



DETALJPLAN OCH DETALJPLANEÄNDRING



Plan namn: **STALLÖRSPARKEN**

Plan nummer: **7779**

Berör plankartan: **RITNINGSNUMMER 6-22**

Typ av dokument: **Beskrivning för detaljplaneförslag**

Identifikationsuppgifter för detaljplan

Kommun	Raseborg
Planområdet berör	I stadsdel 1, kvarter 2 och kvarter 1004 tomterna 40 och 41 samt till dem hörande rekreations-, trafik- och specialområden i stadsdelarna 1 och 5.
Med planen bildas	I stadsdel 1, kvarter 2, kvarter 1004 tomt 42, kvarter 1005-1010 samt till dem hörande rekreations- och trafikområden. I stadsdel 5 kvarter 88 och 89 samt till området hörande trafikområden.
Utarbetare av planen	Planläggningsenheten
Anhängiggjord	Kungörelse 5.7.2019
Behandling	<u>Program för deltagande och bedömning</u> Planläggningsnämnden 19.6.2019 § 86 <u>Beredningsmaterial</u> Planläggningsnämnden 29.4.2020 § 52 <u>Planförslag</u> Planläggningsnämnden 24.3.2021 § 40 (remitterades) Planläggningsnämnden 4.5.2022 § 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

Planområdet har en areal på cirka 9 hektar. Planändringen berör Stallörsparken och en del av hamnområdet i stadsdel 1 och 5 i Ekenäs.



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

1.2 Planens namn och syfte

För planen används namnet Stallörsparken.

Detaljplanändringen ingår i stadens planläggningsprogram. Stadsstyrelsen har den 5.2.2018 godkänt Ab. Alba i Ekenäs och Ekenäs Gästhamn Ab:s planläggningsinitiativ samt föravtalen om försäljning av markområden med ovannämnda bolag.

I och med planen undersöker man områdets utvecklingsmöjligheter speciellt med tanke på trafik, service, båtliv och rekreation. Målet för planen är att möjliggöra byggande på området i enlighet med föravtalen samt att dessutom möjliggöra bildande av tomter för byggnader på båthamnsområdet.

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.....	2
1.5	Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen.....	3
2	SAMMANFATTNING.....	4
2.1	Planprocessens skeden.....	4
2.2	Detaljplanen.....	4
2.3	Genomförande av detaljplanen.....	4
3	UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN.....	4
3.1	Utredning av planeringsområdets förhållanden.....	4
3.2	Planeringssituationen.....	14
4	DETALJPLANERINGENS SKEDEN.....	18
4.1	Behovet av detaljplanen.....	18
4.2	Planeringsstart och beslut som gäller denna.....	18
4.3	Deltagande och samarbete.....	18
4.4	Mål för detaljplanen.....	19
4.5	Referensplan.....	21
5	BESKRIVNING AV DETALJPLANEN.....	22
5.2	Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet.....	30
5.3	Områdesreserveringar.....	30
5.4	Planens konsekvenser.....	33
5.5	Störande faktorer i miljön.....	37
5.6	Planbeteckningar och planbestämmelser.....	38
5.7	Namn.....	38
6	GENOMFÖRANDE AV DETALJPLANEN.....	38
6.1	Planer som styr och åskådliggör genomförandet.....	38
6.2	Schema för genomförandet.....	38
6.3	Uppföljning av genomförandet.....	38
7	KONTAKTINFORMATION.....	39

1.4 Förteckning över bilagor till beskrivningen

Bilaga 1. Illustration JS

Bilaga 2 Illustration Ramboll

Bilaga 3. Preliminär gatuplan, SWECO

Bilaga 4. Planförslag, plankarta och bestämmelser, ritn.nr. 6-22

Bilaga 5. Statistikblankett för detaljplanen

1.5 Förteckning över andra handlingar, bakgrundsutredningar och källmaterial som berör planen

- Ramboll 2021, visualisering för Stallörsparkens detaljplan
- SWECO. Preliminära gatuplan. 22.3.2021. Arb.nr. 23701757, ritn.nr 01.
- AFRY Finland Oy 2020. Natura-arvioinnin tarveharkinta, Stallörenin puiston asemakaava (7779)
- Aikari Oy 2020. Tammisaaren Pohjoissataman yleissuunnitelman päivitys.
- JS Bygg & Design 2020 Norra Hamnen, visualisering.
- Aikari Oy 2019. Tammisaaren Pohjoissataman yleissuunnitelma.
- Ark-Sukellus 2019. Tammisaaren asemakaava-alueen arkeologinen vedenalaisinventointi.
- FLOCK Helsinki 2017. Tammisaaren Pohjoissataman toimintojen ja rakennuskannan kehittäminen.
- Vidar Lindqvist 2018. Ekenäs.
- FCG 2014. Kauppasataman maisemahistoriallinen selvitys.
- Museovirasto 2014. Tammisaaren Pohjoissatama, Arkeologinen vedenalaisinventointi.
- Uudenmaan liiton julkaisuja E114-2012. Missä maat on mainioimmat – Uudenmaan kulttuuriympäristöt.
- Novia Yrkeshögskolan. Parkprojekt 2011-2012. Parker i Ekenäs.
- Vidar Lindqvist - Henrik Cederlöf 1995. Ekenäs. Kungens stad -Kuninkaan kaupunki.
- Mikko Härö 1993. Läntisen Uudenmaan rakennusten ja maiseman kulttuurihistoriallinen inventointi. Läntisen Uudenmaan seutukaavaliitto.
- Ekenäs Simsällskap. 1908-1958.

2 SAMMANFATTNING

2.1 Planprocessens skeden

- Initiativet till planändringen har tagits av Alba i Ekenäs och Ekenäs Gästhamn Ab. Planläggningsnämnden beslöt att inleda projektet och godkänna PDB 19.6.2019 86 §.
- Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 5.7.2019.
- I inledningsskedet ordnades ett myndighetssamråd 28.5.2019 om planprojektet i enlighet med 66 § MBL och 26 § MBF.
- Under perioden 10.7–23.8.2019 var det möjligt att svara på en invånarenkät om planeringen av området.
- Beredningsmaterialet (referensplan) har varit framlagt i enlighet med 62 § MBL och 30 § MBF under perioden 1.6. – 30.6.2020. Om materialet inlämnades 13 utlåtanden och 13 åsikt.
- Planläggningsnämnden remitterade förslaget till beredningen 24.3.2021 § 40

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

I detaljplaneförslaget anvisas kvartersområden för affärsbyggnader för att bilda tomter. Planförslaget möjliggör två nya byggnadsplatser vid kanten av hamnbassängen och ger möjligheter till utvidgning för en del av områdets affärsbyggnader. Badhuset, sköljhuset och det s.k. Stallörsmagasinet är möjliga att ersätta med nybyggnader. Områdesreserveringen för småbåtshamnen har utvidgats. Områdets kulturhistoriska värden beaktas i planbestämmelserna.

2.3 Genomförande av detaljplanen

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

3 UTGÅNGSPUNKTER FÖR PLANERINGEN

3.1 Utredning av planeringsområdets förhållanden

Allmän beskrivning av området

Planområdet gränsar till Pojoviken. Badplatsen, Stallörsparken och Stallörbrons brygga ligger i öppna rum och har öppen utsikt över havet. Småbåtshamnen (Norra hamnen) är ett mer slutet rum som avgränsas av bryggområden och byggnader som uppförts i närheten av stranden. Planområdet gränsar till den täta strukturen i gamla stan i Ekenäs.

Stallörsbron och stickbryggan i anslutning till den, Restaurang Knipan, tull- och packhuset samt den intilliggande lagerbyggnaden utgör de äldsta konstruktionerna i området och har bevarats så gott som oförändrade sedan 1800–1900-talsskiftet.

I den norra ändan av badplatsen finns en siminrättning från 1952. I Stallörens och norra hamnens område förekom siminrättningsverksamhet redan i slutet av 1800-talet.

Norra hamnen är en av stadens många småbåtshamnar. I hamnen finns sammanlagt 140 båtplatser av vilka 47 är uthyrda säsongsplatser. Segelsällskapet (ESS) har för tillfället cirka 29 båtplatser. Ekenäs gästbåthamn har cirka 70 båtplatser. (Antalet båtplatser har justerats. Det antal platser som anges i beredningsmaterialet innehöll felaktigt även handelshamnens båtplatser). Båthamnens kontor ligger i nuläget i Stallörsmagasinet och restaurang Hamnterrassen Baywatch. Duschar och toaletter finns i en röd lagerbyggnad. Även bastu- och omklädningsrummen i anslutning till Simmis är tillgängliga för kunderna i gästhamnen.

I sydost och nordost kantas hamnen av ett nyare byggnadsbestånd: Restaurang Albatross, Restaurang Hamnterrassen Baywatch, Ekenäs segelsällskaps (ESS) lokal och Restaurang Fyren. Under sommaren finns det även en glasskiosk i området. Byggnaderna är från 1980-talet eller nyare.

Restaurang Höijers ligger på den södra sidan av Norra strandgatan. På tomterna finns gammalt byggnadsbestånd men även en nyare restaurangbyggnad som blev färdig 2005.



Baskarta. Planområdet är märkt med röd linje.

3.1.1 Historia



Karta från år 1798



Plankarta från år 1841



Plankarta från år 1898



Plankarta från år 1913

På Adam Malmströms karta från 1798 syns Stallörn som en separat holme. Vid den nuvarande småbåtshamnen fanns redan bryggor och magasinbyggnader. De norra områdena bestod fortfarande av åkrar.

1800-1849

- Stadens hamn låg i början i den södra hamnen (Södra viken). Då hamnen blev för grund fl yttades den till den norra sidan under 1840-talet. I stadsplanen från 1841 har Stallörn förenats med fastlandet genom fyllnadsarbeten och en ny stickbrygga med åtskilliga lagerbyggnader som sträcker sig mot nordväst.
- En stickbrygga byggdes 1844. De ursprungliga ritningarna för bryggan samt uppgifter om dess ursprungliga utseende saknas.
- I Norra hamnen har det funnits en sköljplats för tvätt sedan
- Tull- och packhuset byggdes sannolikt under 1840-talet.

