



Beskrivning av detaljplan

(berör plankarta nr 7-22)

19.1.2022

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 1 tomt 1 och i stadsdel 3 kvarter 1031 tomt 1 och tomt 2.

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:

Planlägningsnämnden 8.9.2021 § 115
Offentligen framlagd 11.10 – 9.11.2021
Planlägningsnämnden 20.1.2021 § 9

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

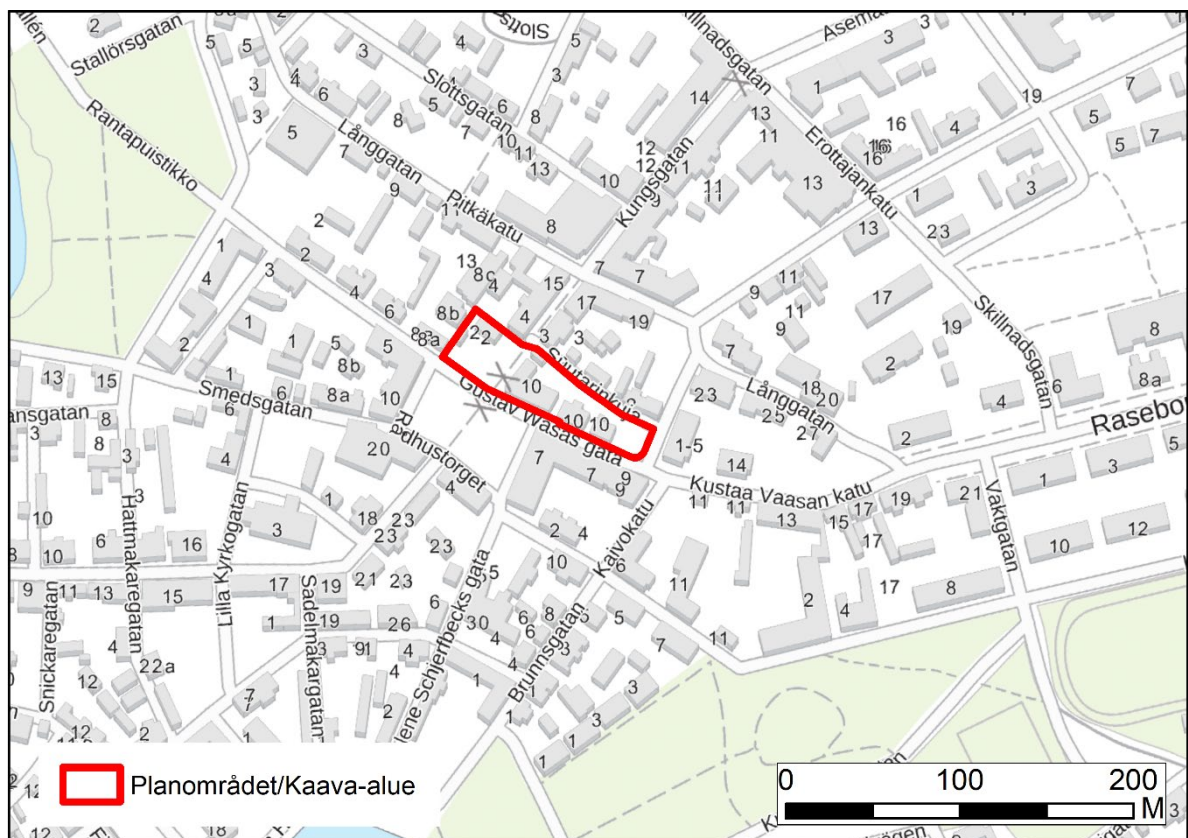


Bild 1 Planområdets gränser med rött.

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
	Markägförhållanden	9
	Tomtindelning och fastighetsregister	10
3.2	Planeringssituation	10
3.3	Övriga utredningar som berör planen	13
4	DETALJPLANENS SKEDEN	13
4.1	Behovet av detaljplan	13
4.2	Påbörjande av planeringen och därtill anknutna beslut	14
4.3	Deltagande och samarbete	14
4.4	Detaljplanens mål	15
5.	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN	16
5.1	Planens struktur	16
5.2	Uppnående av mål som berör miljöns kvalitet	20
5.3	Områdesreserveringar	20
5.4	Generalplanemässig granskning	21
5.5	Planens konsekvenser	22
5.6	Planbeteckningar och bestämmelser	24
5.7	Namn	24
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	24
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	24
6.2	Tidsschema för genomförandet	24
6.3	Uppföljning av genomförandet	24

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).
- Tammisaari - Ekenäs. Stadsarkeologisk inventering/Kaupunkiarkeologinen inventointi Teemu Mökkönen 2002

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 planläggningsnämnd 6.3.2014.

Planutkast

Planläggningsnämnden behandlade planutkastet 25.3.2020 § 50.

Planutkastet var till påseende 1.6.-30.6.2020.

