

## BESKRIVNING AV DETALJPLANEUTKASTET



## STATIONSVÄGEN 2

### ÄNDRING AV DETALJPLANEN

16.4.2020

#### 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	17.9.-17.10.2018
planläggningsnämnden (förslag)	29.4.2020	
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 Allmän beskrivning av området	6
3.1.2 Naturmiljö	6
3.1.3 Byggd miljö	6
3.1.4 Kommunalteknik	7
3.1.5 Grund- och ytvatten	7
3.1.4 Markägare	7
3.2 Planeringssituation	8
3.2.1 Planer, beslut och utredningar gällande planområdet	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 Intressenter	10
4.3.2 Anhängiggörande	11
4.3.3 Deltagande och växelverkan	11
4.3.4 Myndighetssamarbete	12
4.4 Detaljplanens mål	12
4.4.1 Målsättningarna i utgångsmaterialet	12
4.4.2 Mål som uppstått under processens gång	12
4.5 Alternativa detaljpanelösningar	13
<b>5 Beskrivning av detaljplanen</b>	<b>18</b>
5.1 Planens struktur	18
5.2 Uppnåendet av målen för miljöns kvalitet	19
5.3 Områdesreserveringar	19
5.4 Planens konsekvenser	19
5.4.1 Konsekvenser för den byggda miljön	19
5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön	19
5.4.3 Konsekvenser för grundvattnet	19
5.5 Planbeteckningar och -bestämmelser	20
<b>6 Förverkligande av detaljplanen</b>	<b>23</b>
6.1 Planer som styr och åskådliggör genomförandet	23
6.2 Genomförande och tidsplanering	23
6.3 Uppföljning av genomförandet	24

## **FÖRTECKNING ÖVER BESKRIVNINGENS BILAGOR**

Utgångsuppgifter:

A1. Utdrag ur grundkartan och avgränsning av planområdet

Detaljplan:

B1. Plankarta

B2. Detaljplanebeteckningar och -bestämmelser

B3. Referensplan

B4. Blankett för uppföljning av detaljplanen

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

Planer och utredningar 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 18.4.2018
- Ekenäs Sparbank, Byggnadshistorisk utredning 2019, Arkitektbyrå Kristina Karlsson, Kati Salonen och Mona Schalin Arkitekter Ab

## 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. I samband med planändringen har en byggnadshistorisk utredning upprättats och planens skyddsmål och -bestämmelser har reviderats. 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 orealistiskt 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 6 575 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 Kommunalteknik

På området finns utbyggd kommunalteknik, till vilken nya byggnaderna kan anslutas.

#### 3.1.5 Grund- och ytvatten

Projektet ligger inte i ett klassificerat grundvattenområde.

Om markförhållandena tillåter bör regn- och ytvatten samt det vatten som samlas i täckdiken infiltreras på den egna fastigheten. Om det inte är möjligt att infiltrera regn- eller ytvatten på fastigheten ska det ledas till ett allmänt avlopp för regnvatten eller ett system med öppna diken eller vid behov till ett strukturellt fördröjningssystem.  
(Byggnadsordning punkt 3.6.)

Det finns ett allmänt avlopp för regnvatten på planområdet.

#### 3.1.6 Markägare

Tomterna som detaljplanändringen berör ägs av Bostads Ab Ekecenter.

## 3.2 PLANERINGSSITUATION

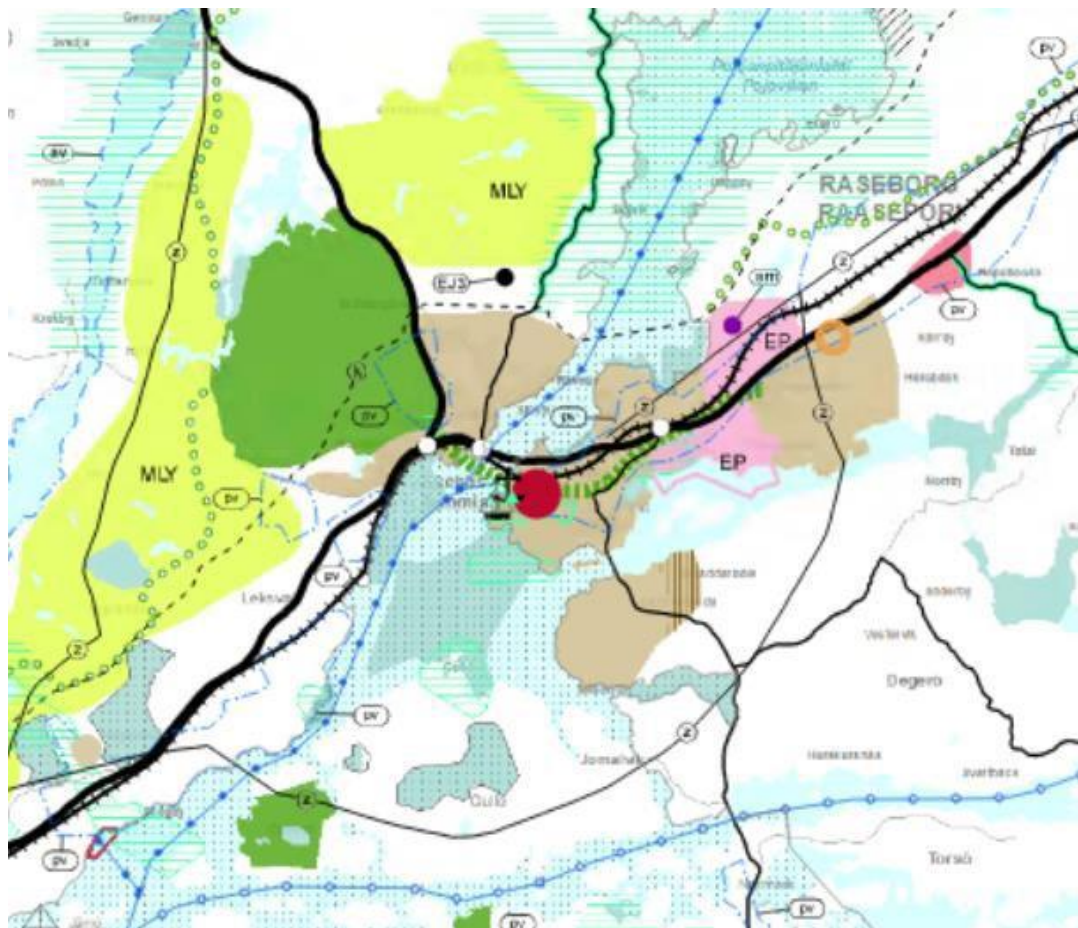
### 3.2.1 Planer, beslut och utredningar gällande planområdet

