



RASEBORG
RAASEPORI

8.2.2024

ÄNDRING AV DETALJPLAN



Planens namn: **Stora Kyrkogatan 20**

Plan nummer: **7001, RBG/1472/10.02.03.01/2022**

Berör plankartan: **RITNINGNUMMER 5-24**

Typ av dokument: **Beskrivning av förslag till detaljplan**

Identifikationsuppgifter för detaljplan

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	fastighet 2 i kvarter 8 i stadsdel 2
Med planen bildas	AL-1 kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader
Utarbetare av planen	Plankonsult MNY Arkitekter Ab, arkitekt Mathias Nyström
Anhängiggjord	Kungörelse 10.02.2023
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 25.01.2023 § 14 <u>Planutkast</u> Planläggningsnämnden 25.01.2023 § 14 <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden 25.10.2023 § 175 <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden 28.02.2024 § xx Stadsstyrelse xx.xx.xxxx § xx Stadsfullmäktige xx.xx.xxxx § xx



1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

1.1 Planområdets läge

Planområdets areal är 1596m² och området är beläget i Ekenäs centrum i Raseborgs stad, intill Rådhusstorget. Området gränsar även mot Smedsgatan, Stora Kyrkogatan, i söder mot grannfastigheten och i väster mot Alf Fagers park.



Planområdets läge på guidekartan. Planområdet är märkt med röd linje.

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Stora Kyrkogatan 20.

Detaljplaneändringens huvudmålsättning är att utveckla fastigheten söder om Rådhusstorget i Ekenäs genom att granska gällande detaljplan så att den motsvarar områdets nuvarande och kommande aktörers behov. Målsättningen är att byggandet på fastigheten disponeras på ett sätt som beaktar det skyddade Lydmanska husets roll i stadsbilden och så att kompletterande byggande anpassas bättre till kulturmiljön än gällande i detaljplan. Målsättningen är att verksamheten på fastigheten fortsättningsvis är mångsidig; med affärs- och kontorsverksamhet samt boende, men att detaljplanen möjliggör boende på ett bättre sätt än tidigare. 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.

1.3 Beskrivningens innehållsförteckning

1	BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER	1
1.1	Planområdets läge.....	1
1.2	Planens namn och syfte	1
1.3	Beskrivningens innehållsförteckning	2
1.4	Förteckning över bilagor till beskrivningen	3
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial.....	3
2	SAMMANFATTNING	4
2.1	Planprocessens skeden	4
2.2	Detaljplanen.....	4
2.3	Genomförande av detaljplanen	5
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN	5
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden.....	5
3.2	Planeringssituationen	22
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN	25
4.1	Behovet av detaljplanen	25
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	26
4.3	Deltagande och samarbete	27
4.4	Mål för detaljplanen	29
5	BESKRIVNING AV ÄNDRINGEN AV DETALJPLAN.....	30
5.1	Planens struktur.....	31
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	33
5.3	Områdesreserveringar.....	33
5.4	Planens konsekvenser	36
5.5	Störande faktorer i miljön.....	41
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	41
5.7	Namn	41
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	42
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	42
6.2	Schema för genomförandet.....	42
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	42
7	KONTAKTINFORMATION	43

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

- Bilaga 1. Illustration
- Bilaga 2. Plankarta med bestämmelser
- Bilaga 3. Statistikblankett för detaljplanen
- Bilaga 4. Utlåtanden, anmärkningar och bemötanden

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial

Bakgrundsutredningar och handlingar

Program för deltagande och bedömning, uppdaterad 10.10.2023

Anita Sandholm: **Dokumentation över Konsul Lydmans hus vid Rådhusorget i Ekenäs**, Fab Ekenäs Rådhusorg, Raseborg 2018-2019.

Maanmittauspalvelu Kallio Oy: **Iso Kirkkokatu 20 kartoitus**, Fab Ekenäs Rådhusorg, Raseborg 2021.

MNy Arkitekter Ab: **Referensplan**. Fab Ekenäs Rådhusorg, Raseborg 2020-2023.

Jussi Nyman, EG-Trading Oy: **Iso_kirkkokatu20_puun_kuntoarvio ja lausunto**, Fab Ekenäs Rådhusorg, Raseborg 2023

*Anna Ylitalo, Arkbyroo Oy: **Kenttärapportti 29.-30.6.2023, Tammisaari, Iso Kirkkokatu 20**, Fab Ekenäs Rådhusorg, Raseborg 2023. Läggs till bakgrundsmaterialet när rapporten färdigställts.*

Pro memoria från myndighetssamråd i enlighet med §13 i lagen om fornminnen

Källor

Nylandsplanen 2050, Nylands förbund, lagakraftvunnen 2023

Detaljplan nummer 835-565-64, Ekenäs stad, lagakraftvunnen 04.06.1992

Byggda kulturmiljöer av riksintresse (RKY), Museiverket 2009,
https://www.kulturmiljo.fi/read/asp/rsv_default.aspx

Teemu Mökkönen, **Tammisaari-Ekenäs Kaupunkiarkeologinen inventointi**, Museovirasto, Rakennushistorian osasto 2002

Tore Tallqvist, Barbara Tallqvist: **Gamla stan i Ekenäs, råd & riktlinjer för byggnadsvård**, Ekenäs stad 1982

Asko Salokorpi: **Byggnadshistorisk inventering av Gamla Stan i Ekenäs**, Föreningen Gamla stan r.f. 1993-1994



2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet till planändringen togs av fastighetsägaren Fab Ekenäs Rådhusorg. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 25.01.2023 § 14.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 10.02.2023
- Planutkastet har varit framlagt i enlighet med 62 § MBL och 30 § MBF under perioden 13.02 – 15.03.2023. Om utkastet inlämnades 10 utlåtanden och två åsikter.
- Ett myndighetssamråd gällande planområdets arkeologi och fasta fornlämningar ordnades av Västra Nylands museum 04.08.2023 i enlighet med 13 § i lagen om fornminnen.
- Planförslaget har varit framlagt i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF under perioden 06.11 – 07.12.2023. Om förslaget inlämnades 11 utlåtanden och en anmärkning.

2.2 Detaljplanen

Ändringen av detaljplan omfattar fastigheten 2 i kvarter 8 i stadsdel 2, som gränsar mot Rådhusorget, Smedsgatan, Stora Kyrkogatan, Alf Fagers park och i söder mot en granntomt. Genom ändringen av detaljplan bildas AL-1 område med byggrätt på 1350m² för bostads-, affärs-, kontorsbyggnader samt 140m² för ekonomibyggnader. Lydmanska husets skyddsbezeichnung sr-1 uppdateras och byggnadsytorna samt del av våningstalen ändras jämfört med gällande detaljplan. Detaljerade bestämmelser om miljö kvalitet och anpassning till den känsliga miljön tillkommer.





Planeringsområdet med rött. Bottenkarta: Raseborgs karttjänst

2.3 Genomförande av detaljplanen

För genomförandet svarar markägaren. Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Allmän beskrivning av området

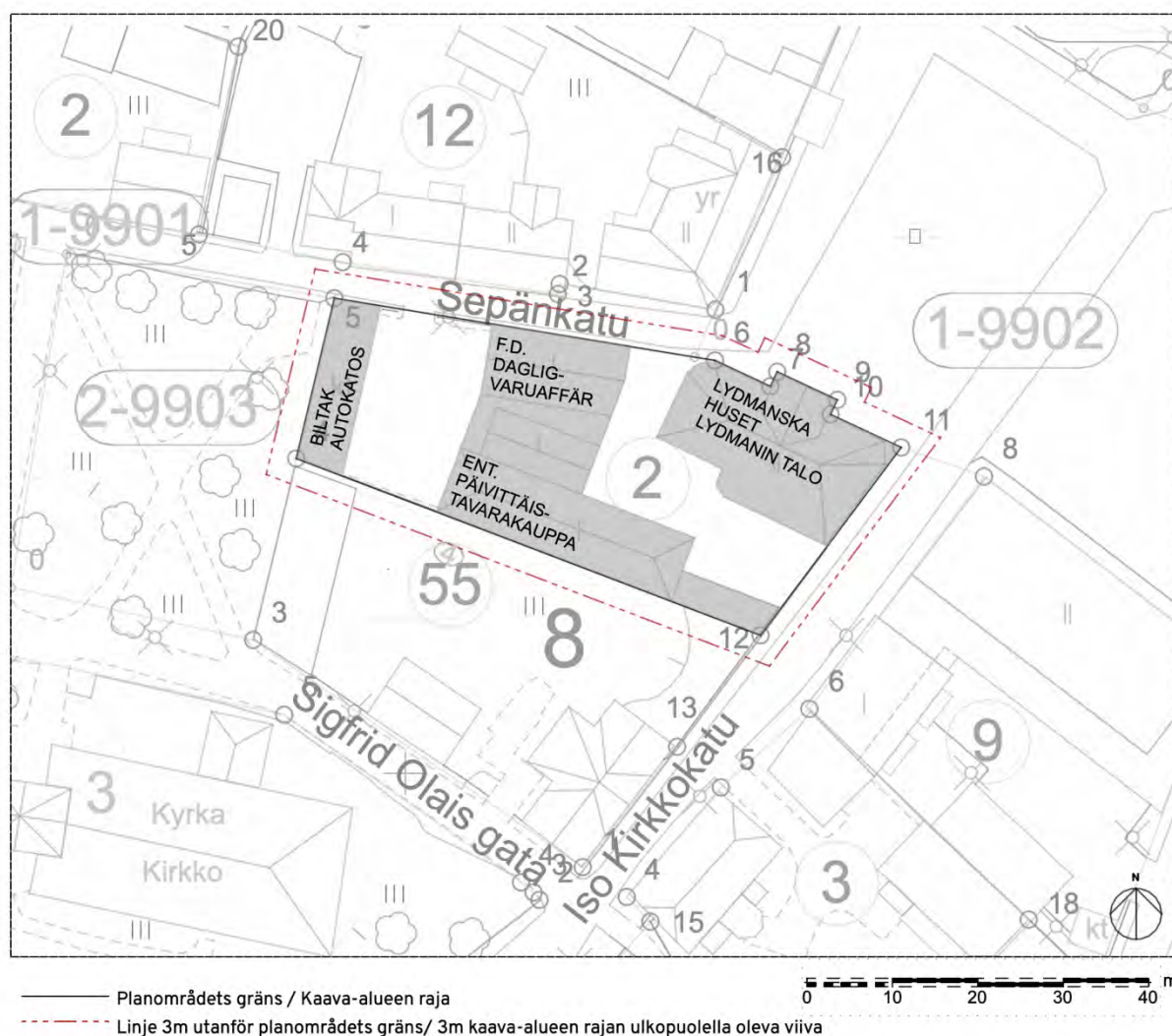
Planeringsområdet ligger i Raseborgs stad i Ekenäs centrum mellan Rådhusorget och kyrkan. I närmiljön finns blandade funktioner, både affärs- och kontorsverksamhet, offentliga byggnader och boende. Ekenäs kyrka ligger sydväst om fastigheten. Förutom kyrkan finns flera stenhus i närmiljön kring Rådhusorget, men annars karaktäriseras området i gamla stan av småskalig trähusbebyggelse av varierande karaktär och tidsperiod.

Gågatan Kungsgatan börjar vid Rådhusorget och tillsammans bildar de en tyngdpunkt för handel i den gamla stadskärnan. Under en längre tid har dock centrumets kommersiella tyngdpunkt föskjutits mot området nära järnvägsstationen. Vid Rådhusorget och Kungsgatan

finns bl.a. caféer, restauranger och butiker. På torget förekommer även torgförsäljning året runt, men till vardags fungerar torget främst som parkeringsplats och allmän mötesplats.

Planeringsområdet är 1596 m² och i sin helhet kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

Fastigheten som berörs av detaljplaneändringen gränsar till Rådhusorget, Alf Fagers park, Stora Kyrkogatan, Smedsgatan och i söder till en granntomt med bostäder. Fastigheten är bebyggd med en byggnad från 1880-talet; Lydmanska huset, ett biltak och delar av en dagligvaruaffär som byggts på 1990-talet.



Planeringsområdet hör till området "Gamla stan och hamnen i Ekenäs" som är byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009).

Planeringsområdet hör till det stadsarkeologiska fornminnesområdet Tammisaaren vanha asemakaava-alue (1000007477).



Ortofoto av Ekenäs centrum, Lantmäteriverket. Planeringsområdet märkt med rött.

3.1.1 Naturmiljön

Landskapsstruktur, landskapsbild

Planeringsområdet ligger vid Rådhusorget i centrum av Ekenäs, på gränsen mellan centrum affärsområde och gamla stans småskaliga trähusbebyggelse. Området sluttar mot sydväst. Området ligger ca 4-5 m ovan om havsytan.

Jordmänen

Planeringsområdet ligger på åsformationen Salpausselkä ca 200 m från havet. Generellt sett består jordmänen på området av fin sand, både botten- och ytlager. Planeringsområdet ligger i urban miljö som uppkommit i medlet av 1500-talet och har påverkats av mänsklig verksamhet i snart 500 år.

Naturens mångfald

Planeringsområdet utgörs av urban miljö utan egentlig växtlighet och inga speciella naturvärden finns på området. Väster om området finns Alf Fagers park med större träd, bl.a lönn, lind och ask.

Vattendrag och vattenhushållning, grundvatten

Planeringsområdet ligger inte på grundvattenområde. Området ligger drygt 200 meter från havet på ca. 4-5m höjd ovan om havsytan och hör inte heller till område med översvämningsrisk.

Naturskydd

Planeringsområdet innehåller inte naturskyddsområden eller motsvarande. Det närmaste naturskyddsområdet är Ramsholmens parkskogsområde som ligger ca 450 m från planeringsområdet.

3.1.2 Byggd miljö**Samhällsstruktur**

Planeringsområdet ligger i centrum av Ekenäs vid Rådhusorget. I landskapsplanen är området anvisat som område för centrumfunktioner och centrum, utvecklingszon för tätortsfunktioner och område som är viktigt med tanke på bevarandet av kulturmiljön och landskapet. Området är även anvisat som byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY2009). Området erbjuder goda förutsättningar för boende och affärsverksamhet i närheten av hela centrumområdets serviceutbud, på gångavstånd från samtliga tjänster och nära till kollektivtrafik.

Stadsbild

Planeringsområdet ligger vid Rådhusorget som omges av större affärs- & bostadsbyggnader övervägande i sten. I övrigt karaktäriseras Ekenäs gamla stan av småskalig trähusbebyggelse med smala gator, gränder och lummiga trädgårdar. Lydmanska huset som finns på planeringsområdet är en av de mest karaktäristiska byggnaderna vid torget och har en väsentlig roll i stadsbilden.





Flygfoto över Ekenäs centrum, Rådhusstorget till höger i bilden. Foto Multifoto Oy



Byggnader på grannfastigheten fotograferade från Stora Kyrkogatan och Sigfrid Olais gata



Vy från Stora Kyrkogatan, Lydmans hus och planeringsområdet till höger. Kyrkan i bakgrunden.



Vy från Smedsgatan, Rådhusorget i bakgrunden



Boende

Planeringsområdet ligger i Ekenäs stadskärna med varierade funktioner, där boende är en central del. Kring Rådhusstorget finns förutom affärsverksamhet även boende i de flesta byggnaderna. Fastigheten som berörs av detaljplaneändringen är i gällande detaljplan anvisad som kvartersområde för boende-, affärs-, och kontorsbyggnader. Sydväst om området finns Barckens udde med småskalig bebyggelse, huvudsakligen boende.