Planförslag

Planläggningsnämnden behandlade planförslaget 8.9.2021 § 115.

Planförslaget var till påseende 11.10 – 9.11.2021.

Godkännande

2.2 Detaljplan

Planeringsområdet består i stadsdel 3 av kvarter 1031 (f.d. stadshuset), i stadsdel 1 av kvarter 1 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 (i denna plan kvarter 1031 tomt 2 och 3) 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 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

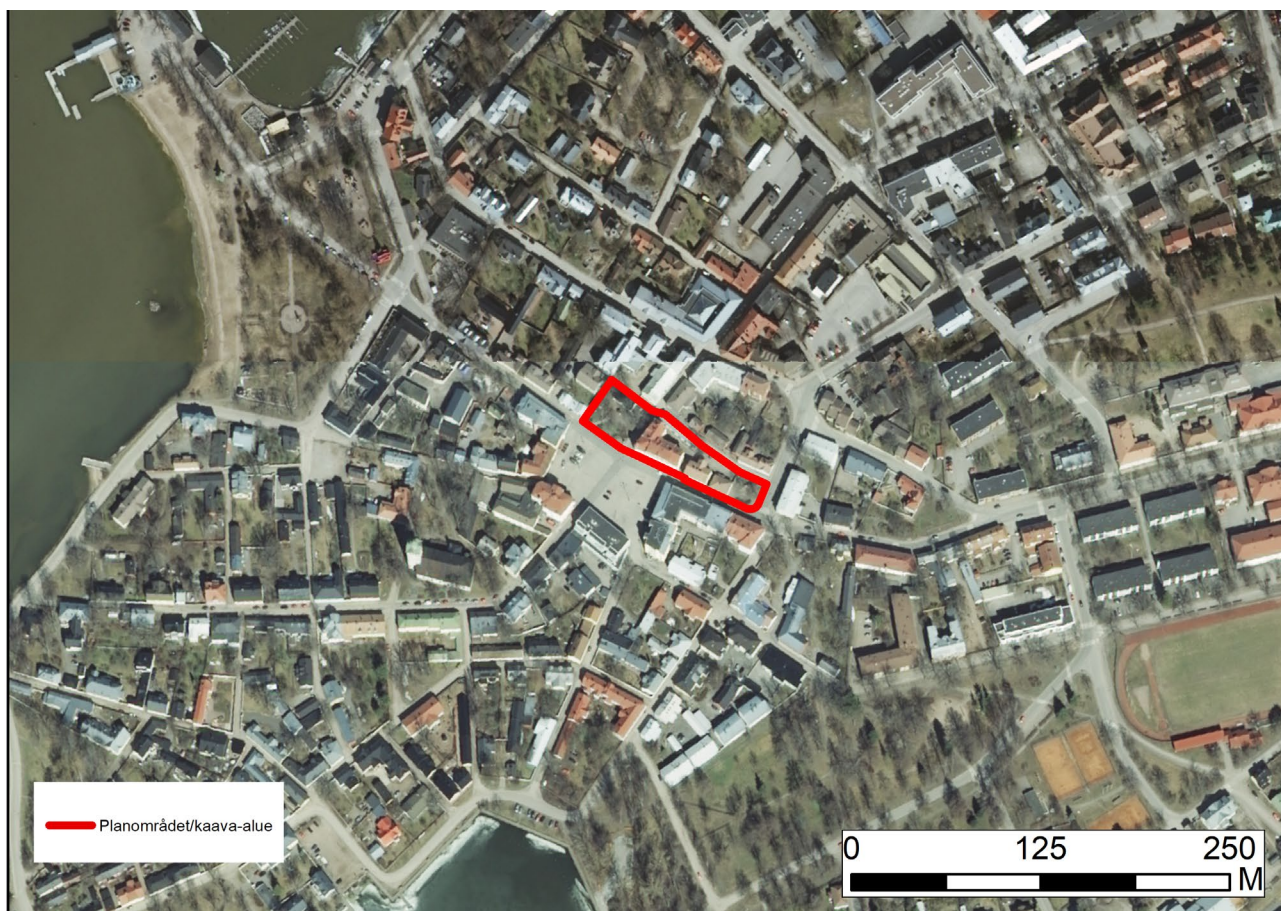


Bild 2 Flygbild över planeringsområdet. Bakgrundskarta: Lantmäteriverket.

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 1. I detta kvarter finns en skyddad byggnad. Kvarter 1 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). Det område som ska planläggas är i sin helhet beläget inom området för det fasta fornminnet **Tammisaaren vanha asemakaava-alue** (1000007477).

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 västra delar finns små parker.

Byggt 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 Rådhusorget 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.