#### 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*

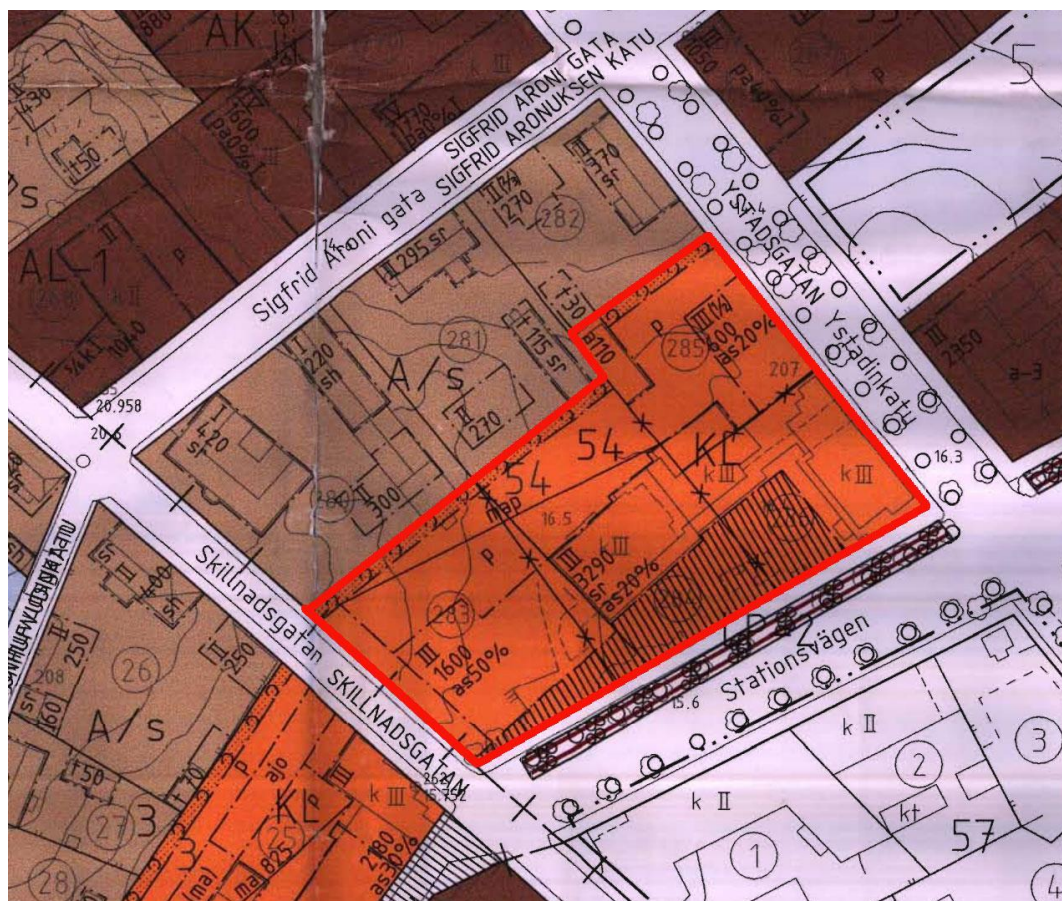


## Generalplan

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 14.5.2018 och den trädde i kraft 5.7.2018.

## 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 angränsande områden

- Invånare, företag och föreningar på området och i dess omedelbara omgivning
- Ur trivselns 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 på nätsidan [www.raseborg.fi/planlaggning](http://www.raseborg.fi/planlaggning). 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 byggnadshistoriska 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.

#### Mål för byggnadsskydd och kulturmiljö

I Ekenäs finns flera värdefulla byggda kulturmiljöer av riksintresse sk. RKY-områden. I kvarteren mellan dessa, vid gränsen till Gamla stan, ligger den av Alvar Aalto planerade Ekenäs Sparbanks byggnad, som liksom 54. kvarterets bevarade, äldre bostadsbyggnader är skyddsmärkt i detaljplanen från 2002. Syftet med planändringen är att identifiera bankbyggnadens arkitektoniska och stadsbildsmässiga kvaliteter och särskilda kulturhistoriska värden och kontrollera planens skyddsbestämmelser. En byggnadshistorisk utredning har upprättats för byggnaden i samband med planändringen.

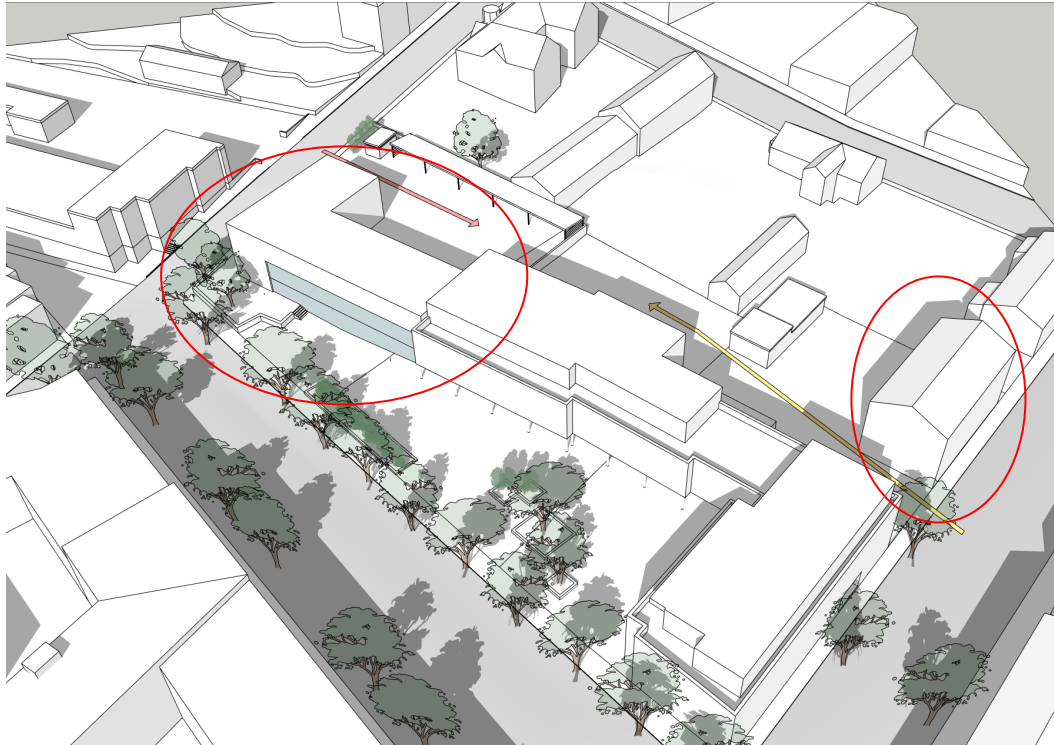
## **4.5 ALTERNATIVA DETALJPLANLÖSNINGAR**

