



Beskrivning för detaljplanförslag

(berör plankartan ritn.nr. 22-19)

10.6.2019

Kommun

Raseborg

Planens namn

Sjöformansgatan 2, detaljplan

Ändring av detaljplan

Planområdet berör:

Stadsdel 2, kvarter 11, tomt 6 samt gatuområden.

Planens uppgörare

Raseborg stad

Plan nummer

7715

Anhängiggjord

Kungörelse 6.3.2014

Behandling

Program för deltagande och bedömning

Planläggningsnämnden 26.2.2014 § 23 / uppdaterad 19.9.2018 § 126

Planförslag

Planläggningsnämnden 19.6.2019 § xx

Godkännande

Planläggningsnämnden datum § xx

Stadsstyrelsen datum § xx

Stadsfullmäktige datum § xx

x

1. BASUPPGIFTER

1.1. Planområdets läge

Planeringsområdet ligger i gamla stan i Ekenäs, i den södra kanten av Stallörsparken.



Planområdets läge på guidekartan.

1.2. Planens namn och syfte

För planen används namnet Sjöformansgatan 2.

Målsättningen med detaljplanändring är att av tomten bilda ett kvartersområde avsett för boende där det är också möjligt att praktisera småskalig affärsverksamhet.

Ur boendeperspektiv är avsikten med planen att skapa en trivsam och god levnadsmiljö.

För Sjöformansgatans del korrigeras gatans finskspråkiga namn från Vesimiehenkatu till Venemiehenkatu.

Gatuområde mellan strand och Basatorget korrigeras från Smedsgatan till Västvallen, såsom det verkligen används.

1.3. Innehållsförteckning

1.	BASUPPGIFTER	1
1.1.	Planområdets läge	1
1.2.	Planens namn och syfte	1
1.3.	Innehållsförteckning	2
1.4.	Förteckning över beskrivningens bilagor	2
1.5.	Förteckning över andra handlingar som berör planen	2
2.	SAMMANDRAG	3
2.1.	Skeden i planprocessen	3
2.2.	Detaljplan	3
2.3.	Detaljplanens förverkligande	3
3.	PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER	4
3.1.	Utredning om förhållandena i planeringsområdet	4
3.2.	Planeringssituationen	7
4.	DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN	9
4.1.	Behovet av detaljplanen	9
4.2.	Planeringsstart och beslut som gäller denna	9
4.3.	Deltagande och samarbete	10
5.	REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLAN	10
5.1.	Planens struktur	10
5.2.	Dimensionering	10
5.3.	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	11
5.4.	Områdesreserveringar	11
5.5.	Planens konsekvenser	13
5.6.	Planbeteckningar och planbestämmelser	16
5.7.	Namn	16
6.	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN	16
6.1.	Planer som styr och åskådliggör genomförandet	16
6.2.	Schema för genomförandet	16
6.3.	Uppföljning av genomförandet	16
7.	KONTAKTINFORMATION	17

1.4. Förteckning över beskrivningens bilagor

- Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser
 Bilaga 2. Blankett för uppföljning av detaljplanen

1.5. Förteckning över andra handlingar som berör planen

- Meritulvatarkastelu tontille 710-2-11-66, Venemiehenkatu 2, Tammisaari. Sitowise. 2019
- Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi. Läntisen Uudenmaan seutukaavaliitto 1993. Mikko Härö
- Den byggda miljön har inventerats år 1992 (Asko Salokorpi: Centrumbebyggelse i Ekenäs. Rapport över bebyggelsen i stadsdelarna 1, 3, 5, 6).

2. SAMMANDRAG

2.1. Skeden i planprocessen

- Utarbetandet av detaljplanen påbörjades på Raseborgs stads initiativ och planen ingår i stadens planlägningsprogram 2014–2018 som godkänts av stadsstyrelsen 13.1.2014 § 12. Planlägningsnämnden fattade beslut om att anhängiggöra detaljplanen 26.2.2014. Planen kungjordes anhängig 6.3.2014.
- Planlägningsnämnden antecknade det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning för kännedom vid sitt möte 19.9.2018 § 126.

2.2. Detaljplan

Tomt 710-2-11-66 anvisas som kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader där miljön bevaras. Av kvarterets våningsyta ska minst 270 m² och högst 670 m² användas för bostadslägenheter. På området tillåts endast sådana verksamheter vilka inte med oväsen, lukt, trafik eller dylikt stör boendet. Den maximala byggrätten för tomten är 1020 m²vy.

Den före detta badinrättningsbyggnaden och bostadsbyggnaden från 1920-talet anvisas som byggnader som ska skyddas. På tomten är det möjligt att uppföra en nybyggnad och ”den nya bastun” kan ersättas med en ekonomibyggnad.

En havsöversvämningssgranskning har utarbetats för området. Utifrån den föreslås i förslaget till detaljplan att tomten ska omgärdas med en översvämningssmur.

2.3. Detaljplanens förverkligande

Detaljplanen kan genomföras efter att planen vunnit laga kraft.



Flygbild. Planändringsområde har avgränsats med den röda streckade linjen.

3. PLANERINGENS UTGÅNGSPUNKTER

3.1. Utredning om förhållandena i planeringsområdet

Ytan för tomt 710-2-11-66 är 1 544 m² och byggrätten är 650 m² enligt den gällande planen. På tomten finns fyra byggnader. Med tanke på stadsbilden ligger tomten på en synlig plats i den södra kanten av Stallörsparken.

Markägoförhållanden

Tomten ägs av Raseborgs stad.

Naturmiljö

Planområdet är en byggd miljö. På gårdsplanen växer en gammal ek som har betydelse för stadsbilden.

Planområdet är inte beläget i ett grundvattenområde.

Störningar i miljön

Tomten ligger i ett havsöversvänningsområde.



Vy över Stallörsparkens badstrand.



Utdrag från Översvänningscentrets karttjänst.

Den byggda miljön

Området för planändringen hör i sin helhet till en byggd kulturmiljö av riksintresse: Gamla stan och hamnen i Ekenäs (RKY 2009). Den äldsta delen av stadsstrukturen i Ekenäs i omgivningen av kyrkan och Stora Kyrkogatan har gatusträckningar och tomtindelningar som härstammar från 1550-talet och området representerar antagligen den äldsta bevarade systematiskt planerade stadshelheten i Finland.

