



RASEBORG  
RAASEPORI

10.10.2023

## ÄNDRING AV DETALJPLAN



Planens namn: **Stora Kyrkogatan 20**

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

Berör plankartan: **RITNINGNUMMER 23-23**

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 § xx  <u>Godkännande</u> Planläggningsnämnden xx.xx.xxxx § xx Stadsstyrelse xx.xx.xxxx § xx Stadsfullmäktige xx.xx.xxxx § xx



## 1 BAS- OCH IDENTIFIKATIONSUPPGIFTER

### 1.1 Planområdets läge

Planområdets areal är 1596m<sup>2</sup> 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 versamheten 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 .....	41
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet .....	41
6.2	Schema för genomförandet.....	41
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, åsikter 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

**Bygga kulturmiljöer av riksintresse (RKY)**, Museiverket 2009,

[https://www.kulturmiljo.fi/read/asp/rsv\\_default.aspx](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 läggs fram i enlighet med 65 § MBL och 27 § MBF. Om framläggandet av förslaget kungörs på stadens officiella anslagstavla på adressen:

<https://www.raseborg.fi/staden/kungorelser/>

### 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 1350m<sup>2</sup> för bostads-, affärs-, kontorsbyggnader samt 140m<sup>2</sup> för ekonomibygnader. 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

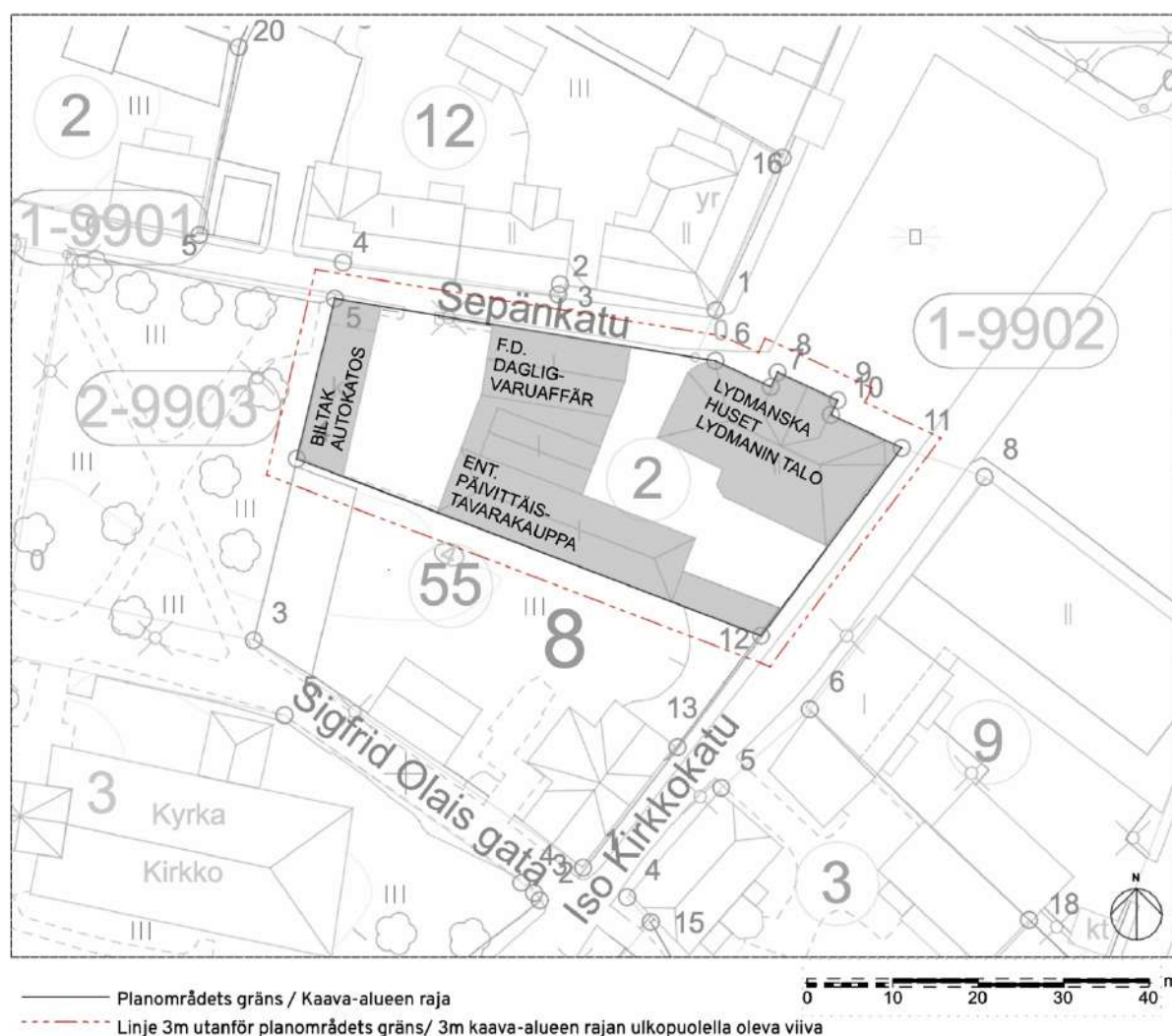
Planeringsområdet ligger i Raseborgs stad i Ekenäs centrum mellan Rådhusorget och kyrkan. I närmiljön finns blandade funktioner, både affärs- och kontorsverksamhet, offentliga byggnader och boende. Ekenäs kyrka ligger sydväst om fastigheten. Förutom kyrkan finns flera stenhus i närmiljön kring Rådhusorget, 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 m<sup>2</sup> och i sin helhet kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader.

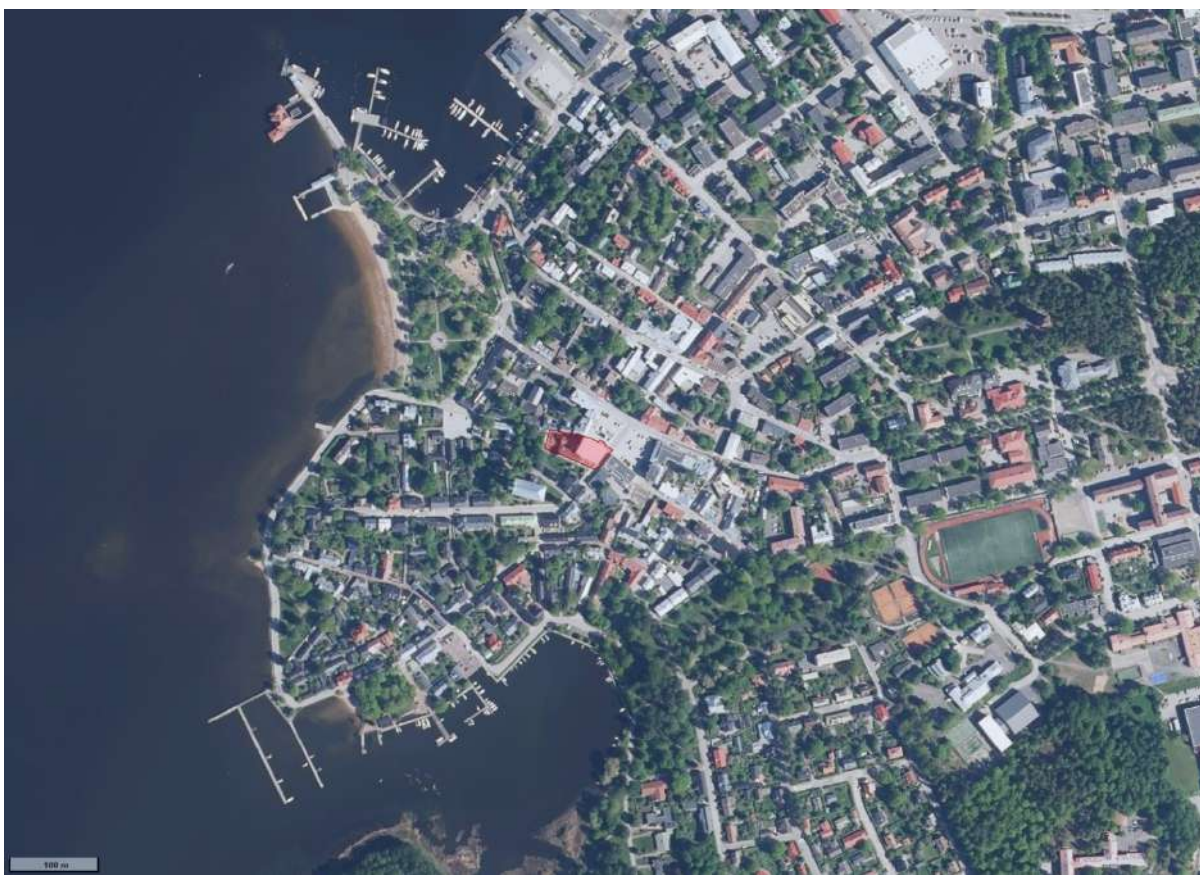
Fastigheten som berörs av detaljplaneändringen gränsar till Rådhusorget, Alf Fagers park, Stora Kyrkogatan, Smedsgatan och i söder till en granntomt med bostäder. Fastigheten är bebyggd med en byggnad från 1880-talet; Lydmanska huset, ett biltak och delar av en dagligvaruaffär som byggts på 1990-talet.



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**

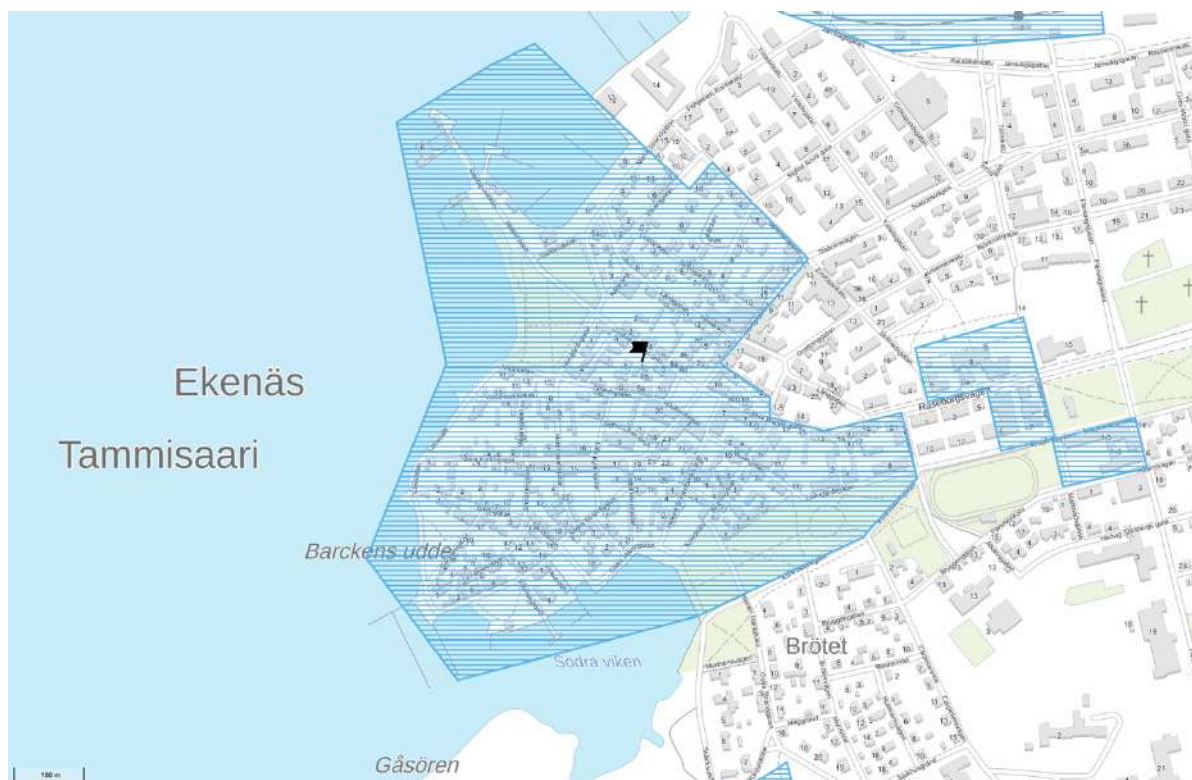
Planeringsområdet ligger i byggd stadsmiljö med nära avstånd till alla former av rekreation i staden. Alf Fagers park gränsar till planeringsområdet och på ca 200 m avstånd finns Stallörsparken med badstrand, lekpark och andra aktiviteter. På ca 400 m avstånd ligger centrumplanen (fotbolls & friidrottsplan) 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](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.