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 obebyggda 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

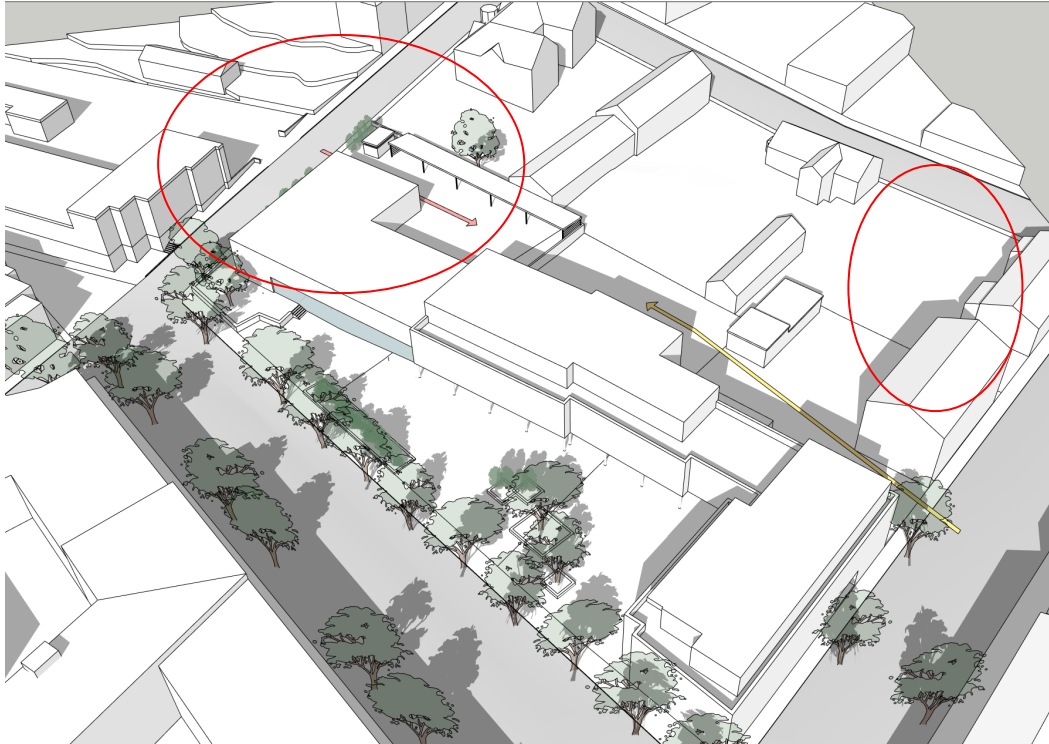
- A) Om byggrätten på 1600m<sup>2</sup> i den gällande detaljplanen fördelas på tre våningar, betyder det att våningarnas yta i enklaste fall blir ca 533m<sup>2</sup>. Om bara 50 % får vara bostäder, betyder det att en del affärsutrymme måste placeras på andra våningen, vilket med dagens byggkostnader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

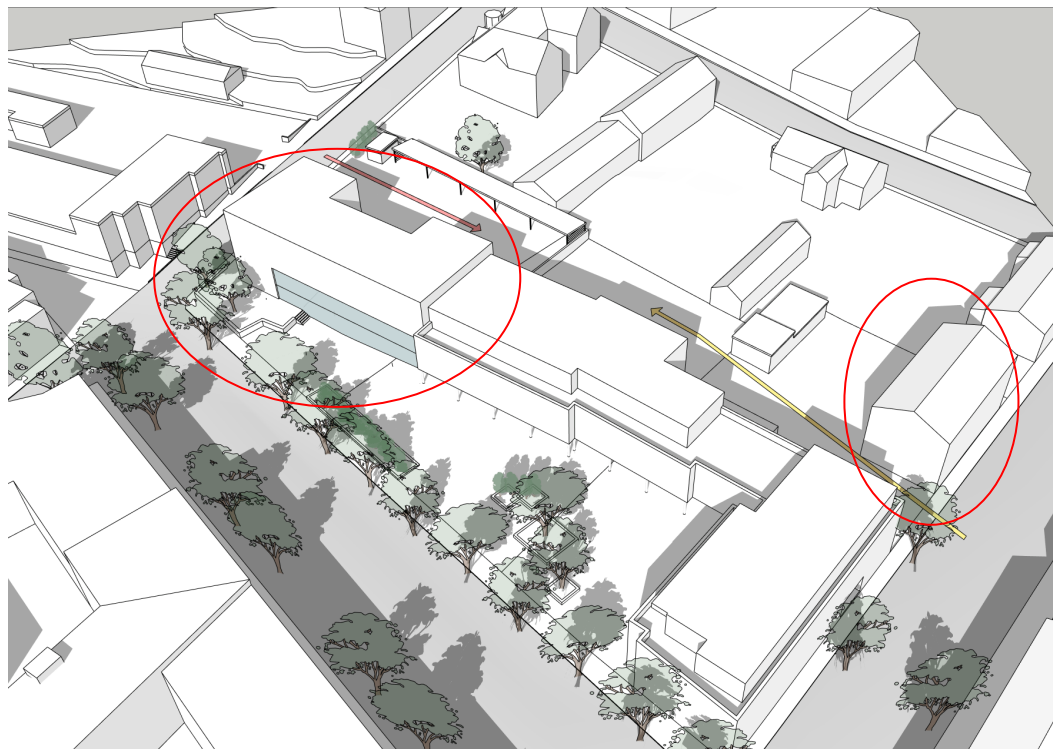


*Bild B*

*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.*

## Alternativ enligt det föreliggande detaljplaneförslaget

- 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, befolkningskydd 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" bår 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. 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, av Arkitektbyrå Alvar Aalto ritade huset bibehålls. En byggnads-historisk utredningen har upprättats för byggnaden. Skyddsbestämmelserna för byggnaden har uppdaterats för att uppfylla bevarandemålen. Byggnadsrätten för den skyddade byggnaden har uppdaterats att motsvara nuvarande sätt att beräkning av våningsyta. Skyddsbestämmelser har också utfärdats för skydd av Aaltos "Piazza".

#### 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 100 % av våningsytan. I byggnadens bottenvåning får annan verksamhet placeras, under förutsättning att det inte stör boendet. 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 gatubilden blir enhetligare.