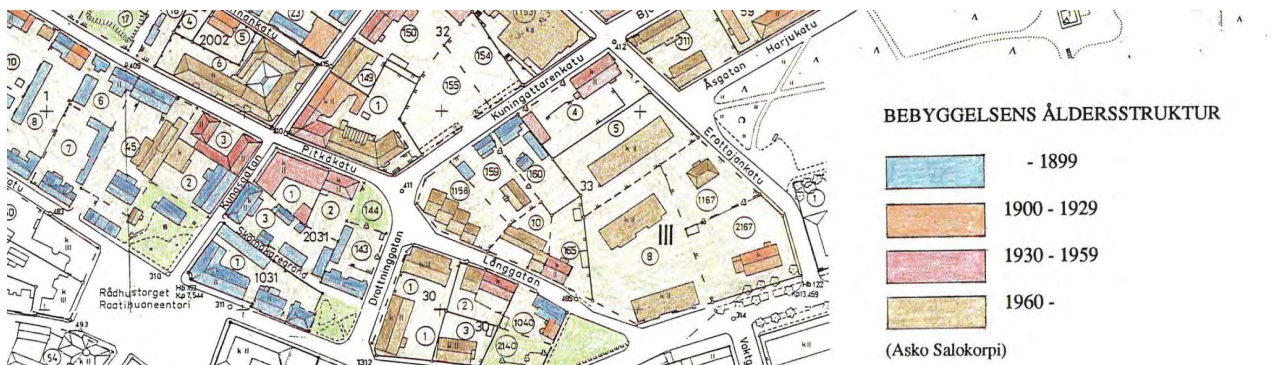


Bild 3 Åldern på byggnadsbeståndet enligt Asko Salokorpis utredning.

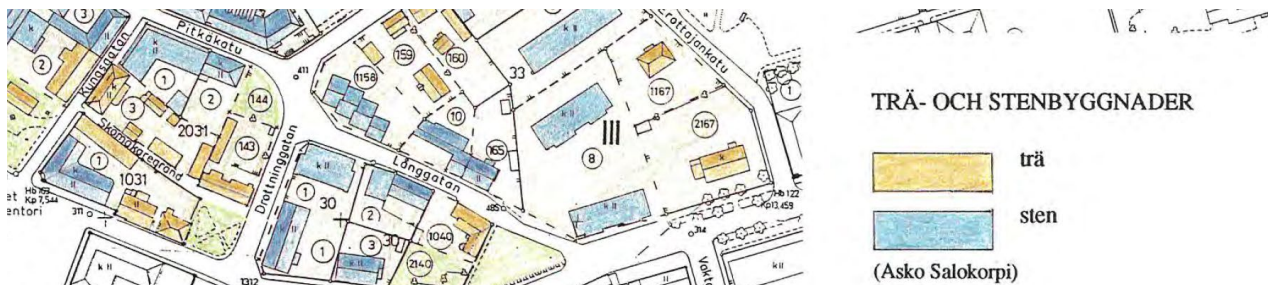


Bild 4 Byggnadsmaterialet på byggnadsbeståndet enligt Asko Salokorpis utredning.

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 och kulturhistoriskt 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.

Spruthusskvären

Byggnaderna i nuvarande spruthusskvären är 1-vånings trähus. Förutom detta är området park. Gamla spruthuset är ett trähus som är byggt år 1869. Byggnaden har fungerat som brandstation. Framför spruthuset finns en brunn (bild 8) som tillsammans med spruthuset bildar en arkitektonisk helhet. Brunnen tillsammans med spruthuset är en viktig del av både den historiska och nuvarande miljön av skvären. På västra sidan av spruthuset fanns tidigare en byggnad som har fungerat som taxistation. Byggnaden byggdes år 1980 och har sedan dess rivits. Spruthusskvären är arkitektoniskt välbevarad och gamla spruthuset och brunnen har historisk betydelse.



Bild 8 Spruthuskvären och spruthuset

Kulturmiljöer och arkeologiskt kulturarv

Planområdet ingår i sin helhet i ett område som klassats som en byggd kulturmiljö av riksintresse: Gamla stan och hamnen i Ekenäs (RKY 2009). Byggnaderna inom planområdet (gamla stadshuset samt de bredvidliggande husen) har förutom arkitektoniskt värde även kultur-byggnadshistoriska värden.

Planområdet är beläget inom området för det fasta fornminnet **Tammisaaren vanha asemakaava-alue** (1000007477). I Mökkönens inventering år 2001 har kvarter 1031 tomt 2 och 3 beskrivits enligt följande:

Enligt kartan från år 1696 har Rådhusstorgets östra hörn redan då varit tomtmark. På den tiden var den nuvarande tomten delad i två separata tomter vars yttre gräns motsvarar gränsen för den nuvarande tomten. På den tiden ägdes tomterna av Eric Eskilsson och Matts Erssons. Tomten på Kungsgatans sida var öde. På 1798 års karta är situationen liknande när det gäller tomterna. Det finns ingen exakt information när byggnadsarbetet på tomten har inletts. Tomtens skikt har troligen förstörts på området för stadshusets källare men skikten under de andra byggnaderna är sannolikt endast delvis förstörda. Skikten i det obelagda gårdsområdet är förmodligen väl bevarade.