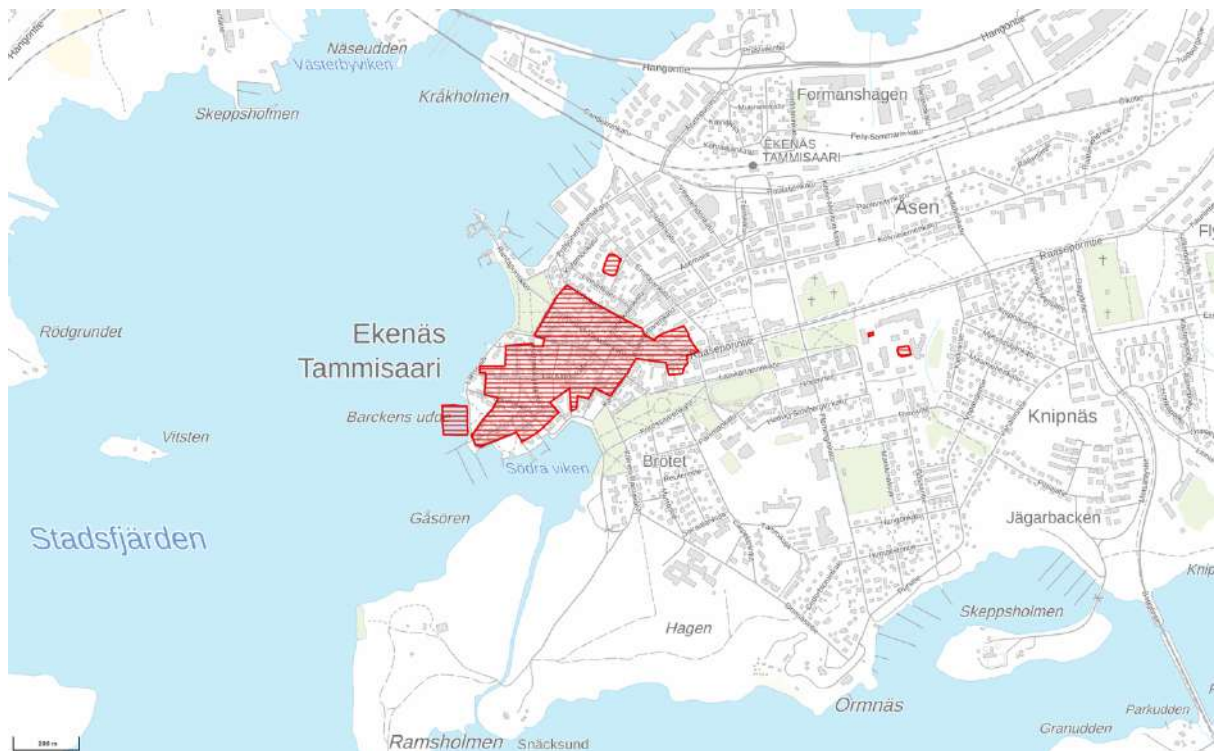
Sydväst om planeringsområdet ligger Barckens udden med småskalig trähusbebyggelse från 1700- och 1800-talet. Stadsstrukturen på området har i stor utsträckning bevarats nästan oförändrad trots branden 1821.





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.

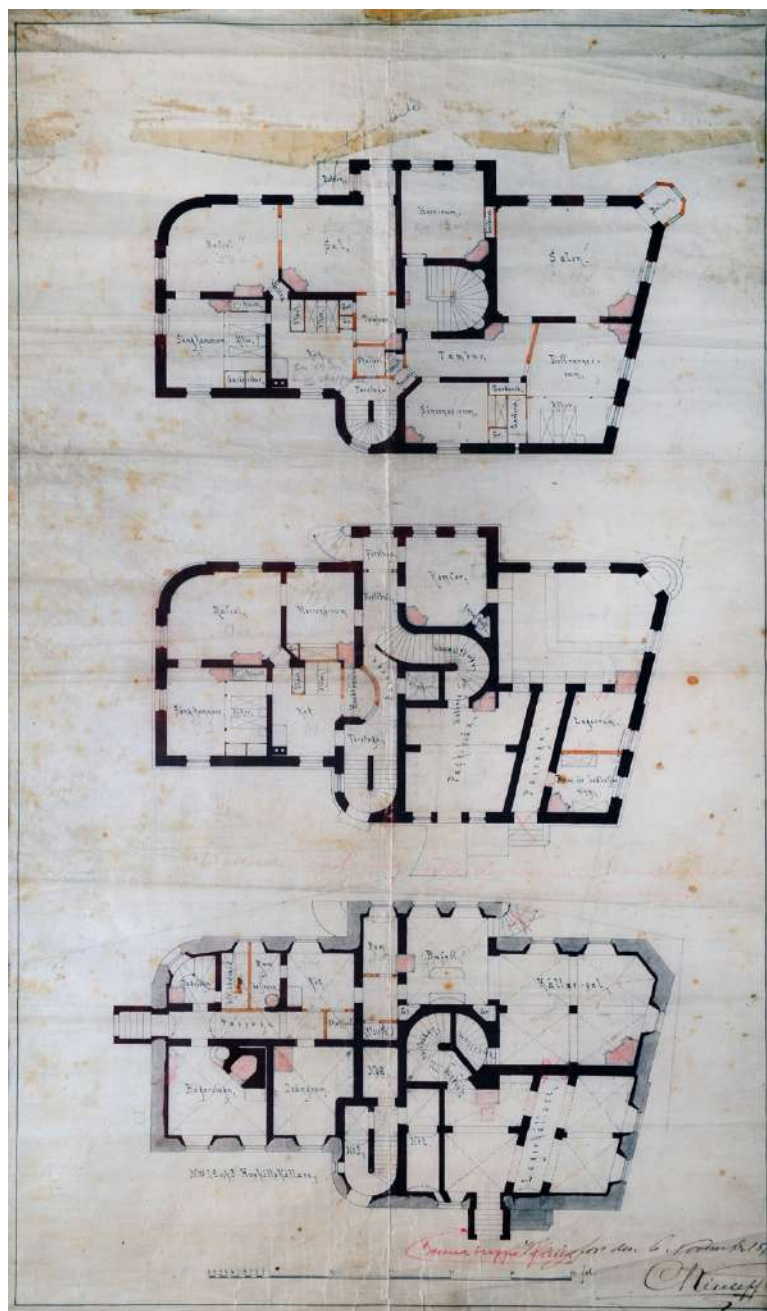


Ekenäs 1696 i Samuel Broterus karta, källa Takolander 1930: 314.

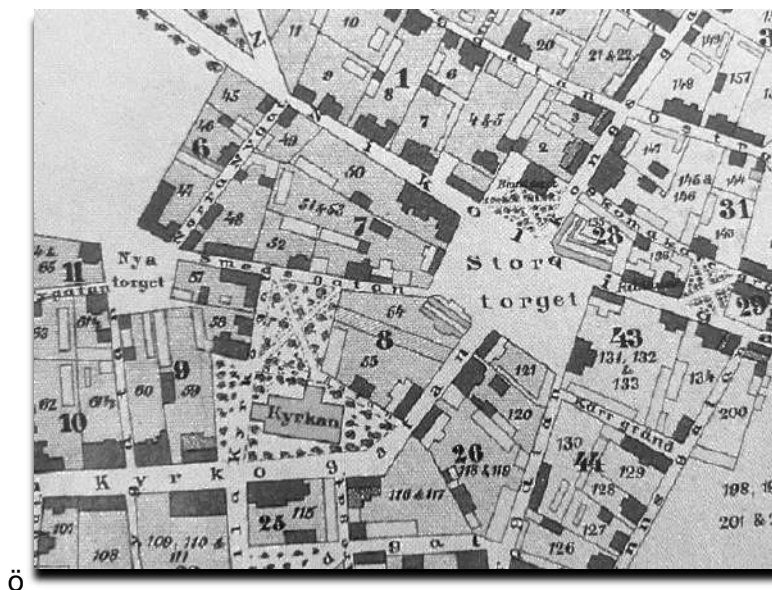




I början av 1800-talet fanns ett tvåvåningsträhus från 1813 på tomten, samt andra byggnader uppförda 1810-1830. Största delen av tomten var då trädgård. Huvudbyggnaden förstördes i en brand 1879 och därefter lät konsul Carl Gustaf Lydman uppföra ett stenhus som planerades av arkitekt Constantin Kiseleff. 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