#### 5.1.4 Tomt 286

Det skyddsmärkta, av Alvar Aalto-ritade huset bibehålls. En byggnadshistorisk utredningen har upprättats för byggnaden. Skyddsbestämmelserna för byggnaden har uppdaterats för att uppfylla bevarandemålen. Byggnadsrätten för den skyddade byggnaden har uppdaterats att motsvara nuvarande sätt att beräkning av våningsyta. Skyddsbestämmelser har också utfärdats för skydd av Aaltos "Piazza".

#### 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 däckets 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 beteckning (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. Affärsutrymmen bör byggas så att de öppnar sig mot "piazzan", vilket stöder målet att aktivera fotgängarmiljön och att förenhetliga gatubilden. Dessutom skall "Piazzan" utvecklas som ett urbant, torgliknande område, där det är möjligt att placera lämpliga

aktiviteter, t.ex. restaurang / kafé terrassområde. Enligt de nya skyddsbestämmelserna skall nya ytmaterial, planteringar, möblering och belysning planeras och förverkligas på ett för stadsbilden högklassigt sätt så att de anpassas till den ursprungliga helheten med den skyddade byggnaden och miljön som helhet. Detta stöder strävan att skapa en högklassig urban omgivning. I den skyddade Aalto-byggnaden är det möjligt att öka antalet bostäder jämfört med den nuvarande situationen genom ändring av lägenheternas användningsändamål. Detta gäller den nyare byggnadsdelens II. och III. våningar, vilket klargör läget i förhållande till den nuvarande stadsplanen, och är motiverat ur byggnadsskyddets och kulturmiljöns synpunkt. Skyddsbestämmelserna har reviderats för att passa Aalto-bankbyggnadens kvaliteter.

#### 5.4.2 Konsekvenser för naturen och naturmiljön

Byggandet har inga betydande konsekvenser för naturen.

#### 5.4.3 Konsekvenser för grundvatten

Projektet ligger inte på grundvattenområde. Effekterna av källarkonstruktionen på grundvatten undersöks vid sökande av bygglov. Källare finns i både den gamla och den nya delen av den skyddade byggnaden av Alvar Aalto.

I detta planförslag betyder markeringen "underjordisk parkering" en parkering som utnyttjar höjdskillnaderna på byggplatsen, där bank-kvarterets befintliga markparkering fortsätter in under AK-blockområdet (körning tillåten från Ystadsgatankatu) och täcks av ett parkeringsdäck med körning från Skillnadsgatan.

Om det är nödvändigt kan dagvatten från kvartersområdet ledas ut i stadens dagvattenavlopp, om det inte är möjligt att infiltrera eller fördröja det på byggplatsen.

### 5.5 PLANBETECKNINGAR OCH -BESTÄMMELSER

**sr-1** (Beteckningen gäller det första byggskedet 1968, planerat av Alvar Aalto)

Byggnad som skall skyddas. Arkitektoniskt, kulturhistoriskt eller för stadsbilden särskilt värdefull byggnad som ska bevaras.

Byggnad eller del därav får inte rivas. På byggnaden eller delar därav får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tilläggsarbeten som minskar byggnadens, fasadens eller yttertaketets historiska eller stadsbildmässiga värden eller ändrar de arkitektoniska särdragen.

Fasadens marmorbeklädnad skall bevaras och återställas vid reparation.

Byggnadens värdefulla banksal skall behållas enhetlig, den får inte indelas i mindre delar.

Utgångspunkter för reparationsarbeten bör vara att bevara byggnadens ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktioner och material, samt i mån av möjlighet utföra återställande restaurering. Reparation av komponenter som redan har ändrats måste passa in i byggnadens arkitektur.

En byggnadshistorisk undersökning finns som bilaga till detaljplanen.

Vid ansökan om lov bör utlåtande begäras från museimyndigheten.

*Rekommendationer:*

Utgångspunkter för reparationsarbeten bör vara att bevara byggnadens ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktioner och material, samt i mån av möjlighet utföra återställande restaurering.

Till de värdefulla interiörerna hör ursprungliga bevarade fasta delar av inredningen, bl.a. golvbeläggningar, undertak, armaturer, träpaneler, trappräcken, skärmväggar, fasta skåp, hyllinredning osv.

Byggnadens värdefulla interiörer är bl.a.:

- Bankbyggnadens andra våning med lobby, direktions- och arbetsrummen. Detaljer, som dörrar, spjälverk etc.
- Matsalens bevarade, fasta inredning
- Den ursprungliga trappan från banksalen till andra våningen
- De bevarade, ursprungliga armaturerna
- Inre trappa i kontorsflygeln

**sr-2** (Beteckningen gäller det andra byggskedet 1985, planerat av Arkitektbyrå Alvar Aalto under Elissa Aaltos ledning)

Byggnad som skall skyddas. Arkitektoniskt, kulturhistoriskt eller för stadsbilden särskilt värdefull byggnad som ska bevaras.

Byggnad eller del därav får inte rivas. På byggnaden eller delar därav får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tilläggsarbeten som minskar byggnadens, fasadens eller yttertaketets historiska eller stadsbildmässiga värden eller ändrar de arkitektoniska särdragen.

Fasadens marmorbeklädnad skall bevaras och återställas vid reparation.

En byggnadshistorisk undersökning finns som bilaga till detaljplanen.

Vid ansökan om lov bör utlåtande begäras från museimyndigheten.

*Rekommendationer:*

Utgångspunkter för reparationsarbeten bör vara att bevara byggnadens ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktioner och material, samt i mån av möjlighet utföra återställande restaurering.

Byggnaden har värdefulla interiörer, bl.a. bastuavdelningen med fast inredning från 1985.

## **t-ys**

Torgliknande, för allmän gångtrafik reserverad del av området som ska skyddas.

Dem öppna förplatsen mot Stationsvägen ("piazza" i Alvar Aalto skisser) ska vid förnyelse bevaras och istandsättas enligt de ursprungliga planernas principer.

Nya ytmaterial, planteringar, möblering och belysning ska planeras och förverkligas på ett för stadsbilden högklassigt sätt så att de anpassas till den ursprungliga helheten med den skyddade byggnaden och miljön.

Träd på förplatsen ska bevaras eller förnyas.

Området skall skötas som ett öppet torgområde.

I samband med kvarterets nya byggnadsprojekt, samt vid reparationer och ändringar där byggandet påverkar förplatsen, skall en plan göras för torgområdets behandling.

En byggnadshistorisk undersökning finns som bilaga till detaljplanen.

Åtgärder rörande torgområdet bör utlåtande begäras från museimyndigheten.

## **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:**

Vid byggnadens anslutning till den skyddade byggnaden samt vid utformningen av byggnaden i hörnet av Stationsvägen och Skillnadsvägen måste ägna särskild uppmärksamhet ägnas åt stadsbilden.