Service

Serviceutbudet i närheten av planeringsområdet är utmärkt eftersom det ligger i stadskärnan av Ekenäs. De allra flesta tjänster finns på gångavstånd.

Arbetsplatser, näringsverksamhet

Planeringsområdet ligger i Ekenäs centrum med stort utbud av olika dagligvaru- och specialaffärer, restauranger, caféer samt arbetsplatser inom affärs-, service-, utbildnings- och kulturbranschen på gångavstånd.

Rekreation

Planeringsområdet ligger i byggd stadsmiljö med nära avstånd till alla former av rekreation i staden. Alf Fagers park gränsar till planeringsområdet och på ca 200 m avstånd finns Stallörsparken med badstrand, lekpark och andra aktiviteter. På ca 400 m avstånd ligger centrumplanen (fotbolls & friidrottsplan) tennisplaner mm. I närheten ligger även Skepparträdgården och naturskyddsområdet Ramsholmen-Hagen. Såväl bollhall som simhall finns på 800 m avstånd.

Trafik

Planeringsområdet ligger i befintlig stadsstruktur i centrala Ekenäs och omges av gator och torg på två sidor. Parkeringsplatser finns anvisade på tomten. I övrigt finns parkeringsplatser på nära avstånd; längs Stora Kyrkogatan, på Rådhusstorget och på Basatorget m.fl platser. Resecentret för tåg- och busstrafik ligger på ca 800 m avstånd.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Planeringsområdet hör till området "Gamla stan och hamnen i Ekenäs" som är bebyggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). *"Ekenäs är den första staden som grundades i Finland efter medeltiden. Den äldsta stadsstrukturen i Ekenäs kring kyrkan och Stora Kyrkogatan härstammar med sina gatulinjer och tomtindelningar från 1550-talet och representerar den veterligen äldsta bevarade och målmedvetet utbyggda stadshelheten i Finland."* (beskrivning av RKY-området på museiverkets kulturmiljötjänst: http://www.kulturmiljo.fi/read/asp/rsv_kohde_det.aspx?KOHDE_ID=1197).





RKY-områden i Ekenäs centrum, Museiverkets karttjänst, <https://kartta.museoverkko.fi>

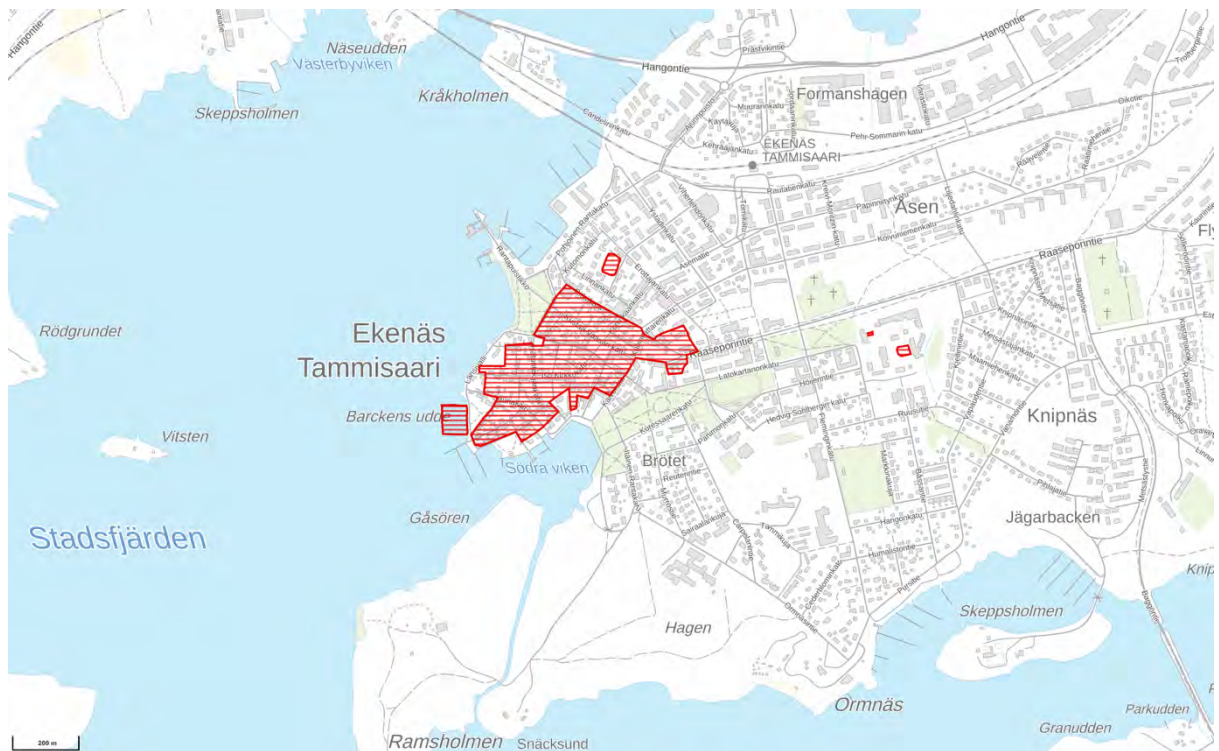
Kvarteren kring Stora Kyrkogatan hör till de äldsta områdena av Ekenäs och deras utformning härstammar från 1550-talet. Smedsgatan har även haft en betydande roll som en av gatorna som leder till torget. Karaktäristiskt för tomterna i gamla stan är att de ofta är långa och smala, så att huvudbyggnaderna ligger vid gatan och gränderna kantas av uthus och staket.

Sydväst om planeringsområdet ligger Barckens udden med småskalig trähusbebyggelse från 1700- och 1800-talet. Stadsstrukturen på området har i stor utsträckning bevarats nästan oförändrad trots branden 1821.



Byggnadsbeståndets ålder, karta från publikationen *Gamla Stan, Råd & riktlinjer för byggande*, Tore Tallqvist 1982

Planeringsområdet hör även till det stadsarkeologiska fornminnesområdet Tammissaaren vanha asemakaava-alue (1000007477). I den stadsarkeologiska inventeringen från 2002 gjordes bedömningen att merparten av planeringsområdet/ fastighetens tidigare kulturlager förstörts av byggande under åren, men att det i den västra, mindre bebyggda delen av området kan finnas orörda kulturlager. Den delen av planeringsområdet har i inventeringen fått klassificeringen 2. klass. Det innebär att Museiverket bör informeras om byggnadsåtgärder där jordmånen och eventuella kulturlager påverkas, i enlighet med lagen om fornminnen, §13. I juni 2023 har det gjorts arkeologiska provgrävningar i västra delen av planeringsområdet. Rapporten från provgrävningarna behandlades i ett separat myndighetssamråd, i samband med vilket det fattades beslut om vidare åtgärder och tillvägagångssätt. Se senare punkter i planbeskrivningen.



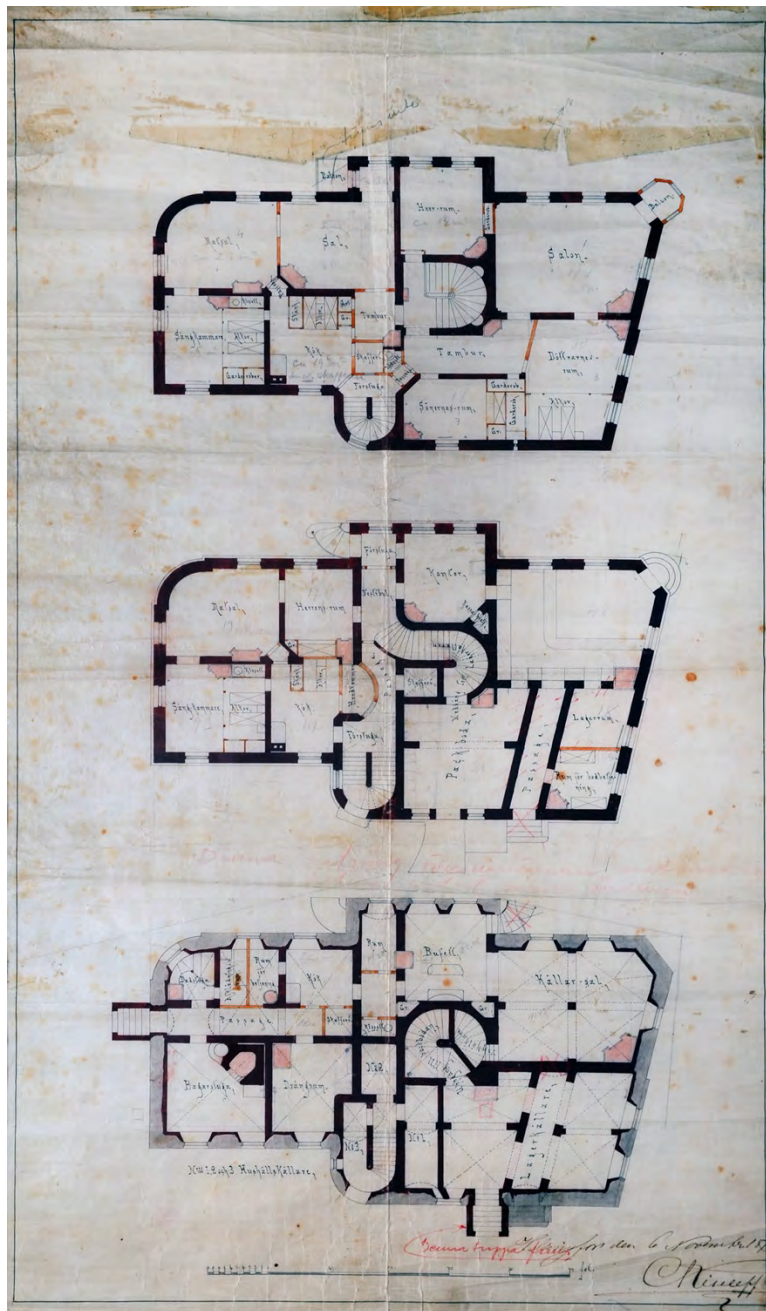
Fasta fornlämningar i Ekenäs centrum, Museiverkets karttjänst, <https://kartta.museoverkko.fi>

Fastigheten på planeringsområdet har i tiderna bildats så att en del av en annan fastighet anslutits (se karta nedan). Tomten med nummer 55 har senare införlivats i tomterna 56 och 57 medan Alf Fagers park verkar ha bildats på tomterna 7 och 54.

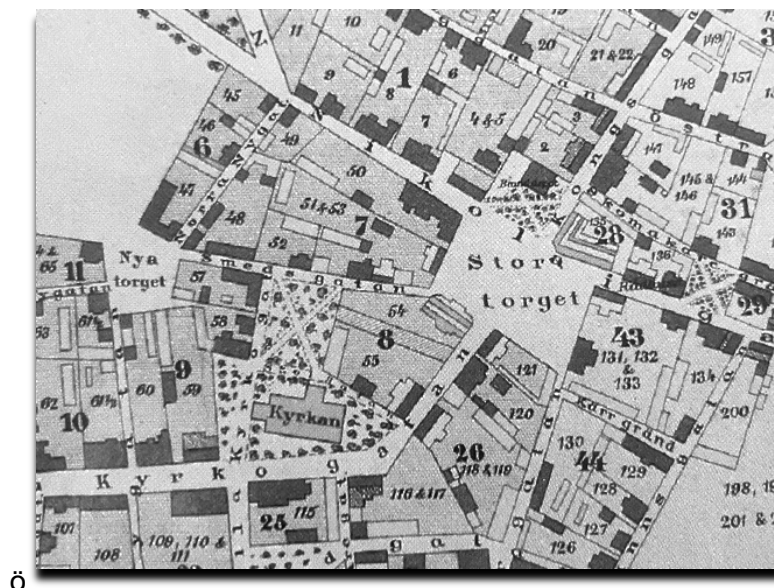


Ekenäs 1696 i Samuel Broterus karta, källa Takolander 1930: 314.

I början av 1800-talet fanns ett tvåvåningsträhus från 1813 på tomten, samt andra byggnader uppförda 1810-1830. Största delen av tomten var då trädgård. Huvudbyggnaden förstördes i en brand 1879 och därefter lät konsul Carl Gustaf Lydman uppföra ett stenhus som planerades av arkitekt Constantin Kiseleff. Byggnaden som idag kallas Lydmanska huset uppfördes i förenklad nyrenässansstil 1880. I byggnaden fanns tre bostäder och en affärslokal. Allt sedan byggnaden uppfördes har den varit en av de mest karaktäristiska byggnaderna vid Rådhusorget. 1896 byggdes ett uthus längs med hela den södra tomtgränsen.



Planritningar över Lydmanska huset, Constantin Kiseleff 1879

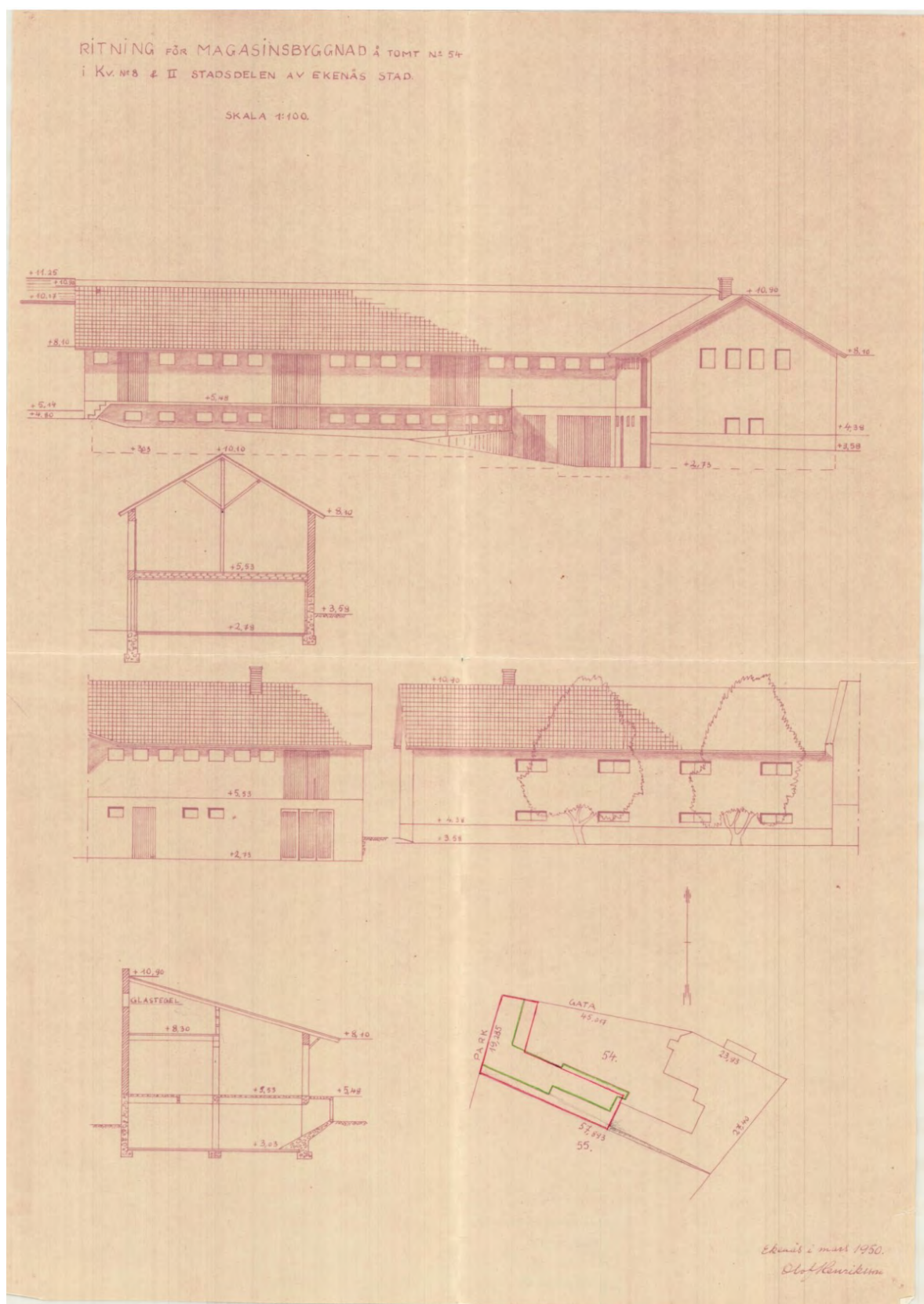


Del av karta från 1898, Julius Heerman

Under 1900-talet gjordes flera ändringar och mindre tillbyggnader för Varubodens behov och dagligvaruhandeln tog småningom över hela fastgiheten och Lydmanska byggnaden. 1988 påbörjades en omfattande om- och nybyggnad som planerades av Arkitektbyrån Erik Kråkström. Projektet innebar även omfattande ändringar i Lydmanska huset. I och med byggandet i början av 90-talet revs en stor magasinbyggnad från 1950. Varubodens dagligvaruhandel verkade i fastgiheten ända tills verksamheten flyttade till nuvarande plats vid Järvägsgatan i början av 2000-talet. Därefter har småskalig och temporär verksamhet förekommit i fastgiheten. Fab Ekenäs Rådhusorg påbörjade Lydmanska husets restaurering år 2019 och den beräknas vara färdig hösten 2023. Efter restaureringen inrymmer Lydmanska huset tre bostäder, en affärslokal i gatuplan vid Rådhusorget och gemensamma utrymmen för invånarna. Delarna av den gamla dagligvaruhandeln närmast Lydmanska huset har rivits, men en del står fortfarande kvar, bl.a. ett biltak på fastighetens västra gräns mot Alf Fagers park.