Området för planändringen ligger i utkanten av gamla stan. På den västra sidan mellan tomten och havet finns endast en gata som anlagts på fyllnadsmark och som sträcker sig runt den västra kanten av gamla stan (Västvallen). Den före detta badinrättningsbyggnadens huvudfasad öppnas norrut mot Stallörsparken, och badinrättningsbyggnaden är en väldigt dominerande byggnad i landskapet i park- och strandområdet.

Sjöformansgatan är en lång och smal sidogränd som är typisk för gamla stan. Gatan kantas av byggnader och höga trästaket.

Gamla stan består främst av småhuskvarter. I Rådhusstorgets och Kungsgatans näromgivning finns mångsidig specialvaruhandel och annan serviceverksamhet. Dagligvarubutikerna ligger på cirka 1,5–2 kilometers avstånd i närheten av järnvägsstationen. Rekreationstjänster erbjuds i Stallörsparkens och Norra hamnens områden.

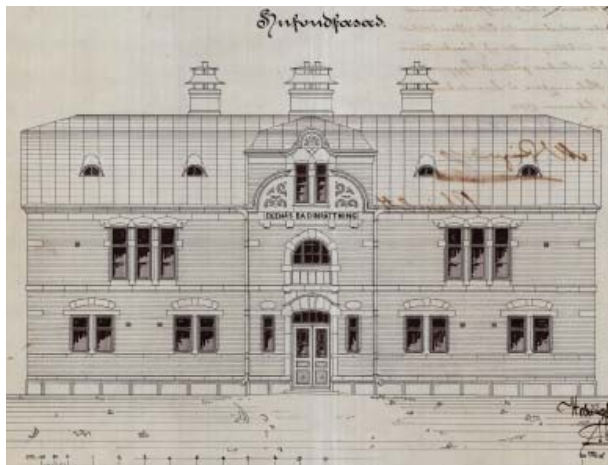
Den före detta badinrättningsbyggnaden, "gamla bastun"

Ett initiativ om att bygga en badinrättning togs 1902 och den uppfördes redan följande år. Mannen bakom projektet var konsul Frans Höjjer och inrättningen ägdes av hans bolag fram till början av 1920-talet. I Ekenäs historia nämner Johannes Cederlöf att byggnadsprojektet presenterades av Hj. Åberg 1902. Ritningarna till inrättningen gjordes av arkitekten Th. Höjjer.

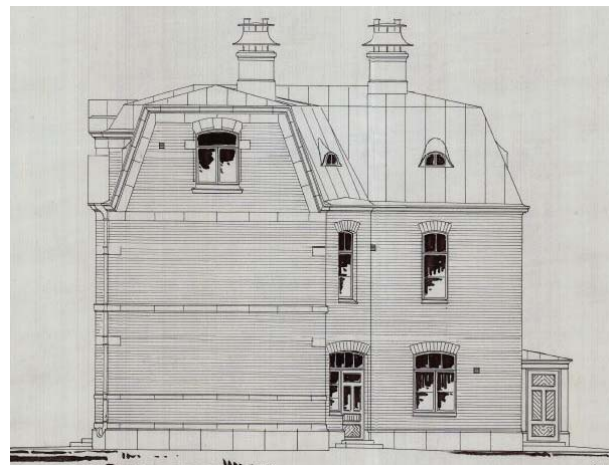
Resultatet var en kombination av nordtysk renässans och art nouveau; en 550 m² stor T-formad tegelbyggnad med två våningar. Fasaden består av renmurat tegel och är utrustad med en mittrisalit. Byggnaden är disponerad med rappade lister och detaljer.

I byggnadens nedre våning placerades symmetriskt separata allmänna bastur för kvinnor och män med ingångar från gårdssidan. På övre våningen fanns herrskapsaktigare enskilda badrum med ingångar från byggnadens gatusida.

Rumsfördelningen har ändrats något jämfört med den ursprungliga och en del fönster- och dörröppningar har stängts. Tredje våningen har förnyats efter en brand 2009. Under de senaste åren har byggnaden använts bl.a. som klubbutrymme och ateljé. Byggnaden har stått tom sedan 2018.



Fasadritning från år 1903



Västra fasad, ritning från år 1903



Huvudfasad, 2019



Västra fasad, 2019

Bastubyggnad, "nya bastun"

Bastun är en träbyggnad på cirka 150 m², byggd 1969 och har tidigare fungerat som allmän bastu. Ekenäs simhall togs i bruk 1998 och kort därefter lades bastuverksamheten ned i byggnaden.

Bostadsbyggnad

Den gula bostadsbyggnaden i trä har byggts fast i Sjöformansgatans kant. Byggnaden omfattar cirka 70–80 m². Enligt ritningarna uppskattas byggnaden vara uppförd 1926. Byggnaden representerar 1920-talets klassicism, vilket framkommer i bland annat den stående brädfodringen och de stående fönstren med sex rutor. Byggnaden har använts för bostadsbruk. Byggnaden har stått tom sedan 2018.

På tomten finns dessutom en ekonomibygnad från 1974.



Nya bastun



Inre utrymmen, nya bastun



Vy från Sjöformansgatan



Bostadsbyggnaden från 1920 -talet



Panorama över inre gården.

Kommunalteknik

Området har anslutits till stadens vatten- och avloppsledningsnät. Intill planeringsområdet finns även ett fjärrvärmenät. Gatunätet är bebyggt.

3.2. Planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändning

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 stöda och främja förverkligandet av markanvändnings- och bygglagens allmänna och generella målsättningar. De riksomfattande målen för områdesanvändningen realiserar på lokalplanering främst genom landskapsplanering.

Planområdet ingår i område klassat som 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 kommunernas planläggning samt i statliga myndigheters verksamhet.

Landskapsplanering

Nylands landskapsplan har fastställts av miljöministeriet 8.11.2006. För Västra Nylands del har den kompletterats med följande etapper:

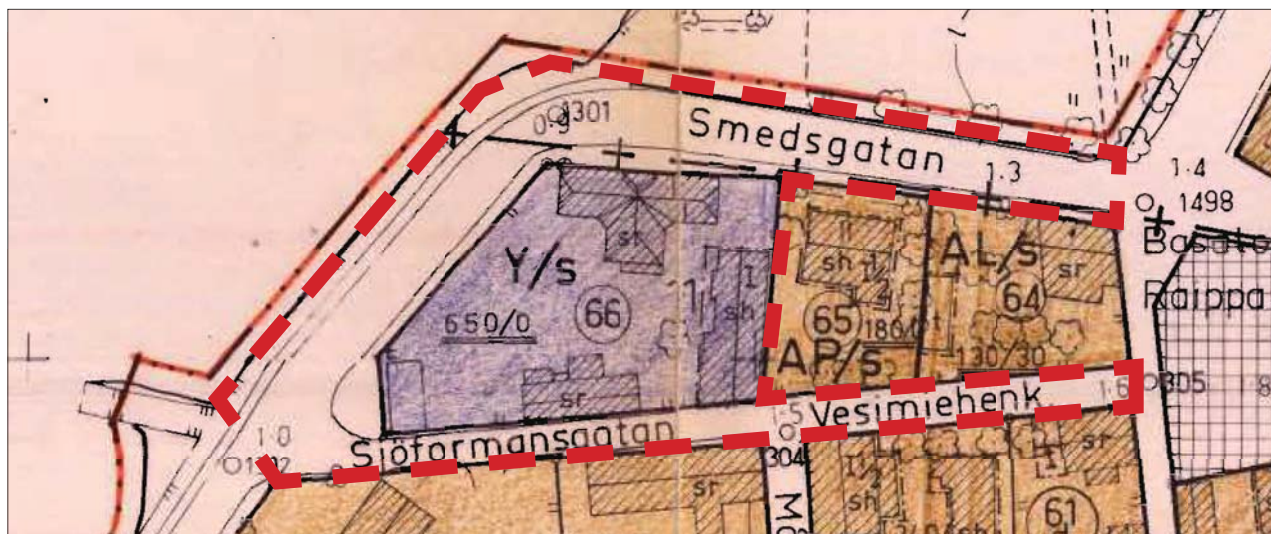
1. etapplandskapsplan, fastställd 2012:
 - avfallshanteringens områdesbehov på lång sikt
 - områdesreserveringar för stenmaterials försörjning
 - motorsport- och skjutbanor
 - trafikdepåer och terminaler
 - omfattande enhetliga skogsområden

2. etapplandskapsplan, fastställd 2016:
 - en fungerande och hållbar samhälls-struktur
 - ett trafiksystem som stödjer strukturen
 - handels servicenät
 - ett byanät på landskapsnivå

4. etapplandskapsplan, Ikraftträdande 2017:
 - näringar och innovationsverksamhet
 - logistik
 - vindkraft
 - grönstruktur
 - kulturmiljöer

Byggnadsordning

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



Utdrag av detaljplan 565-64 . Planändringsområde har avgränsats med den röda streckade linjen.

4. DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

4.1. Behovet av detaljplanen

Staden har ingen användning för fastigheten och dess byggnader utan de står för tillfället tomma. Staden har som mål att sälja tomten. I den gällande planen anvisas tomten som kvartersområde för allmänna byggnader där den byggda miljön bevaras (Y/s). Avsikten är att ändra beteckningen till ett område för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader där miljöns särdrag ska bevaras (AL/s) eller till en annan lämplig beteckning.

Ur boendeperspektiv är avsikten med planen att skapa en trivsam och god levnadsmiljö.

För Sjöformansgatans del korrigeras gatans finskspråkiga namn från Vesimiehenkatu till Venemiehenkatu.

Gatuområde mellan strand och Basatorget korrigeras från Smedsgatan till Västvallen, såsom det verkligen används.

4.2. Planeringsstart och beslut som gäller denna

- Utarbetandet av detaljplanen påbörjades på Raseborgs stads initiativ och planen ingår i stadens planläggningsprogram 2014–2018 som godkänts av stadsstyrelsen 13.1.2014 § 12. Planläggningsnämnden fattade beslut om att anhängiggöra detaljplanen 26.2.2014. Planen kungjordes anhängig 6.3.2014.
- Planläggningsnämnden antecknade det uppdaterade programmet för deltagande och bedömning för kännedom vid sitt möte 19.9.2018 § 126.

4.3. Deltagande och samarbete

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
- Nyland förbund
- Västra Nylands landskapsmuseum
- Museiverket
- Västra Nylands räddningsverk

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Sydspetsens miljöhälsa

Övriga aktörer

- Gamla Stan i Ekenäs r.f.

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.

Utlåtanden bes från myndigheterna enligt MBF 28§.

Mellan stadens olika förvaltningskommuner samt andra myndigheter ordnas vid behov förhandlingar i takt med att planeringsarbetet framskrider.

5. REDOGÖRELSE FÖR DETALJPLAN

5.1. Planens struktur

Tomten anvisas som kvartersområde för bostads- affärs- och kontorsbyggnader där miljön bevaras. Den före detta badinrättningsbyggnaden och bostadsbyggnaden från 1920-talet anvisas som skyddade byggnader. Det är möjligt att ersätta bastubyggnaden med en ny byggnad och utöver den anvisas en ny byggnadsyta till tomten i hörnet mellan Sjöformansgatan och Västvallen.

Kvarteret ska omgärdas med en översvämningssmur som ska täckas så att den passar in i stadsbilden. Alternativt kan buskar planteras framför den.

5.2. Dimensionering

Den sammanlagda våningsytan i kvarteret är 1020 m²vy. Enligt planbestämmelsen kan minst 270 m²vy och högst 670 m²vy användas för bostäder.

5.3. Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

För nybyggnation, tilläggsbyggnation och reparationer utfärdas planbestämmelser som har som avsikt att trygga stadsbilden i gamla stan. Nybyggnationen kompletterar den byggda miljön och underställs den gamla stadsmiljön. På grund av särdragen för gamla stan är detaljplanen och bestämmelserna förhållandevis strikta.

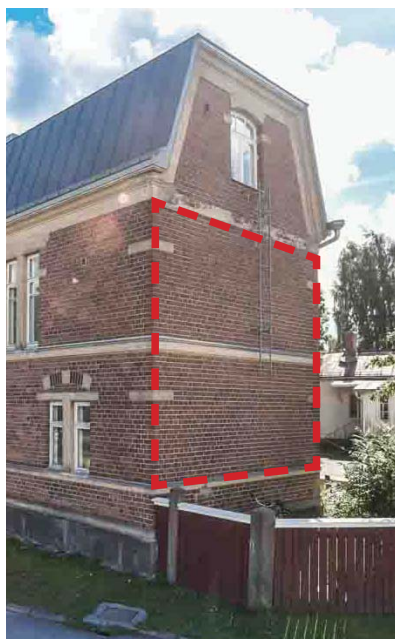
Genom ändringen av användningsändamålet för kvarteret stöds möjligheterna att fortsätta använda byggnaderna och att de ska bevaras.