Byggnadens takfotshöjd på III-våningsdelen bör anpassas till den skyddade grannbyggnadens takfotslinje.

Fasadmaterialen och färgsättningen i gatunivå bör skilja sig klart från de övriga våningarnas fasadmaterial. Bottenvåningens fasad bör vara mera detaljerad än de övriga våningarna. Fasaderna på II-III våningarna rappas 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 fasadmaterial bör avvika från II-III våningarnas fasadmaterial.

Takens form bör vara plan eller svagt sluttande.

På gatusidan bör balkongerna vara indragna. Utskjutande delar (<1,5m<sup>2</sup>) eller franska balkonger får byggas, i anslutning till den indragna balkongen eller fönster.

Ingångstak och därmed 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. Tekniska utrymmen och maskinrum för ventilation får inte placeras ovanom yttertaket.

Det är inte tillåtet att ingärda tomten med staket 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 / 50 m<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.

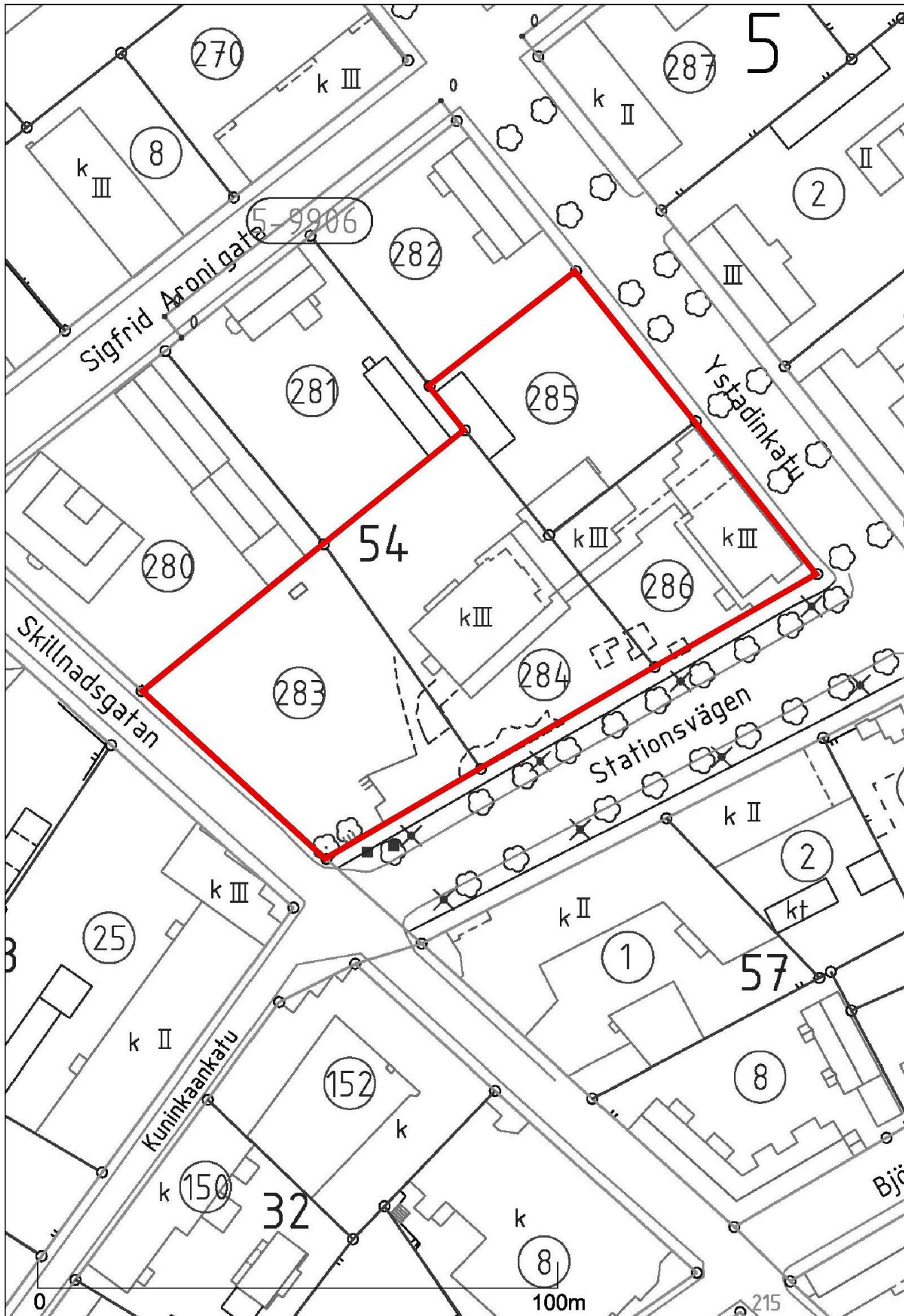
### **6.3 UPPFÖLJNING AV GENOMFÖRANDET**

Planläggnings- och byggnadstillsynsmyndigheterna övervakar områdets genomförande och instruerar byggarna.