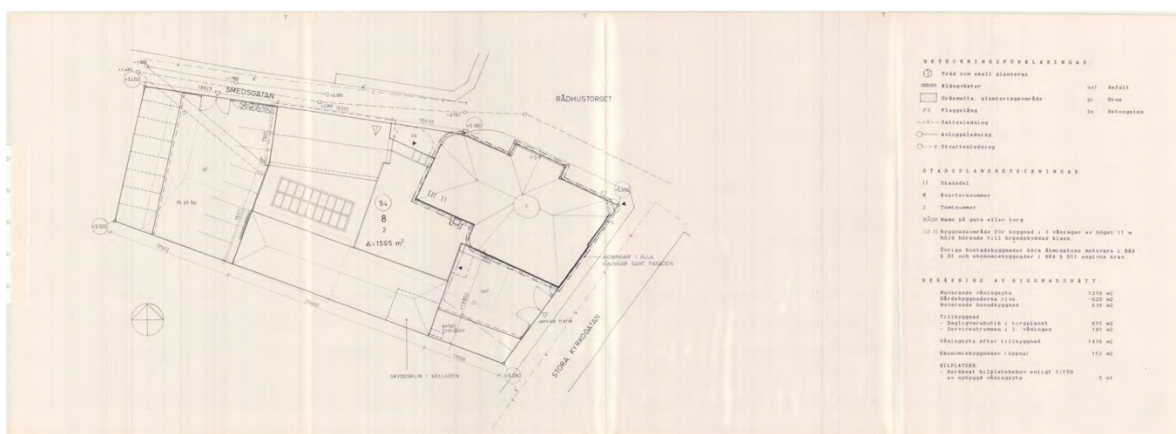


Magasinbyggnaden från 1950-talet på planeringsområdet 5.7.1989. Lydmanska huset till vänster. Foto Vidar Lindqvist

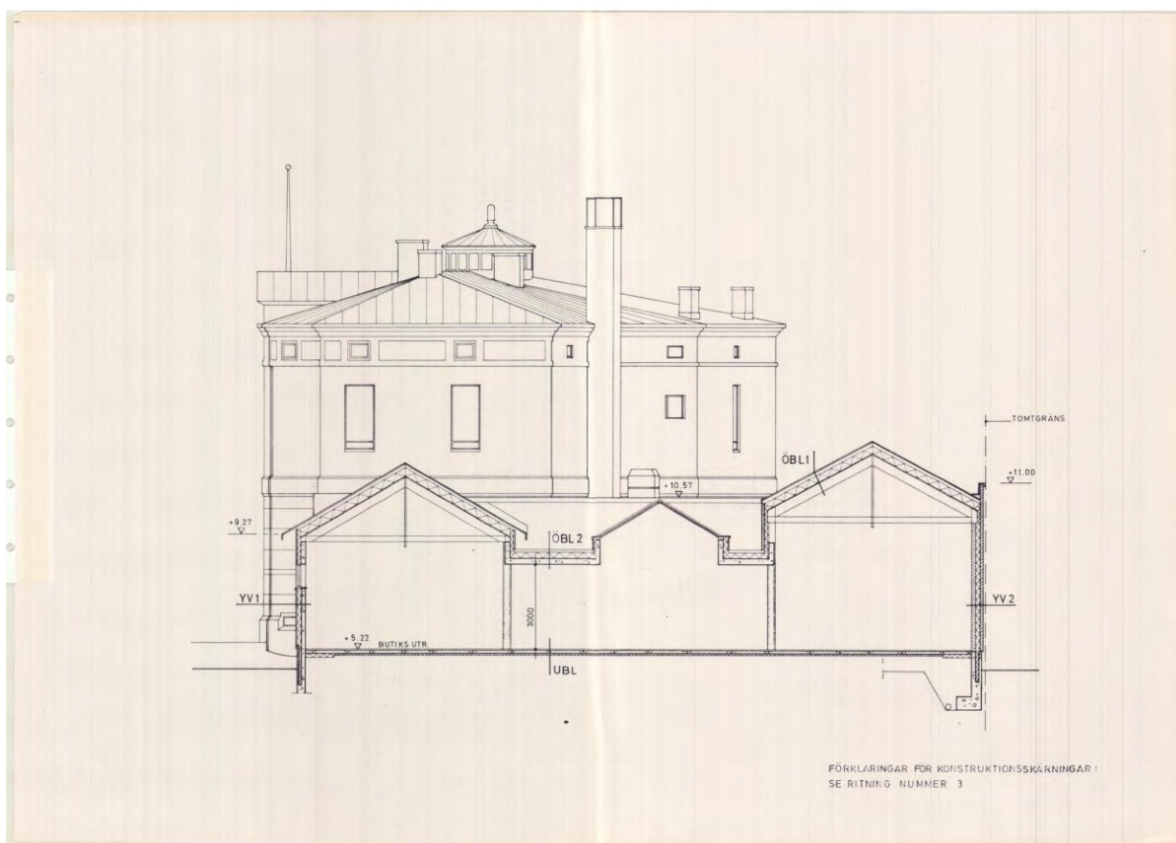


Ritning på magasinbyggnad från 1950, Raseborgs stads arkiv. Byggnaden revs i slutet av 1980-talet.





Situationsplan från 1988, Arkitektgrupp Kråkström Ab, Raseborgs stads arkiv.



Sektion från 1988, Arkitektgrupp Kråkström Ab, Raseborgs stads arkiv. Obs! Nuförtiden används höjdsystemet N2000, som innebär en höjning på 25 cm jämfört med tidigare höjdsystem. T.ex. brandmurens höjd är +11,25 enligt dagens höjdsystem.



Planeringsområdet 2021, biltak mot Alf Fagers park, Smedsgatan till vänster i bild



Planeringsområdet 2021, öppet område på fastigheten, till höger en byggnad som varit del av dagligvaruaffären (mot Smedsgatan)



Planeringsområdet 2021, fasad mot innergården, till höger en vy från hörnet av Rådhusorget med Lydmanska huset till vänster



Planeringsområdet, fasad mot Stora Kyrkogatan (2023), till höger del av byggnaden på tomtgränsen mot söder



Lydmanska huset innan fasaden restaurerats (2021), mot Rådhusstorget

Nuvarande Alf Fagers park väster om planeringsområdet har på de äldsta kartorna ritats som tomtmark. Senare har delar av dessa tomter inkorporerats i granntomterna, medan en del kvarstått och över tid blivit park. Parken omges av bostadskvarter och i söder av kyrkan. I planeringsområdets västra del finns den enda ekonomibyggnaden som gränsar till parken. Trädbeståndet i parken består av lönn, lind och ask av varierande ålder.



Alf Fagers park hösten 2021

Teknisk försörjning

Området är anslutet till stadens kommunaltekniska nätverk. Anslutningspunkten finns på Smedsgatan.

Specialverksamhet

Intill Smedsgatan i ändan av biltaket på fastigheten Stora Kyrkogatan 20 finns Raseborgs energis elcentral. Centralen flyttas i samband förverkligandet av detaljplaneändringen.

Miljöskydd och störningar i miljön

I samband med de arkeologiska provgrävningarna i juni 2023 framkom att delar av fastighetens mark i närheten av biltaket består av byggavfall, högst sannolikt från det skede då omfattande om- och nybyggnadsarbeten genomfördes i början 1990-talet. Marken utreds noggrannare och saneras i samband med att detaljplanen genomförs.

3.1.3 Markägoförhållanden

Fastigheten ägs i sin helhet av Fab Ekenäs Rådhusorg.

3.2 Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

De riksomfattande målen för områdesanvändningen styr planeringen av områdesanvändningen på nationell nivå och är grunden till mera detaljerad planering. De riksomfattande målen för områdesanvändningen har en uppgift att stödja och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar i lokal planering främst genom landskapsplanering.

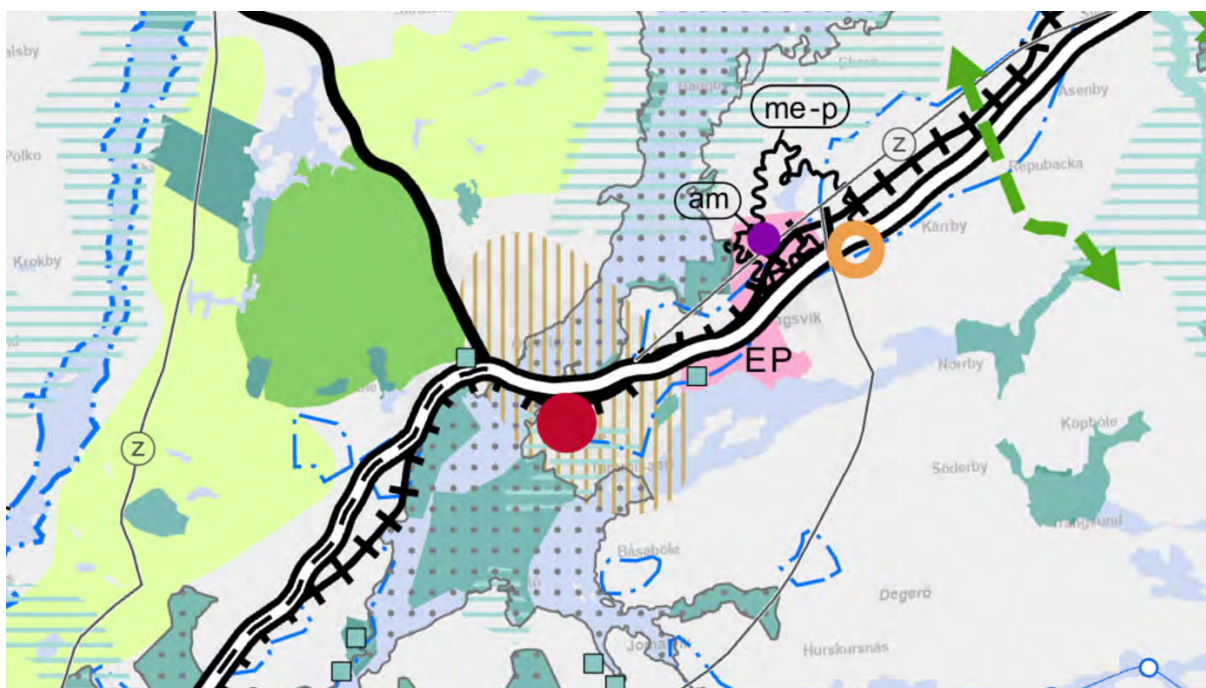
Planområdet ingår i sin helhet i ett område klassat som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). RKY-inventeringen har utförts av Museiverket och utgör, enligt statsrådets beslut om byggda kulturmiljöer, från och med den 1 januari 2010 en sådan inventering som avses i de riksomfattande målen för områdesanvändningen enligt markanvändnings- och bygglagen.

Statsrådets beslut av den 14 december 2017 om de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft den 1 april 2018. Beslutet kräver att nationellt värdefulla kulturmiljöer och naturarv, liksom även deras regionala mångfald och tidsskikt i dem, tryggas i planeringen på landskapskapsnivå och i kommunernas planläggning samt i statliga myndigheters verksamhet.

Landskapsplanering

Helheten Nylandsplanen 2050 innefattar tre etapplandskapsplaner som utarbetats för Helsingforsregionen, östra respektive västra Nyland. I landskapsplanen ingår alla centrala markanvändningsteman och den har beretts under åren 2016–2020. Landskapsfullmäktige godkände 25.8.2020 landskapsplanehelheten Nylandsplanen 2050, och landskapsstyrelsen bestämde att planerna skulle träda i kraft 7.12.2020. Helheten Nylandsplanen 2050 har vunnit laga kraft genom Högsta förvaltningsdomstolen beslut den 13.3.2023.

I landskapsplanen är området anvisat som område för centrumfunktioner och centrum, utvecklingszon för tätortsfunktioner och område som är viktigt med tanke på bevarandet av kulturmiljön och landskapet.



Inofficiellt utdrag ur sammanställning av Nylandsplanen 2050, karta: Nylands förbund.

Generalplanering

I planeringsområdet finns inga gällande generalplaner.

Detaljplanering

Det finns en detaljplan på planeringsområdet som är i kraft:

- plan nummer 835-565-64, laga kraft 04.06.1992

I gällande detaljplan 835-565-64 för Gamla stan i Ekenäs, är området anvisat som kvartersområde för bostads-, kontors- och butiksbyggnader där den bebyggda miljön bevaras (AL/s). På de enskilda tomterna får endast placeras sådana verksamheter, vilka inte med oväsen, lukt, trafik eller dylikt stör boendet.