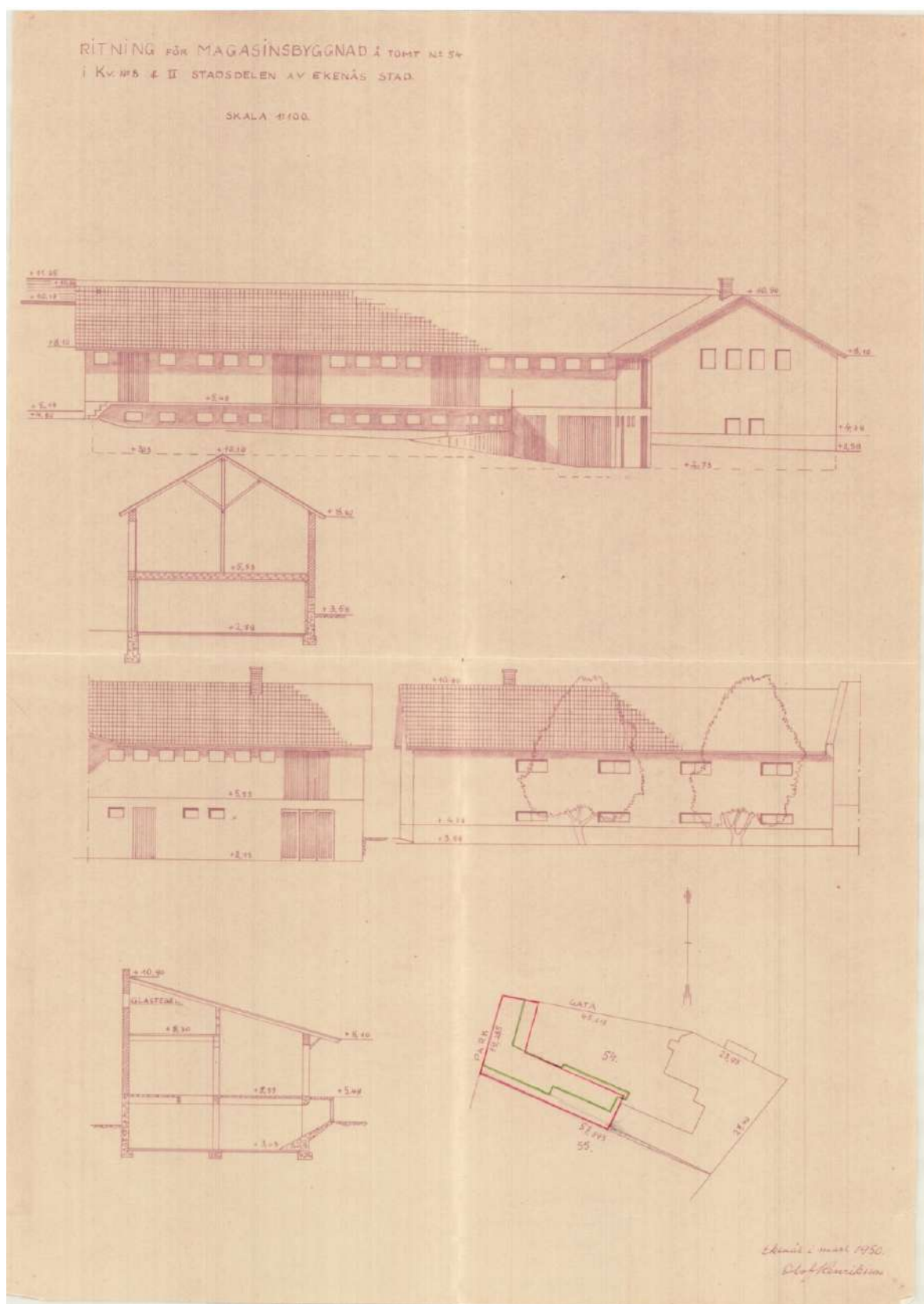
ö

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.



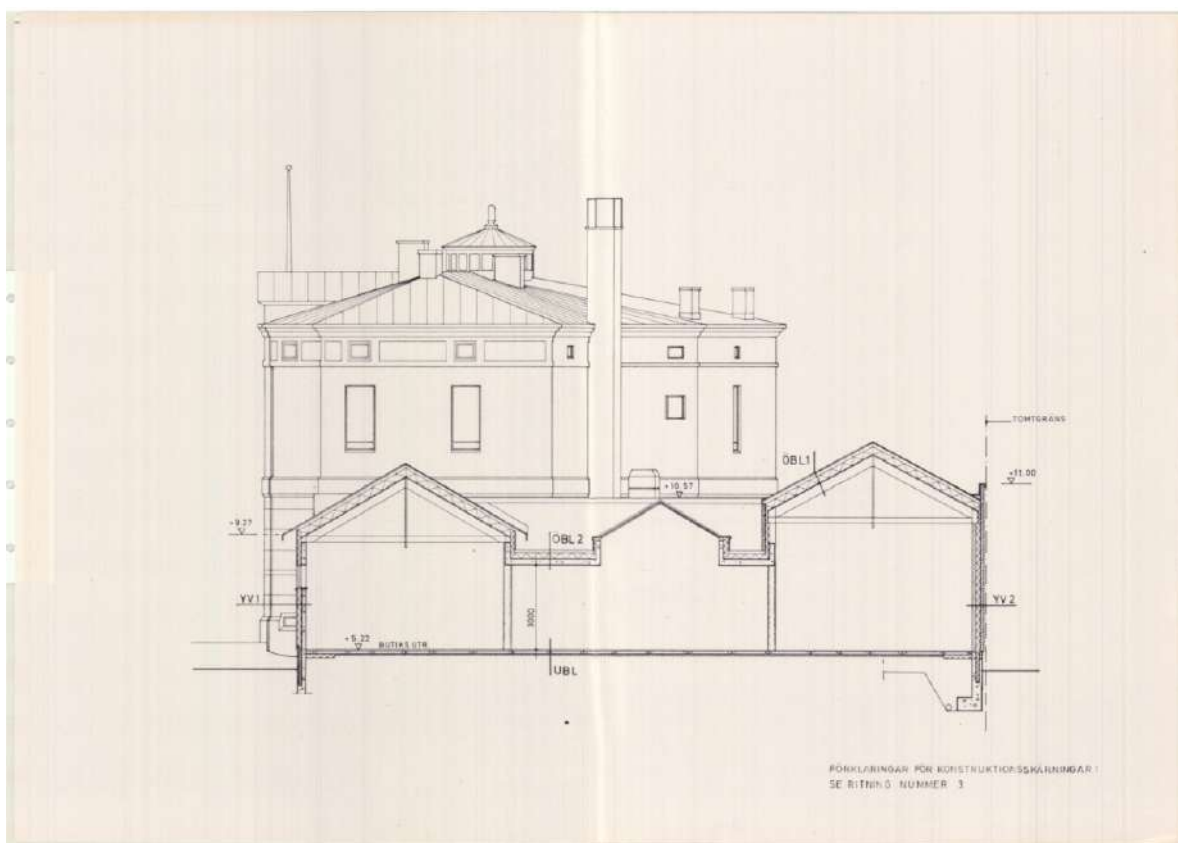
Magasinbyggnaden från 1950-talet på planeringsområdet 5.7.1989. Lydmanska huset till vänster. Foto Vidar Lindqvist



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



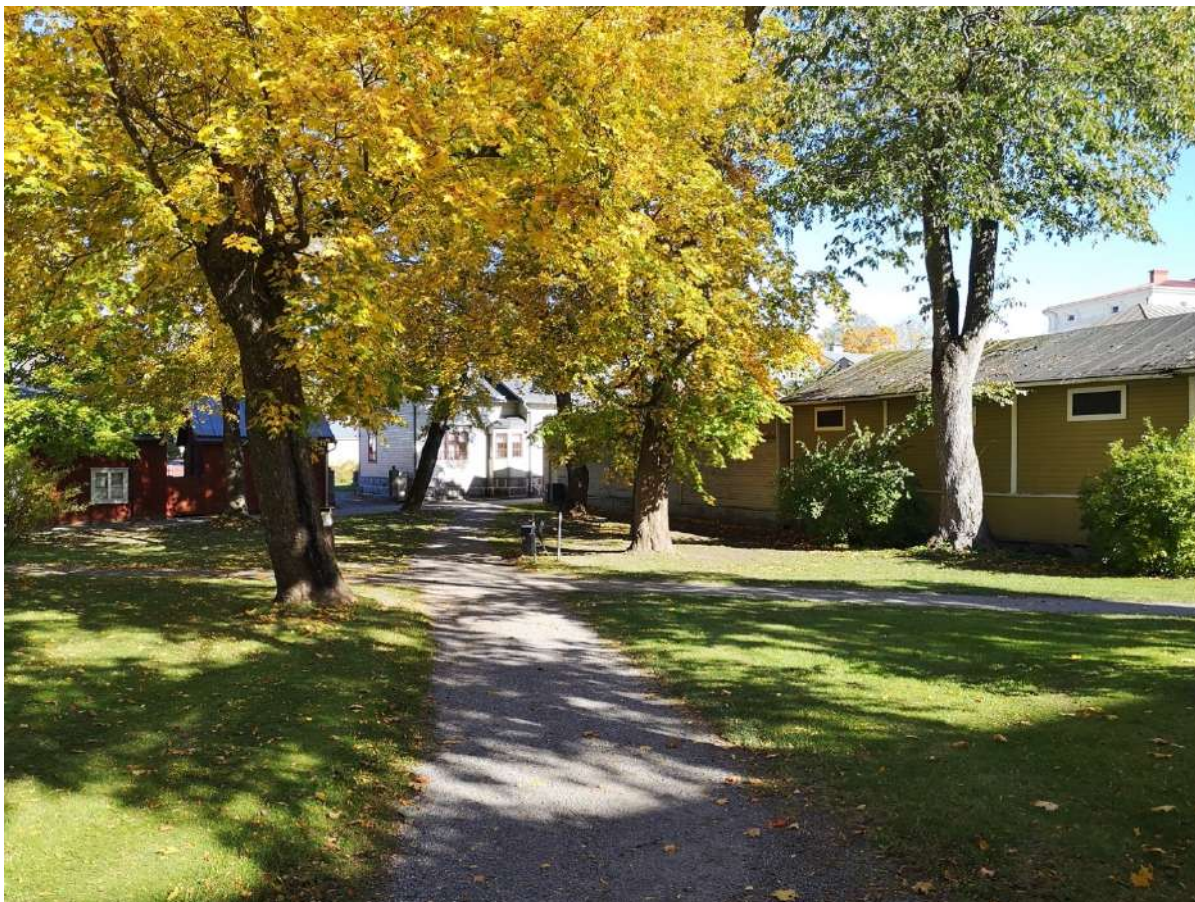
*Planeringsområdet, fasad mot Stora Kyrkogatan (2023), till höger del av byggnaden på tomtgränsen mot söder*



*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 realiseras i lokal planering främst genom landskapsplanering.