# BILAGA A1

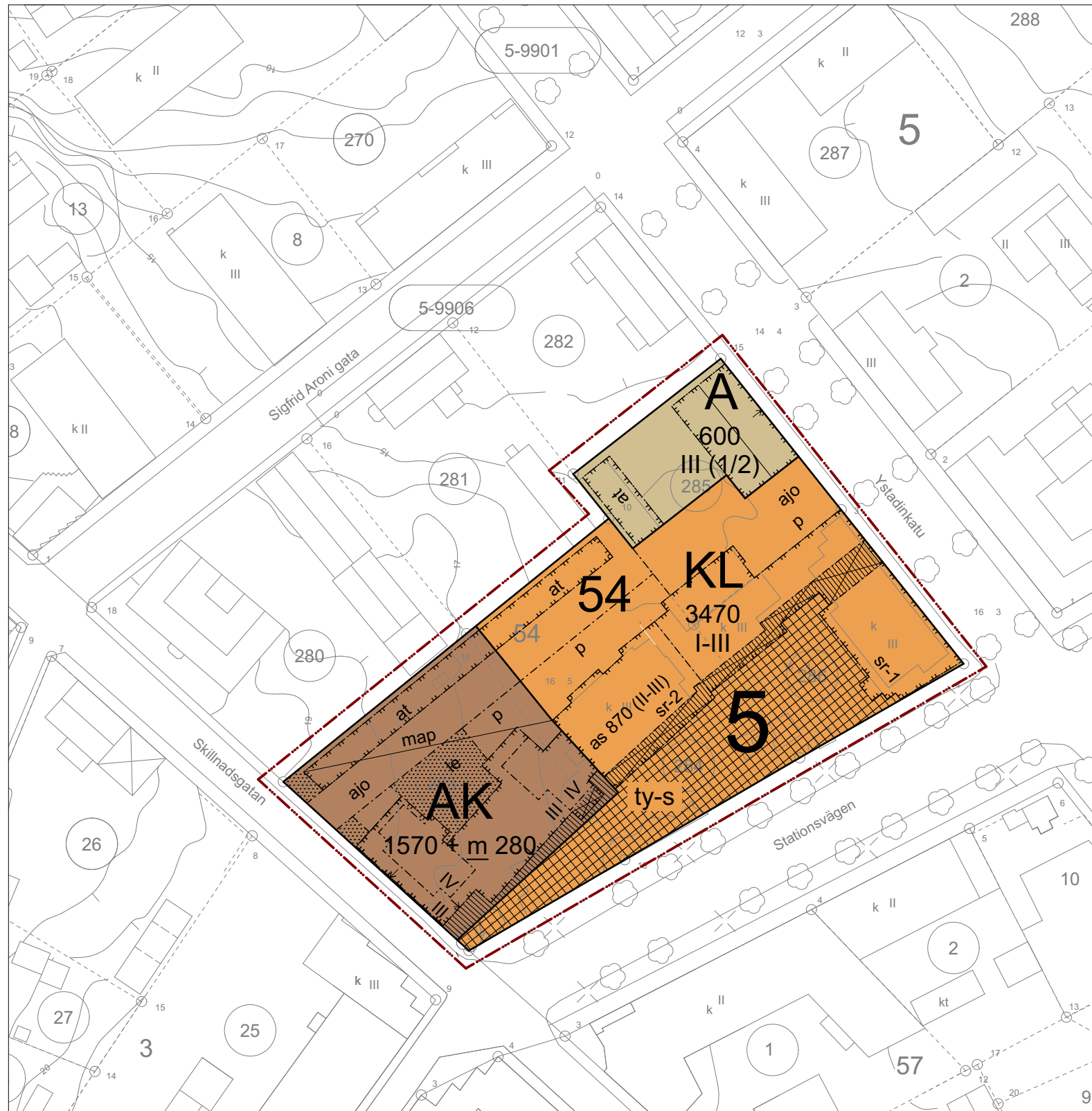
Utdrag ur grundkartan och avgränsning av planområdet



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.2020

## **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**

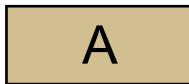
Asemakaavan muutos

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 affärsutrymme.



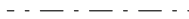
Linje 3 m utanför planområdets gräns.



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.

Byggnadsrätt i kvadratmeter våningsyta.

3470

Rakennusoikeus kerrosalaneliömetreinä.

Beteckningen anger i kvadratmeter hur stor del av den på byggnadsytan tillåtna våningsytan som får användas för bostadslägenheter på andra (II) och tredje våningen (III).

as 870 (II-III)

Merkintä osoittaa neliömetreinä kuinka paljon rakennuslalle sallitusta kerrosalasta saadaan käyttää asuinhuoneistoja varten toisessa (II) ja kolmannessa (III) kerroksessa.

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)

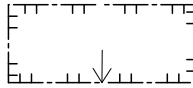
Sulkeissa oleva murtoluku roomalaisen numeron jäljessä osoittaa, kuinka suuren osan rakennuksen suurimman kerroksen alasta saa rakennuksen ylimmässä kerroksessa käyttää kerrosalaan luettavaksi tilaksi.

Byggnadsyta.  
Tvärstrecken anger på vilken sida av gränsen beteckningen gäller.



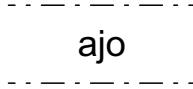
Rakennusala.  
Poikkiviiva osoittaa rajan sen puolen, johon merkintä kohdistuu.

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



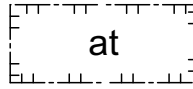
Nuoli osoittaa rakennusalan sivun, johon rakennuksen julkisivun päälinja on rakennettava kiinni.

Körförbindelse.



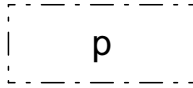
Ajoyhteys.

Garage eller biltak.



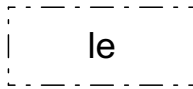
Autotalli tai autokatos.

Parkeringsplats.



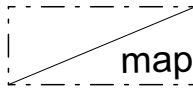
Pysäköimispaikka.

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.



Yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Byggnad som skall skyddas. Arkitektoniskt, kulturhistoriskt eller för stadsbilden särskilt värdefull byggnad som ska bevaras.

sr-1

Byggnad eller del därav får inte rivas. På byggnaden eller delar därav får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillägsarbeten som minskar byggnadens, fasadens eller yttertaketets historiska eller stadsbildmässiga värden eller ändrar de arkitektoniska särdragen.

Fasadens marmorbeklädnad skall bevaras och återställas vid reparation.

Byggnadens värdefulla banksal skall behållas enhetlig, den får inte indelas i mindre delar.

Utgångspunkter för reparationsarbeten bör vara att bevara byggnadens ursprungliga eller med dem jämförbara konstruktioner och material, samt i mån av möjlighet utföra återställande restaurering. Reparation av komponenter som redan har ändrats måste passa in i byggnadens arkitektur.

En byggnadshistorisk undersökning finns som bilaga till detaljplanen.

Vid ansökan om lov bör utlåtande begäras från museimyndigheten.

Byggnad som skall skyddas. Arkitektoniskt, kulturhistoriskt eller för stadsbilden särskilt värdefull byggnad som ska bevaras.

sr-2

Byggnad eller del därav får inte rivas. På byggnaden eller delar därav får inte utföras sådana reparations-, ändrings- eller tillägsarbeten som minskar byggnadens, fasadens eller yttertaketets historiska eller stadsbildmässiga värden eller ändrar de arkitektoniska särdragen.

Fasadens marmorbeklädnad skall bevaras och återställas vid reparation.

En byggnadshistorisk undersökning finns som bilaga till detaljplanen.

Vid ansökan om lov bör utlåtande begäras från museimyndigheten.

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

Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen osiin ei saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisäyksiä, jotka vähentävät rakennuksen, julkisivun tai katon historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, tai muuttavat sen arkkitehtonisia ominaispiirteitä.

Julkisivun marmoriverhous tulee säilyttää ja korjaamisen yhteydessä palauttaa.

Rakennuksen arvokas pankkisali tulee säilyttää yhtenäisenä tilana, sitä ei saa jakaa pienempiin osiin.