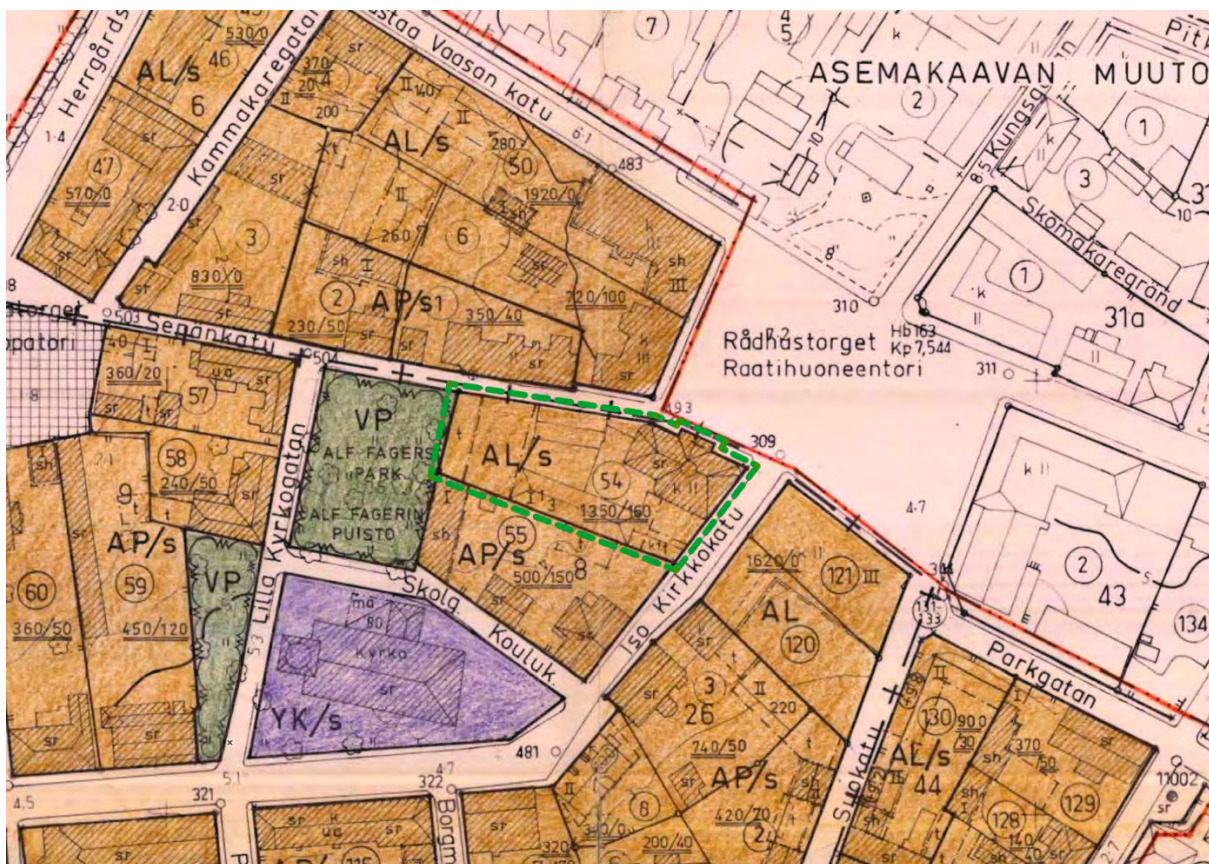
Den anvisade byggrätten är sammanlagt 1 510 m²vy. Av den är 1350 m²vy är anvisad på kvartersområde för bostads-, kontors- och butiksbyggnader och 160 m²vy för ekonomibygnader. Tre byggnadsytor har anvisats; en för det huvudsakliga användningsändamålet, inkluderande Lydmanska huset, och två för ekonomibygnader. Byggnadsytorna för ekonomibygnader är placerade intill Alf Fagers park och gränsande till Stora Kyrkogatan och tomtränsen i söder.

Våningstalen varierar från ett till två så att byggande i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet har 1 1/3 och 2. Ekonomibygnaderna har inte ett separat angivet våningstal, vilket tolkas som 1 våning.

På området finns även en byggnad (Lydmanska huset) som i detaljplanen försetts med beteckningen sr: byggnad med avgörande eller väsentlig betydelse för bevarandet av stadsdelens historiska och arkitektoniska helhetsvärde. Byggnaden får inte rivas eller på annat sätt förstöras.

Området berörs ytterligare av detaljplanens allmänna bestämmelser som styr anpassning till stadsbilden och den värdefulla miljön.

På 1990-talet förverkligades detaljplanen så att byggnaden för daglivaruhandel bildade en sammanhängande helhet som täckte merparten av tomten. Separat från denna byggdes ett biltak på gränsen till Alf Fagers park. I samband med att restaureringen av Lydmanska huset påbörjades revs den del av daglivaruhandeln som förband Lydmanska huset med den på 1990-talet nybyggda delen.



Inofficiellt utdrag ur detaljplan nr. 835-565-64. Planeringsområdet är märkt med grön streckad linje.

Andra planer

Raseborgs stads byggnadsordning har godkänts 14.5.2018 av stadsfullmäktige och den har fastställts 5.7.2018.

Byggförbud

I området gäller inget byggförbud.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanen

Den gällande detaljplanen har utgått från verksamheten med dagligvaruhandel där merparten av byggandet är sammanhängande och möjliggör inte ändamålsenligt, till miljön och kulturvärdena anpassat bostadsbyggande. Efter att Varubodens verksamhet upphörde har denna centrala fastighet varit i användning enbart sporadiskt eller bara till en liten del. Stadens kommersiella tyngdpunkt har förskjutits mer mot området kring järnvägsstationen där de stora enheterna för dagligvaruhandel etablerats. Genom ändringen av detaljplanen kan funktionerna ordnas på ett mer ändamålsenligt sätt och mer flexibelt möjliggöra boende än tidigare, samtidigt som byggandet styrs till mindre byggnadskroppar som är till fördel för stadsbilden och kulturmiljön.

Fastighetsägaren Fab Ekenäs Rådhusorg har låtit utföra en referensplan där kompletterade byggande på fastigheten har studerats, främst med tanke på dimensionering av byggandet och dess anpassning till omgivningen. Referensplanen i sin helhet finns som bakgrundsmaterial och delar av den ingår som åskådliggörande material i planbeskrivningen.

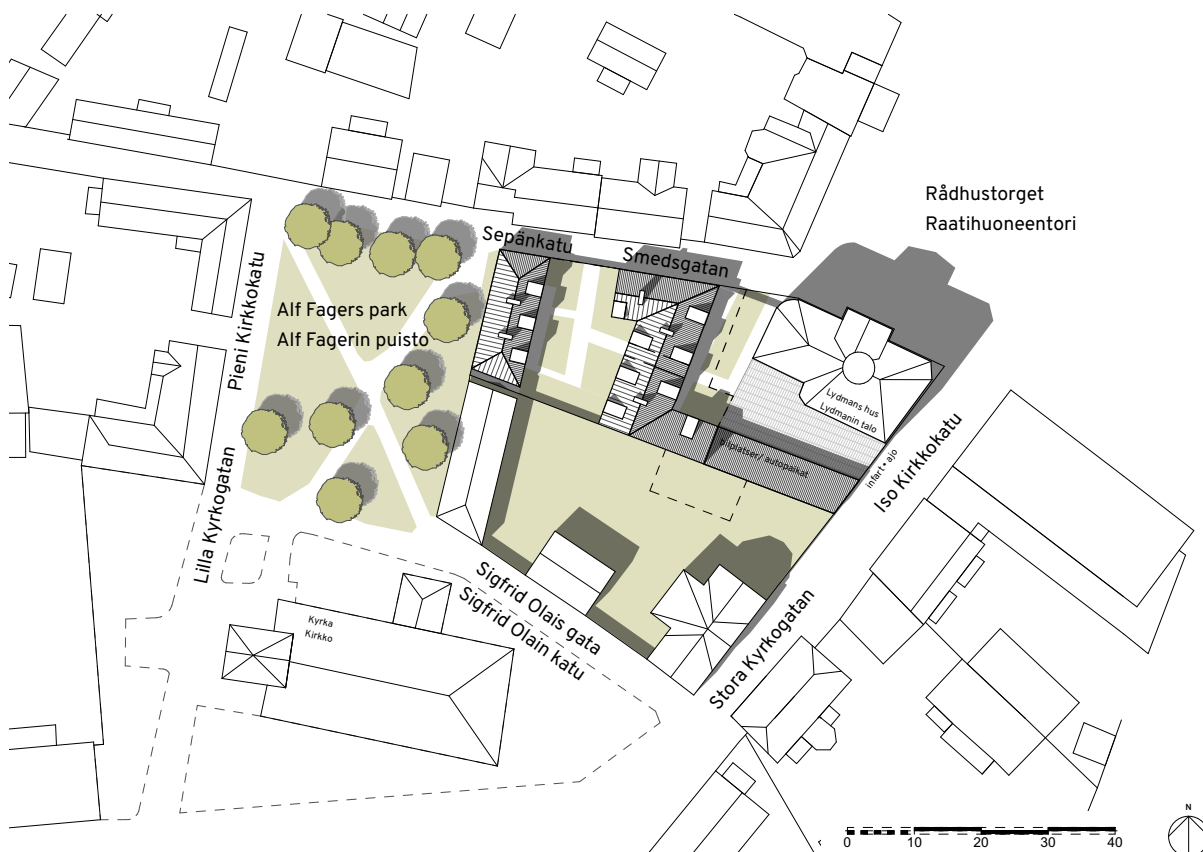
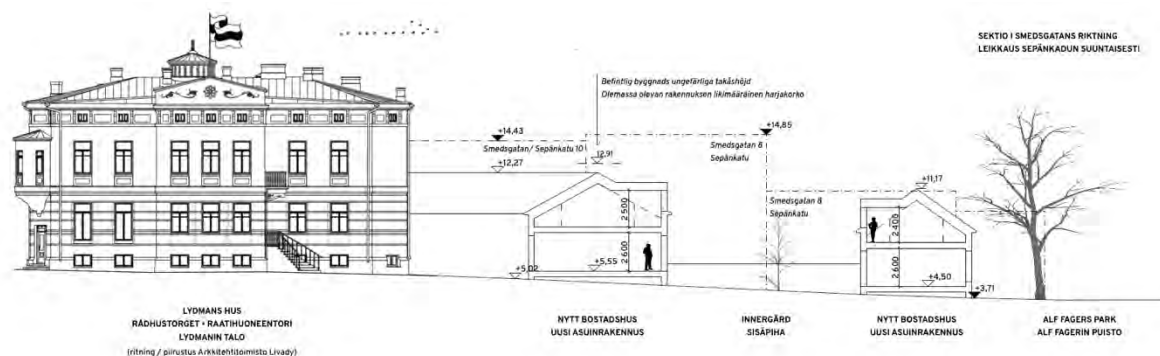


Illustration ur referensplanen, MNy Arkitekter Ab 2023



Sektion i Smedsgatans riktning, referensplan, MNy Arkitekter Ab 2023



3D vy från Alf Fagers park, Smedsgatan till vänster, referensplan, MNy Arkitekter Ab 2023

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Initiativet till planändringen togs av fastighetsägaren Fab Ekenäs Rådhusorg. Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och godkänna PDB 25.01.2023 § 14.

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 10.02.2023

4.3 Deltagande och samarbete

4.3.1 Intressenter

Intressenter är enligt § 62 markanvändnings- och bygglagen markägarna på området och de vars boende, arbete eller övriga förhållanden kan påverkas betydligt av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen, åtminstone följande:

Regionala myndigheter

- Nylands NTM-central
- Nylands förbund
- Västra Nylands räddningsverk
- Polisinrättningen i Västra Nyland
- Västra Nylands museum

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Miljöhälsovård
- Bildningsnämnden
- Raseborgs vatten
- Raseborgs Energi

Övriga aktörer

- Karis Telefon Ab
- Elisa Oyj
- Telia Finland Oyj
- Ekenäs Centrumförening r.f
- Föreningen Gamla Stan i Ekenäs r.f
- Raseborgs Natur r.f.
- Raseborgs företagare r.f.

4.3.2 Deltagande och växelverkan

Intressenter har möjlighet att delta i beredningen av planen, bedöma verkningarna av planläggningen och skriftligt eller muntligt uttala sin åsikt om saken. Därtill kan man skicka respons via e-post till projektets kontaktpersoner. Under arbetet gång ordnas även vid behov separata förhandlingar med invånare, markägare och andra intressenter.

Anhängiggörandet av planen, programmet för deltagande och bedömning och möjligheten att påverka planläggningen har kungjorts på stadens webbplats www.raseborg.fi/staden/kungorelser/. 10.2.2023 och i lokaltidningarna (Västra Nyland på svenska och Etelä-Uusimaa på finska). 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.

Detaljplaneutkastet var offentligt framlagt under tiden 13.02-15.03.2023 (minst 30 dagar) på stadens webbplats och på planläggningsenheten. Under framläggandet hade intressenterna och stadsborna möjlighet att framföra en skriftlig åsiktsyttring rörande utkastet.

Möjligheten att ge utlåtande om utkastet till detaljplaneändring förlängdes till 30.4.2023 för myndigheternas del.

Detaljplaneförslaget var offentligt framlagt under tiden 6.11-7.12.2023 (minst 30 dagar) på stadens webbplats och på planläggningsenheten. Under framläggandet hade intressenterna och stadsborna möjlighet att framföra en skriftlig anmärkning rörande förslaget. Myndigheterna bereddes möjlighet att ge utåtanden om förslaget.

4.3.3 Myndighetssamarbete

Myndighetssamråd ordnas i enlighet med 28 § i markanvändnings- och byggförordningen vid behov.

Berörda myndigheter har informerats om anhängiggörandet av planen genom programmet för deltagande och bedömning. Under framläggandena av planen begärs utåtanden från berörda myndigheter i enlighet med 28 § i markanvändnings- och byggförordningen.

10 utåtanden och två åsikter om planutkastet inlämnades när utkastet till detaljplan var offentligt framlagt.

Under planläggningsprocessens gång har Västra Nylands museum ordnat ett myndighetssamråd 04.08.2023 gällande planeringsområdets arkeologi och fasta fornlämningar, i enlighet med 13 § i lagen om fornminnen. Under samrådet diskuterades fynden som gjorts i samband med arkeologiska provgrävningar i juni 2023, utkastet till rapport över utredningarna och hur den fasta fornlämningen ska beaktas i planläggningen. Förslaget till ändring av detaljplan justeras utgående från myndighetssamrådet. Det fasta fornminnet förses med beteckningen sm-1 i detaljplaneförslaget. Pro memorian från myndighetssamrådet läggs till planens bakgrundsmaterial.

Under beredningen har ordnats arbetsmöten mellan olika myndigheter, plankonsulten och fastighetsägaren.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts upp av staden

Detaljplaneändringens huvudmålsättning är att utveckla fastigheten söder om Rådhusorget i Ekenäs genom att granska gällande detaljplan så att den motsvarar områdets nuvarande och kommande aktörers behov. Målsättningen är att byggandet på fastigheten disponeras på ett sätt som bättre beaktar det skyddade Lydmanska husets roll i stadsbilden, och där kompletterande byggande är bättre anpassat till kulturmiljön än i gällande detaljplan.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

I landskapsplanen är planeringsområdet anvisat som område för centrumfunktioner och centrum, utvecklingszon för tätortsfunktioner och område som är viktigt med tanke på bevarandet av kulturmiljön och landskapet. Landskapsplanen bör följas i ändringen av detaljplanen, speciellt då området saknar generalplan med rättsverkningar.

Planområdet ingår i sin helhet i ett område klassat som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). RKY-inventeringen har utförts av Museiverket och utgör, enligt statsrådets beslut om byggda kulturmiljöer, från och med den 1 januari 2010 en sådan inventering som avses i de riksomfattande målen för områdesanvändningen enligt markanvändnings- och bygglagen. Statsrådets beslut av den 14 december 2017 om de riksomfattande målen för områdesanvändningen trädde i kraft den 1 april 2018. Beslutet kräver att nationellt värdefulla kulturmiljöer och naturarv, liksom även deras regionala mångfald och tidsskikt i dem, tryggas i planeringen på landskapskapsnivå och i kommunernas planläggning samt i statliga myndigheters verksamhet.