1850-1899

- Bryggan byggdes om 1871.
- A.F. Borenius lät bygga ett badhus och en restaurang (Knipan) på den västra sidan av Stallörens udde.
- 1898 färdigställdes en stadsplaneändring för området.

1900-1929

- I början av 1900-talet byggdes en lagerbyggnad intill tull och packhuset.
- Staden lät bygga restaurang Knipan på sin nuvarande plats. Byggnaden blev klar 1908. Även den nya "simstadion" byggdes. Det gamla siminrättning användes fortfarande. Det nya siminrättning var avsett både för män och för kvinnor. På Norra hamnens sida byggdes snart ett eget badhus endast för män.
- En stadsplaneändring för området blev klar 1913.



Gamla Knipan och Hultmans bryggeris magasinbyggnad (1888-1894)



1909



1930 -talet.



1938.



1950 eller 1960 -talet.



1970 -talet.

- En genomgripande renovering av bryggan blev färdig 1920. I samband med detta byggdes bryggdelen i sten och bryggan fick sin grundform. Bryggans grundläggande utseende har bevarats fram till idag. Stallörsmagasinet i spetsen av bryggan torde ha färdigställts i samband med renoveringen.
- Landskapsarkitekt Paul Olsson ritade Stallörsparken 1928. Lisa Geijer (trädgårdslärare) gjorde små ändringar i planen. Parkens form representerar jugendstil medan ritningarna för parken har fått inslag av engelska parker i stadsplanerna.

1930-1959

- Stallörsparken färdigställdes 1935 enligt Olssons ritningar.
- Musikpaviljongen Snäckan blev färdig hösten 1935.
- Sjömansmonumentet är det första officiella minnesmärket i Ekenäs. Monumentet offentliggjordes 16.10.1938.
- Ångbåtsbryggan användes aktivt under 1930-talet, bland annat som mellanhamn på sträckan Åbo–Helsingfors. Passagerartrafiken lades ner 1942.
- 1951 hyrdes Stallörsmagasinet ut till Kanotklubben Wågen. Samma år grundades Ekenäs roddare som också verkade i Stallörsmagasinet.
- Det nuvarande siminrättning byggdes 1952 efter att det tidigare siminrättning förstörts i samband med Knipans brand. I samband med renoveringsarbetet revs det gamla siminrättning för kvinnor. Parkeringsplatserna framför siminrättning och en del av planteringarna anlades i samband med nybygget..

1960-

- Under 1980-talet inleddes vinterbadsverksamhet i Stallören.
- 1988 inledde Restaurang Albatross sin verksamhet.
- 1993 inledde "Lilla Shell" sin verksamhet. Byggnaden har senare byggts ut till Restaurang Hamnterrassen Baywatch.
- 1997 trädde en detaljplaneändring i kraft.
- Siminrättnings hopptorn revs. En del av siminrättnings bryggkonstruktioner förnyades och bryggan fick sin nuvarande form.
- Ekenäs Segelsällskaps (ESS) nya byggnad blev färdig 2018.
- Restaurang Fyren blev färdig 2019.

3.1.2 Naturmiljön

Området är en bebyggd miljö. I parkerna finns rikligt med ädelträd.

Jordmänen

I Finlands kustområden förekommer på många ställen sura sulfatjordar som är skadliga eller potentiellt skadliga för miljön. Sura sulfatjordar förekommer särskilt i området under det forna Litorinahavets högsta strand som har stigit från havet till följd av den efteristida landhöjningen. Torrläggningen av mark är den mest betydande mänskliga verksamheten som orsakar surhetsproblem i vattendrag på sulfatjordsområden. Till följd av torrläggningen når sulfidskikten ovanför grundvattennivån och svavelföreningarna i jorden bryts ned genom inverkan av syret i luften och ger upphov till svavelsyra. Till följd av oxideringen sjunker sulfidskiktens pH från 6–7 till under 4, till och med till under 3. Den uppkomna svavelsyran löser i sin tur upp metaller i jorden och dessa läcker ut i vattendragen och försämrar bl.a. ytvattens kemiska och ekologiska tillstånd. Sura sulfatjordar orsakar också förorening av grundvattnet samt korrosion på stål- och betongkonstruktioner och inverkar på jordbrukets produktivitet och växtlighetens mångfald. Sulfidsediment har i allmänhet också svaga geotekniska egenskaper.

Det har uppskattats att sannolikheten för att det förekommer sura sulfatjordar är mycket liten.

Vattendrag och vattenhushållning, grundvatten

Planområdet gränsar till Pojoviken. Planområdet utgör inget grundvattenområde.

Naturskydd

Vattenområdena är en del av det marina skyddsområdet för Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken (Natura 2000). I samband med myndighetssamrådet konstaterades att det grunda havsområdet på den västra sidan av planområdet utgör den biologiskt sett mest värdefulla delen av Stadsfjärden och en av de mest värdefulla delarna av hela Pojovikens Naturaområde.

3.1.3 Byggd miljö

Befolkningens struktur och utveckling i planområdet

I planområdet finns ingen bebyggelse med undantag av bostadsbyggnaderna på tomt 1004-41 (Restaurang Höijers). I närheten av planområdet (på ca 1 km:s radie) finns cirka 2 500 invånare.

Samhällsstruktur

Stallörsparken och Norra hamnen ligger i Ekenäs centrum, på cirka 300 meters avstånd från Rådhusorget.

Stadsbild

Elementen i storlandskapet i Ekenäs består av stadsåsen och dess terrängformer, havet som omger åsen och stadsstrukturen och de landmärken som urskiljs i landskapet, såsom kyrktornet, vattentornet och broarna. Utsikten från havet och broarna är centrala. Andra

viktiga vyer till Norra hamnen öppnas från havet, Knipan och genom gatuvyerna. (Källa: Landskapshistorisk utredning för Handelshamnen. 2014. FCG)

Under 2010-talet uppfördes modernt byggnadsbestånd längs Norra Strandgatan. Bostadsbyggnaderna på Port 19 och Restaurang Fyren bildar en stadsbildsmässig motvikt till den historiska Stallörsbron på andra sidan av hamnbassängen. Mellan områdena ligger en glest bebyggd och delvis parklik "strandboulevard".



Restauranger vid stranden



Restaurang Fyren

Stallörsparken har bevarat sin form nästan oförändrad sedan 1930-talet. De halvcirkelformade silverpilplanteringarna kan fortfarande urskiljas trots att flera träd har fällt.



Stallörsparken



Badstrand, Stallörsparken

I RKY-beskrivningen betonas Restaurang Knipan som ett landmärke för strandområdet. I beskrivningen nämns även att de traditionella hantverkar- och sjömanstomterna ligger i närheten av småbåtshamnen. Bakgårdarna på de före detta strandtomterna har genom landhöjningen och igenfyllnaden av stränderna förändrats till ett boulevardliknande strandområde. Motell Marine som byggts i kanten av strandparken är ett exempel på modern arkitektur som anpassats utmärkt till den historiska stadsstrukturen och stadsbilden. Hela området i gamla stan karakteriseras av en snygg och städad omgivning som starkt bevarat sin särprägel och lokala karaktär.

I den kulturhistoriska inventeringen av byggnader och landskap i Västra Nyland (1993) konstateras att de byggnader i anknytning till Stallörsbron som är viktiga för hamnens karaktär består av tull- och packhuset, den intilliggande lagerbyggnaden, Knipan, Roddpaviljongen (Stallörsmagasinet), sköljhuset och de åtskilliga fritidsbåtbyggarna med sina förtöjningsstolpar.



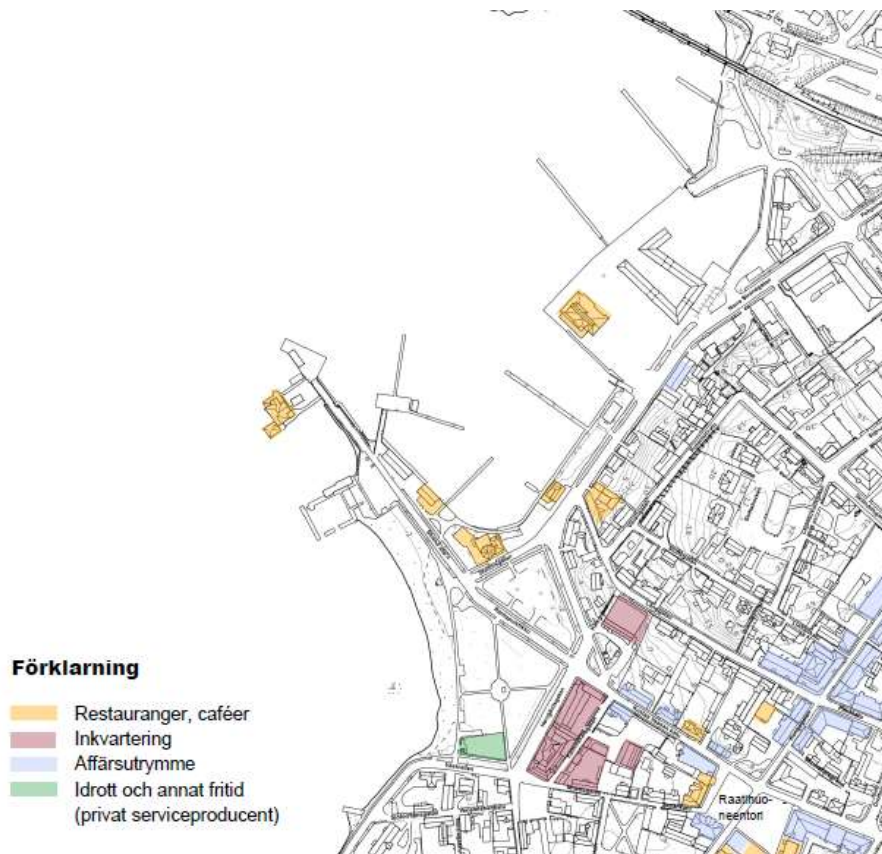
Knipan och roddpaviljongen (stallörsmagasinet)



Hamnen, sköljhuset

Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

I Norra hamnens område har det funnits en betydande mängd restaurangservice. I planområdet finns sex restauranger. Under sommaren finns det även en glasskiosk. I den omedelbara närheten av planområdet finns inkvarteringservice; Motell Marine och Stadshotellet. I omgivningen av Kungsgatan och Rådhusorget har det funnits mest specialvaruhandel och restaurangservice.