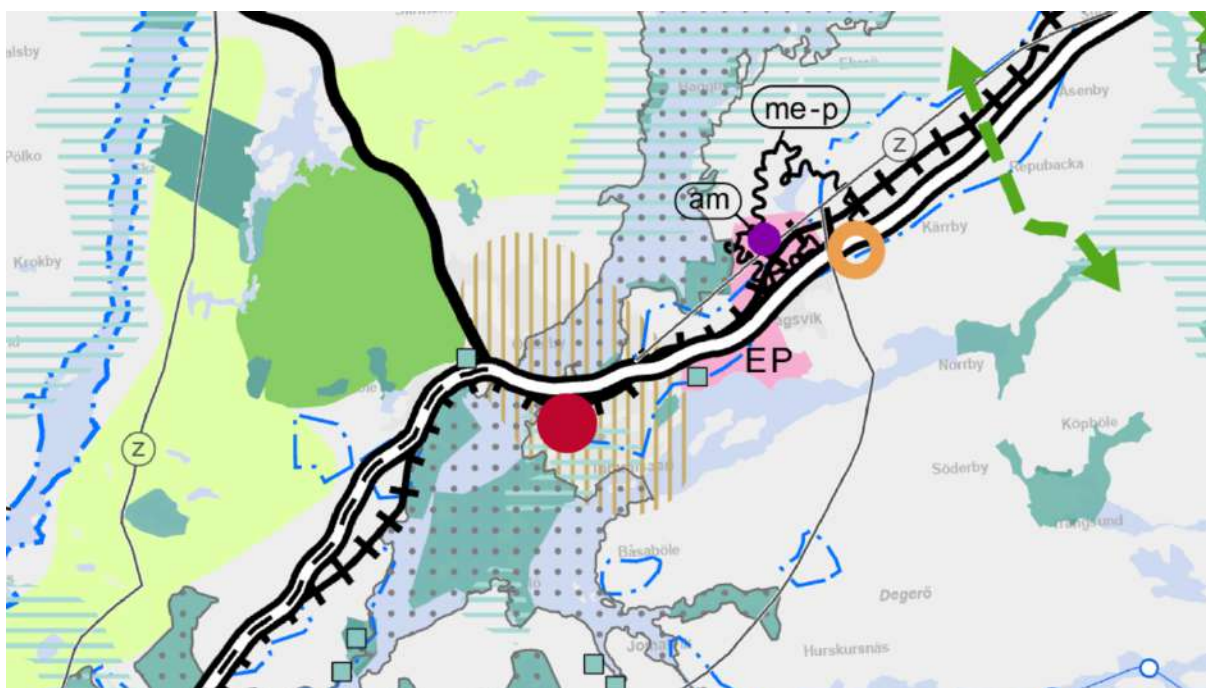
Planområdet ingår i sin helhet i ett område klassat som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009). RKY-inventeringen har utförts av Museiverket och utgör, enligt statsrådets beslut om byggda kulturmiljöer, från och med den 1 januari 2010 en sådan inventering som avses i de riksomfattande målen 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 m<sup>2</sup>vy. Av den är 1350 m<sup>2</sup>vy är anvisad på kvartersområde för bostads-, kontors- och butiksbyggnader och 160 m<sup>2</sup>vy 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 tomtragransen i söder.

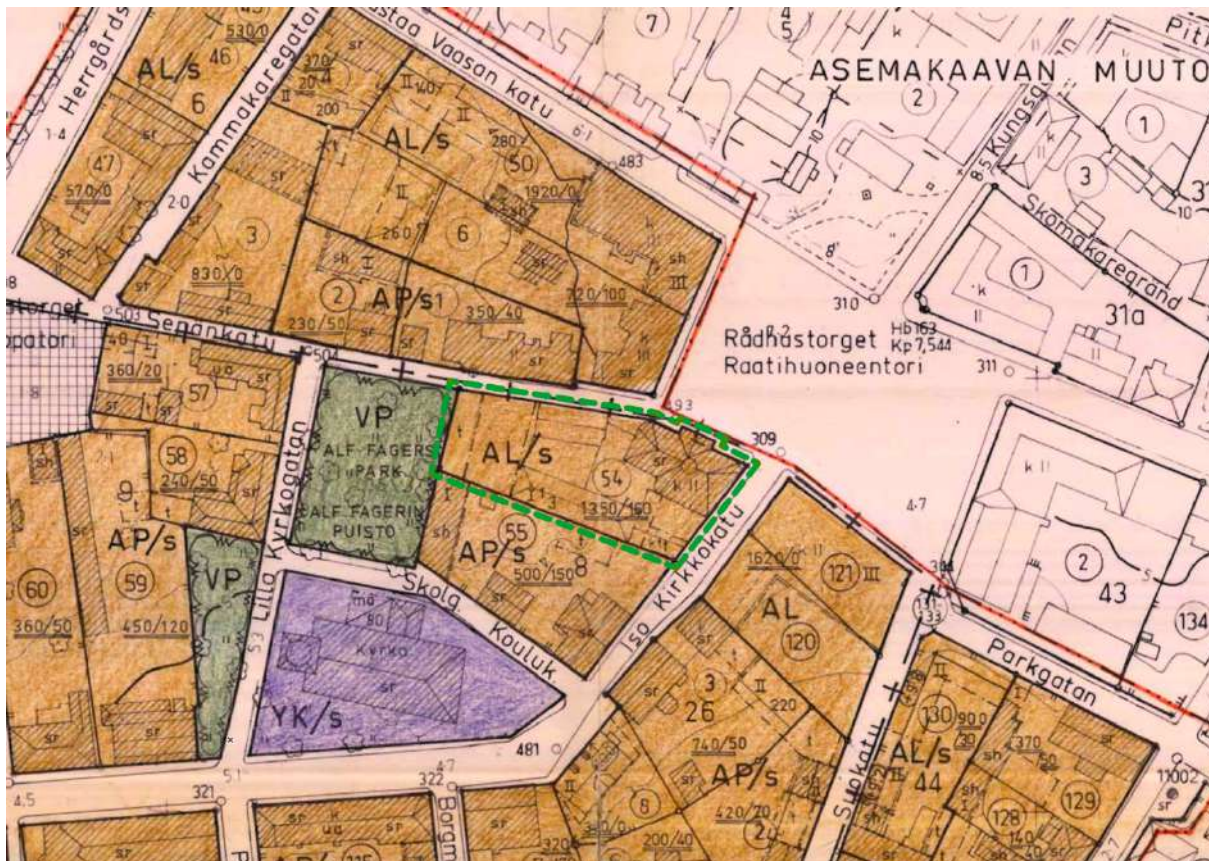
Våningstalen varierar från ett till två så att byggande i enlighet med det huvudsakliga användningsändamålet har 1 1/3 och 2. Ekonomibygnaderna har inte ett separat angivet våningstal, vilket tolkas som 1 våning.

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.

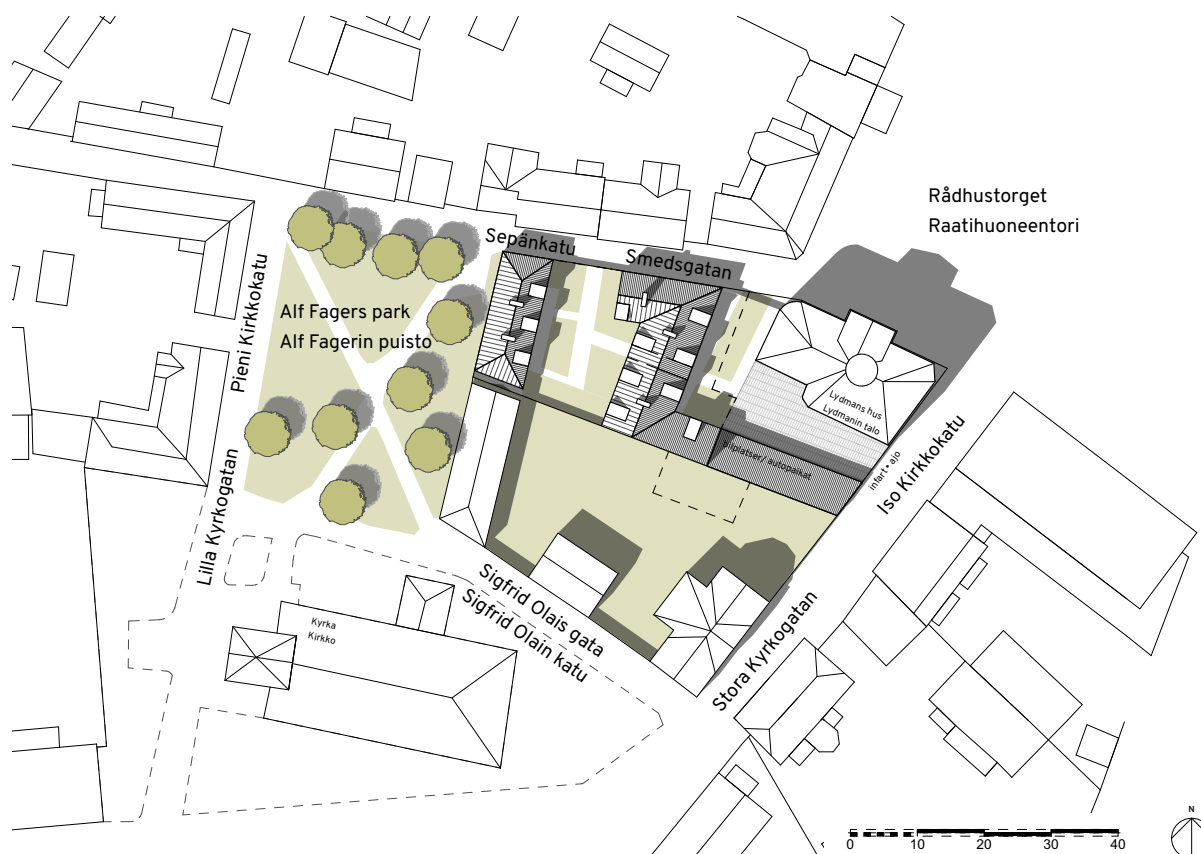
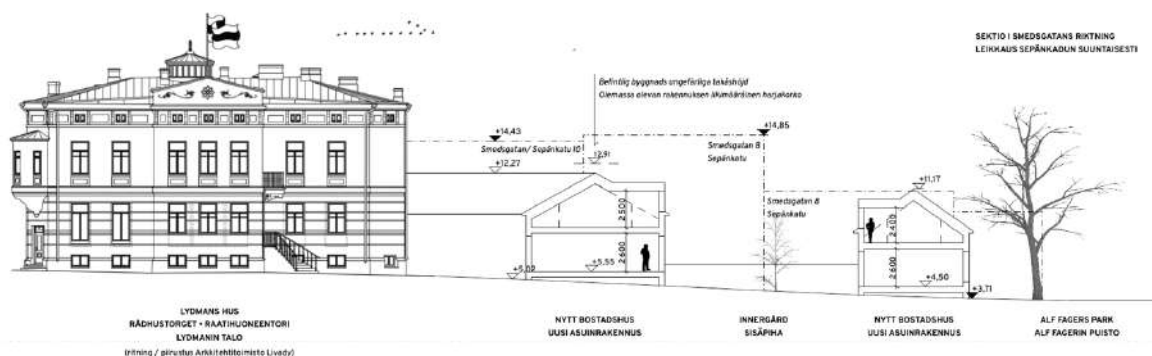


Illustration ur referensplanen, MNy Arkitekter Ab 2023



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
- Polisinsättningen i Västra Nyland
- Museiverket
- 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/](http://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.

Förslaget till ändring av detaljplan framläggs offentligt i minst 30 dagar på stadens webbplats och på planläggningsenheten. Under framläggandet har intressenterna och stadsborna möjlighet att framföra en skriftlig åsiktsyttring rörande förslaget. Myndigheterna bereds möjlighet att ge utlåtanden 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 utlåtanden från berörda myndigheter i enlighet med 28 § i markanvändnings- och byggförordningen.

10 utlåtanden 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, 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 ekonomibygnader 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  $35^\circ$
- 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

## 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 byggnade 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 kontorsbyggnade styrs till gatuplan intill Rådhusstorget.