Mål som grundar sig på förhållandena och egenskaperna i området

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.

Intressenternas mål

Ett sammandrag av intressenternas åsikter och anmärkningar, myndigheternas utlåtanden och bemötanden av dem finns som bilaga till planbeskrivningen.

Mål för detaljplanens kvalitet

Målsättningen är att skapa ett attraktivt, miljöanpassat område för boende och affärsverksamhet med hög kvalitet på byggnadsskydd, nybyggande och stadsbilden.

Övriga mål

Kompletteras under planläggningsprocessens gång vid behov.

4.4.2 Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

Intressenternas mål

Ett sammandrag av intressenternas åsikter, myndigheternas utlåtanden och bemötanden av dem finns som bilaga till planbeskrivningen. Målsättningarna kompletteras vid behov under planläggningsprocessens gång.

5 BESKRIVNING AV ÄNDRINGEN AV DETALJPLAN

Ändringen av detaljplanen innebär en uppdatering av gällande detaljplan. Fastigheten anvisas i sin helhet som kvartersområde för bostads-, affärs-, och kontorsbyggnader (AL-1) som tidigare. Ändringen av detaljplanen möjliggör fortsättningsvis varierade funktioner i ett attraktivt centrumområde. Byggandets totala volym minskar något och byggandet disponeras på fastigheten på annat sätt än i gällande detaljplan.

Planeringsområdet är litet och ändringen av detaljplanen innehåller många bestämmelser. Detaljplanen är uppbyggd så att enskilda bestämmelser i vissa fall är rätt allmänt hållna, i syfte att skapa en viss flexibilitet för byggnadsplaneringen. Den sammanlagda effekten av alla olika bestämmelser, allmänna inkluderade, i kombination med rådande lagstiftning gällande t.ex. brandsäkerhet, blir dock att byggandet på planeringsområdet styrs mycket detaljerat.

I förslagsskedet har gjorts följande justeringar och kompletteringar jämfört med utkastskedet utgående från utlåtanden, åsikter, arbetsmöten och myndighetssamråd.

- hela fastigheten märks som fast fornlämning med beteckningen sm-1
- byggrätten specificeras mer detaljerat och minskas något
- byggnadsytan i mitten minskas något
- byggnadsytan intill Alf Fagers park minskas så att 1m avstånd till tomtgränsen i söder uppstår
- byggnadsyta för ekonomibyggnader anvisas
- bestämmelsen om våningstal justeras $> 1 \frac{1}{3}$ och $1 \frac{1}{2}$ så att bestämmelsen i högre utsträckning än i utkastet motsvarar bestämmelsen i gällande detaljplan
- bestämmelsen "g" kompletteras med takvinkel max 35°
- bestämmelse som förbjuder fönster i vägg som direkt gränsar mot grannfastighet läggs till
- högsta punkt för vattentak specificeras noggrannare
- högsta punkt för vattentak läggs till på byggnadsytorna för nybyggnader
- bestämmelse om lägsta fönsterbröstning mot park läggs till
- bestämmelse om att vindfång etc. utanför byggnadsytan får vara max 1 vån. läggs till
- bestämmelse gällande byggnadsmassornas maximala stomdjup läggs till
- bestämmelse om del av område som bör planteras specificeras
- bestämmelser gällande avfallshanteringen läggs till
- bestämmelser gällande brandsäkerhet läggs till

- bestämmelse gällande parkering och bilparkeringsnormen justeras

Utgående från arbetsmöten, utlåtanden och anmärkningar som inkommit i förslagsskedet har följande justeringar och kompletteringar gjorts:

- beteckning "ik" som styr placeringen av fönster intill tomgränsen i söder har lagts till, ersätter tidigare bestämmelse som förbjöd placeringen av fönster i gränsväggen mot söder.
- bestämmelsen om inhägnande av tomter justeras att omfatta även tomgränsen mot söder
- bestämmelsen "g" kompletteras med: "I taket mot söder får ej placeras taklyktor."
- bestämmelsen om tomtindelning justeras till: " Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat."

5.1 Planens struktur

Planeringsområdet anvisas som kvartersområde för bostads-, affärs-, och kontorsbyggnader AL-1. I bestämmelsen specificeras en minimimängd affärs- och kontorsbyggnader.

Planeringsområdet anvisas i sin helhet som fast fornlämning med beteckningen sm-1. Enligt myndighetssamrådet kan fornlämningen röras förutsatt att tillräckliga arkeologiska utredningar gjorts.

Byggnadsytorna på kvartersområdet ändras så att byggande styrs mot dimensioner som är bättre anpassade till gamla stans miljö än tidigare. Byggnadsytorna minskas totalt sett och runt Lydmanska huset bildas ett öppet område som innebär att byggnaden kan stå som en solitär byggnad som ursprungligen planerat, utan fastbyggda annex. Byggnadsyta för ekonomibygnader anvisas, liksom även ungefärlig plats för hantering av avfall.

Byggnadsytan intill Alf Fagers park ändras från byggnadsyta för ekonomibygnader till byggnadsyta för bostads-, affärs-, och kontorsbyggnader.

Våningstalen justeras något jämfört med gällande plan så att byggnadsytan intill parken har våningstalet 1 1/3 (tidigare 1) och byggnadsytan i mitten av planeringsområdet 1 1/2 (tidigare 1 1/3). För Lydmanska huset bibehålls våningstalet 2.

Placeringen av affärs- och kontorsbyggnader styrs till gatuplan intill Rådhusorget.

Beteckningen /s tas bort jämfört med gällande plan eftersom Lydmanska huset förses med skydds-beteckningen sr-1 och miljökvaliteten samt anpassningen till gamla stans värdefulla miljö styrs genom separata bestämmelser. Förutom sr-1 byggnaden kvarstår inte annan miljö att bevara på fastigheten. Miljökvaliteten och stadsbilden styrs genom flera bestämmelser som berör bl.a. byggnadernas stomdjup, höjd, takform och färgsättning på ett mer konkret

sätt än i gällande detaljplan. Delar av kvartersområdet ska planteras och parkeringen styrs av bestämmelse om placering och dimensionering.

5.1.1 Dimensionering

Planeringsområdets och därmed fastighetens areal är 1596 m². Hela fastigheten anvisas som kvartersområde AL-1 med en total byggrätt på 1490 m²vy som fördelas på fyra byggnadsytor. För det sr-1 märkta Lydmanska huset anvisas 750 m²vy, för nybyggande av bostads-, affärs-, och kontorsbyggnader på två byggnadsytor 600 m²vy samt 140 m²vy för ekonomibyggnader. Mängden byggrätt för ekonomibyggnader har minskats i jämförelse med gällande detaljplan med 20 m²vy. Av den totala byggrätten för bostads-, affärs-, och kontorsbyggnader (1350 m²vy) bör minst 10% eller 135 m²vy reserveras för affärs- och kontorslokaler.

Byggnadsytornas sammanlagda areal är 1084 m², jämfört med gällande plan där byggnadsytorna upptar 1238 m².



Jämförelse av byggnadsytor; gällande detaljplan till vänster, förslag till ändring av detaljplan till höger

Nybyggande tillåts i 1, 1 1/3 samt 1½ våning på de olika byggnadsytorna, medan Lydmanska huset har våningstalet 2.

Dimensioneringen av parkeringen varierar beroende på om det gäller nybyggnader eller skyddade byggnader. För nybyggande reserveras 1 bilplats/ 150 m²vy eller minst 1 per bostad vilket motsvarar normen i gamla stan i övrigt. För boende i skyddad byggnad reserveras ½ bilplats/ 150 m²vy eller minst ½ bilplats/ bostad. Detta motsvarar dimensioneringen i nyligen godkända detaljplaner på området. För affärs- och kontorsbyggnader på kvartersområdet reserveras ½ bilplats/ 150 m²vy eller minst 1 bilplats/ affärs- och kontorslokal, oberoende av om det gäller sr-1 byggnad eller nybyggande. Samtliga bilplatser bör placeras på fastigheten.

5.1.2 Service

Planeringsområdet ligger i Ekenäs centrum och hela serviceutbudet finns på gångavstånd från området.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Genom ändringen av detaljplanen styrs nybyggnationen att anpassas till den rådande miljön och att beakta RKY-områdets känsliga värden. Lydmanska husets skyddsbezeichnung kvarstår men bestämmelsen ändrar så att den motsvarar andra nyare detaljplaner och blir mera detaljerad än tidigare.

Effektiviteten på planeringsområdet minskar något vilket i sig bidrar till en förbättring i miljön. Mindre byggnadsytor, smalare byggnadskroppar och detaljerade bestämmelser om byggnadernas utformning styr byggandet så att det anpassas till gamla stan och RKY-områdets känsliga värden. I samband med ändringen av detaljplan anvisas för Lydmanska huset en större våningsyta än vad ikraftvarande byggnadslov innehåller. Detta möjliggörs genom att tillåta placering av utrymmen för huvudanvändningsändamålet i källare, oberoende av anvisat antal våningar. I sig bidrar det till en förbättrad miljö kvalitet i och med att en större del av den sammanlagda våningsytan jämfört med tidigare kan placeras i en befintlig byggnad, utan ändringar i stadsbilden.

Det karaktäristiska Lydmanska husets centrala roll i stadsbilden framhävs genom att det står som en solitär byggnad. Området som bör planteras bidrar till ökad trivsel samtidigt som det möjliggör bevarandet av vyn mot kyrkan från Smedsgatan och lämnar ett öppet område framför grannbyggnaderna där Smedsgatan är mycket smal. Nybyggnadernas höjd begränsas med bestämmelse om högsta punkt för vattentaket, vilket inte ingår i gällande detaljplan. Styrningen av placeringen av avfallshantering och parkering bidrar även till en förbättrad miljö kvalitet.

5.3 Områdesreserveringar

5.3.1 Kvartersområden

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, AL-1

På AL-1 området anvisas en sammanlagd byggrätt på 1490 m²-vy. Av den är 1350 m²-vy anvisad för bostads- affärs- och kontorsbyggnader och 140 m²-vy för ekonomibyggnader. Minst 10% av den för bostads- affärs- och kontorsbyggnader anvisade byggrätten (1350 m²-vy) bör användas för affärs- och kontorslokaler. Det högsta tillåtna våningstalet varierar på byggnadsytorna mellan 1 och 2. I den skyddade byggnaden tillåts byggande av utrymmen för huvudanvändningsändamålet i källare, oberoende av det anvisade våningstalet 2.

Utöver den tillåtna våningsytan får byggas tekniska utrymmen, soprum, skyddsrum och till bostäderna hörande förråd, samt med dessa jämförbara utrymmen.

Förstukvistar, vindfång, takförsedda trappor och andra med dessa jämförbara små utbyggnader i 1 våning mot gård får även byggas, både i samband med nybyggnads- och ombyggnadsverksamhet. Den sammanlagda våningsytan i kvadratmeter för dessa får vara högst 1/10 av byggnadens våningsyta.

Parkeringen placeras på kvartersområdet, dels i biltak, dels i garage inne i nybyggnadernas byggnadskroppar.

Byggnadsyta

Byggnadsytorna är fyra till antalet, varav en är avsedd för Lydmanska huset, en avsedd för ekonomibyggnader och två avsedda för nybyggande av bostads- affärs- och kontorsbyggnader. Byggnadsytorna är placerade intill tomtgränserna så att den skyddade byggnaden blir fristående, så att tillräckliga avstånd framför fönster kan bildas, så att brandsäkerheten kan säkerställas och så att innergårdar bildas.

En byggnadsyta är försedd med pil och anger den sida av byggnadsytan som byggnaden bör tangera.

Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras

I ändringen till detaljplan anvisas en byggnadsyta för ekonomibyggnader, gränsande till Stora Kyrkogatan och fastighetens södra gräns.

Ungefärlig del av område där taket bör vara valmat tak. Takets lutning mot söder får ej överstiga 35°.

Byggnadsytan intill Alf Fagers park är försedd med bestämmelse om valmat tak och högsta tillåtna lutning på taket. Avsikten med bestämmelsen är att beakta grannbyggnadens fönster och säkerställa adekvata ljusförhållanden i den.

Del av område som bör utformas som planterad innergård och där vyn mot kyrkan bör bevaras. På området får placeras lek- och utevistelsefunktioner för fastighetens behov. Planteringarna bör planeras så att de passar in i gamla stans miljö.

En del av kvartersområdet anvisas som innergård som bör planteras. Samma delområde säkerställer vyn mot kyrkan från Smedsgatan och skapar öppet område framför byggnaderna på andra sidan Smedsgatan.

Beteckningen anger den sida av byggnadsytan, mot vilken fönster ej får placeras i vägg som är under 4 meter från tomtgränsen.

Byggnadsytorna som sträcker sig till tomtgränsen i söder är försedda med beteckningen "ik" som styr placeringen av fönster i vägg mot söder.

5.3.2 Skyddsobjekt

På planeringsområdet finns två skyddsobjekt; hela fastigheten som fast fornlämning och Lydmanska huset. Planeringsområdet förses med beteckningen sm-1 vars bestämmelse lyder:

Del av fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen (295/1963). Att schakta, övertäcka, förändra, skada eller på annat sätt röra området är förbjudet enligt lagen om fornminnen. Det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) bör höras gällande planer som berör eller anknyter till området.

I enlighet med myndighetssamråd som hållits enligt 13 § i lagen om fornminnen kan objektet avlägsnas när planen förverkligas, förutsatt att tillräckliga arkeologiska undersökningar av objektet har genomförts.

Lydmanska huset förses i ändringen av detaljplan med beteckningen sr-1 som lyder:

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 yttertakets historiska eller stadsbildmässiga värden eller ändrar de arkitektoniska särdragen.

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.

I källarvåningen får placeras lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål, oberoende av anvisat antal våningar.

Utöver sr-1 beteckningen berörs den skyddade byggnaden även av detaljplanens allmänna bestämmelser.



Den sr-1 märkta bygganden Lydmanska huset i april 2023

5.4 Planens konsekvenser

Konsekvenserna av detaljplanen bedöms som en del av planeringen. Avsikten med konsekvensbedömningen är att stödja planeringen, deltagandet, växelverkan och beslutsfattandet. De utredningar som utarbetas i enlighet med 1 § i MBF bör ge tillräcklig information för att de direkta och indirekta konsekvenserna av planen ska kunna bedömas:

- människornas levnadsförhållanden och livsmiljö,
- för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet;
- växt- och djurarterna, naturens mångfald och naturresurserna
- områdes- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin samt
- trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken
- stadsbilden, landskapet, kulturarvet och den byggda miljön
- bostadsmiljön.

Konsekvenserna bedöms i detaljplanens olika planeringsskeden och utgående från utredningar och annat material som utarbetas i samband med planeringsarbetet. Konsekvensbedömningen utarbetas som expertbedömningar i samarbete med stadens andra myndigheter utgående från bakgrundsutredningar, begärda utlåtanden och samråd.