Näringsverksamhet. Situation i början av 2021.

Rekreation

Stallörsparken, badplatsen och lekplatsen är platser för fritidsaktiviteter. Under sommaren kan man tillbringa tid i parken, spela bollspel, minigolf osv. Parken används även sporadiskt som konsertplats. Längs Strandallén har man under de senaste åren ordnat kvällstorg.

I den norra ändan av badplatsen finns ett badhus med anslutande bryggkonstruktioner. Området används för vinterbad.



Siminrättning



"Soldäck" utanför siminrättningen.

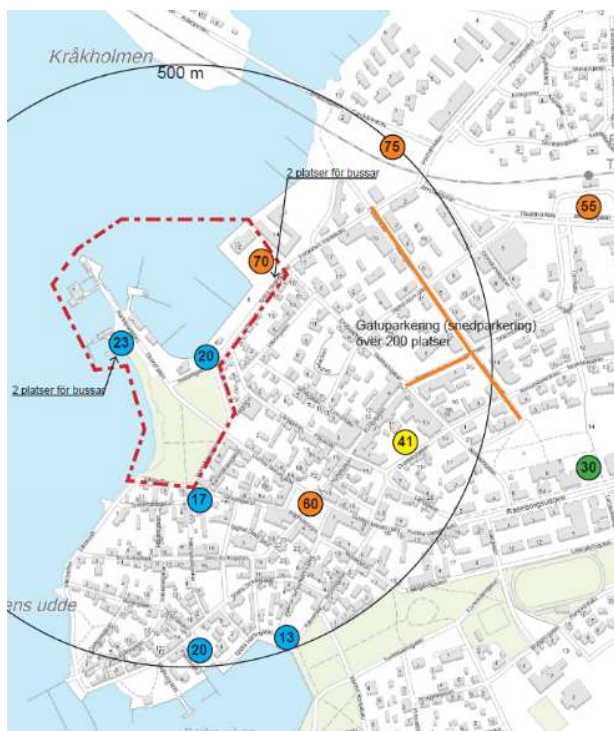
Siminrättingens område, Stallörsparken och Lejonparken erbjuder allmänna områden för vistelse medan det område som kantar hamnbassängen delvis består av halvoff entligt rum (restauranger). Utsikten mot båtbyggarna och möjligheten att betrakta människorna som promenerar längs strandpromenaden gör hamnbassängens kantområde till ett intressant vistelseområde. Tack vare restaurangerna är det även möjligt att vistas på området vid sämre väder.

Trafik

Huvudgatan i området, Norra strandgatan, är livligt trafikerad i synnerhet sommartid. I parkerna, på badstranden och i småbåthamnens område finns rikligt med promenadstråk.

Allmänna parkeringsområden finns vid Hamntorget, framför siminrättning samt i anslutning till korsningen mellan Norra Strandgatan och Stallörsgatan. En del av bilplatserna på parkeringsområdena reserveras för intilliggande företag om bilplatser inte kan anvisas på tomterna. På parkeringsområdena i planområdet finns sammanlagt cirka 113 platser. För bussar anvisas 4 platser: två framför siminrättning och två framför Hamntorget. Gatuparkeringen ökar området kapacitet något.

På en halv kilometers promenadavstånd finns gatuparkering i synnerhet längs Ystadsgatan och Stationsvägen. Allmänna parkeringsområden finns dessutom på Basatorget, Rådhusorget och på Fisktorget. Under högsäsongen för turismen i juni–juli kan det vara svårt att hitta en parkeringsplats i närheten av den plats man vill besöka. På grund av den täta strukturen i gamla stan är det emellertid inte möjligt att öka parkeringskapaciteten i kärncentrum.



Allmänna parkeringsområden i planeringsområdet och dess närhet. Planområdet har markerats med en röd streckad linje.

Den byggda kulturmiljön och fornminnen

Planområdet ingår delvis i ett område klassat som en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY 2009): Gamla stan och hamnen i Ekenäs. Ekenäs är den första staden som grundades i Finland efter medeltiden. Det äldsta bebodda området i staden ligger på södra och västra sidan av nuvarande torget samt kring kyrkan. Stadens äldsta huvudgata, Stora Kyrkogatan söder om kyrkan, leder högre upp till rådhuset. Hantverkarnas och sjömännens traditionella tomter ligger runtomkring i närheten av den nuvarande småbåtshamnen. Bakgårdarna till de forna strandtomterna har förvandlats till ett boulevardliknande strandområde till följd av markhöjning och fyllnadsjord på stränderna. Som landmärke för strandområdet fungerar restaurang Knipan vid kajen.



Utdrag ur Museiverkets karttjänst. Planområdet har avgränsats med röd streckad linje. RKY-områdena har avgränsats med blå rasterbeteckning.

En arkeologisk undervattensinventering har gjorts i hamnbassängen och dess näromgivning. Före inventeringen fanns det inga kända fasta undervattensfornlämningar i planområdet. I samband med inventeringen lokaliserades inte heller några nya objekt i det område som ska planläggas.

Teknisk försörjning

Kommunalteknik har byggts i området.

I Stallörsparken, intill minigolfbanan, finns en pumpstation.

Miljöskydd och störningar i miljön

Planområdet ligger i ett område som är utsatt för havsöversvämningar. Under översvämningarna är användningen av området begränsad; parkerna hamnar delvis under vatten redan under väldigt vanliga havsöversvämningar (1/5 a). Under ganska ovanliga (1/50 a) och ovanliga (1/100 a) översvämningarna försämras tillgängligheten till en del av de nuvarande byggnaderna i området.



Utdrag ur översvämningsskartjänsten som tillhandahålls av Finlands miljöcentral. Sällsynt havsöversvämning (1/100 a)

3.1.4 Markgöförhållanden

Planeringsområdet ägs av staden, med undantag av tomterna 2-1 och 1004-41 och 1004-40. Kortvariga markarrendeeftal har tecknats i området.

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 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 delvis 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

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

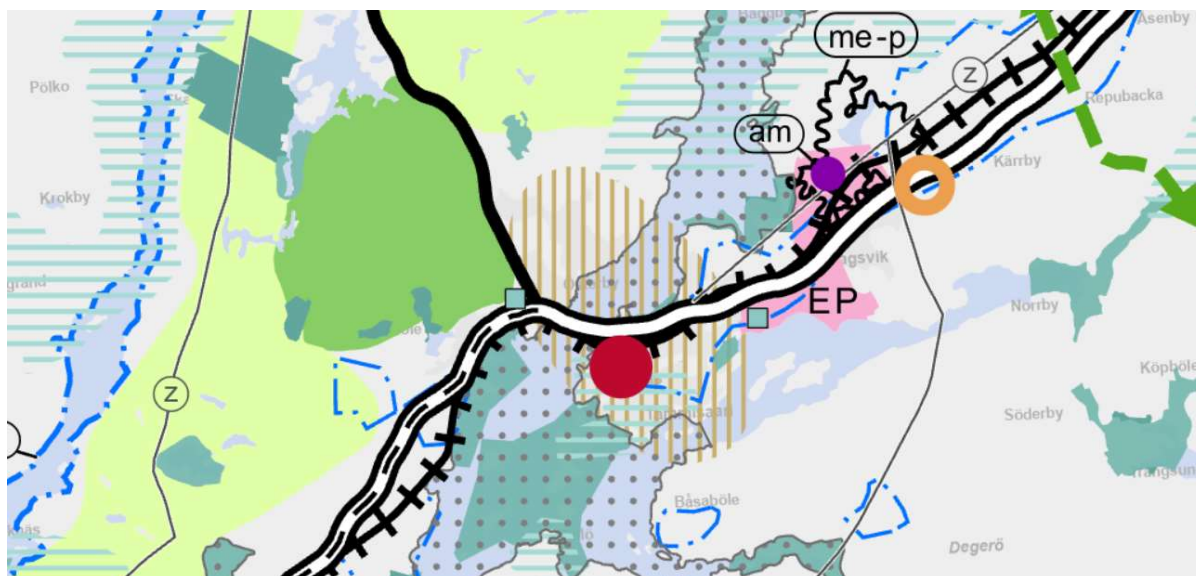
På basis av de besvär som anförts mot planerna förbjöd Helsingfors förvaltningsdomstol genom ett handläggningsbeslut fattat 22.1.2021 verkställigheten av fullmäktiges beslut om godkännande. Rätten konstaterade 24.9.2021 att det inte längre förelåg skäl att vidmakthålla verkställighetsförbudet till de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

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

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

De lösningar som gäller vindkraft i 4. etapplandskapsplanen (som trädde i kraft 2017) har lämnats i kraft.

I landskapsplanen har området för detaljplaneändringen betecknats som område för centrumfunktioner (centrum), utvecklingszon för tätortsfunktioner, viktigt område med tanke på bevarande av kulturmiljö eller landskap samt vattenområdena som Natura 2000-områden.