På grund av ovannämnda har området klassats som klass 1: Bevarade områden. Område som är speciellt intressant ur forskningsperspektiv samt skyddsperspektiv.

Kulturmiljön (RKY-område) samt det arkeologiska kulturarvet (område för fast fornminne) bör tas i beaktande vid uppgörande av planer samt ändringsarbeten inom området på ett vis som bevarar de värden, möjliga fornminnen samt kulturmiljön inom planområdet.

Samhällsteknisk försörjning

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

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. Genom planen bildas i stadsdel 1 kvarter 1 tomt 1 samt i stadsdel 3, kvarter 1031 tomt 2 och 3.

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

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)

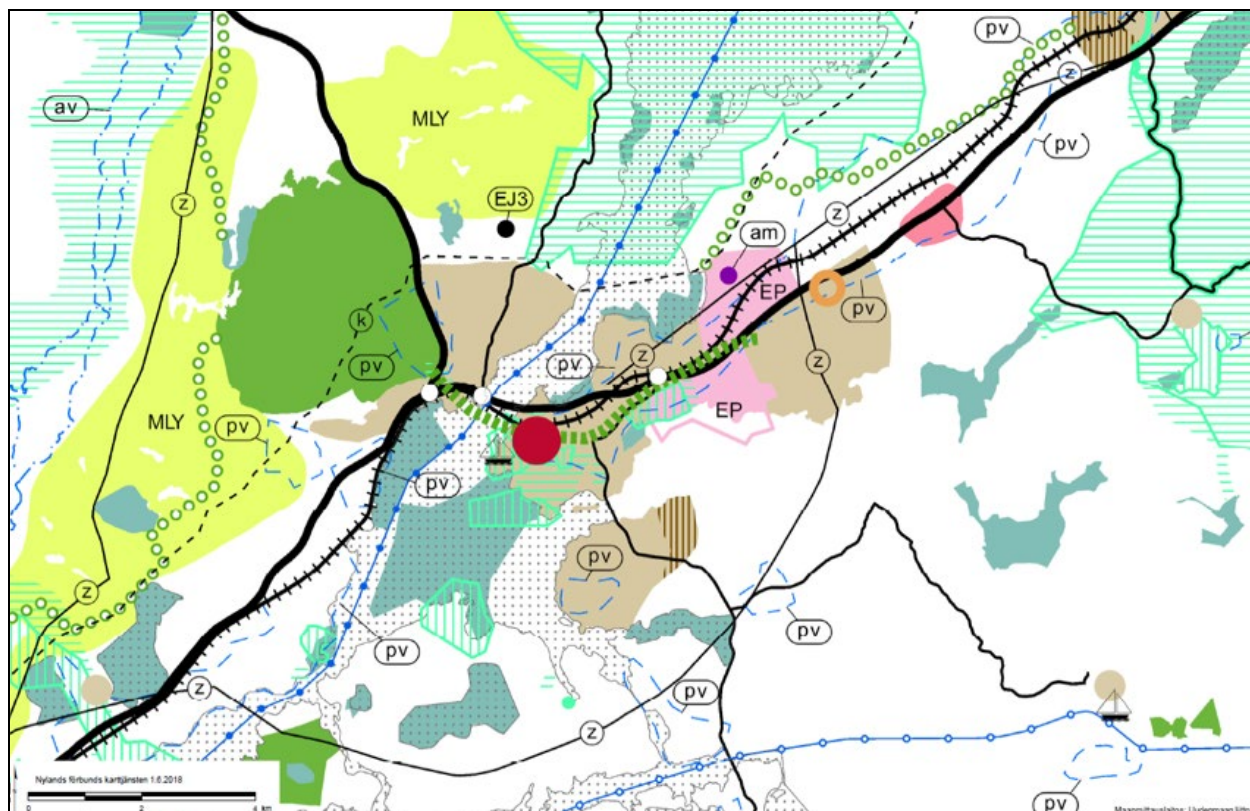


Bild 9 Sammanställning av landskapsplanerna 2017

Nylandsplanen 2050

Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanehelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna skulle träda i kraft 7.12.2020.

På basis av de besvär som anförts mot planerna förbjöd Helsingfors förvaltningsdomstol genom ett handläggningsbeslut fattat 22.1.2021 verkställigheten av fullmäktiges beslut om godkännande. Rätten konstaterade 24.9.2021 att det inte längre förelåg skäl att vidmakthålla verkställighetsförbudet till de delar som besvären hade avslagits. Därigenom trädde planhelheten i huvudsak i kraft.