5.4.1 Generalplanemässig granskning

Enligt markanvändnings- och bygglagen gäller följande: om det utarbetas en detaljplan för ett område där det inte finns någon generalplan med rättsverkningar, skall vid utarbetandet av

detaljplanen i tillämpliga delar beaktas även vad som bestäms om kraven på generalplanens innehåll. I följande tabell refereras för hur planen beaktar dessa krav:

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
1) att samhällsstrukturen fungerar, är ekonomisk och ekologiskt hållbar,	Detaljplanen gäller en fastighet i den gamla stadskärnan och stödjer användningen av centrumområdets funktioner och byggnader i framtiden.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	Planen bibehåller den befintliga samhällsstrukturen. Genomförandet av detaljplanen förutsätter inga insatser beträffande infrastruktur. Gatunätet är byggt och likaså kommunalteknik som området ansluts till. Planeringsområdet ligger på ett område som enligt landskapsplanen är utvecklingszon för tätortsfunktioner.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,	Detaljplanen gäller en fastighet i den gamla stadskärnan och möjliggör boende och service i Ekenäs centrum. Hela Ekenäs centrums service, både offentlig och kommersiell, finns lätt tillgänglig.
4) att trafiken, i synnerhet kollektivtrafiken och gång-, cykel- och mopedtrafiken, samt energiförsörjningen, vatten och avlopp samt avfallshanteringen kan ordnas på ett ändamålsenligt och med tanke på miljön, naturtillgångarna och ekonomin hållbart sätt,;	Detaljplanen gäller en fastighet i den gamla stadskärnan och området har ett fördelaktigt läge i förhållande till trafikinätet. Området ligger i ett verksamhetsområde för vatten- och avloppsnätet och området kan anslutas till fjärrvärmnätet. Avfallshanteringen kan ordnas på ett effektivt sätt. Avståndet till resecentret (tåg- och busstrafik) är under 800 m.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,;	Detaljplanen gäller en fastighet i den gamla stadskärnan som redan är bebyggd.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv;	Detaljplanen möjliggör affärs- och kontorsbyggande på mycket centralt läge i Ekenäs centrum.
7) att miljöolägenheterna minskas,	Detaljplanen möjliggör en effektiv användning av en befintlig byggnad med betydande roll i stadsbilden, samt effektivt

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
	nybyggande på ett centralt läge i Ekenäs, nära service och arbetsplatser.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt	Detaljplanen stödjer bevarandet av den byggda miljön, landskapet och stadsbilden. Detaljerade bestämmelser säkerställer byggande som anpassas till stadsbilden och den värdefulla miljön. På planeringsområdet finns inga naturvärden.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Detaljplanen påverkar inte mängden rekreationsområden. Ett stort utbud rekreationsområden finns på gångavstånd från planeringsområdet. I detaljplanen anvisas även gård som bör planteras och där skapas möjlighet för lek och utevistelse på den egna fastigheten.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Samhällsstrukturen

Förslaget till detaljplan bibehåller samhällsstrukturen. Den totala mängden byggande på området minskar något genom ändringen av detaljplanen.

Stadsbilden och den byggda kulturmiljön

Planeringsområdet består i sin helhet av byggd kulturmiljö och omfattar en byggnad med mycket karaktäristisk och betydande roll i stadsbilden. Genom ändringen av detaljplanen sker små ändringar i stadsbilden främst i hur Lydmanska huset gestaltas i omgivningen och i hur byggandet gestaltas mot Alf Fagers park. Ändringarna intill Lydmanska huset förstärker byggnadens roll i stadsbilden och återställer dess egenskap som solitär byggnad. I det avseendet är detaljplanens konsekvenser för den byggda miljön positiva.

Det byggande som detaljplanen möjliggör skiljer sig inte nämnvärt från gällande plan vad det gäller total mängd våningsyta. Däremot fördelas våningsytan på byggnadsytor på ett annat sätt än tidigare, vilket har en positiv inverkan på den byggda miljön i och med att byggandet styrs till mindre byggnadskroppar än tidigare.

Den mest märkbara skillnaden för den byggda miljön ses i byggandet intill Alf Fagers park. Där anvisas i planen en byggnadsyta för bostads-, affärs-, och kontorsbyggnader i 1 1/3 våning. Användningsändamålet och våningstalet ändrar jämfört med gällande detaljplan. Byggandet och dess dimensioner har studerats genom sektioner, områdesfasader, 3d-

modellstudier och bygger på avvägning av absoluta höjder i näromgivningen. Byggandet i näromgivningen är varierande, men de flesta byggnaderna har våningstalet 1+ vind, 1 ½ eller 2. Vid Smedsgatan finns byggnader som i praktiken motsvarar 3-våningsbyggnader. Alf Fagers park omges av bostadsbyggnader och av kyrkan. Biltaket på planeringsområdet är den enda ekonomibygnaden intill parken. Ändringen av detaljplanen möjliggör en mer värdig funktion intill parken och genom bestämmelser om bl.a. våningstal, takform och angiven högsta punkt på vattentaket styrs nybyggandet så att det anpassas till den historiska stadsbilden och stadsstrukturen.

Sammantaget säkras hög kvalitet på byggandet med noggrant övervägda detaljplanebestämmelser så att både den nuvarande historiska byggnaden skyddas och nybyggande anpassas till den historiska stadsbilden och – strukturen. På detta sätt är konsekvenserna för stadsbilden och stadsstrukturen små. Av samma orsak är även konsekvenserna för den byggda miljön av riksintresse (RKY) mycket lindriga.

Boende

Ändringen av detaljplanen medför en tydlig förbättring av boendeförutsättningarna på planeringsområdet i och med att byggnadsytorna görs mindre och bättre anpassade för bostadsbyggande.

Byggandet på byggnadsytan intill Alf Fagers park har mycket lindriga konsekvenser för grannfastighetens uthus och dess fönster på vindsvåningen. Ändringen av detaljplanen beaktar grannbyggnaden genom flera bestämmelser på ett bättre sätt än gällande detaljplan. Fönstret har varit skymt av byggande under merparten av 1900-talet.

Service och arbetsplatser

Ändringarna av detaljplanen möjliggör affärsverksamhet, kontor och boende. Minst 10% av våningsytan används till kontors- eller affärslokaler, vilket säkerställer möjligheterna till affärsverksamhet på ett sätt som gällande detaljplan inte gör.

Trafiken

Planens inverkan på trafiken är mycket liten eftersom planeringsområdet ligger i befintlig urban stadsstruktur. Gatunätet påverkas inte av ändringen av detaljplanen. Anslutningen till fastigheten styrs i första hand till Stora Kyrkogatan, men en anslutning från Smedsgatan kan bli aktuell om tomten delas. Detta motsvarar situationen idag där fastigheten haft infart från såväl Stora Kyrkogatan som Smedsgatan. Trafikmängden ökar ej jämfört med gällande detaljplan.

Dimensioneringen av parkeringen motsvarar dimensioneringen i Gamla stan och nyligen genomförda detaljplaner i Gamla stan. Alla bilplatser placeras på fastigheten och påverkar inte parkeringen på gator och torg.

Teknisk service

På planeringsområdet finns redan kommunalteknik. Raseborgs energis elcentral intill Smedsgatan flyttas i samband med att detaljplanen förverkligas.

Social miljö och rekreation

Genom ändringen av detaljplanen bildas en helhet som förbättrar möjligheterna till boende. På fastigheten bildas gårdsområden som möjliggör lek och utevistelse. I övrigt finns hela Ekenäs centrums rekreationsutbud på gångavstånd.

Miljöskydd och miljöolägenheter

Ändringen av detaljplanen förorsakar inga miljöolägenheter på området eller i dess omedelbara närhet.

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Landskapsstruktur, naturförhållanden

Planeringsområdet utgör en byggd stadsmiljö i sin helhet och ca 78% av hela fastighetens areal har varit bebbyggd. På själva planeringsområdet finns ingen miljö i naturtillstånd. I och med detaljplanändringen anvisas en del av område som bör planteras, vilket kan anses som en positiv konsekvens för miljön.

Grundvatten

Planeringsområdet ligger inte på grundvattenområde och har ingen inverkan på det.

Naturskydd och naturmiljö

Ändringen av detaljplanen påverkar inte naturskyddet.

Ändringen av detaljplanen möjliggör högre byggande på gränsen till Alf Fagers park än gällande detaljplan. Nära tomtgränsen finns en lönn i Alf Fagers park som kommer att påverkas av genomförandet av detaljplanen. Lönnen har konditionsgranskats, byggandets inverkan på trädet har bedömts i en separat utredning och anvisningar för hur trädet kan skyddas under byggnadstiden har givits. Lönnen kan ändå behöva fällas som följd av förverkligandet av detaljplanen, vilket innebär en lindrig verkan på naturmiljön. Konsekvenserna kan mera exakt bedömas först i samband med grävarbeten för nybyggande och/ eller arkeologiska utgrävningar. Utredningen finns som bakgrundsmaterial till ändringen av detaljplan.

5.4.4 Övriga konsekvenser

Trafiksäkerhet



Planeringsområdet ligger i befintlig stadsstruktur och förutsätter inte ändringar i gatunätet. Det planerade byggandet ökar inte mängden trafik på området jämfört med fastighetens tidigare verksamhet eller gällande detaljplan.

Människors levnadsförhållanden och hälsa, ren miljö

Ändringen av detaljplanen möjliggör goda boendeförhållanden av hög kvalitet i Ekenäs absoluta centrum, i närhet till både offentlig och privat service och affärsutbud. Ändringen medför en förbättring av boendemöjligheterna i Ekenäs centrum.

I samband med de arkeologiska provgrävningarna framkom att delar av planeringsområdets mark består av byggavfall. Avfallet bedöms komma från den 1950-talsbyggnad som revs i samband med byggandet i början av 1990-talet. Förorenade markområden kommer att saneras innan nybyggande påbörjas, vilket har positiva konsekvenser för miljön, jordmånen och människors levnadsförhållanden.

Fornminnen

Eftersom planeringsområdet är forminnesområde och västra delen av området bedöms kunna ha kvarstående kulturlager kommer dessa att påverkas av genomförandet av detaljplanen. Ett separat myndighetssamråd har hållits beträffande tillvägagångssätt och villkor under vilka forminnet kan röras, i enlighet med 13 § i lagen om fornminnen. I samband med myndighetssamrådet konstaterades att fornlämningen kan röras förutsatt att tillräckliga arkeologiska utredningar gjorts. Detaljplanen innehåller en separat sm-1 bestämmelse som berör fornminnet.

5.5 Störande faktorer i miljön

Byggnadsarbeten i samband med förverkligandet av detaljplanen kan medföra vissa störningar i miljön. Efter byggandet finns inga risker att verksamheten skulle bli en störande faktor i miljön, i synnerhet som de anvisade funktionerna är de samma som i gällande detaljplan.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilaga 2. Detaljplanekarta samt bestämmelser.

5.7 Namn

Inga nya namn ges i samband med ändringen av detaljplan.

6 GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN

6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet

Utöver planens bestämmelser sker byggandet i enlighet med lagstiftningen och i tillämpliga delar enligt Raseborgs stads byggnadsordning.

Fastighetsägaren har låtit utföra en referensplan som åskådliggör genomförandet av byggande som detaljplanen möjliggör.

6.2 Schema för genomförandet

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.

6.3 Uppföljning av genomförandet

För uppföljningen av genomförandet av planen svarar staden

7 KONTAKTINFORMATION

Planläggningskonsult

MNy Arkitekter Ab

Norra Strandgatan 19, 10600 Ekenäs

Planläggningskonsult, Arkitekt Mathias Nyström

Tfn. 0400 166395

mathias.nystrom(at)mnyark.fi

Konsulterande planläggare, Arkitekt Mikael Ström

Raseborgs stad

Planläggningsingenjör Niclas Skog

Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs

tel. 019 289 3840

niclas.skog(at)raseborg.fi

Adress för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad

Planläggningsenheten

Raseborgsvägen 37

10650 Ekenäs

Eller till följande epost adress:

planlaggning(at)raseborg.fi

Bilaga 1, illustrationer
Liite 1, havainnekuvat



Bilaga 2, plankarta och bestämmelser Liite 2, kaavakartta ja määräykset

Baskarta för detaljplan
Asemakaavan pohjakartta

22.12.2022

skala
mittakaava
1:500

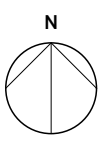
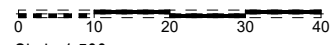
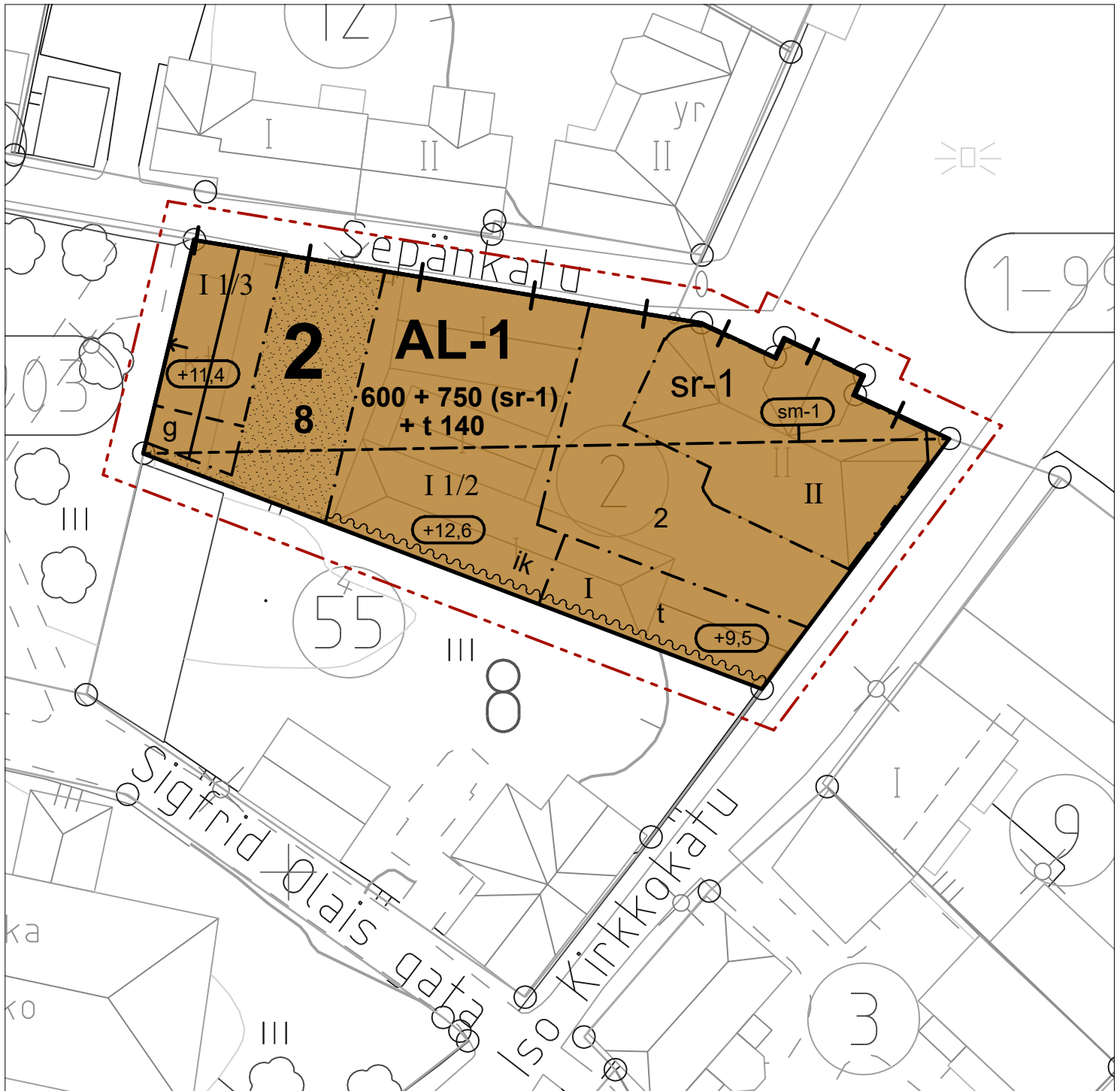
koord.system
koord.järj.
ETRS-GK24FIN

höjdsystem
kork.järj.
N2000

Baskartan för planläggning fyller kraven på baskartan för en detaljplan.
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaava pohjakartalle
asetetut vaatimukset.

stadsgeodet
kaupungigeodeetti

PENTTI VILJANMAA

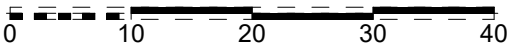


RASEBORG

STORA KYRKO GATAN 20
ÄNDRING AV DETALJPLAN

PLAN NUMMER 7001

Planområdet berör:
Stadsdel 2, kvarter 8, tomt 2.