5.4. Områdesreserveringar

AL-1/s-kvartersområde

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader där miljön bevaras. Av kvarterets våningsyta ska minst 270 m²vy och högst 670 m²vy användas för bostadslägenheter. På området tillåts endast sådana verksamheter vilka inte med oväsen, lukt, trafik eller dylikt stör boendet. Planen tar inte ställning till vilken av byggnaderna affärs- och/eller kontorsutrymmena placeras i.

Den före detta badinrättningsbyggnaden och bostadsbyggnaden från 1920-talet är skyddade byggnader (sr). Den före detta badinrättningsbyggnaden är en arkitektoniskt och kulturhistoriskt sett väldigt värdefull byggnad. I byggnadens västra gavel finns ett fönster endast på högsta våningen. Genom planen tillåts fler fönsteröppningar i första och på andra våningen. Avsikten är inte att fönsteröppningarna ska vara panoramafönster som sträcker sig över hela våningen, utan i planeringen av dem ska den västra gavelns murliknande karaktär beaktas. Genom fönstren kan det skapas ett nytt tidsmässigt skikt i byggnaden. På den södra fasaden på tredje våningen är det möjligt att bygga små icke-inglasade balkonger utan tak. Balkongerna ska passa in i byggnadens stil; de kan bestå av till exempel franska balkonger eller av balkonger som står på en liten avsats.



Genom planen tillåts fler fönsteröppningar i första och på andra våningen.



Moderna fönster i murliknande fasad. Ark. Sigurd Lewerentz.



2 våningen, västra flygel.



Nytt och gammalt: Sinebrychoff-kvarter, Helsingfors



På tredje våningen är det möjligt att bygga små, öppna balkonger.

Med tanke på bevarandet av stadsdelens historiska och arkitektoniska helhetsvärde har bostadsbyggnaden från 1920-talet en väsentlig betydelse. I planförslaget föreslås att byggnadens stomme ska skyddas men det är möjligt att ersätta ingångarna. Byggnadens skyddsvärde ligger i dess placering i gamla stans struktur och i fasaden mot gatan.



Bostadsbyggnadens västra ingång.



Bostadsbyggnaden från inre gård. Det är möjligt att ersätta ingångarna

På gården växer en gammal ek som har betydelse för stadsbilden. I förslaget till detaljplan föreslås att den ska skyddas. Skyddet utgör inget hinder för att trädet ska kunna beskåras.

Terrasser och tak får byggas så att de till utseendet och detaljerna passar ihop med den befintliga byggnaden och så att deras ställning inte framhävs i gatubilden. I övrigt tillåts inga konstruktioner som står i konflikt med byggnadsordningen utöver den byggrätt som anvisas i planen.

För att gårdsplanen ska bli fungerande och lämpa sig för moderna bostadsbehov har bastubyggnadens beteckning för en historisk byggnad (sh) avlägsnats. Det är möjligt att riva byggnaden och ersätta den med en ekonomibygnad med till exempel förrådsutrymmen, utrymme för avfallskärl och/eller carportar. Då nybyggnaden anpassas till omgivningen bör det fästas särskild uppmärksamhet vid kraven på stadsbilden. Den maximala höjden på en nybyggnad har fastställts till +6.0 meter (N2000), vilket ligger nära höjden för den nuvarande bastubyggnaden. Det är inte tillåtet att placera fönster vid den vägg som ligger mot gränsen till grannen.

Till den del av tomten som vetter mot Sjöformansgatan och Västvallen, på den nuvarande ekonomibygnadens plats, anvisas en byggnadsyta som ligger fast i tomtens gräns. Den maximala höjden för nybyggnaden har fastställts till +8.5 meter (N2000), vilket gör att den underställs den före detta badinrättningsbyggnaden (ca +12.5 m) samt bostadsbyggnaden på den intilliggande tomten (ca +10.0 m).

Nybyggnation, tillägs- och ombyggnad ska anpassas till stadsbilden och byggnadsstilen i stadsdelen. Nybyggnaderna ska byggas så att de med tanke på läge, form, skala, massa, färgsättning, fasaddisposition, fönster och dörrar bildar en sammanhållen helhet tillsammans med befintliga byggnader. Ingången till nybyggnaderna ska byggas från gårdssidan. Den dominerande takformen i gamla stan är sadeltak med en lutning som varierar mellan 1:2 och 1:3. Det är inte tillåtet att placera taklyktor på byggnadernas takfall mot gatan.

Kvarteret ligger i ett havsöversvämningsområde och genom ändringen av användningsändamålet ska kvarteret skyddas från havsöversvämnings. Kvarteret ska omgärdas med en kompakt översvämningsmur som är hållbar för flodrisk och som har en höjd på minst N2000 +2,15 m.

Nybyggnader som byggs att tangera rån ska byggas som en del av översvämningmuren. Infarterna till tomten ska planeras så att de vid behov kan skyddas med översvämningkonstruktioner. Översvämningmuren ska täckas så att den passar in i stadsbilden. Alternativt kan buskar planteras framför den. Översvämningmuren ska uppföras i samband med det första bygglov eller åtgärdstillståndet som beviljas för tomten. Bestämmelsen berör emellertid inte bostadsbyggnaden från 1920-talet som betecknats med sr-2. Av stadsbildsmässiga skäl ska ingen mur uppföras framför byggnaden. Om byggnaden förstörs ska nybyggnaden byggas till en del av översvämningmuren.

5.5. Planens konsekvenser

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,	Planen stöder möjligheten att fortsätta använda byggnaderna i gamla stan.
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	Planen förtätar samhällsstrukturen.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,	Planen möjliggör boende och serviceutbud i gamla stan. De kommersiella och offentliga tjänsterna i Ekenäs är lättillgängliga.
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,	Planområdet har ett centralt läge i Ekenäs centrum.
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,	Området är en stadsmiljö som är bebyggd sedan tidigare.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv,	Genom planen möjliggörs småskalig företagsverksamhet i ett centralt område i Ekenäs.
7) att miljöolägenheterna minskas,	Området ligger i ett havsöversvämningssområde. Tomten bör omgärdas som skydd mot havsöversvämningar.
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt	Genom planen främjas bevarandet av den byggda miljön. Nybyggnationen är noggrant reglerad och särskild uppmärksamhet har fästs vid att anpassa den till stadsbilden.
9) att det finns tillräckligt med områden som lämpar sig för rekreation.	Planen har ingen inverkan på rekreationsområdena.

Konsekvenserna av detaljplanen bedöms som en del av planeringen. Avsikten med konsekvensbedömningen är att stöda 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 energiekonomi 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.

Naturmiljö

Kvarteret är en byggd miljö. Planen medför inga konsekvenser för naturmiljön. Den stora eken på gårdsplanen skyddas genom detaljplanen.