Korjaustöiden lähtökohdan tulee olla rakennuksen alkuperäisten, tai niihin verrattavien rakenteiden ja materiaalien säilyttäminen, sekä mahdollisuuksien mukaan palauttava restaurointi. Jo muutettujen rakennusosien korjaaminen on sovitettava rakennuksen arkkitehtuuriin.

Rakennushistoriallinen selvitys on asemakaavan liitteenä.

Lupahakemuksen yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

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

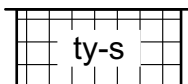
Rakennusta tai sen osaa ei saa purkaa. Rakennukseen tai sen osiin ei saa tehdä sellaisia korjauksia, muutoksia tai lisäyksiä, jotka vähentävät rakennuksen, julkisivun tai katon historiallisia tai kaupunkikuvallisia arvoja, tai muuttavat sen arkkitehtonisia ominaispiirteitä.

Julkisivun marmoriverhous tulee säilyttää ja korjaamisen yhteydessä palauttaa.

Rakennushistoriallinen selvitys on asemakaavan liitteenä.

Lupahakemuksen yhteydessä tulee pyytää museoviranomaisen lausunto.

Torgliknande, för allmän gångtrafik reserverad del av området som ska skyddas.



Dem öppna förplatsen mot Stationsvägen ("piazza" i Alvar Aalto skisser) ska vid förnyelse bevaras och istandsättas enligt de ursprungliga planernas principer.

Nya ytmaterial, planteringar, möblering och belysning ska planeras och förverkligas på ett för stadsbilden högklassigt sätt så att de anpassas till den ursprungliga helheten med den skyddade byggnaden och miljön.

Träd på förplatsen ska bevaras eller förnyas.

Området skall skötas som ett öppet torgområde.

I samband med kvarterets nya byggnadsprojekt, samt vid reparationer och ändringar där byggandet påverkar förplatsen, skall en plan göras för torgområdets behandling.

En byggnadshistorisk undersökning finns som bilaga till detaljplanen.

Åtgärder rörande torgområdet bör utlåtande begäras från museimyndigheten.

Suojeltava, torimainen, yleiselle jalankululle varattu alueen osa.

Asemantielle avautuva aukio (Alvar Aallon luonnoksissa "piazza") tulee uudistettaessa säilyttää ja kunnostaa alkuperäisten suunnitelmien periaatteiden mukaan.

Uudet pintamateriaalit, istutukset, kalusteet ja valaistus tulee suunnitella ja toteuttaa kaupunkikuvallisesti korkealuokkaisella tavalla siten, että ne sovitetaan alkuperäiseen, suojellun rakennuksen ja ympäristön kokonaisuuteen.

Aukiolla sijaitsevat puut tulee säilyttää tai uudistaa.

Aluetta on hoidettava avoimena torialueena.

Pihasuunnitelma on laadittava korttelin uudisrakennushankkeiden yhteydessä sekä sellaisissa korjaus- ja muutoshankkeissa, joissa rakennustyöllä on vaikutusta torialueeseen.

Rakennushistoriallinen selvitys on asemakaavan liitteenä.

Toria koskevista toimenpiteistä 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:

Vid byggnadens anslutning till den skyddade byggnaden samt vid utformningen av byggnaden i hörnet av Stationsvägen och Skillnadsvägen måste ägna särskild uppmärksamhet ägnas åt stadsbilden.

Byggnadens takfotshöjd på III-våningsdelen bör anpassas till den skyddade grannbyggnadens takfotslinje.

Fasadmaterialen och färgsättningen i gatunivå bör skilja sig klart från de övriga våningarnas fasadmaterial. Bottenvåningens fasad bör vara mera detaljerad än de övriga våningarna. Fasaderna på II-III våningarna rappas med 3-lagsrappning eller muras på plats, varvid fogarnas färg anpassas till teglets färg. I fasaden bör ljusa färgtoner användas. I den rappade fasadytan får elementfogar inte synas. IV våningens fasadmaterial bör avvika från II-III våningarnas fasadmaterial.

Takens form bör vara plan eller svagt sluttande.

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

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

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

Tomtens obebyggda delar, som inte används för lekomyråden 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. Tekniska utrymmen och maskinrum för ventilation får inte placeras ovanom yttertaket.

Det är inte tillåtet att ingärda tomten med staket 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 / 50 m<sup>2</sup> v-yta affärs- och kontorsutrymme

## YLEISET MÄÄRÄYKSET:

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

### AK-korttelialue:

Rakennuksen liittämiseen suojeltuun rakennukseen sekä rakennuksen muotoiluun Asemakadun ja Erottajankadun kulmauksessa on kiinnitettävä erityistä kaupunkikuvallista huomiota.

Rakennuksen III kerroksisen osan räystäslinja on sovittava suojellun naapurirakennuksen räystäslinjaan.

Katutasokerroksen julkisivumateriaalin ja väriksen tulee poiketa selkeästi muiden kerrosten julkisivumateriaalista. Katutasokerroksen tulee olla muita kerroksia detaljoidumpi. II-III kerrosten julkisivut kolmikerrosrapataan tai muurataan paikalla, jolloin sauman väri tulee sovittaa tiilen väriin. Julkisivuissa tulee käyttää vaaleita sävyjä. Rapatussa julkisivussa näkyviä elementtisaumoja ei sallita. 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.

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. Teknisiä tiloja ja IV-konehuoneita ei saa sijoittaa vesikaton yläpuolelle.

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.