Utråg ur Nylandsplanen 2050

Generalplanering

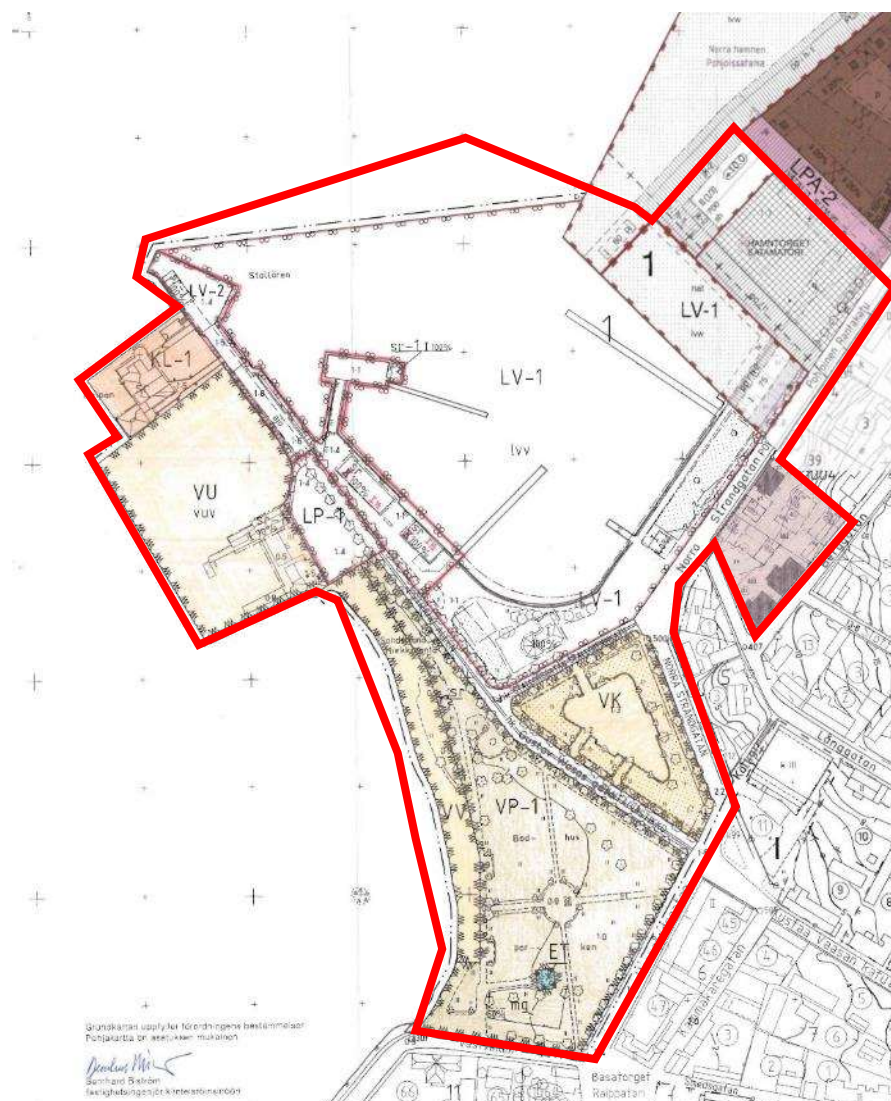
I planeringsområdet finns inga gällande generalplaner.

Detaljplanering

På planeringsområdet är tre detaljplaner ikraft:

- nr. 651-68, laga kraft 20.6.1996
- nr. 677-69, laga kraft 29.9.1998
- nr. 926-72, laga kraft 3.11.2008

I gällande detaljplaner har restaurang Knipan betecknats som kvartersområde för affärsbyggnader, där restaurang får uppföras (KL-1), siminrättningen samt vattenområdet mellan denna och Knipan som område för idrotts och rekreationsanläggningar (VU), Stallörsparken som badstrand (VV) och park (VP-1) samt Lejonparken som lekplats (VK). Framför siminrättningen finns ett område för allmän parkering (LP-1). Tomterna 40 och 41 i kvarter 1004 (Restaurang Höijers) anvisas som kvartersområde för bostadsbyggnader där miljön ska skyddas (A/s). Längs Norra strandgatan tillåts kontors-, butiks- och verkstadsutrymmen med funktioner som inte stör boendet. Hamntorget har betecknats som torg. Resten av planeringsområdet har betecknats som båthamn (LV-1 och LV-2). De äldsta husen på området har skyddsbezeichnung (sr och sr-1).



Inofficiell plansammanställning, planområdet har avgränsats med rött.

Andra planer

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

Byggförbud

I området gäller inget byggförbud.

4 DETALJPLANERINGENS SKEDEN

4.1 Behovet av detaljplanen

Stadsstyrelsen har den 5.2.2018 godkänt Ab. Alba i Ekenäs och Ekenäs Gästhamn Ab:s planläggningsinitiativ samt föravtalen om försäljning av markområden med ovannämnda bolag.

4.2 Planeringsstart och beslut som gäller denna

Planläggningsnämnden har beslutat att inleda projektet och antecknat PDB till kännedom 19.6.2019 § 86.

Detaljplanearbetet kungjordes anhängigt 5.7.2019.

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 museum
- Museiverket
- Västra Nylands räddningsverk
- Polisinspektionen i Västra Nyland
- Trafikledsverket

Stadens myndigheter

- Miljö- och byggnadsnämnden
- Tekniska nämnden
- Fritidsnämnden
- Raseborgs turismtjänster
- Sydspetsens miljöhälsa
- Ekenäs energi
- Raseborgs vatten

Övriga aktörer

- Rasebors Natur r.f.
- Karis Telefon Ab
- Elisa Oyj
- TeliaSonera Finland Oyj
- Raseborgs företagare r.f.
- Ekenäs centrumförening
- 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.

4.3.2 Deltagande och växelverkan

I inledningsskedet av detaljplaneändringen för Stallörsparken ordnades en öppen invånarenkät som stöd för planeringen. Om enkäten informerades på stadens webbplats och på sociala medier. Sammanlagt 758 personer svarade på enkäten. Av dessa var största delen invånare i kommunen. Det var möjligt att svara på enkäten under perioden 10.7–23.8.2019. Resultaten från invånarenkäten har sammanställts i dokumentet "Rapport över invånarenkäten".

Beredningsmaterialet (referensplan) har varit framlagt i enlighet med 62 § MBL och 30 § MBF under perioden 1.6–30.6.2020. Om materialet inlämnades 13 utlåtanden och 13 åsikter.

4.3.3 Myndighetssamarbete

I inledningsskedet ordnades ett myndighetssamråd 28.5.2019 om planprojektet i enlighet med 66 § MBL och 26 § MBF. Under samrådet diskuterades bl.a. beaktandet av kultur- och byggnadshistoriska värden och särdrag i RKY-området vid planändringen, problem i trafiken, översvämningsrisken samt naturvärdena i Pojovikens Naturaområde. En behovsprövning för Naturabedömning ska utarbetas om det planeras utfyllnader eller andra större ändringar som kräver markbearbetningsåtgärder.

Under beredningen har staden ordnat interna arbetsmöten.

4.4 Mål för detaljplanen

4.4.1 Mål enligt utgångsmaterialet

Mål som ställts upp av staden

- En del av byggnaderna på området ligger i den gällande detaljplanens hamnområde. För att möjliggöra långvariga hyresavtal eller försäljning är avsikten att planlägga tomter för byggnaderna. Genom att bilda tomter kan man skapa en stabil grund för de företag som

är verksamma i området så att det ska vara lönsamt för dem att göra investeringar för att utveckla verksamheten.

- Ett preliminärt avtal om tilläggsbyggande i området har tecknats med Ab Alba i Ekenäs och Ekenäs Gästhamn Ab. Avsikten är att möjliggöra byggande enligt de preliminära avtalen.
- Avsikten är att öka områdets attraktionskraft och även att möjliggöra ny näringsverksamhet på området.

Mål som grundar sig på planeringssituationen

Riksomfattande mål för områdesanvändningen

- En del av planområdet ingår i en byggd kulturmiljö av riksintresse (RKY): Gamla stan och hamnen i Ekenäs
- Värdena i nationellt värdefulla kulturmiljöer och naturarvet, objektens regionala mångfald och tidsskikt i dem tryggas i kommunernas planläggning.

Landskapsplan

- Området planeras som ett område för boende, arbetsplatsfunktioner som passar ihop med sin omgivning samt för service och funktioner i anslutning därtill.
- I den mer detaljerade planeringen av området ska särskild uppmärksamhet fästas vid förenhetligande av samhällsstrukturen. Nybyggande och annan markanvändning ska genom planering anpassas till sin omgivning på ett sätt som stärker tätortens särdrag och tryggar miljö- och naturvärden samt beaktar områdets kulturhistoriska och landskapsmässiga särdrag. I den mer detaljerade planeringen ska man fästa uppmärksamhet vid hanteringen av dagvatten och förbereda sig på extrema väderfenomen.
- Vid användningen av områdena måste säkerställas att naturarvet och kulturmiljöerna av riksintresse bevarar sitt värde.
- I den mer detaljerade planeringen av området ska den i landskapsplanen åsyftade, ändamålsenliga markanvändningen samt områdets landskaps- och kulturmiljövärden bedömas och samordnas.
- Norra hamnen anvisas som betydande med tanke på utvecklingen av nätverk för båtliv på landskapsnivå, nuvarande båthamn eller båthamn som ska utvecklas.

Intressenternas mål

- Utveckling av segelsällskapets verksamhet. Förbättring av förhållandena för segling med optimistjolle
- Utveckling av restaurangerna: Fungerande och tillräckligt stora utrymmen. Utveckling av uteserveringarna.
- Arrangemang av bussparkering
- Invånarenkät: Måttlig utveckling av området främst genom park- och gatuplanering samt genom arrangemang av hamnfunktioner framom nybyggnation på området

Mål som uppkommit under processen, precisering av målen

- Planområdet är ett av de viktigaste rekreationsområdena i Ekenäs centrum. Målet är att utveckla möjligheterna till rekreation genom att förbättra kvaliteten.
- Utvidgning av minigolfområdet
- Förbättring av trafiksäkerheten
- Förbättring av promenadrutternas kvalitet

- Förbättring av parkeringsområdenas kvalitet och utökande av antalet parkeringsplatser
- Förbättring av områdets attraktionskraft med tanke på båtliv:
 - Moderna bryggor
 - Moderna utrymmen för gästbåtshamnens service
- Tryggande av naturmiljöns värden
- Bevarande av tidsskikten i området och kulturmiljöns värden
- Förberedelser inför havsöversvämningar

4.5 Referensplan

Aikari Oy har utarbetat en översiktsplan för gästhamnen i Norra hamnen i samarbete med aktörerna i området. Översiktsplanen utarbetades som bakgrundsmaterial till detaljplaneändringen.