Beteckningen /s tas bort jämfört med gällande plan eftersom Lydmanska huset förses med skydds-beteckningen sr-1 och miljö-kvaliteten samt anpassningen till gamla stans värdefulla miljö styrs genom separata bestämmelser. Förutom sr-1 byggnaden kvarstår inte annan miljö att bevara på fastigheten. Miljö-kvaliteten 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 m<sup>2</sup>. Hela fastigheten anvisas som kvartersområde AL-1 med en total bygggrätt på 1490 m<sup>2</sup>vy som fördelas på fyra byggnadsytor. För det sr-1 märkta Lydmanska huset anvisas 750 m<sup>2</sup>vy, för nybyggande av bostads-, affärs-, och kontorsbyggnader på två byggnadsytor 600 m<sup>2</sup>vy samt 140 m<sup>2</sup>vy för ekonomibygnader. Mängden bygggrätt för ekonomibygnader har minskats i jämförelse med gällande detaljplan med 20 m<sup>2</sup>vy. Av den totala bygggrätten för bostads-, affärs-, och kontorsbyggnader (1350 m<sup>2</sup>vy) bör minst minst 10% eller 135 m<sup>2</sup>vy reserveras för affärs- och kontorslokaler.

Byggnadsytornas sammanlagda areal är 1084 m<sup>2</sup>, jämfört med gällande plan där byggnadsytorna upptar 1238 m<sup>2</sup>.



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 m<sup>2</sup>vy eller minst 1 per bostad vilket motsvarar normen i gamla stan i övrigt. För boende i skyddad byggnad reserveras ½ bilplats/ 150 m<sup>2</sup>vy eller minst ½ bilplats/ bostad. Detta motsvarar dimensioneringen i nyligen godkända detaljplaner på området. För affärs- och kontorsbyggnader på kvartersområdet reserveras ½ bilplats/ 150 m<sup>2</sup>vy 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 m<sup>2</sup>-vy. Av den är 1350 m<sup>2</sup>-vy anvisad för bostads- affärs- och kontorsbyggnader och 140 m<sup>2</sup>-vy för ekonomibyggnader. Minst 10% av den för bostads- affärs- och kontorsbyggnader anvisade byggrätten (1350 m<sup>2</sup>-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.

### **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 yttertaketets 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.

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
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 avloppsnetet och området kan anslutas till fjärrvärmenätet. 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 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.





När en generalplan utarbetas skall beaktas,	Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:

#### 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 nybyggnad 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 forminnen. 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

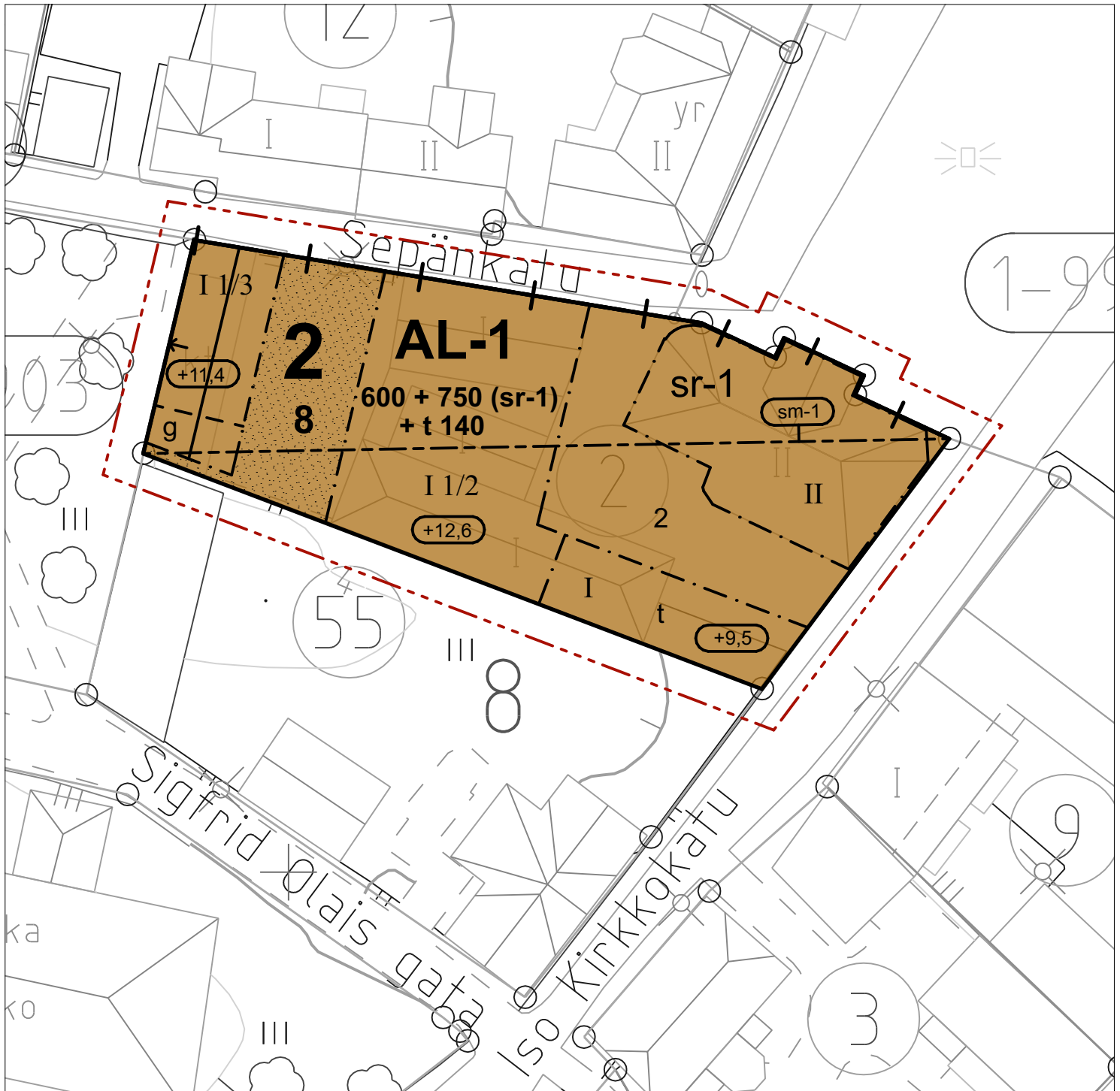
koord.system  
koord.järj.  
ETRS-GK24FIN

höjdsystem  
kork.järj.  
N2000

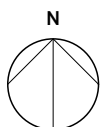
Baskartan för planläggning fyller kraven på baskartan för en detaljplan.  
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaava pohjakartalle  
asetetut vaatimukset.

stadsgeodet  
kaupungigeodeetti

PENTTI VILJANMAA



0 10 20 30 40



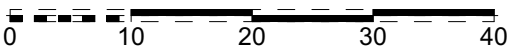


# RASEBORG

STORA KYRKO GATAN 20  
ÄNDRING AV DETALJPLAN

PLAN NUMMER 7001

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



Skala 1:500

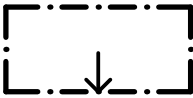
## PLANBETECKNINGAR OCH - BESTÄMMELSER



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



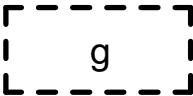
Byggnadsyta.



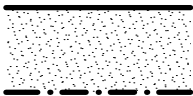
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden bör tangera.



Byggnadsyta där ekonomibygnad får placeras.



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



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 kommunalgräns.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Riktgivande gräns för område eller delområde.



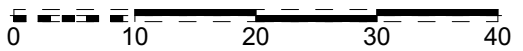
Linje som anger takåsens huvudsakliga riktning.

# 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°.

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.

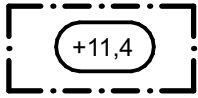
Kaupunginosan tai kunnanosan raja.

3 metriä kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin-, korttelinosan ja alueraja.

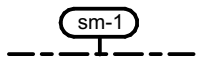
Ohjeellinen alueen tai osa-alueen raja.

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 muinaisjäännökseen osa. Alueen kaivaminen, peittäminen, muuttaminen, vahingoittaminen ja muu siihen kajoaminen on muinaismuistolain nojalla kielletty. Aluetta koskevista tai siihen liittyvistä suunnitelmista on pyydettyä alueellisen vastuumuseon (Länsi-Uudenmaan museo) lausuntoa.

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 ekonomitrymmen tillåtna våningsytan i kvadratmeter. Minst 80% av våningsytan bör placeras på byggnadsyta anvisad för ekonomibyggnader.

Lukusarjan kolmas luku osoittaa talusrakennuksille sallitun kerrosalan. Vähintään 80% kerrosalasta tulee sijoittaa talusrakennuksille 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 Rådhusorget.

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 tilläggsarbeten 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 åtgärdsstillstånd 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 mått. 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 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. I gränsväggen mot söder får ej placeras fönster.

På AL-1 kvartersområdet kan göras en separat tomtindelning.

## 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 ylittävä 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 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. Rajaseinään kohti etelää ei saa sijoittaa ikkunoita.

AL-1 korttelialueella voidaan tehdä erillinen tontinjako.

## 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 / 150m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta, eller minst 1 bilplats per bostad i nybyggnader
- 0,5 bilplats/ 150m<sup>2</sup> bostadsvåningsyta, eller minst 0,5 bilplatser per bostad i sr-1 byggnad.
- 0,5 bilplats / 150m<sup>2</sup> 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 / 150m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa, tai vähintään 1 autopaikka asuntoa kohti uudisrakentamisessa
- 0,5 autopaikka/ 150m<sup>2</sup> asuinkerrosalaa, tai vähintään 0,5 autopaikka asuntoa kohti sr-1 rakennuksessa
- 0,5 autopaikka / 150m<sup>2</sup> 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	03.10.2023
Planens namn	Stora Kyrkogatan 20		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
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

<b>Stranddetaljplan</b>	<b>Strandlinjens längd [km]</b>	
Byggplatser [antal]	Med egen strand	Utan egen strand
Fritidsbost.byggpl. [antal]	Med egen strand	Utan egen strand

Områdes-reserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m <sup>2</sup> vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> vy]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m <sup>2</sup> vy +/-]
Sammanlagt					

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

## Underbeteckningar

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

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

Utlåtanden, åsikter och bemötanden 10.10.2023

**U1 Raseborgs stad, Miljö- och byggnadsnämnden / Ledande byggnadsinspektör**

12.4.2023 • RBG/1472/10.02.03.01/2022 • §43

1. *En bestämmelse angående fönstrens höjd och utformning mot park borde beaktas. En minimihöjd från marken mot park (Alf Fagers park) skulle vara 110 cm samma som i den gällande planen (200-2) 8§ gällande staket. Detta för att få ett integritetsskydd för både boende och de som vistas i parken. Med tanke på Gamla Stans historiska väsen.*
2. *Om konstruktioner tillåts eller inte skall detta nämnas i planeutkastet.*
3. *I planutkastet skall anvisas området för parkering.*
4. *I planutkastet skall ekonomibyggnadernas byggnadsruta anvisas (totalt 160 m<sup>2</sup>).*

**Bemötande**

1. I utkastskedet av planläggningen har det inte tagits ställning till fönstrens utformning.
2. Separat bestämmelse ingår ej i planutkastet.
3. Utkastet till detaljplanen förutsätter att bilplatserna placeras på fastighetens område och ger anvisning om infart. Exakt placering kan avgöras i samband med byggnadsplanering och byggnadslov.
4. Ekonomibyggnadernas byggnadsyta har inte anvisats i planutkastet, utan avsikten har varit att detta kan noggrannare bedömas i samband med byggnadsplanering och byggnadslov.