Störningar i miljön

Kvarteret ligger i ett låglänt område som är utsatt för en översvämningsrisk. En sällsynt havsöversvämning (1/100 år) orsakar skada för den före detta badinrättningsbyggnaden, i viss mån för bostadsbyggnaden från 1920-talet samt för användningen av tomten i allmänhet. I planen utfärdas en bestämmelse om att kvarteret ska omgärdas med en kompakt översvämningsmur som är minst N2000 +2,15 m hög och som är hållbar vid flodrisk. Nybyggnader som byggs fast vid rån ska byggas som en del av översvämningsmuren. Bygghöjden för en nybyggnad ska vara minst +3 m (omfattar vågmarginal 0,40 m, N2000). Infarterna till kvarteret ska planeras så att de vid behov kan skyddas med översvämningskonstruktioner. Staketets höjdnivå har dimensionerats så att det skyddar de nya byggnaderna på tomten och den gamla badinrättningsbyggnaden från sällsynta havsöversvämningar.



Illustration: Vy från havet.

I sockeln till bostadsbyggnaden från 1920-talet finns ventilationsöppningar i krypgrunden. För att skydda byggnaden finns skäl att reservera tillfällig utrustning (t.ex. sandsäckar, flyttbara översvämningsskydd) med tanke på vågor som eventuellt sträcker sig ända till byggnaden eller om översvämningen överskrider nivån +1,75 m.

Stadsbilden, kulturarvet och den byggda miljön

Tomten omfattas av en bestämmelse som kräver att den avgränsas med en kompakt översvämningssmur. Muren ska täckas med material som passar in i stadsbilden. Alternativt kan buskar planteras framför den. Tomten har nu omgärdats med ett kompakt trästaket. I gamla stan består staketet traditionellt av höga täta trästaket och mot Västvallen har tomterna omgärdats med en del häckar. Av denna orsak har en täckt översvämningssmur ingen betydande inverkan på stadsbilden i gamla stan.

Nybyggnaden ligger mot korsningen av Västvallen och Sjöformansgatan, fast i tomtens gräns mot gatan. Byggnadens åshöjd förblir underställd i förhållande till den före detta badinrättningsbyggnaden samt den bostadsbyggnad som finns på den södra sidan av Sjöformansgatan. Nybyggnaden förtätar kvartersstrukturen mot stranden. Typiskt för gamla stan är att byggnaderna ligger fast i gatan. Nybyggnaderna har inga betydande konsekvenser för stadsbilden. Planen gör det möjligt att ersätta bastubyggnaden med en ekonomibyggnad. Att ersätta byggnaden orsakar inga betydande konsekvenser för stadsbilden. Det väsentliga med tanke på stadsbilden är byggnadens läge och dess underordnade ställning i förhållande till de omgivande bostadsbyggnaderna.



Illustration: Ortobild



Illustration: Sned flygbild



Översvämningssmur, täckt med tegel, USA



Specialtillverkad kompositmur, Storbritannien



Översvämningssmur, otäckt USA

Genom att möjliggöra små ändringar i den före detta badinrättningsbyggnaden och bostadsbyggnaden från 1920-talet kan byggnaderna uppdateras till dagens behov på boende/affärsverksamhet. För att byggnaderna ska bevaras är det oerhört viktigt att de hålls i användning.

Detaljplanen har inga särskilda konsekvenser för jordmånen och berggrunden, vattnet, luften och klimatet, region- och samhällsstrukturen, samhälls- och energiekonomin, trafiken eller boendemiljön.

5.6. Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilaga 1.

5.7. Namn

I planen ges inga nya gatunamn. I fråga om Sjöformansgatan korrigeras det finska namnet Vesimiehenkatu till Venemiehenkatu.

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.

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

Planläggningsingenjör Johanna Laaksonen
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3846
johanna.laaksonen@raseborg.fi

Stadsplaneringsarkitekt Simon Store
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3843
simon.store@raseborg.fi

Address för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande epost adress:


planlaggning(at)raseborg.fi

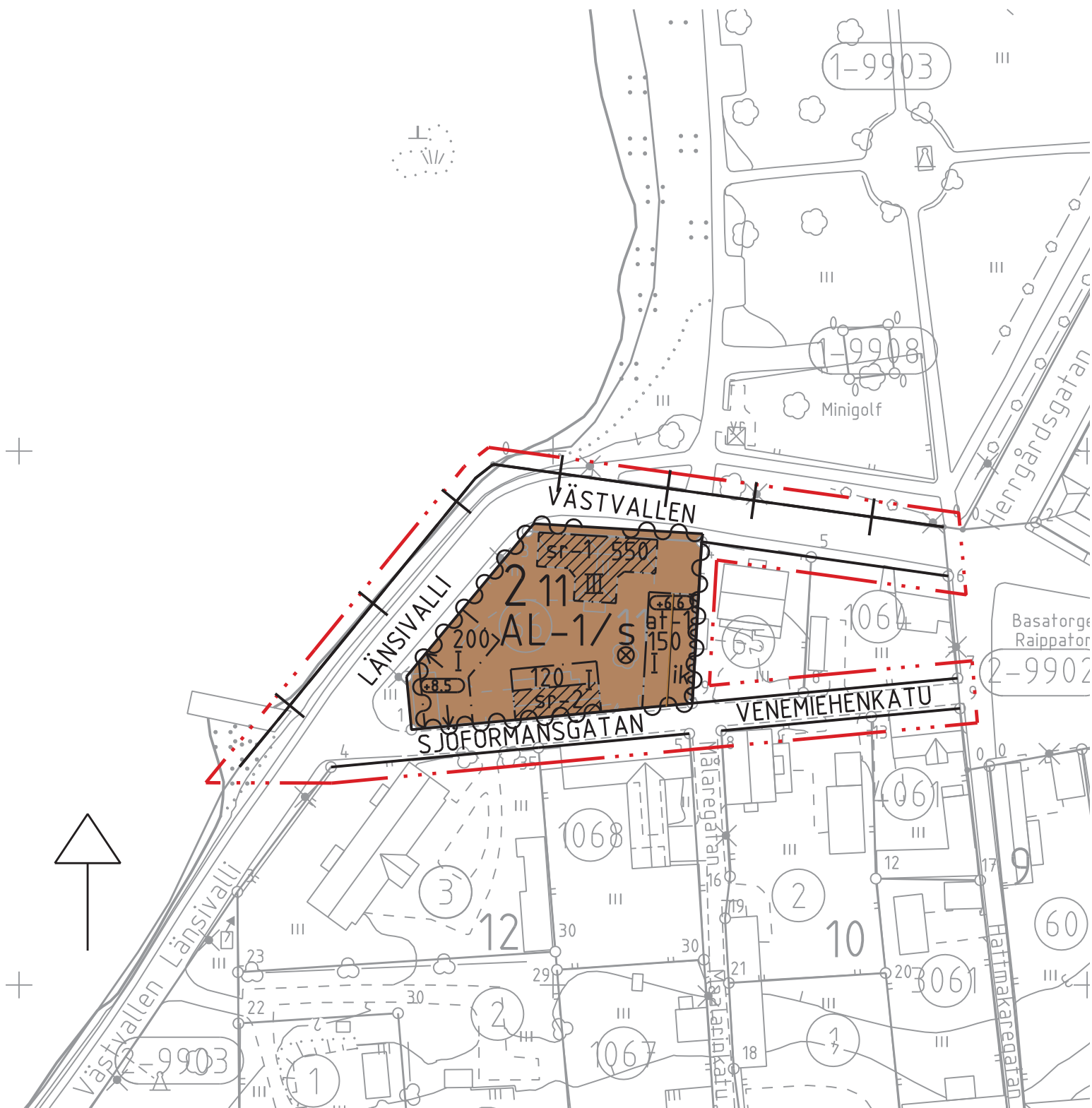
Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (ritn.nr. 22-19)