Förvaltningsdomstolen upphävde på basis av naturskyddsföreningars besvär de beslut i landskapsplanerna som skulle ha upphävt beteckningar för Natura 2000-områden och beteckningar för naturskyddsområden i tidigare landskapsplaner. Nämnade skydds-beteckningar, som finns i tidigare landskapsplaner, förblev med andra ord i kraft.

Förvaltningsdomstolen upphävde dessutom på basis av besvär anförda av NTM-centralen i Nyland den del av en planbestämmelse som gällde den nedre storleksgränsen för stora enheter inom detaljhandeln i utvecklingszoner för tätortsfunktioner annorstädes än i huvudstadsregionen. Det hade fastställts i landskapsplanen att konsekvenser på regional nivå förekommer bara då saken gäller butiker inom detaljhandeln med en våningsyta på mera än 10 000 kvadratmeter.

Helheten Nylandsplanen innefattar tre etapplandskapsplaner som utarbetats för Helsingforsregionen, östra respektive västra Nyland. Planen omfattar hela Nyland med dess 26 kommuner förutom Östersundområdets. Detaljplanområdet är beläget inom området för västra Nylands etapplandskapsplan och planeringsområdet berörs av följande beteckningar och bestämmelser:

- Område för centrumfunktioner, centrum
- Utvecklingszon för tätortsfunktioner
- Område som är viktigt med tanke på kulturmiljön eller landskapsvården
- Grundvattenområde

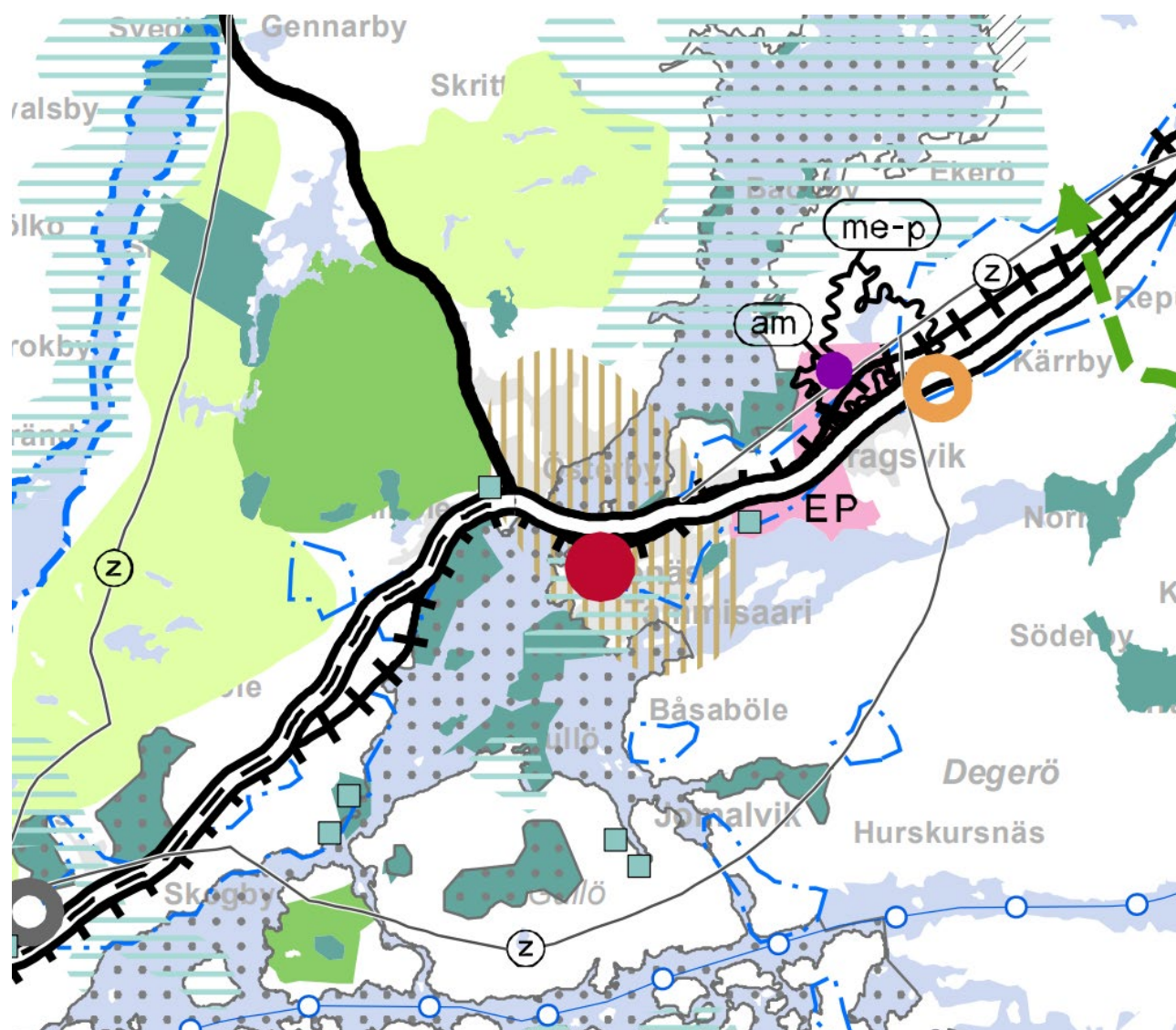


Bild 10 Nylandsplanen 2050 (västra Nylands etappplansplan)

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 med sr-beteckning och 1 skyddad byggnad med sr och sh-beteckning.