Skala 1:500

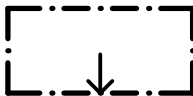
PLANBETECKNINGAR OCH - BESTÄMMELSER

AL-1

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



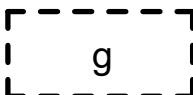
Byggnadsyta.



Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden bör tangera.



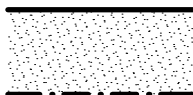
Byggnadsyta där ekonomibyggnad får placeras.



Ungefärlig del av område där taket bör vara valmat tak. Takets lutning mot söder får ej överstiga 35°. I taket mot söder får ej placeras taklyktor.



Beteckningen anger den sida av byggnadsytan, mot vilken fönster ej får placeras i vägg som är under 4 meter från tomtgränsen.



Del av område som bör utformas som planterad innergård och där vyn mot kyrkan bör bevaras. På området får placeras lek- och utevistelsefunktioner för fastighetens behov.

Planteringarna bör planeras så att de passar in i gamla stans miljö.



Stadsdels- eller kommundelsgräns.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



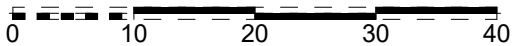
Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.

RAASEPORI

ISO KIRKKOKATU 20
ASEMAKAAVAMUUTOS

KAAVANUMERO 7001

Kaava-alue koskee:
Kaupunginosa 2, kortteli 8, tontti 2.



Mittakaava 1:500

KAAVAMERKINNÄT- JA MÄÄRÄYKSET

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

Rakennusala.

Nuoli osoittaa sen rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.

Rakennusala, jolle saa sijoittaa talousrakennuksen.

Likimääräinen alueen osa, jolla katon tulee olla aumakatto. Katon kaltevuus etelään päin ei saa ylittää 35°. Etelään viettävään kattoon ei saa sijoittaa kattolyhtyjä.

Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita alle 4 metrin päähän tontin rajasta.

Istutettavana sisäpihana suunniteltava alueen osa, jolla näkymä kohti kirkkoa tulee säilyttää. Alueelle saa sijoittaa kiinteistöä palvelevia leikki- ja ulko-oleskelutoimintoja.

Istutukset tulee suunnitella vanhan kaupungin ympäristöön sopiviksi.

Kaupunginosan tai kunnanosan raja.

3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin-, korttelinosan ja alueraja.



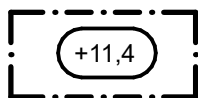
Riktgivande gräns för område eller delområde.

Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.



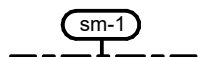
Linje som anger takåsens huvudsakliga riktning.

Rakennuksen pääasiallista harjansuuntaa osoittava viiva.



Högsta höjd för byggnadens vattentak.

Rakennuksen vesikaton ylimmän kohdan korkeusasema.



Del av fast fornlämning som är fredad enligt lagen om fornminnen (295/1963). Att schakta, övertäcka, förändra, skada eller på annat sätt röra området är förbjudet enligt lagen om fornminnen. Det regionala ansvarsmuseet (Västra Nylands museum) bör höras gällande planer som berör eller anknyter till området.

Muinaismuistolailla (295/1963) rauhoitetun kiinteän muinaisjäänökosen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettyvä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausunto.

I enlighet med myndighetssamråd som hållits enligt 13 § i lagen om fornminnen kan objektet avlägsnas när planen förverkligas, förutsatt att tillräckliga arkeologiska undersökningar av objektet har genomförts.

Muinaismuistolain 13 §:n mukaisesti käytyjen viranomaisneuvottelujen perusteella kohde voidaan poistaa kaavan toteuttamisen yhteydessä edellyttäen, että kohteella on toteutettu riittävät arkeologiset tutkimukset.

2

Stadsdelsnummer.

Kaupunginosan numero.

8

Kvartersnummer.

Korttelin numero.

2

Tomtnummer.

Tontin numero.

**600 + 750 (sr-1)
+ t 140**

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Talseriens första tal anger den för nybyggnad av bostads-, affärs- och kontorsbyggnader tillåtna våningsytan.

Lukusarjan ensimmäinen luku osoittaa asuin-, liike-, tai toimistorakennuksille sallitun uudisrakentamisen kerrosalan.

Talseriens andra tal anger den för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader tillåtna våningsytan i sr-1 byggnad.

Lukusarjan toinen luku osoittaa asuin-, liike-, tai toimistorakennuksille sallitun kerrosalan sr-1 rakennuksessa.

Talseriens tredje tal anger den för ekonomiutrymmen tillåtna våningsytan i kvadratmeter. Minst 80% av våningsytan bör placeras på byggnadsyta anvisad för ekonomibygnader.

Lukusarjan kolmas luku osoittaa talousrakennuksille sallitun kerrosalan. Vähintään 80% kerrosalasta tulee sijoittaa talousrakennuksille osoitetulle rakennusalalle.

Minst 10% av den för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader tillåtna våningsytan bör användas för kontors- eller affärsverksamhet. Kontors- och affärslokaler ska huvudsakligen placeras i gatuplan intill Rådhusstorget.

Vähintään 10% asuin-, liike-, tai toimistorakennuksille sallitusta kerrosalasta tulee käyttää toimisto- tai liiketiloihin. Toimisto- ja liiketilat tulee pääosin sijoittaa katutasokerrokseen Raatihuoneentorin laidalla.

II

Romersk siffra anger högsta tillåtna våningsantal i byggnad eller del därav.

Roomalainen numero osoittaa rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

I 1/2

Ett bråktal efter en romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens första våning man får använda i andra våningen för utrymme som inräknas i våningsytan.

Murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen ensimmäisen kerroksen alasta toisessa kerroksessa saa käyttää kerrosalaan laskettavaksi tilaksi.

sr-1

Byggnad som skall skyddas.

Suojeltava rakennus.

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 tilläggssarbeten som minskar byggnadens, fasadens eller yttertakets historiska eller stadsbildmässiga värden eller ändrar de arkitektoniska särdragen.

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

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.

I källarvåningen får placeras lokaler avsedda för byggnadens huvudsakliga ändamål, oberoende av anvisat antal våningar.

Kellarikerrokseen saa sijoittaa pääkäyttötarkoituksen mukaisia tiloja osoitetusta kerrosmäärästä riippumatta.

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER

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

Museimyndighet skall beredas möjlighet att ge utlåtande om ansökan om bygglov eller åtgärdstillstånd innan tillståndsbeslutet meddelas.

Reparations- och ändringsarbeten i sr-märkt byggnad, som påverkar byggnadens yttre utseende, hör till fasader som skall kontrolleras speciellt nog.

Nybyggnation bör förbättra stadsbilden och anpassas till förefintligt byggnadsbestånd och förefintlig miljö. Nybyggnadernas stomdjup ska vara högst 10 m.

Nybyggnaders huvudsakliga fasadmaterial bör vara trä. Vid uppförande av nybyggnader och tillbyggnader eller flyglar bör takformen huvudsakligen vara sadeltak eller valmat tak och täckmaterialet maskinfalsad plåt. Nybyggnaders taklutning bör huvudsakligen följa taklutningar som är vedertagna på Gamla Stans område.

På byggnaders taksida mot gata eller park får inte placeras taklyktor. Ingången till nybyggnader bör byggas på gårdssidan.

I allt byggande bör man använda sådana byggnads-, färg-, och taktäckningsmaterial som harmonierar med stadsbilden.

Terrasser, tak och konstruktioner bör till storlek, utseende och detaljer anpassas till befintliga byggnader och placeras så att de inte framträder i gatubilden.

Fönster i fasad mot park bör placeras minst 110 cm från markytan. Fasad mot gata får inte ge ett slutet intryck.

Förstukvistar, vindfång, takförsedda trappor och andra med dessa jämförbara små utbyggnader i 1 våning mot gård får byggas utanför byggnadsytan, både i samband med nybyggnads- och ombyggnadsverksamhet. Den sammanlagda våningsytan i kvadratmeter för dessa får vara högst 1/10 av byggnadens våningsyta.

Tekniska utrymmen, soprum, skyddsrum och till bostäderna hörande förråd, samt med dessa jämförbara utrymmen får byggas utöver den i planen antecknade byggrätten.

Tomter bör inhägnas mot allmänt område och granntomten i söder med enhetliga och slutna plank, vars medelhöjd är 160-180cm. Öppningarna i planken bör i allmänhet förses med slutna portar i trä. Plank och portar målas med täckfärg.

Då man bygger på gräns mot granntomt bör gränsväggen mot granntomten utformas arkitektoniskt.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

YLEISET MÄÄRÄYKSET

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

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

sr-merkityn rakennuksen korjaus- ja muutostyöt, jotka vaikuttavat rakennuksen ulkonäköön, kuuluvat tarkan julkisivuvalvonnan piiriin.

Uudisrakentamisen tulee olla kaupunkikuvaa parantava sekä sopeutua olemassa olevaan rakennuskantaan ja ympäristöön. Uudisrakennusten runkosyvyyks tulee olla korkeintaan 10 m.

Uudisrakennusten pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee käyttää puuta. Rakennettassa uudis- tai lisärakennuksia ja siipiä tulee kattomuodon pääosin olla satula- tai aumakatto ja katemateriaalin konesaumattua peltiä. Uudisrakennusten kattokulman tulee pääasiassa noudattaa Vanhan Kaupungin alueella vallitsevia kattokulmia.

Rakennusten kadun- ja puistonpuoleisiin katonlappeisiin ei saa sijoittaa kattolyhtyjä. Uudisrakennusten sisäänkäynti tulee toteuttaa pihan puolelta.

Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja katemateriaaleja, jotka soveltuvat kaupunkikuvaan.

Terassit, katokset ja rakennelmat tulee kooltaan, ulkonäöltään ja yksityiskohdiltaan sovittaa olemassa oleviin rakennuksiin ja sijoittaa siten, ettei niiden asema korostu katukuvassa.

Ikkunat julkisivussa puistoon päin tulee sijoittaa vähintään 110 cm maanpinnasta mitattuna. Julkisivu kadun suuntaan ei saa antaa umpinaista vaikutelmaa.

Kuisteja, tuulikaappeja, lasikuisteja ja vastaavia pienempiä laajentumia 1. kerroksessa pihan puolella saa rakentaa rakennusalan ulkopuolelle sekä uudis- että korjaus- rakentamisessa. Rakennusalan ylittävää kerrosala neliömetreinä saa näiden osalta yhteensä olla enintään 1/10 rakennuksen kerrosalasta.

Tekniset tilat, jätehuollon tilat, väestönsuojat ja asuntojen varastotilat sekä näihin verrattavat tilat saa rakentaa asemakaavassa osoitetun kerrosalan lisäksi.

Tontit on aidattava yleisiä alueita ja eteläistä naapurikiinteistöä vastaan yhtenäisellä umpinaisella lauta-aidalla, jonka keskimääräinen korkeus on 160-180cm. Aidassa olevat kulkuaukot on yleensä varustettava umpinaisella puurakenteisella portilla. Aidat ja portit on maalattava peittomaalilla.

Naapurin rajalle rakennettaessa rajaseinä on käsiteltävä arkkitehtonisesti.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

BESTÄMMELSER GÄLLANDE AVFALLSHANTERING

AL-1 kvartersområdets avfallshantering bör skötas centraliserat och oberoende av tomtindelning. Avfallshanteringen bör placeras på byggnadyta anvisad för ekonomibyggnader, fast i tomtgränsen mot Stora Kyrkogatan.

BESTÄMMELSER GÄLLANDE BRANDSÄKERHET

Skyldigheten att bygga brandmur kan ersättas av tillräcklig brandsektionering. I det fall bör byggnaderna planeras så att motsvarande brandsäkerhetsnivå kan uppnås med alternativa metoder.

BESTÄMMELSER GÄLLANDE PARKERING

Bilplatser bör reserveras på tomten enligt följande:

- 1 bilplats / 150m² bostadsvåningsyta, eller minst 1 bilplats per bostad i nybyggnader
- 0,5 bilplats/ 150m² bostadsvåningsyta, eller minst 0,5 bilplatser per bostad i sr-1 byggnad.
- 0,5 bilplats / 150m² våningsyta för affärs- och kontorsutrymmen, eller minst en bilplats per kontors- och affärslokal.

Bilplatserna ska placeras på AL-1 kvartersområdet anvisade byggnadsytor i biltak eller garage. Biltak eller garage får ej öppnas mot gata, park eller torg.

I samband med eventuell tomtindelning får bilplatserna placeras oberoende av tomtgräns.

Infart till parkering bör i första hand ske från Stora Kyrkogatan.

JÄTEHUOLTOA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

AL-1 korttelialueen jätehuolto tulee hoitaa keskitetysti ja tonttijaosta riippumatta. Jätehuolto tulee sijoittaa talousrakennuksille osoitetulle rakennusalueelle, Ison Kirkkokadun tontinrajaan kiinni.

PALOTURVALLISUUTTA KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Palomuurien rakentamisvelvollisuus voidaan korvata riittäväällä palo-osastoinnilla. Tällöin rakennukset tulee suunnitella siten, että vastaava paloturvallisuustaso on saavutettavissa vaihtoehtoisin keinoin.

PYSÄKÖINTIÄ KOSKEVAT MÄÄRÄYKSET

Autopaikkoja on varattava tontille seuraavasti:

- 1 autopaikka / 150m² asuinkerrosalaa, tai vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti uudisrakentamisessa
- 0,5 autopaikka/ 150m² asuinkerrosalaa, tai vähintään 0,5 autopaikka asuntoa kohti sr-1 rakennuksessa
- 0,5 autopaikka / 150m² toimisto- ja liikerakennusten kerrosalaa, tai vähintään yksi autopaikka toimisto- ja liiketilaa kohti.

Autopaikat tulee sijoittaa AL-1 korttelialueelle osoitetuille rakennusalueille autokatoksiin tai autotalleihin. Autokatoksia tai autotalleja ei saa avata kadun, puiston tai torin suuntaan.

Mahdollisen tonttijaon yhteydessä autopaikat saa sijoittaa tontinrajoista riippumatta.

Ajo pysäköintiin tulee ensisijaisesti tapahtua Isolta Kirkkokadulta.