Härmed intygar jag, att detaljplanekartan överensstämmer med Raseborgs stadsfullmäktiges beslut
 ----.20--, § -- i protokollet.

Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan ----.20--, §:n --
 tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: stadssekreterare
 Viran puolesta: kaupunginsihteeri THOMAS FLEMMICH

Behandling/Käsittely	Ritn.nr/Piir.nro	Dat./Pvm.
Laga kraft / Lainvoimainen		
SFGE / KVALT		
STDS / KH		
PLANLN, godkännande/ KAAVLTK, hyväksyminen		
Offentligen framlagd, förslag / Julkisesti nähtävillä, ehdotus		xx.xx.-xx.xx.20xx
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	22-19	19.6.2019
 RASEBORG RAASEPORI	SJÖFORMANSGATAN 2 DETALJPLAN FÖRSLAG VENEMIEHENKATU 2 ASEMAKAAVA EHDOTUS	
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	Daterad/Päiväys 10.6.2019
Beredare/Valmistelija JL	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero
Ritad av/Piirtänyt CL		Planbeteckning/Kaavatunnus
	318/2014	7715
		Ritningsnummer/Piirustusnumero 22-19



Baskarta för detaljplan			(5/2019)
Asemakaavan pohjakartha			
skala mittakaava	1:1000	koord.system koord.järj.	ETRS-GK24 höjdsystem N2000 kork.järj.
Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan. Kaavoituksen pohjakartha täyttää asemakaavan pohjakarhalla asetetut vaatimukset.			
stadsgeodet kaupungeodeetti	PENTTI VILJANMAA	4.6.2019	

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (ritn.nr. 22-19)

RASEBORGS STAD

SJÖFORMANSGATAN 2

Detaljplan

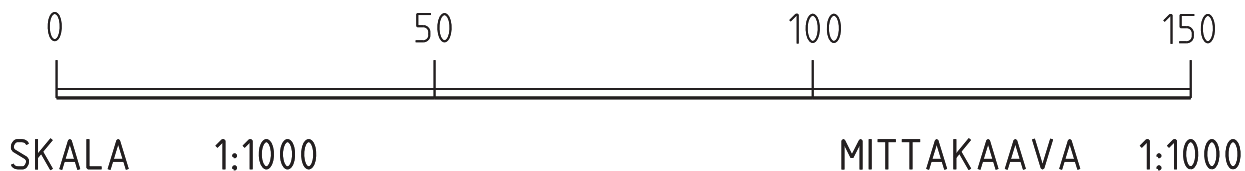
Planområdet berör:
Stadsdel 2, kvarter 11,
tomt 66 samt gatuområden.

RAASEPORIN KAUPUNKI

VENEMIEHENKATU 2

Asemakaava

Kaava-alue koskee:
2 kaupunginosan korttelin 11
tonttia 66 sekä katualueita.



PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Kvartersområde för bostads-, affärs- och kontorsbyggnader, där miljön bevaras. Minst 270 v-m² och högst 670 v-m² av våningsytan skall användas för bostadslägenheter. På området tillåts endast sådana verksamheter vilka inte med oväsen, lukt, trafik eller dylikt stör boendet.

AL-1/s

KAAVAMERKINNÄT JA -MÄÄRÄYKSET

Asuin-, liike ja toimistorakennusten korttelialue, jolla ympäristö säilytetään. Korttelin kerrosalasta on vähintään 270 k-m² ja enintään 670 k-m² käytettävä asuinhuoneistoja varten. Alueella sallitaan ainoastaan sellaisia toimintoja, jotka eivät melun, hajun, liikenteen tai muun sellaisen toiminnan vuoksi häiritse asumista.

Linje 3 m utanför planområdets gräns.



3 metriä kaava-alueen rajan ulkopuolella oleva viiva.

Stadsdelsdelsgräns.



Kaupunginosan raja.

Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Stadsdelsnummer.

2

Kaupunginosan numero.

Kvartersnummer.

11

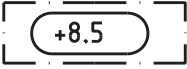

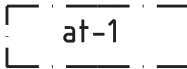
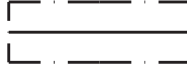
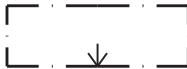



Korttelin numero.

Namn på gata.

VÄSTVALLEN

Kadun nimi.