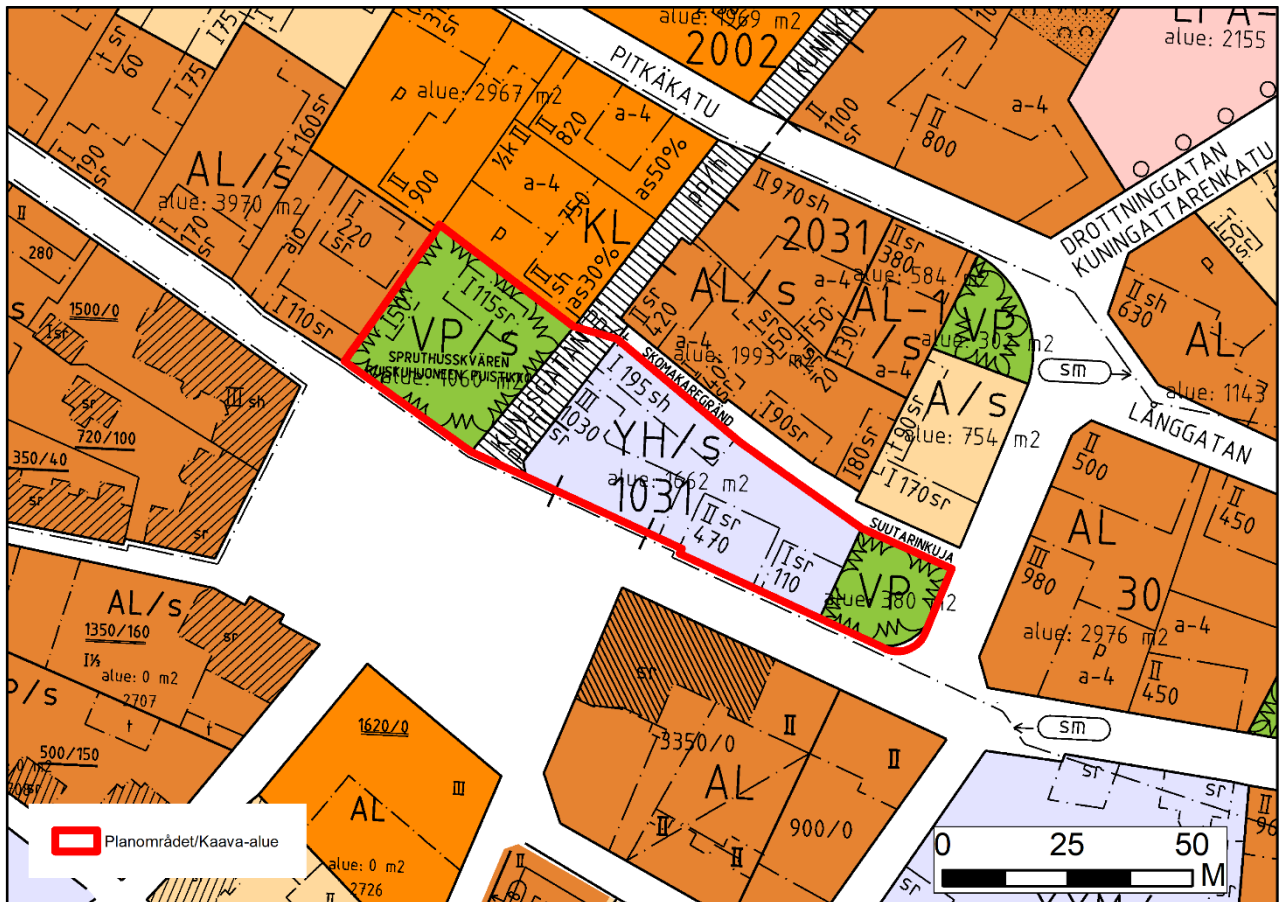


Bild 11 Utdrag ur den gällande detaljplanen. Planområdets gränser anges med röd färg.

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 Tammisaassa. 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 samt att säkra att de fasta fornminnen inom området inte förstörs.

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 EKENÅS 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 museum

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 markägareintressenter 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.

Detaljplaneutkastet 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 inga parkeringsplatser. 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.

