

## BESKRIVNING AV DETALJPLANEUTKASTET



## STATIONSVÄGEN 2

### ÄNDRING AV DETALJPLANEN

30.8.2018

Planläggare  
Arkitektbyrå Kasper Järnefelt Ab  
Kasper Järnefelt  
telefon 050 589 2002  
kasper.jarnefelt@iccola.inet.fi

Raseborgs stad  
stadsplaneringsarkitekt Simon Store  
telefon (019) 289 3843  
simon.store@raseborg.fi

---

	<u>behandling</u>	<u>offentligen framlagd</u>
anhängiggörande	18.4.2018	
PDB	18.4.2018	
planläggningsnämnden (utkast)	22.8.2018	
planläggningsnämnden (förslag)		
planläggningsnämnden		
stadsstyrelsen		
stadsfullmäktige (godkännande)		
laga kraft		

# 1 GRUNDUPPGIFTER

## 1.1 PLANOMRÅDETS PLACERING

Planeringsområdet ligger i centrum av Ekenäs och omfattar tomter nr. 283-286 i kvarter 54, stadsdel 5. Planeringsområdet ligger vid Stationsvägen mellan Skillnadsgatan och Ystadsgatan. Ändringsområdets yta är ca 6573 m<sup>2</sup>.



Planområdets placering på guidekartan.

## 1.2 PLANENS SYFTE

Målet med detaljplaneändringen är att anpassa förhållandet mellan byggrätt för boende och affärsutrymme så att det bättre motsvarar dagens behov och mål. Avsikten är att göra det möjligt att bygga affärsutrymmen i markplanet och bostäder i de övre våningarna. Planändringen har också som mål att tillåta byggandet i fyra våningar på tomt 283. Med detaljplaneändringen undersöks även vad som är lämpligt stor byggrätt på planeringsområdet, så att man får mera bostäder på området, och att dess stadsbildsmässiga kvalitet höjs.

## BESKRIVNINGENS INNEHÅLLSFÖRTECKNING

<b>1 Basuppgifter</b>	<b>2</b>
1.1 Planområdets placering	2
1.2 Planens syfte	2
<b>2 Sammandrag</b>	<b>5</b>
2.1 Planläggningens skeden	5
2.2 Detaljplaneändringen	5
<b>3 Utgångsläge</b>	<b>6</b>
3.1 Utredning av förhållandena på planområdet	6
3.1.1 <i>Allmän beskrivning av området</i>	6
3.1.2 <i>Naturmiljö</i>	6
3.1.3 <i>Byggd miljö</i>	6
3.1.4 <i>Markägare</i>	7
3.2 Planeringssituation	8
3.2.1 <i>Planer, beslut och utredningar gällande planområdet</i>	8
<b>4 Detaljplanens planeringsskeden</b>	<b>10</b>
4.1 Behovet av detaljplanering	10
4.2 Planeringsstart och beslut	10
4.3 Deltagande och samarbete	10
4.3.1 <i>Intressenter</i>	10
4.3.2 <i>Anhängiggörande</i>	11
4.3.3 <i>Deltagande och växelverkan</i>	11
4.3.4 <i>Myndighetssamarbete</i>	11
4.4 Detaljplanens mål	12
4.4.1 <i>Målsättningarna i utgångsmaterialet</i>	12
4.4.2 <i>Mål som uppstått under processens gång</i>	12
4.5 Alternativa detaljplanlösningar	13
<b>5 Beskrivning av detaljplanen</b>	<b>17</b>
5.1 Planens struktur	17
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	18
5.3 Områdesreserveringar	18
5.4 Planens konsekvenser	18
5.4.1 <i>Konsekvenser för den byggda miljön</i>	18
5.4.2 <i>Konsekvenser för naturen, naturmiljön och landskapet</i>	18
5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser	19
<b>6 Förverkligande av detaljplanen</b>	<b>20</b>
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet	20
6.2 Genomförande och tidsplanering	20
6.3 Uppföljning av genomförandet	20

## **FÖRTECKNING ÖVER BESKRIVNINGENS BILAGOR**

Utgångsuppgifter:

A1. Utdrag ur grundkartan och avgränsning av planområdet

Detaljplan:

B1. Plankarta

B2. Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

B3. Referensplan

B4. Närmiljökort/byggnadsanvisningar (kompletteras i förslaget)

B5. Blankett för uppföljning av detaljplanen

## **FÖRTECKNING ÖVER ÖVRIGA UTREDNINGAR GÄLLANDE PLANOMRÅDET**

Planer som är i kraft på området:

- Nylands landskapsplan
- Etapplandskapsplan 2
- Ekenäs omnejdsplan (inte rättsverkan)
- Områdets ikraftvarande detaljplan 731-71, laga kraft 21.1.2002
- Raseborgs stads byggnadsordning
- Plan för deltagande och bedömning 20.5.2015

## 2 SAMMANDRAG

### 2.1 PLANLÄGGNINGENS SKEDEN

Arbetet med detaljplaneändringen inleds på initiativ av Bostads Ab Ekecenter.

- planens anhängiggörande, plan för deltagande och bedömning
- detaljplaneutkast
- förslag
- godkännande

### 2.2 DETALJPLANEÄNDRINGEN

Planändringens målsättning är att anpassa förhållandet mellan bostads- och affärsutrymmen så att de bättre motsvarar dagens och förhoppningsvis framtidens behov.

Genom att ändra detaljplanen samtidigt på de fyra tomterna skapas förutsättningar att planera området som en helhet. I planeringen beaktas såväl förhållandet mellan bostads- och affärsutrymmen som stadsbilden, torget framför det skyddsmärkta bankhuset och kopplingen till de gamla bostadstomterna norr om planeringsområdet.

Under ändringsarbetets gång har man undersökt olika alternativ för hur man kan placera ett bostadshus med affärslokaler på bottenvåningen på tomt 283, på tomt 285 har placering och storlek för bostadshus undersökts. På tomterna 284 och 286 ligger ett av Alvar Aalto ritat, skyddsmärkt hus. På dessa tomter finns inte behov att ändra på planbeteckning eller andel bostäder.

Olika parkeringslösningar har studerats för alla fyra tomter.

Gällande detaljplan tillåter på tomt 283 50% bostadsyta och på tomt 285 20%, och förutsätter följaktligen 50 respektive 80 % affärsyta. I dagens läge och inom en överskådlig framtid, när allt fler affärer etablerar sig utanför centrum, är 50 % och 80 % affärsyta realistiskt höga tal. Därför har tomterna 283 och 285 förblivit obebyggda.

I planeringsarbetet har flera alternativa lösningar undersökts med tanke på hustyper och parkeringsplatsernas dimensionering och placering. Utgående från det förslag som utsågs till det bästa, har det gjorts en referensplan (BILAGA B3).

## 3 UTGÅNGSLÄGE

### 3.1 UTREDNING AV FÖRHÅLLANDENA PÅ PLANOMRÅDET

#### 3.1.1 Allmän beskrivning av området

Planområdet är beläget i centrum av Ekenäs. Det omfattar tomterna nr 283, 284, 285 och 286 i kvarter 54, stadsdel 5. I söder gränsar planområdet till Stationsvägen, i väster till Skillnadsgatan och i öster till Ystadsgatan. Planändringsområdets yta är ca 6575 m<sup>2</sup>.

#### 3.1.2 Naturmiljö

Området omfattar ingen naturmiljö. Tomt 283 är en parkliknande gräsmatta med några lönnar, en klippt häck mot Skillnadsgatan och två större lönnar i hörnet av Skillnadsgatan och Stationsvägen. Tomterna 284 och 286 är bebyggda och bakom husen finns bara små fickor av grönska mellan parkeringsplatserna. På det torgliknande området på tomterna växer prydnadsträd och -växter och två stora ekar.

#### 3.1.3 Byggd miljö

På tomterna 284 och 286 finns en skyddsmärkt affärs- och bostadsbyggnad, planerad av Alvar Aalto, och byggd i två faser (1968 och 1986). På tomt 285 finns en mindre garage- och servicebyggnad. Mot Skillnadsgatan och delvis mot Stationsvägen finns en låg naturstensmur. Stenarna kan ha utgjort grunden av en tidigare byggnad och återanvänts som kantstenar på parkområdet. I den norra delen av kvarteret, mot Sigfrid Aroni gata och inom detaljplanens influensområde, finns flera bostadshus och ekonomibyggnader av varierande ålder, byggda under sent 1800-tal och tidigt 1900-tal. Alla utom en av dessa byggnader är skyddade med beteckningen sr i gällande detaljplan.



*Den sr-märkta, av Alvar Aalto planerade byggnaden på tomterna 284 och 286.*



*Garage- och servicebyggnaden på tomt 285.*



*Byggnaderna mot Sigfrid Aroni gata.*

#### 3.1.4 Markägare

Tomterna som detaljplanändringen berör ägs av Bostads Ab Ekecenter.