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (ritn.nr. 22-19)

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.	200	Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.
Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.	III	Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen taisen osan suurimman sallitun kerrosluvun.
Högsta höjd för byggnadens vattentak.		Rakennuksen vesikatton ylimmän kohdan korkeusasema.
Byggnadsyta.		Rakennusala.
Byggnadsyta där förvaringsplats för bil och/eller ekonomibyggnad får placeras. Nuvarande byggnad får inte rivas förrän bygglov erhållits för den nybyggnad som kommer i dess ställe. Vid anpassandet av nybygget till omgivningen skall särskild uppmärksamhet fästas vid de krav som stadsbilden ställer.		Rakennusala, jolle saa sijoittaa auton säilytyspaikan ja/tai talousrakennuksen. Nykyistä rakennusta ei saa purkaa ennen kuin tilalle tulevalle uudisrakennukselle on saatu rakennuslupa. Uudisrakennuksen sopeuttamisessa ympäristöönsä on kiinnitettävä erityistä huomiota kaupunkikuvallisiin vaatimuksiin.
Linje som anger takåsens riktning.		Rakennuksen harjansuuntaa osoittava viiva.
Pilen anger den sida av byggnadsytan som byggnaden skall tangera.		Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennus on rakennettava kiinni.
Beteckningen anger att byggnaden inte får ha fönster mot denna sida av byggnadsytan.		Merkintä osoittaa rakennusalan sivun, jonka puoleiseen rakennuksen seinään ei saa sijoittaa ikkunoita.
Gata.		Katu.
Översvämningsmur. Tomten skall omgärdas med en kompakt översvämningsmur, hållbar för flodrisk på höjdnivå minst N2000 +2,15 m. Nybyggnader som byggs att tangera rån skall byggas som en del av översvämningsmuren. Infarter till tomt skall planeras så, att det går vid behov att skydda med översvämningskonstruktioner. Översvämningsmuren skall betäckas så, att den anpassas till stadsbilden eller framför den kan planteras buskar. Översvämningsmuren skall förverkligas i samband med att det första bygglovet eller åtgärdstillståndet beviljas för tomt. Bestämmelsen gäller inte byggnad med beteckningen sr-2. Ifall byggnad med sr-2 beteckning förstörs eller försvinner, bör nybyggnad byggas som en del av översvämningsmur.		Tulvamuuri. Kortteli on aidattava meritulvan kestäväällä korkeustasoltaan vähintään N2000 +2,15 m umpinaisella tulvamuurilla. Rajaan kiinni rakennettavat uudisrakennukset tulee rakentaa osaksi tulvamuuria. Korttelin sisäänkäynnit tulee suunnitella siten, että ne saadaan tarpeen mukaan suojattua tulvarakentein. Tulvamuuri tulee verhoilla siten, että se soveltuu kaupunkikuvaan taisen eteen voidaan istuttaa pensasaita. Tulvamuuri on toteutettava ensimmäisen korttelille myönnettävän rakennusluvan tai toimenpideluvan yhteydessä. Määräys ei koske sr-2 -merkittyä rakennusta. Mikäli sr-2 -merkitty rakennus tuhoutuu tai häivää, on uudisrakennus rakennettava osaksi tulvamuuria.

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (ritn.nr. 22-19)

Byggnad som skall skyddas. Arkitektoniskt och kulturhistoriskt särskilt värdefull byggnad. Byggnaden får inte rivras. Renoverings- och ombyggnadsarbeten i byggnaden skall vara sådana, att fönster- och dörröppningar, samt deras form och indelning, takmaterial och fasadbeklädnad, olika utskjutande delar, skorstenar och stuprännor, samt övriga för byggnaden karakteristiska detaljer bevaras eller deras betydelse för helheten beaktas. Särskilt vid fasadrenoveringar skall användas originalmaterial eller material som motsvara dessa. Om byggnad förstörs eller försvinner bör för nybyggnad utgångspunkten vara den situation som detaljplanen anvisar både beträffande läge och byggnadsrätt. Avvikande från vad ovan nämnts, tillåts att fönsteröppningar öppnas på västra fasaden i första och andra våningen samt byggande av små, icke täckta och icke glasade balkonger på södra fasaden i tredje våningen. I planeringen av den västra fasadens fönsterindelning ska gavelns murliknande karaktär bevaras.

sr-1

Suojeltava rakennus. Arkkitehtonisesti ja kulttuurihistoriallisesti erittäin arvokas rakennus. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että ovi- ja ikkuna-aukot, sekä näiden muodot ja jaot, katemateriaali ja julkisivuverhoilu, erilaiset ulokkeet, savupiiput ja vesikourut, sekä muut rakennukselle ominaiset yksityiskohdat säilytetään taikka niiden merkitys kokonaisuudelle otetaan huomioon. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Jos rakennus tuhoutuu tai häviää, on uudisrakentamisen lähtökohtana oltava asemakaavassa osoitettu tilanne sekä koskien rakentamispaikkaa, että rakennusoikeutta. Edellä mainitusta poiketen länsijulkisivulla sallitaan ikkuna-aukkojen avaaminen ensimmäiseen ja toiseen kerrokseen sekä eteläjulkisivulla pienten, kattamattomien ja lasittamattomien parvekkeiden rakentaminen kolmanteen kerrokseen. Länsijulkisivun muurinomainen luonne tulee ottaa huomioon ikkunajaotuksen suunnittelussa.

Byggnad som skall skyddas. Byggnad med viktig allmän betydelse för bevarandet av stadsdelens historiska och arkitektoniska helhetsvärde. Byggnaden får inte rivras. Renoverings- och ändringsåtgärder samt ändring av byggnads användningsändamål skall vara sådana, att byggnadens ur stadsbildens synvinkel betydelsefulla karaktär bevaras. Särskilt vid fasadrenoveringar skall användas originalmaterial eller material som motsvarar dessa. Om byggnad förstörs eller försvinner bör för nybyggnad utgångspunkten vara den situation som detaljplanen anvisar både beträffande läge och byggnadsrätt.

sr-2

Suojeltava rakennus. Rakennus, jolla on kaupunginosan historiallisen ja arkkitehtonisen kokonaisarvon säilymisen kannalta oleellinen merkitys. Rakennusta ei saa purkaa. Rakennuksessa suoritettavien korjaus ja muutostöiden sekä käyttötarkoituksen muutosten tulee olla sellaisia, että rakennuksen kaupunkikuvan säilymisen kannalta merkittävä luonne säilyy. Erityisesti julkisivukorjauksissa tulee käyttää alkuperäisiä tai niitä vastaavia materiaaleja. Jos rakennus tuhoutuu tai häviää, on uudisrakentamisen lähtökohtana oltava asemakaavassa osoitettu tilanne sekä koskien rakentamispaikkaa, että rakennusoikeutta.

Träd som skall skyddas.



Suojeltava puu.

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.

Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (ritn.nr. 22-19)

ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

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

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

Reparations- och ändringsarbeten i sr-märkta byggnaden, som påverkar byggnadens yttre utseende, hör till fasader som skall kontrolleras speciellt noga.

Byggnadens huvudsakliga fasadmaterial bör i allmänhet vara trä. I allt byggande bör man använda sådana byggnads-, färg- och taktäckningsmaterial som harmonierar med stadsbilden och som stöder byggnadens egen karaktär. Detta gäller även ändring av fasader, deras färgsättning eller panelarkitektur.