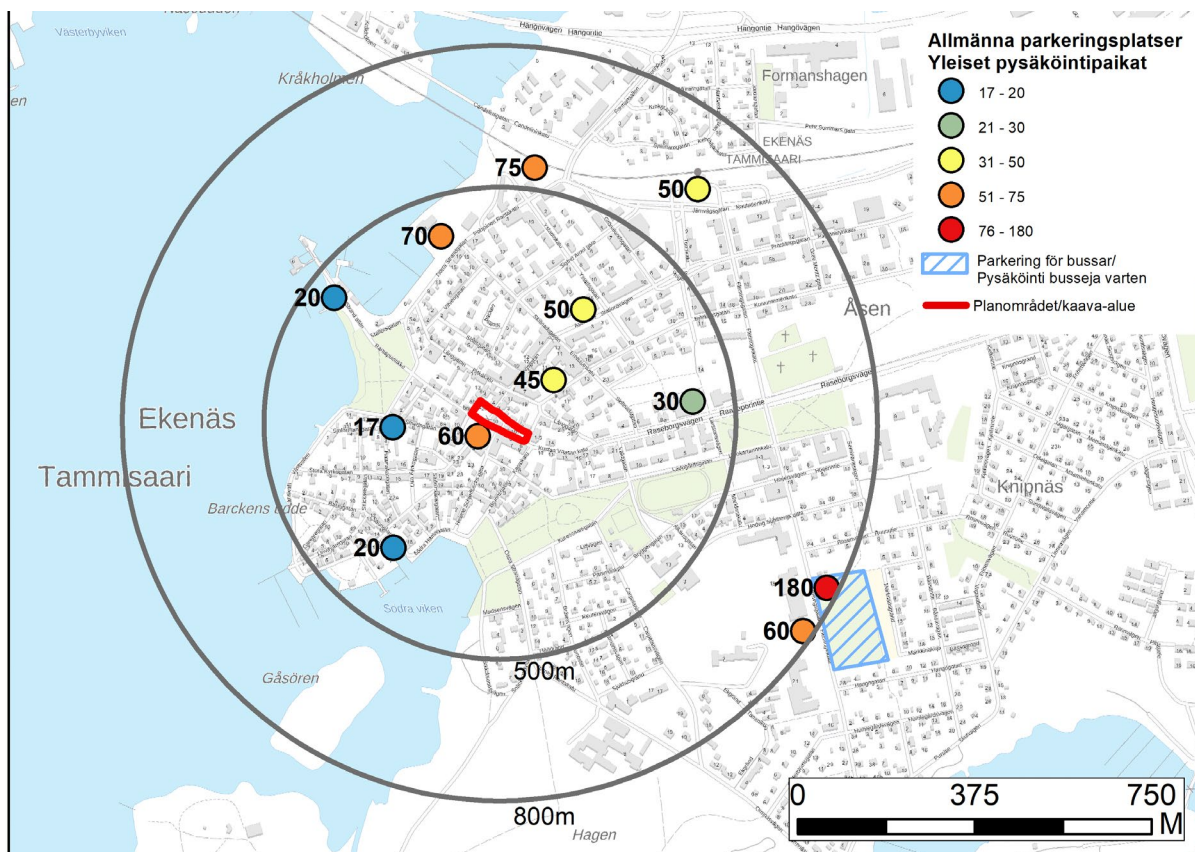


Bild 12 Allmänna parkeringsområden i närheten av planeringsområdet.

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 försämrade parkområden.

I planområdets östra del anvisas parken med VP-beteckning enligt den gällande planen. Kvarter 1031 anvisas som AL-1 område för båda tomterna inom området (2 och 3). Kvarter 1 som bildas genom planen anvisas som K-område. Resten av spruthuskvären anvisas som VP-område. Dessutom anvisas en riktgivande körförbindelse från Kungsgatan till K-området i kvarter 1.

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 13 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 användas för affärsutrymmen

Till K-området i kvarter 1 som bildas genom detaljplanen anvisas sammanlagt 115 m²vy byggrätt. Detta anvisas till det gamla spruthuset enligt den gällande planen. Det högsta tillåtna antalet våningar är 1.

Den nuvarande byggrätten i kvarter 2 (i den gällande planen kvarter 1031) är 1805 m²vy och i kvarter 1 115 m²vy dvs. tillsammans 1 920 m²vy. Med den nya planen anvisas till planområdet 475 m²vy ny byggrätt till kvarter 1031 och byggrätten i kvarter 1 minskar med 150 m²vy.



Bild 14. 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 planen 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. Med allmänna områden avses främst gatuområden samt allmänna parkeringsområden.

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, arkitektoniska och kulturhistoriskt betydelsefulla värde och 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.

Vapenskölden och Stadshus/Kaupungintalo texten på gamla stadshusets fasad mot torget ska bevaras.

Det regionala ansvarsmuseet ska bes om utlåtande gällande ändringar.”