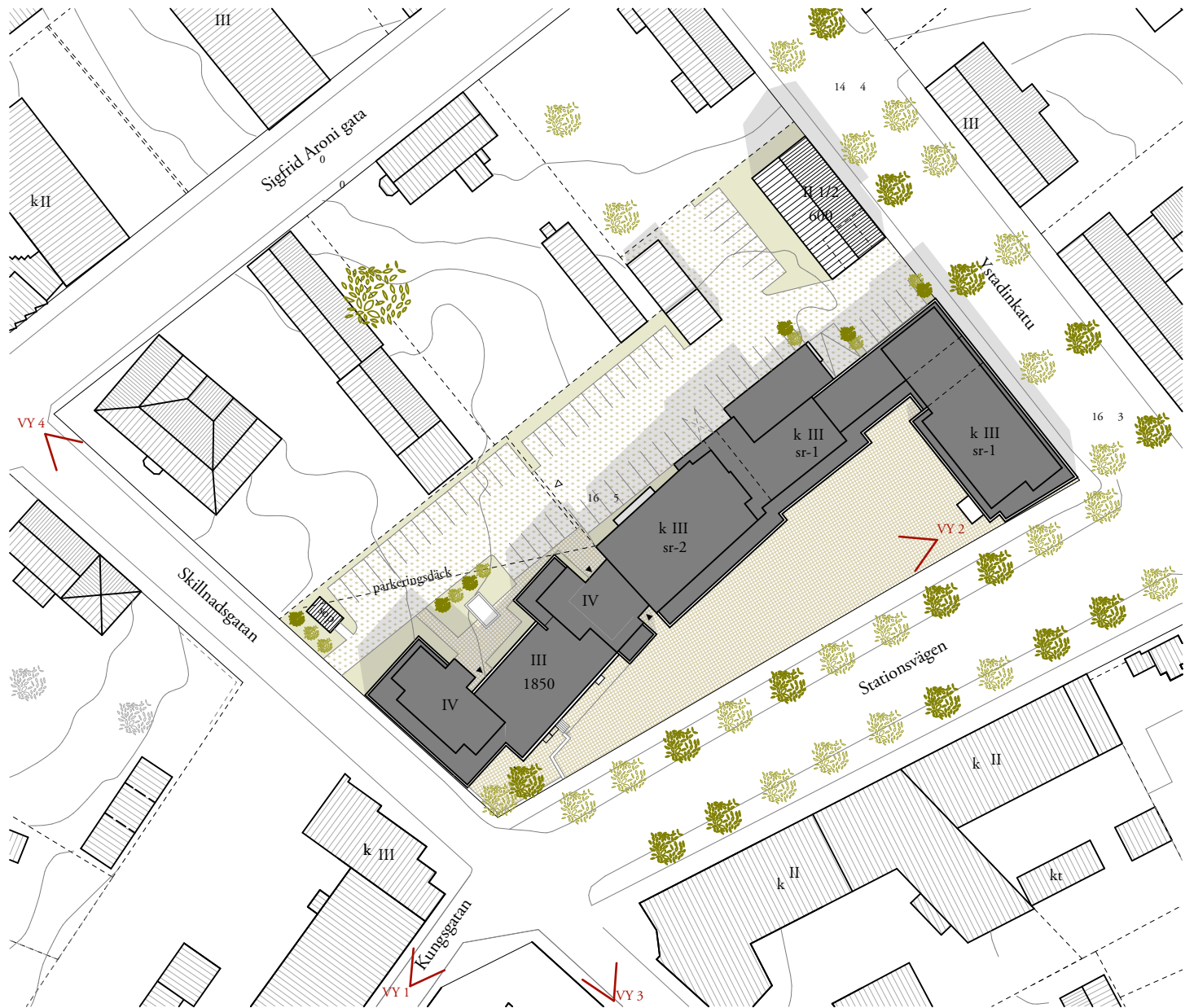
Täten todistan, että asemakaavakartta on Raaseporin kaupunginvaltuuston pöytäkirjan \_\_.\_\_.20\_\_, §:n \_\_ tekemän päätöksen mukainen.

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.2020		
PLANLN, förslag / KAAVLTK, ehdotus	21-20	29.4.2020		
Offentligen framlagd, utkast / Julkisesti nähtävillä, luonnos	33-18	17.9.-17.10.2018		
PLANLN, utkast / KAAVLTK, luonnos	21-18	22.8.2018		
 RASEBORG RAASEPORI	STATIONSVÄGEN 2 FÖRSLAG ASEMATIE 2 EHDOTUS			
Konsult/Konsultti		Daterad/Päiväys		
Arkkittehtitoimisto Kasper Järnefelt Oy Arkitektbyrå Kasper Järnefelt Ab	stadsplaneringsarkitekt kaupunkisuunnitteluarkkitehti SIMON STORE	16.4.2020		
Beredare/Valmistelija	Arkivnummer/Arkistonumero	Diarienummer/Diarionumero	Planbeteckning/Kaavatunnus	Ritningsnummer/Piirustusnumero
Ritad av/Piirtänyt		844/2016	7775	21-20

## **BILAGA B3**

Referensplan



0 5 10 50 100

BOSTADS AB EKECENTER  
 STATIONSVÄGEN 6, 10600 EKENÄS  
 REFERENSPLAN - VIITESUUNNITELMA  
 SITUATIONSPLAN - ASEMAPIIRROS 1:1000  
 16.4.2020

ARKKITEHTITOIMISTO  
**KASPER JÄRNEFELT**  
 ARKITEKTBYRÅ OY/AB  
 SOLBERGVÄGEN 507, 10140 SOLBERG  
 TEL 050 589 2002, kasper.jarnefelt@piccola.inet.fi



BOSTADS AB EKECENTER  
STATIONSVÄGEN 6, 10600 EKENÄS  
REFERENSPLAN - VIITESUUNNITELMA  
SNEDBILD FRÅN SÖDER - VIISTOKUVA ETELÄSTÄ  
16.4.2020

ARKKITEHTITOIMISTO  
**KASPER JÄRNEFELT**  
ARKITEKTBYRÅ OY/AB  
SOLBERGVÄGEN 507, 10140 SOLBERG  
TEL 050 589 2002, kasper.jarnefelt@piccola.inet.fi



1. VY FRÅN KUNGSGATAN, FRÅN SYDVÄST - HAVAINNEKUVA KUNINKAANKADULTA LOUNAASTA



2. VY FRÅN TORGET, FRÅN NORDOST - HAVAINNEKUVA TORILTA KOILLISESTA

BOSTADS AB EKECENTER  
STATIONSVÄGEN 6, 10600 EKENÄS  
REFERENSPLAN - VIITESUUNNITELMA  
V Y A R - H A V A I N N E K U V I A  
16.4.2020

ARKKITEHTITOIMISTO  
**KASPER JÄRNEFELT**  
ARKITEKTBYRÅ OY/AB  
SOLBERGVÄGEN 507, 10140 SOLBERG  
TEL 050 589 2002, kasper.jarnefelt@piccola.inet.fi



3. VY FRÅN SKILLNADSGATAN, FRÅN SÖDER - HAVAINNEKUVA EROTTAJANKADULTA ETELÄSTÄ



4. VY FRÅN SKILLNADSGATAN, FRÅN NORR - HAVAINNEKUVA EROTTAJANKADULTA PÖHJOISESTA

BOSTADS AB EKECENTER  
STATIONSVÄGEN 6, 10600 EKENÄS  
REFERENSPLAN - VIITESUUNNITELMA  
VYAR - HAVAINNEKUVIA  
16.4.2020

ARKKITEHTITOIMISTO  
**KASPER JÄRNEFELT**  
ARKITEKTBYRÅ OY/AB  
SOLBERGVÄGEN 507, 10140 SOLBERG  
TEL 050 589 2002, kasper.jarnefelt@piccola.inet.fi

## **BILAGA B4**

Blankett för uppföljning av detaljplanen