Utifrån översiktsplanen för Norra hamnen, en invånarenkät och aktörernas mål utarbetades en referensplan för växelverkan enligt 62 § MBL och 30 § MBF. En 3D-modell över referensplanen skapades av JS Bygg & Design.



Utdrag ur referensplanen som var framlagd 1.6–30.6.2020.

5 BESKRIVNING AV DETALJPLANEN



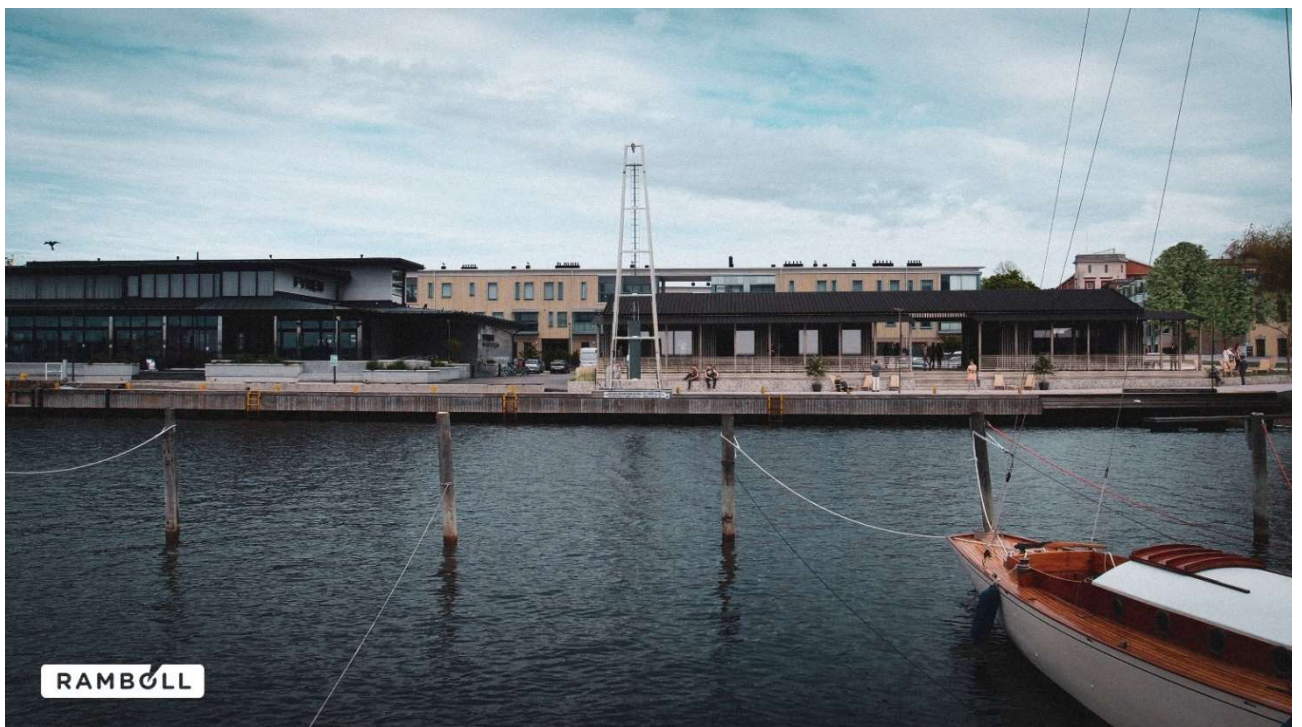
Utdrag ur planförslaget. Plankarta och -bestämmelser, se bilaga 4.

Stallörsgatan- Norra Strandgatan – Hamntorget

I området ligger det nyaste byggnadsbeståndet i Norra hamnen. Restaurang Albatross (kvarter 1007) började sin verksamhet som en kiosk under 1980-talet och Restaurang Hamnterrassen Baywatch (kvarter 1008) verksamhet började under 1990-talet i form av en kioskliknande verksamhet i anslutning till bränsledistribution. Byggnaderna har utvidgats så småningom vartefter verksamheten utvecklats. Planen möjliggör tilläggsbyggande i anslutning till alla befintliga byggnader. De befintliga byggnaderna har placerats i KL- eller KL-2-kvartersområdet. Dessutom har två nya byggnadsplatser för affärsbyggnader anvisats på stranden; kvarter 1009 och 88. Ramboll har gjort en visualisering av två olika alternativ.



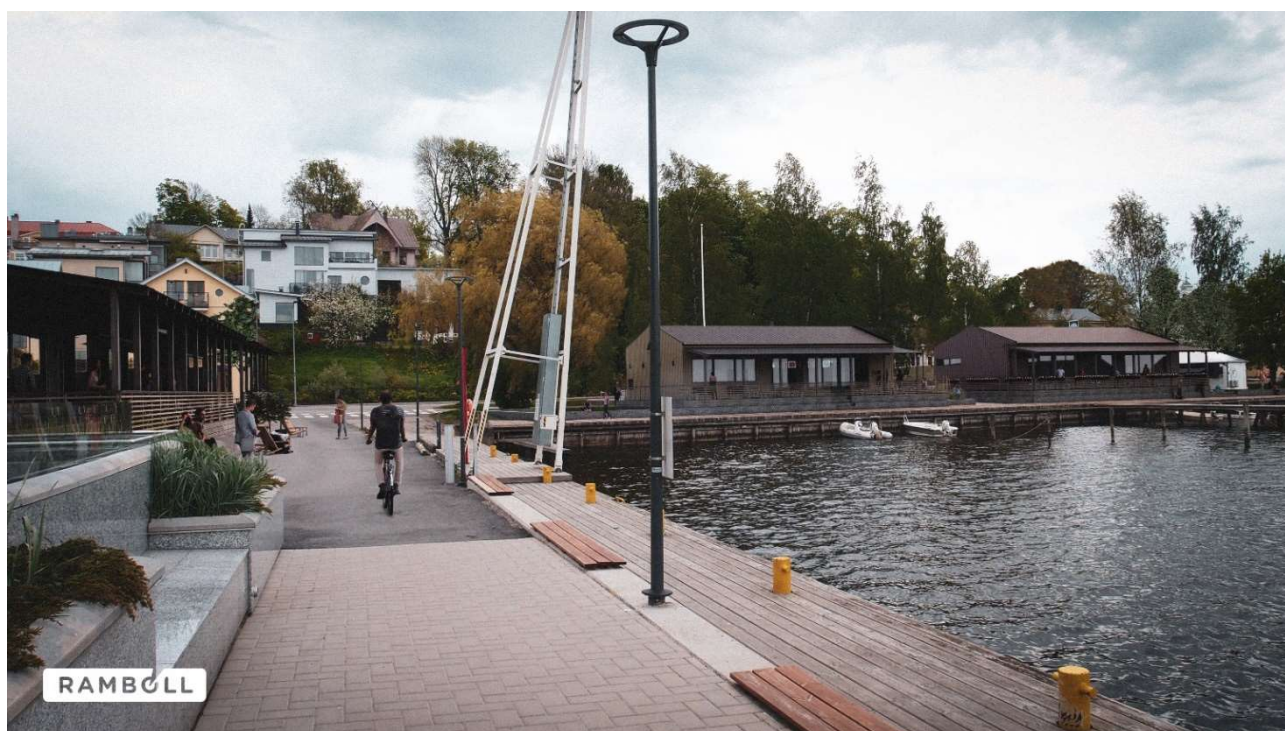
Alternativ 1



Alternativ 2

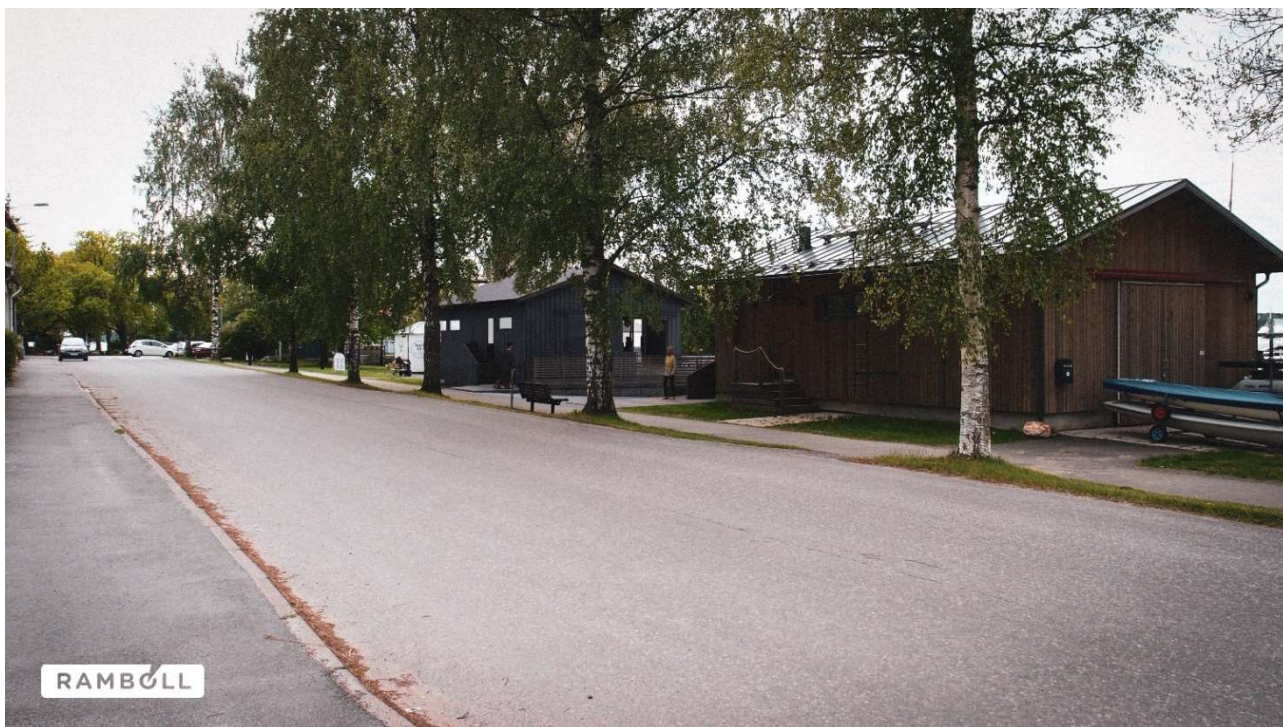


Alternativ 1



Alternativ 2

Kvarter 1008, 1009 och 1010 bildar en med tanke på stadsbilden sammanhållen helhet i kanten av stranden. För att skapa en helhet innehåller planen bestämmelser bland annat för byggnadernas takvinklar, fasadmateriäl och färgsättning.