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 tilläggsarbeten 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.
Det regionala ansvarsmuseet ska bes om utlåtande gällande planer.”*

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 västra 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.
För planer ska det regionala ansvarsmuseet bes om utlåtande.”*

Dessutom ligger hela planområdet inom området för fast fornminne är fredat enligt fornminneslagen (sm). För sm-området gäller följande planbestämmelse:

”Fast fornminne som är fredat enligt fornminneslagen (295/1963). Området får inte utgrävas, överhöljas, ändras, skadas, borttagas eller på annat sätt rubbas. För planer som gäller området ska det regionala ansvarsmuseet bes om utlåtande”

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 planen 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%). Planen 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 1 Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.

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

<i>Vid utarbetandet av en generalplan ska följande beaktas:</i>	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. Ibrukttaget 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 lätttrafik, 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. Avfallshandlingen 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) miljöolägenheter 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.	Spruthusskvärens 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.

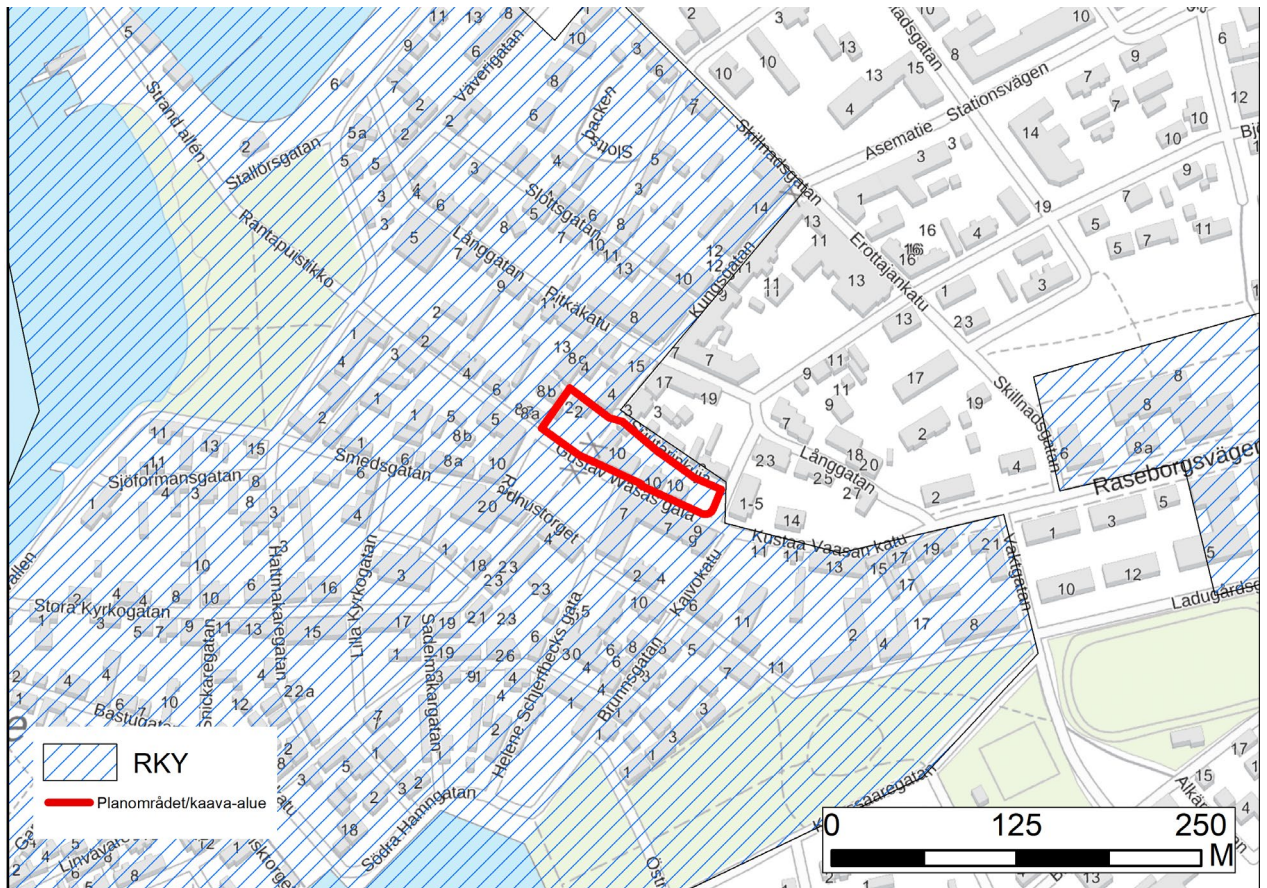


Bild 15 Planområdet och kulturmiljön av riksintresse. Bakgrundskarta Lantmäteriverket.

Konsekvenser för landskapet, miljön och naturen

Avsikten med planen är att uppdatera områdets användning till att motsvara nuläget samt att effektivisera 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

Staden strävar till att vara en barnvänlig kommun. Målet 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

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

Johanna Backas
Stadsarkitekt