## 3.2 PLANERINGSSITUATION

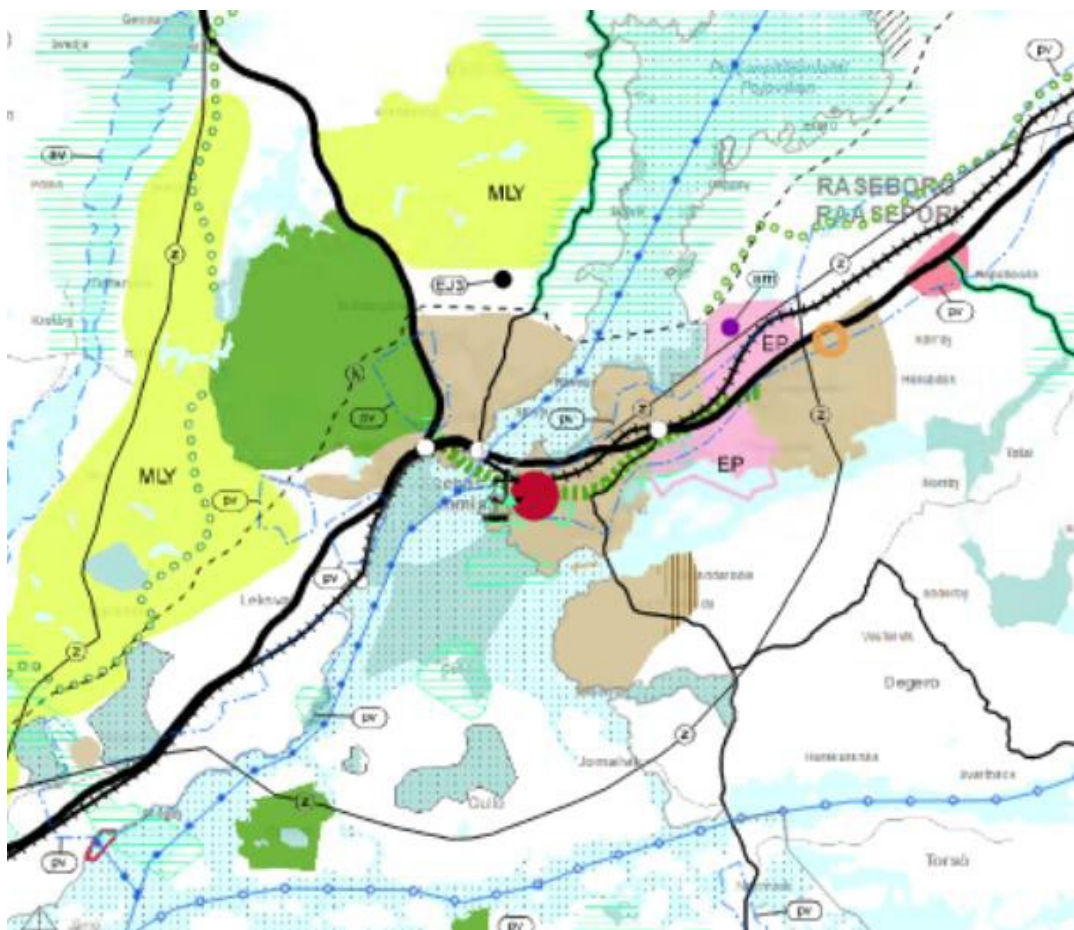
### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar gällande planområdet

#### Nylands landskapsplan

En landskapsplan som täcker hela Nyland godkändes och fastställdes av miljöministeriet 8.11.2006. Planområdet är i landskapsplanen för Nyland anvisat som område för tätortsfunktioner och Ekenäs centrum är dessutom anvisat som område för centrumfunktioner.

#### Etapplandskapsplan 2

Miljöministeriet fastställde etapplandskapsplan 2 den 30.10.2014. I den har beteckningen som anvisar Ekenäs centrum som område för centrumfunktioner ersatts med en beteckning som står för centrumfunktioner och regioncentrum.



*Utdrag ur den inofficiella kombinationen av landskapsplanerna*

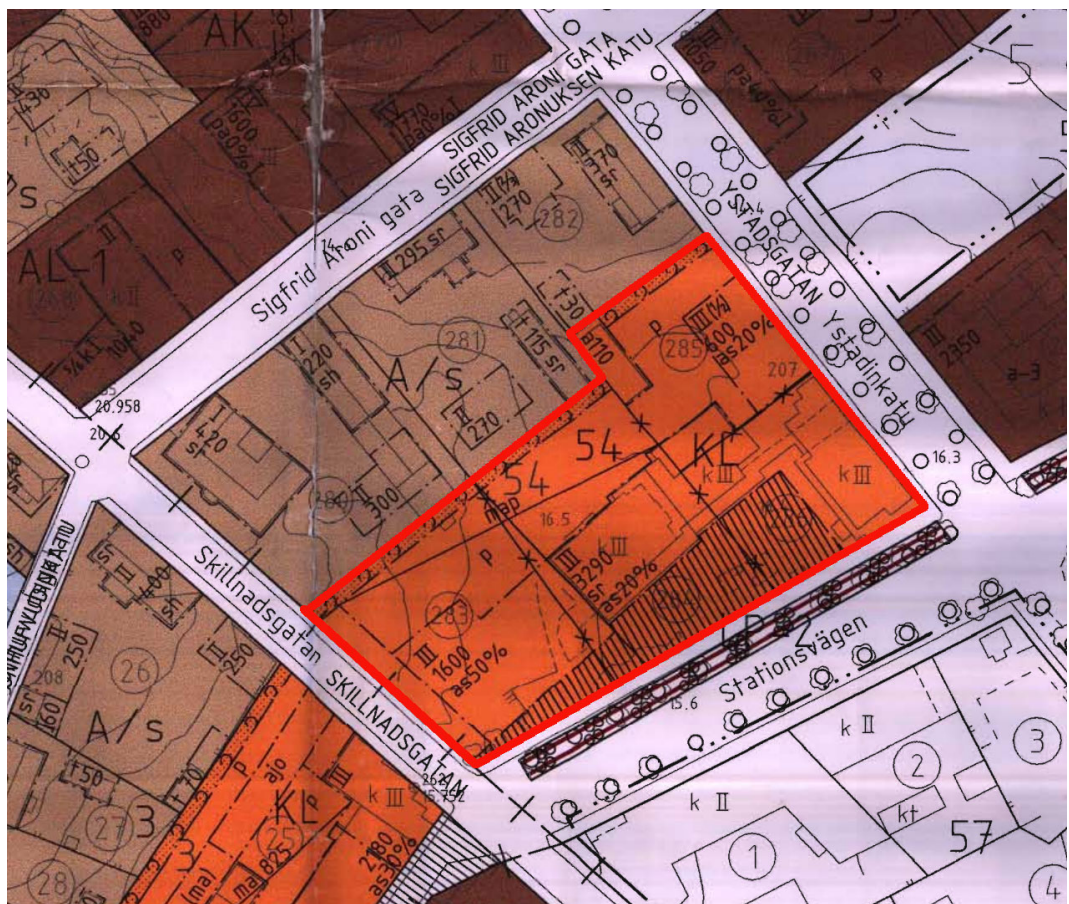


## Generalplan

På området gäller den delgeneralplan utan rättsverkan som godkändes 1980, "Ekenäs omnejdsplan".

## Ikraftvarande detaljplan

På planområdet gäller detaljplan 731-71 som godkändes 21.1.2002. I den gällande detaljplanen har området beteckningen KL, kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader. Enligt den är det tillåtna antalet våningar III (delvis III(½) mot Ystadsgatan), och våningsytan sammanlagt 5490m<sup>2</sup>, varav 3290 m<sup>2</sup> tas upp av det Alvar-Aalto-ritade affärs- och bostadshuset. Mot kvarterets inre del är beteckningen P, *Parkeringsplats*, på vilken 50 % av bilplatserna får täckas.



*Utdrag ur gällande detaljplan.*

## Byggnadsordning

Raseborgs stads byggnadsordning godkändes av Raseborgs stadsfullmäktige 7.6.2010 och den trädde i kraft 19.8.2011.

## 4 DETALJPLANENS PLANERINGSSKEDEN

### 4.1 BEHOVET AV DETALJPLANERING

Detaljplaneområdet består av kanske de mest centrala tomterna i Ekenäs och är ändå för nuvarande bara delvis bebyggt. Den nuvarande detaljplanen förutsätter 50 % resp. 80 % affärsyta på tomterna 283 och 285, vilket inte är realistiskt i dagens läge, då det redan råder överutbud av affärslägenheter i centrum.

Målet med planändringen är att på nuvarande tomt 283 möjliggöra byggandet av ett affärs- och bostadshus med 3-4 våningar, med mera våningsyta och större procentuell andel bostadsyta än vad den gällande planen tillåter. Målsättningen är att upp till 75-80 % skulle kunna byggas för bostadsändamål. I korsningen Skillnadsgatan-Stationsvägen skall de stora träden bevaras, och högt ställda kvalitetskrav skall ställas på byggnaden, dess fasader och ytbehandling av marken.

På tomt 285 är målsättningen att möjliggöra byggande med större procentuell andel bostadsyta, medan våningsantalet och våningsytan förblir oförändrade i förhållande till den gällande detaljplanen.

Målet är också att dimensionera och placera parkeringen på alla tomter så att den utgör minsta möjliga störning på gårdssidan av husen. Parkeringen kan byggas även under markplan, och på så sätt få en direkt anslutning till byggnadernas trapphus.