**Justeringar i detaljplaneändringens förslagsskede**

1. Planen justeras så att en bestämmelse om fönstrens höjd mot park ingår.
2. Bestämmelsen gällande gårdar som bör planteras specificeras så att konstruktioner för utevistelse och lek kan placeras på området.
3. Bestämmelsen gällande parkering justeras så att bilplatserna bör placeras i biltak eller garage inom anvisade byggrutor. Dessa får inte öppnas mot gata, park eller torg.
4. Byggrätten för ekonomibyggnader minskas något och en byggnadsruta anvisas. Avsikten är dock att en liten del av våningsytan för ekonomibyggnader kan placeras även på byggnadsytor utan beteckningen "t" inom AL-1 området.

---

**U2 Raseborgs stad, Miljö- och byggnadsnämnden / Miljövård**

12.4.2023 • RBG/1472/10.02.03.01/2022 • §42

*Planändringen bedöms inte ha några nämnvärda natur- eller landskapsmässiga konsekvenser i förhållande till den gällande detaljplanen.*

**Bemötande och justeringar i detaljplaneändringens förslagsskede**

Förleder inga ändringar.

---

**Utlåtanden, åsikter och bemötanden 10.10.2023**

**U3 Raseborgs vatten**

8.3.2023 • RBG/1472/10.02.03.01/2022 • §8

*Raseborgs vatten konstaterar att området hör till deras verksamhetsområde och att det finns utbyggd kommunalteknik; vatten, avlopp och dagvattenavlopp. Planändringen medför ingen flyttning av befintlig teknik. Fastighetens anslutningspunkt finns på Smedsgatan.*

**Bemötande och justeringar i detaljplaneändringens förslagsskede**

Föranleder inga ändringar.

---

**U3 Sydspetsens miljöhälsa**

6.4.2023

*Ur hälsoskyddssynpunkt finns inget att anmärka.*

**Bemötande och justeringar i detaljplaneändringens förslagsskede**

Föranleder inga ändringar.

---

**U4 NTM-centralen**

13.4.2023

*NTM centralen meddelar att de inte ger utlåtande i detta skede, men konstaterat att sr-1 beteckningen är saklig och att det planerade byggandet passar i omgivningen, samt att konsekvenserna för stadsbilden i relation till nuläget är små.*

**Bemötande och justeringar i detaljplaneändringens förslagsskede**

Föranleder inga ändringar.

---

**U5 Föreningen Gamla Stan r.f.**

21.3.2023

*Det finska gatunamnet är fel i illustrationen, borde vara Sepänkatu.*

**Bemötande och justeringar i detaljplaneändringens förslagsskede**

Gatan berörs inte av ändringen av detaljplan. Översättningsfel i illustrationen, det finska gatunamnet korrigeras till Sepänkatu.



Utlåtanden, åsikter och bemötanden 10.10.2023

---

**U6 Raseborgs stad, Tekniska nämnden**

21.3.2023 • RBG/1472/10.02.03.01/2022 • §57

*Inget att yttra.*

Föranleder inga ändringar.

---

**U7 Nylands förbund**

20.4.2023 • UML dnro 223/06.02.00/2023

*Nylands förbund ger inget utlåtande.*

**Bemötande och justeringar i detaljplaneändringens förslagsskede**

Föranleder inga ändringar.

---

**U8 Västra Nylands museum**

24.4.2023 • RBG/550/12.03.03.05/2023

1. *Nybyggandets inverkan på parkträden bör bedömas*
2. *Nybyggande intill parken - bedömning av inverkan på stadsbilden*
3. *Planbestämmelserna kunde preciseras för att i högre utsträckning beakta byggnadssätt och anpassning till stadsbilden (jmf. med gällande plan §2, §4, §6)*
4. *Den stora mängden taklyktor avviker från byggnadssättet på området*
5. *Studera byggnadshöjder ytterligare*
6. *Byggnadsrutorna kunde begränsas noggrannare*
7. *Planteringarna på innergårdarna bör anpassas till områdets karaktär*
8. *Alternativ användning av befintliga byggnader kunde utredas*
9. *Det stadsarkeologiska fornminnesområdet bör beaktas i PDB:n, arkeologiska provgrävningar bör utföras*

**Bemötande**

1. Har inte gjorts i utkastskedet, men bedömning av trädet närmast det planerade tillbyggnaden har gjorts sommaren 2023. Trädet konditionsgranskades av Eg-Trading Oy, likaså bedömdes dess förutsättningar att fortsätta växa efter planerat byggande. Rapporten finns som bakgrundsmaterial till planförslaget och återges i korthet i planbeskrivningen.
2. Bedömning i utkastskedet har gjorts i form av referensplan och görs vidare i samband med fortsatt planläggning. Inverkan på och anpassning till stadsbilden har studerats genom 3D modell, kvartersfasader, kvarterssektioner och genom uppmätningar av byggnadernas höjder i området.
3. Flera av bestämmelserna i gällande plan är tolkningsbara och abstrakta. Planutkastet innehåller konkreta bestämmelser (om absolut höjdangivelse, takformer och material, fasadmaterial och färgsättning) samt

### Utlåtanden, åsikter och bemötanden 10.10.2023

generella anvisningar för anpassning till den värdefulla miljön. §2 och §4 i gällande plan går in på frågor som idag styrs av stadens förvaltningsstadga eller som ingår i myndigheternas skyldigheter i enlighet med MBL och p.g.a. den speciella hänsyn som bör tas på RKY-område.

4. En stor mängd taklyktor är en förutsättning för att kunna placera boende i en andra våning som begränsas av sadel- eller valmade tak. Bostadsrummen bör förses med tillräckligt dagsljus (1/10 av rumsytan). Slutlig mängd och form avgörs i samband med byggnadslov. Avvikelse från lagstadgade krav på mängden dagsljus och rumshöjd för nybyggande kan inte skrivas in i detaljplanen.
5. Omkringliggande byggnaders höjder har uppmätts och höjderna har studerats i 3D, sektioner och fasader. En viss tolerans bör även finnas för att möjliggöra byggnadsplanering utan omedelbar risk för undantag.
6. Byggnadytorna studeras noggrannare i samband med att planläggningen avancerar.
7. Utkastet tar inte tagit ställning till planteringarnas anpassning till områdets karaktär.
8. Byggnaderna har konditionsgranskats och bedömts vara oanvändbara som helheter. Brister i vattentakets avvattning, funktionernas avloppsvattenhantering och i ventilationen har lett till skador på byggnaderna. Avsikten är att delar av de murade väggarna mot granntomten bevaras, men detta avgörs i samband med den detaljerade byggnadsplaneringen.
9. Provgrävningar har inte gjorts i utkastskedet.

### Justeringar i detaljplaneändringens förslagsskede

1. – föranleder inga justeringar
2. Konsekvensbedömning ingår i planbeskrivningen.
3. I förslagsskedet har flera bestämmelser justerats och bearbetats. Bestämmelserna är mer konkreta än i gällande detaljplan. Se övriga bemötanden och planbeskrivningen.
4. – föranleder inga justeringar
5. Högsta angivna punkter för vattentak preciseras i förslaget
6. Byggnadytorna justeras något i förslagsskedet. Bestämmelse om byggnadernas stomdjup (max 10m) läggs till. Den sammanlagda verkan av olika bestämmelser leder till att hela byggnadsytan inte kan fyllas med byggande.
7. Bestämmelse om planteringarnas anpassning till områdets karaktär läggs till.
8. – föranleder inga justeringar
9. Det stadsarkeologiska fornminnesområdet nämns i den uppdaterade PDB:n. Arkeologiska provgrävningar har utförts i juni 2023 av Arkbyroo Oy. Rapporten kommer att finnas som bakgrundsmaterial till detaljplanen och återges i korthet i planbeskrivningen. Myndighetssamråd i enlighet med lagen om fornminnen § 13 har hållits. Hela fastigheten betecknas som fast fornlämning med sm-1 beteckning.

---

### U9 Västra Nylands räddningsverks utlåtande

28.4.2023 • Dnr 2182/2023

1. *Byggnaderna borde placeras på tomten så att räddningsverkets tunga fordon kan användas i närheten av byggnaderna*
2. *Räddningsverkets tunga fordon (släckningsfordon) och ambulans bör kunna komma i trapphusens omedelbara närhet*
3. *Brandsäkerheten bör beaktas i placeringen av byggnaderna. Ev. villkor för när brandmur kan utelämnas bör skrivas in i planen.*
4. *Gatorna och tomtanslutningarnas adresser bör vara logiska och anslutningen placeras i enlighet med adressen.*

Utlåtanden, åsikter och bemötanden 10.10.2023

**Bemötande**

1. Lydmanska huset (brandklass P2) har två trappor och utrymningsvägar. Med tunga fordon kan byggnaden nås från två håll. Nybyggnaderna är i brandklass P3 och utrymning kan ske på egen hand. Räddningsverkets tunga fordon kan operera från Rådhusstorget, Stora Kyrkogatan och Smedsgatan.
2. Släckningsfordon kan nå byggnaderna från Rådhusstorget, Stora Kyrkogatan och Smedsgatan. Ambulans kan även nå innergårdarna mellan byggnaderna på fastigheten.
3. Separat brandkonsult har anlitats redan i planläggningsskedet.
4. Fastighetens adress är Stora Kyrkogatan 20 och tomtanslutningen är placerad där. Tomten kan ev. komma att delas och då bildas servitut och görs avtal om sam användning.

**Justeringar i detaljplaneändringens förslagsskede**

- 1,2,4 Föranleder inga ändringar.
3. Bestämmelse som tillåter utelämnande av brandmur läggs till.

---

**A1 Åsikt 1 (710-2-8-55)**

8.3.2023

Den skriftliga åsikten innehåller 5 punkter som gäller generell specificering av bestämmelserna i detaljplanen, byggnadsrättens storlek och anpassning till kulturmiljön, våningstal, byggnadsytornas och byggnadernas dimensioner, byggnadsytornas och byggnadernas placering och fönster intill tomtgränsen mot söder. Punkterna återges nedan separat.

**1. Byggnadsrättens storlek och anpassning till kulturmiljön**

- a) *Fastighetsmassan som föreslås i ändringen är mycket stor i relation till kulturmiljön i Gamla Stan.*
- b) *Byggnadsrätten borde minskas eftersom ändamålet i och med ändringen skulle innebära främst boende.*
- c) *På fastighet 710-2-8-55 finns en obebyggd byggnadsyta som borde läggas till för att illustrera helheten.*
- d) *Ur planen framgår inte hur det kompletterande byggandet är bättre anpassat till kulturmiljön än tidigare.*
- e) *Jämfört med gällande detaljplan har fastigheten mer byggnadsrätt och byggnadsytornas storlek och volym har ökat.*
- f) *En högre byggnad intill parken skymmer sikten mot Lydmanska huset från parken och Lilla Kyrkogatan.*

**Bemötande**

- a) Fastighetsmassan är beträffande våningsyta ungefär den samma som i gällande detaljplan. Gällande detaljplan tillåter att hela byggrätten (förutom för ekonomibyggnader) används till boende. Fastigheten som berörs av detaljplaneändringen ligger i stadens centrum intill torget. På fastigheten finns en nästan monumental, skyddad byggnad från 1880-talet som i relation till den övriga stadsstrukturen är rätt stor. Byggandets omfattning motsvarar ändå andra fastigheter runt torget och kan inte jämföras med det småskaliga träbyggandet på Barckens udde. Fastigheten Stora Kyrkogatan 20 har avvikit från Gamla Stans småskaliga träbyggnation redan sen Lydmanska huset uppfördes.

