittävään rakennetun kulttuuriympäristöön: Tammisaaren vanha kaupunki ja satama (RKY-2009)

Museoviranomaiselle on varattava mahdollisuus antaa lausuntonsa rakennus- tai toimenpidelupahakemuksista ennen lupapäätöksen antamista.

Uudisrakennukset:

Rakennuslupaa myönnettäessä tulee varmistaa, että uudisrakentaminen sopeutuu kaupunkikuvaan ja kaupunkirakenteeseen. Uudisrakennuksen tulee sopeutua ympäristöönsä kattomuodon, julkisivujen jäsentelyn ja värin suhteen.

Myymälätilat:

Myymälätiloilla tarkoitetaan kaavassa liike-, ravintola- tai muita vastaavia yleisölle avoimia tiloja. Ehdottomasti osoitettava myymälätila tulee sijoittaa rakennuksen katutasoon.

Rakentamattomat tontin osat:

Rakentamatta jäävät tontin osat, joita ei käytetä oleskeluun, leikkialueeksi, tai liikenteeseen, on istutettava ja pidettävä hoidetussa kunnossa. Maanalaisia johtoja varten varatuille alueille ei saa istuttaa puita, eikä suurikokoisia pensaita.

Autopaikkojen vähimmäismäärä:

Pysäköintimittaus perustuu rakennusten pääkäyttötarkoitukseen, rakennussuojelustatukseen ja kerrosneliömetreinä rakennusoikeutta määrittävään lukuun.

AL-1-korttelialueet:

0,5 ap/asunto, 0,25 ap/asunto sr- tai sh-merkinnällä osoitettu rakennus.
liiketilat; 1 autopaikka/50 k-m², 1 autopaikka/100 k-m² sr- tai sh-merkinnällä osoitettu rakennus
toimistotilat; 1 autopaikka/80 k-m², 1 autopaikka/160 k-m² sr- tai sh-merkinnällä osoitettu rakennus

K- korttelialueet:

liiketilat; 1 autopaikka/ 50 k-m²,
toimistotilat; 1 autopaikka/80 k-m²,
sr-merkinnällä osoitettu rakennus; 0 autopaikka
Pakolliset pysäköintipaikat voi sijoittaa yleisille alueille.

Pysäköintipaikat tulee erottaa oleskelu- ja leikkipaikoista matalin aitauksin tai istutuksin.

K-korttelialue:

Uudisrakentamisen massoittelu ja muotokieli tulee sopeutua ympäröivään rakennuskantaan ja mittakaavaan. Julkisivumateriaalin tulee olla puuta.

VP-korttelialue:

Alueen puisto- ja leikkipuistojen alueet suunnitellaan yksityiskohtaisemmin kaava-alueelle laadittavien lähiympäristö- ja rakentamistapaohjeen periaatteiden mukaisesti. Puisto ja leikkipuistoalueet toteutetaan erikseen laadittavien puistosuunnitelmien mukaisesti.

Mainoslaitteet:

Rakennusluvan yhteydessä on laadittava ulkomainossuunnitelma, jossa mainosten tulee toimia rakennusten arkkitehtuuria vahvistavina aiheina.

Tekniset tilat:

Tekniset tilat, jätehuoltotilat, väestönsuojat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa kaavaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi.


Inom detta detaljplaneområde skall 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	24-21	xx.xx.20xx		
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos	24-20	1.6.-30.6.2020		
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	15-20	25.3.2020		
 RASEBORG RAASEPORI	GAMLA STADSHUSET FÖRSLAG VANHA KAUPUNGINTALO EHDOTUS			
Konsult/Konsultti FCG Suunnittelu ja tekniikka Oy Osmontie 34, 00610 HELSINKI	Stadsarkitekt Kaupunginarkitehti	Daterad/Päiväys 27.8.2021		
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistnumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt ROSELIUS		320/2014 RBG/1333/10.02.03.01/2019	7714	24-21