Planändringen förtydligar avslutningen på Kungsgatans fotgängarområde, och den gräsbevuxna tomten närmast den av Alvar Aalto planerade byggnaden bebyggs. Stadsbilden blir tydligare, torgets ("Piazzan" i Alvar Aaltos vision) karaktär blir mera urban, och karaktären på området med gamla bostadshus förstärks när den obebyggda tomten vid Ystadsgatan bebyggs med ett mindre bostadshus.

### 4.2 PLANERINGSSTART OCH BESLUT

Arbetet med detaljplaneändringen inleds på initiativ av Bostads Ab Ekecenter. En plan för deltagande och bedömning (PDB) har uppgjorts och finns till påseende under hela planläggningsprocessen.

### 4.3 DELTAGANDE OCH SAMARBETE

#### 4.3.1 Intressenter

Som intressenter betraktas enligt markanvändnings- och bygglagens 62 § de invånare, samfund, företagare och övriga berörda på planområdet vars boende, arbete eller andra förhållanden märkbart kan påverkas av planen samt de myndigheter och sammanslutningar vars verksamhetsområde behandlas vid planeringen.

Som intressenter betraktas åtminstone:

- markägare och arrendatorer på planeringsområdet och områden som gränsar till det

- invånare, företag och föreningar på området och i dess omedelbara näromgivning
- ur trivsels och centrumutvecklingens synvinkel alla invånare i stadsdelen Ekenäs
- Nylands närings-, trafik- och miljöcentral, Nylands förbund, Västra Nylands landskapsmuseum, Museiverket, Västra Nylands räddningsverk
- de av Raseborgs stads tjänstemän och organ vars verksamhetsområde berörs av planändringen

Intressenterna har möjlighet att delta i förberedelserna för planändringen, bedöma planens konsekvenser och ge utlåtanden samt göra anmärkningar mot förslaget.

#### 4.3.2 Anhängiggörande

Planläggningsnämnden kungör planens anhängiggörande och planen för deltagande och bedömning, samt möjligheterna att påverka.

#### 4.3.3 Deltagande och växelverkan

Information om Raseborgs stads planläggningsärenden finns på stadens hemsida [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi).

Kungörelser om Raseborgs stads planläggning publiceras på staden hemsida [www.raseborg.fi](http://www.raseborg.fi) och på stadens officiella anslagstavla. Då planen anhängiggörs, meddelas detta dessutom i de lokala tidningarna:

- Etelä-Uusimaa (på finska)
- Västra Nyland (på svenska).

Programmet för deltagande och bedömning skickas till de markägarintressenter som staden har kännedom om och läggs fram till påseende på Raseborgs stadsplaneringsavdelning och på stadens hemsida under hela planeringstiden. Beredningsmaterialet för ändringen av detaljplanen läggs fram till påseende under minst 30 dagar på stadens officiella anslagstavla i servicepunkten på Ystadsgatan 3, Ekenäs samt på stadsplaneringsavdelningen, Elin Kurcksgatan 11, Karis. Intressenter och kommuninvånare har möjlighet att skriftligt eller muntligt ge utlåtanden om planen. I samband med planutkastet ordnas ett informationstillfälle för allmänheten.

Förslaget till detaljplaneändring framläggs till påseende under minst 30 dagar på stadens officiella anslagstavla i Servicepunkten på Ystadsgatan 3, Ekenäs samt på stadsplaneringsavdelningen på Elin Kurcksgatan 11, Karis. Under den tid förslaget är framlagt har intressenter och kommuninvånare möjlighet att göra en skriftlig anmärkning gällande förslaget. I förslagsskedet ordnas vid behov ett informationsmöte för allmänheten.

Under arbetets gång ordnas vid behov också särskilda samråd med invånare, markägare och övriga intressenter.

#### 4.3.4 Myndighetssamarbete

Utlåtanden om planförslaget begärs in av berörda myndigheter och samfund. Vid behov ordnas samråd med myndigheterna.

## 4.4 DETALJPLANENS MÅL

### 4.4.1 Målsättningarna i utgångsmaterialet

#### Kommunens målsättningar

Kommunens målsättning är en förtätad samhällsstruktur enligt målen i etappplansplan 2. Detaljplanens ändringsområde ligger mitt i Ekenäs centrum och en ändring av detaljplanen siktar till att bättre utnyttja den existerande stadsstrukturen. Om de tomter som detaljplaneändringen gäller bebyggs, stöder det skapandet av en enhetlig stadsbild. På grund av det centrala läget och anslutningen till det skyddade, Alvar-Aalto-ritade huset eftersträvar man byggnader av hög kvalitet.

#### Mål som härletts ur planeringssituationen

Ändringen av detaljplanen är i enlighet med den fastställda landskapsplanen för Nyland och Nylands etappplansplan 2.

#### Mål som härletts ur områdets förhållanden och egenskaper

I kvarter 54 utnyttjas för nuvarande tomterna nr 283 och 285 inte till fullo. Målet är att komplettera kvartershelheten och förenhetliga stadsbilden på Stationsvägen, Skillnadsgatan och Ystadsgatan. Samtidigt får hela kvarteret 54 en mer sluten karaktär, och bostäderna i de gamla husen i kvarterets norra kant blir bättre skyddade från centrumfunktionerna. Målet är också att "Piazzan", dvs. utrymmet mellan Stationsvägen och byggnaderna på tomterna 283, 284 och 286, som under årens lopp vuxit igen, skall återfå sin öppenhet och karaktär av urbant torg.

### 4.4.2 Mål som uppstått under processens gång

#### Detaljplanens kvalitetsmål

Målet för detaljplaneändringen är en byggnad på tomt 283 som kompletterar och fullföljer den gällande detaljplanens stadsbildsmässiga vision, samtidigt som den fyller dagens behov av centrumnära boende och minskad affärsyta. Målet med byggnaden på Ystadsgatan är att återställa något av gatans skala och karaktär, som gått förlorad när parkeringsplatserna inne på gården anlades, utan att bygga gatuhuset som gällande detaljplan tillåter.

I kvarter 54, i vilket denna detaljplaneändrings tomter finns, kantas mot Sigfrid Aroni gata av flera sr- och sh-märkta hus, och anslutningarna mot dessa tomter bör hålla hög kvalitet för att bibehålla och helst öka det kultur- och byggnads-historiska värdet.

Den nya byggnaden på tomt 283 bör ha urban karaktär mot "piazzan" medan gårdssidan till sin skala och detaljering kan anpassas till boendebehov och de historiskt värdefulla miljöerna i kvarterets norra del.

Den nya byggnaden bör ha indragen fjärde våning, och genom sina former och höjder anpassas till den befintliga byggnaden på tomt 284. Samtidigt bör hörnet Skillnadsgatan-Stationsvägen tydligt markeras i husets arkitektur och markens ytbehandling, så att gågatans avslutning och "Piazzans" hörn bildar en högkvalitativ plats i stadsbilden. Bottenvåningen mot "Piazzan" skall innehålla affärsutrymmen, lämpligen t.ex. kafé med uteservering.

Huset bör inte vara vitt (om man placerar två vita hus vid sidan av varandra finns risk att det ena ser sjaskigt ut).

På tomt 285 bör den nya byggnaden komplettera och återställa Ystadsgatans gatubild, och bilda en väl genomtänkt övergång mellan de skyddade trähusen från 1900-talets början och det nyare sr-märkta huset från 1968/86.

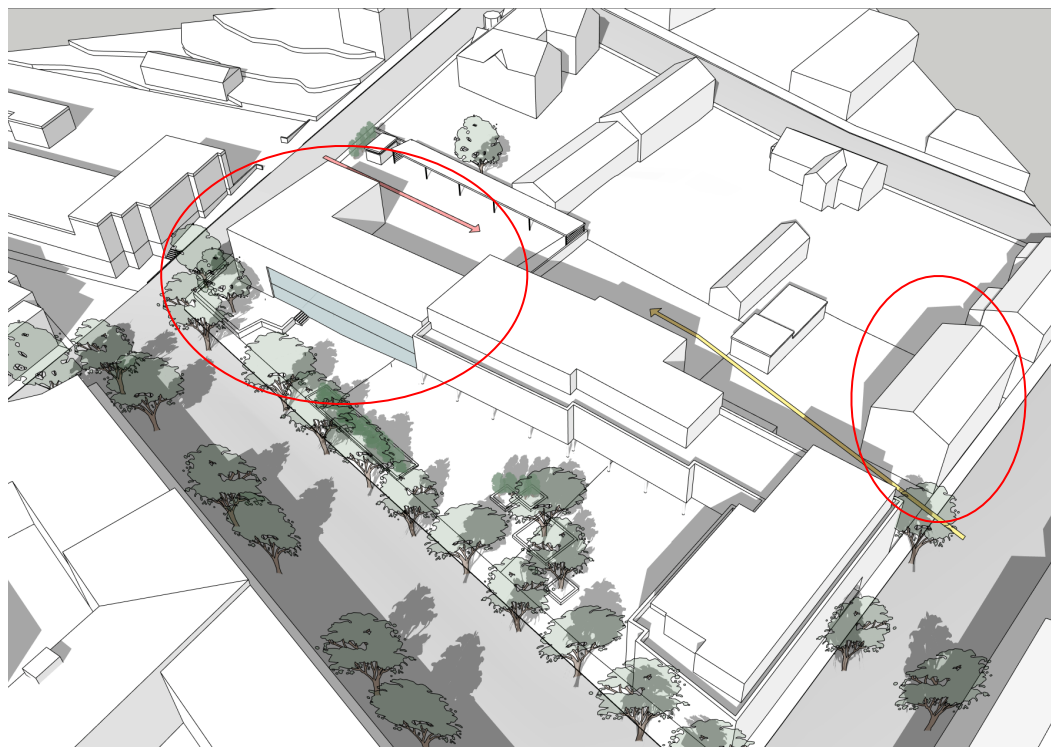
#### 4.5 ALTERNATIVA DETALJPLANLÖSNINGAR

I ändringsarbetets tidiga skede har man undersökt olika alternativ för hur man kan bygga flervånings bostads- och affärshus på tomterna 283 och 285, både enligt nuvarande detaljplan och enligt förslaget. I samband med planläggningen har man jämfört flera olika alternativ. De viktigaste skillnaderna mellan alternativen gällde husets våningsantal och stomdjup, samt parkeringsplatsernas antal och placering.