Alternativ 1



Alternativ 2

För att förbättra trafiksäkerheten anvisas en servicegård i anslutning till kvarter 1008. För fotgängare reserveras en förbindelse till stranden via servicegården. Gården får inte asfalteras.



Reserveringarna av gatuområdena för Stallörsgatan–Norra strandgatan har justerats för att förbättra trafiksäkerheten. Under planarbetet gjordes en granskning som grund för gatuplanen. Gatuområdet ändras inte till en lågfartsgata eller motsvarande. Omstruktureringen av gatuområdet förbättrar trafiksäkerheten i området.



3D -illustration. JS Bygg & Design har modellerat planförslaget

Service-trafiken mellan kvarteren 1009 och 1010 samt till den nuvarande pålbryggan är möjlig via en del av ett område som reserverats för allmän gångtrafik mellan kvarteren. Till skillnad från referensplanen har byggnaderna i kvarter 1009 och 1010 placerats närmare varandra så att det finns tillräckligt med plats för servicegården och parkområdet i kvarter 1008.

Byggnadsytan för Restaurang Höjers i kvarter 1004 har gjorts större. Kvarterets användningsändamål har ändrats från ett kvartersområde för bostadsbyggnader (A) till ett kvartersområde för affärsbyggnader (KL). Av våningsytan får högst 45 % användas för bostäder. Kvarterets terrängform är väldigt brant och av denna orsak anvisas en byggnadsyta för ett terrasshus till den obebyggda delen av tomten. Till exempel inkvarteringsutrymmen kan placeras i terrasshuset.

Hamntorget's områdesreservering har justerats och Restaurang Fyren (kvarter 89) har anvisats ett kvartersområde för affärsbyggnader. Dessutom har det i torgens västra kant

anvisats ett nytt kvartersområde för affärsbyggnader (kvarter 88) så gott som utanpå det nuvarande planterade området. Byggnaden ska ha åstak och den får ha högst ett våningsplan. Byggnaden stärker stadsbilden vid hamnens randområde utan att skymma havsutsikten i för stor utsträckning.

Stallörsparken – Lekplatsen – Badstranden – Siminrättningen

Områdesreserveringarna för lekplatsen och Stallörsparken förblir oförändrade. Till lekparken har anvisats en byggnadsyta på 30 m² våningsyta för en allmän toalett. Beteckningen för område som ska planteras har delvis slopats för att förbindelser till toaletten ska kunna ordnas också från lekparkens utsida. Minigolfbanans områdesreservering har utvidgats öster om parkgången. Området blir tvådelat. Till minigolfbanan anvisas något mer bygggrätt än i nuläget för att utveckla en kiosk/caféverksamhet. Det är inte möjligt att utvidga banan norrut på grund av den invid liggande pumpstationen. En flytt av pumpstationen skulle orsaka betydande kommunalekonomiska kostnader. Dessutom skulle arrangemang av en körförbindelse genom den historiska parken till pumpstationen inverka negativt på parkens utseende. I nuläget går förbindelsen till pumpstationen via stranden.

Områdesreserveringen för badstranden har justerats så att den stämmer överens med strandlinjen.



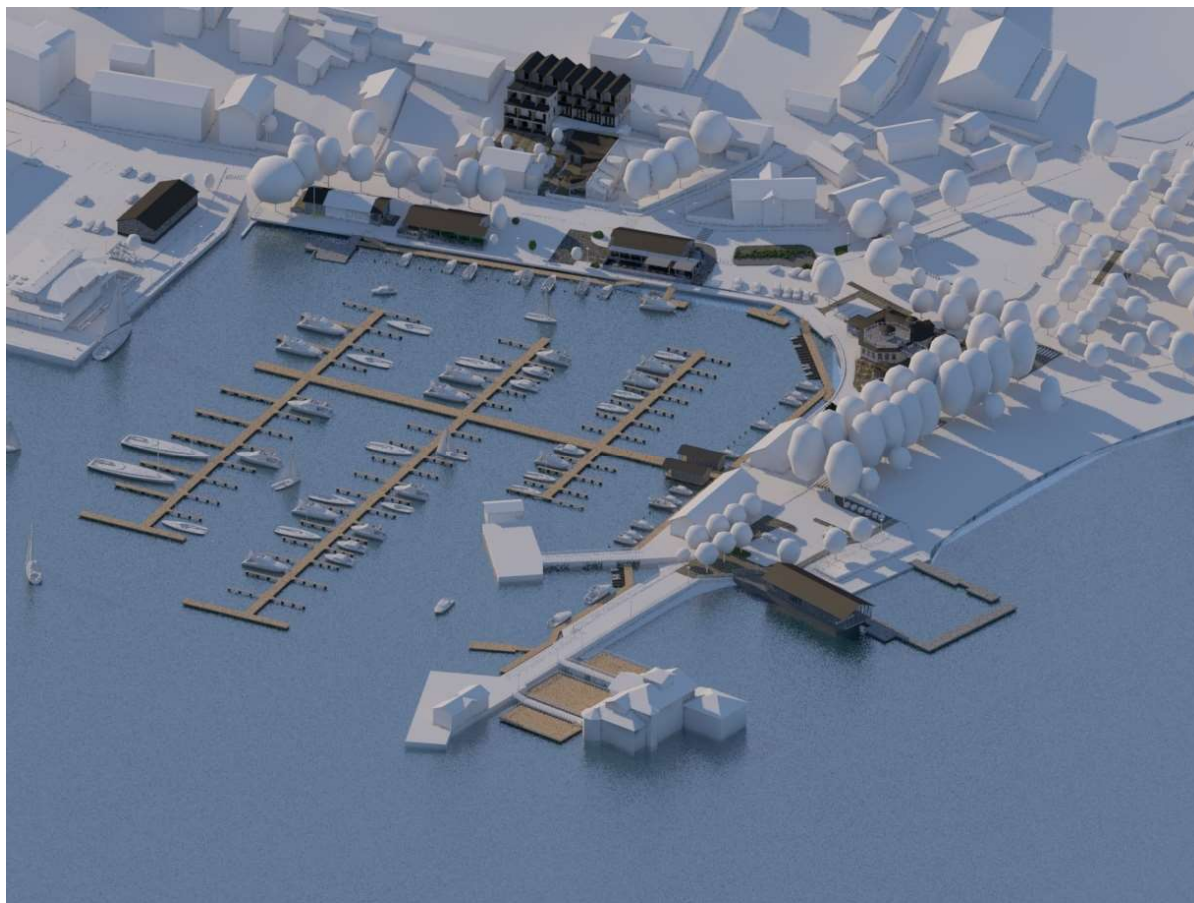
3D -illustration, ny siminrättningen. JS Bygg & Design har modellerat planförslaget.

Områdesreserveringen för siminrättningen (VU) har justerats och dess byggnadsyta har utvidgats. Siminrättningen kan ersättas med en ny byggnad. Byggnaden grundläggs sannolikt på fyllnadsjord. För att möjliggöra alternativa byggnadstekniska lösningar har läget för den nya siminrättningen inte bundits strikt till den nuvarande byggnaden.

Stallörsbron och hamnen

Stallörsbron utgör den äldsta delen av Norra hamnen. Bryggan har bevarat sin form sedan början av 1900-talet. Stallörsbron, stickbryggan i anslutning till den och omgivningen kring de

röda magasinbyggnaderna har betecknats som en del av båthamnen, vars traditionella karaktär ska bevaras (s-1). Det görs inga betydande ändringar i områdets byggnader och konstruktioner i förhållande till den gällande planen. Till tomten för Restaurang Knipan (kvarter 2) anvisas en liten utvidgning så att det är möjligt att bygga flytande uteserveringar i anslutning till restaurangens verksamhet i framtiden.



3D- illustration, hamnen och Stallörbron. JS Bygg & Design har modellerat planförslaget.

I planförslaget fastställs inte hur bryggorna ska placeras i hamnbassängen. Planen innebär inget tvång att bygga en bryggkonstruktion enligt översiktsplanen. I planen skapas beredskap för att placera en bro till stombryggan mellan magasinbyggnaderna (kvarter 1005 och 1006) genom att anvisa området som LV-1-område. Magasinbyggnaderna har anvisats som kvartersområden för affärsbyggnader där även kultur- och annan motsvarande verksamhet är möjlig (KL-2). Om en restaurang placeras i byggnaden kan staden till exempel hyra uteserveringsområden från båthamnens område om områdena inte behövs för hamnfunktionerna.

Sköljhusbyggnaden och Stallörsmagasinet som båda är i dåligt skick kan ersättas med nybyggnader. Sköljhusbyggnaden kan även ersättas med en flytande byggnad. Båtbryggorna ska fodras med trä. I området för båthamnen (LV-1) är det möjligt att placera högst två högst 50 m² stora flytande byggnader som betjänar hamnfunktionerna. Byggnaderna ska placeras i anslutning till stombryggan/gångbron till bryggan i gästhamnen.