Ny-, till-, och ombyggnad skall infogas i och anpassas till stadsbilden och stadsdelens bebyggelsemönster. Nybyggnader skall byggas så att de bildar en enhetlig helhet med de befintliga byggnaderna vad gäller placering, form, proportioner, dimensionering, färgsättning och utformning av fasad, fönster och dörrar. Ingången till nybyggnader bör byggas på gårdssidan.

Vid uppförande av nybyggnader och tillbyggnader eller flyglar bör man som allmän regel använda områdets taklutningar och takformer. Den dominerande takformen i gamla stan är sadeltaket och dess lutning varierar mellan 1:2 och 1:3. På byggnadens takhalva mot gatan får inte placeras taklyktor.

Terasser och tak bör till storlek, utseende och detaljer anpassas till befintlig byggnad och placeras så att de inte framträder i gatubilden. Konstruktioner enligt byggnadsordningen tillåts inte utöver byggrätten anvisad i planen.

Den lägsta byggnadshöjden för nybyggnader bör vara minst +3 m (inkluderar vågreservation 0,40 m., N2000).

Bilplatser bör reserveras på tomten enligt följande:

- 1 bilplats/150 m² bostadsvåningsyta, dock behöver man inte anvisa mer än en bilplats per bostad.
- 1 bilplats /150 m² våningsyta för affärs- och kontorsutrymmen.

På detaljplaneområdet bör man sträva till att använda sådan gatubeläggning, som är lämplig med tanke på områdets historiska karaktär. I samband med gatuarbeten bör man sträva till att gatan justeras till en sådan nivå som förhindrar att byggnadsgrunder och andra konstruktioner förstörs.

För uppförande av transformatorer och andra kommunaltekniska anordningar krävs åtgärdstillstånd.

Bilaga 1. Detaljplanekarta samt bestämmelser (ritn.nr. 22-19)

YLEISMÄÄRÄYKSET:

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.

Rakennuksen pääasiallisena julkisivumateriaalina tulee yleensä käyttää puuta. Kaikessa rakentamisessa on käytettävä sellaisia rakennus-, väri- ja kattamisaineita, jotka soveltuvat kaupunkikuvaan ja rakennuksen ominaisluonteeseen. Tämä koskee myös julkisivumuutoksia, niiden värejä ja paneeliarkkitehtuuria.

Uudis-, lisä- ja uudelleenrakentaminen tulee sovittaa ja sopeuttaa kaupunkikuvaan ja kaupunginosan rakennustyyliin. Uudisrakennukset tulee rakentaa siten, että ne sijainnin, muodon, mittasuhteiden, massoitte- lun, väri-tyksen, julkisivujen jäsentelyn, ikkunoiden ja ovien osalta muodostavat olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäisen kokonaisuuden. Uudisrakennusten sisäänkäynti tulee toteuttaa pihan puolelta.

Rakennettaessa uudis- tai lisärakennuksia tai siipiä tulee yleisenä ohjeena pitää tontin tai alueen yleistä kattokaltevuutta ja -muotoa. Vanhan kaupungin hallitseva kattomuoto on satulakatto ja sen kaltevuus vaihtelee 1:2 ja 1:3 välillä. Rakennusten kadunpuoleisiin katonlapppeisiin ei saa sijoittaa kattolyhtyjä.

Terassit ja katokset tulee kooltaan, ulkonäöltään ja yksityiskohdiltaan sovittaa olemassa olevaan rakennukseen ja sijoittaa siten, ettei niiden asema korostu katukuvassa. Rakennusjärjestyksen mukaisia rakennelmia ei sallita kaavan osoittaman rakennusoikeuden lisäksi.

Uudisrakennusten alimman rakentamiskorkeuden tulee olla vähintään +3 m (sisältää aaltoiluvaran 0,40 m., N2000).

Autopaikkoja on varattava tontille seuraavasti:

- 1 autopaikka/150 m² asuinkerrosalaa, autopaikkoja ei kuitenkaan tarvitse osoittaa enempää kuin yksi autopaikka kutakin asuntoa kohden.
- 1 autopaikka/150 m² kerrosalaa toimisto- ja liiketiloja kohden.

Asemakaava-alueella on pyrittävä käyttämään historialliseen kaupunkikuvaan soveltuvia katupäällysteitä. Katutöiden yhteydessä on pyrittävä säätämään kadun pinta sellaiseen korkeusasemaan, etteivät rakennusten perustukset eivätkä muut rakenteet turmellu.

Muuntajien sekä muiden kunnallisteknisten laitosten ja laitteiden rakentamiseen tarvitaan toimenpidelupa.

Blankett för uppföljning av detaljplanen

Basuppgifter och sammandrag

Kommun	710 Raseborg	Datum för ifyllning	07.06.2019
Planens namn	Sjöformansgatan 2		
Datum för godkännande		Förslagsdatum	
Godkännare		Dat. för meddel. om anh.gör.	06.03.2014
Godkänd enligt paragraf		Kommunens plankod	7107715
Genererad plankod			
Planområdets areal [ha]	0,3926	Ny detaljplaneareal [ha]	
Areal för underjordiska utrymmen [ha]		Detaljplaneändringens areal [ha]	0,3926

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

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,3926	100,0	1020	0,26	0,0000	370
A sammanlagt	0,1592	40,6	1020	0,64	0,1592	370
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,1544	
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,2334	59,4			-0,0048	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

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

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	2	630	0	0

Bilaga 2. Blankett för uppföljning av detaljplanen

Underbeteckningar

Områdesreserveringar	Areal [ha]	Areal [%]	Våningsyta [m ² vy]	Exploateringsstal [e]	Ändring i areal [ha +/-]	Ändring i våningsyta [m ² vy +/-]
Sammanlagt	0,3926	100,0	1020	0,26	0,0000	370
A sammanlagt	0,1592	40,6	1020	0,64	0,1592	370
AL-1	0,1592	100,0	1020	0,64	0,1592	370
P sammanlagt						
Y sammanlagt					-0,1544	
Y					-0,1544	
C sammanlagt						
K sammanlagt						
T sammanlagt						
V sammanlagt						
R sammanlagt						
L sammanlagt	0,2334	59,4			-0,0048	
Gator	0,2334	100,0			-0,0048	
E sammanlagt						
S sammanlagt						
M sammanlagt						
W sammanlagt						

Byggnadsskydd	Skyddade byggnader		Ändring i skyddade byggnader	
	[antal]	[m ² vy]	[antal +/-]	[m ² vy +/-]
Sammanlagt	2	630	0	0
Detaljplan	2	630	0	0