Den detaljplan som gäller för de oobebyggda tomterna är svår att förverkliga. Kravet på 50 % resp. 80 % affärsyta har hindrat tidigare utförda skisser att förverkligas, då både hyresnivån och efterfrågan på affärsutrymmen har varit anspråkslösa.

##### Alternativ enligt gällande detaljplan

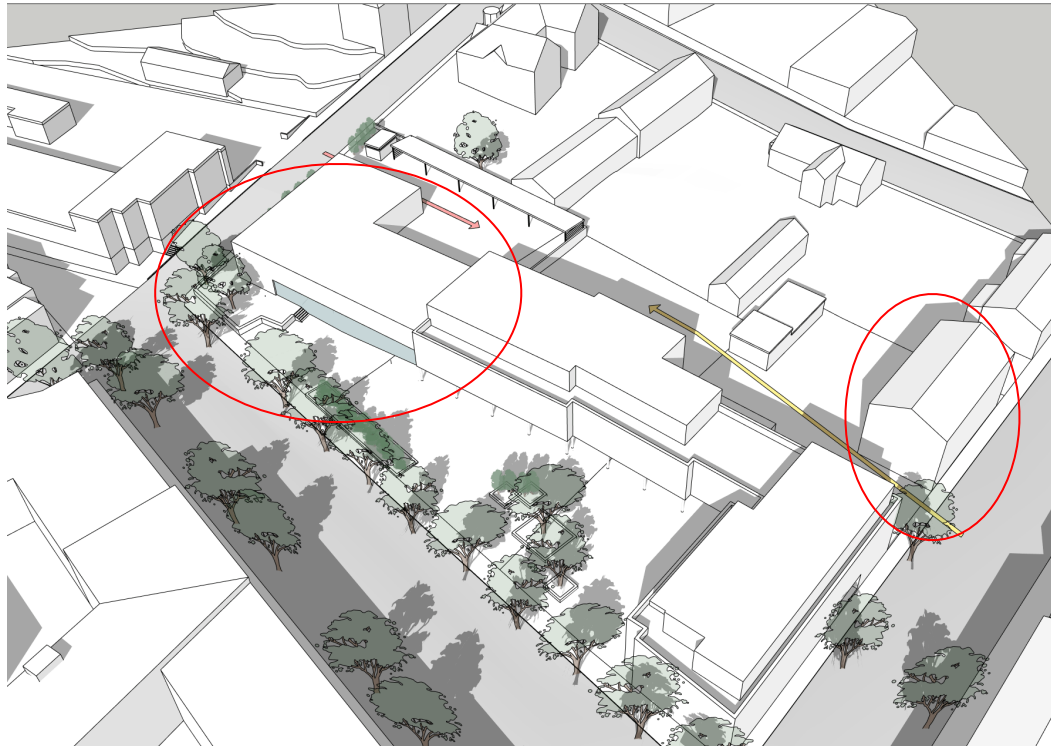
- A) Om byggrätten på 1600m<sup>2</sup> i den gällande detaljplanen fördelas på tre våningar, betyder det att våningarnas yta i enklaste fall blir ca 533m<sup>2</sup>. Om bara 50 % får vara bostäder, betyder det att en del affärsutrymme måste placeras på andra våningen, vilket med dagens byggkostnader i förhållande till möjlig affärshyra på andra våningen inte är ekonomiskt möjligt.



*Bild A*

*Alternativ enligt gällande detaljplan: byggrätt 1600 m<sup>2</sup> v-yta på tomt 283 och 600 m<sup>2</sup> v-yta på tomt 285. Sammanlagd v-yta 5490 m<sup>2</sup> v-yta.*

B) Om byggrätten på 1600m<sup>2</sup> fördelas på bara två våningar (vilket vore möjligt då byggrutan är över 800m<sup>2</sup> stor) skulle hela bottenvåningen vara affärer, och övre våningen bostäder. Stomdjupet skulle bli stort och man vore tvungen att ha lägenheter i olämpliga väderstreck, med balkonger mot "Piazzan". En tvåvåningsbyggnad skulle också vara för anspråkslös ur stadsbildssynpunkt.

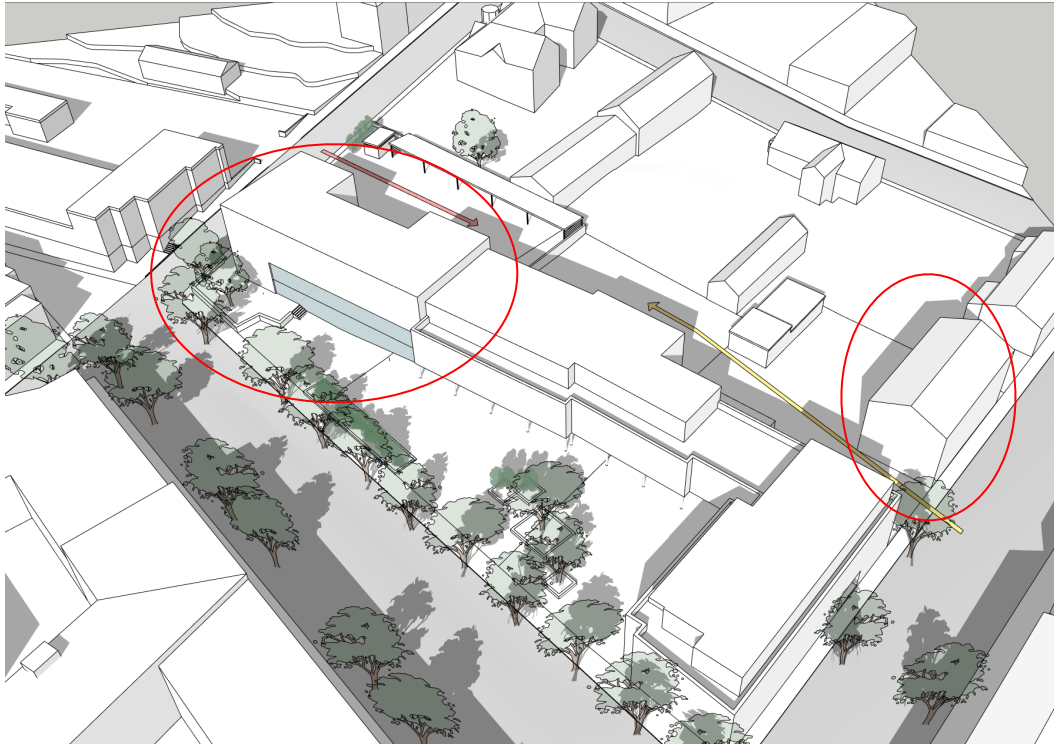


*Bild B*

*Alternativ enligt gällande detaljplan: byggrätt 1600 m<sup>2</sup> v-yta på tomt 283 och 600 m<sup>2</sup> v-yta på tomt 285. Sammanlagt 5490 m<sup>2</sup> v-yta.*

## Nya idéer med ökad byggrätt

- C) I alternativ C undersöks hur mycket byggrätt som maximalt skulle kunna placeras på tomterna 283 och 285, med beaktande av hela områdets parkeringsbehov, och bostädernas behov av grönyta. Teoretiskt skall en byggrätt på 2185m<sup>2</sup> på tomt 283 kanske få plats, men för att få tillräckliga grönytor vore man tvungen att bygga parkering under marken på gården och i källaren på huset.