3D -illustration, flytande byggnader. JS Bygg & Design har modellerat planförslaget.

Trafik

Strandallén har betecknats som lågfartsgata precis som i den gällande planen. Stallörsgatan har betecknats som gårdsgata för att lugna ner trafiken. Av det allmänna parkeringsområdet framför siminrättningen får högst 60 % anvisas för bilplatser i anslutning till kvarter 2, 1005 och 1006 och LV- och VU-området. I området är det även tillåtet att placera utrymmen för avfallshantering. Körförbindelser till de kvartersområden som gränsar till LV-området har inte etecknats i planen. LV-områden är sådana allmänna områden vars huvudsakliga syfte är att möjliggöra hamnverksamhet och rörlighet i områdena.

Mellan kvarter 1007 och 1008 anvisas ett allmänt parkeringsområde LPA-2 på platsen för det befintliga parkeringsområdet. Av bilplatserna i området får högst 60 % anvisas för bilplatser för kvarter 1007, 1008 och 1009 samt tomt 40 i kvarter 1004.

Områdesreserveringarna för Norra strandgatan har justerats för att förbättra trafiksäkerheten. Cykeltrafiken har beaktats i dimensioneringen av gatuområdena samt genom att anvisa en del av ett område för gång- och cykeltrafik i den yttre kanten av lekplatsen och Stallörsparken.

Preliminär gatuplan som bilaga 3.

5.1.1 Dimensionering

Dimensioneringen visas i bilaga 5. Blankett för uppföljning av detaljplanen

5.1.2 Service

Planen möjliggör utveckling av fritidsservice i området.

5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet

Detaljplanen styr byggandet i området så att mål som berör miljöns kvalitet (arkitektur, sundhet, säkerhet, trivsel och natur- och kulturvärden) uppnås. Anpassningen av nybyggnadernas material, disposition och färgtoner till det omgivande byggnadsbeståndet och närheten till havet beaktas i planbeteckningarna och -bestämmelserna. I bestämmelserna för nybyggnation beaktas i synnerhet områdets kulturhistoriska värden.

5.3 Områdesreserveringar

Kvartersområde för affärsbyggnader KL, KL-1 ja KL-2

Området är avsett för butiker och motsvarande byggnader för kommersiell service. Kontorsutrymmen får placeras endast för det ifrågavarande verksamhetsställets egna behov eftersom målet är att liva upp området. Hotell, motell och motsvarande inkvarteringsbyggnader som är belägna i ett tätortsområde får placeras på ett område som angetts med beteckningen KL.

Restaurang Albatross, Restaurang Hamnterrassen Baywatch, en ny byggnadsplats på Norra strandgatan, på Hamntorget, Restaurang Höijers och Restaurang Fyren (kvarter 1007, 1008, 1009, 88, 1004 och 89) anvisas som kvartersområde för affärsbyggnader (KL).

Kvarter 2 (Restaurang Knipan) anvisas som kvartersområde KL-1: *Kvartersområde för affärsbyggnader. Kvartersområdet får ej uppfyllas.* I kvartersområdet finns en restaurang som byggts på pålar i havet. Byggnaden har ett betydande kulturhistoriskt värde.

Det före detta tull- och packhuset, den intilliggande förrådsbyggnaden och Ekenäs segelsällskaps (ESS) byggnad (kvarter 1005, 1006 och 1010) anvisas som kvartersområde KL-2: *Kvartersområde för affärsbyggnader. På området får uppföras affärsbyggnader, lokaler för samlings- och kulturverksamhet samt serviceutrymmen som tjänar turister och båtfolk.*

Utöver restaurangverksamhet lämpar sig Restaurang Fyren, området för Restaurang Höijers och Restaurang Knipan (kvarter 89, 1004 och 2) delvis för till exempel inkvarteringsverksamhet.

5.3.1 Övriga områden

Rekreatjonsområde, VP, VP-1, VK-1, VU ja VV

Längs Norra strandgatan anvisas två mindre parkområden (VP).

Stallörsparken anvisas med beteckningen VP-1: *Kulturhistoriskt väldigt värdefull stadspark vars karaktär bör bevaras. Parkens ursprungliga struktur och gångvägar ska bevaras. Då*

befintliga träd och buskar ersätts ska speciell vikt fästas vid att områdets struktur bibehålls. Läget för gångvägarna i parken får inte ändras och de ska inte asfalteras. De alléer som kantar parkområdet ska bevaras.

Lejonparken anvisas med beteckningen VK-1: *Lekpark. De alléer som kantar lekparken ska bevaras.*

Områdesreserveringen för badstranden (VK) har justerats så att den stämmer överens med den nuvarande strandlinjen.

Siminrättningen och dess närmiljö anvisas med beteckningen VU: *Område för idrotts- och rekreationsanläggningar.*

Trafikområden

Området mellan Norra strandgatan, Restaurang Fyren (kvarter 89), den nya byggnadsplatsen (kvarter 88) och hamnen har anvisats beteckningen torg: *Öppen plats eller torg. Området får inte inhägnas, servicetrafik och infart till tomt är tillåten, området bör anläggas med högklassiga ytmaterial.* I området kan verkligas ca 40 parkeringsplatser för personbilar. Parkering tillåts på hamntorget då området inte används för annat. Längs Norra strandgatan anvisas två parkeringsplatser som är tillräckligt stora för bussar.

Framför badinrättningen anvisas ett parkeringsområde LP-1: *Område för allmän parkering. Av områdets bilplatser får högst 60 % anvisas för kvarter 2, 1005 och 1006 samt LV- och VU-områdena.* I parkeringsområdet finns sammanlagt ca.15 parkeringsplatser för personbilar och 2 parkeringsplatser för bussar.

I hörnet mellan Norra strandgatan och Stallörsgatan anvisas ett parkeringsområde LP-2: *Område för allmän parkering. Av områdets bilplatser får högst 60 % anvisas för kvarter 1007, 1008 och 1009 samt tomt 41 i kvarter 1004.* I parkeringsområdet finns sammanlagt 19 parkeringsplatser för personbilar och en parkeringsplats för rörelsehindrade.

Områdesreserveringen för Norra strandgatan har utvidgats så att den nuvarande lättrafikleden ingår i gatuområdet. Två träd måste avlägsnas från den befintliga björkallén för nybyggnationen och för att förbättra trafiksäkerheten. I planen anvisas att resten av trädraden ska bevaras.

Strandallén har betecknats som lågfartsgata precis som i den gällande planen. Stallörsgatan har betecknats som gårdsgata för att lugna ner trafiken. I planområdet rör sig ett betydande antal fotgängare och för att förbättra trafiksäkerheten ska motorfordonstrafiken fungera på fotgängarnas villkor. Under planarbetet gjordes en granskning som grund för gatuplanen. Korsningsområdet mellan Norra strandgatan och Stallörsgatan har omstrukturerats för att förbättra trafiksäkerheten.

Småbåtshamn, LV-1

Hamnbassängen och en del av de omgivande fasta konstruktionerna: *Småbåtshamn. På området får uppföras byggnader för offentlig service och affärsverksamhet samt andra*

byggnader och konstruktioner som betjänar området användning. I anslutning till den stombrygga som betjänar gästhamnen är det tillåtet att placera två högst 50 m² stora flytande byggnader för gästhamnens verksamhet. Beteckningen för en småbåtshamn definierar inte hur stor del av hamnen som används för gästhamnsverksamhet eller hur många säsongplatser det finns i hamnen.

De äldsta bryggkonstruktionerna i området, Stallörbron, stickbryggan och tull- och packhuset (kvarter 1005) samt magasinbyggnadens (kvarter 1006) näromgivning anvisas med del av område s-1: *Del av båthamn vars traditionella karaktär ska bevaras.* En del av hamnkonstruktionerna, såsom lastbryggan, är i väldigt dåligt skick. Planbestämmelsen har förenklats sedan tidigare och rivning av konstruktionerna har inte förbjudits.

5.3.2 Skyddsobjekt

Byggnaderna i området presenteras i publikationen Kulturhistorisk inventering av byggnader och landskap i Västra Nyland. De äldsta byggnaderna är kulturhistoriskt sett betydande och en del har även ett arkitektoniskt värde. Skyddsbestämmelserna baserar sig på 57 § 2 mom. i MBL. Objekten har markerats på plankartan med beteckningen sr-1 (x) där siffran inom parentes hänvisar till plankartans objektsnumrering:

- sr-1(1), Restaurang Knipan: Byggt 1908. Kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefull byggnad. Ritad av: arkitekt Hj. Åberg, byggnadsmästare Axel Boström (år 1921), byggnadsmästare Ivar Lindqvist (år 1935) och byggmästare Elof Fransson (år 1951)
- sr-1(2), före detta tull- och packhuset: Byggnadsåret är inte känt, slutet av 1800-talet. Kulturhistoriskt värdefull byggnad.
- sr-1(3), före detta magasinbyggnad: Byggnadsåret är inte känt, början av 1900-talet. Kulturhistoriskt värdefull byggnad.
- sr-1(4), Musikpaviljongen Snäckan: Byggt 1935. Kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefull konstruktion.
- sr-2(1), Norra strandgatan 9: Bostadsbyggnad från 1889.
- sr-2(2) och sr-2(3), Väverigatan 2: Bostadsbyggnader från 1829 och 1906.

I den gällande detaljplanen har siminrättningen, Stallörsmagasinet och sköljhusbyggnaden skyddats med beteckningen sr-1 *"Med tanke på stadsbilden värdefull byggnad som inte får rivas förrän byggnadslov för ersättande nybyggnad erhållits"*. På planförslagskartan anvisas byggnaderna med beteckningen sh och bestämmelsen har bevarats oförändrad.