**Utlåtanden, åsikter och bemötanden 10.10.2023**

- b) Användningsändamålet ändrar inte plantekniskt. Gällande detaljplan styr inte heller förhållandet mellan våningsytans fördelning på olika ändamål, utan möjliggör förverkligande av enbart en av huvudändamålen tillsammans med ekonomibyggnader, t.ex. enbart boende och ekonomibyggnader. I utkastet till detaljplan bibehålls användningsändamålet, men avsikten är att den bättre än tidigare ska möjliggöra bostadsbyggande. Utkastet till detaljplaneändring innehåller bestämmelse om minimimängd affärs- och kontorslokaler, vilket inte alls ingår i gällande detaljplan.
- c) Byggnadsytor utanför planområdet visas inte på plankartan. Bottenkartan är uppgjord och uppdaterad av Raseborgs stad i december 2022 och motsvarar byggnadsläget idag.
- d) Minskningen av byggnadsvytorna från 1238m<sup>2</sup> i gällande detaljplan till 1150m<sup>2</sup> i utkastet och bestämmelse om högsta punkt för vattentak innebär i sig en förbättring av anpassningen till kulturmiljön. Utöver dessa innehåller utkastet bestämmelser gällande t.ex. takform, färgsättning och ytmaterial som är mer konkreta än i gällande detaljplan, och som styr byggandet så att det anpassas till kulturmiljön.
- e) I utkastet är våningsytan marginellt högre (25m<sup>2</sup>) än i gällande detaljplan. Byggnadsvytornas sammanlagda areal har minskats från 1238m<sup>2</sup> i gällande detaljplan till 1115m<sup>2</sup> i utkastet. Två byggnadsytor har blivit något större, en har minskats märkbart. Avsikten med detta är uttryckligen att skapa mera rymd intill Lydmanska huset och att styra byggandet mot smalare byggnadskroppar som motsvarar befintlig bebyggelse i stadsdelen. Gällande detaljplan har inga absoluta höjdbegränsningar utan enbart bestämmelse om våningstal. Planutkastet har angivna höjdbegränsningar och bestämmelse som styr takformen. I Lydmanska husets källare kan även anvisas utrymmen i enlighet med huvudanvändningsändamålet, vilket betyder att jämfört med tidigare kan en större del av byggrätten reserveras för en befintlig byggnad. Den sammanlagda effekten av dessa är att byggandets volym och styrs större utsträckning än i gällande detaljplan.
- f) En högre byggnad påverkar sikten från parken mot Lydmanska huset, men den påverkas i högre grad av träden i parken.

**Justeringar i detaljplaneändringens förslagsskede**

- a) Byggrätten har minskats en del jämfört med utkastet (-45 m<sup>2</sup>) och gällande detaljplan (-20 m<sup>2</sup>). Lydmanska huset använder i gällande bygglov 683m<sup>2</sup>vy, men i förslaget till ändring av detaljplan anvisas en större byggrätt (750 m<sup>2</sup>)
- b) – föranleder inga ändringar
- c) Grannfastighetens obebyggda byggnadsyta har märkts ut på illustrationen.
- d) Detaljplanen justeras i många avseenden i förslagsskedet. Målsättningen med justeringarna är att mer detaljerat styra byggandets volym och form och på så sätt garantera kvaliteten och anpassningen till Gamla Stans struktur. Samtliga justeringar räknas upp separat i detaljplanebeskrivningen.
- e) Sättet på vilket byggrätten anvisas har justerats och byggrätten har minskat 20 m<sup>2</sup> jämfört med gällande plan och 45 m<sup>2</sup> jämfört med utkastet. Den sammanlagda arealen på byggnadsvytorna har minskats och är nu 1084 m<sup>2</sup>. Se även övriga bemötanden detaljplanebeskrivningen.
- f) Vattentakets högsta tillåtna höjd har sänkts 10 cm.

**2. Ekonomibyggnaden mot Alf Fagers park: höjd, våningsantal, bredd**

- a) *Byggnadsytan mot Alf Fagers park bör ej ändras till byggnadsyta för bostadsbyggnad.*
- b) *Ändring av våningstal på byggnadsytan intill parken bör inte tillåtas eftersom det påverkar intrycket kring Alf Fagers park, Smedsgatan och ljusförhållanden i grannfastigheten och minskar kyrkans synlighet från Smedsgatan samt Lydmanska husets synlighet från parken och Lilla kyrkogatan. Granntomtens ekonomibyggnad är planlagd i två våningar men blir ändå lägre än det tillåtna byggandet i utkastet.*



**Utlåtanden, åsikter och bemötanden 10.10.2023**

- c) *4m avstånd borde lämnas till grannfastighetens vindsfönster.*
- d) *Byggnadsytan intill parken bör ej breddas eftersom det skulle täcka in en värdefull fasad på grannfastigheten.*

**Bemötande**

- a) Ifrågavarande byggnadsyta är den enda vid parken, förutom kyrkan, som inte är bostadsbyggnad i gällande detaljplan. Grannfastighetens byggnad är även byggnad för huvudanvändningsändamålet, d.v.s. boende, trots att den i stadsbilden mera påminner om en ekonomibygnad.
- b) Höjdmässigt motsvarar byggnadskroppen i utkastet byggnaderna på västra sidan av parken. I gällande detaljplan har grannens ekonomibygnad våningstalet 1. Merparten av byggnaderna i näromgivningen är högre än den planerade byggnaden intill parken. Höjderna och storleken på byggnadskroppen har studerats i en referensplan som ligger som grund för detaljplanläggningen och parallellt med planläggningsprocessen. Utkastet lämnar ett öppet utrymme på fastigheten så att kyrkan fortsättningsvis är synlig från Smedsgatan. Utkastet styr även takformen och den högsta punkten på taken. I detta avseende är utkastet betydligt mera styrande och detaljerat än gällande plan.
- c) I gällande detaljplan går byggnadsytan ända till fastighetsgränsen och höjden på byggandet styrs enbart genom våningstal. Utkastet följer gällande detaljplans principer beträffande byggande intill fastighetsgränsen.
- d) Bredden på byggnadsytan intill Alf Fagers park har i utkastet getts samma bredd som byggnadsytan på grannfastigheten 710-2-8-55 har i gällande detaljplan, vilket innebär en förstoring på ca 2m. Bestämmelsen i utkastet förpliktigar inte att bygga fast i tomtgränsen, utan detta kan bedömas utgående från ändamålsenlighet i samband med noggrannare byggnadsplanering. Grannbyggnadens gavelfönster mot norr har beaktats i planeringen och planutkastet beaktar fönstret i högre grad än gällande detaljplan. 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).

**Justeringar i detaljplaneändringens förslagsskede**

- a) – föranleder inga ändringar
- b) Bestämmelsen "g" om beaktandet av grannbyggnadens gavelfönster förtydligas genom att skriva in en maximal lutning på det valmade taket. Vattentakets högsta punkt sänks något. Bestämmelse som förbjuder placering av fönster i fasad på tomtgränsen mot söder läggs till.
- c) Byggnadsytan intill Alf Fagers park justeras så att det bildas 1 m brett obygt område mellan byggnadsytan och fastighetsgränsen mot söder. Bestämmelse som förbjuder placering av fönster i fasad på tomtgränsen mot söder läggs till.
- d) Bestämmelsen "g" om beaktandet av grannbyggnadens gavelfönster förtydligas genom att skriva in en maximal lutning på det valmade taket. Vattentakets högsta punkt sänks något. Bestämmelse som förbjuder placering av fönster i fasad på tomtgränsen mot söder läggs till.

**3. Fönsteröppningar mot granntomt**

- a) *Fönsteröppningar bör inte placeras i vägg mot granntomt närmare än 4m från gränsen. Bestämmelse om detta ingår i gällande detaljplan.*

Utlåtanden, åsikter och bemötanden 10.10.2023

**Bemötande**

- a) Bygandet på planområdet är brandtekniskt utmanande och förutsätter brandmur eller brandmursliknande konstruktion mot grannfastigheten, så som även idag. Det är inte ändamålsenligt att placera fönster i en vägg med hög brandsektionering.

**Justeringar i detaljplaneändringens förslagsskede**

- a) Bestämmelse som förbjuder placering av fönster i fasad på tomtgränsen mot söder läggs till.

**4. Fastigheters placering invid tomtgränsen**

- a) *Placering av nybyggnader fast i tomtgränsen bör ej tillåtas eftersom det inte möjliggör underhåll av byggnaderna. Inga andra byggnader kring Alf Fagers park ligger helt intill varandra.*

**Bemötande**

- a) Gällande detaljplan tillåter byggande fast i tomtgränsen och i utkastet har samma princip följts. Bestämmelsen i utkastet förpliktigar inte att bygga fast i tomtgränsen, utan detta kan bedömas utgående från ändamålsenlighet i samband med noggrannare byggnadsplanering.

**Justeringar i detaljplaneändringens förslagsskede**

- a) Byggnadsytan intill parken justeras så att det bildas 1m brett obygt område mellan byggnadsytan och tomtgränsen mot söder.

**5. Mera specifik detaljplan**

- a) *Detaljplanen bör vara mer specifik för att försäkra att kulturmiljön beaktas och att tillräcklig rymd och yta bevaras obebyggd.*
- b) *Byggnadsytorna bör fastställas mer exakt, de har nu som helhet förstorats jämfört med gällande plan.*
- c) *Högsta tillåtna höjden för nybyggnader bör fastställas för allt nybyggande.*
- d) *Mera detaljerade bestämmelser som styr byggandets karaktär bör läggas till.*
- e) *Andra fastigheter i området bör ges rätt till liknande ändringar i byggnadsytor och våningstal i framtiden.*

**Bemötande**

- a) Byggnadsytornas areal har minskat från 1238m<sup>2</sup> i gällande plan till 1115m<sup>2</sup> i utkastet. I utkastet styrs volymen och höjden förutom av våningstal och byggnadsytor även av angiven högsta höjd och bestämmelse om takform. Utkastet beaktar kulturmiljön bättre och skapar mera öppet utrymme än gällande detaljplan.
- b) Påståendet är felaktigt, byggnadsytorna har minskat från 1238m<sup>2</sup> till 1115m<sup>2</sup>. Med kännedom om de brandtekniska utmaningarna i det skede planen förverkligas har byggnadsytan i mitten av fastigheten inte definierats så snävt i utkastet.
- c) Högsta höjd har definierats på byggnadsytan intill parken. I övrigt följer utkastet gällande detaljplans principer och styr byggande främst genom våningstal. Utöver det styrs volymen av bestämmelse om takform.
- d) Utkastet innehåller många bestämmelser som styr byggandet konkret, t.ex. bestämmelser om takform, färgsättning och material.
- e) Byggnadsytornas sammanlagda areal minskar i utkastet jämfört med gällande detaljplan. Våningstalet ändras på två byggnadsytor, men samtidigt begränsas den absoluta höjden på en av dem. Med hänsyn till fastighetens unika läge i stadsstrukturen, dess tidigare byggande, i utgångsläget avvikande situation i stadsstrukturen och den uppgjorda referensplanen kan det inte anses att detaljplaneändringen skulle

### Utlåtanden, åsikter och bemötanden 10.10.2023

utgöra ett prejudikat eller ha en generell inverkan på planeringsprinciperna i Gamla Stan, detaljplanläggningen i Gamla Stan eller jämlikheten mellan fastighetsägarna.