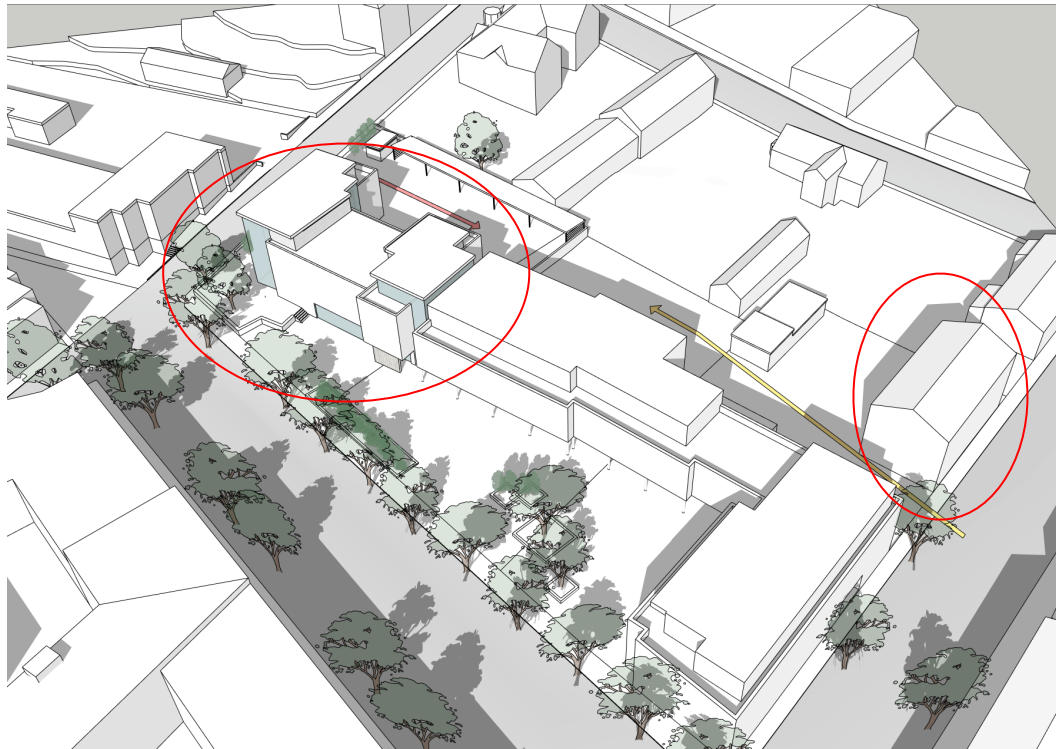


*Bild C*

*Alternativ med maximerad byggrätt: byggrätt 2185 m<sup>2</sup> v-yta på tomt 283 och 600 m<sup>2</sup> v-yta på tomt 285. Sammanlagt 6075 m<sup>2</sup> v-yta.*

D) I alternativ D söktes en balans mellan ökad byggrätt, lämpligt med affärsyta, bra grönytor, enkel parkering och stadsbildsmässiga fördelar. I förslaget är byggrätten på tomt 283 ökad till 1850m<sup>2</sup>, och andelen affärsutrymmen är minskad till 20 %, vilket innebär att bara den del av bottenvåningen som öppnar sig mot "piazzan" är affärsyta, medan de bakre delarna av bottenvåningen (som hamnar under mark) utgörs av förråd, befolkningsskydd och andra biutrymmen.

Byggnaden är 3-4 våningar hög mot "piazzan" och på grund av sluttningen bara 2-3 våningar hög mot gården. På tomt 285 föreslås att byggrätten blir oförändrat 600m<sup>2</sup> fördelat på III(½) våningar.



*Bild D*

*Alternativ med balanserad byggrätt: byggrätt 1850 m<sup>2</sup> v-yta på tomt 283 och 600 m<sup>2</sup> v-yta på tomt 285. Sammanlagd v-yta 5740 m<sup>2</sup> v-yta.*



## 5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN

### 5.1 PLANENS STRUKTUR

Som grund för detaljplaneändringen valdes alternativ D. Alternativet är den mest balanserade lösningen med avseende på byggnadsrätt, mängden boende och affärsutrymmen, parkeringslösningar och stadsbildsmässiga värden.

#### 5.1.1. Tomt 283

I hörnet av Stationsvägen och Skillnadsgatan kan man bygga ett bostadsvåningshus med maximalt 4 våningar och två trapphus, med sammanlagt 1850 m<sup>2</sup> v-yta, och där den översta våningen bör vara indragen på Stationsvägens och "piazzans" sida. På gårdssidan är byggnaden inne i slutningen, där syns bara våningarna två – fyra. Mot "Piazzan" bör man bygga minst 280 m<sup>2</sup> affärsutrymme. Det ena trapphuset kan placeras så att det betjänar även det befintliga huset på tomt 284. Bilplatserna kan anordnas på gårdssidan i marknivå, bostädernas bilplatser är placerade under tak eller i garage. På tomten tillåts även parkering under mark, då kan vägservitut ordnas från Ystadsgatantill det lägre parkeringsplanet, och från Skillnadsgatan direkt till det övre planet utan ramper eller dylika anordningar. På gatusidan bör balkongerna vara indragna. Små utstickande balkonger (<1,5m<sup>2</sup>) eller franska fönster får byggas enligt närmiljökortet/byggnadsanvisningar. På gårdssidan är ca 12m<sup>2</sup>/bostad reserverat för lek och utevistelse. Parkeringsplatserna bör avskiljas från vistelse- och lekplatserna med låga staket eller planteringar. För parkering bör reserveras minst 0,8 bilplats/bostad, och 1 bilplats/ 50m<sup>2</sup> v-yta affärs- eller kontorslägenhet. På ytor som inte bebyggs eller används som lek- eller vistelseytor bör träd och buskar planteras. Det är inte tillåtet att bygga staket mot gatan.

#### 5.1.2 Tomt 284

Det skyddsmärkta, Alvar Aalto-ritade huset bibehålls. "Piazzans" planteringar enligt ett nytt närmiljökort/byggnadsanvisningar så att torgets karaktär blir tydligare.

#### 5.1.3 Tomt 285

Vid Ystadsgatan är byggrutan nära tomtens nordligaste hörn, och våningsantalet blir II(½). Byggrätten bibehålls som 600m<sup>2</sup> våningsyta, men andelen bostäder tillåts vara upptill 80 % av våningsytan. Byggnaden bör vara enkel, gärna traditionell, till sin form, och fungera som en sammanbindande länk mellan det gamla huset från 1919 och Alvar Aaltos bankhus, samtidigt som gaturummet blir enhetligare.

#### 5.1.4 Tomt 286

Det skyddsmärkta, Alvar Aalto-ritade huset bibehålls. "Piazzans" planteringar enligt ett nytt närmiljökort/byggnadsanvisningar så att torgets karaktär blir tydligare.

#### 5.1.5 Parkering

På tomterna 285 och 284 utgör parkeringen en stor del av gårdssidan. Genomfart från tomt 284 till 283 hindras av höjdskillnaden, då infarten till parkeringen på tomt 283 sker från Skillnadsgatan och ligger betydligt högre än Ystadsgatans infart. En möjlighet ges att bygga parkeringsdäck på tomt 283. Då skulle infarten in under

däcket ske via tomterna 285 och 284, och på så sätt öka hela detaljplaneområdets parkeringskapacitet. Parkeringsplatserna som angränsar till tomterna 280, 281 och 282 bör förses med skyddstak, som till materialval och skala skall anpassas till de nämnda tomternas bebyggelse.

## 5.2 UPPNÅENDET AV MÅLEN FÖR MILJÖNS KVALITET

I och med ändringen av detaljplanen kompletteras stadsbilden i Ekenäs centrum med byggnader som passar in i, och kompletterar sin omgivning. Piazzan i Alvar Aaltos skisser blir färdigbyggd. Byggnaderna är urbana till sin karaktär mot torget, med affärsutrymmen i första våningen, medan gårdssidan planeras för boende-ändamål. Utformningen av översta våningen, hörnets fasadmaterialval och torgets markbehandling bidrar ytterligare till att förhöja kvaliteten på stadsbilden. Den nya bostadsbygganden mot Ystadsgatan anpassas till den gamla miljön. Då blir gatubilden enhetligare på Ystadsgatans sida, och insynen till parkeringen i kvarteret begränsas.

## 5.3 OMRÅDESRESERVERINGAR

Tomt 283 anvisas som (AK), dvs. kvartersområde för bostadshus i flera våningar och tomt 285 som (A) dvs. kvartersområde för bostadshus. Tomterna 284 och 286 med sina skyddade byggnader behåller sin nuvarande meteckning (KL) dvs. kvartersområde för affärs- och kontorshus. I detaljplanen markeras nya riktgivande tomtgränser, delvis längs de befintliga husens gavlar.

## 5.4 PLANENS KONSEKVENSER

### 5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön

Efter detaljplaneändringen blir det möjligt att bygga två nya bostadshus, som gör stadsbilden mer enhetlig, och kompletterar stadsstrukturen. Mot det offentliga fotgängarområdet "Piazzan" byggs affärsutrymmen, vilket gör gatubilden enhetlig. Dessutom utvecklas "Piazzan" som ett urbant, torgliknande område, där ett kafé eller en restaurang kan ha uteservering. Detta stöder strävan att skapa högklassig urban omgivning.

### 5.4.2 Konsekvenser för naturen, naturmiljön och landskapet

Byggandet har inga betydande konsekvenser för naturen.

## 5.5 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

Byggnaderna bör anpassas till miljön och utgöra en med omgivande byggnader samstämmig helhet vad gäller storlek, form, material, fönster- och dörröppningars placering, färgsättning och detaljeringsnivå. Byggnadernas gatufasader bör vara speciellt högklassiga. Som byggnadsmaterial bör man använda material som åldras vackert och som genom tiderna visat sin hållbarhet.

AK-kvartersområde:

Fasadmaterialet i gatunivå bör skilja sig klart från de övriga våningarnas fasadmateriale. Bottenvåningens fasad bör vara mera detaljerad än de övriga våningarna.

Byggnadens takfotshöjd på III-våningsdelen bör anpassas till den skyddade grannbyggnadens taklinje. Fasaderna på II-III våningarna rappas med 3-lagsrappning eller muras på plats, varvid fogarnas färg anpassas till teglets färg. I den rappade fasadytan får elementfogar inte synas.