- Siminrättningen har byggts 1952. Det är inte känt vem som ritat byggnaden. Byggnaden är uppförd som talkoarbeta av simsällskapet. Numera stiger havsöversvämningarna över byggnadens innergolv nästan varje år och orsakar skador bland annat för byggnadens isolering. Byggnaden rymmer omklädningsrum, toaletter och bastuutrymmen för simmare. Det är orimligt för markägaren att bevara byggnaden.
- Sköljhuset. Det är inte känt vem som ritat byggnaden och när det skett. Enligt fotografier härstammar byggnaden sannolikt från 1930-talet. Byggnaden är uppförd på pålar och speciellt är att den har en öppen botten. För tillfället har byggnaden

emellertid (ett tillfälligt) golv. På grund av den öppna bottnen är byggnaden ständigt lite fuktig inomhus. Det är orimligt för markägaren att skydda byggnaden.

- Stallörsmagasinet är en byggnad i änden av bryggan som är betydande med tanke på stadsbilden. Byggnadens grund har sjunkit och rört på sig svårt och det är orimligt för markägaren att skydda byggnaden.

Vattenområdena är en del av det marina skyddsområdet (Natura 2000) för Ekenäs och Hangö skärgård och Pojoviken. Det marina skyddsområdet anvisas på plankartan med markeringar för områdets gränser.

5.4 Planens konsekvenser

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 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,	Norra hamnen och Stallörsparken är en del av den historiska stadsstrukturen i Ekenäs. Planen stöder möjligheterna att fortsätta använda byggnaderna i gamla stan och främjar möjligheterna att bevara området som ett livskraftigt område.

<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
2) att den befintliga samhällsstrukturen utnyttjas,	Gatunätet är utbyggt och genom att delvis uppdatera och förbättra det uppnås en tryggare, mer trivsamt och hållbar stadsstruktur. Uppdateringen av området för båthamnen och siminrättning förutsätter satsningar på infrastrukturen.
3) att behov i anslutning till boendet och tillgången till service beaktas,	Planen innebär att det är möjligt att förbättra områdets nuvarande servicenivå. Den kommersiella och offentliga servicen i Ekenäs centrum är lättillgänglig. Planeringsområdet betjänar rekreationsbehoven i centrumområdet.
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 ligger på en central plats i Ekenäs centrum. Genom att uppdatera och förbättra gatunätet förbättras även förutsättningarna för lätt trafik och kollektivtrafik. Genom att förbättra hamnen främjas i synnerhet arrangemangen av avfallshantering i anknytning till båtlivet..
5) att det ges möjligheter till en trygg, sund och för olika befolkningsgrupper balanserad livsmiljö,;	Planeringsområdet betjänar rekreationsbehoven. Området består av en färdigt bebyggd stadsmiljö. Parkområdena bevaras och det är möjligt att förbättra säkerheten för den lätta trafiken.
6) att det ordnas verksamhetsbetingelser för kommunens näringsliv,;	Genom planen förbättras nivån på offentlig service och förutsättningarna för företagsverksamhet.
7) att miljöolägenheterna minskas,	Området ligger i ett havsöversvämningsområde. Översvämningsrisken beaktas i placeringen av nybyggnaderna och deras byggnadshöjd.



<i>När en generalplan utarbetas skall beaktas,</i>	<i>Beaktande av kraven på generalplanens innehåll i detaljplanen:</i>
8) att den byggda miljön, landskapet och naturvärdena värnas, samt	Bevarandet av den byggda miljön främjas genom planen: En livskraftig hamn ger goda förutsättningar för att användningen av de historiska byggnaderna ska kunna fortsätta. Nybyggnationen är strikt 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 innebär inte att rekreativområdena minskar.

5.4.2 Konsekvenser för den byggda miljön

Befolkning

Planen medför inga betydande konsekvenser för boende och befolkning.

Samhällsstruktur

Planen har inga betydande konsekvenser för samhällsstrukturen.

Stadsbild

Nybyggnaderna i kvarteren 1009 och 88 ansluter naturligt till byggnadsbeståndet i området genom att följa samma formspråk som byggnaden i kvarter 1010. Byggnaderna bildar en sammanhållen helhet längs strandboulevarden. Byggnaderna har placerats så att de halvöppna vyerna från Norra strandgatan inte försvinner helt.

I det kompletterande byggandet av kvarter 1004 beaktas tomtens placering i en brant sluttning. Terrasshuset möjliggör att tomten används effektivt på ett sätt som emellertid bevarar områdets småskalighet.

De äldsta byggnaderna i området är skyddade. Byggnadernas fasader ska bevaras fria och markiser som fästs i byggnaden tillåts inte på de öppna uteserveringarna. Reklamskyltar och dylikt som fästs i byggnaden ska anpassas till byggnadens arkitektur.

I parkområdena har tilläggsbyggande möjliggjorts på minigolfbanan och i området för siminrättningen.

Bryggkonstruktionerna i hamnen kan förnyas. Båtbryggorna ska vara träfodrade.

I planen utfärdas bestämmelser för byggnadsverksamhet för att byggnaderna ska kunna anpassas till miljön. Genom bestämmelserna säkerställs en hög byggnadskvalitet och på så

sätt är konsekvenserna för stadsbilden och stadsstrukturen måttliga. Av ovanstående orsaker är konsekvenserna för den byggda kulturmiljön av riksintresse (RKY) måttliga.

Service, arbetsplatser och näringsverksamhet

Tilläggsbyggande enligt planen förbättrar utbudet av service och ökar antalet arbetsplatser i området. Då utbudet av service ökar i området kan även antalet besökare väntas öka, vilket gynnar andra aktörer i centrumområdet. Planens lösningar kan anses inverka positivt på livskraften i Ekenäs centrum.

Rekreation

Områdesavgränsningarna för Stallörsparken och lekparken förblir oförändrade. På lekparkens område förminskas ett område som i den gällande planen har anvisats som område som ska planteras för att toaletter ska kunna ordnas i parken. Siminrättningens verksamhet kan utvecklas. Grönområdena längs Norra strandgatan blir något mindre på grund av nybyggnaderna och förbättringen av trafiksäkerheten. Planens konsekvenser för områdets rekreationsanvändning är lindriga.

Trafik

Planen gör trafikarrangemangen i området tydligare och förbättrar trafiksäkerheten. Tilläggsbyggandet ökar behovet av bilplatser något. Konsekvenserna för trafiken är måttliga.

Antalet bilplatser i allmänna parkeringsområden minskar med några platser. Genom planen blir det även möjligt att placera några bilplatser på tomterna och därför är de totala konsekvenserna för parkeringssituationen neutrala.

Byggd kulturmiljö och fornlämningar

Planen innebär inga konsekvenser för fornminnen.

Genom planen bevaras de äldsta bryggkonstruktionerna och byggnaderna i Norra hamnen. Planen har måttliga konsekvenser för kulturmiljön. I likhet med den gällande planen förhindrar inte heller planförslaget att sköjlhusbyggnaden, Stallörsmagasinet och siminrättningen ersätts med nybyggnader.

5.4.3 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Jordmån

I planområdet har sannolikheten för sura sulfatjordar bedömts som väldigt liten. I planen ingår inga bestämmelser som berör sura sulfatjordar.

Vattendrag och vattenekonomi, grundvatten

Planområdet gränsar till Pojoviken. Planområdet utgör inget grundvattenområde.

Planen medför inga betydande konsekvenser för vattenekonomin.

Naturskydd

En behovsprövning för Naturabedömning har utarbetats för området. I den konstateras att planändringen eller den verksamhet som den möjliggör inte bedöms ha några betydande skadliga konsekvenser för de arter som utgör grunden för skyddet av Ekenäs och Hangö skärgårds och Pojovikens Naturaområde eller för Naturaområdets särdrag som helhet. Det finns inget behov av en Naturabedömning enligt 65 § i naturvårdslagen.

5.4.4 Övriga konsekvenser

Ekonomi

Eventuella försäljningar av tomter och arrendeintäkter har positiva konsekvenser för kommunekonomin.

Förbättringen av trafikarrangemangen och ersättande av siminrättningen med en ny byggnad medför kostnader för kommunen.

Förnyande av hamnen på det sätt som presenteras i referensplanen är en betydande ekonomisk satsning. Förnyandet kan genomföras på flera olika sätt. Beroende på finansieringsmodellen varierar kostnaderna för staden mellan måttliga och betydande kostnader.

5.5 Störande faktorer i miljön

Havsöversvämningar

Planområdet ligger i ett havsöversvämningssområde. Det är inte möjligt att bygga sådana fasta skyddskonstruktioner som skulle passa in i den historiska stadsbilden för att skydda de gamla historiska byggnaderna.

I planen har den lägsta byggnadshöjden fastställts till +2,50 meter. På basis av översvämningsskartorna är vattendjupet i området kring hamnbassängen under en sällsynt havsöversvämning (1/100a) cirka 0,5 meter. Markytans höjd på de byggplatser som kantar hamnbassängen varierar mellan ca 1,10 och 1,40 meter. Hamnbassängen och kajkonstruktionerna erbjuder lite skydd mot vågsvall. I byggnader som är belägna i

översvämningssområdet anvisas inte boende eller funktioner som är viktiga med tanke på samhällelig verksamhet.

Havsöversvämningar orsakar tidvis störningar i användningen av området. Havsöversvämningarna infaller i huvudsak under hösten och vintern, då användningen av området är liten. De tidvisa havsöversvämningarna ska beaktas vid planeringen av konstruktioner och anordningar.

5.6 Planbeteckningar och planbestämmelser

Se bilaga 4.

5.7 Namn

I planen ingår inga nya namn.

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

Stadsarkitekt Johanna Backas
Raseborgsvägen 37, 10650 Ekenäs
tel. 019 289 3843
johanna.backas(at)raseborg.fi

Address för skriftlig respons och anmärkningar:

Raseborg stad
Planläggningsenheten
Raseborgsvägen 37
10650 Ekenäs

Eller till följande epost adress:
planlaggning(at)raseborg.fi