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	09.02.2024
Planens namn	Stora Kyrkogatan 20		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	10.10.2023
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	10.02.2023
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,1596	Ny detaljplaneareal [ha]	0,0000
Areal för underjordiska utrymmen [ha]	0,0000	Detaljplaneändringens areal [ha]	0,1596

Stranddetaljplan	Strandlinjens längd [km]	
Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,1596	100,0	1490	0,93	0,0000	-20
A sammanlagt	0,1596	100,0	1490	0,93	0,0000	-20
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Underjordiska utrymmen	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt					

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	1	750	0	67

Underbeteckningar

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,1596	100,0	1490	0,93	0,0000	-20
A sammanlagt	0,1596	100,0	1490	0,93	0,0000	-20
AL-1	0,1596	100,0	1490	0,93	0,0000	-20
P sammanlagt						
Y sammanlagt						
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt						
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	1	750	0	67
Detaljplan	1	750	0	67
Ej detaljplan				

UTLÅTANDEN / LAUSUNNOT

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande och justeringar / Vastine ja tarkistukset
1	<p>Närings- trafik- och miljöcentralen i Nyland (NTM-centralen)</p> <p>Uudenmaan Elinkeino-, liikenne- ja ympäristökeskus (ELY-keskus)</p>	<p><i>NMT-centralen konstaterar att detaljplanen är adekvat, NMT-centralen har inget att anmärka mot den.</i></p> <p><i>ELY-keskus toteaa, että asemakaava on asianmukainen, eikä ELY:llä ole huomautettavaa.</i></p>	<p>Bemötande/ Vastine</p> <p>-</p> <p>Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</p> <p>Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.</p>
2	<p>Nylands förbund</p> <p>Uudenmaan liitto</p>	<p><i>Nylands förbund ger inget utlåtande.</i></p> <p><i>Uudenmaan liitto ei anna lausuntoa.</i></p>	<p>Bemötande/ Vastine</p> <p>-</p> <p>Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</p> <p>Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.</p>
3	<p>Västra Nylands räddningsverk</p> <p>Länsi-Uudenmaan pelastuslaitos</p>	<p><i>Västra Nylands räddningsverk har inget att tillägga till det tidigare utlåtanden.</i></p> <p><i>Länsi-Uudenmaan pelastuslaitoksella ei ole aiempaan lausuntoon lisättävää.</i></p>	<p>Bemötande/ Vastine</p> <p>-</p> <p>Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</p> <p>Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.</p>
4	<p>Polisinrättningen i Västra Nyland</p> <p>Länsi-Uudenmaan Poliisilaitos</p>	<p><i>I detaljplanebeskrivningen nämns att ändringen inte kommer ha en nämnvärd inverkan på trafiken. Utöver detta så kan det anses som osannolikt att ändringarna i detaljplanen skulle ha en märkbar inverkan på den allmänna ordningen och säkerheten i området. Således har polisinrättningen i Västra-Nylands inget att anmärka på ändringarna i detaljplanen</i></p> <p><i>Asemakaavaslostuksessa mainitaan että muutoksella ei ole merkittävää vaikutusta liikenteeseen. Lisäksi voidaan pitää epätodennäköisenä, että asemakaavamuutoksella olisi merkittäviä</i></p>	<p>Bemötande/ Vastine</p> <p>-</p> <p>Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</p> <p>Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.</p>

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande och justeringar / Vastine ja tarkistukset
		vaikutuksia alueen yleiseen järjestykseen ja turvallisuuteen. Näin ollen Länsi-Uudenmaan poliisilaitoksella ei ole huomautettavaa asemakaavanmuutoksesta.	
5	<p>Västra Nylands museum</p> <p>Länsi-Uudenmaan museo</p>	<p><i>I beskrivningen bör en hänvisning korrigeras (från att hänvisa till Museiverket till att hänvisa till Västra Nylands museum). I bestämmelsen gällande fornminnesområdet bör små språkfel och stavfel rättas. Inget annat att anmärka.</i></p> <p><i>Selostuksessa tulisi korjata viittaus (viittauksesta Museovirastoon viittaukseksi Länsi-Uudenmaan museoon). Muinaismuistoaluetta koskevassa määräyksessä tulisi korjata pienet kieli- ja kirjoitusvirheet. Ei muuta huomautettavaa.</i></p>	<p>Bemötande/ Vastine</p> <p>Hänvisningen och småfelen i bestämmelsen korrigeras.</p> <p>Viittaus ja pienet virheet korjataan.</p> <p>Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</p> <p>Hänvisningen och småfelen i bestämmelsen korrigeras.</p> <p>Viittaus ja pienet virheet korjataan.</p>
6	<p>Miljö- och byggnadsnämnden/ Byggnadstillsynsmyndigheten</p> <p>13.12.2023 § 166</p> <p>Ympäristö- ja rakennuslautakunta/ rakennusvalvontaviranomainen</p>	<p><i>Byggnadstillsynsmyndigheten har inget att anmärka över ändringen av detaljplanen för Stora Kyrkogatan 20.</i></p> <p><i>Rakennusvalvontaviranomaisella ei ole huomautettavaa Iso Kirkkokatu 20 asemakaava muutoksesta.</i></p>	<p>Bemötande/ Vastine</p> <p>-</p> <p>Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</p> <p>Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.</p>
7	<p>Miljö- och byggnadsnämnden/ miljövård</p> <p>13.12.2023 § 167</p> <p>Ympäristö- ja rakennuslautakunta/</p>	<p><i>Den kommunala miljövårdsmyndigheten konstaterar att planändringen inte har några nämnvärda natur- eller landskapsmässiga konsekvenser i förhållande till den gällande detaljplanen. De ändringar och tillägg som gjorts efter planutkastet kan inte anses påverka miljön negativt.</i></p> <p><i>Kunnan ympäristönsuojeluviranomainen toteaa, että kaavamuuoksella ei ole merkittäviä luonto- tai maisemavaikutuksia</i></p>	<p>Bemötande/ Vastine</p> <p>-</p> <p>Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</p> <p>Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.</p>

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande och justeringar / Vastine ja tarkistukset
	ympäristösuojelu- viranomainen	voimassa olevaan asemakaavaan nähden. Kaavaluonnosvaiheen jälkeen tehdyillä muutoksilla ja lisäyksillä ei voida katsoa olevan haitallisia ympäristövaikutuksia.	
8	Raseborgs vatten 13.12.2023 § 87 Raaseporin Vesi	I sitt utlåtande till stadens planläggningsnämnd noterade direktionen att området hör till Raseborgs Vattens verksamhetsområde och det finns utbyggd kommunal teknik; vatten, avlopp och dagvattenavlopp. Planändringen orsakar ingen flyttning av befintlig teknik. Fastighetens anslutningspunkt finns i Smedsgatan. Johtokunta totesi kaupungin kaavoituslautakunnalle antamassaan lausunnossa, että alue sijaitsee Raaseporin Veden toimialueella ja että alueelle on rakennettu kunnallistekniikka (vesi, viemäri ja hulevesi). Kaavamuutos ei aiheuta nykyisen tekniikan siirtämistä. Kiinteistön liittymispiste sijaitsee Sepänkadulla.	Bemötande/ Vastine - Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti: Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.
9	Tekniska nämnden 12.12.2023 § 228 Tekninen lautakunta	Inget att yttra. Ei lausuttavaa.	Bemötande/ Vastine - Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti: Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.
10	Bildningsnämnden 19.12.2023 Opetuslautakunta	Bildningsnämnden konstaterar i sitt utlåtande att den inte har någonting att kommentera eftersom ändringarna inte påverkar skolor och daghem. Opetuslautakunta toteaa lausunnossaan että sillä ei ole huomautettavaa koska muutokset eivät koske kouluja ja päiväkoteja.	Bemötande/ Vastine - Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti: Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.
11	Sydspetsens miljöhälsa 2.1.2024	Ur hälsoskyddssynpunkt finns inget att anmärka.	Bemötande/ Vastine -

Nr / Nro	Myndighet / viranomainen	Utlåtande / Lausunto	Bemötande och justeringar / Vastine ja tarkistukset
	Eteläkärjen ympäristöterveys	<i>Terveydensuojelun kannalta ei ole huomautettavaa.</i>	Planförslaget justeras enligt följande: Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti: Utlåtandet föranleder inga övriga ändringar i planförslaget. Lausunto ei edellytä muita muutoksia asemakaavaehdotukseen.

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande och justeringar / Vastine ja tarkistukset
1	<p>Granne 710-2-8-55</p> <p>Naapuri 710-2-8-55</p>	<p>a) <i>Den planerade byggnaden intill parken är mycket högre än grannomtens byggnad och skymmer fönster i den. Även ljusförhållandena i grannbyggnadens vindsvåning påverkas. Grannbyggnaden är planlagd i två våningar. Om en högre byggnad tillåts borde en maximal höjd för nybyggnadens takfot definieras så att ljusförhållandena på vindsvåningen i grannbyggnaden inte påverkas.</i></p> <p>b) <i>Gällande detaljplan innehåller bestämmelse §12 som lyder: "I byggnad närmare än fyra meter från grannomtens gräns får ny fönsteröppning inte placeras i väggen mot grannomtens såvida inte grannen ger tillstånd härtill." En liknande bestämmelse ingår i planförslaget, men den gäller bara vägg i direkt anslutning till tomtgränsen, vilket skulle ge möjlighet att placera fönster i en vägg som är under en meter från gränsen. Avståndet på 4 m bör även ingå i detaljplaneändringen för att säkerställa insynsskydd och likvärdigt bemötande av fastighetsägare i Gamla stan.</i></p> <p>a) <i>Puiston viereen suunniteltu rakennus on huomattavasti korkeampi kuin viereisellä tontilla sijaitseva rakennus, ja peittää ikkunan siinä. Ikkuna on ullakkokerroksen pääasiallinen valonlähde. Naapurirakennus on kaavoitettu kahteen kerrokseen. Mikäli korkeampi rakennus sallitaan, uuden rakennuksen räystäään enimmäiskorkeus olisi määriteltävä siten, että se ei vaikuta naapurirakennuksen ullakkokerroksen valo-olosuhteisiin.</i></p> <p>b) <i>Voimassa olevassa asemakaavassa on määräys 12 §, joka kuuluu seuraavasti: "Rakennuksessa, joka on lähempänä kuin neljä metriä naapurikiinteistön rajasta, ei uutta ikkuna-aukkoa saa sijoittaa naapurikiinteistön puoleiseen seinään, ellei naapuri anna siihen lupaa." Kaavaluonnoksessa on vastaava määräys, mutta se koskee vain suoraan rajan viereistä seinää, jolloin ikkunoiden sijoittaminen alle metrin etäisyydellä rajasta olevaan seinään olisi sallittua. Neljän metrin etäisyys tulisi sisällyttää myös asemakaavamuutokseen yksityisyydensuojan ja Vanhan kaupungin kiinteistönomistajien tasapuolisen kohtelun varmistamiseksi.</i></p>	<p>Bemötande</p> <p>a) Planförslaget tillåter en högre byggnad än tidigare på byggnadsytan intill Alf Fagers park. Höjden är begränsad till +11,4 och motsvarar till sin höjd andra byggnader i näromgivningen. Grannbyggnadens gavelfönster mot norr har beaktats i planeringen och planförslaget beaktar fönstret i högre grad än gällande detaljplan. I planförslaget är avståndet till grannen 1 m större än i gällande plan. Byggnadsytan är försedd med bestämmelse som kräver att taket utformas som ett valmat tak mot söder, i syfte att säkerställa adekvata ljusförhållanden i grannbyggnadens vindsvåning. I gällande detaljplan har grannens byggnad våningstalet 1. Grannbyggnadens hela gavelfasad har varit mer eller mindre skydd av byggande på Lydmanska tomten under merparten av 1900-talet (se gamla kartor, ritningar och fotografier i planbeskrivningen).</p> <p>Förslaget att definiera en maximal höjd för takfoten har övervägts i planprocessen. Byggnadens geometri styrs dock redan på flera sätt som även har inverkan på takfotshöjden; högsta tillåtna höjd på vattentaket, bestämmelse om valmat tak med högsta tillåtna vinkel och allmän bestämmelse som innebär att taklutningarna bör följa vedertagna taklutningar på Gamla Stans område.</p> <p>b) Planförslaget föbjuder placeringen av fönster i vägg på tomtgränsen. Nybyggandet på fastigheten är planerat så att fönsteröppningarna huvudsakligen placeras i fasaderna mot öster och väster. I tätbebyggt småstadsstruktur är det ändå svårt att helt och hållet undvika insyn. Placeringen av fönster påverkas dessutom av lagstiftning och förordningar som berör brandsäkerhet, oavsett detaljplanen. Anmärkandes egna byggnad har fönster på ca 1 meters avstånd från tomtgränsen.</p> <p>Planförslaget justeras enligt följande:</p> <p>a) Föranleder inga ändringar i planförslaget.</p> <p>b) Planförslagets bestämmelse gällande slutna plank mot allmänna områden justeras att omfatta även tomtgränsen mot söder, vilket säkerställer att plank byggs där det inte finns byggnader på tomtgränsen, och bidrar på så sätt till insynsskydd. Bestämmelsen om valmat tak justeras så att taklykta inte kan placeras i del av tak mot söder. Bestämmelsen gällande placering av fönster i gränsvägg ändras att omfatta även vägg mot grannen som är under 4 m från tomtgränsens och betecknas med "ik" i detaljplanen.</p>

Nr / Nro	Anmärkare / Huomauttaja	Anmärkning / Huomautus	Bemötande och justeringar / Vastine ja tarkistukset
			<p>Vastine</p> <p>a) Kaavaehdotus sallii aiempaa korkeamman rakennuksen rakentamisen Alf Fagerin puiston viereiselle rakennusalueelle. Korkeus on rajoitettu korkoon+11,4, mikä vastaa lähiympäristön muiden rakennusten korkeutta. Naapurirakennuksen päätyikkuna pohjoiseen on huomioitu suunnittelussa ja kaavaehdotuksessa ikkuna on otettu huomioon nykyistä asemakaavaa paremmin. Asemakaavaehdotuksessa etäisyys naapuriin on 1 m suurempi kuin voimassa olevassa asemakaavassa. Rakennusala on varustettu määräyksellä joka edellyttää että katto on toteutettava aumakattona etelään päin, jotta voidaan turvata riittävät valo-olosuhteet naapurirakennuksen ullakkokerroksessa. Voimassa olevassa asemakaavassa naapurirakennuksen kerrosluku on 1. Naapurirakennuksen koko päätyjulkisivu on suurimman osan 1900-lukua ollut enemmän tai vähemmän Lydmanin tontin rakentamisen peittävä (ks. vanhat kartat, piirustukset ja valokuvat kaavaselostuksessa).</p> <p>b) Kaavaehdotuksessa kielletään ikkunoiden sijoittaminen tontin rajalla olevaan seinään. Tontin uudisrakentaminen on suunniteltu siten, että ikkuna-aukot sijoitetaan pääosin itään ja länteen suuntautuviin julkisivuihin. Tiiviisti rakennetussa pienkaupunkiympäristössä on kuitenkin vaikeata kokonaan välttää näkymiä tonttien välillä. Ikkunoiden sijoitteluun vaikuttaa myös paloturvallisuutta koskeva lainsäädäntö ja määräykset, asemakaavasta riippumatta. Naapurin omassa rakennuksessa ikkunat ovat noin metrin etäisyydellä tontin rajasta.</p> <p>Kaavaehdotus tarkistetaan seuraavasti:</p> <p>a) Ei edellytä muutoksia asemakaavaehdotukseen.</p> <p>b) Kaavaehdotuksen määräys julkisia alueita vasten olevista suljetuista aidoista muutetaan siten, että se kattaa myös eteläpuolisen tontin rajan. Näin varmistetaan, että aitoja rakennetaan niihin paikkoihin, joissa tontin rajalla ei ole rakennuksia. Aumakattoa koskevaa määräystä tarkistetaan siten, että kattolyhtyjä ei saa sijoittaa etelään viettävään osaan kattoa. Määräystä ikkunoiden sijoittamisesta rajaseinään muutetaan siten, että se kattaa myös naapurin puoleisen seinän joka on alle 4 metriä tontinrajasta. Tämä merkitään asemakaavakartassa merkinnällä "ik".</p>