IV våningens fasadlinje bör vara indragen på gatusidan. IV våningens fasadmateriale bör avvika från II-III våningarnas fasadmateriale.

Takens form bör vara plan eller svagt sluttande.

På gatusidan bör balkongerna vara indragna. Så utskjutande delar (<1,5m<sup>2</sup>) eller franska balkonger får byggas enligt närmiljökortets byggnadsanvisningarna.

Ingångstak och jämförbara konstruktioner får sträcka sig utanför byggrutan på tomten.

Parkeringsplatserna bör skiljas från vistelse- och lekområdena med låga staket eller planteringar.

Tomtens obebyggda delar, som inte används för lekområden eller för trafik, bör planteras med träd och buskar.

På AK-område får man, utöver den i detaljplanen markerade byggrätten, på varje våning bygga trapphus med fönster och naturlig belysning som överstiger 15 m<sup>2</sup>.

Tekniska utrymmen, utrymmen för sophantering, befolkningsskydd och därmed jämförbara utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen markerade byggrätten.

Det är inte tillåtet att ingärda tomten mot gatan.

A-kvartersområde:

I byggnadens gatuplan får placeras annan verksamhet än boende, förutsatt att verksamheten inte är störande för boendet.

Bilplatsernas antal:

- 0,8 bo / bostad
- 1 bp / 50m<sup>2</sup> v-yta affärs- och kontorsutrymme

## **6 FÖRVERKLIGANDE AV DETALJPLANEN**

### **6.1 PLANER SOM STYR OCH ÅSKÅDLIGGÖR GENOMFÖRANDET**

Detaljplanen omfattar en referensplan.

(Bilaga B3: Detaljplanens referensplan)

### **6.2 GENOMFÖRANDE OCH TIDSPLANERING**

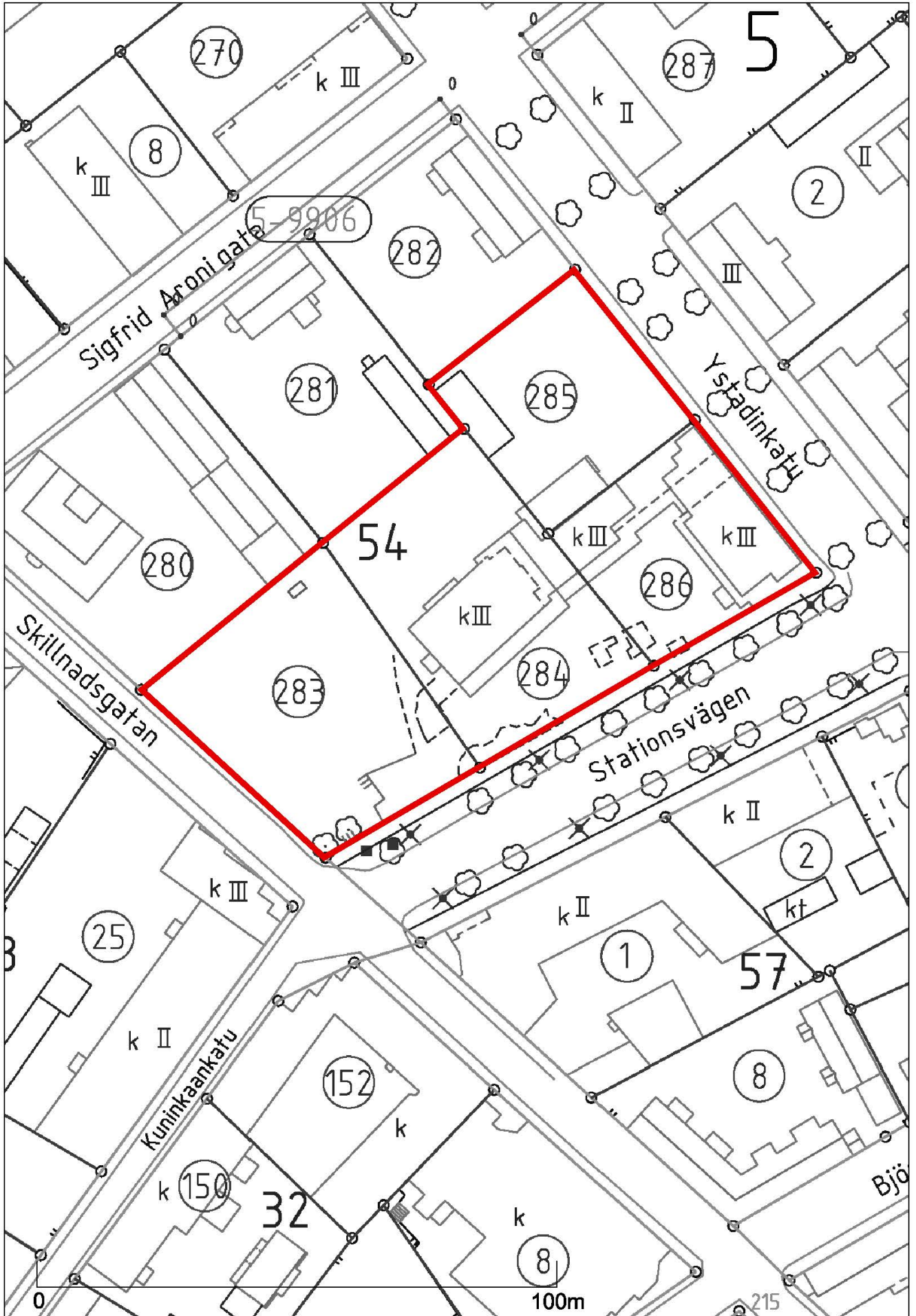
Genomförandet av detaljplanen kan påbörjas då den vunnit laga kraft och bygglov har erhållits för projektet.

### **6.3 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET**

Planläggnings- och byggnadstillsynsmyndigheterna övervakar genomförandet och instruerar byggarna.

# BILAGA A1

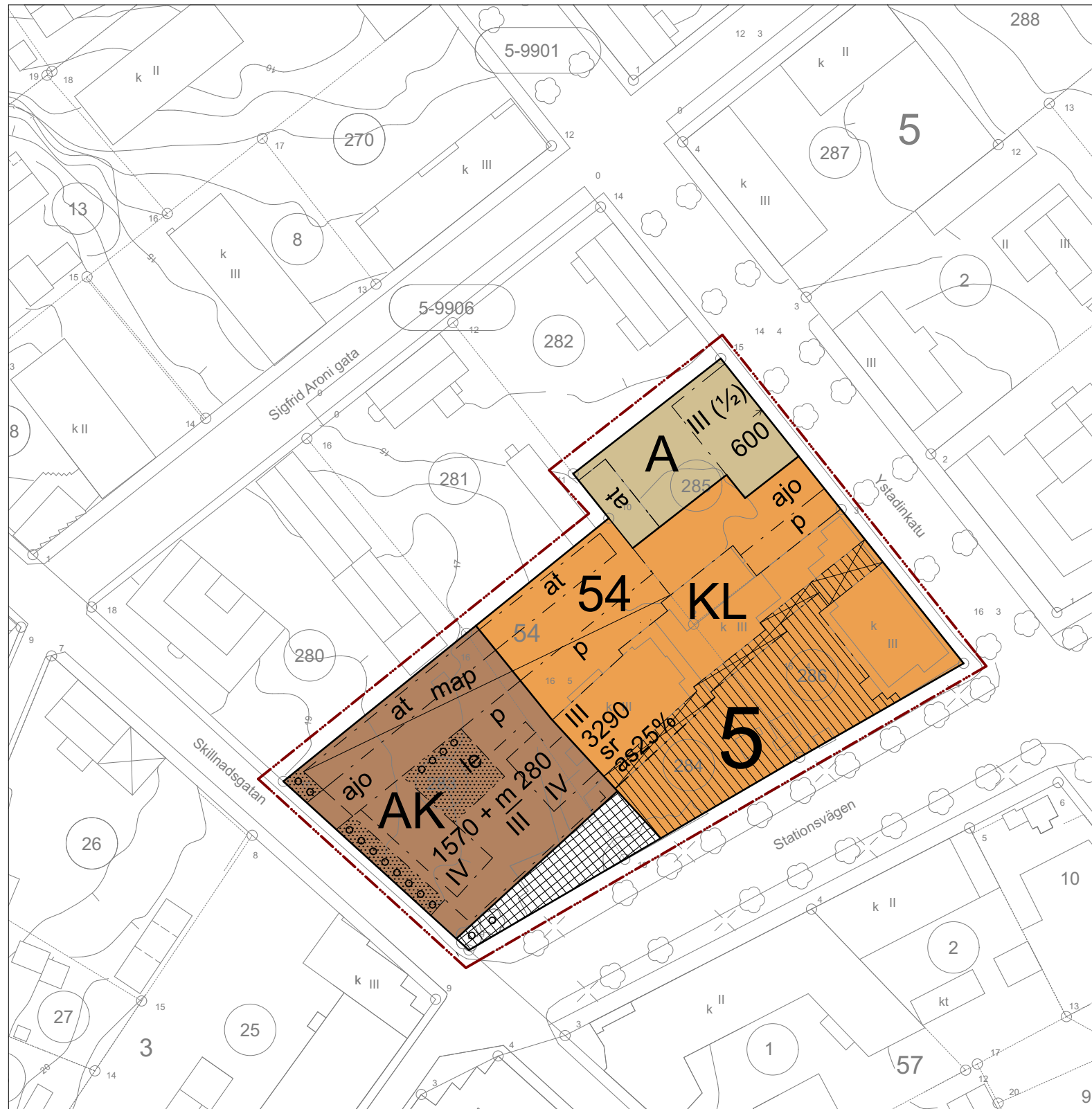
Utdrag ur grundkartan och avgränsning av planområdet