#### Justeringar i förslagsskedet

- a) Detaljplanen justeras i många avseenden i förslagsskedet. Målsättningen med justeringarna är att mer detaljerat styra byggandets volym och form och på så sätt garantera kvaliteten och anpassningen till Gamla Stans struktur. Lydmanska huset använder i gällande bygglov 683 m<sup>2</sup>vy, men i förslaget till ändring av detaljplan anvisas en större byggrätt (750 m<sup>2</sup>vy) genom att tillåta placeringen av utrymmen för huvudanvändningsändamålet i källaren. Den totala mängden byggrätt minskas något i relation till utkastet (-45m<sup>2</sup>) och gällande detaljplan (-20m<sup>2</sup>). Se även övriga bemötanden. Samtliga justeringar räknas upp separat i detaljplanebeskrivningen.
- b) Byggnadsytan på mitten av fastigheten minskas och byggnadsytornas sammanlagda areal blir i och med det 1084m<sup>2</sup>. Byggnadskropparnas stomdjup begränsas till 10m vilket betyder att hela byggnadsytan inte kan fyllas med byggande.
- c) Alla byggnadsytor för nybyggnader har försetts med bestämmelse om högsta tillåtna höjd på vattentaket.
- d) Detaljplanen justeras i många avseenden i förslagsskedet. Målsättningen med justeringarna är att mer detaljerat styra byggandets volym och form och på så sätt garantera kvaliteten och anpassningen till Gamla Stans struktur. Samtliga justeringar mellan utkast- och förslagsskedet räknas upp separat i detaljplanebeskrivningen.
- e) - föranleder inga ändringar

---

### **Å2 Åsikt 2 (710-2-8-55).**

12.3.2023

Den skriftliga åsikten innehåller flera punkter. Yttrandet gäller detaljplanens generella betydelse och huruvida fastighetsägare i Gamla Stan bemöts likvärdigt, förtydligande av målsättningarna och en generell bild av vilken utveckling som kan bli aktuell i Gamla Stan i framtiden. Förutom dessa punkter tar åsikten ställning till byggnadsytornas placering i relation till tomtgränserna, specificering av bestämmelserna i detaljplanen, våningstal och högsta tillåtna höjder för vattentak. Punkterna återges nedan separat.

#### **1. Generellt om planprojektets målsättningar och konsekvensbedömning**

- a) *Målsättningarna med detaljplanen bör öppnas upp eftersom detaljplanen kommer att ha en indirekt inverkan på planläggningen av Gamla Stan. Detaljplanen ger en generell bild av vilken utveckling som kan bli aktuell i Gamla Stan i framtiden.*
- b) *Detaljplanens betydelse för jämlikt bemötande av fastighetsägare på området.*
- c) *Utkastet till ändring av detaljplan innebär att liknande fastighetsvisa ändringar gällande våningstal, byggnadsytor, ändring av ändamål etc. kan bli aktuella.*
- d) *Detaljplaneutkastet garanterar inte i sig förverkligandet av referensplanens arkitektoniska kvaliteter.*

## Utlåtanden, åsikter och bemötanden 10.10.2023

### Bemötande

a,b,c,d) Fastigheten som berörs av detaljplaneändringen ligger i stadens centrum intill torget. På fastigheten finns en nästan monumental, skyddad byggnad från 1880-talet som i relation till den övriga stadsstrukturen är rätt stor. Byggnadens omfattning motsvarar ändå andra fastigheter runt torget och kan inte jämföras med det småskaliga träbyggnaderna på Barckens udde. Fastigheten Stora Kyrkogatan har avvikit från Gamla Stans småskaliga träbyggnation redan sen Lydmanska huset uppfördes.

Fastighetens historia, målsättningarna för och konsekvenserna av detaljplaneändringen beskrivs i detaljplanebeskrivningen.

Referensplanen som uppgjorts visar tydligt att mängden byggande med tanke på platsen mycket väl kan anpassas till stadsstrukturen. I utkastet till detaljplaneändring motsvarar byggrätten den i gällande detaljplan, som egentligen är mindre än den dagligvaruhandel som de facto uppfördes på platsen. Det är även möjligt att i Lydmanska huset anvisa mer utrymmen i enlighet med huvudanvändningsändamålet än idag, utan att påverka byggnadens volym eller yttre i övrigt. Det här har en stor betydelse i bedömningen av byggandets volym på fastigheten och dess inverkan på stadsbilden.

Med hänsyn till fastighetens unika läge i stadsstrukturen, dess tidigare byggande, i utgångsläget avvikande situation i stadsstrukturen och den uppgjorda referensplanen kan det inte anses att detaljplaneändringen skulle utgöra ett prejudikat eller ha en generell inverkan på planeringsprinciperna i Gamla Stan, detaljplanläggningen i Gamla Stan eller jämligheten mellan fastighetsägarna. Den i stort oförändrade våningsytan innebär att ändringen av detaljplan inte ger fastighetsägaren fördel jämfört med gällande plan.

På RKY-området i Ekenäs har under de senaste åren genomförts detaljplaneändringar för liknande fastigheter, t.ex. gamla stadshuset och gamla bastun där användningsändamålen ändrat betydligt. I den aktuella ändringen av detaljplan ändrar däremot inte fastighetens användningsändamål jämfört med gällande plan.

Många av referensplanens arkitektoniska kvaliteter ingår i utkastet till detaljplan. Byggnaderna på fastigheten påverkas och styrs förutom av detaljplanen också t.ex. av lagstiftning gällande brandsäkerhet. Det är inte ändamålsenligt att i detaljplanen styra sådant som redan styrs på andra sätt.

### Justeringar i detaljplaneändringens förslagsskede

a,b,c) Fastighetens historia, målsättningarna för och konsekvenserna av detaljplaneändringen beskrivs i detaljplanebeskrivningen.

d) Detaljplanen justeras i många avseenden i förslagsskedet. Målsättningen med justeringarna är att mer detaljerat styra byggandets volym och form och på så sätt garantera kvaliteten och anpassningen till Gamla Stans struktur. Lydmanska huset använder i gällande bygglov 683 m<sup>2</sup>vy, men i förslaget till ändring av detaljplan anvisas en större byggrätt (750 m<sup>2</sup>vy) genom att tillåta placeringen av utrymmen för huvudanvändningsändamålet i källaren. Den totala mängden byggrätt minskas något i relation till utkastet (-45m<sup>2</sup>) och gällande detaljplan (-20m<sup>2</sup>). Samtliga justeringar räknas upp separat i detaljplanebeskrivningen.

Utlåtanden, åsikter och bemötanden 10.10.2023

**2. Byggnadsytor och förtydligande bestämmelser**

- a) *Byggnadsytan borde inte sträcka sig ända till vår fastighetsgräns.*
- b) *Det skulle vara motiverat att även den större byggnadsytan i utkastet skulle förses med bestämmelser som tydligare styr byggande mot referensplanens centrala drag och arkitektoniska lösningar.*

**Bemötande**

- a) I utkastet till detaljplan följer byggnadsytorna principerna i gällande detaljplan vad beträffar byggande intill fastighetsgränsen. Bestämmelsen i utkastet förpliktigar inte att bygga fast i tomtgränsen, utan detta kan bedömas utgående från ändamålsenlighet i samband med noggrannare byggnadsplanering.
- b) I utkastet till detaljplan är byggnadsytan mitt på fastigheten rymligare definierad än de andra. Avsikten med detta är att skapa en viss flexibilitet för byggnadsplaneringen. Byggande på fastigheten påverkas och styrs, förutom av detaljplanen och hänsyn till kulturmiljön, av de stränga villkor som brandsäkerheten ställer när det gäller byggande i närheten av grannfastigheten, gatan och till byggnader på samma tomt. Den sammanlagda verkan av detaljplanens bestämmelser och gällande lagstiftning gör att byggandet på fastigheten styrs mycket noggrant.

**Justeringar i detaljplaneändringens förslagsskede**

- a) Byggnadsytan intill Alf Fagers park justeras så att det bildas 1 m brett obygt område mellan byggnadsytan och tomtgränsen mot söder.
- b) Förslaget till ändring av detaljplan innehåller många centrala arkitektoniska lösningar från referensplanen. Byggnadsytan mitt på fastigheten minskas något och nybyggnadernas stomdjup begränsas till högst 10 m. Byggnadsytan förses även med bestämmelse om vattentaketets högsta punkt, som är ungefär 0,5 m lägre än befintlig byggnads vattentaks högsta punkt.

**3. Våningstal och vattentakens åshöjder i utkastet till detaljplan**

- a) *Våningstalen i utkastet till ändring av detaljplan anges på ett sätt som avviker från gällande detaljplan*
- b) *Högsta punkten för vattentaket på byggnadsytan intill parken har definierats till +11,5, medan höjden i referensplanen varit +10,87.*
- c) *Högsta punkt för vattentaket borde specificeras för alla byggnadsytor.*
- d) *Höjdnivåerna kunde illustreras tydligare i planbeskrivningen för att bättre kunna bedöma inverkan på omgivningen och t.ex. brandmurens höjd mot granntomten, som ej bör överskrida den nuvarande.*

**Bemötande**

- a) I utkastet till detaljplan har våningstalen avsiktligt angetts på ett sätt som avviker från gällande detaljplan för att tydligare illustrera ändringarna.
- b) Bestämmelsen gällande vattentaketets högsta punkt är given som förpliktande och har därför en marginal inbyggd i relation till referensplanens höjder. Höjderna studeras vidare under planläggningsprocessen.
- c) Högsta höjd har definierats på byggnadsytan intill parken. I övrigt följer utkastet gällande detaljplans principer och styr byggande främst genom våningstal. Utöver det styrs volymen av bestämmelse om takform.



**Utlåtanden, åsikter och bemötanden 10.10.2023**

- d) Höjder på området har avvägts och studerats genom sektioner, kvartersfasader och 3D-modellstudier, och studeras noggrannare under planläggningsprocessen. Delar av brandmuren kan behöva höjas något, andra delar kunde sänkas. Utan mycket detaljerad byggnadsplanering kan inte en exakt höjd på brandmuren fastslås. Avsikten är att bevara brandmuren.

**Justeringar i detaljplaneändringens förslagsskede**

- a) Sättet på vilket våningstalet anges ändras för att motsvara gällande detaljplans motsvarande.
- b) Vattentakets högsta höjd på byggnadsytan intill parken sänks något.
- c) Alla byggnadsytor för nybyggnader förses bestämmelse som styr vattentakets högst punkt.
- d) Material från referensplanen ingår i detaljplanebeskrivningen. Höjderna har studerats vidare med hjälp av sektioner och 3D-modellstudier.