Skala 1:1000

## **BILAGA B1**

Plankarta



Baskarta för detaljplan  
Asemakaavan pohjakartta (5/2018)

skala mittakaava	1:1000	koord.system koord.järj. ETRS GK24	höjdsystem kork.järj. N60
---------------------	--------	---------------------------------------	------------------------------

Baskartan för planläggning uppfyller kraven på baskartan för en detaljplan.  
Kaavoituksen pohjakartta täyttää asemakaavan pohjakartalle asetetut vaatimukset.

stadsgeodet kaupungeingeodeetti PENTTI VILJANMAA xx.xx.2018

## **BILAGA B2**

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser



**STATIONSVÄGEN 2**

Ändring av detaljplanen

Detaljplaneändringen gäller tomter nr 283, 284, 285 och 286 i kvarter 54 i stadsdel 5.



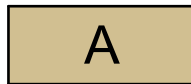
**ASEMATIE 2**

Asemakaavan muutos

Asemakaavan muutos koskee 5. kaupunginosan korttelissa 54 sijaitsevia tontteja no 283, 284, 285 ja 286.

Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser:

Kvartersområde för bostadshus.



Kvartersområde för flervåningshus.



Kvartersområde för affärs- och kontorsbyggnader.  
Huvuddelen av den första våningens våningsyta bör utnyttjas som affärsutrymmen.



Linje 3 m utanför planområdets gräns.



Kvarters-, kvartersdels- och områdesgräns.



Gräns för delområde.



Riktgivande tomtgräns.



Stadsdelsnummer

5

Kvartersnummer

54

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta. Nummerseriens första tal uppger bostadsvåningsytas storlek i kvadratmeter och det andra talet det antal kvadratmeter våningsyta som bör reserveras för affärsutrymme.

1570 + m 280

Understreckad bokstav anger de kvadratmeter våningsyta som ovillkorligen ska reserveras för affärsutrymme.

m

Asemakaavamerkinnät ja -määräykset:

Asuinrakennusten korttelialue.

Asuinkerrostalojen korttelialue.

Liike- ja toimistorakennusten korttelialue. Pääosa ensimmäisen kerroksen kerrosalasta tulee käyttää liiketiloina.

3 m kaava-alueen ulkopuolella oleva viiva.

Korttelin, korttelinosan ja alueen raja.

Osa-alueen raja.

Ohjeellinen tontin raja.

Kaupunginosan numero.

Korttelin numero.

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä. Lukusarjan ensimmäinen osa ilmoittaa asuntokerrosalan neliömetrimäärän ja toinen osa myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän.

Alleiviivattu kirjain osoittaa ehdottomasti myymälätilaksi varattavan kerrosalan neliömäärän.

Beteckningen anger hur många procent av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för bostadslägenheter.

as25%

Merkintä osoittaa, kuinka monta prosenttia rakennusalueelle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten.

Romersk siffra anger största tillåtna antalet våningar i byggnaderna, i byggnaden eller i en del därav.

III

Roomalainen numero osoittaa rakennusten, rakennuksen tai sen osan suurimman sallitun kerrosluvun.

Ett bråktal inom parentes efter romersk siffra anger hur stor del av arealen i byggnadens största våning man får använda i byggnadens översta våning för utrymme som inräknas i våningsytan.

III (1/2)

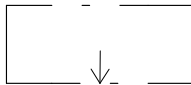
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Byggnadsyta.



Rakennusala.

Pilen anger den sida av byggnadsytan som fasadens huvudlinje ska byggas fast i.



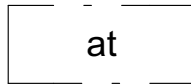
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennuksen julkisivun päälinja on rakennettava kiinni.

Körförbindelse.



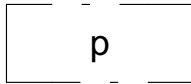
Ajoyhteys.

Garage eller biltak.



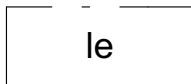
Autotalli tai autokatos.

Parkeringsplats.



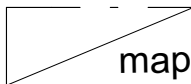
Pysäköimispaikka.

För lek och utevistelse reserverad del av område.



Leikki- ja oleskelualueeksi varattu alueen osa.

Utrymme för underjordisk parkering.



Maanalainen pysäköintitila.

Genomfartsöppning i byggnad.



Rakennukseen jätettävä kulkuaukko.

Del av område som bör planteras.



Istutettava alueen osa.

För allmän gångtrafik reserverad del av område. Området skall skötas som ett öppet torgområde.



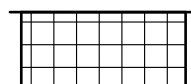
Yleiselle jalankululle varattu alueen osa. Aluetta on hoidettava avoimena torialueena.

Trädrad som skall bevaras eller planteras.



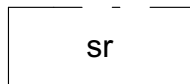
Säilytettävä / istutettava puurivi.

Öppen plats/torg



Katuaukio/tori.

Byggnad som bör skyddas.



Arkitektoniskt värdefull eller för stadsbildens bevarande viktig byggnad. I enlighet med 57 § 2 mom. I markanvändnings- och bygglagen bestämmes att byggnaden inte får rivras utan byggnadsnämndens lov. Lov kan beviljas endast om tvingande skäl föreligger.

Reparations- och ombyggnadsarbeten bör vara sådana, att byggnadens arkitektoniskt värdefulla eller med tanke på stadsbildens betydelsefulla karaktär bevaras eller återställas.

I byggnad, dock inte i ekonomibygnad, får på vinden inredas utrymmen utöver angiven byggnadsrätt. Ifall byggnaden av tvingande skäl ersätts med en nybyggnad anpassad till den befintliga miljön, får på dess vind inredas bostadsrum högst så mycket som enligt bygglov inretts i den historiska byggnad den ersätter.

Enligt byggnadstillsynsmyndighetens prövning kan, ifall åtgärden befrämjar bevarandet av stadsdelens historiska karaktär och dess stadsbild och inte äventyrar byggnadens arkitektoniska eller historiska värden:

- nya takfönster öppnas mot gården
- tillräckligt dagsljus i bostads- och arbetsrum på vind delvis genom specialarrangemang och så att vindsfönsters minimifönsteryta är minst 1/20 av rumsytan,
- det fria avståndet framför huvudfönster understiga 8m, dock inte 5m,
- i ekonomibygnad inredas till huvudbyggnaden anslutande bostads- eller arbetsutrymmen.

I samband med ansökan om bygg- och rivningslov bör museimyndighets utlåtande inbegäras.

Suojeltava rakennus.

Rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan säilymisen kannalta tärkeä rakennus. Maankäyttö- ja rakennuslain 57 § 2 momentin nojalla määrätään, että rakennusta ei saa purkaa ilman rakennuslautakunnan lupaa. Lautakunta voi myöntää luvan vain, jos purkamiseen on pakottava syy.

Rakennuksessa tehtävien korjaus- ja muutostöiden tulee olla sellaisia, että rakennuksen rakennustaiteellisesti arvokas tai kaupunkikuvan kannalta merkittävä luonne säilyy tai palautuu.

Rakennuksen ullakolle, talousrakennusta lukuunottamatta, saa sisustaa huonetiloja tontille merkityn kerrosalan lisäksi. Mikäli rakennus pakottavan syyn takia korvataan ympäristöön sopeutuvalla uudisrakennuksella, saa sen ullakolle sisustaa huonetiloja enintään yhtä paljon kuin korvattavan historiallisen rakennuksen ullakolle on luvanvaraisesti sisustettu.

Rakennusvalvontaviranomaisen harkinnan mukaan voidaan, mikäli toimenpide edistää kaupunginosan historiallisen luonteen ja kaupunkikuvan säilymistä eikä vaaranna rakennuksen arkkitehtonista tai historiallista arvoa:

- avata kattoikkunoita pihan puolelle,
- järjestää ullakolla riittävä päivänvalo asuin- ja työhuoneessa osittain erityistoimenpitein, kuitenkin siten että ullakokkunan vähimmäispinta-ala on 1/20 huonealasta,
- sallia vapaan etäisyyden pääikkunan edessä alittavan 8m, ei kuitenkaan 5m,
- talousrakennukseen sisustaa päärakennukseen liittyviä asuin- tai työhuoneita.

Rakennus- ja purkulupahakemuksen yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

## ALLMÄNNA BESTÄMMELSER:

Byggnaderna bör anpassas till miljön och utgöra en med omgivande byggnader samstämmig helhet vad gäller storlek, form, material, fönster- och dörröppningars placering, färgsättning och detaljeringsnivå. Byggnadernas gatufasader bör vara speciellt högklassiga.

### AK-kvartersområde:

Fasadmaterialen i gatunivå bör skilja sig klart från de övriga våningarnas fasadmaterial. Bottenvåningens fasad bör vara mera detaljerad än de övriga våningarna.

Byggnadens takfotshöjd på III-våningsdelen bör anpassas till den skyddade grannbyggnadens taklinje. Fasaderna på II-III våningarna rappas med 3-lagsrappning eller muras på plats, varvid fogarnas färg anpassa till teglets färg. I fasaden bör ljusa färgtoner användas. I den rappade fasadytan får elementfogar inte synas.

IV våningens fasadlinje bör vara indragen på gatusidan. IV våningens fasadmaterial bör avvika från II-III våningarnas fasadmaterial.

Takens form bör vara plan eller svagt sluttande.

På gatusidan bör ballkongerna vara indragna. Utskjutande delar (<1,5m<sup>2</sup>) eller franska balkonger får byggas enligt närmiljökortet / byggnadsanvisningarna.

Ingångstak och jämförbara konstruktioner får sträcka sig utanför byggrutan på tomten.

Parkeringsplatserna bör skiljas från vistelse- och lekomsrådena med låga staket eller planteringar.

Tomtens obebyggda delar, som inte används för lekomsråden eller för trafik, bör planteras med träd och buskar.

På AK-område får man, utöver den i detaljplanen markerade byggrätten, på varje våning bygga trapphus med fönster och naturlig belysning som överstiger 15 m<sup>2</sup>.

Tekniska utrymmen, utrymmen för sophantering, befolkningskydd och därmed jämförbara utrymmen får byggas utöver den i detaljplanen markerade byggrätten.

Det är inte tillåtet att ingärda tomten mot gatan.

### A-kvartersområde:

I byggnadens gatuplan får placeras annan verksamhet än boende, förutsatt att verksamheten inte är störande för boendet.

### Bilplatsernas antal:

-0,8 bp / bostad  
-1 bp / 50m<sup>2</sup> v-yta affärs- och kontorsutrymme

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

Rakennusten tulee sopeutua miljöeseen ja muodostaa suuruudeltaan, muodoltaan, materiaaleiltaan, aukotukseltaan, väriykseltään sekä detaljoinnin tasoltaan olemassa olevien rakennusten kanssa yhtenäinen kokonaisuus. Rakennusten katujulkisivujen on oltava erityisen korkeatasoiset.

### AK-korttelialue:

Katutasokerroksen julkisivumateriaalin ja väriyksen tulee poiketa selkeästi muiden kerrosten julkisivumateriaalista. Katutasokerroksen tulee olla muita kerroksia detaljoidumpi.

Rakennuksen III kerroksisen osan räystäslinja on sovittava suojellun naapurirakennuksen räystäslinjaan. II-III kerrosten julkisivut kolmikerrosrapataan kalkkilaastilla tai muurataan puhtaiksi paikalla, jolloin sauman väri tulee sovitaa tiilen väriin. Julkisivuissa tulee käyttää vaaleita sävyjä. Rapatussa julkisivussa näkyviä elementtisaumoja ei sallita.

IV kerroksen tulee olla kadun puolella sisäänvedetty. IV kerroksen julkisivumateriaalin tulee poiketa I-III kerrosten julkisivumateriaalista.

Kattomuotona on tasakatto tai loiva lapekatto.

Kadun puoleisilla julkisivuilla tulee parvekkeiden olla sisään vedettyjä. Pieniä ulkonevia (<1,5 m<sup>2</sup>) tai ranskalaisia parvekkeita saa rakentaa lähiympäristökortin/rakentamistapaohjeen mukaisesti.

Sisääntulokatokset ja muut niihin verrattavissa olevat rakenteet saavat ulottua rakennusalan rajan ulkopuolelle tontilla.

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

Rakentamatta jäävälle alueen osalle, jota ei käytetä leikkialueeksi tai liikenteeseen, on istutettava puita ja pensaita.

AK-korttelialueella on, asemakaavakarttaan merkityn rakennusoikeuden lisäksi, sallittua rakentaa kussakin kerroksessa ikkunallisia luonnonvaloisia porrashuoneita jotka ylittävät 15 m<sup>2</sup>.

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

Tontin aitaaminen katua vasten ei ole sallittua.

### A-korttelialue:

Rakennuksen katutasokerrokseen saa sijoittaa muuta toimintaa kuin asumista, mikäli toiminnasta ei aiheudu haittaa asumiselle.

### Autopaikkojen vähimmäislukumäärä:

- 0,8 ap / asunto  
- 1 ap / 50 k-m<sup>2</sup> liike- ja toimistotilaa

Inom detta detaljplaneområde ska tomtindelningen vara separat.  
Tällä asemakaava-alueella tonttijaon tulee olla erillinen.

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

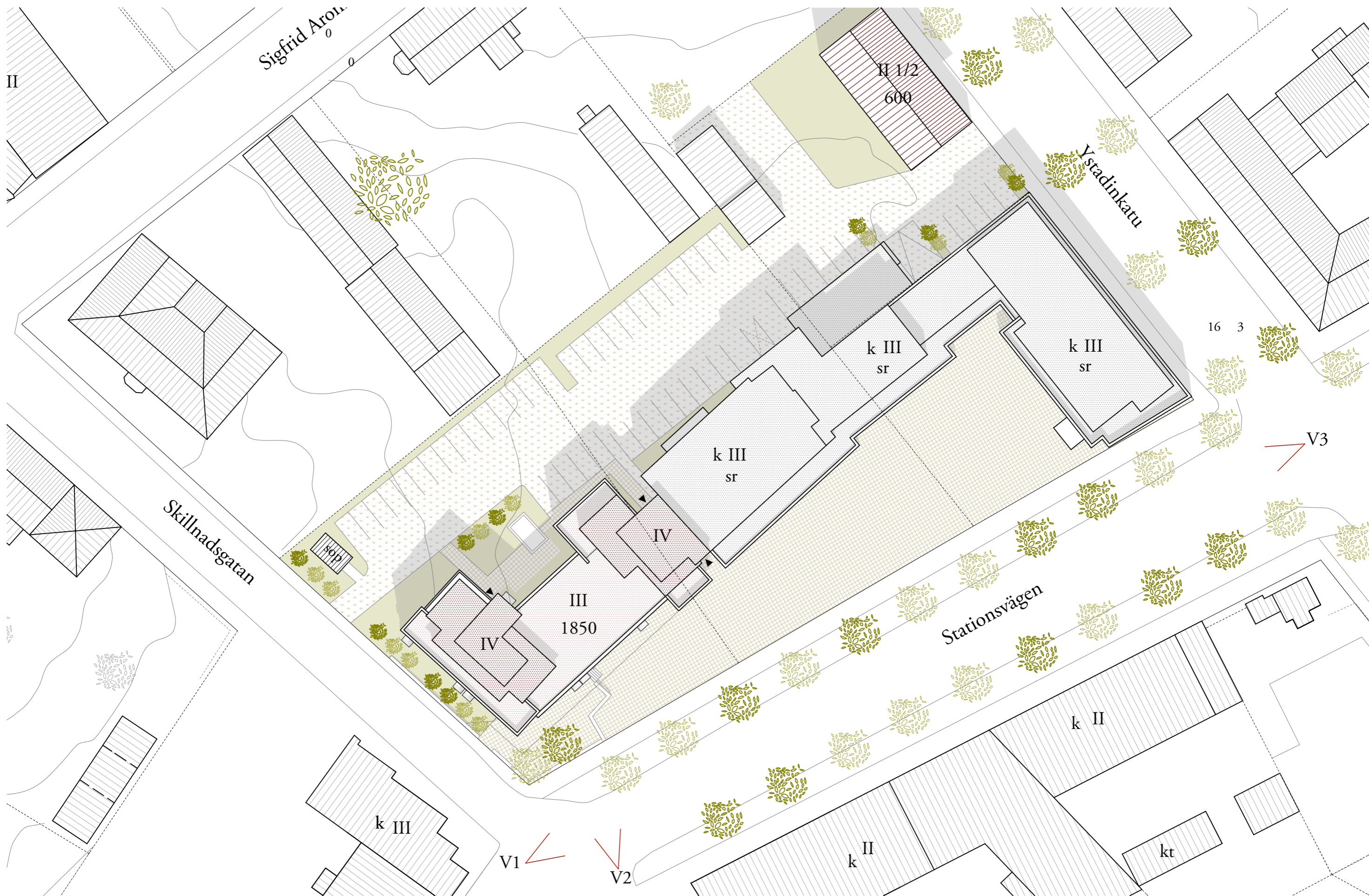
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan \_\_.\_\_.20\_\_, §:n \_\_ tekemän päätöksen mukainen.

På tjänstens vägnar: 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		xx.xx.20xx		
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos	33-18	xx.xx.-xx.xx.2018		
33-18 PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	21-18	22.8.2018		
 RASEBORG RAASEPORI	STATIONSVÄGEN 2 UTKAST ASEMATIE 2 LUONNOS			
Konsult/Konsultti	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti	Daterad/Päiväys		
Arkkitietoimisto Kasper Järnefelt Oy Arkitektbyrå Kasper Järnefelt Ab	SIMON STORE	30.8.2018		
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt		844/2016	7775	33-18

## **BILAGA B3**

Referensplan



V1 före



V1 efter





V2 före



V2 efter



V3 före



V3 efter



## **BILAGA B4**

Närmiljökort/byggnadsanvisningar (kompletteras i förslaget)

## **BILAGA B5**

Blankett för uppföljning av detaljplanen